

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 410 03. juuni 2010 Turbuneeme külas asuva Lahe kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku dp algatamiseks on teinud Aivar Minumets.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub looduskaitsealal – Lahemaa rahvusparki territooriumil Loksa-Viinistu maantee ja Eru lahe vahel.

Turbuneeme on tihedalt asustatud Põhjaranniku kaluriküla, enamik elamuvaldusi asub kahel pool küla läbivat Loksa-Viinistu maanteed.

Turbuneeme küla on mainitud esmakordselt 1732. a.

Ludvig August von Mellini 1796 Berliinis trükitud Atlas von Livland und Ehstland lehel der Revalsche Kreis on küla nimeks kantud Turbonem.

Lahe kinnistu on hoonestamata, Loksa valla üldplaneeringu kohaselt kuulub väikeelamute ehitamiseks planeeritud alasse.

Lahe naaberkinnistud on hoonestatud üksikelamute ja nenda abihoonetega - põhjas Ahju-Indreku, kirdes Võrgukuuri, lõunas Kiviranna ning üle Loksa-Viinistu riigimaantee edelas Tõnise.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 410 03.06.2010 Lahe kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Lahe detailplaneeringu lähteülesanne
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 26.05.2010 kiri nr HJR 14-6/19745-2
- Kuusalu valla üldplaneering
- Pajupuu Holding OÜ poolt 09.07.2010 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 30JN10
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Eru lahe ja riigimaantee vahel Turbuneeme külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kuna Lahe kinnistu paikneb Lahemaa rahvusparki territooriumil, siis tuleb arvestada rahvusparki kaitse-eeskirjast tulenevaid kitsendusi, riigimaantee, sidekaabli, veetorustiku ja 0,4 kV õhuliinide kaitsevööndeid, Eru lahe kalda piiranguvööndeid.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritaval maa-alal asuvad 0,4 kV õhuliinid, küla veetorustik ja sidekaabel, maa-ala läbib Loksa-Viinistu riigimaante T-11280 ja killustikkattega eratee.

3.4 Maa kuuluvus

Lahe kinnistu omanik on Grete Minumets.

3.5 Hoonestus

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

3.6 Teed

Lahe kinnistule viiv kruusa- ja killustikkattega tee algab Loksa-Viinistu maanteelt.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on tüüpiline rannakarjamaa, minevikus on seal olnud ka kartulimaa. Maanteepoolses ääres kasvavad puud, ranna ääres üksikud puud ja kadakad.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringu ülesandeks on ehitusõiguse seadmine Lahe kinnistule. Ehitusõigust piiravad ranna poolt Loksa valla üldplaneeringukohane ehituskeeluvöönd ning Loksa-Viinistu maantee poolt riigimaantee kaitsevööndid – planeeringus arvestatud sanitaarkaitsevööndiga, mille ulatuseks 60 m tee servast. Nende kahe kaitsevööndi vahele on kavandatudki tulevane hoonestuslala. Kinnistu põhja- ja lõunapiirist on hoonestusala kavandatud minimaalselt 5 m kaugusele.

Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus olemasolevat killustikkattega teed, mis viib Võrgukuuri kinnistuni ja läbib muuhulgas ka Lahe kinnistut. Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele ja Lahe kinnistu küla veevärgiga liitumist ning olemasolevat maakraani arvestades.

4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistut ei krundita, säilivad olemasolevad piirid.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kinnistule kavandatakse kolm hoonet – elamu ja 2 abihoonet.
 - Hooned kavandatakse ühekordsed, va elamu, mis planeeritakse kahekordsena (1+ mansardkorrus).
 - Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – 7,65 m.
 - Hooned rajatakse vaba planeeringuga. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk, või katusekivi.
 - Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
 - Piirdeaed kavandatakse puidust või rohelisest metallvõrgust, maksimaalselt 1500 mm maapinnast, aiapostid metallist või kivist, täpsemalt kavandatakse hoonete projekteerimise käigus.
 - Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab harmoneerima olemasolevate hoonetega Turbuneeme külas, kuid mitte neid tingimata imiteerima.
 - Kataloogimaju on soovitatav mitte kasutada, vaid hooned kavandada individuaalprojektide alusel.

Planeeritav maaüksus

Pos. nr	Maaüksuse aadress	Maaüks. pl. sihtotstarve m ²	Maaüks. pl. pindala m ²	Moodustatakse maaüksustest k.a riigi/vallaosade maa	Liidetavate/ lahutatavate Osade pindsihtotstarve m ² +/-	senine
1	Lahe	EP-6363	6363	Lahe 42301:003:0252	-	Maatulundusmaa

EP- pereelamute maa det. pl. liigi järgi

Näitajad maaüksuste kohta

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

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind	Maks al.pind m ²	eh. Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Lahe	6363 m ²	360	6	2	E-6363	E –100

E – elamumaa katastriüksuse liigi järgi Maksimaalne kavandatavate hoonete arv krundil – 3

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Maaüksuse nimetus	Ehitiste otstarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv krundil planeeringu järgi
1	Lahe	Üksikelamu	elamu	2	2

Arvutuse alus:EVS 843:2003 tab. 10.1

4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, säilitatakse olemasolevad puud, ja rannaäärsed kadakad.

Maanteepoolses küljes on olemasolev hekk, lõunapoolse naabri piiril kiviaed.

4.5 Teed ja platsid

Planeeringus kavandatakse Lahe kinnistule pääsu olemasolevat killustik- ja kruusakattega erateelt, mis lähtub asfaltkattega Loksa-Viinistu riigimaanteelt T-11280. Olemasolev eratee algab riigiteelt, kulgeb Lahe kinnistult Suure-Ahju kinnistule, edasi Võrgukuuri kinnistule.

Seega tuleks servituut seada Lahe kinnistul kulgevale teele Suure-Ahju ja Võrgukuuri kasuks ning Suure-Ahju kinnistul kulgevale tee osale Võrgukuuri kasuks.

Looduskaitseeadse § 36 (2) kohane juurdepääs Eru lahe kallasrajale on tagatud Vana-Neeme detailplaneeringuga (kehtestamise otsus nr 36 16.06.2010) munitsipaalmaalt. Nimetatud maaüksus asub Lahe kinnistust põhja pool avaliku tee ja mere vahel.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritava kinnistu veega varustamine on kavandatud olemasolevast Turbuneeme küla ühisveevärgi torustikust, mis kinnistut läbib. Lahe kinnistu on küla ühisveevärgiga liitunud ning kinnistule on rajatud ühenduse tegemiseks maakraan. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hooneisse teha läbi põrandasoojusisolatsiooniga hülsis.

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

Hoonete juurde on kavandatud 10 m³ reovete kogumismahuti, kust reoveed veetakse Loksa puhastusseadmesse. Mahuti peab olema lekkekindel.

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 torulaest (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.

4.7 Elekter

Kinnistu elektriga varustamise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu Oü Tallinna-Harju regiooni poolt 21.07.2010 väljastatud tehnilised tingimused nr 180386.

Nimetatud tehniliste tingimuste kohaselt nähakse ette olemasolevale 0,4 kV liini mastile paigaldada liitumiskilp, mille kaitsmete läbilaskevõimsus on 3X16A. Edasi kuni tarbija peakilbini nähakse ette maakaabel. Olemasolevale 0,4 kV õhuliinile nähakse ette servituut.

4.8 Side

Kuna Elioni sidekaablite maht on ammendatud – vt Elion Ettevõtted 19.08.2010 tehnilised tingimused nr 15632158 (lisatud lähteandmetele), lahendatakse side mobiilside baasil, operaatori valib omanik ise.

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 – hooned on kavandatud krundi piirile mitte lähemale kui 4 m.

Tuletõrje veevõtuks tuleks kaaluda aastaringselt kasutatava 54 m³ maa-aluse veemahuti rajamist, kuniks pole külas tuletõrje veevõtu kohta. Hüdrantkaevude kavandamiseks on tänane küla veetorustik ebapiisava vee läbilaskevõimega. Alternatiivne tuletõrje veevõtukoht on kavandatud Turbuneeme sadama kaitl.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda üheks ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhitakse reovete kogumismahutisse, kust nad veetakse Loksa linna puhastusseadmesse.

Osäühingu Keskkonnakorraldus poolt koostatud ekspertarvamuses esitatud ettepanekute kohaselt tuleb:

- säilitada kinnistul võimalikult suures ulatuses olemasolev poollooduslik taimestik
- ehitusalast väljaspool võimaluse korral pinnasetöid mitte teha – säilitada praegune pinnase tüüp ja reljeef
- haljastamisel kasutada rannaniitudele iseloomulikke puid ja põõsaid (mänd, kadakas, kibuvits jt) või teisi piirkonnas rannikul levinud liike

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 ebatavaliste 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 projekterijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett