

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavolikogu 17.oktoobri 2013 otsus nr 55 Tapurla külas asuva Mäe-Sameli kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks on teinud tolelaegne omanik Pille Kraas. Kinnistu katastritunnusega 42301:001:0538, pindala on Maa-ameti andmeil 0,48 ha, mõõdistamise andmeil aga 4889 m², maa sihtotstarve on maatulundusmaa. Asub Hara lahest lõunas ca 330 m kaugusel.

2. Kontaktvõõndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub Tapurlas kehtiva Loksa valla üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega alal. Piiranguks tuleb lugeda kohaliku tee kaitsevõõndi, mis on 20 m äärmise sõiduraja teljest ning mis ei tähenda tingimata ehituskeeluvõõndit. Ehitiste kauguse teest otsustab tee omanik. Samuti piirab ehitustegevust 0,4 kV õhuliini kaitsevõõnd, mis on 2 liini teljest.

Mäe-Sameli kinnistu on hoonestamata.

Mäe-Sameli asub tiheasustusega Tapurla kaluriküla alguses, kinnistu on kaetud suures osas metsaga. Kirdes asuv 0,65 ha suurune Tänavaotsa ja edelas asuv 1,04 ha Sameli ja loodes asuv Vanaõue 8636 m², mõlemad kinnistud on hoonestatud. Põhja ja kirdesse mere äärde jäävad alad on samuti tihedalt hoonestatud. Läände jääv Uus-Sameli on hoonestamata, kagust piirab planeeritavat kinnistut metsamassiiv.

2.1 Põhjendused üldplaneeringu muutmissetpanekuks

Kuigi Loksa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega, pole ta üldplaneeringus elamualaks määratud.

Augustis 2013 on Ramboll Eesti AS poolt koostatud Mäe-Sameli kinnistule suvemaja rajamise keskkonnamõjude eksperthinnang – töö nr 2013-168.

Eelnimetatud töö kohaselt kinnistut muutub läbiv oja sademetevaestel suvedel kuivaks p2.1. lk 5.

Sama töö p 2.1.1. lk 7 selgub, et 1935-37 a katastrikaardi järgi oli kinnistu teeäärne loodeosa hoonestatud. Sellest lähtuvalt oleks tegemist taluhoonestuse taasrajamisega. Experthinnangu p 2.1.1. lk 8 kohaselt kaitstavate, ohustatud või haruldaste liikide elupaiku Mäe-Sameli maaüksusel ei tuvastatud.

Arvestades eeltoodut, eelkõige kunagise hoonestuse olemasolu kinnistul ja omaniku soovi rajada sinna suvemaja, on Kuusalu Vallavolikogu pidanud otstarbekaks algatada üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine Mäe-Sameli kinnistul.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kinnistu maa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks, ehitusõiguse seadmiseks ning piirangute ja kitsenduste määramiseks.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavolikogu otsus nr 55 17.10.2013 Mäe-Sameli kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Mäe-Sameli detailplaneeringu lähteülesanne
- Loksa valla üldplaneering
- Ramboll Eesti AS poolt 2010 koostatud Tapurla küla Mäe-Sameli maaüksusele suveelamu rajamise keskkonnamõjude eksperthinnang – töö nr 2013-168
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Tapurla külas, küla edelapoolses osas, külavahetee ääres. Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd, kohaliku tee kaitsevöönd.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritaval maa-alal asub 0,4 kV õhuliin, loodepiiril kulgeb kohalik manatee - Tapurla külatee.

3.4 Maa kuuluvus

Mäe-Sameli kinnistu omanikud on Kadri Riisalo ja Tõnu Riisalo.

3.5 Hoonestus

Mäe-Sameli kinnistu on hoonestamata.

3.6 Teed

Mäe-Sameli kinnistu loodepiiril kulgev kõvakattega tee algab Loksa-Leesi maanteelt ja viib Tapurla sadamani.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on suures ulatuses kaetud metsaga – peamiselt männid, aga on ka üksikuid sangleppi, kaski ning kadakapõõsaid.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Mäe-Sameli kinnistu hoonestuse ettepanekus olev suvemaja asukoha valik tuleneb Ramboll Eesti AS poolt koostatud ekspert hinnangus lk 9 sõnastatud väitel, et liinialusele lagendikule ehitamine mõjutab kasvavat metsa kõige vähem. Samuti mõjutab valikut asjaolu, et antud kohas on maapind suhteliselt kõrgel. Juurdesõidutee suvemajani rajatakse kinnistu edelapiirile, kus mets puudub.

4.2 Kruntimise ettepanek

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut kinnistu kruntimiseks, kõik järeleolevaid piiridesse.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kinnistule kavandatakse üks hoone, suvemaja.
- Suvemaja rajatakse maksimaalselt kahekordne (1+ katusekorrus), maksimaalne kõrgus maapinnast 7,5 m.
- Hoone rajatakse vaba planeeringuga. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Piirdeaedu ümber ehituskruvide ette ei nähta, äärmisel juhul ümber ehitusala lipp- või lattaiaid puit- või paepostidel.
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme – arhitekti valikul.

4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolev mets ja kadakapõõsad. Piirdeaeda ümber ehituskruvide ette ei nähta, kui tara rajada, siis vaid ümber ehitusala lipp- või lattaiaid puit- või paepostidel.

4.5 Teed ja platsid

Mäe-Sameli kinnistule kuni suvemajani kavandatakse kruusakattega sissesõit Tapurla külateelt, mis kulgeb kinnistu loodepiiril. Sissesõit kavandatakse kinnistu edelapiiri lähisteel. Tee on kavandatud nõnda, et ei peaks kasvavaid puid raiuma.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Tapurla küla veetorustik, kust oleks planeeritava kinnistuni võimalik vesi vedada, asub ca 1 km kaugusel, sealt oleks torustiku toomine ebaotstarbekas. Mäe-Sameli detailplaneeringus on veevarustus ette nähtud salvkaevu baasil, mille hooldusala on 10 m. Salvkaevust veetakse veetoru hooneni. Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa-alla 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 25 mm. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

Kanalisatsioon

Suvmaja juurde on kavandatud 8 m³ reovete kogumismahuti, kust reoveed veetakse Kuusalu või Loksa puhastusseadmesse.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni $Q=3,5$ l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku 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.

4.7 Elekter

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon on Mäe-Sameli detailplaneeringu läbiviimiseks väljastanud 03.02.2014 tehnilised tingimused nr 217206 ning neile tingimustele vastavalt on kavandatud ka planeeringulahendus.

Kahe masti vahele, mis asuvad Mäe-Sameli ja Tänavaoitsa kinnistuil, kavandatakse õhuliini asemel maakaabel. Vajadusel rajatakse krundi piirile täiendavalt mast. Mäe-Sameli kinnistul asuvale õhuliini mastile paigaldatakse liitumiskilp, sealt veetakse tarbija peakilpi maakaabel.

4.8 Side

Elion Ettevõtted AS on väljastanud 31.01.2014 tehnilised tingimustele tingimused nr 22258829, milles on öeldud, et antud piirkonnas puudub Elioni maakaablivõrk, tuleks

planeeringuala sidevarustus lahendada Elioni raadiolahendusena. Samuti oleks sel juhul võimalik kasutada teisi traadita sidelahendusi, valiku peab tegema omanik.

4.9 Tuleohutuse abinõud

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav hoone kuulub tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on suuremad. Juurdesõiduteede minimaalne laius kavandatakse 3,5 m.

Lähimaks tuletõrje veevõtukohaks on kirdesuunas Oja kinnistul asuv küla tuletõrje veemahuti, mis saab toite ojast (vt kontaktvööndite joonis). Vahemaa Mäe-Sameli kinnistuni on ca 200 m.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Ramboll Eesti AS poolt koostatud eksperthinnang keskkonnamõtjude kohta – töö nr töö nr 2013-168 kokkuvõttes on öeldud, et:

1. Tegevuste iseloomu ja asukohavaliku tõttu ei kahjusta kavandatav tegevus olulisel määral looduslikku taimkatet (Natura 2000 elupaik), mud looduslikku elustikku ega veekeskkonda.
2. Tegevuste mõjuala on asunud ajalooliselt mõõduka inimtegevuse (eelkõige karjatamise) tingimustes ning alal ei esine loodusmetsadena arenenud luitemetsade (elupaik 2180) kriteeriumitele vastavaid metsakooslusi.

Experthinnang täiendavaid abinõusid keskkonna kaitsmiseks ette ei näe. Hoone ja sissesõidu ning tehnovõrkude rajamisega puude raiet ette ei nähta.

Piirdeid võiks kaaluda ehitusala ümbritsemiseks ning need peaksid olema võimalikult looduslikest materjalidest – puit, paekivi jms.

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 eburvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kinnistule juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

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;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;

- *korralikud piirded;*
- *hästivalgustatud teed;*
- *varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.*

Seletuskirja koostas: V. Uett