

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 1100 04. oktoobrist 2007.a. Oru kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Planeeritav kinnistu katastritunnusega 42301:003:0324 asub Pärисpea külas Kuusalu vallas Harju maakonnas.

Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga seada katastriüksusele ehitusõigus, muuta osaliselt maa sihtotstarve, lahendada tehnoõrgud ja juurdepääsud, määrata piirangud ning servituudid.

1.1. Kontaktvõõndi analüüs, funktsionaalsed seosed ja planeeringulahenduse põhjendus

Pärисpea on suhteliselt tiheda hoonestusega küla, üks vanimaid rannakülasid Põhjarannikul. Planeeritava ala läänepiirilt kulgeb kohalik tee Purekkari neemele, planeeritavat ala läbib veel Hauaneemele viiv kohalik tee. Planeeritava alast idas on olnud kunagi hoone – arvatavalt talu kõrvalhoone.

Pärисpea külas täna kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringuga hoonestatava krundi minimaalsed suurused määratletud ei ole. Detailplaneering teeb ettepaneku kruntida Oru katastriüksus 42301:003:0324 kaheks – üks elamumaa sihtotsatrbega ja ehitusõigusega, mis jääks Purekkari tee ja Hauaneemele suunduva tee vahele ning maatulundusmaa, mis jääb elamumaast kagusse. Planeeritavate katastriüksuste tehnilised andmed on põhijoonisel ja seletuskirja tabelleis.

Tulevane elamu on kavandatud Purekkari teest ca 20 m ida poole ning abihoone samale teele lähemale. Teede ja elamukrundi vahele kavandatakse tolmu ning müra kaitseks hekk. Elamu ja abihoone kõrgused on ette kirjutatud kaitseala valitseja – elamu kõrguseks 6,5 ja abihoonel 4 m – planeeritav ala asub Lahemaa rahvusparki territooriumil.

1.2. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Planeeritav ala jääb osalt endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt elamuehituseks mõeldus detailplaneeringu kohustusega alale, enamik alast aga jääb nn valgesse alasse, kus üldplaneeringuga ei ole kindlat maa sihtfunktsiooni määratud. Planeeritavast alast mõnikümmend meetrit ida suunas on enne II Maailmasõda olnud taluhoone, mille vundamendikoht on tänagi varena looduses leitav.

Seega üksikelamu kavandamine planeeritavale alale Pärисpea küla ajaloolisese struktuuris muudatusi kaasa ei too ning üldplaneeringu muutmine pole ka märkimisväärne, sest osa planeeritavast alast jääks üldplaneeringuga elamualaks mõeldud territooriumile.

2. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr. 1100 04.10.2007.a. detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Oru kinnistul
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Oru kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne
- Oü Survey poolt 2008.a. koostatud topograafiline alusplaan 1:500 - töö nr 2008
- Kuusalu valla ühiskanaliseerimise ja ühisveevärgi arengukava
- Endise Loksa valla üldplaneering
- Tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

3. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Pärисpea külas Kuusalu vallas Harju maakonnas.

Planeeritava Oru katastriüksuse 42301:003:0324 pindalaks on Maa-ameti andmeil 52494 m²

Planeeritav ala on hoonestamata, katastriüksuse praegune sihtotstarve maatulundusmaa.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

4. Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on paiknemine looduskaitsealal ja kohaliku tee kaitsevöönd.

5. Tehnovarustus

Planeeritaval maa-alale on paigaldatud küla veetorustikuga ühendatud d=25 mm veetoru, teisel pool Purekkari teed asub liitumiskilbiga 0,4 kV elektriliini mast.

6. Hoonestus

Planeeritav ala on hoonestamata.

7. Teed

Planeeritava ala läänepiiril kulgeb kohalik Purekkari tee ja katastriüksuse põhjapiiril kohalik Hauaneeme tee.

8. Haljastus

Planeeritaval maa-ala kasvab üksikuid puid ja põõsaid.

9. Planeerimise ettepanek

9.1. Kruntimise ettepanek

Oru katastriüksus 42301:003:0324 krunditakse kaheks - üheks pereelamu krundiks ja üheks maatulundusmaa üksuseks.

Elamukrundile tehakse ettepanek ehitusõiguse seadmiseks. Planeeritavate maaüksuste täpsed andmed on ära toodud graafilises osas põhijoonise lehel ja käesoleva seletuskirja tabelites.

9.2. Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Uuele krundile kavandatakse kaks hoonet, sealhulgas üks üksikelamu
- Hooned rajatakse maksimaalselt kahekordsed
- Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast – 6,5 m, abihoonel 4,0 m. Elamu kavandavad esimese korruse kõrgus merepinnast on +8,50
- Hooned rajada nii, et elamu katusehari on paralleelne Hauaneeme teega, abihoonel Purekkari teega Katusekalle 32-45°, kattematerjal arhitekti valikul
- Välisviimistluseks heledamas toonis puitvooder
- Piirdeaed rajada parallelselt krundi piiridega, maksimaalse kõrgusega 130 cm maapinnast, piirdeaiad kavandada puidust, analoogselt vastasasuva krundi piirdeaiaga

Planeeritavad maaüksused

Pos. nr.	Maaüksuse aadress	Maaüks. pl. sihtotstarve m ²	Maaüks. plan. Pindala m ²	Moodustatakse maaüksustest k.a riigi/valla maa	Liidetavate/ lahutatavate osade pind m ² +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Oru	EP-1442	1442	42301:003:0324	-51052	Maatulundusmaa
2	Orupõllu	Mp -48349	48349	42301:003:0324	+ 48349	Maatulundusmaa

EP- pereelamu maa det. pl. liigi järgi

Mp – haritav maa ja looduslik rohumaa detailplaneeringu liigi järgi

Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr.	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind m ²	Maks eh. al.pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Oru	1442	220	16	2	E-1442	E-100

Pos. nr.	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind m ²	Maks eh. al.pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
2	Orupõllu	48349	0	0	0	M-48349	M-100

E – elamumaa katastriüksuse liigi järgi

M – maatulundusmaa kat. üksuse liigi järgi maksimaalne hoonete arv Oru krundil – 2, sh, üks elamu

9.3. Haljastus ja heakord

Nähakse ette ehituskrunti piiravad hekid ja säilitatakse puud. Vajadusel tellitakse täiendavaks kõrghaljastuseks spetsialistilt haljastusprojekt.

9.4. Teed ja platsid

Juurdesõit kavandatakse Purekkari teelt, kuna planeeritav elamukrunt piirneb sellega. Elamu juure kavandatakse juurdepääs ka Hauaneemele suunduvalt teelt.

Hauaneemele viivale teele tehakse ettepanek seada servituut kogu praeguse Oru katastriüksuse 42301:003:0324 ulatuses.

9.5. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus planeeritaval alal on kavandatud järgmiselt:

Uue elamukrundi veega varustamine toimub planeeringualale juba veetud ja maakraaniga varustatud d=25 mm plasttorust, mis saab toite Pärисpea küla ühisveevärgi torustikust. Torustikku ja Pärисpea küla ühisveevärki haldab Oü Kuusalu Soojus.

Veega varustamiseks tuleb torustik projekteerida 1,8 m sügavusele maapinnast.

Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega..

Heitveed suunatakse elamukrundil asuvasse reovee kogumismahutisse, kust hiljem veetakse Loksa linna puhastusseadmeisse.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni Q=3,5 l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust

Vajalikud süvendikraavid rajatakse uutele vee- ja kanalisatsioonitorustikele. Torustikukraavide kaevandamisel peab kanalites olema vaba ruumi vähemalt:

torude alla 200 mm

torude kõrvale 200 mm

kaevude ümber 300 mm

Kanalisatsiooni- ja veetorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi.

Kanalisatsioonitorud kruntidel paigaldatakse PVC DV 110 muhvidega. Liidetes kasutada kummitihendeid. Kanalisatsioonitorustiku läbiviik läbi hoone aluspõranda teha hülsis. Kanalisatsioonitorustike kalle võib olla $i=0,01...0,02$. Vahekaevudeks paigaldada teleskoopseid kanalisatsioonikaeve läbimõõduga 400/315 mm, kattes 25 t kandevõimega malmist umbkaas. Kaevu paigaldamisel järgida valmistajatehase juhiseid.

Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

9.6. Elekter

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrk tehnilistest tingimustest nr. 169661 29.10.2009.a.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nähakse elamukrundi elektriga varustamine ette olemasolevalt 0,4kV õhuliinilt, mille mastile paigaldatakse kahekohaline liitumiskilp praeguse ühekohalise kilbi asemele. Uue liituja peakaitsmed on 3X16 A. Tarbijani kavandatakse 0,4 kV maakaabel.

Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

9.7. Side

Side on planeeritud mobiilside baasil.

9.8. Tuleohutuse abinõud

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on suuremad. Juurdesõiduteede minimaalne laius kavandatakse 4 m.

Tuletõrje veevõtukohtaks on Pärisepa seltsimaja kõrval 110 mm veetorule rajatud hüdrantkaev. Alternatiivne veevõtukoht on Pärisepa endise kalakasvatuse tiigid.

9.9. Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda ohustavaks teguriks on olmereoveed. Reoveed juhitakse kogumismahutisse, kus veetakse Loksa linna puhastusseadmesse.

9.9.1 Abinõud liiklusriskide vähendamiseks

Mürataset pole Pärisepa kohalikul teel uuritud, kuna seni ei ole vajadust sellise uuringu järgi olnud, sest liiklusintensiivsus on seal väike.

Elamu projekteerimisele tuleb ette näha vajadusel välisseinte täiendav heliisolatsioon, samuti projekteerida kõrgendatud heliisolatsiooniga välisuksed ja aknad.

Hoone sees peab müra tase vastama Sotsiaalministri 04. märtsi 2002.aasta määrusele nr. 42.

9.10. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja lahenduste kaudu viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

Kruntide hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omased võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed;

-
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: Villu Uett