

SISUKORD

A. 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. PLANEERITAVAL ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE
 - 4.4. EHITUSÕIGUS JA ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED
 - 4.5. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD
 - 4.6. TULEOHUTUSABINÕUD
 - 4.7. SERVITUUDID JA KITSENDUSED
 - 4.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED
 - 4.9. TEHNOVÕRGUD
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

B. GRAAFILINE OSA

Nr.	Joonise nr	Joonis	Mõõt	Kuupäev
1.	1	ASUKOHASKEEM	1: 2000	
2.	2	TUGIPLAAN	1: 500	
3.	3	PÕHIJONIS JA TEHNOVÕRGUD	1: 500	

C. KOOSKÕLASTUSED

1. KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEKOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

- Kuusalu Vallavalitsuse 14.03.2019 korraldus nr 212 Tapurla küla Uue-Andi kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine
- Planeerimisseadus;
- Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri;
- Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025
- Loks valla (kehtiv) üldplaneering;
- Keskkonnaameti kiri 02.10.2018 nr 7-9/6484-3;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Topo-geodeetiline alusplaan, Kagu Geodeesia OÜ töö nr 19T032 25. aprill 2019. a;

Kuusalu Vallavalitsus on koostanud eelhinnangu selle kohta, kas detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb oluline mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ning võtnud seisukoha, et arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähiümbrusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, ei ole vajalik läbi viia Uue-Andi kinnistu detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnaamet esitas oma seisukoha (14.02.2019 kiri nr 6-5/19/23-3 vallavalitsusele), milles nõustus korralduse eelnõus esitatuga, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Vastav korraldus antakse Kuusalu vallavalitsuse poolt eraldiseisvana.

2. KOOSTAMISE EESMÄRK

- Sihtotstarbe muutmine elamumaaks;
- Kinnistule elamu ehitusõiguse määramine;

Lisaks:

- Juurdepääsutee, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine;
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
- Ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Lahemaa rahvusparki territooriumil **Tapurla külas**.

Planeeringualasse kuulub üks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu, katastritunnusega 42301:001:0763.

Planeeritava ala suurus on **5555 m²**.

Katastriüksus on hoonestamata.

Maaüksuse moodustab loodusliku rohumaa kõlvik. Keskkonnaregistris on maaüksuse rohumaa u 3700 m² ulatuses inventeeritud poollooduslik kooslus lubjavaene aruniit, mis vastab Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärgiks olevale loodusdirektiivi esmatähtsale elupaigatüübile 6270*. Rohumaa servas ja keskel kasvab rida lehtpuid (toomingas, kask).

Kinnistu põhjapoolsest osast jääb ca 600 m² Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse.

Juurdepääs krundile on lõunast kohalikult kruusakattega maanteelt nr 3530074. Kinnistule ulatub liinibusside ümberkeeramise plats ning Tõnu kinnistu (puukool) teine sissesõit.

Krundi lõunaserva jäävad küla ühiskasutuses olevad prügikonteinerid. Uue-Andi maaüksuse piirist vahetult väljaspool teemaa rohesaarel paiknevad küla ühised postkastid.

Vajalikud tehnovõrgud (elekter, vesi) on läheduses olemas.

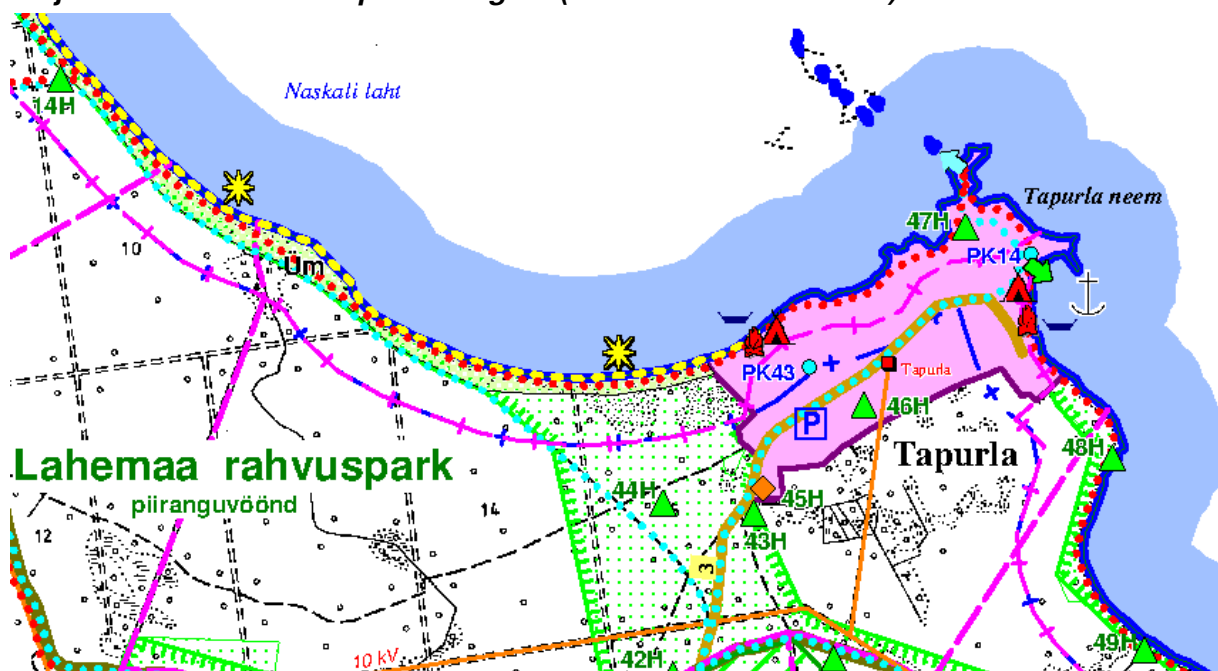
Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radooniriskiga pinnas (10-30 kBq/m³). Radoonikaitseks täiendavaid meetmeid ei vajata.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. VASTAVUS LOKSA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritaval alal on kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustus. Üldplaneeringu kohaselt on Uue-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.

Rahvusparki valitseja, Keskkonnaamet on kirjast kinnistu omanikule (02.10.2018 nr 7-9/18/6484-3) võtnud seisukoha, et kinnistu lõunapoolsele osale on võimalik kavandada väiksem hoonestusala. Hoonestusala kavandamisel on oluline arvestada rahvusparki piirkonnale iseloomuliku looduse kaitse-eesmärkidega. Asulamiiljöö säilimise ja piirkonnale iseloomuliku arhitektuuri kaitse tagamiseks on ehitamisel oluline arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitustraditsioonidega. Keskkonnaregistrisse jäävat osa poollooduslikust kooslusest tuleb regulaarselt hooldada.

4.2. KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE JA ANALÜÜS

Planeeritav ala paikneb Tapurla külas kohaliku tee ääres.

Tapurla küla on tiheasustusega kaluriküla, üsna tüüpiline põhjarannikul. Tapurla külastruktuuri moodustavad hajatalud, mida seob visuaalseks tervikuks rannamaastik ja loodus. Tegemist on segatüüpi külaga, 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 – väga väärtuslik külaosa (idaosas), väärtuslik külaosa ning tootmisala. Väärtuslik külaosa on olemasoleva asustuse ümbruses suuremas osas külast, kus ajalooline külastruktuur on tugevalt muutunud. 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.

Uue-Andi maaüksus, paiknedes hoonestatud maaüksuste vahel, paikneb Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016–2025 kohaselt Tapurla küla väärtuslikus külaosas (külaosa, kus algupärane struktuur on muutunud, kuid põhijoontes siiski loetav ning miljööväärtuslikud alad erinevatest ajalooperioodidest). Arvestades tänaseks kujunenud olukorda on kavas välja toodud, et piirkonnale iseloomuliku asutusstruktuuri tagab, kui hoonestatava krundi minimaalne suurus on 4000 m².

Maaüksuse kontaktvööndi õuede suurused – maakatastris registreeritu ja Eesti põhikaart 2018 andmeil on vastavalt 25–3900 m² ja 400–3900 m², valdavalt suuremad kui 700 m² ja 1500 m². Hoonete arv varieerub ühest hoonest kuni elamu mitme abihoonega.

Planeeritav ala piirneb edelas Tõnu (42301:001:0170, 100% elamumaa), loodes Joonase (42301:001:0723, 100% elamumaa), põhjas Alakopli (42301:001:0724, 100% elamumaa), kirdes Luite (42301:001:0804, 100% elamumaa) ja Luiteheina (42301:001:0805, 100% elamumaa) kinnistutega ning kagus avaliku teega nr 3530074.

Planeeritav ala on ümbritsetud hoonestatud kinnistutega – kõikidel üksikelamud ja nende abihooned, v.a Tõnu kinnistu, kus on puukool ja seal asuvad kolm suurt kasvuhoonet, kaks neist 240 m² ehitisealuse pinnaga.

Planeeringuala ümbritsevate hoonestatud kinnistute hoonete ehitisealused pindalad on elamutel 76 - 189 m², abihoonetel 9 - 240 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 viilkatusega. Üle maantee madala kelpkatusega. Veidi kaugemal on poolkelpkatusega. Ühesõnaga uue elamu püstitamisel järgida kahte hoone tüüpi: vanemat, nn rehielamu tüüpi ning uuemat, nn asunduselamu tüüpi.

Planeeringujoonisel on näidatud võimalik hoonete (elamu ja abihooned) asukohad, et tekiks sobilik õueala. Hoonete paigutus taluõue piires peab olema korrapärane. Hoonete paigutus külatänava suhtes vastavalt ajaloolisele paigutusele lähedalasuvatel kruntidel. Üldjuhul elamud külatee äärde, abihooned elamute taha. Uued eluasemed rajada üksteisest piisavale kaugusele vastavalt külaosa väljakujunenud laadile.

Maaüksuse reljeef on mere suunas laugjalt langev. Uute hoonete ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetöid.

4.3. PLANEERITAVAL ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE

Planeeritaval alal säilib olemasolev krunt, millel on elamumaa sihtotstarve.

4.4. EHITUSÕIGUS JA ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavas aastateks 2016–2025 Lisas 7 on esitatud üldised planeerimis- ja ehitussoovitused Tapurla külas.

Krundile on määratud hoonestusala, mis järgib Keskkonnaameti soovitusi ja tuleohutuskujasid (piirist vähemalt 4,0 m kaugusel). Hooneid võib rajada ainult detailplaneeringuga määratud hoonestusalale. Lubatud on üks elamu ja 3 abihoonet. Hoonestusalal paigutada elamu külatee äärde ning abihooned elamu taha.

Elamu ehitamisel on soovitatav 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, aiamaja, arvestades, et ta moodustab elamuga ühtse terviku. 11103 ehitise baasil iseseisvat õueala ei ole soovitatav moodustada ega kinnistut hiljem jagada.

Kogu krundi hoonealune pind kokku 300 m².

Elamu püstitamisel järgida uuemat, nn asunduselamu tüüpi.

Vastavalt rahvuspargi kaitsekorralduskavale on uue elamu lubatud suurim ehitisealune pind 135 m². Elamu harjakõrgus 6,5...7,5 m, katusetüüp viilkatus, katusekalle 40...45°. Elamu viimistlusmaterjal laudis. Elamu laiuse ja pikkuse suhe 1:1,5 kuni 1:2. Elamu juurdeehitus kuni kahel küljel. Ühe juurdeehituse maht põhimahust kuni 15%. Elamul ei ole lubatud ehitada rõdusid. Hooned ehitada ühekorruselised, katusealune on võimalik välja ehitada.

Abihooneid on lubatud ehitada kahte tüüpi: suurem ja väiksem. Abihoone lubatud suurim ehitusalune pind väiksema tüübi korral 15...60 m², suurema tüübi korral 60...80 m². Harja kõrgus vastavalt 3,5...4,5 m ja 4,5...5,5 m. Katusetüüp viilkatus, kalle väiksema tüübi korral 30...35° ja suurema tüübi korral 35...45°. Viimistlusmaterjalina lubatud kasutada kivi, laudist ja palki (väljaarvatud tehases toodetud ümarpalk). Abihoone laiuse ja pikkuse suhe väiksema tüübi korral 1:1,5...1:4 ning suurema tüübi korral 1:2...1:5. Hooned ehitada ühekorruselised. Ühel taluõuel üks suurem abihoone.

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

Uushoonestus ei pea kopeerima vana, võimalikud on moodsad lahendused, kuid soovitatav on, et arhitektuurne keel lähtuks Lahemaa pärandarhitektuurist. Üldine põhimõte on, et lahendus väljendaks olemasoleva külastruktuuri, kultuur- ja loodusmaastiku mõistmist ning hõlmaks Lahemaa taluarhitektuuri kohalikke eripärasid. Hoonestuse väljatöötamisel on soovitatav arvestada energiatõhususe põhimõtetega.

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.

4.5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääs on planeeritud krundi keskelt, arvestades liinibusside ümberkeeramise platsi ja hoonete võimaliku paigutusega, nii et moodustuks terviklik õueala.

Parkimine lahendada omal krundil õuealal. Normatiivne parkimiskohtade arv on kaks.

4.6. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike 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.

Õueala ning iluaia planeerimisel kasutada võimalikult ulatuslikult piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike. Vältida aiaosade ulatuslikku sillutamist (betoon-) kividega, parkla katta soovitatavalt murukiviga. Puudele luua/säilitada piisavad kasvutingimused. Õueala täpne haljastus ja heakord lahendada ehitusprojektis.

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

Hoonestusalast põhjapoole jäävat keskkonnaregistrisse kantud rohumaa kõlvikut tuleb majandada edaspidi poollooduslikele kooslustele omaselt, st korrapäraselt niita ja/või karjatada. Keskkonnaregistrisse jäävat osa ei või kujundada õuealaks (nt niita murutraktoriga) ega aiaosaks (nt istutada viljapuid või teha peenraid). Vaid koosluse regulaarne niitmine ja ala senisest sihtotstarbest (maatulundusmaa) tuleneva kasutuse jätkumine aitab vältida koosluste vaesestumist. Niita on soovitatav kaks korda vegetatsiooniperioodi jooksul, niide (mitte hekseldada) tuleb ka kokku koguda ja alalt ära vedada, sest vaid heina niitmine säilitab maastiku küll avatuna, kuid ei taga head liigilist koosseisu. Poollooduslikul kooslusel ei või kasutada kasvuregulaatoreid, pestitsiidi või väetisi, keelatud on künda ja külvata, rajada kuivendussüsteeme või muid maa-aluseid tehnovõrke.

Kinnistu piirile on lubatud rajada piirdeaed, aga pole kohustuslik. Naaberkruntide vahelised piirded rajada kokkuleppel naabritega. Piirdeaed rajada läbipaistev ning kõrgusega 0,8...1,2 m. Lubatud kasutada nii püst- kui rõhtpuitlappidest aeda või metall-võrkaeda. See tagab visuaalse avatuse, vähendades sellega ka kuritegevuse ohtu.

4.7. TULEOHUTUSABINÕUD

- Minimaalne tulepüsivusklass TP3.
- Kujad naaberhoonetest vähemalt 8 m.
- Tagada aastaringselt tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele vähemalt kahest küljest.
- Lähim tuletõrje veevõtukoht on Andi ja Alakopli kinnistute piirile rajatud maa-alune tuletõrje veehoidla mahtuvusega 10 m³. Veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012:A1:2013 nõuetele, tagades veevooluhulga 10 l/s 3 tunni jooksul.

4.8. SERVITUUDID JA KITSENDUSED

- Lahemaa rahvuspargi piiranguvöönd (mis on RP majanduslikult kasutatav ja pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa).
- Ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m, ehituskeeluvöönd 100 m, veekaitsevöönd 20 m.
- Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala.
- Planeeritava ala serva maantee äärde on määratud servituudiala liinibusside ümberkeeramise platsile. Servituudiala on näidatud graafiliselt joonisel nr 3.
- Planeeritavat ala läbivale veetrassile ning õhuliinile on määratud servituudiala võrguvaldaja kasuks. Servituudiala on näidatud graafiliselt joonisel nr 3.

4.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD 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.

4.10. TEHNOVÕRGUD

4.10.1. VEEVARUSTUS

Elamu veega varustamine lahendada liitumisega veetrassiga, mis ühendatud küla suurkaevuga.

4.10.2. REOVEEKANALISATSIOON

Küla olmekanaliseerimine on lahendatud kogumismahutite baasil. Reovesi puhastatakse lähimasse reoveepuhastisse, Loksa või Kuusalu puhastusseadmetesse.

Kogumismahuti paigaldada vajalike kujadega elamust ja teest.

Imbväljaku rajamine kooskõlastada kohaliku keskkonnaspetsialistiga.

4.10.3. 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.

4.10.4. ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistu liitumine elektrivõrguga teha teiselpool maanteed asuva liitumiskilbis vastavalt Alexela Energia AS tehnilistele tingimustele. Liitumispunkt: Ostja toitekaabli kingadel liitumiskilbis, VE mastil. Peakaitse: 25A. Pinge ja faasid: 3X380V.

Uude elamusse tuua maakaabel otse kilbist.

4.10.5. SOOJAVARUSTUS

Küttesüsteemi liik lahendada hoone projekteerimisel.

5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

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