

# Sisukord

## Seletuskiri

1.	Sissejuhatus .....	3
2.	Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed .....	3
3.	Lähteandmed .....	3
3.1	Asukoht .....	4
3.2	Kitsendused maakasutusel .....	4
3.4	Maa kuuluvus .....	4
3.5	Hoonestus .....	4
3.6	Teed .....	4
3.7	Haljastus .....	4
4.	Planeerimise ettepanek .....	4
4.1	Planeeringulahenduse põhjendus .....	4
4.2	Kruntimise ettepanek .....	5
4.3	Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused .....	5
4.4	Haljastus ja heakord .....	6
4.5	Teed ja platsid .....	6
4.6	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	6
	Veevarustus .....	6
4.7	Elekter .....	7
4.8	Side .....	8
4.9	Tuleohutuse abinõud .....	8
4.10	Keskkonnakaitse abinõud .....	8
4.11	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	8-9

## Joonised

Joonis 1	Suatsiooniskeem	1:10 000
Joonis 2	Kontaktvööndid	1:10 000
Joonis 3	Lähteplaan	1:500
Joonis 4	Põhijoonis	1:500

## Lisad

### Kooskõlastused

- Kooskõlastuste koondtabel
- Omaniku digiallkirja kinnitusleht põhijoonisele
- Elion Ettevõtte As kooskõlastus koos digiallkirja kinnituslehega
- Keskkonnaameti kooskõlastav kiri
- Terviseameti kooskõlastav kiri
- Kuusalu Soojus kooskõlastav kiri koos digiallkirja kinnituslehega
- EE jaotusvõrk Oü ja Päästeameti kooskõlastav põhijoonisel

## Menetlus, lähteandmed

- Koopia Kuusalu valla kodulehest Anu dp kehtestamise teatega
- Koopia Sõnumitooja 05.09.2012 numbrist Anu dp kehtestamise teatega
- Kuusalu Vallavolikogu 29.08.2012 otsus nr 37 Anu dp kehtestamise kohta
- Koopia Kuusalu valla kodulehest Anu avaliku väljapaneku toimumise teatega
- Koopia Sõnumitooja 27.06.2012 numbrist Anu avaliku väljapaneku teatega
- Vallavalitsuse 14.06.2012 korraldus nr 434 Anu dp vastuvõtmise kohta
- Koopia Kuusalu valla kodulehest Anu dp eskiisi arutelu toimumise teatega
- Koopia Sõnumitooja 08.02.2012 numbrist Anu dp eskiisi arutelu teatega
- 21.10.2011 Ametlikest Teadadaannetest Anu KSH mittealgatamise teatega
- Koopia Kuusalu valla kodulehelt Anu dp algatamisteatega
- Koopia Sõnumitooja 19.10.2011 numbrist Anu dp algatamise teatega
- Kuusalu Vallavalitsuse 11.10.2011 korraldus nr 750 dp lähteülesandega 5-1 lehel
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 07.09.2011 kiri nr HJR 14-4/11/26098-3 2-1 lehel
- Kuusalu Soojus poolt 19.01.2011 elektrooniliselt väljastatud veevarustuse teh tingim
- Elion Ettevõtte As 26.12.2011 väljastatud teh ting nr18330704 2-1 lehel
- EE Jaotusvõrk Oü Tallinn-Harju regiooni 11.11.2011 välj teh ting nr 196366 2-1 lehel
- Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust 1:10 000
- Pajupuu Holding Oü poolt koostatud geodeetiline alusplaan 1:500

# Seletuskiri

---

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 13. oktoobri 2011 korraldus nr 750 Viinistu külas asuva Anu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku dp algatamiseks on teinud Maigi Kriimann.

## 2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub looduskaitsealal – Lahemaa rahvusparki territooriumil Viinistu külas Maalahe ja Eru lahe vahelisel alal.

Planeeritav kinnistu asub kehtiva endise Loksa valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega elamualal.

Anu kinnistu on hoonestamata, va 12 m<sup>2</sup> ehitisaluse pinnaga puukuur.

Anu kinnistust kirdes asuv Lillebergi kinnistu (2291 m<sup>2</sup>) on hoonestatud elamu ja abihoonetega, samuti on hoonestatud elamu ja abihoonetega kirdes asuv Ülestoa kinnistu. Eesti põhikaardi andmeil on nende eramute ehitisalune pind vastavalt 133 m<sup>2</sup> ja 119 m<sup>2</sup>. Kagupiiril asuval naaberkinnistul Kiigemäel on eramu ehitisalune pind 93 m<sup>2</sup>. Edelas asub Maalaht ja loodepoolne kinnistu on hoonestamata.

Viinistu küla elamud on valdavalt kahekordsed, viil-, poolkelp- ja kelpkatustega. Kahekordsetel elamutel külas on peaaegu kõigil rohkete klaasidega verandad.

## 3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 13. oktoobri 2011 korraldus nr 750 Anu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Anu detailplaneeringu lähteülesanne
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 07.09.2011 kiri nr HJR 14-14/11/26098-3
- Loksa valla üldplaneering
- Pajupuu Holding Oü poolt 28.12.2011 mõõdistatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 28DE11
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

### 3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub külavahetee ja Maalahe vahel Viinistu küla loodeosas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

### 3.2 Kitsendused maakasutusel

Kuna Anu kinnistu paikneb Lahemaa rahvuspargi territooriumil, siis tuleb arvestada rahvuspargi kaitse-eeskirjast tulenevaid kitsendusi, kohaliku tee, veetorustiku ja 0,4 kV õhuliinide kaitsevööndeid, Maalahe kalda piiranguvöönd.

### 3.3 Tehnovarustus

Planeeritaval kinnistul pole otseselt ühtki tehnovõrku, planeeringualal teemaal aga kulgevad piki kohalikku teed Viinistu küla veetorustik ja 0,4 kV õhuliin.

### 3.4 Maa kuuluvus

Anu kinnistu omanik on Maigi Kriimann.

### 3.5 Hoonestus

Planeeritaval alal on 12 m<sup>2</sup> puukuur.

### 3.6 Teed

Anu kinnistule sissesõit toimub Viinistu külavaheteelt.

### 3.7 Haljastus

Planeeritava kinnistu edelapoolne osa on madal, kus kasvab roog, pisut kõrgemal võsa, kõrguse juures 1,5 m kasvavad kadakad, kõrgemal kadakad ja üksikud leht- ning okaspuud. Kinnistu kirdepiirile, külatee äärde, on rajatud vahtrahekk. Kinnistul on palju graniitkive.

## 4. Planeerimise ettepanek

### 4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringu ülesandeks on kinnistule ehitusõiguse ning seadustest tulenevate piirangute seadmine, tehnovõrkude ja juurdepääsude lahendamine. Ehitusõigust piiravad Malahe poolt Loksa valla üldplaneeringukohane ehituskeeluvöönd ning tuleohutusnõuetest lähtuvad piirangud - kinnistu kagu- ja edelapiirist on hoonestusala kavandatud minimaalselt 4 m kaugusele, arvestades seda, et kahe naaberkinnistu vaheliste hoonete minimaalne vahekaugus oleks 8 m.

Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus olemasolev juurdesõit kohalikul teel. Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele.

## 4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistut ei krundita, säilivad olemasolevad piirid.

## 4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kinnistule kavandatakse kaks hoonet – elamu ja 1 abihoone.
- Elamu planeeritakse kahekordsena (1+ mansardkorrus) ja abihoone ühekordsena.
- Hooned rajatakse paralleelselt külavaheteega. Katusekalle 32-45°, katusekattematerjaliks roog, puitkimmid, plekk, või katusekivi.
- Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani – 7,5 m.
- Välisviimistluseks kasutada puitu või looduslikke kivimaterjale, kuid mitte plastikut.
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne väljanägemine peaks harmoneeruma olemasolevate hoonetega Viinistu külas.
- Piirdeaed kavandatakse puidust või rohelisest metallvõrgust, maksimaalselt 1500 mm maapinnast, aiapostid metallist või kivist, täpsemalt kavandatakse hoonete projekteerimise käigus.

## Planeeritav maaüksus

Pos. nr	Maaüksuse aadress	Maaüks. pl. sihtotstarve m <sup>2</sup>	Maaüks. plan. pindala m <sup>2</sup>	Moodustatakse maaüksustest k.a riigi/valla maa	Liidetavate/ lahutatavate osade pind m <sup>2</sup> +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Anu	EP-3608	3608	Anu 42301:003:0099	-	Maatulundusmaa

EP- pereelamute maa det. pl. liigi järgi

Näitajad krundi kohta

Pos. nr	Krundi address	Krundi plan. pind	Maks eh. al.pind m <sup>2</sup>	Maks. täiehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Anu	3608 m <sup>2</sup>	200	5	2	E-3608	E-100

E – elamumaa katastriüksuse liigi järgi  
krundil – 2

Maksimaalne ehitisalune pind kokku on 200 m<sup>2</sup>, kõrgus elamul 7,5m ja abihoonel 5,0 m.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Maaüksuse nimetus	Ehitiste otstarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv krundil planeeringu järgi
1	Anu	Üksikelamu	elamu	2	2

Arvutuse alus:EVS 843:2003 tab. 10.1

### 4.4 Haljastus ja heakord

Maalahe, so edelapoolne kinnistu osa on madal, madalaimas osas kasvab roog, pisut kõrgemal lepa-ja pajuõsa, kõrguse juures alates 1,5 m kasvavad kadakad, edasi kadakad ja üksikud leht- ning okaspuud. Kinnistu kirdepiirile, külatee äärde, on rajatud vahtrahekk. Olemasolevad kadakad ja hekk on kavandatud täies ulatuses säilitada, samuti põhijoonisel märgitud puud. Praeguse planeeringuga täiendavat haljastust ette ei nähta, vajadusel tellitakse haljastusprojekt, silmas pidades seda, et kadakad kinnistul tuleb säilitada.

### 4.5 Teed ja platsid

Planeeringus jääb Anu kinnistule juurdepääs külavaheteelt olemasolev juurdesõit.

### 4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

#### Veevarustus

Anu kinnistu veega varustamine on kavandatud teemaalt olemasolevast Viinistu küla ühisveevärgi Ø 50 mm torustikust, sadulühendusega Ø 25 mm toruga üle külavahe tee Ülestoa kinnistu piiri lähistelt.

Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

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.

### **Kanalisatsioon**

Hoonete juurde on kavandatud 10 m<sup>3</sup> reovete kogumismahuti, kust reoveed veetakse Loksa puhastusseadmesse.

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

Vajalikud süvendikraavid rajatakse uutele vee- ja 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.

### **4.7 Elekter**

Kinnistu elektriga varustamise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu Oü Tallinn-Harju regiooni poolt 11.11.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr 196366 (lisatud lähteandmetele).

Nimetatud tehniliste tingimuste kohaselt paigaldatakse kinnistu piirile liitumiskilp, liitumiskilbist tarbija peakilpi maakaabel. Liitumiskilbi toide nähakse ette projekteeritavalt 0,4 kV maakaabelliinilt toitega asendatavast Tipu 10/0,4 kV alajaamast. Nimetatud maakaabel kulgeb teemaal sõidutee ja kinnistute vahelisel alal.

#### 4.8 Side

Elion Ettevõtte on väljastanud 26.12.2011 tehnilised tingimused nr 18330704 (lisatud lähteandmetele), millele vastavalt on planeeritud Anu kinnistule kavandatavasse üksikelamusse maakaablitrass, mis algab alates Viinistu külas Kadaaigu talu ees asuvast Elioni kaablipostist VIN231. Täpsem ülevaade suuatsiooniplaanil ja põhijoonisel.

#### 4.9 Tuleohutuse abinõud

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hooned on kavandatud krundi piirile mitte lähemale kui 4 m. Tuletõrje veevõtuks tuleks kasutada endise kalatöötlemistehase, praeguse Viinistu muuseumi ja hotelli territooriumil asuvat tuletõrje veehoidlat. Alternatiivne tuletõrje veevõtukoht on kavandatud samal territooriumil asuvalt kait.

#### 4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda üheks ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhitakse reovete kogumismahutisse, kust nad veetakse Loksa linna puhastusseadmesse. Lisaks tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- säilitada kinnistul võimalikult suures ulatuses olemasolev poollooduslik taimestik
- haljastamisel kasutada rannaniitudele iseloomulikke puid ja põõsaid (mänd, kadakas, kibuvits jt) või teisi piirkonnas rannikul levinud liike
- Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi on radoonisisaldus Viinistus normaalse radoonisisaldusega pinnas, so 30-50 kBq/m<sup>3</sup>. (<http://www.envir.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=1104424/Binder1levelyn.pdf>) Kaarti vaadates selgub, et suurema radoonisisaldusega pinnased asuvad balti klindi peal, Viinistu küla asub aga mere pool balti klinti.

#### 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:

krundi juurdepääsu asukoht varustatakse suletavate väravatega.

Krundi hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab 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;
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteeerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett