

OÜ EHTITUSEKSPERT

EKSPERTIISI JA PROJEKTEERIMISBÜROO

TÖÖ NR.

B037/03

TELLIJA

KUNNAR VAHTRAS

RISTI KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING

ASUKOHT: KASISPEA KÜLA LOKSA VALD, HARJUMAA

SELETUSKIRI JA JOONISED

Juhataja

Ü. Lainsalu

Peaekspert

L. Sõmer

Peaarhitekt

A. Raid

Projektijuht

L. Sõmer

AUGUST 2003.A.

Rävala pst. 8-706
10143 Tallinn
Tel/fax 6 44 62 10
RETTER EP10423285-0001

ÄRAKIRI



LOKSA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Loksa

27.11.2003 nr 42

**“Risti” kinnistu detailplaneeringu
kehtestamine**

Harju maakonnas Loksa vallas Kasispea külas asuva Kunnar Vahtras'ele kuuluva “Risti” kinnistu (katastritunnus 42301:004:0064), detailplaneering algatati Loksa Vallavalitsuse 25.aprilli 2003.a korraldusega nr 241. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu käigus märkusi või ettepanekuid detailplaneeringu kohta esitatud ei ole. Planeeringualased vaidlused puuduvad.

“Planeerimisseaduse” § 24 lg 3 ja “Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse” § 22 lg 1 p 33 alusel Loksa Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Kehtestada Harju maakonnas Loksa vallas Kasispea külas asuva Kunnar Vahtras'ele kuuluva “Risti” kinnistu (katastritunnus 42301:004:0064) detailplaneering.
2. Käesoleva otsuse peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule “Halduskohtumenetluse seadustikus“ sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemise päevast arvates.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

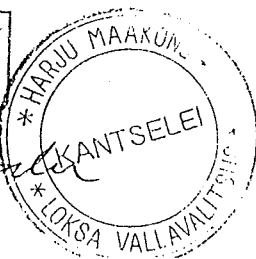
Tõnu Tamm
Volikogu esimees

ÄRAKIRI ÕIGE

ESTA NURMSALU
sekretär

05.12.03

Nurmsalu



<p>4 Eesti Energia AS Jaotusvõrk</p>	<p><i>Direktõr</i> KOOSKOLASTATUD EESTI ENERGIJA AS-i JAOTUSVÕRK TALLINN-HARJU PIIRKOND Merte Sildnik Nr 3804 TINGIMUSTEL. 100% peavõlg Tõepõhine koostööpartner</p>	<p><i>11. sihtkiri</i> 02.10.03 alkkiri telemarketingi tegevustele 11. sihtkiri</p>	<p><i>telemarketingi tegevustele</i> 11. sihtkiri</p>
<p>5 Elion Ettevõtte AS</p>			
<p>6 Eduliin Oü - Loksa linna veetrasside haldaja</p>	<p>20-09-2005</p>	<p><i>Koostööpartnerid</i> 1. 1600444444 juh. lüpe</p>	
<p>7 Harju Teedevalitsus</p>	<p>Nr. 259 04.09.03.</p>	<p><i>Koostööpartnerid</i> Rogunõu- ja teede seaduse eritarkvara loomise projekti K. Kallaste Loksa linna veetrasside ja -olude arenguks juhtkond</p>	

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Loksa Vallavalitsuse korraldus nr.241 25.aprillist 2003.a. Kasispea külas asuva Risti kinnistu detailplaneeringu algatamisest. Detailplaneering algatati kinnistu omaniku Kunnar Vahtras'e vastava taotluse põhjal ja selle eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse seadmine kruntidele, juurdesõitude lahendamine, teemaa määramine, tehnovõrkude lahendus, olulisemad arhitektuursed nõuded ehitistele ja keskkonnakaitse abinõude määramine.

2. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada lähteandmed:

- Loksa Vallavalitsuse korraldus nr 241 25.04. 2003.a. detailplaneeringu algatamise kohta Risti kinnistul
- Loksa Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähtetingimused
- Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust (kehtestatud 27.12. 2000.a.)
- Oü Survey poolt maikuus 2003.a. koostatud topograafiline alusplaan mõõtkavas 1:1000 (töö nr. 143)
- Risti (42301:004:0171) katastriüksuse plaan

3. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Kasispea külas, Loksa vallas, Harjumaal, Loksa linna piiril, Rohuaia tänava ääres, tänavast kagusuunas.

Katastriüksuse loodepiir on ühtlasi teemaa piiriks ja Loksa linna ning Loksa valla piiriks.

Kinnistu on eelnevalt hoonestamata.

Risti kinnistu pindalaks on 3,68 ha.

Maapind planeeritaval alal on ühtlase reljeefiga, kõrguste vahe kinnistu ulatuses kuni 20 cm.

Kinnistul asuvad aiamaad, viljapuud, üksikud puud ja kaguosas mets.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

4. Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks tuleb lugeda vastavalt keskkonnakaitse- ja ehitusnormidest tulenevaid kitsendusi, ning 10 kV ja 110 kV õhuliinide ja 10 kV maa-aluse kaabelliini kaitsetsoone, maantee kaitsetsooni.

4. Tehnovarustus

Kinnistut läbib 10 kV ja 110 kV õhuliin ning 10 kV maa-alune kaabelliin, telefoni kaabelliin. Kinnistul puuduvad veetrassid ja kanalisatsioon.

6. Maa kuuluvus

Risti kinnistu omanikuks on Kunnar Vahtras, naaberkiinnistute omanikud on näidatud detailplaneeringu graafilises osas tugiplaani.

7. Hoonestus

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

8. Teed

Planeeritaval maa-alal teed puuduvad.

9. Haljastus

Planeeritaval kinnistul kasvab ükikuid puid, viljapuid ja-põõsaid võsa, ning metsa.

10. Planeerimise ettepanek

10.1 Kruntimise ettepanek

Risti kinnistu krunditakse kaheteistkümneks, neist kümnele seatakse ehitusõigus ja maa sihtotstarve muudetakse elamumaa, üks krunt saab teemaaks ja üks krunt on planeeritud alajaama jaoks. Teemaale rajatakse ka põhilised kommunikatsioonid – side- ja elektrikaablid, samuti veetrass.

Uute kruntide pinnad ja mõõtmed on üksikasjaliselt välja toodud detailplaneeringu graafilises osas detailplaani lehel, aga ka käesoleva seletuskirja juures olevail tabelil.

10.2 Hoonestuse ettepanek

Kümnele uuele elamukrundile seatakse ehitusõigus, alajaama krundile rajatakse konteinerlajaam. Planeeritavad hooned on maksimaalselt kahekordsed, üldise maksimaalse hoonetealuse pinnaga 300 m².

Kruntidele kantud ehitusala piirid arvestavad hoonestuse ja tuletõrje eeskirju.

Ehitusala piiri kaugus kruntide omavahelistest piiridest on minimaalselt 5 m.

Käesolevas planeeringus on arvestatud tuleohutuskujaks minimaalselt 10 m, mis vastab hoone tulepüsisivusklassile TP3 vastavalt EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri"

Planeeritavad kinnistud

Pos. nr.	Kinnistu nimetus	Kinnistu pl. sihtotstarve m ²	Kinnistu plan. pindala m ²	Moodustatakse kinnistust k.a riigi/valla maa	Liidetavate/Lahutatavate osade pind m ² +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Alajaama	T(3252)	3252	Risti	+3252	Maatulundusmaa
2	Risti	E(2066)	2066	Risti	+2066	Maatulundusmaa
3	Kuuseristi	E(2503)	2503	Risti	+2503	Maatulundusmaa
4	Pajuristi	E(1931)	1931	Risti	+1931	Maatulundusmaa
5	Leparisti	E(2760)	2760	Risti	+2760	Maatulundusmaa
6	Kaseristi	E(2380)	2380	Risti	+2380	Maatulundusmaa
7	Haavaristi	E(3509)	3509	Risti	-19897	Maatulundusmaa
8	Männiristi	E(1552)	1552	Risti	+1552	Maatulundusmaa
9	Kadakaristi	E(1772)	1772	Risti	+1772	Maatulundusmaa
10	Pihlakaristi	E(1681)	1681	Risti	+1681	Maatulundusmaa
11	Tammeristi	E(1681)	1681	Risti	+1681	Maatulundusmaa
12	Risttee	L(1681)	1681	Risti	+1681	Maatulundusmaa

T- tootmismaa

L - transpordimaa

E - elamumaa

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr.	Kinnistu nim. (pos.)	Ehitiste ots-tarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv krundil planeeringu järgi
2	Risti	eramu	2	2	2
3	Kuuseristi	eramu	2	2	2
4	Pajuristi	eramu	2	2	2
5	Leparisti	eramu	2	2	2
6	Kaseristi	eramu	2	2	2
7	Haavaristi	eramu	2	2	2
8	Männiristi	eramu	2	2	2
9	Kadakaristi	eramu	2	2	2
10	Pihlakaristi	eramu	2	2	2
11	Tammeristi	eramu	2	2	2

10.2 Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval maa-alal praktiliselt puudub, seetõttu nähakse ette puude ja hekkide istutamine kruntide piiridele.

10.3 Teed ja platsid

Planeeritavat ala hakkab läbima 4,5 m laiune avaliku kasutusega tee, mis lähtub Rohuaia tänavalt (Loksa-Viinistu tee).

Detailplaneeringu kohaselt kavandatakse planeeritavate kruntide juurdepääsuteeks eraldi maaüksus, mis peale kinnistusraamatusse kandmist muutub erateeks. Eratee on rajatis, mida võib kasutada üksnes tee omaniku loal, välja arvatud Asjaõigusseaduse § 155 sätestatud juhtudel:

*Paragrahv 155. Avalikult kasutatav tee
(RK s 17.02.99 jõust.23.03.99 - RT I 1999, 26, 377)*

(1) Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav

tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

(RK s 17.02.99 jõust.23.03.99 - RT I 1999, 26, 377)

(2) Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

(RK s 17.02.99 jõust.23.03.99 - RT I 1999, 26, 377)

(3) Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras.

Teeseaduse § 4(4) järgi:

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning Maanteeameti ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku teede- ja sideminister riigi huvidest lähtudes. Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on planeeritud olemasolevast Loksa linna veevärgist Rohuaia t. 9 maja juures asuvast kaevust, peatrassi läbimõõt $d=100$ mm, reoveed juhitakse kogumismahuteisse, minimaalse mahuga 8 m^3

10.5. Elekter

Vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeritud Loksa 110/10 kV alajaama Jõe 10 kV fiidrile uus alajaam, millest lähtub 0,4 kV kaabelliin. 0,4 kV kaabelliinile on planeeritud liitumiskilbid. Nii alajaama kui kaabellini ja liitumiskilpide paigaldamiseks koostatakse eraldi projekt.

10.6. Side

Vastavalt Eesti Telefoni poolt välja antud tehnilistele tingimustele on reserveeritud maa-ala planeeritava sidekaabli rajamiseks, samuti on planeeringu joonisel näidatud orienteeruvad jaotuskapid. Sidekaabli rajamiseks on nõutav eraldi koostatud projekt.

10.6. Tuleohutuse abinõud

Hoonetevaheliseks tuleohutuskujaks arvestatud minimaalselt 10 m, mis vastab käesolevas planeeringus kavandatud hoonete vahekaugustele ning vastab tulepüsivusklassile TP3. Võimalik ehitusala kruntide omavahelistest piiridest on kavandatud minimaalselt 5m.

Tulekustutuse veevõtuks on planeeritud 100 mm veetorustikule 2 tuletõrje hüdrantkaevu. Lähim tuletõrje altrnatiivne kustutusvee võtmiseks sobiv koht on Valgejõe sild Loksa linnas, kaugus ca 300 m.

Seletuskirja koostas: L. Sõmer

