

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	2
2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSED	2
3. LÄHTEANDMED	2
3.1 Asukoht.....	2
3.2 Kitsendused maakasutusel.....	2
3.3 Tehnovarustus.....	3
3.4 Hoonestus	3
3.5 Teed	3
3.6 Haljastus	3
4. PLANEERIMISE ETTEPANEK.....	3
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus	3
4.2 Kruntimise ettepanek.....	3
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused	3
4.4 Haljastus ja heakord	4
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	5
4.6.1 Veevarustus	5
4.6.2 Kanalisatsioon	5
4.7 Elekter	5
4.8 Side.....	7
4.9 Tuleohutuse abinõud	6
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	6
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	6
4.12 Planeeringu elluviimise kava	7
Joonis 1 Asukoha skeem	
Joonis 2 Lähteplaan	
Joonis 3 Põhijoonis	

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 08. oktoobri 2020 korraldus nr 629 Viinistu küla Lassi kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja vastav lähteülsenne selle juurde. Detailplaneeringu tellija on Osaühing Reinpaul.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed

Lassi kinnistu asub kehtiva Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega elamualal. Kuusalu Vallavalitsuse poolt koostatud Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine näitab, et algatatud detailplaneering ei too kaasa olulisi keskkonna muutusi.

Planeeritav katastriüksus 42301:003:0667 suurusega 2744 m², maa sihtotstarbeks maatulundusmaa, asub vahetult 11280 Loksa-Viinistu tee ääres, teest läänes.

Lähiümbruse katastriüksused on kõik hoonestatud. Planeeritav katastriüksus on hoonestamata. Kunagi on seal olnud majavalldus, mis lagunes juba 1960-ndail aastail.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 08 oktoobri 2020 korraldus nr 629 Lassi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
- Loksa valla üldplaneering
- Sõmereu Maamõõdu OÜ poolt jaanuaris 31.07.2020 mõõdistatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 5319.
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Viinistu külas idapiiril asuva 11280 Loksa-Viinistu tee ja kagupiiril asuva 3530445 Heige-Ale vahel. Täpsemalt on asukoht näidatud jooniste osas situatsiooniskeemil.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Planeeritav Lassi katastriüksus asub 11280 Loksa-Viinistu tee ja 3530445 Heige-Ale tee ääres. Kirde – edela suunas kulgeb üle krundi 0,4 kV ja loode-kagusuunaline 0,4 kV kõhukaabel, põhja-lõuna suunal ning kagupiiril kulgeb küla veetorustik.

kaitsetsooniga. Piiranguteks tuleb veel lugeda 11280 Loksa-Viinistu tee ja 3530445 Heige-Ale tee kaitsevööndid. Muid teadaolevaid piiranguid pole.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritaval katastriüksusel on kirde-edelasuunaline 0,4 kV õhukaablid ja küla veetorustik.

3.4 Hoonestus

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

3.5 Teed

Lassi katastriüksusele kavandatakse juurdepääs täna puudub.

3.6 Haljastus

Planeeritav maa-ala on haljastatud suurte puudega (kunagine taluõu).

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringu ülesandeks on elamukrundi moodustamine, ehitusõiguse seadmine, piirangute määramine, sissesõidu ja parkimise lahendamine ning tehnovõrkude lahendamine. Ehitusõigust piiravad olemasolevad 0,4 kV õhukaablid, veetorustikud, teede kaitsevööndid, kehtiv küla hoonestusjoon. Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus kagupiiril 3530445 Heige-Ale teelt lähtuvat mahasõitu. Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt lähteülesandele.

4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistut ei krundita.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

Hoonestatavale katastriüksusele kavandatavast 3 hoonest on 1 elamu ja 2 kõrvalhoonet. Mainitud hooned on ehituloa, või –teatise kohustuslikud, so ehitusaluse pinnaga üle 20 m².

Hooneid ehitusaluse pinnaga kuni 20 m² kõrgusega kuni 5,0 m võib ehitada Lassi kinnistule 2 ning need peavad olema samuti ehitusalas ja ette nähtud elamu teenindamiseks.

Elamu kavandatakse maksimaalselt kahekordne, kõrvalhooned arhitekti äranägemisel ühe-, või kahekordsed. Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast 9,0 m, kõrvalhoonetel 7,5 m ja kuni 20 m² kõrvalhoonetel 5,0 m.

Katusekalle elamu põhimahus 25-45° ja abihooneil 25-45°

Üksikelamute ja abihoonete ± 0.00 I korruse põrandapinnad tuleb siduda olemasoleva maapinna absoluutkõrgusega + 8,5 m

Hooneid tohib ehitada vaid määratud hoonestualalale Kinnistule kavandatakse 3 hoonet maksimaalse kõrgusega 9,0 m
 Hooned kavandatakse maksimaalselt kahekordsed vaba planeeringuga.
 Teed ja platsid kavandada samaväärsed, või paremad olemasolevate hoonetega.
 Projekteeritavate hooned peavad olema kaasaegse arhitektuuriga ning mõjuma antud keskkonda väärtustavalt. Enne ehituslubade taotlemist esitada vallavalitsusele arhitektuurne kontseptsioon, kasutatavad materjalid jms.
 Projekteeritavad hooned peaksid parendama ümbruskonna arhitektuurset üldilmet.
 Piirdeaeda kavandatakse võrkaiana kõrgusega 1500 mm ümber õueala.

Näitajad maaüksuse kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind	Maks hoonestus-alune pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Lassi	2744 m ²	310	12	2	E	100

E – elamuma katastriüksuse liigi järgi

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 9,0 m,

4.4 Haljastus ja heakord

Planeeritava õueala (hoonestusala) nelja külge kavandatakse võrkaed kõrgusega 1500 mm, maksimaalselt säilitatakse kasvavad suured puud, haljastuseks tellitakse vajadusel haljastusprojekt.

4.5 Teed ja platsid

Planeeringus kavandatakse Maanteeametite ettepanekul sissesõit Lassi kinnistule 3530445 Heige-Ale teelt. Selle tee kaitsevöönd on 20 m tee servast.
 Parkimiskohad on oma kinnistul.
 Krundisisesed teed lahendatakse ehitusprojekti käigus ning rajatakse koos hoonetega.
 Sadeveed kinnistul juhitakse pinnasesse.
 Mahasõit tuleb rajada enne kinnistule ehitistele (va piirdead ja tehnovõrgud) ehitusloa või ehitusstatuse taotlemist. Selleks koostatakse eraldi projekt.
 Kuivõrd tegemist on elamualaga, siis tuleb arvestada liikluse müra, vibratsiooni ja ka õhusaastega. Kuna lisanduv liiklus on väga väike, siis liiklusest tulenevad müra, vibratsioon ja õhusaaste ohtu ei kujuta.
 Mahasõit tuleb rajada enne hoonestusele ehitusloa väljastamist.
 Krundisisesed teed rajatakse koos hoonega (hoonetega).

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon, sadeveed

4.6.1 Veevarustus

Planeeritava kinnistu veega varustamine kavandatakse küla veetorustikust, mis läbib kinnistut kirde-edelasuunaliselt (kagupiiril ja põhja-lõunasuunaliselt. Kinnistu kagupiirile on jäetud ühildumiseks maakraan.

Veesisendus hoonetesse plasttoruga PELM 32x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

Sadeveed immutatakse pinnasesse.

4.6.2 Kanalisatsioon

Reovete jaoks on kavandatud kogumismahuti.

Vajalikud süvendikraavid rajatakse uutele kanalisatsioonitorustikele. Torustikukraavide kaevandamisel peab kanalites olema vaba ruumi vähemalt:

torude alla	200 mm
torude kõrvale	200 mm
kaevude ümber	300 mm

Kanalisatsiooni- ja veetorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi.

Kanalisatsioonitorud paigaldatakse PVC DV 110 muhvidega. Liidetes kasutada kummitihendeid. Kanalisatsioonitorustiku läbiviik läbi hoone aluspõranda teha hülsis. Kanalisatsioonitorustike kalle võib olla $i=0,01...0,02$. Vahekaevudeks paigaldada teleskoopseid kanalisatsioonikaeve läbimõõduga 400/315 mm, katteks 25 t kandevõimega malmist umbkaas. Kaevu paigaldamisel järgida valmistajatehase juhiseid.

4.6.3. Sadevete ärajuhtimine

Kuna kinnistu on 1,5 m langusega lõunasuunas, immutatakse sadeveed pinnasesse.

4.7 Elekter

Kinnistu pole veel elektrimüüjaga liitunud. Elektri tehnilised tingimused on väljastatud.

Tellijal soovil tehakse detailplaneeringuga ettepanek paigaldada kirde-edelasuunaline 0,4 kV õhukaabel maase ja kirdepoolne mast paigaldatakse piiri lähistele. Selleks tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist koostada eraldi projekt.

4.8 Side

Side lahendatakse mobiilside baasil.

4.9 Tuleohutuse abinõud

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisel esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Majandus ja taristuministri 17.05.2015 määrus nr 7 Nõude ehitusprojektile Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Standard EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned (3 tk) ehitusaluse pinnaga kokku 310 m² kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8,0 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud.

Hoonetele tuleb ehitiste projekteerimise käigus tagada päästeautode jurdepääs igast neljast küljest, kusjuures juurdesõiduteetee min laius peab hoonetele olema 3,5 m ja pöörderaadius minimaalselt 12 m. Hoonete asukohad selguvad projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevõtuks on Põhja pool asuv Vana-Lepiku ja 11280 Loksa-Viinistu tee piiril asuv tuletõrjehüdrant, mis jääb planeeritavast Lassi kinnistust 93 m kaugusele. Veevooluhulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda üheks ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed, mida kavandatakse juhtida kogumismahutisse.

Keskkonnaameti teabe kohaselt ei ole tegemist kõrge radooniriskiga alaga

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

- planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.
- kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:
- kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

- Kruntide hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:
- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed

4.12 Planeeringu elluviimise kava

1. Servituutide seadmine kinnistut läbivatele tehnovõrkudele valdajate kasuks.
2. Vajalike sissesõiduteede ja parkimislatsi rajamine.
3. Projekteeritakse ehitised, sh krundisisesed teed ja tehnovõrgud ning taotletakse ehitusteatiseid või -load.
4. Vajalike tehnovõrkude rajamine.
5. Taotletakse ehitistele kasutusteatiseid ja -load.
6. Kõik eespool nimetatud tegevused viib läbi kinnistu omanik.

Seletuskirja koostas: V. Uett