

## **B. Seletuskiri**

### **1. Sissejuhatus**

Hajaasustuse detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Suurupi külas, "Pärtli", "Pärtli I", "Pärtli III" ja "Pärtli VI" maatulundusmaa maaüksuste maa-ala kokku cs 19,0 ha.

Hajaasustuse detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- detailplaneeringu algatamise otsus;
- elektrivarustuse tehnilised tingimused;
- Keskkonnaministeeriumi Harju Keskkonnateenistuse tehnilised tingimused
- topogeodeetiline alusplaan M 1:1000 (Harju Projektbüroo töö nr. 41-99)

Planeeringu eesmärkideks on:

- moodustada uued katastriüksused sihtotstarvet muutmata
- lahendada tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus

Planeeringuga ei kaasne kinnisasja sundvõõrandamise vajadust või seinse maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmist.

### **2. Lähteolukord**

#### **2.1. Looduslikud tingimused**

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Harku vallas, Suurupi külas. Ala paikneb Läänemere põhjarannikul ja piirneb põhjast merega, idast Roisu maaüksusega, lõunast riigimetsa alaga ning läänest suvilakooperatiivi "Svetlana", Randmäe ja Rannaääre maaüksustega. Planeeritava ala suurus on ca 19,0 ha. Maapind on praktiliselt tasane, jäädes absoluutkõrguste 7.35 ..... 5.10 vahele. Kaldaastangu kõrgus on ca 3,0 m. Ala on kaetud põhiliselt lehtpuumetsaga (lepp, kask 14/20) osaliselt okaspuumetsaga (põhiliselt mänd 5/15, vähesel määral ka kuusk).

#### **2.2. Ehitusgeoloogilised tingimused**

Planeeringu ala asub Läänemere põhjarannikul. Aluskihi moodustab kambriumi liivakivid mille peal asuvad moreensetted. Ehitusgeoloogiliste uuringute kohta andmed puuduvad. Enne ehitustegevuse alustamist on soovitatav teha ehitusgeoloogilised uuringud.

#### **2.3. Tehnovõrgud**

Olemasolevad tehnovõrgud planeeringualal puuduvad.

### **3. Planeerimislahendus**

#### **3.1. Kinnistute koostamine**

Planeeringu alale on projekteeritud hajaasustusena üksteist uut kinnistut, mis sihtotstarbe järgi jagunevad:

- kaheksa kinnistut maatulundusmaa;
- üks kinnistu liiklusmaa;
- kaks kinnistut tootmismaad (pumbamaja ja alajaam).

Maatulundusmaa hulka on arvatud ka katastriüksuse piires olev õuema 2000 m<sup>2</sup> ja muu maa.

Ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud põhijoonisel (joonis 03). Kuna planeeringuala asub kaldakaitsealal, millel kehtib ehituskeeld, siis on uued katastriüksused projekteeritud kõik suuremad kui 2 ha (välja arvatud tootmis- ja liiklusmaad). Kõikide kinnistute servadele on ette nähtud kolme meetri laiused avaliku kasutusega jalakaigurajad mere äärde minekuks.

Territooriumi bilanss detailplaneeringu liigituse alusel.

Krundi nr.	Krundi aadress	Nimetus	Sihtotstarve	m <sup>2</sup>	%
1	Pärtli tee 13	maatulundusmaa s.h. õueala	M	20332,2 2000	100
		muu maa		2808	
2	Pärtli tee 15	maatulundusmaa s.h. õueala	M	20725,2 2000	100
		muu maa		3933	
3	Pärtli tee 17	maatulundusmaa s.h. õueala	M	20778,8 2000	100
		muu maa		4308	
4	Pärtli tee 19	maatulundusmaa s.h. õueala	M	21284,9 2000	100
		muu maa		2621	
5	Pärtli tee 21	maatulundusmaa s.h. õueala	M	20158,9 2000	100
		muu maa		3319	
6	Pärtli tee 23	maatulundusmaa s.h. õueala	M	24526,7 2000	100
		muu maa		4904	
7	Pärtli tee 25	tootmismaa	T	200,0	100
8	Pärtli tee 27	maatulundusmaa s.h. õueala	M	22634,7 2000	100
		muu maa		3907	
9	Pärtli tee 31	maatulundusmaa s.h. õueala	M	20061,3 2000	100
		muu maa		1514	
10	Pärtli tee	liiklusmaa	L	15272,1	100
11	Pärtli tee 32C	tootmismaa	T	45,0	100
		Planeeritav ala kokku		186019,8	100
		millest:			
		maatulundusmaa	M	170502,7	91,67
		liiklusmaa	L	15272,1	8,20
		tootmismaa	T	245,0	0,13

Planeeritud üldkasutatav tee muudab muinsuskaitsealuse objekti, Suurupi alumise tuletorni külastamise praegusega võrreldes tunduvalt hõlpsamaks, rajatavad kommunikatsioonid parandavad ka mälestise olukorda (elektrivarustus, tulekustutusvesi).



### 3.2. Liikluskorraldus.

Olemasolev teedevõrk planeeringualal puudub. Planeeringuga on ette nähtud rajada uus kohalik V klassi maantee. Tee maa-ala laiuks on planeeritud 15 m, kahesuunalise sõidutee laiuks on ette nähtud 6,5 m. Tee kaitsevööndi laiuks on projektis ette nähtud 20 m tee äärmise sõiduraja teljest. Igale krundile on planeeritud juurdepääsutee laiusega 3 m. Uus planeeritud tee on jätkuks kohalikule teele, mis lõpeb Randmäe kinnistul. Uuele teele on Harku Vallavalitsuse korraldusega nr. 549 22. maist 2001 määratud nimi Pärtli tee.

### 3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala asub kaldakaitse 200 m ala sees. Detailplaneeringuga on määratud 100 m laiune ehituskeeluala kaldaastangust, 20 m laiune veekaitsevöönd, kus on keelatud majandustegevus, 10 m laiune kallasrada ja 10 m laiune rahvusvahelise jalgsimatkaraja tsoon kaldaastangust. Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonamõjud:

- maastiku ja haljastuse pöördumatu muutumine väheses mahus,
- veetarbimine oma veehaardest,
- heitvee ärajuhtimine esialgu kogumiskaevudesse, hiljem ühiskanalisatsiooni
- olmejäätmete teke ja äravedu väheses mahus.

Planeeritud teelalt juhitakse sadeveed дренаaztorustikuga kruntide vahelt merre.

Kõrghaljastuse (puude) likvideerimine kruntidelt on detailplaneeringuga õuealalt ja juurdepääsuteedelt ligikaudsete arvudena.

Aadresside kaupa:

- Pärtli tee 13 -	0
- Pärtli tee 15 -	25
- Pärtli tee 17 -	160
- Pärtli tee 19 -	125
- Pärtli tee 21 -	50
- Pärtli tee 23 -	40
- Pärtli tee 25 -	60
- Pärtli tee 27 -	85
- Pärtli tee 31 -	35
- Pärtli tee -	100-lt meetrilt ca 6 teelõigu pikkus ca 1 km

Projekteeritud juurdepääsuteede äärde on planeeringuga ette nähtud rajada kas kõrg- või madalhaljastus

### 3.4. Kinnisomandite kitsendused

Krundisisesed ehituskeelualad:

Tee koridori punasest joonest 10,0 m.

Naaberkruntidest 5,0 m.

Kalda ehituskeeluala

Jalakäigurajad mere äärde minekuks - *avaliku kasutamise*

Krundil nr. 6 Pärtli tee 23 veetrassi kitsendus

Kallasrada ja rahvusvaheline jalgsimatkarada

Detailplaneeringus seatud kõrguspiirangud rajatavatele hoonetele kruntidel Pärtli tee 27 ja Pärtli tee 31 tagavad et visuaalne keskkond rahvusvahelise arhitektuurimälestise Suurupi alumise tuletornikompleksi (registris nr. 9465; 9466; 9467; 9468) ei halvene. Ehitusprojekti staadiumis kooskõlastada Pärtli tee 27 ja Pärtli tee 31 Harju Muinsuskaitseinspeksiooniga.

### **3.5. Insenertehniline lahendus**

Planeeritava ala suurus on ca 19 ha, millel paikneb 1 elamut ja juurde planeeritakse 8 elamut.

#### **3.5.1. Veevarustus.**

Planeeritava elamugrupi veevajadus:

$$Q = 9 \text{ m}^3/\text{d} \quad \text{ehk } 1,0 \text{ l/s}$$

Planeeritava ala veega varustamiseks tuleb rajada eraldi puurkaev (soovitav 100 m sügavune), vee magistraaltrass liiklusmaal, millest hargnevad trassid kõikidele kinnistutele. Kinnistute piiridele tuleb trassile paigaldada maakraan.

#### **3.5.2. Tulekustutusvesi.**

Tule kustutamiseks ette nähtud vee hulk on 5 l/s. Vajalik tulekustutusvee 3-tunnine varu hoitakse rajatavas puurkaevu tulekustutusvee reservuaaris  $V = 54 \text{ m}^3$ .

Tulekustutusveega varustamiseks on magistraaltrassi esimene osa kuni tuletõrje hüdrandini (veega varustamise raadius 200 m) planeeritud  $\varnothing 110 \text{ mm}$ , kaugemate kinnistute jaoks on planeeritud tulekustutusvee reservuaar  $V 54 \text{ m}^3$  (veega varustamise raadius 200 m), mille võib asendada hüdrandiga muutes vastavalt ka magistraaltrassi läbimõõtu.

#### **3.5.3. Kanalisatsioon.**

Planeeritaval alal on esialgu elamute juurde ette nähtud kogumiskaevud.

Oü Enno Projekt tööga E-01-116 on antud Muraste – Suurupi perspektiivsele elamupiirkonnale reoveepuhasti ja süvalaskme ideekavand. Antud tööst lähtudes on planeeringus veetorustiku kõrvale ette nähtud perspektiivne kanalisatsiooni trass.

#### **3.5.4. Elektriivarustus.**

Kavandatavate kruntide elektrivarustus tagatakse Eesti Energiaga sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Tehnilistele Tingimustele Eesti Energia nr 3380 08.05.01

Vastavalt Tehnilistele Tingimustele on detailplaneeringuga ette nähtud maa-ala HEKA-1 tüüpi 250 kVA 10/0,4 kV komplektalajaama paigaldamiseks. Komplektalajaama toide 10 kV kaabelliiniga.

Kruntide toited on kavandatud 0,4 kV kaabelliinidega AXP 4\*185 liitumiskilpidega iga krundi juures.

Tarbijate arvestite paigaldamine on kavandatud liitumiskilpidesse.

Ristumisel teega paigaldatakse kruntide sisestuskaablid torusse  $d=100 \text{ mm}$

Välisvalgustus

Territooriumit läbiva tee valgustuseks on kavandatud välisvalgustus 10m valgustusmastidega 400W naatrumlampidega. Valgustuse juhtimine toimub alajaama juures välisvalgustuse kilbis välisvalguse järgi

Käesoleva dokumenatsiooniga on kavandatud 0,4 kV magistraalkaablite trassid, liitumiskilpide asukohad, välisvalgustite asukohad ja kaablitrassid