

**Töö nr.** 359-12 **Eksemplar nr.** /6  
**Tellija:** KUUSALU VALLAVALITSUS  
(algatamise ettepaneku tegija WELVO KINGSEPP)  
**Töö täitja:** OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. kood 10194910,  
tel. 6528403, fax. 6564072, e-mail: maap@hot.ee

## **Harju maakond Kuusalu vald Pedaspea küla PEDASPEA KÜLA MERE-ESKANI KINNISTU DETAILPLANEERING**

**Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:**

**I OSA – DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED lk.**  
**II OSA – DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID. lk.**

### **TÖÖGRUPP:**

<b>arhitektuur - planeerimine</b>	<b>arhitekt, EAL</b>	<b>Maaja Zolk</b>
<b>keskkonnamõjud</b>	<b>dr.geogr., KMH litsents nr. 0058</b>	<b>Ene Lausmaa</b>
<b>vormistas</b>	<b>tehnik</b>	<b>Eugen Jakobson</b>
<b>vormistas</b>	<b>tehnik</b>	<b>Viive Uiho</b>

**Peaarhitekt** **Jörgen Vähi**

**Tallinn, 07.2014.a.**

**I OSA (DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED) lk. 2 -34**

**SISUKORD**

**A. Tekstiline osa**

**SELETUSKIRI**

<b>1.</b>	<b>PLANEERINGU LÄHTEANDMED</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>OLEMASOLEV OLUKORD</b>	<b>7</b>
	3.1. Üldandmed	7
	3.2. Planeeritava ala piirid	8
	3.3. Geodeesia	9
	3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse	9
	3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse	9
	3.6. Planeeringualal piirangut andvatest objektidest tulenevad piirangud	9
	3.7. Olevad servituudid	9
<b>4.</b>	<b>PLANEERIMISLAHENDUS</b>	<b>10-21</b>
	4.1. Üldlahendus	10
	4.2. Kontaktvööndi analüüs	102
	4.3. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	13
	4.4. Veevarustus ja kanalisatsioon	14
	4.5. Elektrivarustus ja side	16
	4.6. Küte	16
	4.7. Juurdepääsuteed ja parkimine	16
	4.8. Keskkonnatingimused	17
	Haljastus	17
	Keskkonnamõjud	17
	Maaparandusobjektid	18
	Tervisekaitse	18
	4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	18
	4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava.	19
	Krundi andmed, esitatavad nõuded ja piirangud – tabel 1 (asub ka joonisel 2 – põhijoonis ja tehnovõrgud).	20
	Planeeritava ala (Mere-Eskani kinnistu) territooriumi bilanss – tabel 2 (asub ka joonisel 2 – põhijoonis ja tehnovõrgud).	21

## DETAILPLANEERINGU JOONISED

22-28

Joonis 1	Asendiskeem	-	22
Joonis 2	Kontaktvööndi skeem	-	23
Joonis 3	Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust (kehtestatud 27.01.2000, alates 08.07.2005.a. Kuusalu vald) ja leppemärgid	M 1:10000	24 25
Joonis 4	Lähteplaan	M 1:500	26
Joonis 5	Põhijoonis ja tehnovõrgud (originaalkooskõlastused ainult kausta eksemplar 1/6 vahel) – Põhijoonis ja tehnovõrgud – kooskõlastused lk. .... – joonis 5a	M 1:500	27
Joonis 6	Ruumiline illustratsioon	-	28

## KOOSKÕLASTUSED

29-34

<b>Kooskõlastused</b>	<b>29-</b>
Pedaspea küla Mere-Eskani kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel).	29
Põhijoonis ja tehnovõrgud – kooskõlastused (joonis 5a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)	30
Päästeameti Põhja Päästkeskuse kooskõlastus seletuskirjas lk. 15	31
Keskkonnaameti kooskõlastuskiri 24. 10. 2014 nr. HJR 14-4/14/21736-2	32-34

**II OSA (DP LISAD, MENTLUSDOKUMENDID) lk. 35-**

**LISAD**

<b>1.</b>	<b>Lähtetingimused</b>	<b>35-45</b>
Lisa 1.1	Eskani-5 kinnistu katastriüksuse plaan M 1:2000 – kat. tunnus 42301:002:0223 (alates 19. aprill 2014.a. nimetus Mere-Eskani)	35
Lisa 1.2.	Väljavõte Eskani 5 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 6545202, kat. tunnus 42301:002:0223 (alates 19. aprill 2014.a. nimetus Mere-Eskani)	36
Lisa 1.3	Topograafiline plaan (osaline) M 1:500, OÜ Optiset töö nr. KU-1014/13, 12.12.2013	37
Lisa 1.4	Siseministeeriumi vastus - Ehitusaluse pinna arvutamise kohta	38
Lisa 1.5	Keskkonnaministeeriumi kooskõlastus Loksa valla üldplaneeringule.	39
Lisa 1.6.	Mere-Eskani kinnistu paiknemine mullastikukaardil (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)	40
Lisa 1.7.	Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, 2008	42
Lisa 1.8.	Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest piirangute kohta	43
Lisa 1.9	Väljavõte tööst: „Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava alusuuring: Lahemaa Rahvuspargi külade arhitektuuri ja asustusuuringu analüüs” 2010-2012. Töö nr. 34 MT10, koostaja OÜ Artes Terrae	45
<b>2.</b>	<b>Tehnilised tingimused</b>	<b>46-49</b>
Lisa 2.1.	Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 221813, 07.07.2014.a. (2 skeemi)	46-48
Lisa 2.2.	Väljavõte Kuusalu valla Pedaspea küla ühisveevärgi skeemist – Skeem PDP-1, märts 2013.a. – Kuusalu valla ÜVK arendamise kava.	49

## DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

50-

1. Kuusalu vallavalitsuse korraldus nr. 402, 12. juuni 2014.a. Pedaspea küla Mere-Eskani kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta ja Mere-Eskani kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. 50
2. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamise üleandmise kohta. 58
3. Väljavõte ajalehest Sõnumitooja nr. 25 (991), 2. juuli 2014.a. Kuusalu vallas Pedaspea külas Mere-Eskani kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta ning teade eskiisi avaliku arutelu kohta. 60
4. Väljavõte Kuusalu valla interneti portaalist Kuusalu vallas Pedaspea külas Mere-Eskani kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta ning teade eskiisi avaliku arutelu kohta. ([http://www.kuusalu.ee/ehitus\\_planeerimine/teated/planeeringute\\_teated](http://www.kuusalu.ee/ehitus_planeerimine/teated/planeeringute_teated)). 61
5. Väljavõte ametlikest teadaannetest (<http://www.ametlikudteadaanded.ee/>) 27.06.2014.a. Keskkonnamõju hindamise teated - Kuusalu vallas Pedaspea külas Mere-Eskani kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta. 62
6. Foto küla teadete tahvlil olevast teatest detailplaneeringu algatamise kohta. 63
7. Foto kinnistu piiril olevast teatest detailplaneeringu algatamise kohta 64
8. Kuusalu vallas Pedaspea külas Mere-Eskani kinnistu detailplaneeringu lähte-seisukohtade tutvustuse ja eskiisi avaliku arutelu protokoll 09 07. 2014.a 65-66

## SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr. 402, 12. juuni 2014.a. – Pedaspea küla Mere-Eskani kinnistu detailplaneering.

Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähteülesanne;
- Loksa valla üldplaneering (kehtestatud 27.01.2000.a.).
- Harju maakonna teemaplaneering – Asustust ja maakasustust suunavad keskkonnatingimused – kehtestatud 11.02.2003.a.
- Eskani 5 (osaliselt) mü topograafiline plaan, M 1:500, OÜ Optiset töö nr. KU-1014/13, 12.12.2013. (alates 19. aprill 2014. a. on Eskani-5 nimetus Mere-Eskani).
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks
- planeerimisseadus
- EV kehtivad õigusaktid

### 2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Mere-Eskani kinnistu oleva maatulundusmaa osaline muutmine elamumaaks ja transpordimaaks;
- kruntide ehitusõiguse määramine (kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1. Üldandmed

Mere-Eskani kinnistu (olev maatulundusmaa sihtotstarve)	Maa-ameti Maakatastri katastriüksuse plaani kohaselt kõlvikuline jaotus: 5.6 ha sh. looduslik rohumaa 0.38 ha metsamaa 4.89 ha muu maa 0.33 ha
Planeeritaval alal kinnistud	1 tk 42301:002:0223; registriosa 6945202.
Planeeritaval alal olevad hooned	Planeeringualal olev hoonestus puudub.
Planeeritava ala seos kehtiva üldplaneeringuga	Detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale on juurdepääs Kuusalu-Leesi teelt (T-11270) ca 0,4 km mööda olemasolevat külavaheteed, mis läbib ka Mere-Eskani kinnistut..
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Mere-Eskani kinnistut läbib ida-läänesuunaliselt 10 kV õhuliin.
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritaval alal veekogud puuduvad. Mere-Eskani kinnistu lõunapiir on vahetult kokkupuutes Läänemerega (Kolga laht)
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 85 km

### 3.2. Planeeritava ala piirid

Käesolev planeering on koostatud Mere-Eskani kinnistu ringpiires (detailplaneeringu ala), kuid moodistatud ala moodustab sellest ainult 2.4 ha (vt. skeem joonisel 2 – Põhijoonis ja tehnoõrgud).

Planeeringuala naabermaaüksused:

Ees-Kopli mü	– 42301:002:0124 – maatulundusmaa - (sh. ehitiste all 38 m <sup>2</sup> )
Loksa metskond 50 mü	– 42301:002:0780 – maatulundusmaa
Kuusalu Leesi tee mü	– 42301:001:0556 – transpordimaa (tee tiitel T-11270)
Uus-Eskani mü	– 42301:002:0227 – maatulundusmaa
Eskani 8 mü	– 42301:002:0226 – maatulundusmaa
Eskani 7 mü	– 42301:002:0225 – maatulundusmaa
Sarapiku mü	– 42301:002:0475 – maatulundusmaa
Läämemeri (Kolga laht)	–



### 3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne möödistus (osaline), mida on korrigeeritud 2013.a. (koostaja OÜ OPTISET. töö nr. KU-1014/13, 12.12.2013). Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused möödistatud alal on vahemikus 6.92-0.22 m vahel, langus on lõuna suunas.

### 3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse

Maa-ala asub kogu ulatuses Lahemaa Rahvusparki Lahemaa piiranguvööndis, seega kogu majandustegevuse (sh. ehitustegevuse) kord siin määratakse kaitseala eeskirjaga. Olev kõrghaljastus vajab maksimaalset säilitamist. Planeeritava hoonestuse arhitektuur ei tohi kahjustada ajalooliselt välja kujunenud külailemet.

Kinnistu idaosas on ca 10 meetri ulatuses (ca 400 m<sup>2</sup>) III kategooria kaitsealuse taime kasvuala piir (kahelehine käoheel – *Platanthera bifolia* – vt. lisa 1.8).

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud 11.02.2003) alusel ulatub planeeringualale rohevõrgustik (tuumala) (vt. skeem joonisel 2 – Põhijoonis ja tehnovõrgud). Rohevõrgustiku ala Mere-Eskani kinnistul jääb jätkuvalt maatulundusmaaks.

### 3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse

Muinsuskaitse aluseid objekte planeeritaval alal ei ole, ala jääb täielikult Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndisse.

### 3.6. Planeeringualal piirangut andvatest objektidest tulenevad piirangud.

Planeeringuala asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja osaliselt ranna piiranguvööndis. Ranna piiranguvööndi laius on 200,0 m. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lõige 2-le ulatub metsamaal ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Käesolevas töös ehituskeeluvöönd on digitaalselt koordineerituna kantud detailplaneeringule Loksa valla üldplaneeringust. Loksa valla üldplaneeringus on ehituskeeluvööndit vähendatud keskkonnaministeeriumi poolt (vt. lisa 1.5), seega ei ulatu ehituskeeluvöönd käesolevas detailplaneeringus piiranguvööndini.

Ranna veekaitsevööndi laius on 20,0 m, ja kallasraja laius 10,0 m. Ranna veekaitsevööndis asub geodeetiline punkt Pedaspea 3527, mille kaitsevöönd on 3,0 meetrit.

Mere-Eskani kinnistut läbiva 10 kV õhuliini kaitsevöönd kummalegi poole liini telge on 10.0 meetrit.

Kuusalu-Leesi tee (T-11270) maantee kaitsevöönd 50.0 meetrit, maantee sanitaarkaitsevöönd 60.0 meetrit.

### 3.7. Olevad servituudid

Olevaid servituute Mere-Eskani - kinnistule seatud ei ole.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1. Üldlahendus

Käesolev planeering on koostatud Mere-Eskani kinnistu ringpiires (detailplaneeringu ala), millest möödistatud on ca 2.4 ha. Möödistatud alale on ette nähtud ühe üksikelamu ehitamine koos abihoonega. Hoonestus on paigutatud olevale lagendikule. Planeeringus on ette nähtud olevale külavahetele transpordimaa krunt, mis perspektiivis on vallatee. Möödistamata ala (krunt 3) mõõdus M 1:500 käsitletud ei ole. Kogu Mere-Eskani- kinnistu (ringpiires) on põhijoonisel oleval skeemil.

Elamuehituseks ette nähtud krundi loodesoas on ette nähtud 2.0 m laiune jalgrada, et oleks võimalik pääs külavaheteelt kallasrajale.

Planeeringuala asub kogu ulatuses Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndis. Detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.

Planeeringuala hoonestus on loogiliseks jätkuks juba Pedaspea külas väljakujunenud hoonestusele.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Käesoleval ajal on Mere-Eskani kinnistu ainuomandis (vt. lisa 1.2 – Väljavõte kinnistusraamatust).

### 4.2. Kontaktvööndi analüüs

Detailplaneeringusse on lisatud tabel Pedaspea külas Mere-Eskani kinnistu lähedal olevate hoonetega. Tabelist on näha, et ehitiste aluse pindala aritmeetiline keskmine on 210 m<sup>2</sup>, mis on suurem kui planeeringuala kavandataval hoonestusel. Kontaktvööndi skeemil (joonis 2) on näha kehtestatud detailplaneeringute ala ja maaüksuste asukohaline seos tabelis olevate maaüksustega.

Pedaspea küla maaüksuste ja ehitiste analüüs (maaüksused seotuna kaardiga vt.

KONTAKTVÖÖNDI SKEEM – Joonis 2.)

Tabel SK1.

Nr.skeemi	Maaüksuse nimi ja tunnus	Maaüksuse pindala	Ehitiste alune pindala (Maa-ameti internetiportaali andmetel ja <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> andmetel)	Maaüksuse olev sihtotstarve
1.	TÖNNIKSE 42301:002:0204	3,96 ha	260.0 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa
2.	KOPLI 42301:002:00119	4.37 ha	85.0 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa
3.	TAMMEKA-2 42301:002:0476	5600 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa
4.	TAMMEKA 42301:002:0118	936 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	Elamumaa (vt. fotod)

				joonisel 4 –lähteplaan)
5.	ESKANI 42301:002:0222	1,52 ha	185 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa
6.	PÕDRA 42301:002:00018	0.74 ha	282 m <sup>2</sup>	Elamumaa
7.	LIIVAMÄE 42301:002:0099	5422 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup>	Elamumaa
8.	KASE 42301:002:0219	6130 m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>	Elamumaa
9.	KASEMÄE 42301:002:0221	995 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	Elamumaa
10.	SUUREMÄNNI 42301:002:0570	1231 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	Elamumaa
11.	KIIGE 42301:002:0249	0.84 ha	210 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa
12.	PIHLAKA 42301:002:0201	1747 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	Elamumaa
13.	PAJU 42301:002:0202	0.55 ha	384 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa
14.	LIIVA 42301:002:0076	5442 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	Elamumaa
15.	ALTTOA 42301:002:0362	2542 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	Elamumaa
	<b>Kokku:</b> aritmeetiline keskmine:	<b>14 9845 m<sup>2</sup></b> <b>9990</b>	<b>3145 m<sup>2</sup></b> <b>210 m<sup>2</sup></b>	
	<b><u>Planeeritav</u></b> <b><u>MERE-ESKANI</u></b> <b><u>kinnistu</u></b> <b><u>KRUNT 1</u></b>	<b><u>2 1544 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>200 m<sup>2</sup> (elamu 140 m<sup>2</sup> ja</u></b> <b><u>abihoone 60 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>Plan. elamumaa</u></b>

Eluhoone ehitusaluse pindala suurust on hoolikalt kaalutud ning selle valikul on lähtutud teistest Pedaspea küla eluhoonete gabariitidest. Tuginedes Ehitusseadusele, loetakse vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr. 84 § 17. p.1. Ehitise ehitisealuseks **pinnaks** ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad sh. sammastel olev ehitise osa. Sellest tulenevalt tuleb lugeda ehitisealuse pinna hulka ka hoone katuseräästa seintest eemale ulatuv horisontaalprojektsiooni pind. Arvestades Eesti kõrget sademete hulka ning Lahemaa RP-s väljakujunenud ehitustavasid, tuleb arvestada katuseräästa ulatuseks kuni 1 m hoone seinast. Käesoleva detailplaneeringu järgne eluhoone suurim lubatud ehitusalune **pindala** on 140 m<sup>2</sup>, mis annab 1m katuseräästa puhul hoone välisseintega piiritletavaks **pinnaks** vaid 96 m<sup>2</sup>.

Oleme pöördunud ka Siseministeriumi (kelle pädevuses on riikliku järelvalve teostamine planeerimisalase tegevuse üle) poole hoonete ehitusaluse pindala arvutamise küsimuses

Käesolevas töös on tuginetud „hoone suurima lubatud ehitusaluse pindala” puhul Siseministeriumi vastusele nimetatud probleemile (vt. lisa 1.4), milles on muuhulgas öeldud: *...Planeerimisõiguses on väga palju määratlemata õigusmõisteid, mis tuleb planeeringu koostamise korraldajal iga kord sisustada lähtuvalt planeeringu asukohast ja muudest asjaoludest. Ka hoone suurim lubatud ehitusalune pindala kuulub nende mõistete hulka, mis tuleb iga kord sisustada. Detailplaneeringuga määratletav „hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala” ei peaks olema samastatud ehitusseaduses määratletud „ehitusealuse pinnaga”, sest nende **pindala/pinna** määratlemise vajadused ja eesmärgid on erinevad...*

Töösse on lisatud väljavõtte Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuring: Lahemaa Rahvusparki külade arhitektuuri ja asustusuuringu analüüs” 2010-2012. Töö nr. 34 MT10, koostaja OÜ Artes Terrae (vt. lisa 1.9). Uuringu kohaselt ei kuulu Mere-Eskani kinnistu kaitstava külaosa ega tihendatava külaosa määrangu alla. OÜ Artes Terrae uuringus ei ole Pedaspea külas kaitstavast külaosast loodesse jäävale alale ette nähtud hoonestusala. Üldplaneeringu kohaselt on nimetatud alal ette nähtud rannaküla võimalik elamuehituseks sobiv ala. Käesolevas detailplaneeringus ette nähtud hoonestustingimused vastavad OÜ Artes Terrae uuringu tihendatava külaosa tingimustele.

Käesolevas detailplaneeringus on ehitise ehitisealune pind ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad kaetud osad. Ehitisealuse pinna hulka ei loeta katmata terrasse ja katmata treppe jms.

### 4.3. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituudid.

Joonisel 5 - „Põhijoonis ja tehnoõrgud“ on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Projekteerimise reeglid:

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone) ning konstruktsioonid	Ühtne välisviimistlus abihoonetega (kas kivi, puit või kivi kombineeritud puiduga). Soovitav laudvooderdisega. Abihoone ja selle välisviimistlus peavad kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (elamuga). Hoonete konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel tuleks järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust, kuna tegu on mere ääres tuulise alaga. Hoone ehitamisel tuleks võimalikult vähe kahjustada ja muuta krundi pinnareljeefi (tõsta või langetada maapinda)
Harja suund	Soovitav krundi piiriga risti või paralleelne
Katuse kalle ja harja tüüp	Viilkatus, elamul 35° - 45°, abihoone katusekalle 35° - 45°
Hoonete suurim lubatud kõrgus (maapinnast)	Üksikelamu kõrgus 7,5 m, abihoone 5.0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2* korruseline (st. 1 põhikorrus + katusekorrus), abihoone 1 korruseline.
Krundi piirded	Lahendatakse hoonete projekteerimisel (maksimaalne kõrgus +1.5 m), soovitatavalt puidust (lattidest) või looduslikust kivist. Pääs kallasrajale ja kallasrada tuleb piirdest vabaks jätta.

Räästa kõrgused tüüpilised (elamul ca 3 meetrit maapinnast), et ei tekiks kõrgendatud räästaga hooneid.

Abihoonele ei ole, arvestades Pedaspea traditsioonilist arhitektuuri, lubatud ehitada verandasid, rõdusid, katuse väljaehitisi.

Arhitektuursel lahendusel arvestada piirkonnale tüüpiliste hoonete arhitektuurse lahendusega.

Elamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega..

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Servituutide vajadus on kantud joonisele 5 - põhijoonis ja tehnoõrgud (vt. ka joonisel tabel 1 veerg 13 ja tabel 3),.

#### Planeeritavad servituudid planeeringualal (Mere-Eskani kinnistul):

- plan. jalgraja servituut krundil 1 (laiusega 2.0 m) juurdepääsuks kallasrajale;
- plan. oleva 10 kV õhuliini servituut krundil 3 Elektrilevi OÜ kasuks;

Kahjud servituutide seadmisel hüvitab servituudi saaja kui osapooled ei lepi kokku teisiti.

Servituudialad on vajalikud kanda vastavate kinnistute kinnistusraamatatusse.

#### **4.4. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 5 - põhijoonis ja tehnovõrgud.

##### **Veevarustus**

Detailplaneeringu alal ühisveevarustus puudub. Krundile on ette nähtud puurkaevu rajamine. Krundi normatiivne veevajadus 0.5 m<sup>3</sup>/d. Puurkaevu hooldusala 10 m.

Veetorustiku paiknemine, läbimõõt ja hoonete veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel abihoonel ja üksikelamu paigaldamisel krundile.

Vastavalt Kuusalu valla ÜVK arendamise kavale ei ole Pedaspea külla Mere-Eskani kinnistule ette nähtud ühisveevärgi rajamist (vt. lisa 2.1).

##### **Kanalisatsioon**

Piirkonnas ühiskanalisatsioon puudub. Reovee kogumiseks on krundil ette nähtud kogumismahuti, mis peab olema sertifitseeritud plastist.

Mahuti soovitatav suurus 10 m<sup>3</sup>, mis tagaks mahuti tühjendussageduse 20 päeva.

Omanikel sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Kanaliseeritav reovee hulk on 0.5 m<sup>3</sup>/d

Kanalisatsiooni väljaviikude asukoht täpsustatakse üksikelamu projekteerimisel

Planeeringuala ei ole liigniiske, kruntidel sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse.

### **Tuletõrjerveevarustus**

Planeeringuala paikneb hajaasustuses. Vastavalt EVS 812-6:2012 punkt 5.23 –le ...Hajaasustusega piirkonna üksik-ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei näha ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. ....

Käesoleval ajal Pedaspea külas veevõtukohta ei ole.

Kuusalu valla ühisveevärgi kavaga on ette nähtud perspektiivse tuletõrjvee mahuti rajamine planeeringualast lõunas ca 600 meetrit (vt. lisa 2.2 – Väljavõte Kuusalu valla pedaspea küla ühisveevärgi skeemist – skeem PDP-1, märts 2013).

Käesolevas planeeringus on ühe üksikelamu (koos abihoonega) jaoks ette nähtud tuletõrjvee saamine planeeritud maa-alusest mahutist mahuga 10 m<sup>3</sup>. Mahuti rajamine on soovituslik ja ei ole eelduseks hoone püstitamisele.

Mahuti täitmine toimub krundi veetorustikust teisaldatava voolikuga. Kindlustada mahuti aastaringse kasutamise võimalus.

Mahutist on toodud veetoru ja kuivhüdrant tugevdatud pinnasega muruplatsi äärde 12x12 m. (vt. joonis 5). Kuivhüdrant ei ole aiaga piiratud.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Tuletõrje veevõtukoht rajada vastavalt standardile EVS 812 – 6:2012 (osa 6 – Tuletõrje veevarustus) nõuetele. Konkreetse hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse VV 27. oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud. On tagatud päästetehniku juurdepääs.

#### 4.5. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 221813, 07.07.2014.a.

Planeeringuala elektriga varustamine 3x25 A on ette nähtud maakaabliga Pedaspea 10/0.4 kV alajaama F2 0.4 kV jaotuskilbist TK2.

Mere-Eskani kinnistult jaotuskilbini on vajalik läbida oleva tee kõrval 3 kinnistut: Sarapiku (42301:002:0475), Eskani-7 (42301:002:0225) ja Randla (42301:002:0319). Jaotuskilp asub Randla kinnistul. Mere-Eskani kinnistul planeeritavast kilbist rajatav 0.4 kV maakaabel paigutatakse põhja poole olevast külavaheteest.

Krundi liitumiskilp on paigaldatud krundile sissesõidutee äärde.

Mere-Eskani kinnistut läbib ida-läänesuunaliselt 10 kv õhuliin, mille kaitsevöönd on 10,0 meetrit kummalegi poole liini telge. Liini teenindamiseks on ette nähtud servituudiala (4,0 m) seadmine (vt. joonis 5 – põhijoonis ja tehnoõrgud).

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Kuna piirkonnas puudub Elioni vaskaablivõrk, siis kruntidele planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal otstarbekas lahendada raadiolahendusena

#### 4.6. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoone projekteerimisel.

#### 4.7. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale on juurdepääs Kuusalu-Leesi teelt (T-11270) ca 0,4 km mööda olemasolevat külavaheteed, mis läbib ka Mere-Eskani kinnistut.

Kuusalu-Leesi teelt Mere-Eskani kinnistuni tuleb läbida jägmised maaüksused:

- Kadaka maaüksus, millele on varemplaneeritud teemaa krunt mis antakse munitsipaalomandisse.

- Kasemetsa mü, Loopera mü, Randla mü, Esknai-7 mü, Sarapiku mü omanikega on vallal sõlmitud tee avaliku kasutuse lepingud

Olev külavahetee on kruusakattega ca 2.75 m laiune. Planeeringus on ettepanek tee rekonstrueerimiseks 4.2 m laiuseks. Tee rekonstrueerimine ei ole käesoleva detailplaneeringuga lahendatav, seda tuleb teha kogu teetrassi ulatuses komplekselt, mitte ainult Mere-Eskani kinnistu ulatuses. Mere-Eskani kinnistul on selleks maa reserveeritud.

Planeeringus on ettepanek moodustatav transpordimaa krunt 2 anda edaspidi omavalitsusele üle omaniku ja valla vahel sõlmitavate lepingute alusel.

Mere-Eskani kinnistu loodepiirile on ette nähtud jalgrada (laiusega 2,0 m) mere äärde pääsuks.

Normatiivne parkimine on ette nähtud oma krundi piires 2 – 3 kohta.



## 4.8. Keskkonnatingimused

### Haljastus

Elamumaa hoonestusala jääb kinnistul olevale lagendikul, millel esineb üksikuid puid.

Puud on ette nähtud säilitada.

Kinnistu idaosas on ca 10 meetri ulatuses III kategooria kaitsealuse taime kasvuala piir (kahelehine käokeel – *Platanthera bifolia* – vt. lisa 1.8).

.Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- kinnipidamine kehtestatud kaitsevöönditest (liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd);
- tolmuvaaba sõiduteede rajamine;
- sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse..

### Keskkonnamõjud

Kokkuvõtteks: Mere-Eskani kinnistule hoonestusõiguse seadmine ühele ühepereelamule ja abihoonetele ei too kaasa olulist keskkonnamõju, planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist.

## **Maaparandusobjektid**

Planeeritava alal maaparandusobjektid puuduvad. Kinnistut läbiva kraavi kõrval on madalad kraavid.

## **Tervisekaitse**

Planeeringuga seatakse hoonestusõigus ühe ühepereelamu ja abihoone ehitamiseks. Planeeringuga kavandatav ei too endaga kaasa liiklusintensiivsuse (sh. müra, õhusaaste) kasvu.

Planeeringuala vesivarustus ja kanalisatsioon vt. ptk, 4.3 – Veevarustus ja kanalisatsioon.

Detailplaneeringu ala ei asu radooniriski piirkonnas (vt. lisa 1.7 – Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, 2008). Planeeritav kinnistu jääb normaalse radoonisaldusega pinnase alale (10-30kBq/m<sup>3</sup>). **Ehitustegevus Mere-Eskani kinnistul on võimalik radooniriski piirangeteta.**

## **4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- planeeritava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovialgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissevõtmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

#### **4.10 Planeeringu elluviimise tegevuskava**

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- maa-ala kruntimine ja kinnistute moodustamine;
- transpordimaa krunt 2 omavalitsusele üleandmine edaspidi sõlmitavate vastavate lepingute alusel
- elektriga liitumislepingu sõlmimine elektrienergia müüjaga;
- elektrivarustuse kohta projekti koostamine (mille tööjoonised on vajalik kooskõlastada EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakonnaga);
- hoonestusprojekti koostamine;
- ehituslubade taotlemine;
- hoonete ehitamine ja vastuvõtmine.

#### **Ettepanekud planeeringu ellurakendamiseks**

<b>Pos. nr</b>	<b>Kirjeldus</b>	<b>Ettepanekud planeeringu ellurakendamiseks</b>
1.	planeeritud elamumaa, kuhu on planeeritud 1 üksikelamu ja 1 abihoone (9911 m <sup>2</sup> ).	Elamumaa – eraomand.
2.	planeeritud transpordimaa (1492 m <sup>2</sup> )	Transpordimaa – munitsipaalmaa. Oleva tee rekonstrueerimine komplekselt kogu teetrassi ulatuses, mitte ainult Mere-Eskani kinnistu ulatuses.
3.	Olev maatulundusmaa (32914 m <sup>2</sup> )	Maatulundusmaa – eraomand.

**Krundi andmed, esitatavad nõuded ja piirangud**

**TABEL 1**

(käesolev tabel asub ka joonisel 5 – põhijoonis ja tehnoõrgud)

Oleva kinnistu nimi	Positsiooni nr.	Krundi plan. suurus m <sup>2</sup>	Ehitusalune max pind m <sup>2</sup>	Täisehituse max %	Korruselisus Üksikelamu max täiskorruseid/ abihoone	Üksikelamu max kõrgus/ abihoone max	Hoonete arv krundil üksikelamu/ abihoone	Maa sihtotstarve (vast. detailplaanile)	Suletud brutopind (sihtotstarvete kaupa)	Hoone min. tulepüsivus	Parkimiskohtade arv	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Mere-Eskani	1	21544	200 (el. 140 m <sup>2</sup> + abih. 60 m <sup>2</sup> )	1	2* / 1	7.5 / 5.0	1/1	E	E-340	TP-3	2	<p>Piirangud, servituudid, kommentaarid Mere-Eskani kinnistu asub kogu ulatuses Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndis, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala.</p> <p>Maakasutuskiitsendused järgnevatest objektidest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kallasrada 10.0 m – ei ole aiaga piiratud;</li> <li>- ranna veekaitsevöönd 20.0 m;</li> <li>- üldplaneeringu järgne osaline ranna ehituskeeluvöönd – kooskõlastatud Keskkonnaministri poolt 1999.a. (vt. lisa 1.4);</li> <li>- krunt asub ranna piiranguvööndis (200 m) ja Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndis;</li> <li>- oleva geodeetilise punkti (Pedaspea) kaitsevöönd 3.0 m;</li> <li>- oleva kaitsealuse taimede (kahelehelise käärikeel) osaline kasvuala – vt. lisa 1.8 seletuskirjas;</li> <li>- planeeritud puurkaevu sanitaarhooldusala 10 m;</li> <li>- planeeritud septiku kuja (I ehitusjärjekord) 5,0 m.</li> <li>- planeeritud valla tee teekaitsevöönd 20,0 m.</li> </ul> <p>Planeeritud servituudid vaata tabel 3.:</p>
Mere-Eskani	2	1492	-	-	-	-	-	L	L-0	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- krunt asub ranna piiranguvööndis (200 m) ja Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndis;</li> <li>- planeeritud avalik kasutus (valla tee)</li> </ul>
Mere-Eskani	3	32914	-	-	-	-	-	M	M-0	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- krunt asub osaliselt ranna piiranguvööndis (200 m) ja Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndis;</li> <li>- oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd 10.0 m kummalegi poole liini telge;</li> <li>- oleva Kuusalu-Leesi (T-11270) maantee teekaitsevöönd 50.0 m (vt. tee asukohta joonisel oleval skeemil);</li> <li>- osaline rohevõrgustiku tuumala;</li> </ul> <p>Planeeritud servituudid vaata tabel 3.:</p>

**Märkus: 1. Kinnistu suurus 5.60 ha, sellest mõõdistatud ca 2.4 ha'**

**2. Veerus 6 olev number 2\* = 1 põhikorrus + katusekorrus.**

**3.Elamu katusekalle 35 – 45 kraadi, majandushoone katusekalle 35 – 45 kraadi;  
katusetüüp – viilkatus.**

**Planeeritava ala (Mere-Eskani kinnistu) territooriumi bilanss TABEL 2**

(käesolev tabel asub ka joonisel 5 – põhijoonis ja tehnovõrgud)

POSITS. NR.	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDLA M <sup>2</sup>
1	E	Elamumaa – 100%	21544
2	L	Transpordimaa – 100%	1492
3	M	Maatulundusmaa – 100%	32914
<b>Planeeritav ala kokku: 55950 m<sup>2</sup> = 5.6 ha</b>			

**Servituudi seadmise ettepanekud planeeritaval alal käesoleva planeeringu  
realiseerumiseks TABEL 3**

(käesolev tabel asub ka joonisel 5 – põhijoonis ja tehnovõrgud)

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- planeeritud jalgraja servituut krundil 1 (laiusega 2.0 m) juurdepääsuks kallasrajale;</li><li>- planeeritud servituut oleva 10 kV õhuliinile krundil 3 Elektrilevi OÜ kasuks.</li></ul> |
|---|

## Pedaspea küla Mere-Eskani kinnistu (k.ü. 42301:002:0223)

### detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel)

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused, projekteerija seisukoht
1	2	3	4	5
1.	<b>Põhja-Eesti Päästkeskus</b> Linnu tee 75A Tallinn	Kooskõlastatud 14.07.2014 Nr. K-DP/20-2 Dmitri Peterson /allkiri/ juhtivinspektor	Kaust 1.6 Joonis 5a Lk 30 ja lk. 15 (koopia lk. 31)	
3.	<b>Eesti Energia OÜ</b> <b>Elektrilevi OÜ</b> Kadaka tee 61 Tel. 7154615	Detailplaneering – Tehnovõrkude koondplaan kooskõlastatud Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt 11. juuli 2014.a. nr. 7216439600 Jelena Armas /allkiri/	Kaust 1.6 Joonis 5a Lk. 30	
4	<b>Keskonnaamet</b> <b>Harju-Järva-Rapla</b> <b>regioon</b> Viljandi mnt. 16	Kooskõlastuskiri 24. 10. 2014 nr. HJR 14-4/14/21736-2 Tiina Napp /digitaalallkiri/ Looduskaitse juhtivspetsialist	Kaust 1.6 Lk. 32-34	Märkustega arvestatud, täiendatud seletuskirja lk 11 ja 13.
5.	<b>Maaüksuse omanik:</b> <b>Mere-Eskani mü</b> <b>42301:002:0223</b> Welvo Kingsepp Tel.070 6482024 <a href="mailto:wkingsepp@hotmail.com">wkingsepp@hotmail.com</a> Ada Nilson Gata 13 S 129 56 Hägersten Rootsi	Lahendusega nõus. 22.juuli 2014.a. Mere-Eskani kinnistu omanik Welvo Kingsepp /allkiri/	Kaust 1.6 Joonis 5a Lk.30	
6.	<b>Sarapiku mü</b> <b>42301:002:0475</b> Tiina Martov Oja talu Pedaspea küla Harjumaa 74718 Tel. 5091361 Naaber - Maakaabel	Lahendusega nõus. Tiina Martov /allkiri/ 14,11,2014.a.	Kaust 1.6 Joonis 5a Lk.30	

Projekti autor: arhitekt

Maaja Zolk

Lisad paberandjal