

## SISUKORD

### A. MENETLUSDOKUMENDID

### B. SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD
2. KOOSTAMISE EESMÄRK
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV
  - 4.1. VASTAVUS LOKSA VALLA ÜLDPLANEERINGULE
  - 4.2. KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE JA ANALÜÜS
  - 4.3. EHITUSÕIGUS JA ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED
  - 4.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE
  - 4.5. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD
  - 4.6. TULEOHUTUSABINÕUD
  - 4.7. SERVITUUDID JA KITSENDUSED
  - 4.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED
  - 4.9. TEHNOVÕRGUD
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

### C. GRAAFILINE OSA

Nr.	Joonise nr	Joonis	Mõõt	Kuupäev
1.	1	ASUKOHASKEEM	1: 2500	24.09.2016
2.	2	TUGIPLAAN	1: 500	24.09.2016
3.	3	PÕHIJONIS JA TEHNOVÕRGUD	1: 500	20.11.2016

### D. KOOSKÖLASTUSED

## 1. KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 8. jaanuar 2015 nr 1 Tapurla küla Andi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- Planeerimisseadus;
- Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri;
- Loksa valla (kehtiv) üldplaneering;
- Kuusalu valla ehitusmäärus;
- Vallavalitsuse planeeringute komisjoni protokoll nr 23 13.11.2014;
- Keskkonnaameti kiri 12.12.2014 nr 7-1/4319-1;
- Majandus- ja taristuministri määrus 02.06.2015 nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Topo-geodeetiline alusplaan, Kagu Geodeesia OÜ töö nr 14T047 15. august 2014. a;

## 2. KOOSTAMISE EESMÄRK

- Sihtotstarbe muutmine elamumaaks;
- lisa ehitusõiguse seadmine elamu püstitamiseks.

Lisaks:

- Juurdepääsutee, liikluskorralduse ja tehovarustuse lahendamine;
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Lahemaa rahvuspargi territooriumil Juminda poolsaare kirdeküljel **Naskali lahe** ääres **Tapurla külas**.

Planeeringualasse kuulub üks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu, katastritunnusega 42301:001:0507.

Planeeritava ala suurus on **0,59 ha**.

Katastriüksus on hoonestatud – suvila ja abihooned (kuur, maa-alune kelder, vana sauna varemed, kaks suitsuahju).

Juurdepääs krundile on lõunast pinnasteed mööda. Krundile juurdepääs on tagatud erakinnistuid läbivalt kohalikult teelt, mille osas on 14.01.2013 sõlmitud avaliku kasutuse leping.

Kinnistu hoonestamata pind on tavaline rohumaa, osaliselt kaetud täiskasvanud männikuga (kinnistu põhjapiir). Lõunaossa jääval õuealal kasvavad üksikud leht- ja okaspuud.

Vajalikud tehnovõrgud ja liitumispunktid on krundil olemas. (Vt joonis nr 2)

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radooniriskiga pinnas (30-50 kBq/m<sup>3</sup>). Radoonikaitseks täiendavaid meetmeid ei vajata.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Alam-Kambriumi Lontova kihistu rohekashall, violetne või kirju savi aleuroliidi ja liivakivi vahekihtidega. Pinnakatte geoloogia on Limneamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda).

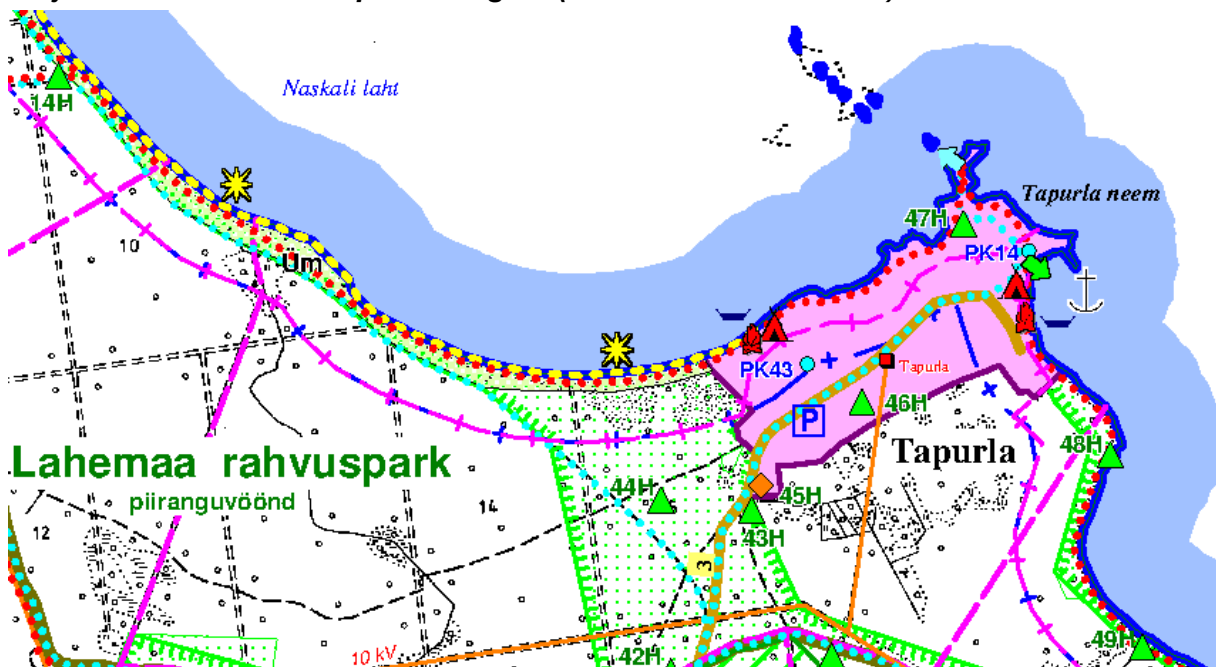
Maa-ameti mullakaardi alusel leidub kinnistul nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld.

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1. VASTAVUS LOKSA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritava alal on kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustus. Loksa valla üldplaneeringu kohaselt on Andi kinnistu juhtotstarve väikeelamumaa.

**Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust (kehtestatud 27.01.2000):**



Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala „Asustust ja maakasutust suunavate keskkonnatingimused” järgi väärtuslikul maastikul Lahemaa.

Planeeritav ala jääb Lahemaa Rahvusparki piiranguvööndisse, mis on rahvusparki majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa.

Keskkonnaamet oma kirjaga (reg. 12.12.2014 nr 7-1/4319-1) kinnitab, et taotluses esitletud eesmärkidel detailplaneeringu algatamine nimetatud kinnistule ei ole vastuolus rahvusparkis kehtiva kaitsekorruga ja ei pea vajalikuks detailplaneeringule KSH algatamist, kuna mõju rahvusparki kaitse-eesmärkidele eeldatavalt puudub.

### 4.2. KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE JA ANALÜÜS

Planeeritav ala paikneb Tapurla külas juurdepääsuteest mere poole.

Tapurla küla on tiheasustusega kaluriküla, üsna tüüpiline põhjarannikul. Tapurla külastruktuuri moodustavad hajatalud, mida seob visuaalseks tervikuks rannamaastik ja loodus. Tegemist on segatüüpi küllaga, mis sisaldab kõigist aja perioodidest pärit asustust. Suur osa küla talude õuedest on pärist 19. sajandi lõpust – 20. sajandi alguse perioodist, kuid hilisematel perioodidel on küla kogu ulatuses tihendatud.

Tapurla külas on kolme liiki ehitusalasid – kaitstav külaosa (idaosa), tihendatav külaosa ning tootmisala. Küla arhitektuuris eristub vanem kihistu, olles esindatud mõne vana talukoha ja paari kolme juugendproportsioonides elumaja (Künka ja Tooma kinnistu) näol. Mitmed kunagised kalurimajad on tänaseks remonditud ja osaliselt ümber ehitatud (Kiige kinnistu). Küla keskel paikneb Tõnu puukool, kus vana maja kõrvale on Nõukogude ajal ehitatud romantilises vormis suvituskeskus.

**Näiteid Tapurla küla hoonetest:**













Planeeritav ala piirneb põhjas reformimata riigimaaga, kirdes Alakopli (42301:001:0724, 100% elamumaa), kagus Joonase (42301:001:0723, 100% elamumaa) lõunas Tõnu (42301:001:0170, 100% elamumaa), edelas Liiva (42301:001:0570, 100% elamumaa) ning läänes Mere-Sameli kinnistuga (35301:001:0013, 100% elamumaa).

Planeeritav ala paikneb tihendataval külaosal, olles ümbritsetud hoonestatud kinnistutega – kõikidel üksikelamud ja nende abihooned, v.a Tõnu kinnistu, kus on puukool ja seal asuvad kolm 240 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kasvuhoonet. Planeeringuala ümbritsevate hoonestatud kinnistute pindalad on 2000 - 17 000 m<sup>2</sup>, naaberkruntide hoonete ehitisealused pindalad on elamutel 76 - 189 m<sup>2</sup>, abihoonetel 9 - 240 m<sup>2</sup>. 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.

Vastavalt rahvuspargi kaitsekorralduskavale tuleb uute eluhoonete paigutamisel järgida külas väljakujunenud elamu ja abihoonete rütmi (elamud ja sellega seotud abihooned lubatud vaid õue läheduses) ning vältida ebasobivate vaadete tekkimist. Hoonete paigutus taluõue piires peab olema korrapärane. Uus hoone rajada esmajärjekorras ajaloolise hävinud hoone kohale. Uued eluasemed rajada üksteisest piisavale kaugusele vastavalt külaosa väljakujunenud laadile. Uue elamu püstitamisel soovivat järgida kahte hoone tüüpi: vanemat, nn rehielamu tüüpi ning uuemat, nn asunduselamu tüüpi.

Ajaloolise kaardi väljavõttest on näha, et Andi kinnistu hooned paiknesid 19. sajandi teisel poolel külavahe tee ääres, nii nagu teistegi kruntide hooned. Omandireformi käigus on kinnistu algsega võrreldes ca 40% vähenenud. Sealhulgas on osa Andi ajaloolistest hoonetest ja hoonete alusest pinnast jäänud teiste kinnistute maa-alale. Nii paikneb tänasel Tõnu kinnistul endine Andi laut. Tõnu kinnistul asuva keldri kohal asus Andi ajalooline eluhoone. Planeeringualal olev suvila on ümber ehitatud ajaloolisest rehehoonest. Rehehoonest loode suunas asunud saunahoonest on järel üksnes vundament, kirde suunas asunud sepikojast pole säilinud midagi. Ajaloolistest hoonetest paikneb kinnistul veel suur suitsuahi (ehitatud 1920.-te aastate lõpus).

#### **Väljavõte Tapurla sadama kaardist aastast 1867.**



Kinnistu on olnud alati hoonestatud ja alates 1970. aastate lõpust kasutatav suvituskohana. Omanikul on soov ehitada kinnistule aastaringselt kasutatav elamu. Olemasoleva suvila ümberehitus pole mõistlik ega nägus. Projekteerija pakub välja paigutada uus elamu juurdepääsuteest kaugemale ja suvilast mere poole, selliselt tekib olemasolevate abihoonetega ühine päiksepoolne õueala.

Maaüksuse reljeef on mere suunas langev. Uue elamu ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetoid ning muuta kinnistu üldist reljeefi.

### 4.3. EHITUSÕIGUS JA ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Krundile on määratud hoonestusala, mis hõlmab olemasolevaid hooneid ja varemeid ning järgib kalda ehituskeeluvööndit ja tuleohutuskujasid (piirist vähemalt 4,0 m kaugusel). Kõik olemasolevad hooned säilitatakse. Lubatud on üks elamu, suvila ja 4 abihoonet. Kogu krundi hoonealune pind kokku 350 m<sup>2</sup>.

Vastavalt rahvuspargi kaitsekorralduskavale on uue elamu lubatud suurim ehitusalune pind 120 m<sup>2</sup>. Elamu harjakõrgus 7 m, katusetüüp viil- või poolkelpkatus, katusekalle rehielamu tüübil 35...42°, asunduselamu tüübil 40...45°. Elamu viimistlusmaterjal laudis. Elamu laiuse ja pikkuse suhe rehielamu tüübil 1:2 kuni 1:3, asunduselamu tüübil 1:1,5 kuni 1:2. Elamu juurdeehitus rehielamu tüübil ühel küljel tuulekojana, asunduselamu tüübil kuni kahel küljel. Ühe juurdeehituse maht põhimahust kuni 15%. Elamul ei ole lubatud ehitada rõdusid. Uue elamu tüüp määratakse ehitusprojektiga, kooskõlas õueala kujundusega.

Abihoone suurim ehitusalune pind on lubatud kuni 60 m<sup>2</sup>. Harja kõrgus kuni 5 m. Katusetüüp viilkatus, kalle 30...45°. Viimistlusmaterjal ümarpalk (v.a tehases toodetud ümarpalk) ja laudis. Üks abihoone krundil võib olla suurem, ehitusaluse pinnaga 30...60 m<sup>2</sup>.

Uute hoonete arhitektuur on ette nähtud põhjamaiselt lihtne, selgete vormidega. Oluline on, et hooned moodustaksid omavahel grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult.

Kinnistut piirav aed on kavandatud piki krundi piiri. Naaberkruntide vahelised piirded rajada kokkuleppel naabritega. Piirdeaed rajada läbipaistev ning kõrgusega 1,2...1,5 m. Lubatud kasutada nii püst- kui rõhtpuitlippidest aeda või metall-vörkaeda. See tagab visuaalse avatuse, vähendades sellega ka kuritegevuse ohtu

### 4.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääsu ega parkimise korraldus kinnistul ei vaja planeeringuga muutmist. Parkimine jääb korraldatuks senisel viisil – sissesõidutee ääres. Normatiivne parkimiskohtade arv on kaks.

### 4.5. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Planeeringu ala asub hästi kaitstud põhjaveega alal. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju veerežiimile. Kinnistu reovesi kogutakse mahutisse või immutatakse peale mehaanilist või bioloogilist puhastust pinnasesse.

Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete soojavarustus, mille lahendamisel kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid.

Ehitustööde käigus maksimaalselt säilitada ajaloolist krundikasutust. Võimalikult ulatuslikult kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ja puu- ning põõsaliike. Vältida aiaosade ulatuslikku sillutamist (betoon) kividega, parkla katta soovitatavalt murukiviga. Puudele luua/säilitada piisavad kasvutingimused. Täpne haljastus ja heakord lahendada ehitusprojektis.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmekorralduseeskirjale. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.



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

#### **4.6. TULEOHUTUSABINÕUD**

- Minimaalne tulepüsivusklass TP3.
- Kujad naaberhoonetest vähemalt 8 m.
- Tagada aastaringelt tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele vähemalt kolmest küljest.
- Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat.
- Veevõtuks tuleb rajada maa-alune tuletõrje veehoidla mahtuvusega 10 m<sup>3</sup>. Veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012:A1:2013 nõuetele, tagades veevooluhulga 10 l/s 3 tunni jooksul.

#### **4.7. SERVITUUDID JA KITSENDUSED**

- Lahemaa rahvusparki piiranguvöönd (mis on RP majanduslikult kasutatav ja pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa) 100 m.
- Ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m, ehituskeeluvöönd 100 m, veekaitsevöönd 20 m.
- Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala.
- Planeeritavat ala läbivale sõiduteele on määratud juurdepääsuservituut Alakopli kü kasuks. Servituut peab võimaldama juurdepääsu nii jalgsi kui ka sõiduvahendiga. Servituudiala on näidatud graafiliselt joonisel nr 3.

#### **4.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

- Parkla ja sissepääsud hoonesse peavad olema pimedal ajal valgustatud.
- Ümbritseva kinnistu piirdeaiaga.
- Naabrivalve - läbipaistev piirdeaed, madal hekk jt.
- Kasutada hoonetel turvalisemaid aknaid, uksi jm võtteid.

#### **4.9. TEHNOVÕRGUD**

##### **4.9.1. VEEVARUSTUS**

Uue elamu veega varustamiseks on olemasolev ühendus küla puurkaevuga. Olemasolevast suvilast pikendatakse veetoru uue elamuni. Krundil asub ka salvkaev, mille vett kasutatakse kastmiseks.

##### **4.9.2. REOVEEKANALISATSIOON**

Küla olmekanaliseerimine on lahendatud kogumismahutite baasil. Reovesi purgitakse lähimasse reoveepuhastisse, Loksa või Kuusalu puhastusseadmesse.

Planeeritaval alal on olemasolev reoveemahuti (5m<sup>3</sup>). Kui aeg näitab, et pere vajadused on suuremad, paigaldada uus suurem plastikust kogumismahuti vajalike kujadega elamust ja salvkaevust.

Imbäljaku rajamine kooskõlastada kohaliku keskkonnaspetsialistiga.

##### **4.9.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON**

Piirkonnas sademeveekanaliseerimise torustik puudub. Sademeveed lastakse valguda/imbuda loomulikku langust mööda hajutatult pinnasesse. Teelt on sademeveed ette nähtud juhtida tee kõrval olevale haljasalale. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a

määruse nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" § 10 lõike 5 kohaselt tohib sadevett, mis vastab §-s 7 ja lisas 3 esitatud nõuetele, immutada pinnasesse, kuid mitte veehaarde sanitaarkaitsealal ja mitte lähemal kui 50 m selle välispiirist.

#### **4.9.4. ELEKTRIVARUSTUS**

Kinnistul on kehtiv võrguleping Alexela Energia AS-iga (nr 26000277). Liitumispunkt: Ostja toitekaabli kingadel liitumiskilbis, VE mastil. Peakaitse: 25A. Pinge ja faasid: 3X380V. Uude elamusse tuuakse maakaabel otse kilbist.

#### **4.9.5. SOOJAVARUSTUS**

Olemaolevas suvilas on kohtküte. Uude elamusse on kavandatud lokaalne küttesüsteem. Küttesüsteemi liik lahendatakse hoone projekteerimisel.

### **5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja pool.

Ühendused tehnovõrkudega või tehnovõrkude ümberehitused ja rekonstrueerimised krundi piires rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustab kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Koostas:  
arhitekt Kalli Metspalu