

## SISUKORD

1. Sissejuhatus.....	2
2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	2
3. Lähteandmed.....	2
3.1 Asukoht.....	3
3.2 Kitsendused maakasutusel.....	3
3.3 Tehnovarustus.....	3
3.4 Maa kuuluvus.....	3
3.5 Hoonestus.....	3
3.6 Teed.....	3
3.7 Haljastus.....	3
4. Planeerimise ettepanek.....	3
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus.....	3
4.2 Kruntimise ettepanek.....	4
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused.....	4
4.4 Haljastus ja heakord.....	4
4.5 Teed ja platsid.....	4
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	4
Veevarustus.....	4
Kanalisatsioon.....	4
4.7 Elekter.....	5
4.8 Side.....	5
4.9 Tuleohutuse abinõud.....	5
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	6
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	6
<b>Joonis 1</b>	<i>Asukoha skeem</i>
<b>Joonis 2</b>	<i>Lähteplaan</i>
<b>Joonis 3</b>	<i>Põhijoonis</i>

### Lisad

Kuusalu Vallavalitsuse 01.12.2015 korraldus nr 737 Toomika detailplaneeringu koostamise algatamisest ja lähteülesanne

Elering OÜ 005.04 2016 tehnilised tingimused nr 239455

Väljavõte kinnistusraamatust

# Seletuskiri

## 1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 02.12.2015 korraldus nr 737 Viinistu küla Toomika kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta ning sama korralduse lisa Toomika detailplaneeringu lähteülesanne. Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks on teinud Priit Pappel. Kinnistu katastritunnusega 42301:003:0012, mille pindala on Maa-ameti andmeil 19360 m<sup>2</sup>. maa sihtotstarve on elamumaa.

## 2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub vahetult 11280 Loksa-Viinistu tee kõrval. Turbuneeme poolses küla alguses, detailplaneeringu kohustusega alal. Kinnistu on hoonestatud 6 hoonega, neist 2 elamut. On eristatavad 2 hoonetegruppi. Põhjas asub Viinistu endine koolimaja – suur kahekordne puitmaja 1930-ndail aastail, veel on põhjaküljel 2 maatulundusmaa sihtotstarbega metsatükki. Idapiiril kulgeb 11280 Loksa-Viinistu tee ja lõikub Toomika kinnistusse 2133 m<sup>2</sup> metsääre elamumaa kinnistu, mis on hoonestatud. Lõunas piirneb Toomika maatulundusmaaga – metsaga ning sama on lääneküljel, kus naabriteks 2 metsatükki. Tiheda asustusega Viinistu küla keskosa hoonetega silmside puudub.

Kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt asub Toomika detailplaneeringu kohustusega alal. Piiranguiks tuleb lugeda 11280 Loksa-Viinistu tee kaitsevööndit, 0,4 kV maakaabli kaitsevööndit ja veetorustiku kaitsevööndit. Kõik piiranguvööndid on kantud lähte- ja põhijoonisele.

Loksa valla üldplaneeringu kohaselt asub Toomika kinnistu detailplaneeringu kohustusega väikeelamute alal.

## 3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Osäühing Survey poolt 07.04.2016 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 317.
- Kuusalu Vallavalitsuse 02.12.2015 korraldus nr 737 Viinistu küla Toomika kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Toomika detailplaneeringu lähteülesanne
- Endise Loksa valla üldplaneering
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

### 3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Viinistu külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas. Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

### 3.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on 0,4 kV maakaabli, veetorustiku ja riigitee kaitsevööndid.

### 3.3 Tehnovarustus

Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV kaabelliin, liitumiskilbini tulev Elektrilevi OÜ 0,4 kV õhuliin ja veetorustik. Maakaabli kaitsevöönd on 1+1 m, õhuliinil 2+2 m, veetorustikul 1+1 m. Kaitsetsoonidesse ehitisi kavandada ei tohi.

### 3.4 Maa kuuluvus

Toomika kinnistu omanik on Vilma Harula.

### 3.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on hoonestatud Ehitisregistri andmeil üksikelamuga ehr kood 116025386. Muud hooned registrist puuduvad.

### 3.6 Teed

Toomika kinnistu idapiiril kulgeb mustkattega 11280 Loksa-Viinistu tee..

### 3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on elamu õuemaa, kus kasvavad männid ja mõned lehtpuud..

## 4. Planeerimise ettepanek

### 4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Toomika kinnistule on ehitatud 6 hoonet, millest võib eristada kaks hoonetegruppi. Kinnistu jagamisel on seda järgitud, kinnistu krunditakse kaheks erineva suurusega kinnistuks, kusjuures ühele jääb kaks hoonet, teisele neli. väljapoole hoonestusala ning kuuri seadustamiseks on vajalik seada hoonestusala nii, et paadikuur jääks sellesse alasse Detailplaneeringus pakutav lahendus rahuldab omanikku, nõnda olekski mõistlik kinnistu kruntida – vt põhijoonis.

#### 4.2 Kruntimise ettepanek

Selle detailplaneeringu käigus krunditakse kinnistu kaheks - üks jääb suurusega 15076 m<sup>2</sup> ja teine 4284 m<sup>2</sup>. Suuremale jäävad neli hoonet ning väiksemale kaks. Mõlemale on sissesõidud riigiteelt juba olemas, uusi sissesõie rajama ei pea.

#### 4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Suuremale krundile kavandatakse 5 hoonet, neist üks elamu ja väiksemale 3 hoonet, neist üks elamu.
- Elamud kavandatakse kahekordsed (1+ katusekorrus), kõrvalhooned ühekordsed. Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus maapinnast 7,5 m, kõrvalhoonetel 5 m.
- Hooned planeeritakse paralleelselt idapiiriga.. Katusekalle 32-45°, katusekattmaterjaliks roog, puitkimmid, plekk või katusekivi.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslike kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Teepoolne külg võidakse piirata aiaga - lipp- või lattaiad puit- või paepostidel, kuid kohustuslik see pole.
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab harmoneeruma olemasolevate hoonetega Viinistu külas.

#### 4.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolevad puud, vajadusel tellitakse haljastusprojekt Teepoolne külg võidakse piirata aiaga - lipp- või lattaiad puit- või paepostidel.

#### 4.5 Teed ja platsid

Sissesõidud Loksa-Viinistu teelt on juba olemas, parkimine toimub oma krundil.

#### 4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

##### Veevarustus

Toomika krundi varustatamine toimub olemasolevast Toomika keskosa läbivast Viinistu küla veetorustikus, mille kaitsevöönd on 1+1 m.. Veega varustamiseks on rajatud 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 25 mm, mis sadulühendusega liidetud olemasoleva torustikuga. Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000 kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

### **Kanalisatsioon**

Krundi idaservale on paigaldatud maasse kogumismahuti, kust reoveed veetakse Loksa puhastusseadmesse.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni  $Q=3,5$  l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku 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.

### **4.7 Elekter**

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 05.04.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 239455 Toomika planeeringu ala kruntidel (2 tk) elektrienergiaga varustamiseks näha ette

1. olemasolev liitumispunkt liitumiskilbis ja

2. liitumispunkt selle juurde ehitatavas 1-kohalises liitumiskilbis peakaitsmega 3x16A.

Olemasolev liitumiskilp asub kinnistu kaguosas. Elektriliini ja maakaablite kaitsevööndisse ehitisi ei kavandata. Praegune liitumiskilbist lähtuv läbi Metsaääre kinnistu minev maakaabel likvideeritakse ja rajatakse uued.

Uute maakaablite rajamise kohta koostatakse eraldi projekt.

### **4.8 Side**

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud mobiilside baasil.

### **4.9 Tuleohutuse abinõud**

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

- Majandus-ja taristusministri 01.07.2015 määrus nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Käsitletav vastab tuleohutusklassi TP3 nõuetele. Hoonetevahelised kujud vastavad tuleohutusnormidele.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on vastavad sellele nõudele. Juurdepääsud on olemasolev –idapiiril olevalt Loksa-Viinistu teelt lausega 3.5 m.

Tuletõrje veevõtuks tuleb rajada kruntidele 10 m<sup>3</sup> maa-alused mahutid, alternatiivne veevõtu hüdrant asub Lepiku kinnistu kõrval, planeeringualast ca 300 m kaugusel. (vt asukoha joonis). Veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012:A1:2013 nõuetele I kasutusviisi hoonetele peab olema tagatud veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul (5.3 tab 1).

#### 4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda ohustavaks on antud planeeringus reoveed. Kuna külas ühiskanalisatsioon puudub, on Sadama tee 6 paigaldatud kinnistu lääneossa 6,55 m<sup>3</sup> kogumismahuti, kust reoveed veetakse Kiiu puhastusseadmesse.

Piirde võiks rajada teepoolsesse külge ning piire peaks olema võimalikult looduslikest materjalidest – puit, paekivi jms.

#### 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:

- kinnistule juurdepääsu asukoht varustatakse suletavate väravatega.

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;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett