



PÄÄSTEAMET

Kuusalu Vallavalitsus
Urmas Kirtsu

Teie: 21.11.2016 nr 7-1/4118-4
Meie: 26.11.2016 7.2-3.1/16/23164-2

KUUSALU VALLAVALITSUS

" 28. " nov. 2016
Nr. 7-1/4118-5

Detailplaneeringu eelnõu koostöölastamine

Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Dmitri Peterson koostöölastab Päästeseaduse § 5 lg 1 p 8 alusel Tapurla küla Andi kinnistu detailplaneeringu tuleohutusosa ja eelnõu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Dmitri Peterson
Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor
Päästeameti Põhja päästkeskus
+ 372 674 7274
dmitri.peterson@rescue.ee



KESKKONNAAMET

Urmas Kirtsu
vallavanem
Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Teie 06.10.2016 nr 7-1/4118-1

Meie 25.10.2016 nr 7-9/16/12135-3

KUUSALU VALLAVALITSUS

"26. "okt. 2016

Nr. 7-1/4118-2

**Tapurla küla Andi kinnistu
detailplaneeringust**

Austatud Urmas Kirtsu

Olete esitanud Keskkonnaameti Põhja regioonile kooskõlastamiseks Tapurla küla Andineeme kinnistu detailplaneeringu. Esitatud taotlus ja OÜ Nobell AB koostatud Andi kinnistu detailplaneering on registreeritud Keskkonnaameti dokumendiregistris 7.10.2016 nr 7-9/16/12135 all.

Maakatastri andmetel on Andi kinnistu (katastritunnus 42301:001:0507) maatulundusmaa sihtotstarbega, pindalaga 0,59 ha, sh ehitistealune maa 112 m². Ehitisregistris on kinnistul registreeritud puidust, plekk katusekattematerjaliga suvila (esmane kasutus 1974, korruste arv 1, ehitisealune pind 103,3 m², kõrgus 4,9 m, peamine kasutusotstarve 11103 Suvila, aiamaja).

Andi kinnistu paikneb täielikult Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvööndis, kus tegevuste kavandamisel tuleb arvestada looduskaitsealades (edaspidi *LKS*) ja selle alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 vastuvõetud määruses nr 18 „Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri” (edaspidi *kaitse-eeskiri*) sätestatud kaitsekorraga.

LKS § 14 lg 1 alusel ei või kaitsealal ilma kaitseala valitseja nõusolekuta muu hulgas kehtestada detailplaneeringut, lubada ehitada ehitusteatis ega ehitusloa kohustuslikku ehitist, anda ehitusluba. Kaitse-eeskirja § 23 lg 2 p 2 alusel on Lahemaa piiranguvööndis kaitseala valitseja nõusolekul lubatud ehitiste püstitamine. LKS § 14 lg-te 2 ja 3 alusel saab kaitseala valitseja kaitseala valitseja nõusolekut vajavaks tegevuseks nõusoleku anda kui kavandatu on kooskõlas kaitseala kaitse-eesmärgiga ega ohusta kaitseala seisundit. Lahemaa rahvuspargi kaitse-eesmärgiks vastavalt kaitse-eeskirja § 1 lg 1 p 1 on kaitsta Põhja-Eestile iseloomulikku loodust ja kultuuripärandit. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk vastavalt kaitse-eeskirja § 18 lg 2 on pärandkultuurmaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljöväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Kaitse-eeskirja § 23 lg 3 alusel on kaitseala valitsejal lähtuvalt kaitseala kaitse-eesmärgist õigus seada tingimusi, sealhulgas tingimusi ehitiste paiknemise, välisviimistluse, arhitektuurilahenduse, mahu, mõõtmete ja katusekalde kohta.

Lähtuvalt rahvuspargi kultuuripärandi kaitse-eesmärgist on ehitamisel oluline arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitustraditsioonidega. Oluline on arvestada nii kinnistu, selle kontaktvööndi kui ka piirkonna samatüübiliste ehitiste paiknemise, mahu, arhitektuurse

põhilahendusega ja vältida välisviimistluses imiteerivate materjalide kasutamist ning kasutada välisviimistluses traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale ja neutraalset välisviimistluse värvilahendust. Oluline on, et uushoonestus ei jääks domineerima üle väljakujunenud keskkonna.

Kinnitatud Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavas aastateks 2016–2025 (<http://www.keskkonnaamet.ee/lahe/uldinfo/kaitsekorralduskava-3/lahemaa-rp-kaitsekorralduskava-2016-2025-2/>, edaspidi *kava*) on esitatud üldised soovitud hoonestusõigusega krundi suurusele ning ehitussoovitused nii elamutele kui ka abihoonetele, kus tuuakse välja, missugused lahendused/meetmed aitavad tagada kaitse-eesmärgina toodud asustusstruktuuri- ja arhitektuuriväärtuste säilimise.

Tapurla külastruktuuri moodustavad hajatalud, mida seob visuaalseks tervikuks rannamaastik ja loodus. Tegemist on segatüüpi külaga, mis sisaldab kõigist ajaperioodidest pärit asustust. Suur osa küla taluõuedest on pärit 19. saj lõpu – 20. saj alguse perioodist, kuid hilisematel perioodidel on küla kogu ulatuses tihendatud. Andi kinnistu paikneb Tapurla küla lääneosas, kus külaosa ajalooline külastruktuur on tugevalt muutunud ning on kavas seega hinnatud väärtuslikuks külaosaks. Tapurla küla väga väärtuslik külaosa paikneb küla idaosas, kus on hästi säilinud põlisstruktuur ja visuaalne miljöö.

Kava kohaselt on elamute ehitamisel soovitav järgida põhimõtet, et krundile võib ehitada ühe elamu, mis vastab majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” Lisa koodile 11101 – üksikelamu; abihoonetest üks võib olla kasutusotstarbe koodiga 11103 – suvila, aiamaaja, arvestades, et ta moodustab elamuga ühtse terviku. 11103 ehitise baasil iseseisvat õueala ei ole soovitav moodustada ega kinnistut hiljem jagada.

Lähtuvalt kavas toodud soovitustest võib Tapurla külas uue elamu kavandada kas vanemat, nn rehielamu tüüpi või uuemat, nn asunduselamu tüüpi. Need kaks tüüpi on selgelt eristuvad oma mahtudelt, materjalikasutuselt ning arhitektuurselt lahenduselt. Kava kohaselt võib hoonestusõigusega kinnistutele lisaks elamule kavandada suuremat või väiksemat tüüpi abihooned, kusjuures suuremat üldjuhul (kui ei ole varasemate hoonete taastamisega tegemist) vaid ühe. Rannakülades on abihooned elamust alati väiksem nii kõrguse kui mahu poolest.

Kavas toodud soovitused elamule ja abihoonetele Tapurla küla väärtuslikus külaosas:

1. Elumaja ehitamist võib lubada kohtades, kus järgib hoonete paigutust õuel. Ühel krundil üks elamu.
2. Ahihoonete ehitamist võib lubada kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi õuel.
3. Hoonete paigutus õue piires korrapärase.
4. Hoonete paigutus külatänavas suhtes vastavalt ajaloolisele paigutusele lähedalasuvatel kruntidel.

Elamu:

5. Suurim ehitisealune pind mõlema tüübi puhul kuni 135 m².
6. Harja kõrgus maapinnast kuni 7,5 m.
7. Katusetüüp rehielamul viil või poolkelp, asunduselamul viil.
8. Katusekalle rehielamul 35–42, asunduselamul 40–45 kraadi.
9. Viimistlusmaterjal rehielamul palk, laudis, kivi, asunduselamul laudis.
10. Laiuse ja pikkuse suhe rehielamul 1:2 kuni 1:3, asunduselamul 1:1,5 kuni 1:2.
11. Juurdeehitused kuni kahel küljel.

12. Hooned ehitada soovitavalt kooskõlas piirkonna arhitektuuritraditsioonidega; Hooned ühekorruselised, katusealune on võimalik välja ehitada; Viimistluses soovitavalt mitte kasutada tehases toodetud ümarpalki.

Väiksemat tüüpi abihoone:

13. Ehitisealune pind 15–60 m².
14. Harja kõrgus maapinnast kuni 4,5 m.
15. Kahepoolse viilkatusega.
16. Katusekalle 30–35 kraadi.
17. Välisviimistlusmaterjal palk, laudis, kivi.
18. Hoone laiuse ja pikkuse suhe 1:1,5 kuni 1:4.

Suuremat tüüpi abihoone (ühel kinnistul üks suurem abihoone):

19. Ehitisealune pind 60–80 m².
20. Harja kõrgus maapinnast kuni 5,5 m.
21. Kahepoolse viilkatusega.
22. Katusekalle 35–45 kraadi.
23. Välisviimistlusmaterjal palk, laudis, kivi.
24. Hoone laiuse ja pikkuse suhe 1:2 kuni 1:5.
25. Hooned ehitada soovitavalt lähtuvalt piirkonna abihoonetele iseloomulikest arhitektuursetest traditsioonidest; Hooned ühekorruselised; Väärtuslikel ja väga väärtuslikel abihoonetel ei ole uued juurdeehitused soovitavad; Viimistluses soovitavalt mitte kasutada tehases toodetud ümarpalki; Ühel taluõuel üks suurem abihoone.

Lähtuvalt rahvusparki kultuuripärandi kaitse-eesmärgist on hoonestuse kavandamisel oluline lähtuda eelkõige miljöõala väga väärtuslikeks ja väärtuslikeks hinnatud hoonetest, mitte üksikutest eranditest (sh ebaseaduslikult püstitatud hooned või juurdeehitised). Kaitsekorralduskava alusuuringute raames koostatud arhitektuuri analüüsis „Lahemaa rahvusparki külade arhitektuuri ja asustusstruktuuri analüüs” (Artes Terrae OÜ, Tartu 2010-12, kättesaadav: <http://www.keskkonnaamet.ee/public/lahemaa/lahemaakyladeinvent.rar>) on Tapurla külas Sameli kinnistu suurelamu (ehitisealune pind 163 m²) ära märgitud kui tähelepanuväärne villa rannakülas ning hinnatud väga väärtuslikuks, omades vanuse, autentsuse, arhitektuuri, ansambliisuse ja kultuuriloo väärtust. Väärtuslikuks on hinnatud Künka (86 m²) ja Vana-Mäe (132 m²) kinnistute suurelamud, Tõnu kinnistu rehielamu (ca 90 m²) ning Kivimadjukse (106 m²) ja Lipumäe (ca 60 m²) elamud, omades vanuse ja arhitektuuri väärtust. Nimetatud hooned pärinevad küla kujunemise ajast ning on ehitamise aja arhitektuuritraditsioonide tüüpilised näited.

Tapurla küla väärtusliku külaosa elamud on ehtisregistri andmetel ehitisealuse pinnaga vahemikus 36–189 m², 50% elamutest on suuremad kui 90 m². Rannakülale omaselt on piirkonna abihooned elamust tunduvalt väiksemad, lihtsamahulised, puuduvad elamutele iseloomulikud väljaehitised. Ehtisregistri andmetel on külaosa abihooned ehitisealuse pinnaga vahemikus 9–72 m², 50% abihoonetest on suuremad kui 30 m², 1/3 abihoonetest on suurusega 30–39 m², 5% abihoonetest on suurema ehitisealuse pinnaga kui 60 m².

Kinnistu olemasolev 1970ndatel ehitatud kahepoolse viilkatusega suvila (103 m²) on põhiplaanilt ristkülikukujuline, juurdeehitused asuvad ida ja lääne suunal. Kinnistu teised abihooned on lihtsamahulised ühe- ja kahepoolse viilkatusega. Arvestades kinnistu ja selle hoonete paiknemist, on tegemist tagasihoidlike mahtudega ehitistega, mis ei domineeri üle küla väljakujunenud miljöõ.

Detailplaneeringu ettepanek

Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on planeeringu eesmärk kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks; lisa ehitusõiguse seadmine elamu püstitamiseks; juurdepääsutee, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine; heakorrasuse ja haljastuse lahendamine; kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Seletuskirjas on välja toodud, et lisaks ehtisregistris registreeritud suvilale paiknevad kinnistul kuur, maa-alune kelder, sauna varemed ja kaks suitsuahju. Kinnistu hoonestamata osa on rohumaa, põhjapoolne osa on kaetud täiskasvanud männikuga, õuealal kasvavad üksikud leht- ja okaspuud. Kinnistul on olemas vajalikud tehnovõrgud ja liitumispunktid.

Seletuskirja kohaselt on kinnistu kasutusel suvituskohana. Kinnistu omanikul on soov ehitada kinnistule aastaringselt kasutatav elamu. Seletuskirja kohaselt pole olemasoleva suvila ümberehitamine mõistlik. Planeering teeb ettepaneku paigutada uus elamu juurdepääsuteest kaugemale suvilast mere poole, selliselt tekib olemasolevate abihoonetega ühine päikesepoolne õueala. Seletuskirjas on välja toodud, et maauksuse reljeef on mere suunas langev. Uue elamu ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetoid ning muuta kinnistu üldist reljeefi.

Seletuskirja kohaselt on planeeringuga määratud krundile hoonestusala, mis hõlmab olemasolevaid hooned ja varemeid ning järgib kalda ehituskeeluvööndit ja tuleohutuskujasid (piirist vähemalt 4,0 m kaugusel). Kõik olemasolevad hooned on kavandatud säilitada. Lubatud on üks elamu, suvila ja 4 abihoonet. Kogu krundi hoonealune pind kokku 350 m².

Detailplaneeringus esitatud ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded:

Elamu: ehitisealune pind kuni 120 m², kõrgus 7 m, katusetüüp viil või poolkelp, katusekalle rehielamu tüübil 35–42, asunduselamu tüübil 40–45, viimistlusmaterjal laudis. Laiuse pikkuse suhe rehielamu tüübil 1:2 kuni 1:3, asunduselamul 1:1,5 kuni 1:2. Juurdeehitus rehielamu tüübil ühel küljel tuulekojana, asunduselamul kuni kahel küljel. Ühe juurdeehituse maht põhimahust 15%. Elamule ei ole lubatud ehitada rõdusid. Uue elamu tüüp on kavandatud määrata ehitusprojektiga, kooskõlas õueala kujundusega.

Abihoone: suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60 m², kõrgus kuni 5 m. Viilkatus, katusekalle 30–45 kraadi. Viimistlusmaterjal ümarpalk (v.a tehases toodetud ümarpalk) ja laudis.

Seletuskirja kohaselt on hoonete arhitektuur ette nähtud põhjamaiselt lihtne, selgete vormidega. Oluline on, et hooned moodustaksid omavahel ansambli ega erineks üksteisest järsult. Kavandatud on piirdeaed piki krundi piiri. Detailplaneering teeb ettepaneku kavandada piirdeaed läbipaistev (püst- või rõhtpuitlippaed või metall-võrkaed) ning kõrgusega 1,2–1,5 m.

Keskkonnaameti hinnangul, olles tutvunud esitatud planeeringulahendusega, on kavandatu kooskõlas kaitseala kaitse-eesmärgiga ega ohusta kaitseala seisundit. Tegemist on hoonestatud kinnistuga, kinnistu suurus võimaldab selle täiendavat hoonestamist, sh elamuga (kinnistu olemasolev põhihoone on suvila). Detailplaneeringuga esitatud arhitektuurinõuded on kooskõlas piirkonna ehitustraditsioonidega. Planeering ei käsitle hoonete katusekattematerjale ega välisviimistluse toonilahendust, lähtuvalt kultuuripärandi kaitse-eesmärgist on oluline need kavandada kooskõlas piirkonna ehitustraditsioonidega.

Eeltoodut arvestades annab Keskkonnaameti Põhja regioon LKS § 14 lg 1 p 5 kohase nõusoleku detailplaneeringu kehtestamiseks Tapurla küla Andi kinnistul vastavalt esitatud OÜ Nobell AB

tööle. Kooskõlas LKS § 14 lg 3 ja kaitse-eeskirja § 23 lg 3 seame planeeringuala hoonestusele lisaks järgmised tingimused:

1. Sobilikud katusekattematerjalid laast, sindel, kimm, ka valtsplekk, kaasaegsetest materjalidest on sobilikud nt asbestivaba eterniit, tsementkiudplaat, valtsprofiili plekk, rullmaterjal. Mitte kasutada s-kivi profiilplekki.
2. Välisviimistluses kasutada neutraalset värvilahendust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Jürgenson
juhataja
Põhja regioon

Mareile Michelson +372 325 8409
mareile.michelson@keskkonnaamet.ee