

## Seletuskiri

### 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr.316 17. 04. 2008.a. Turbuneeme külas asuva Kaupluse kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest.

Planeeritav maa-ala asub Turbuneeme külas, Loksa-Viinistu maantee kõrval, katastriüksusel on ühine piir teemaaga. Planeeritava kinnistu pindala on 784 m<sup>2</sup>.

#### 1.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Turbuneeme küla, kuhu planeering koostatakse, on tiheasustusega endine kaluriküla, üsna tüüpiline Põhjarannikul. Hooned paiknevad võrdlemisi tihedalt.

Maanteele lähemale, kui olemasolevad hooned on, uusi hooned ei kavandata.

Planeeritaval kinnistul asub Turbuneeme kauplus, mille ehitisalune pind 78 m<sup>2</sup>, kõrgus maapinnast katuseharjani 6,20 m. Kauplusehoonet kavatakse laiendada eesmärgiga rajada ärihoone, kuhu jääksid edaspidi kaupluseruumid, internetipunkt ja ruumid tähtpäevade tähistamiseks ning külakoosolekute läbiviimiseks.

Kaupluse kinnistu lähiümbruse hoonete ehitised pinnad Ehitisregistri ja Maa-ameti veebilehe andmeil.

loodes asuv **Ado-Kusta** kinnistu:

elamu	97 m <sup>2</sup>
majandushoone	159 m <sup>2</sup>
garaaž	60 m <sup>2</sup>

kirdes asuv **Kadapiku** kinnistu:

elamu	129 m <sup>2</sup>
laut	89 m <sup>2</sup>
saun	61 m <sup>2</sup>

põhjas asuv **Kiviku** kinnistu:

elamu	100 m <sup>2</sup>
laut	117 m <sup>2</sup>
saun	15 m <sup>2</sup>

edelas asuv **Madikse** kinnistu:

elamu	115 m <sup>2</sup>
kõrvalhoone	108 m <sup>2</sup>
kõrvalhoone	60 m <sup>2</sup>
elamu kõrgus	8,05 m

Hoonete kõrguste kohta Ehitisregistris andmed puuduvad. Kõrgeim hoone on naabruses asuv Madikse elamu – omaniku sõnul 8,05 m ja madalaim kauplusehoone – 6, 20 m

inventariseerimisjooniste põhjal. Ülejäänud elamute kõrgused lähiümbruses jäävad hinnanguliselt nende vahele (6,20...8,05m).

Planeeringuala lähiümbruses on viil- ja poolkelpkatustega, ühe ja kahekordsed (mansardkorrusega), enamikus laudvoodriga viimistletud hooned.

## 2. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr. 316 17.04.2008.a. detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Kaupluse kinnistul Turbuneeme külas
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
- Pajupuu Holding Oü poolt 25.01.2008 mõõdistatud ja koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 töö nr. 28JA08
- Planeerimisseadus
- Loksa valla üldplaneering

## 3. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Turbuneeme külas, Kuusalu vallas, Harjumaal, Loksa-Viinistu maantee ääres, maantee kirdeserval.

Planeeritavat ala ümbritsevad kolmest küljest maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega maad, edelast transpordimaa.

Planeeritava maa-ala pindalaks on 1843 m<sup>2</sup>.

Kaupluse kinnistu planeeritava katastriüksuse katastritunnus – 42403:003:0055, mille pindalaks 784 m<sup>2</sup> ja maa sihtotstarve ärimaa.

Asukoht on täpsemalt näidatud detailplaneeringu graafilises osas.

## 4. Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks saab lugeda vastavalt keskkonnakaitse- ja ehitusnormidest tulenevaid kitsendusi, 0,4 kV ja side õhuliinide kaitsevööndeid, Loksa-Viinistu maantee kaitsevööndeid.

## **5. Tehnovarustus**

Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV elektri õhuliin, sideliin, piiril on küla veevärgi maakraan. Hoone on ühendatud elektrivõrku.

## **6. Maa kuuluvus**

Kaupluse kinnistu omanikeks on on Aivar Minumets (1/6); Kaido Saarma (1/6), Kaido Veensalu (1/6), Lembit Kirsme (1/6), Kalev Klaus (1/6), Kalle Suitslepp (1/6).

## **7. Hoonestus**

Planeeritava kinnistu loodenurgas asub Turbuneeme kauplus, kirdenurgas kuur.

## **8. Teed**

Kaupluse kinnistu edelapiiril kulgeb Loksa-viinistu maantee.

## **9. Haljastus**

Planeeritav maa-ala on nõukogude ajal rajatud Turbuneeme kaupluse krunt, mille kaguosa katab mets.

## **10. Planeerimise ettepanek**

### **10.1 Planeerimislahenduse põhjendus**

Vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse 11.02.2010 istungi protokollis nr 6 ja kirjas 7-1.3/596 16.03.2010 väljendatud omavalitsuse seisukohtadele planeeritakse kaupluse laiendamiseks ärihoone, kuhu jääksid kaupluseruumid, nagu tänagi, internetipunkt ning

teisele korrusele ruum tähtpäevade tähistamiseks. Ärimaa sihtotstarbe muudatusettepanekut ei tehta.

Kauplus jääb praegustesse kaupluse ruumidesse ning laiendusena rajatakse samasse hoonesse ka internetipunkt, turismiinfo ja ruumid tähtpäevade tähistamiseks, vajadusel ka külakoosolekute läbiviimiseks, kuna kinnistu on ennegi kasutusel elanike teenindamiseks. Kauplus jääks ka edaspidi samadesse ruumidesse, hoonet laiendatakse ja ehitatakse katusekorrus. Sissesõit on eelnevalt olemas riigimaanteelt. Hoone kavandatakse viilkatusega, mis on tüüpiline Turbuneeme külale.

## 10.2 Kruntimise ettepanek

Kaupluse kinnistut ei jagata.

Tehakse ettepanek täiendava ehitusõiguse seadmiseks. Andmed on ära toodud graafilises osas detailplaani lehel ja käesoleva seletuskirja tabelites.

## 10.3 Hoonestuse ettepanek

Planeeringualale kavandatakse üks hoone - laiendatakse olemasolevat kauplust ärihooneks.

### Planeeritavad maaüksused

Pos. nr.	Maaüksus aadress	Maaüks. pl. sihtotstarve m <sup>2</sup>	Maaüks. plan. pindala m <sup>2</sup>	Moodustatakse maaüksusist k.a riigi/valla maa	Liidetavate/ lahutatavate osade pind m <sup>2</sup> +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Kaupluse, Turbuneeme küla	Ä-784	784	Kaupluse 42301:003:0055		Ärimaa

Ä-ärimaa det. pl. liigi järgi

### Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr.	Krundi aadress	Maaüksus plan. pind m <sup>2</sup>	Maks. eh. al.pind m <sup>2</sup>	Maks. täisheituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Kaupluse	784	148	19	2	Ä-784	Ä-100

Planeeritava hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 7, 60 m, ehitisalune pind 148 m<sup>2</sup>, katusekalle 45°.

Välisviimistluseks kasutatakse voodrilauda.

Kavandatud viilkatusega laiendatud hoone on kooskõlas Turbuneeme küla senise ehitustavaga, samuti ei erine ärihoone kõrgus ega ehitusalune pind naabruses olevate hoonete samadest näitajatest oluliselt vt p 1.1. Külamiljöõ säilib, arhitektuuripärandiga on arvestud, seega tagatakse Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärgid.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr.	Maaüksuse nimetus	Ehitiste ots-tarve	Ühik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv krundil planeeringu järgi
1	Kaupluse	Ärihoone	Kohti bruto-pinna/ m <sup>2</sup>	1/100	5

Arvutuse alus: EVS 843:2003 tab. 10.1 p.9 (restoran, kohvik äärelinnas)

### 10.4 Haljastus ja heakord

Kaupluse kinnistule täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, kagus olev mets.

### 10.5 Teed ja platsid

Sissesõit kruntidele kavandatakse olemasolevalt Loksa-Viinistu maanteelt, ehk sealtsamast, kust praegu kaupluse juurde sõidetakse. Sissesõiduteed on killustikkattega, sõidutee asfaltkattega.

### 10.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus planeeritaval kinnistul on kavandatud küla ühtsest veeväegist, selleks otstarbeks on jäetud kinnistu piirile maakraan.

Reoveed juhitakse 10 m<sup>3</sup> plastist kogumismahuteisse, kust nad veetakse Loksa puhastusseadmetesse.

Hoone varustatakse olmeveega kinnistule rajatavate veetorustikuga. Vee kvaliteet peab vastama Veeseaduses esitatud nõuetele.

Veega varustamiseks on vajalik rajada maa-alla 1,8 m sügavusele torustik kuni läbimõõduga 25 mm.

Enne hoonesisese 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.

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

Heitveed suunatakse kinnistule projekteeritud 10 m<sup>3</sup> kogumismahuteisse.

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.

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

## 10.7 Elekter

Elektrivarustuseks kasutatakse olemasolevat elektriliitumist, vajadusel suurendatakse peakaitsete võimsust. Sisetöödeks koostatakse eraldi elektriprojekt.

## 10.8 Side

Vastavalt Elion Ettevõtte As Tehnilistele tingimustele, nr. 8492233 19.06.2008 säilitatakse olemasolev side õhuliin, mille kaudu on kauplusesse ehitatud kaabliga MU 1X4 sisend.

Sideprojekt hoone sees koostatakse eraldi.

## 10.9 Tuleohutuse abinõud

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav hoone kuulub tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud.

Tuletõrje veevõtukohaks nähakse ette Turbeneeme sadamakai, alternatiivseks kohaks edelas, Saare kinnistul asuvad tuletõrje veemahutid nõukogudeaegse noorloomalauda juures.

### 10.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda ohustavaks teguriks on olmereoveed. Reoveed juhitakse kogumismahuteisse, kust veetakse Loksa puhastusseadmesse.

Samuti tuleb säilitada täies mahus kõrghaljastus – mets.

### 10.11 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
- varguste ja sissemurdmise riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett

