

SISUKORD

Asukoht Eesti baaskaardil

1:50 000

PLANEERING

Seletuskiri.....	3
1. Sissejuhatus.....	3
2. Lähteandmed.....	3
3. Asukoht.....	3
4. Kitsendused maakasutusel.....	4
5. Tehnovarustus.....	4
6. Maa kuuluvus.....	4
7. Hoonestus.....	4
8. Teed.....	4
9. Haljastus.....	4
10. Planeerimise ettepanek.....	5
10.1 Kruntimise ettepanek.....	5
10.2 Hoonestuse ettepanek.....	5
10.3 Haljastus ja heakord.....	6
10.4 Teed ja platsid.....	8
10.5 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
10.6 Elekter.....	7
10.7 Side.....	7
10.8 Tuleohutuse abinõud.....	7
10.9 Keskkonnakaitse abinõud.....	9
10.10 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	10
Joonis 1 Situatsiooniskeem.....	1:10 000
Joonis 2 Lähteplaan.....	1:500
Joonis 3 Põhijoonis.....	1:500

LISAD

Kooskõlastused

- Kooskõlastuste tabel
- Terviseameti Põhja talituse kooskõlastav kiri nr 9.3.1/2716-6

Menetlus

- Kuusalu Vallavalitsuse 09.02.2012 korraldus nr 85 Tapurla küla Mere-Sameli, ranna-Sameli, Tuulemaa ja Kiigemaa detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- 09.02.2012 korralduse nr 85 lisa detailplaneeringu lähteülesanne

Lähteandmed

- Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust 1:20 000
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan 1:500
- Eesti Energia 28.02.2012 väljastatud tehnilised tingimused koos skeemiga
- Eesti Energia võrguühenduse kasutamise lepingud
- Joogivee mikrobioloogiline analüüs
- Joogivee keemiline analüüs

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavolikogu 09.02.2012 otsus nr 85 külas asuva Mere-Sameli (42301:001:0252), Ranna-Sameli (42301:001:0246), Tuulemaa (42301:001:0253) ja Kiigemaa (42301:001:0254) kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamisest.

Mere-Sameli on hoonestatud – Ehitisregistri andmeil saun-abihoonega ehr 120313079 ehitisluba väljastatud 2006 ja üksikelamuga 120554344, ehitisluba väljastatud 2008.

Elamu lõunast



Saun-abihoone kagust



Teised kinnistud on hoonestamata.

Planeeritav maa-ala asub Tapurla külas, Hara lahe edelakaldal.

Detailplaneering algatati eesmärgiga kruntida neli kinnistut kaheks ja seada uutele kruntidele ehitusõigus, samuti lahendada tehnovõrgud ja juurdepääsud, määrata piirangud ning servituudid.

Planeeritava ala pindala on 1 ha.

2. Kontaktvõõndi analüüs, funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub looduskaitsealal – Lahemaa rahvusparki territooriumil Juminda poolsaare kirdeküljel Tapurla külas Hara lahe ääres.

Planeeritaval alal on kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustus ja on mõeldud väikeelamute alana.

Tapurla küla, kuhu planeering koostatakse, on tiheasustusega kaluriküla, üsna tüüpiline Põhjarannikul. Hooned paiknevad võrdlemisi tihedalt.

Planeeringuala on ümbritsetud hoonestatud kinnistutega – kõikidel üksikelamud ja nende abihooned, va Tõnu kinnistu, kus on puukool ja seal asuvad lisaks kolm 240 m² ehitisaluse pinnaga kasvuhoonet.

Planeeringuala ümbritsevate hoonestatud kinnistute pindalad on 2000-7000 m², kinnistuil olevate hoonete ehitisalused pindalad on elamutel 76-198 m², abihoonetel 9-60 m².

Elamud on planeeringuala lähiümbruses 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. Lähiümbruse hooned on viilkatustega.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 85 05.02.2012 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Mere-Sameli, Ranna-Sameli, Tuulemaa ja Kiigemaa kinnistuil Tapurla külas
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
- Pajupuu Holding Oü poolt 23.08.2012 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 töö nr 29JL12
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

Näiteid Tapurla küla hoonetest



4. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Tapurla külas, Kuusalu vallas, Harjumaal, Hara lahe ääres.

Planeeritav ala ümbritsevad hoonestatud kinnistud.

Planeeritava maa-ala pindalaks on 1 ha.

Mere-Sameli, katastriüksus on hoonestatud, teised on hoonestamata. Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

5. Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks saab lugeda vastavalt keskkonnakaitse- ja ehitusnormidest tulenevaid kitsendusi, tehnovõrkude kaitsevööndeid, Läänemere ehituskeeluvööndit, kalda piirangvööndit.

6. Tehnovarustus

Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV maakaabel, Mere-Sameli kinnistul asub salvkaev ja reovete kogumismahuti.

7. Maa kuuluvus

Mere-Sameli, Ranna-Sameli, Tuulemaa ja Kiigemaa kinnistute omanik on Erika Eluri.

8. Hoonestus

Mere-Sameli kinnistu on hoonestatud elamu ja abihoonega.

8. Teed

Ranna-Sameli ja Tuulemaa kinnistute kagupiiril kulgeb sissesõidutee, millele tuleb seada servituut.

9. Haljastus

Planeeritav maa-ala on õuemaa ning kunagine heina- ja karjamaa.

10. Planeerimise ettepanek

10.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Väljavõte Tapurla sadama kaardist aastast 1867.



Ajaloolise kaardi väljavõttest on näha, et Sameli kinnistu hooned paiknesid 19. saj teisel poolel külavahe tee ääres, nii, nagu teistegi kruntide hooned. Vahepeal on kõne all olev kinnistu krunditud neljaks, neist kirdepoolne ka hoonestatud. Saun-abihoonele on 2006 ja elamule 2008 väljastatud ehitusload, seega on tegemist seaduslike hoonetega.

Kinnistu edelaosas, kus omal ajal paiknesid hooned, pole tänaseks neist midagi, ilmselt on nad aja jooksul lagunenud. Endiste hoonete kohal on tavaline rohumaa.

Projekteerija peab asjakohaseks nelja kinnistu asemel kruntida need kaheks, et moodustuksid suuremad krundid ja lisaks olemasolevaile seada hoonestusõigus ka sinna, kus ajalooliselt taluhooned on paiknenud, so kunagise Sameli kinnistu edelaossa.

10.2 Kruntimise ettepanek

Mere-Sameli, Ranna-Sameli, Tuulemaa ja Kiigemaa kinnistu krunditakse kaheks – nimeleks jäävad Mere-Sameli ja Ranna-Sameli ja tehakse ettepanek kruntidele

ehitusõiguse seadmiseks. Planeeritavate maaüksuste täpsed andmed on ära toodud graafilises osas detailplaani lehel ja käesoleva seletuskirja tabelites.

10.3 Hoonestuse ettepanek

Ranna-Sameli krundile kavandatakse kaks hoonet, sealhulgas üks üksikelamu, Mere-Sameli krundile on planeeritud kolm hoonet, s.h. üks elamu.

Planeeritavad maaüksused

Pos. nr	Maaüksus aadress	Maaüks. pl. sihtotstarve m ²	Maaüks. plan. pindala m ²	Moodustatakse maaüksusist k.a riigi/valla maa	Liidetavate/ lahutatavate osade pind m ² +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Mere-Sameli, Tapurla küla	EP-5356	5356	Mere-Sameli, Kiigemaa Ranna-Sameli,	+3244 +1691 +421	Maatulundusmaa
2	Ranna-Sameli, Tapurla küla	EP-3185	3185	Tuulemaa Ranna-Sameli	+1815 +1370	Maatulundusmaa

EP- pereelamu maa det. pl. liigi järgi

Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksus plan. pind m ²	Maks eh. al.pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Mere-Sameli,	5356	240	5	2	E-5356	E –100
2	Ranna-Sameli	3185	220	7	2	E-3185	E –100

Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast – 7,5 m, abihoonel 6,0 m.

EP – pereelamu maa det. pl. liigi järgi E – elumumaa katastriüksuse liigi järgi

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Maaüksuse nimetus	Ehitiste ots-tarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimis-kohtade arv krundil planeeringu järgi
1	Mere-Sameli	Üksikelamu	Elamu	2	2
2	Ranna-Sameli	Üksikelamu	Elamu	2	2

10.4 Haljastus ja heakord

Haljastuseta Ranna-Sameli krunt piiratakse hekiga, Mere-Sameli piiratakse hekiga sissesõidu ulatuses, ranna pool säilitatakse puude ja kadakatega rannamaastik.

10.5 Teed ja platsid

Sissesõidud kavandatakse olemasolevalt küla sissesõiduteelt. Olemasolev tee kulgeb eramaadel, pole kantud valla teederegistrisse ning tal puudub kaitsevöönd.

Mere äärde kallasrajale pääsuks kasutatakse Kuusalu Vallavalitsuse poolt edastatud andmeil :

- 1) planeeritavast alast edela suunas ca 100 m külateest Oja-Jõhvika-Manni kruntide äärest kulgevat teed
- 2) planeeritavast alast ca 500 m kirde suunas külateelt Paalbergi ja Lauaneeme kinnistute äärest liivarannani kulgevat teed

Planeeritavale Ranna-Sameli kinnistule nähakse kallasrajale pääsuks ette jalgrada piki Mere-Sameli edelapiiri.

10.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Mere-Sameli saab vee seni salvkaevust kuni küla veetorustik kinnistuni veetakse, Ranna-Samelile planeeritakse küla veetorustik jätkuna Andi kinnistuni toodud torust. Reoveed

juhatakse 10 m³ plastist kogumismahuteisse, kust nad veetakse Loksa või Kuusalu puhastusseadmetesse.

10.7 Elekter

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtunud OÜ Jaotusvõrk 28.02.2012 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 198800

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 198800 planeeritakse ühekohaline liitumiskilp Ranna-Sameli sissesõidutee äärde, toitega projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt Tänavaotsa 10/0,4 kV alajaamast.

Peakaitsemed on krundile planeeritud 3 x 16 A. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi nähakse ette maakaabel. Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

Mere-Sameli liitumisleping on käesolevasse kausta lisatud.

10.8 Side

Side lahendatakse vastavalt tellija soovile mobiilside baasil. Operaatori valib omanik.

10.9 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 – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on suuremad.

Tuletõrje veevõtukohaks on ette nähtud mõlema krundi tarvis maa-alune 54 m³ veehoidla, alternatiiviks Tapurla sadamakai, mis asub planeeritavast alast kirdes. Päästeameti autode ligipääsuks veemahutile servituutd ettepanekut ei tehta, vt Päästeseadus § 16 (1) 3).

10.10 Keskkonnakaitse abinõud

Kekkkonda ohustavaks teguriks on olmereoveed. Reoveed juhatakse kogumismahuteisse, kust veetakse Loksa või Kuusalu puhastusseadmesse.

Prügiveo korraldamine on kohaliku omavalitsuse pädevus ning seda detailplaneeringuga reguleerida ei saa. Juurdepääs uutele katastriüksustele on prügiveoautodele olemas.

Radooniohtlike alade hulka Tapurla küla ei kuulu, sest asub balti klindist kilomeetreid mere pool (vt <http://www.keskkonnainfo.ee/failid/yld/radoonikaart.pdf>) ja radoonikaitseks täiendavaid meetmeid ei vajata.

10.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett