

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.....	3
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	3
3. Lähteandmed	4
3.1 Asukoht	4
3.2 Kitsendused maakasutusel	4
3.3 Tehnovarustus	4
3.4 Maa kuuluvus.....	4
3.5 Hoonestus.....	4
3.6 Teed.....	4
3.7 Haljastus.....	4
4. Planeerimise ettepanek.....	5
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus	5
4.2 Kruntimise ettepanek	5
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused	5
4.4 Haljastus ja heakord.....	6
4.5 Teed ja platsid	7
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon	7
Veevarustus	7
4.7 Elekter.....	8
4.8 Side	8
4.9 Tuleohutuse abinõud	8
4.10 Keskkonnakaitse abinõud	8
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	9

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniplaan 1:10000
Joonis 2	Kontaktvööndite plaan 1:5000
Joonis 3	Lähteplaan 1:1000
Joonis 4	Põhijoonis 1:1000

LISAD

Menetlus

- Kuusalu Vallavalitsuse 26.01.2012 korraldus nr 29 Ahju-Johannes kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta 4-l lehel
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Ahju-Johannes detailplaneeringu lähteülesanne 3-l lehel.

Lähteandmed

- Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust 1:10000
- Ahju-Johannese geodeetiline alusplaan 1:1000
- Eesti Energia Oü Jaotusvõrk Tallinn-Harju regiooni 22.12.2011 tehnilised tingimused nr 197338
- Elion Ettevõtte Aktsiaselts 17.12.2011 tehnilised tingimused nr 18289455

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 26. jaanuari 2012 korraldus nr 29 Turbuneeme külas asuva Ahju-Johannes kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks on teinud Rait Minumets.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed

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

Planeeritav kinnistu asub kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt väikeelamute ehitamiseks mõeldud alal.

Ahju-Johannes kinnistu on hoonestamata.

Ahju-Johannes põhjapoolne naaberkiinnistu Kivikalda (8501 m²) on hoonestamata, kuid kehtestatud detailplaneeringuga on sinna seatud ehitusõigus kolmele hoonele – elamu H=7,65 m ja 2 abihoonet H=6,0 m. Ehitusalusteks pindadeks on planeeritud vastavalt 150, 89 ja 60 m².

Teised lähikiinnistud on hoonestatud – Karl-Elmari üksikelamu ja abihoonega, Järsaku kinnistul asuvad endise piirivalvekordoni hooned, sihtotstarbeks on praegu riigikaitsemaa. Vahetult lõunas asuv Suure-Ahju on hoonestatud korterelamu ja abihoonetega. Edelas asuvale Lahe kinnistule on seatud detailplaneeringuga ehitusõigus, praegu on krunt hoonestamata.

Kruntide suurused Turbuneeme küla selles osas on 3500...15000 m², Ahju-Johannese jagamisel kujuneksid krundid 8906 m² ja 7863 m², mis ei oleks vastuolus varasemate kruntide suurusega.

Hoonete ehitusalused pinnad erinevad planeeringuala lähiümbruses samuti suurel määral, kõige suurem hoone asub endisel piirivalve kordoni territooriumil, kus ühe hoone ehitusalune pind on 412 m², mujal aga 130-210 m². Elamud on enamikus Ehitisregistri määrangu järgi kahekordsed (katusekorrusega) ja maksimaalseks elamu kõrguseks 8,5 m maapinnast, abihooned on ühekordsed ja elamutest madalamad, mitte üle 6,0 m maapinnast. Ahju-Johannese lähiümbruse hooned on viil- ja poolkelpkatustega.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 26. jaanuari 2012 korraldus nr 29 Ahju-Johannes kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Ahju-Johannes detailplaneeringu lähteülesanne
- Osaihing Keskkonnakorraldus poolt 2011. Aastal koostatud Ahju-Johannese kinnistu taimestiku ülevaade.
- Loksa valla üldplaneering
- Pajupuu Holding Oü poolt 21.12 2011 mõõdistatud geodeetiline alusplaan 1:1000 – töö nr 21D11
- 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 Ahju-Johannes kinnistu paikneb Lahemaa rahvuspargi territooriumil, siis tuleb arvestada rahvuspargi kaitse-eeskirjast tulenevaid kitsendusi, riigimaantee, sidekaabli, veetorstiku ja 0,4 kV õhuliinide kaitsevööndeid, Eru lahe kalda piiranguvööndeid.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritavat kinnistut läbib 0,4 kV õhuliin, Elion Ettevõtte As-le kuuluv sidekaabel MOHBU 1X4 ja Turbuneeme küla veetorstik d=50 mm. Veel asuvad kinnistul kuivenduskraavid.

3.4 Maa kuuluvus

Ahju-Johannes kinnistu omanik on RaitMinumets.

3.5 Hoonestus

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

3.6 Teed

Ahju-Johannes kinnistule sissepääsu pole, loodepiiril kulgeb Loksa-Viinistu riigimaantee T-11280.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on riigimaantee poolt võsastunud ja metsastunud, merepoolne osa on rohumaa ja põllumaa. Lõunapoolses osas kasvab lepavõsa, ranna ääres üksikud puud ja kadakad.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringu ülesandeks on kinnistu kruntimine kaheks, ehitusõiguse seadmine uutele kinnistutele. Ehitusõigust piiravad ranna poolt Loksa valla üldplaneeringukohane ehituskeeluvöönd ning Loksa-Viinistu maantee poolt riigimaantee kaitsevööndid – planeeringus on arvestatud sanitaarkaitsevööndiga, mille ulatuseks 60 m tee servast ning sellest vööndist tee poole hoonestust ei kavandata. Eru lahe ehituskeeluvööndi ja maantee sanitaarkaitsevööndi vahele on kavandatud tulevane hoonestuslala. Kinnistu põhja- ja lõunapiirist on hoonestuslala kavandatud minimaalselt 4 m kaugusele, lähtuvalt päästeteenistuse nõuetest – kahe naaberkinnistu hoonetevaheline kaugus ei tohi olla vähem, kui 8 m.

Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus Loksa-Viinistu maanteelt lähtuvat killustik- või kruusakattega tee. Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele ja arvestades Ahju-Johannes kinnistu küla veevärgiga liitumist ning olemasolevat maakraani.

4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistut ei krundita, säilivad olemasolevad piirid.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kinnistuile kavandatakse neli hoonet – elamu ja 3 abihoonet, sh üks paadikuur
 - Hooned kavandatakse ühekordsed, va elamu, mis planeeritakse kahekordsena (1+ mansardkorrus).
 - Hooned rajatakse vaba planeeringuga. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk, või katusekivi.
 - Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast – 7,65 m.
 - Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
 - Projekteeritavate hoonete arhitektuurne väljanägemine peaks harmoneeruma olemasolevate hoonetega Turbuneeme külas.
 - Piirdeaed kavandatakse puidust või rohelisest metallvõrgust, maksimaalselt 1500 mm maapinnast, aiapostid metallist või kivist, täpsemalt kavandatakse hoonete projekteerimise käigus.

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	Kivi-Ahju	EP-8906	8906	Ahju-Johannes 42301:003:0245			Maatulundusmaa
2	Uue-Ahju	EP-7863	7863	Ahju-Johannes 42301:003:0245	-		Maatulundusmaa

EP- pereelamute maa det. pl. liigi järgi

Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind	Maks. al.pind	eh. m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Kivi-Ahju	8906 m ²	380		5	2	E-8906	E –100
2	Uue-Ahju	7863 m ²	380		5	2	E-7863	E –100

E – elamumaa katastriüksuse liigi järgi Maksimaalne kavandatavate hoonete arv krundil – 4 (koos paadikuuriga)

Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 7,65 m, abihoonel 6,0 m, paadikuuri maksimaalne ehitisalune pind 60 m² ja kõrgus maapinnast maksimaalselt 5,0 m.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Maaüksuse nimetus	Ehitiste otstarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv krundil planeeringu järgi
1	Kivi-Ahju	Üksikelamu	elamu	2	2
2	Uue-Ahju	Üksikelamu	elamu	2	2

Arvutuse alus: EVS 843:2003 tab. 10.1

4.4 Haljastus ja heakord

Planeeritava kahe uue krundi vahele kavandatakse hekk, Kivi-Ahju kirdepiirile ja Uue-Ahju edelapiirile kavandatakse puude read. Kadakad ja lehtpuud (sanglepp) säilitatakse.

4.5 Teed ja platsid

Planeeringus kasutatakse olemasolevat mahasõitu Ahju-Johannes kinnistule asfaltkattega Loksa-Viinistu maanteelt T-11280. Maantee lähistel kulgeb sissesõit kahe kinnistu piiril, hiljem hargneb mõlemale uuele krundile.

Looduskaitseeadse § 36 (2) kohane juurdepääs Eru lahe kallasrajale on tagatud Vana-Neeme detailplaneeringuga (kehtestamise otsus nr 36 16.06.2010) munitsipaalmaalt. Nimetatud maauksus asub Ahju-Johannes 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.

Ahju-Johannes kinnistu on küla ühisveevärgiga liitunud ning kinnistule on rajatud ühenduse tegemiseks maakraan.

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

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 avastuslinde.

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 läbimõdduga 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 15.11.2010 väljastatud tehnilised tingimused nr 185452.

Nimetatud tehniliste tingimuste kohaselt nähakse ette olemasolevalt 0,4 kV liinilt tuua tee äärde 0,4 kV liin ja mastile paigaldada liitumiskilp, mille kaitsmete läbilaskevõimsus on 3X16A. Edasi kuni tarbija peakilbini nähakse ette maakaabel 0,4 kV õhuliinile nähakse ette servituut.

4.8 Side

Kuna Elioni sidekaablite maht on ammendatud – vt Elion Ettevõtted 25.11.2010 tehnilised tingimused nr 16047045 (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 kailt.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda üheks ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhatakse reovete kogumismahutisse, kust nad veetakse Loksa linna puhastusseadmesse. Lisaks tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- säilitada kinnistul võimalikult suures ulatuses olemasolev poollooduslik taimestik
- haljastamisel kasutada rannaniitudele iseloomulikke puid ja põõsaid (mänd, kadakas, kibuvits jt) või teisi piirkonnas rannikul levinud liike
- Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi on radoonisisaldus Turbuneemes normaalse radoonisisaldusega pinnas, so 30-50 kBq/m³. (<http://www.envir.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=1104424/Binder1levelyn.pdf>) Kaarti vaadates selgub, et suurema radoonisisaldusega pinnased asuvad balti klindi peal, Turbuneeme küla asub aga mere pool balti klinti.

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 sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett