

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr.431 29. maist 2008. Kalme külas asuva Kalmeveski kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku on teinud Toomas Lindau.

Planeeritav maa-ala asub Kalme külas, Kuusalu vallas Harjumaal. Planeeritava ala pindala on ca 1 ha. Täpsem asukoht vt. graafilises osas.

### 1.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja planeeringulahenduse põhjendus

Kalmeveski kinnistu asub vahetult Kolgaküla-Kemba-Kõnnu maantee T-11282 ääres, planeeritav ala jääb teest lõunasse. Maa sihtotsatrive on maatulundusmaa, teda ümbritsevad ka maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, edelas linnulennult ca 500 m kaugusel on üks sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu, kagus 200 m kaugusel kaks elamumaa sihtotstarbega kinnistut. Hoonestus vahetus läheduses puudub, planeeritava ala ja maantee vahel põhjaküljes on mets, idas, lõunas ja läänes asub kunagine põllumaa.

Hoonestusala planeeritakse kunagisele põllumaale, metsast lõunasse nõnda, et ei oleks vajadust ehitamiseks ja sissesõiduks kasvavaid puid raiuda. Planeeritakse hoonestamiseks üksikelamu ja abihoone, kogu ehitisaluse pinnaga 360 m<sup>2</sup>, mis hõreda asustuse juures ei kujuta endast ümbruskonnale märkimisväärset keskkonnaohtu ega -reostust.

## 2. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr.431 29.05.2008 Kalmeveski kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Kalmeveski detailplaneeringu lähteülesanne
- Loksa valla üldplaneering
- Oü Survey poolt 2009.a. maikuu koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 töö nr. 261
- Kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

### **3. Asukoht**

Planeeritav maa-ala asub Kalme külas, Kuusalu vallas, Harju maakonnas.

Planeeritavast alast põhjas asub mets, idas, läänes ja lõunas endine põllu- ja rohumaa. Planeeritava maa-ala pindalaks on ca 1 ha.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

### **4. Kitsendused maakasutusel**

Peale seadustest tulenevate muid kitsendusi planeeritaval alal ei ole.

### **5. Tehnovarustus**

Planeeritavast maa-alast loodes asub 10 kV õhuliin, teisi tehnovõrke pole.

### **6. Maa kuuluvus**

Kalmeveski kinnistu omanik on Marju Lindau.

### **7. Hoonestus**

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

### **8. Teed**

Kalmeveski kinnistu põhjapiiril kulgeb Kolgaküla-Kemba-Kõnnu riigimaantee T-11282, millelt algab ka planeeringualale viiv pinnastee.

### **9. Haljastus**

Planeeritav maa-ala on osalt metsamaa, osalt põllumaa. Matsas männid, kuused ja üksikuid lehtpuid.

### **10. Planeerimise ettepanek**

Kalmeveski kinnistu nimetatakse ümber Mari-Tooma kinnistuks ning kinnistu piires moodustatakse kaks katastriüksust – üks elamumaa ja teine maatulundusmaa sihtotstarbega. Elamumaa katastriüksusele seatakse ehitusõigus.

Planeeritavate katastriüksuste täpsed andmed ja koordinaadid on ära toodud graafilises osas põhijoonise lehel ka seletuskirja tabelleis.

## Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

Planeeritavale kinnistule kavandatakse kaks hoonet, sealhulgas üks üksikelamu.

Hooned kavandatakse maksimaalselt kahekordsed.

Elamute maksimaalne kõrgus maapinnast – 7,5 m, abihoonel 6,0 m. Välisviimistluseks kasutada puit-, looduslikku või tehiskivimaterjale, mitte plastikut.

Piirdeaed, eelkõige kaitseks metsloomade vastu, maksimaalse kõrgusega 140 cm maapinnast.

Piirdeaia materjaliks looduslik materjal – aed puitlippidest.

## Planeeritav maaüksus

Pos. nr.	Katastriüksuse aadress	Kat.üks. pl. sihtotstarve m <sup>2</sup>	Kat.üks. plan. pindala m <sup>2</sup>	Moodustatakse kat.üksustest k.a riigi/valla maa	Liidetavate/ lahutatavate osade pind m <sup>2</sup> +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Mari-Tooma	EP-10920	E-10920	Kalmeveski 42031:005:1082	+10920	Maatulundusmaa
2	Mari-Tooma	Mm - 22500 Mp - 11580	M-34080	Kalmeveski 42031:005:1082	+34080	Maatulundusmaa

EP- pereelamu maa det. pl. liigi järgi      Mm – maa metsa kasvatamiseks det. pl. liigi järgi

Mp – haritav maa ja looduslik rohumaa det. pl. liigi järgi

## Näitajad maaüksuse kohta

Pos. nr.	Katastriüksuse aadress	Kat. üksuse plan. pind m <sup>2</sup>	Maks eh. al.pind m <sup>2</sup>	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Mari-Tooma	10920	360	1	2	E-10920	E –100
2	Mari-Tooma	34080				M-34080	M –100

M- maatulundusmaa katastriüksuse liigi järgi

E – elumaa katastriüksuse liigi järgi      Maksimaalne hoonete arv krundil – 2, sh, üks elamu

### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr.	Maaüksuse nimetus	Ehitiste otstarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arvki rundil planeeringu järgi
1	Mari -Tooma	Üksikelamu	Elamu	2	2

Arvutuse alus: EVS 843:2003 tab. 10.2

#### Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, sest planeeritav elamuala asub vahetult metsa ääres, säilitatakse kõik olemasolevad puud.

#### Teed ja platsid

Planeeringus uusi teid ette ei nähta, juurdesõit krundile toimub olemasolevalt riigiteelt lähtuvalt pinnasteelt, mida laiendatakse vastavalt päästeteenistuse nõuetele ning kaetakse kruusa või killustikuga..

#### Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus planeeritaval alal on kavandatud vastavalt järgmiselt:

Elamuvalduse olme- ja joogiveega varustamiseks rajatakse planeeringuala keskossa puurkaev, millele sanitaarkaitseala ei moodustata, kuna kasutatakse vaid ühe kinnistu tarbeks.

Hooned varustatakse olmeveega kinnistule rajatavate 25 mm läbimõõduga veetorustikega. Vee kvaliteet peab vastama veeseaduses esitatud nõuetele.

Veetorustik rajatakse maa alla 1,8 m sügavusele. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega.

Heitveed suunatakse kinnistule kavandatavasse plastist reovee kogumismahutisse, kust nad veetakse lähimasse reovete puhastuspunkti. Lähim asub Loksa linna puhastusseadme sjuures.

#### Elekter

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrk tehnilistest tingimustest nr. 166253 14.08.2009.a.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 166253 paigaldatakse Loksa 110/10kV alajaama Kotka fiidri 10 kV mastile nr. 11 10/0,4 kv alajaam ning liitumiskilp 3-e faasilise 2-e tariifse mõõtesüsteemi ja peakaitsmega 3X16 A.

Liitumiskilpist elektripaigaldise peakilpi nähakse ette maakaabel. Maakaabeliinid ja liitumiskilp projekteerida lähtuvalt elektripaigaldise projekteerimise ja ehituse nõuetest. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

## Side

Side lahendatakse mobiilside baasil, kuna Elion Ettevõtted As-il antud piirkonnas kaablivaru puudub. Side lahendatakse mobiilside baasil, operaatori valib klient.

## 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 – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on suuremad. Juurdesõiduteede minimaalne laius kavandatakse 4,0 m.

Tuletõrje veevõtukohaks nähakse ette 54 m<sup>3</sup> maa-alune tuletõrje veemahuti.

## Keskkonnakaitse abinõud

Kekkonda ohustavaks teguriks on olmereoveed., mis juhitakse kinnistul asuvasse plastist reovete kogumismahutisse, kust veetakse lähimasse reovee pargimispunkti.

## 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 ebatavaliste 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 omad võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed;

- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekterijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett

