

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr41 22. jaanuarist 2009 Tsitre külas asuva Tsitre piirivalve objekti kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku selleks on teinud As Kama Grupp. Kinnistu on endine NSVL piirivalve kordon, hoonestatud vastavate hoonetega, kuulus viimase ajani EV Siseministeeriumile, müüdi oksjonil.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub Lahemaa rahvusparki territooriumil, Kolga lahe läheduses, Kuusalu-Leesi maanteelt külavahe teed mööda on kinnistu piirini 496 m, linnulennult 320 m. Kinnistu sihtotstarve täna on riigikaitsemaa.

Sõjaväeosa kuulus aastani 1991 NSVL piirivalve väeosale, hooned on püstitatud hinnanguliselt 35-40 aastat tagasi. Piirivalve väeosale kuulunud hooned on olnud erinevate kasutusotstarvetega, näiteks kasarmu ühe katuse all kahe korteriga ehitistaluse pinnaga 753 m², korterelamu ehitistaluse pinnaga 297 m², katlamaja, laut garaažidega jms. Hoonete ehitistalune pind on kokku 1733 m².

Planeeritavast kinnistust kirdes ja kagus asub Merila kinnistu, mis on hoonestatud Ehitisregistri andmeil elamu ja 5 kõrvalhoonega, hoonete ehitistalune pind on kokku 395 m². Merila kinnistu pindala on 11,93 ha, sellest metsamaa 4,99 ha, looduslik rohumaa 3,43 ha. Maa sihtotstarve on Merila kinnistul maatulundusmaa.

Edelast ja loodest piirab planeeritavat kinnistut riigile kuuluv katastriüksus, mis on kantud katastrisse Loobu metskond M-68 nime all. Selle maatüki pindala on 15,6 ha, millest 10,8 ha metsamaa, 4,6 ha looduslik rohumaa. Katastriüksus on hoonestamata, haldajaks Riigimetsa Majandamise Keskus.

Kõige lähemal asuv hoonestatud ala on kirdesuunal Merila kinnistu, mille lähim hoone jääb 120 m kaugusele, järgmised lähemad hoonestatud kinnistud on idas Lahe - lähim hoone 615 m kaugusel ja edelas Hagumäe, mille lähim hoone on samuti 615 m kaugusel. Nende ja planeeritava kinnistu vahele jääb enamasti mets.

2.1 Põhjendused üldplaneeringu muutmissetpanekuks

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maa sihtotstarve riigikaitsemaa. NSVL KGB alluvuses olnud piirivalve väeosale kuuluv kordon läks nimetatud riigi lagunedes Eesti Vabariigi käsutusse. Eesti Vabariik kasutaski mõnda aega piirivalvekordoni maa-ala sihtotstarbeliselt, so riigikaitsemaana. Viimased aastad seda aga ei tehtud ning 2007. aastal müüs Vabariigi Valitsus endise piirivalve- kordoni oksjonil. Ilmselt olid selleks kaalukad põhjused – meie riigil puudus vajadus taolise militaarehitiste kompleksi järele.

Kavandatava osaliselt lagunened militaarehitiste likvideerimisega ja kinnistu puhkealaks muutmisega kaasneb positiivne mõju ümbruskonnale, kuna likvideeritakse

olemasolevad reoveepuhasti, kuivkäimla, kanalisatsioonisüsteemid ja reovee kogumiskaev; likvideeritakse vana laut ja katlamaja; väheneb reoainete koormus suublale ja põhjavee ülemisele kihile; visuaalne mõju maastikuilmele (detailplaneeringu alalt raiutakse võsa ja osa puudest – säilitatakse põlispuud ja väärtuslikum osa kõrghaljastusest; likvideeritakse olemasolevad hooned); taimestikule ja pinnasele (rajatiste alt kooritakse kasvupinnas; ehitatakse juurdepääsutee; likvideeritakse olemasolevad teed, hooned, kommunikatsioonid, reoveepuhasti ja reovee kogumiskaev; likvideeritakse prügi ja muude jäätmete hunnikud); välisõhule (likvideeritakse ebameeldivate lõhnade levikuallikad).

Nimetatud tegevus on kooskõlas Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjaga ning lõpptulemus igati sobilik Lahemaa rahvusparki ja Natura alale

Eeltoodust lähtuvalt on otstarbekas teha ettepanek üldplaneeringu muudatuseks endisel Tsitre piirivalvekordoni territooriumil likvideerimaks militaarseid ja -ehitised.

Kavandatavad hooned sobivad külamiljöösse rohkem, kui mõnedki olemasolevad üsna suurte mahtudega militaarhooned.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek maa sihtotstarbe muutmiseks riigikaitsemaast ärimaaks ning kordoni territooriumile nelja pansionaaditüüpi perehoone rajamiseks.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 41 22.02.2009 Tsitre piirivalve objekti kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Tsitre piirivalve objekti detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 578 18.06.2009 Tsitre piirivalve objekti kinnistu detailplaneeringu kekkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Kuusalu valla üldplaneering
- Pajupuu Holding Oü poolt 2007.a. koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 10MA07
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Tsitre külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on kohaliku tee ja 0,4 kV õhuliinide kaitsevööndid, Kolga lahe kalda piiranguvöönd, samuti planeeritavast kinnistust kagus asuva asula- ja sadamakoha muinsuskaitse piiranguvöönd. Tsitre küla on mainitud esmakordselt 1637. a. Selle küla olevat rajanud tsistertslastest mungad. Tsitre küla paikneb Kolga lahe kaldal. Kolga lahe lõunarannikul oli kunagi sadam, millest läks maad mööda kaubatee Lindanissesse. Praegu on see piirkond arvele võetud muinsuskaitse piiranguvööndina.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritaval maa-alal asuvad 0,4 kV õhukaablid ja puurkaev., maa-ala läbib kruusatee.

3.4 Maa kuuluvus

Tsitre piirivalve objekti kinnistu omanik on As Kama Grupp.

3.5 Hoonestus

Planeeritav ala on hoonestatud erinevate otstarvetega hoonetega – korterelamu, kasarmu, katlamaja, pumbamaja, saun, laut-garaaž jms. Olemasolevate hoonete ehitisalune pind kokku on 1733 m².

3.6 Teed

Tsitre piirivalve objekti kinnistule viiv kruusa- ja killustikkattega tee algab Kuusalu-Leesi maanteelt, kulgeb läbi riigimaa (Loobu Metskond M-68) kinnistu sees kagupiiril Merila kinnistuni.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on ümbritsetud enamikus metsaga, ka kinnistul on osaliselt metsa, aastaid Eesti Vabariigile kuulunud ja kasutult seisnud kinnistu on hakanud võsastuma.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Omanikud kaalusid kinnistu edasise kasutamise mitme variandi vahel ja peatuma jäädi ideel teha ettepanek rajada pansionaadi tüüpi puhkemajad ning neid välja üürida.

Otstarbekas ei ole olemasolevaid hooneid hakata ümber ehitama, arvestades nende vähest arhitektuurset sobivust väljakujunenud külamiljöö, pealegi läheksid kulutused hoonete vanal kujul renoveerimisele liialt suurteks. Välisseinad on ebapiisava soojapidavusega puhkemajadeks ning vajaksid kulukat soojustamist. Planeeringulahendus teebki ettepaneku vanade militaarehitiste lammutamiseks ning uute pansionaadihoonete rajamiseks. Vanadest ehitistest säiliks vaid puurkaev ning elektri õhukaablid- ja liinid koos liitumiskilbiga.

Planeeringulahendus on arvesse võtnud Oü Vetepere poolt koostatud Tsitre piirivalvekordoni keskkonnamõtjude eelhindamise aruannet.

4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistut ei krundita, säilivad olemasolevad piirid.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kinnistule kavandatakse neli hoonet – peredele mõeldud puhkemajad.
 - Hooned rajatakse maksimaalselt kahekordsed (1+ katusekorrus).
 - Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – 7,5 m.
 - Hooned rajatakse vaba planeeringuga. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk (mitte katusekivi imitatsiooniga) või katusekivi.
 - Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
 - Piirdeiad kavandatakse puidust või rohelisest metallvõrgust, maksimaalselt 1500 mm maapinnast, aiapostid metallist või paekivist, täpsemalt kavandatakse lähteülesandest tulenevalt hoonete projekteerimise käigus.
 - Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab harmoneeruma olemasolevate hoonetega Tsitre külas, kuid mitte neid tingimata imiteerima.
 - Kuna planeeringualal kavandatavad hooned moodustavad omaette arhitektuurse ansambli, siis tuleb jälgida projekteerimisel hoonete omavahelist sobivust.
 - Kataloogimaju mitte kasutada, vaid hooned kavandada individuaalprojektide alusel.

Ettepanek tehakse kinnistu nime muutmiseks – uueks kinnistu nimeks saab Kordoni.

Planeeritav maaüksus

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 sihtotstarve	senine
1	Kordoni	PL-28769	28769	Tsitre piirivalve objekti 35203:001:0037	-	Riigikaitsemaa	

PL- puhkerajatiste maa det. pl. 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	Kordoni	28769	1200	4	2	Ä-28769	Ä –100

Ä – ärimaa katastriüksuse liigi järgi
krundil – 4

Maksimaalne kavandatavate hoonete arv

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Maaüksuse nimetus	Ehitiste otstarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv	rundil planeeringu järgi
1	Kordoni	Puhkemajad	Koht/br. pinna m ²	16	16	

Arvutuse alus: EVS 843:2003 tab. 10.1

4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolev mets, vajadusel tellitakse haljastusprojekt.

4.5 Teed ja platsid

Olemasoleva mustkatttega (asfalt) teed ja platsid lammutatakse ning kavandatakse uued teed ja platsid – vt. põhijoonis.

Planeeritavat kinnistut läbib Merila kinnistule viiv eratee, millele tuleb Merila kasuks seada teeservituut.

Mereni viiv jalgrada on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritava kinnistu veega varustamine on kavandatud olemasolevast 90 m sügavusest puurkaevust. Puurkaevu arvestuskaardi koopia on lisatud käesolevale detailplaneeringule.

Tarbe- ja joogiveega kavatsetakse tulevikus varustada ka Merila kinnistut. Merila kinnistu veetorule seatakse servituut. Kokku on hinnanguline veetarbimine ööpäevas maksimaalselt 7 m³.

Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa-alla 1,8 m sügavusele peatorustik läbimõõduga 65 mm. Puurkaevu juurde kavandatakse tuletõrje hüdrantkaev täiendavat survet andva pumbaga.

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

Kanalisatsioon

Olemasolev kanalisatsioonisüsteem koos tollaegse puhasti ja septikuga likvideeritakse terves ulatuses, nii piirivalvekordoni kinnistul, kui ka Merila kinnistul. Väikepuhastit rajada ei saa, kuna Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt jääks supelrand liiga lähedale.

Hoonete juurde on kavandatud 10 m³ reovete kogumismahutid, kust reoveed veetakse Kuusalu puhastusseadmesse.

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 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, katteks 25 t

kandevõimega malmist umbkaas. Kaevu paigaldamisel järgida valmistajatehase juhiseid.

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

4.7 Elekter

Kinnistul asub hiljuti rajatud liitumiskilp, mis saab toite kinnistu lähistel (16,4 m) kagus asuvast mastalajaamast, kehtiv on ka Oü Jaotusvõrk liitumisleping ning liitumisvõimsus on piisav käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks. Liitumiskilp saab toite õhukaabli kaudu, edasi tarbijateni on kavandatud 0,4 kV maakaablid.

4.8 Side

Elion Ettevõtted As on väljastanud tehnilised tingimustele tingimused nr9303982, milles on öeldud, et kuna Tsitre külas puudub Elioni vaskaablivõrk, tuleks puhkekeskuse sidevarustus lahendada Elioni raadiolahendusena.

Samuti oleks sel juhul võimalik kasutada teisi traadita sidelahendusi, valiku peab tegema omanik, detailplaneeringuga side eetrilahendusi ette ei nähta.

4.9 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 veevõtukohaks nähakse ette maa-alune tuletõrje veemahuti 54 m³

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Oü Vetepere poolt teostatud keskkonnamõju eelhinnangu põhjal detailplaneeringu elluviimisega kaasnev keskkonnamõju on lokaalne - peamine mõjuala on piiritletav planeeringuala ja selle lähiümbrusega piirivalvekordoni kinnistul.

Kavandatava tegevusega kaasneb eeldatavalt positiivne mõju põhjaveele (likvideeritakse olemasolevad reoveepuhasti, kuivkäimla, kanalisatsioonisüsteemid ja reovee kogumiskaev; likvideeritakse vana laut ja katlamaja; väheneb reoainete koormus suublale ja põhjavee ülemisele kihile); visuaalne mõju maastikuilmele (detailplaneeringu alalt raiutakse võsa ja osa puudest – säilitatakse põlispuud ja väärtuslikum osa kõrghaljastusest; likvideeritakse olemasolevad hooned); taimestikule ja pinnasele (rajatiste alt kooritakse kasvupinnas; ehitatakse juurdepääsutee; likvideeritakse olemasolevad teed, hooned, kommunikatsioonid, reoveepuhasti ja reovee kogumiskaev; likvideeritakse prügi ja muude jäätmete hunnikud); välisõhule (likvideeritakse ebaseaduslike lõhnade levikuallikad).

Saastunud pinnas eemaldatakse ja veetakse Kuusalu reoveepuhasti komposteerimisplatsile, kus see segatakse muu kompostiga ja komposteeritakse.

Projekteeritakse ja ehitatakse nüüdisaja tehnilistele ja tehnoloogilistele nõuetele vastavad hooned, kommunikatsioonid (veevärk ja kanalisatsioon koos veepuhastiga ja reovee kogumismahutitega, elekter ja side), teed ja parkimisplatsid, prügimajandus.

Tsitre piirivalvekordoni territooriumil tuleb selle detailplaneerimisel ja hilisemalt territooriumi, rajatiste ja hoonete ekspluateerimisel:

- tagada Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eesmärkide ja Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärkide järgimine ja täitmine, mis tähendab kehtivate seaduste ja seadustest tulenevate õigusaktide täitmist
- liigne šlakk kokku koguda ja käidelda kooskõlas jäätmeseadusega
- metsa alla veetud prügi kokku korjata ja vedada prügilasse
- olemasolev kanalisatsioonisüsteem ja kuivkäimla terves ulatuses, nii piirivalvekordoni kinnistul, kui ka Merila kinnistul likvideerida
- vanad hooned lammutada, vanadest ehitistest säilivad vaid puurkaev ning elektri õhukaablid- ja liinid koos liitumiskilbiga
- hoonete lammutamisel tekkiv praht käidelda vastavalt jäätmeseadusele
- tagada kultuurimälestisena arvele võetud Tsitre asula- ja sadamakoha muinsuskaitseala puutumatus
- taotleda kõik vajalikud keskkonnaloa

4.11 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 omasid 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: V. Uett