

RAIVO TABRI ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

Registrikood 11904035

TÖÖ LEPING 2010-02-10DP

TELLIJA A / S A M A L F I

JUHATUSE LIIGE HELDUR MEERITS

OBJEKT PÄEVALIBLIKA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

ASUKOHT PÄEVALIBLIKA MAAÜKSUS
ANDINEEME KÜLA KUUSALU VALD

STAADIUM DETAILPLAANEERIMISPROJEKT (DP)

VASTUTAV SPETSIALIST
VOLITATUD ARHITEKT IV RAIVO TABRI
EEP 001917

PROJEKTEERIJA
ARHITEKT SIIM SEPP

RAIVO TABRI
ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
JUHatuse liige RAIVO TABRI

RAIVO TABRI ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
Registri kood: 11904035
Aadress: Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn

2011
MTR reg. nr: EEP001917
E-post: raivo@tabri.ee

I PÄEVALIBLIKA KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA GRAAFILINE MATERJAL

OSA I

I SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Ehitustegevus taluhoonestuse taastamiseks.
3. Seisukohad ehituskeeluvöändisse rajatavate hoonete võimalikust mõjust keskkonnale ning vajadusel meetmed mõjude leevendamiseks

Keskkonnakaitseline eksperthinnang Päevaliblika kinnistu detailplaneeringule, asukoht Andineeme küla

4. Olemasolev olukord
 5. Planeeritavate kruntide ehitusõigused, arhitektuurne planeerimine
 - 5.1. Üldised ehitusõigused moodustatavatel kruntidel ja arhitektuurse planeerimise põhimõtted
 - 5.2. Üldist.
 - 5.3. Kruntimine ja hoonestus
 - 5.4. Haljastus ja heakord
 - 5.5. Teed ja tänavad
 - 5.6. Verikaalplaneerimine ja maaala kuivendus, maaparandus
 - 5.7. Tuletõrjerveevarustus ja tuleohutus
 - 5.8. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 5.9. Elektrivarustus
 - 5.10. Side
 - 5.11. Küte
 - 5.12. Territooriumi bilanss ja põhilised tehnilised näitajad
 6. Turvalisuse tagamise nõuded.
 7. Detailplaneeringu koostasid: autorid
- Seletuskirja Lisa 1. Eesti ajalooline katastrikaart 1930 – 1944
Lisa 2. Eesti maa-ameti kehtiv põhikaart.

II GRAAFILINE MATERJAL - DP JOONISED

- | | | |
|--|-----------|--------------|
| 1. Asukohaskeem | | joonis DP-01 |
| 2. Kontaktvööndi skeem | | joonis DP-02 |
| 3. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust, ÜP muutmise ettepanek | | joonis DP-03 |
| 4. Tugiplaan | M 1: 2000 | joonis DP-04 |
| 5. Põhijoonis | M 1: 1000 | joonis DP-05 |
| 6. Tehnovõrkude koondplaan | M 1: 1000 | joonis DP-06 |

PÄEVALIBLIKA KINNISTU DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

OSA II

I PÄEVALIBLIKA DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE LOETELU :

1. RT AB OÜ vastuskiri keskkonnaameti märkustele, 1 lehel
2. Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon kiri 26.07.2011 nr HJR 14-4/22136-2. Andineeme küla Päevaliblika kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamisest, 2 lehel
3. Vahi kinnistu omanik Mart Altvee on nõus antud detailplaneeringu redaktsiooniga 15.09.2011, 2 lehel
4. Eesti Energia EE jaotusvõrk OÜ arendus- ehitusosakond nr. 1135717306/17.august 2011.
5. Põhja - Eesti Päästekeskus 15. juuni 2011 nr 3726

II PÄEVALIBLIKA DETAILPLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENTIDE LOETELU

1. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 10.märts 2011 nr 147, Detailplaneeringute lähteülesannete kehtivusaja pikendamine. Korraldus 1.3 Kuusalu Vallavalitsuse 09.10.2008 korraldus nr 952. 1 - lehel
2. Päevaliblika kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu Kuusalu Vallavalitus 05.09.2010. 1 - lehel
3. Väljavõte ajalehest „Sõnumitooja” nr 33(799), 26.08.2010, teade Päevaliblika kinnistul algatatud DP lähteseisukohtade tutvustus ja eskiisi avaliku arutelu 07.sept 2010 kell 17.00 2-lehel
4. Väljavõte ajalehest „Sõnumitooja” nr 40(706), 15 oktoober 2008, teade Päevaliblika DP algatamise kohta. 1 - lehel
5. Kuusalu vallavalitsuse korraldus 09.oktoober 2008, korralduse nr 952. Andineeme küla Päevaliblika kinnistul detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine. 1 - lehel
6. Päevaliblika kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne 4 - lehel
7. Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 08.09.2008 nr 30-11-1/37757-4, Detailplaneeringu algatamisest Andineeme külas Päevaliblika kinnistul. 2 - lehel
8. Väljavõte Loo mõisa plaanist seisuga 1920-30 a., kinnistu Samuli Rannawahid Nr 35. 4-lehel
9. Väljavõte Tsaari Venemaa aegses maaala plaanist, krunt Samuli nr35 1 - lehel
10. Väljavõte Veeteede ameti teatajast 2009/1, kus on selgitatud termineid Päevaliblika kinnistule planeeritava lauteri ja sliipi kohta 4 - lehel
11. Väljatrükk Päevaliblika kinnistu kinnisturaamatust seisuga . Kinnistu uus registriosa nr. , katastritunnus 35203:001:0370 1 - lehel
12. Päevaliblika katastriüksuse plaan M 1:5 000 1 - lehel
13. Päevaliblika geodeetiliste tööde aruanne, maa-ala topograafiline plaan M 1:2000. 1 - lehel
14. Päevaliblika kinnistu osaline topogeodeetiline plaan M:1000, koostas RR Geoteeused OÜ, töö nr RR-01-10 1 - lehel
15. Päevaliblika kinnistu detailplaneeringuks väljastatud Eesti-Energia jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused NR 184211 3 - lehel
16. Elion Ettevõtted AS poolt välja antud kiri 28.10.2010 nr G1-8-41175-7/565 tehniliste tingimuste taotlemiseks 1 - lehel

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu (edaspidi DP) koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr.952, 09.okt.2008 „ Andineeme küla Päevaliblika kinnistul detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“. Ja Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 10.märts 2011 nr 147, Detailplaneeringute lähteülesannete kehtivusaja pikendamine. Korraldus 1.3 Kuusalu Vallavalitsuse 09.10.2008 korraldus nr 952.

Planeeritava maa-alal on Päevaliblika kinnistu 352003:001:0370, maa sihtotstarbega maatulundusmaa. Käesoleva DP näeb ette planeerida olemasolevale kinnistule üks elumumaa krunt ja üks maatulundusmaa krunt. DP-ga antakse kõikidele moodustatud kruntidele vastavalt maa sihtotstarbele maakasutusõigused, ehitusõigused ja ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, teedevõrgu ja liikluskorralduse planeering, vajalike insenervõrkude ja tehnoarajatiste lahendused ning nähakse ette planeeringualale haljastuse ja heakorralduse põhimõtteline lahendus.

Päevaliblika krundile kahe paadilautrite täpsed suurused määratakse peale seda, kui on koostatud paadilautritele tööprojektid ning on alustatud vee-erikasutuslubade menetlemist. Paadilautri tööprojekti koostamise käigus selguvad lautri täpsed suurus. Paadilautri tööprojekti menetlemise käigus Keskkonnaameti ja Omavalitsusega selguvad need reeglid, mis tingimustele peab lauter vastama ning mitmele paadile lautriala on tarvis luua. Vastavalt sellel määratakse lautri suurus mandril ja akvatooriumi suurus vees. Paadilautri suurus võiks mahutada 2 - 4 paati, küll aga maksimaalset ala suurus m2 ei saa öelda, kuna paadilautri ehitusalune pind selgub ikkagi lautri tööprojekti mahus.

2. EHITUSTEGEVUS TALUHOONESTUSE TAASTAMISEKS

Keskkonnaministeeriumi Harjumaa Keskkonnateeninduse kiri 08.09.2008 nr 30-11-1/37757-4 selgitab olemasolevat olukorda järgnevalt:

Päevaliblika kinnistu asub Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirja punkt 32 ning kooskõlas Looduskaitseeaduse § 38-ga osaliselt ehituskeeluvööndis (ehituskeeluvöönd ühtib ranna piiranguvööndiga). Tulenevalt Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirja punkt 32 on ranna alal (ehituskeeluvööndis) võimalik erandina lubada ehitustegevust taluhoonestuse taastamiseks ja väljaarendamiseks.

3. SEISUKOHAD EHITUSKEELUVÖÖNDISSE RAJATAVATE HOONETE VÕIMALIKUST MÕJUST KESKKONNALE NING VAJADUSEL MEETMED MÕJUDE LEEVENDAMISEKS.

Estonian, Latvian & Lithuanian Environment poolt on koostatud, Keskkonnakaitseline eksperthinnang Päevaliblika kinnistu detailplaneeringule asukohaga Andineeme küla.

Experthinnangu järeldused ja soovitused:

Päevaliblika kinnistu detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu lahendus arvestab ala maastikulist ja looduskaitse eripära. Arvestades alal väljakujunenud kooslusi ning kunagise hoonestuse paiknemist, võib hoonestusala paiknemist lugeda optimaalseks. Väärtuslikumat metsakooslust läbiv juurdepääsutee on planeeritud mööda olemasolevat metsateed, mis leevendab tegevuse võimalikku negatiivset keskkonnamõju.

Detailplaneeringule esitatavad soovitused vt. eksperthinnang, punkt 6, lehekülj 15.....

4. OLEMASOLEV OLUKORD

4.1. Detailplaneering arvestab alljärgnevate lähteandmetega.

Kuusalu Vallavalitsuse poolt DP projekti koostamiseks väljastatud lähteülesandega, naaberkinnistute Vahi- ja Merivälja detailplaneeringutega, Kuusalu valla üldplaneeringuga, looduskaitseadusega, Lahemaa Rahvuspargi eeskirjaga ja kinnistu topo-geodeetilise alusplaaniga M 1:500.

4.2. Asukoht.

Planeeritav kinnistu asub Andineeme küla, Kuusalu vald. Planeeringuala suurus on ca 18 ha ning planeeritava Päevaliblika kinnistu suurus on 15,26 ha.

Planeeritava päevaliblika kinnistu lääne- ja põhjapiiri naabriks on Kolga laht, kirdepiiri naabriks on Merivälja ja Merivälja IV kinnistud, lõunapiiri naabriks on Neeme kinnistu, lõuna- ja edelapiiri naabriks on Vahi I ja Vahi kinnistud. Maakatastri alusel on kinnistu kõlvikuline jaotus 12 ha metsamaad, 2 ha looduslikku rohumaad ning 1,3 ha muud maad. Metsamaa on üldjuhul looduslikult arenenud segamets, krundi niiskematel aladel on valdavalt lehtmets. Puurinde moodustavad kinnistul peamiselt kuusk, kask, sanglepp, haab. Alusmets on keskmise tihedusega ja suhteliselt liigirikas.

Päevaliblika kinnistu asub Lahemaa rahvuspargi territooriumil Lahemaa piiranguvööndis.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on maatulundusmaa. Antud rannaalal oleva kinnistu reljeef on küllaltki arvestatav, kõrguste vahe + 0.34 – + 5.00, maksimaalne kõrguste vahe on ca 4.6 m.

Päevaliblika kinnistul on säilinud maakividest salvkaev. Seda tõestavad ka ajaloolised kaardid.

4.3. Maa kuuluvus ja piirinaabrid.

Planeeritav Päevaliblika kinnistu kuulub AS Amalfi'le, planeeringu tellijaks on AS Amalfi juhatuse liige Aive Meerits.

Piirinaabriteks on Päevaliblika kinnistule lääne- ja põhjapoolt Kolga laht, kirdepiiri naabriks on Merivälja ja Merivälja IV kinnistud, lõunapiiri naabriks on Neeme kinnistu, lõuna- ja edelapiiri naabriks on Vahi I ja Vahi kinnistud.

4.4. Mereäärsest asukohast Kolga lahest kehtivad järgmised kitsendused.

- veekogu kallasrada 10 m;
- veekaitsevöönd 20 m;
ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100m, metsaalal ja vastavalt Kuusalu valla
- üldplaneeringule 200
- ranna või kalda piiranguvöönd 200m ;

4.5. Tehnovarustus.

Planeeringualal ei ole ühtegi insenerajatist – elektrivarustust, sidevarustust, kanal- ega veevarustust.

4.6. Hoonestus

Planeeritaval kinnistul ei ole hoonestus säilinud, küll aga on aimatav talukoha mõõde ja on olemas maakivist salvkaev.

4.7. Haljastus

Planeeritaval kinnistul on tegemist valdavalt looduslikult arenenud segametsaga.

4.8. Teed ja tänavad

Päevaliblika kinnistule jääb suhteliselt vähekasutatust leidev metsatee.

Selgituseks Päevaliblika kinnistu detailplaneeringu lähteülesande peatükis VII punkt 6 toodud ettepanekule ning Kuusalu vallavolikogu planeeringu komisjoni 03.11.2011 arutelul tõstatatud küsimusele, et mida näeb ette teha Päevaliblika kinnistu detailplaneering, kinnistut läbiva ajaloolise teega. Detailplaneeringu seletuskirja peatükk 4 punkt 4.8 on lisatud väljavõte Eesti ajaloolisest katastrikaardist 1930-1944, mis näitab, et Päevaliblika kinnistut (ajalooliselt Vahi A1 kinnistu) ei läbi sellist teed, mida võiks katastrikaardi tingmärgi kaudu välja lugeda, kui piirkondlikku, avaliku kasutusega teed. Antud kaardil on selgelt välja loetavad avalikku kasutust leidvad teed, nii nagu see on näiteks Neeme A2 kinnistul olev tee või siis nagu Söödi A4 ja Tamme kinnistute piirile jääv tee. Ja selline tee tingmärk jääb ka Kuusiku-Miina ja Kuusiku-Hendriku kinnistul, mis tagavad juurdepääsu Päevaliblika kinnistu DP lähteülesandes toodud Merivälja kinnistutele.

Antud punktile 4.7 on lisatud ka väljavõte Eesti Maa-ameti kehtivast põhikaardist, kus on selgelt loetav, et graafiliselt läbib Päevaliblika kinnistut tingmärgis toodud selgituste mõiste, mille järgi on see RADA. Tingmärkides toodud selgituste mõistete järgi ei läbi Päevaliblika kinnistut graafiliselt ei põhitänav, tänav, muu tee ega ühendustee.

Tuginedes eelpool toodud kaartidele, ei pea Päevaliblika kinnistu detailplaneering ette nägema Päevaliblika ja Metsajänese krundile avaliku kasutusega erateed, mille kaudu tagatakse juurdepääs naaberkinnistutele.

Seletuskirjale lisatud väljavõte: Kaart 1. Eesti ajalooline katastrikaart 1930-1944 ja

Kaart 2. Eesti Maa-ameti kehtiv põhikaart

5. PLANEERITAVATE KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED, ARHITEKTUURNE PLANEERIMINE

Lahemaa rahvusparki planeeritavate hoonete välispaiimeetrite planeerimisel arvestada asjaoluga, et rahvusparki hoonetele omane eluhoone ja abihoone(te) välisparameetrite vaheline suhe on üldjuhul 1:2. See tähendab, et näiteks eluhoone ehitusaluseks pindalaks on 150m² ja katuseharja kõrgus 8,5m, siis abihoone ehitusalune pindala on kuni 80m² ja katuseharja kõrgus kuni 6,0m

5.1. Üldised ehitusõigused moodustatud kruntidel ja arhitektuurse planeerimise põhimõtted:

Pos. 1 PÄEVALIBLIKA

- krundi suurus on 50 108 m²;
- krundi sihtotstarve on 100% elamumaa (001;E);
- Tulenevalt mereäärsest asukohast (Kolga laht) kehtivad Päevaliblika kinnistul järgmised kitsendused: veekogu kallasarada 10m, veekaitsevöönd 20m, ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100m, metsaalal ja vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule 200; ranna- ja kalda piiranguvöönd 200 m
- uute hoonete ehitamist on võimalik ette näha ainult üksikelamu maa krundile planeeritud hoonestusalale (joonisel märgib hoonestusala tumekollase värviga markeeritud ala);
- krunt moodustatakse Päevaliblika kinnistust (35203:001:0370, maatulundusmaa);
- planeeringualale koostatavate üksikelamu ja abihoonete projektid peavad olema lahendatud kaasaegselt, arvestama Lahemaa Rahvusparki kaitseeskirjaga ja samas peaksid kajastama 21 saj. omast arhitektuuri stiili. Projekteeritud hooned peavad väärtustama olemasolevat ainulaadset kaunist looduskeskkonda ja samuti peavad vastama pererahva lootustele, ootustele.
- krundile võib ehitada 1 (ühe) üksikelamu ja kuni 4 (neli) abihoonet;
- üksikelamu võib olla ühe- või kahekorruseline, suurim elamu kõrgus hoonestusala planeeritud maapinnast on kuni 8,5 m;
- abihoone võib olla ühe- või kahekorruseline, suurim abihoone kõrgus hoonestusala planeeritud maapinnast on kuni 6 m;
- üksikelamu ja abihoonete katusekalle peab jääma vahemikku 32° - 45°;
- planeeritavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind võib olla kokku kuni 800m² s.h. elamu maksimaalne ehitusalune pind võib olla kuni 350m² ning abihoonete puhul ei tohi maksimaalne abihoone ehitusalune pind ületada 220m². Seega kui suured ja kuidas jagunevad abihoonete vahel ehitusalused pinnad, siis seda otsustab juba arhitekt, kes hakkab antud elukeskkonda hoonestust projekteerima;
- üksikelamu ehitusjoon on üldjuhul vaba, üksikelamu ehitusjoon siduda paralleelselt või risti, mitte lähemale, kui krundile „kantud“ 50m laiuse rannajoone projektsiooni joon.
- hoonete välisviimistluses kasutada loodulikke materjale: puit, therm-puit, vineer, klaas, betoon, teras, vask. Kui kasutatakse niinimetatud ultramoodsaid ja urbanistlikule keskkonnale omaseid välisviimistlus materjale, siis see peab moodustama/olema kajastatud kogu planeeritava taluhoonestuse tervik idees. Kõik see peab sobima Lahemaa rahvusparki rannaalale ning arvestab 21 sajandile omaste arhitektuuri stiilidega.
Romantilisemas stiilis hoonete puhul võiks kasutada hoonete välisviimistlusmaterjalidena; looduskivi-paekivi, maakivi, puit, klaas, savitellis, teras. Krohvi pindasid ei ole soovitatav kasutada
- Hoonete fassaadivärvideks, nii nimetatud minimalistliku vormikäsitlusega hoonete puhul heledad värvitoonid koos tumedama puidu või klaasipinna aktsendiga või siis juba puhtad vormipinnad – näiteks betoon. Niinimetatud romantilises stiilis hoonete puhul võiks kasutada heledaid ja tumedaid pastelseid värvitoone teineteisega seotult, mida omakorda liigendaksid puit- ja klaaspinnad;
- keelatud on loodulikke materjale imiteerivad tehismaterjalid nagu näiteks komposiit-matrilist fassaadi plaadid;
- üksikelamu ja abihoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3;
- juurdepääs krundile toimub mööda kohalikku Loo-Andineeme teelt, juurdesõidutee lõpuosa jääb Vahi kinnistule;
- normatiivne parkimisvajadus krundil on 4 parkimiskohta, parkimine lahendatakse omal krundil;
- soovituslik on krundile piiret mitte rajada; vajadusel kaaluda võimalust rajada madal dekoratiivhekk-madalhaljastus või siis osaliselt markeeritud puitlipp piire või siis maakivist piire;
- krundile on planeeritud juurdesõitutee servituut Metsajänese kinnistu kasuks
- krunt varustatakse elektriga;
- krunt varustatakse septiku ja kanalisatsioonitrassidega;
- krunt varustatakse veevarustusega;

Pos. 2 METSAJÄNESE

- krundi suurus on 102 458 m²;
- Tulenevalt mereäärsest asukohast (Kolga laht) kehtivad Metsjänesse kinnistul järgmised kitsendused: veekogu kallasrada 10m; veekaitsevöönd 20m; ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100m, metsaalal ja vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule 200; ranna- ja kalda piiranguvöönd 200 m
- moodustatud krundile ehitusõigust ette nähtud ei ole
- krundi sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (011;M);
- krunt moodustatakse Päevaliblika kinnistust (35203:001:0370, maatulundusmaa);
- kõrgpinge õhuliini ehituskeeluvöönd; krundi läbiva tee servituut;
- krundil kasvab okaspuumets
- juurdepääs krundile toimub Päevaliblika kinnistule planeeritud krundisisese teelt;
- krundile piirde rajamist ei ole ette nähtud;
- krundi kagu edela piiri äärde on planeeritud 2,0m laiune servituudi ala Eesti Energia kasuks. Kuhu nähakse ette rajada 10kW kõrgepinge maakaabel naaberkiinistutele.

5.2. Üldist

Planeeritavate kruntide katastrijärgne maasihtotstarve on elamumaa ja maatulundusmaa. DP lahendus lähtub Päevaliblika kinnistu piiridest. DP alale jäävad piirangud ja kitsendused. DP moodustatud Päevaliblika ja Metsjänesse krunte koormavad mereäärsest asukohast tulenevalt (Kolga laht) järgmised kitsendused:

- veekogu kallasrada 10 m;
- veekaitsevöönd 20 m;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100m, metsaalal ja vastavalt Kuusalu valla
- üldplaneeringule 200
- ranna või kalda piiranguvöönd 200m ;

Juurdesõit Päevaliblika krundile on planeeritud Vahi kinnistul oleva eratee kaudu. Planeering näeb ette olevale teele teekasutusservituudi seadmise Päevaliblika ja Metsjänesse krundi kasuks.

Moodustatud Päevaliblika krundile ei ole planeeritud massiivset, kogu krundi hõlmavat piirdeaada. Kaaluda võiks sellist piirdeaiatüüpi, mis osaliselt määratleb tarbitava ruumi, mis järgib hoonestusala ja samas on ka selle kasutatava õueala ruumi väljajoonistaja. Piirdeaiatüüp võiks olla madal puit-lipp aed, maakivist aed või looduslik hekk. Piirdeaiatüüpi kõrgus kuni 1,2m. Juhul, kui piirdeaeda hakatakse rajama, siis peab jälgima, et ei tekiks olukorda, kus krundile moodustatakse kolmest küljest piire ja ühest merepoolsest küljest avatud. Nii võib tekkida metsloomadele ohtlik tupiktee. Piiret ei tohi rajada 10m laiusele kallasrajal, mis on avalik ruum päikesetõusust kuni päikeseloojanguni.

5.3. Kruntimine ja hoonestus

Päevaliblika kinnistutele on planeeritud 1 üksikelamu maa krundi ja üks metsamaa katastriüksus. Kruntide kuju ja suuruse planeerimisel on arvestatud olemasolevate kinnistute piirdega, kehtiva Kuusalu Valla üldplaneeringuga, mis lubab Lahemaa Rahvusparki territooriumil miinimum krundi suuruseks 5ha. Samuti arvestab planeering oleva looduskeskkonnaga, kus uus moodustatav Metsjänesse katastriüksus säilitab maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse koos seal kasvava väärtusliku metsakooslusega. Terviklik ja arhitektuurselt ühtne elukeskkond kujundatakse hoonestuse mahtudega, mis arvestab Päevaliblika krundile planeeritud hoonestusalaga ja Kolga lahe rannajoonega. Päevaliblika krundile jääv pikk ja antud krundile iseloomulik 10-20 m laiune kiviranna joon.

Krundi läänest põhja avanev rannajoon tagab planeeritavatest hoonetest sellised minimalistlikud, võib isegi öelda askeetlikud vaated avatud mereruumile, mis kord on päikeseline ja rahulik, samas teine kord tormine ja vihmahall. Krundiga piirnev merekallas - Kolga laht tagab kogu Päevaliblika krundile võimaluse avaneda kaugusesse kogu avatud silmipiiri ulatuses.

Päevaliblika kogu krundi pindalast 50 108m² moodustab 17% hoonestusala suurusega ca 8 400m² ja lubatud maksimaalne ehitusalune pind 800m² moodustab kogu krundi pindalast 10 %.

Käesolev Päevaliblika detailplaneering määrab ära hoonestusala ja maksimaalse hoonete ehitusaluse pinna ja planeeritavate hoonete arvuga, mis on 5 (1 (üks) üksikelamu ja 4 (neli) abihoonet). Hoonestusalale markeeritud võimalike hoonete asukohad ja planeeritud krundi sisetee ei ole kohustuslikud jälgida omavalitsusele, kinnistu omanikele ega arhitektile, kes hakkab antud elukeskkonda projekteerima. Planeering toob välja lihtsalt ühe võimaliku hoonestuse paiknemise lahenduse. Kindlasti võib muutuda ka krundisisese tee paiknemine, kui hakatakse juba täpsemalt hoonestust projekteerima.

Päevaliblika krundile on projekteeritud kaks randumiskohta-lauteri kohta. Randumiskoht on koht mererannal, mis sobib või on kohaldatud/rajatud veesõidukite randumiseks või sildumiseks. Käesoleva

planeeringuga määratakse Päevaliblika krundile randumiskoha mõiste all - kahe lautri võimalikud asukohad.

Vastavalt veeteede ameti teatajas sõnastatud mõistete järgi on LAUTER – kohapealsete looduslike materjalide ümberpaigutamise teel rajatud koht veesõidukite randumiseks (väikese süvisega, paadid, jahid, kaatrid, purjelauad jne.).

Planeeringus on ära märgitud kaks lautri kohta sellepärast, et juhul kui tugevam tuul on põhjakaarest siis on võimalik paadiga merele pääseda mandri läänepoolsele rannajoonele jäävast lautri kohast ja kui puhub läänekaarde tuul siis on võimalik merele pääseda põhjapoolset rannajoonelt.

5.4. Haljastus ja heakorrastus

Detailplaneeringu lahendus arvestab ala maastikulist ja looduskaitsest eripära. Arvestades alal väljakujunenud kooslusi ning kunagise hoonestuse paiknemist, on planeeritava hoonestusala paiknemine optimaalne. Krundisisene tee on planeeritud mööda olemasolevat metsateed. Nii säilitatakse väärtuslikumat metsakooslust ning antud teehitus leevendab võimalikku negatiivset keskkonnamõju.

Planeering näeb ette väljaspool hoonestusala, krundisisest teed ja juurdesõiduteed säilitab väärtusliku kõrghaljastuse – metsakooslused v.a. vältimatud raied ala hoolduseks ja korrashoiuks.

Vastavalt keskkonnakitselisele eksperthinnangule peab hoonestusalast väljapoole jäävatel metsa- kui ka rannapoolisel-alal vältima pinnasetöid ja taimekoosluste laialdast asendamist. Ala hoolduseks on soovitatav rohumaa regulaarne niitmine.

Võimaliku tarbeia rajamist näha ette ainult hoonestusalal ning sellest lõunasse (sisemaa poole) jääval metsaga katmata aladel.

Kogu olemasolev looduskeskkonda ja planeeritav elukeskkond peavad moodustama ühtse terviku koos hoonete, teede ja platside ning kõrg- ja madalhaljastusega, seepärast lahendatakse see koos üksikelamutele koostatavate ehitusprojektide mahus.

Olmejäätmete kogumine elamumaa krundil toimub kas ühte või mitmesse konteinerisse, nende asukohad antakse üksikelamu ehitusprojekti mahus peale krundi planeerimislahenduse otsustamist. Krundil asuvate prügikonteinerite tühendamiseks peab omanik sõlmima lepingu Kuusalu vallas vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega. Ohtlikud jäätmed tuleb viia vastavalt vallas asuvasse kogumis- või üleandmispunktidesse.

5.5. Teed ja tänavad.

Selgituseks Päevaliblika kinnistu detailplaneeringu lähteülesande peatükis VII punkt 6 toodud ettepanekule ning Kuusalu vallavolikogu planeeringu komisjoni 03.11.2011 arutelul tõstatatud küsimusele, et mida näeb ette teha Päevaliblika kinnistu detailplaneering, kinnistut läbiva ajaloolise teega. Päevaliblika kinnistu asub ranna ja kalda piiranguvööndis ja samuti Lahemaa rahvusparki territooriumil, mis on loodud Põhja-Eestile iseloomuliku looduse ja kultuuripärandi, sealhulgas ökosüsteemide, bioloogilise mitmekesisuse, maastike rahvuskultuuri ning alalhoidliku looduskasutuse säilitamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Arvestades eelpool tooduga, ei ole mõeldav ega otstarbekas hävitada olemasolevat elu- ja looduskeskkonda selleks, et hakata ehitama ereomaniku maale, mingil määral tajutava metsatee kohale uut sõiduteed, mis tagab juurdepääsu Merivälja kinnistutele.

Päevaliblika kinnistu detailplaneering ja kinnistu omanik ei näe ette rajada uut ca 400m pikkust avaliku kasutusega erasõiduteed detailplaneeringuga moodustatud Päevaliblika ja Metsajänes kinnistule, nagu seda soovitas kaaluda, Päevaliblika DP lähteülesanne peatükk VII, punkt 6.

Juurdesõit Päevaliblika kinnistule hakkab toimuma mööda olemasolevat avaliku kasutusega erateed ja mööda erateed, mis läbib Vahi kinnistu.

Detailplaneering näeb ette, et perspektiivis on soovitatav olemasolev Vahi kinnistule jääv juurdesõidutee rekonstrueerida. DP teeb ettepaneku määrata kogu Vahi kinnistul olevale juurdesõiduteele 6,0m laiune teemaala ja planeeritava tee laiuseks 3,5 m nagu seda näeb ette kehtestatud Vahi kinnistu detailplaneering. Sõidutee soovituslikult katta tolmuva freesafaltiga.

Vastavalt Vahi kinnistu kehtestatud detailplaneeringule on Vahi kinnistule jääv otsetee olemasoleva paadisillani-lautrini avaliku kasutusega eratee ja antud teelt paremale pöörangu kohast algab eratee. Käesolev planeering ei muuda teede kasutuse osas kehtivat Vahi kinnistu detailplaneeringut, küll aga teeb ettepaneku muuta kehtivas planeeringus teemaa laius 3,5m'lt 6,0 m'ni ja sõidutee laiuseks jääb seega 3,5m. DP-s on eraldi rastriga märgitud eratee, millele taotletakse 6,0 m laiust teemaa kasutuse servituuti Päevaliblika ja Metsajänes kinnistu kasuks.

Kuna planeeritav eratee jääb eramaale, siis antud tee rekonstrueerimine otsustatakse ühiselt juba nende kinnisvara omanike vahel, kes seda juurdesõiduteed oma kinnistutele juurdesõiduks kasutavad.

Kogu juurdesõidutee rekonstrueerimise aluseks on koostatav teeprojekt, millele taotletakse omavalitsusest ehitusluba. Peale ehitusloa saamist võiks ka taotleda omavalitsusest tee ehituseks võimalikke rahalisi vahendeid.

Teede ehitamisel tuleb arvestades ala looduslikke iseärasusi – Lahemaa Rahvuspark. Teed on kahesuunalised ja samaliigilised. Liiklus korraldatakse planeeritaval alal parema käe reegli alusel. Teed on juurdepääsuteed. Projektkiirus teedel on 30 km/h.

Päevalibrika krundisisesee tee laius, tee konstruktsioon ja kasutatavad materjalid otsustatakse üksikelamu ehitusprojekti mahus.

5.6. Vertikaalplaneerimine

Sademevete ärajuhtimine (kanalisatsioon). Sademete kanalisatsioon detailplaneeringu alal puudub. Üldjuhul toimub pinnasvee ja vihmavee ärajuhtimine pinnasesse oma kinnistute piires, mis arvestab olemasolevat reljeefi ja Andineeme külas väljakujunenud olukorda, kus sadevesi juhitakse pinnasesse. Krundi ja hoonete katusele tulev sadevesi juhitakse samuti pinnasesse ning sealt edasi vastavalt krundi vertikaalplaneerimise kaudu pinnasesse. Osaliselt pinnaselt eemaldub ka sadevett otse merre. Lõplik vihmavee ärajuhtimise lahendus antakse krundi vertikaalplaneeringu käigus koos juurdesõiduteede tarvis koostatud tee tööprojekti mahus.

5.7 Tuletõrjeveevarustus ja tuleohutus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud ning hoonete projekteerimisel on juhinduda järgnevatest normdokumentidest.

Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Hooned tuleb ehitada vastavalt kehtivatele tuleohutusnormidele ja standarditele.

Tuleohutusosalaste eriosade projekteerimisel kasutatakse vastavasisulistes õigusaktides ja standardites kehtestatud nõudeid, nagu näiteks EVS 812-6:2005 Tuletõrje veevarustus, EVS 871:2003 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused, EVS 812-2:2005 Ventilatsioonisüsteemid jne.

Tulekustutusvesi saadakse Päevalibrika kinnistule vahetult puurkaevu juurde planeeritavast 10m³ suurusest tuletõrjeveevõtu kohast. Veevõtukohta juurde nähakse ette tuletõrjeautole ümberpööramisplats, mis jääb samas planeeritud Päevalibrika krundile jääva ringtee äärde. Mahutit täidab veega olemasoleva puurkaevu baasil väljaehitatud veevärk. Detailplaneeringu alale projekteeritud juurdesõiduteed ning krundisisesed teed peavad vastama kehtivatele nõuetele - see tähendab, et kõik juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5m laiad. Detailplaneeringu alal asuvad hooned on lubatud ehitada maksimaalselt kahe korruselised ning projekteeritud maapinnast kuni 8,5 m kõrged. Elamute püstitamiseks kasutatavate ehitusmaterjalide tulepüsivus, kütteseadmed, suitsulõõrid ja tuletõkketarindid peavad olema kooskõlas eelpool toodud nõuetega. Tuleohutuskuja kahe krundi ulatuses on üle 20 meetri. Juba tuleohutuskuja 4,0 m lubab vabalt valida hoonete konstruktsioone ja kattematerjale. Üldjuhul ehitusala kaugus krundi piirist jääb 50 m – 100 m. Krundile projekteeritud hoonete vahelised tuleohutuskujasid ei pea määrama. Küll aga soovituslikult võiksid hooned üksteisest jääda vähemalt 8,0m kaugusele.

Planeeritavad hooned tohivad asuda ainult DP määratud ehitusalas, keelualasse ei või ulatuda katuseräästade ega ka konsoolide varikatused.

5.8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesoleva detailplaneeringuga on antud Päevalibrika kinnistule planeeritud veevarustus ja kanalisatsioon põhimõtteline lahendus. Planeeringuga jagatakse olemasolev Päevalibrika kinnistu 35203:001:0370 kaheks. Ühest osast moodustatakse elamumaa, millele on ette nähtud rajada elamu koos abihoonetega.

5.8.1 Veevarustus.Veevajadus.

- $Q = 1 \text{ m}^3/\text{d};$
- $q = 0,5 \text{ m}^3/\text{h}$
- $Q_{\text{tulek}} = 10 \text{ l/s}$

Veega varustamiseks on planeeritud kinnistule puurkaev ja jaotustorustikud hooneteni. Torustikud teha plasttorudest ja paigaldada 1,8m sügavusele.

Välise tulekustutusveega varustamiseks paigaldada kinnistule tuletõrje mahuti $V=10\text{m}^3$.

5.8.1. Kanalisatsioon

Kanaliseeritavad heitveed.

- $Q = 4 \text{ m}^3/\text{d};$

Kinnistu heitvesi suunatakse puhastamiseks septikusse ja sealt edasi immutamisele pinnasesse. Torustikud teha plasttorudest kaldega äravoolu suunas.

Sademe vete kanaliseerimine.

Sademe vesi juhitakse maapinna planeerimisega hoonestest eemale ja immutatakse pinnasesse.

5.9. Elektrivarustus

Planeeringu ala elektrienergiaga varustamiseks paigaldab Tallinn- Harju regiooni Jaotusvõrgu OÜ kinnistu juurdepääsu tee äärde krundipiirile liitumiskilbi kahetariifse elektrienergia arvesti (400/230 V pigesüsteem, L1,L2,L3,PEN juhistikusüsteem), programmikellaga ja automaatse kaitselülitiga 3x40A. Liitumiskilbist krundile projekteeritavatele hoonetele paigaldab tarbija sobiva maakaabli.

Lisaks projekteerib ja paigaldab Jaotusvõrk OÜ 0.4 kV maakaabli liitumiskilbist projekteeritava ühe trafolise 10/ 04 kV komplektalajaamani (HEKA 1SB , trafo võimsus 250 kVA) olemasoleva 10 kV õhuliini masti nr. 44 juures Vahi kinnistul. Nimetaud Eesti Energia OÜ jaotusvõrk tehnoarajatistele on käesoleva detailplaneeringuga määratud nõuetekohane servituut.

Ühtlasi on käesoleva detailplaneeringuga määratud Päevaliblika kinnistule servituudi ala perspektiivsele kinnistut läbivale 10kV kaabelliini trassile kuni Merivälja kinnistuni.

5.10. Sidevarustus

Moodustatud krundile ei ole käesoleval hetkel võimalik ette näha sidevarustusega liitumist.

5.11. Küte

Hoonete küte on ette nähtud lokaalne ja tsentraalne maa-õhksoojuspumbaga. Lokaalne küte tahkekütuse baasil. Soovitav kasutada ökonoomseid kohalikul kütusel põhinevaid lahendusi või siis taastuva energia põhiseid kütelahendusi.

5.12. Territooriumi bilanss ja põhilised tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus ca 15,25 ha

5.12.1. Planeeritud on kokku 2 krunti järgnevate detailplaneeringu järgsete maakasutuse juhtotstarbetega:

POS. 1	krunt	50 108 m ²
detailplaneeringu järgne maakasutuse juhtotstarbe	EP	100 %
POS. 2	krunt nr	102 458 m ²
detailplaneeringu järgne maakasutuse juhtotstarbe	MM	100 %

EP- üksikelamu maa; MM- metsamaa;

5.12.2. Planeeritud on kokku 2 krunti soovituslike katastriüksuste sihtotstarvete järgi:

POS. 1	krunt	50 108 m ²
katastriüksuse järgne sihtotstarve	E	100 %
POS. 2	krunt nr	102 458 m ²
katastriüksuse järgne sihtotstarve	M	100%

E - elamumaa; M - maatulundusmaa;

6. TURVALISUSE TAGAMISE NÕUDED.

Turvalisuse tagamise nõuded planeeritaval alal tuginevad EV Standardile EVS 809 1:2002.

Euroopa Linnaharta sätestab Euroopa linnaelanike põhiõigused, muuhulgas ka õiguse elada turvalises linnas, kus oleks võimalikult vähe kuritegevust , õigusrikkumisi ja vägivalda.

Planeeritav ala vastab turvalise küla nõuetele. Planeeritav ala on hoonestatud ja heakorrastatud, planeeringualale jääb RINGTEE. Võimalusel näha ette, et planeeritavaid hooneid hakkaks valvama videokaamerad. Soovitav on veel täiendavalt kasutada sissesõiduteel turvasilmaga elektroonilisi väravaid.

7. DETAILPLANEERINGU KOOSTASID:

1. Arhitektuurne osa, vertikaalplaneerimine, teed ja liiklus	arhitekt	Raivo Tabri
2. Arhitektuurne osa,	arhitekt	Siim Sepp
3. Veevarustus ja kanalisatsioon	insener	Raivo Saidlo
4. Elektrivarustus ja side	insener	Enn Uusküla
5. Geodeetilised mõõdistustööd	insener	Raimo Riisenberg