

RAIVO TABRI ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

Registrikood 11904035

TÖÖ NR : 1 4 - 0 3 - 0 7

TELLIJA : R A I N J A A N S O N

OBJEKT : K I V I Õ U E K I N N I S T U
D E T A I L P L A N E E R I N G

STAADIUM : D E T A I L P L A N E E R I M I S P R O J E K T

ASUKOHT : K I V I Õ U E K I N N I S T U
V I I N I S T U K Ü L A
K U U S A L U V A L D
H A R J U M A A

VASTUTAV SPETSIALIST
VOLITATUD ARHITEKT IV R A I V O T A B R I
EEP 001917

PROJEKTEERIJA
ARHITEKT S I I M S E P P

RAIVO TABRI
ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
JUHATUSE LIIGE R A I V O T A B R I

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ 2010

Registri kood 1190403

MTR reg. nr. EEP001917

Aadress Pärnu mnt 139 c 11317 Tallinn

E-post info@tabri.ee

I SELETUSKIRI

1. Üldosa 2. Olev olukord
- 2.1. Loksa valla üldplaneeringu järgi paikneb planeering Viinistu küla tiheasustusosal.
3. Planeeringu kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed
4. Planeerimislahendus 4.1. Ettepanekud; 4.2. Servituutide vajadus; 4.3. Planeeritava ala bilanss
- 4.4. Tehnilis- majanduslikud näitajad; 4.5. Autoteed; 4.6. Kõnniteed
5. Vertikaalplaneerimine
6. Keskkonnatingimused, haljastus, heakorrastus ja turvalisus 6.1. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks 6.2. Haljastus ja heakorrastus; 6.3. Kuritegevuse ennetamine
7. Veevarustus ja kanalisatsioon 7.1. Veevarustus; 7.2. Olmekanalisatsioon;
- 7.3. Tuletõrjevõrkevarustus 7.4. Sademevete ärajuhtimine
8. Elektrivarustus 8.1. Elamute elektrivarustus 8.2. Tänavavalgustus
9. Sidevarustus 10. Küttevarustus

II AMETKONDADE POOLT DP ANTUD KOOSKÕLASTUSED

1. Keskkonnaameti kooskõlastus Kiviõue kinnistu DP-le, kiri 23.09.2009 nr HJR 14-4/26761-2
2. Tervisekaitseinspektiooni Kooskõlastuse/hindamise taotlus 10.12.2007, 6-1/780
3. OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju sektor, kooskõlastatud 20.12.2007, nr 9765
4. Põhja Eesti päästkeskus, Kooskõlastatud, 04.12.2007 nr 3969

III LISAD

Alljärgnevad dokumendid, Kiviõue kinnistu DP kohta.

1. Reaalservituutide seadmise leping ja asjaõiguslepingud, Tallinna notari Gunnar Savisaar notari ametitoimingute raamatu registri number 2151 9 – lehel
2. Kuusalu Valla Viinistu küla Saviaugu kinnistu DP eskiisi avalik arutelu, Kuusalu Vallavalitsuse Loksa Teeninduspunktis 22. okt. 2009 kell 14.00 1 - lehel
3. Kuusalu Vallavalitsuse kiri Detailplaneeringu menetlemisest 18.06.2007 nr 7-1.3/1817, Kiviõue kinnistul algatatud detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll. 3 - lehel
4. Kuusalu vallavalitsuse korraldus 07.06.2007 nr 636. Kuusalu vallavalitsuse 15.06.2006 korralduse nr 668 „Detailplaneeringu algatamine Viinistu külas Kiviaia kinnistul ning lähteülesande kinnitamine” muutmise 1 – lehel
5. Kuusalu vallavalitsuse korraldus 15.06.2006 nr 668. „Detailplaneeringu algatamine Viinistu külas Kiviaia kinnistul ning lähteülesande kinnitamine” 1 – lehel
6. Kiviaia kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne, lisa Kuusalu Vallavalitsuse 15.06.2006 korralduse nr 668 juurde 2 – lehel
7. Väljatrükk kinnisturaamatust, seisuga 16.08.2006 (Kiviõue), Kinnistu uus registriosa nr. 11201502, katastritunnus 42301:003:0978
8. Kiviõue katastriüksuse plaaniga M 1:500, 42301:003:0978
9. Geodeetiliste tööde aruanne, maa-ala topo-geodeetiline alusplaan Geodeetiliste tööde aruande koostas Survey OÜ, töö nr 228. 4 – lehel
10. Harjumaa Keskkonnateenistuse vastuskiri, Kiviõue kinnistu õuealale hoonestamine võimalik 15.05. 2006. 1 - lehel
11. Eesti Energia AS, Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond, tehnilised tingimused nr 124059, 12.09.2007.a. 1 - lehel
12. MTÜ Aaduotsa Vesi tõend 16.07.2007 selle kohta, et Kiviaia kinnistu omanik on liitunud MTÜ-ga Aaduotsa Vesi. 1 – lehel

III GRAAFILINE MATERJAL, DP JOONISED

Maa-ala topograafiline plaan	M 1: 500	joonis 1
Asukohaskeem		joonis 2
Tugiplaan	M 1: 500	joonis 3
Põhijoonis	M 1: 500	joonis 4
Tehnovõrkude koondplaan ja vertikaal	M 1: 500	joonis 5

Insener tehniline joonis: elektrivarustus vesi- ja kanalisatsioon.

1. ÜLDOSA

Kiviõue kinnistu detailplaneering on koostatud krundi omaniku Rain Jaansonil tellimisel. Projekteerimise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 668, 15. juuni 2006 detailplaneeringu algatamine Kuusalu vallas Viinistu külas Kiviaia kinnistul. Korraldusega 07.juuni 2007 nr 636 muudeti eelnev lähteülesanne. Planeeritav maa-ala asub Kuusalu vallas, suhteliselt Viinistu küla keskel, küla tiheasustusega alal. Juurdesõit Kiviõue kinnistule toimub esmalt mahasõiduga Loksa-Viinistu teelt (T-11280) Kiviõue teele ja sealt edasi Kiviõue kinnistule..

Detailplaneeringu (edaspidi DP) eesmärk on olemasoleval Kiviõue krundil - planeeringualal oleva maa sihtotstarve muutmine ning uue pereelamu krundi moodustamine koos uute ehitusõiguste ulatuste määramisega ning uue Kiviõue juurdesõidutee planeerimisega. Samuti lahendatakse käesoleva DP planeeritavatele kruntidele uued parkimiskohad, tehnovõrkudega varustamine, heakorrastus ja servituudivajadused. Kiviõue kinnistu detailplaneering arvestab Loksa valla üldplaneeringut, kus planeeritav ala on elamumaa.

Detailplaneeringuga moodustatakse Kiviõue kinnistule üks pereelamu maa krunt suurusega 2417m² ning katastrisihtotstarbega elamumaa.

2. OLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Viinistu külas, kus naaberkruntide hoonestuseks on pereelamud koos väljakujunenud elukeskkonnaga ning naaberkruntide maakasutuse sihtotstarveteks on elamumaa. Planeeritava kinnistu maasihtotstarve on maatulundusmaa, mis piirneb idast lõunast ja läänest elamukruntidega ja reformimata riigimaa tükiga ning põhjapiirile jääb Loksa-Viinistu riigimaantee teemaala. Kinnistu põhjapoolset ala läbib olemasolev joogi- ja olmeveetrass ja kogu krunti põhjast lõunasse läbib niinimetatud juurdesõidutee naaberkruntidele.

Kiviõue kinnistu reljeef on tõusuga lõuna suunas, vastavalt kõrgusmärgid +8.90 - + 10.60. Krundi lõuna alale jääb küllaltki meeldejääv kivikülvi ala koos vana maakeldriga, mis planeeringus nähakse ette rekonstrueerida. Küll, aga Kiviõue kinnistul olev kuur või küün lammutatakse kuna hoone on amortiseerunud. Kaaluda võimalust oleva hoone korrasolevamaid palke ära kasutada projekteeritava grilli- väliõõgi hoones. Juurdesõit planeeringualale toimub olemasolevalt Loksa-Viinistu asfaltkattega teelt.

2.1. LOKSA VALLA ÜLDPLANEERING

Koostatav Kiviõue kinnistu detailplaneering vastab endise Loksa valla üldplaneeringule, kinnistu asub Viinistu külas, tiheasustusega alal.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.

Loksa Valla üldplaneeringus on DP ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa, mis asub just samas Viinistu küla tiheasustusega alal. Üksikelamu ja abihoonete planeerimist antud alale mõjutab juba see, et krunt asub Viinistu küla suhtes küla keskel ja vahetult külatee ääres, kus juba on ajalooliselt moodustunud kvaliteetne elukeskkond – ilusat vaated merele ja küla tee. Planeeringu idee on tasakaalustatud planeerimisskeem, kus maksimaalselt tuleb ära kasutada krundile omast reljeefi ja olevat graniitkividest kivikülvi, ning mis kokku peab moodustama moodsa elukeskkonna, kus projekteeritavate hoonete arhitektuurne nägemus ja hoonestuse mahuline suurus oleks sobiv Viinistu külasse. Hoonestuse ideeks võiks olla, kas maalähedaselt minimalistlik või Viinistu külale iseloomulik pisut „häärberlikum” ja romantilisem vormikäsitus. Elamute projekteerimist planeeritud alale peab mõjutama sellele kohale omane looduskeskkond, vaated merele, külatee, ida- ja lõuna poole jäävale metsaalale ja ümbritsevale naaberhoonestusele.

Linnaehituslikust printsiipest johtuvalt jäävad planeeritav krunt Viinistu küla elukeskkonda.

3.1. VÄLISVIIMISTLUS MATERJALID PEREELAMULE JA ABIHOONETELE :

VÄLISSEINAD

- naturaalne puitlaudis või vineer;
- savitellis;

KATUS

- Sindelkate
- Valtsplekk Classik, Rannila, värv vastavalt hoonete välisfassaadi lahendusele

- Savikatusekivi;
AKNAD JA TERRASSI UKSED

- puitaken
- puit - alumiinium aken

PIIRDED

- Loksa-Viinistu ja Kiviõue tee poolne piire puitpostidel puitlipp-piire. Max h = 1,0m või maakivist aed max kõrgus h = 0,8 m ja aia laius ca 0,4-0,5m
- tagaaed naaberkiinnistute vaheline aed võib olla ka puitpostidel tsinkvõrk piire, h = 1,0m või on territooriumi piirde määratletud hoopis madalhaljastusega .

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Ettepanekud ja seletused DP alale moodustatud krundile (toodud kruntide aadressid)

KIVIÕUE

- krundi suurus on 2417 m²;
- krundi sihtotstarve on 100% E, PE - pereelamu maa;
- krunt moodustatakse kiinnistust Kiviõue 42301:003:0978
- ehituskeeluala krundi kirdepiirilt 10,0 m; krundi loodepiirilt 12,5m; krundi kagu- ja edelapiirilt 4,0 m
- planeeritud ehituskeelualal ja ehitusalal maksimaalselt säilitada väärtuslik kõrghaljastus ja kivitüveliga ala, et max. säiliks rannakülale omase maastik.
- krundile võib planeerida ühe pereelamu, ühe abihoone ja väliköök-grilli hoone
- palkmaju ja palgist abihooneid, kus fassaadi pinnaks on (ümar-, tahutud -, jne) palk, antud krundile projekteerida ja siduda ei tohi;
- krundi max ehitusalune pind koos olemasoleva keldriga on 350m²;
- hooned tuleb planeerida krundi hoonestatavale alale, hoonete konsoolsed mahud ja räästad võivad ulatuda 0,5 m ulatuses krundi ehituskeelualasse;
- Võiks kaaluda võimalust, et elamu projekteerida ehitusjoonele, mis paikneb Loksa-Viinistu maantee teemaa piirist 10,0 m kaugusel;
- elamu põhimahu harjajoon paralleelne Loksa-Viinistu teega;
- elamu katusekalle 38-43°;
- elamu max kõrgus – 8,5m ja sokli max kõrgus kuni 0,4m;
- abihoonete max kõrgus 5,5 m, sokli max kõrgus kuni 0,3m ja katusekalle 38-43°;
- elamu ja abihoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3;
- juurdesõit krundile toimub Kiviõue teelt;
- normatiivne parkimisvajadus krundil on 2 parkimiskohta;
- krundi piirete lubatud maksimaalne kõrgus koos sokliga on 1,0 m;
- krundi tänavate poolsed piirded näha ette 1,0m kõrgune puitpostidel puitlipp piire või maakivist piire h= 0,8m. Naaberkruntide vaheline piire võib olla ka puitpostidel terasvõrkpiire h=1,0 m. Võiks kaaluda ka võimalust, et tagaia piirile rajada ainult looduslik piire (hekk h=1,0m);
- kruntide omavahelistele sisepiiridele planeerida piirdeaed max kõrgus 1,2m. Piire külmsink teraspostidel, tsinkvõrk või puitlipppiire, võib territooriumi määratleda ka madala haljastusega;
- krunt asub 50,0 m laiuses Loksa-Viinistu tee teekaitsetsoonis ja 60,0 m laiuses sanitaarkaitsetsoonis. Kuna krunt asub Viinistu külas, siis on planeeritud Kiviõue krundile olemasoleva tee peenrast 20,0 m laiune teekaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd.
- Kiviõue teele jääb teekaitsetsooniks 4,0m Kiviõue krundi ja Pikaia kiinnistu poole.

4.2. ÜLDIST

Planeeritava kiinnistu maasihtotstarve on pereelamu maa 1. DP lahendus lähtub maaüksuse piiridest, olemasolevatest juurdepääsu võimalustest ning võimalikust liikluskorralduse põhimõttest, kõrghaljastuse maksimaalsest säilitamisest ning uute tehnorajatiste vajadusest.

4.3. KRUNTIMINE JA HOONESTUS

Kiviõue kiinnistust moodustatakse 1 pereelamu maa krunt. Krundi kuju ja suuruse planeerimisel on arvestatud olemasolevate kiinnistute piiride, looduskeskkonnaga, kus maksimaalselt säilitatakse olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning arvestatakse olemasolevate juurdesõiduteedega. Terviklik ja

arhitektuurselt ühtne elukeskkond kujundatakse hoonestuse mahuga, mis arvestab krundile antud ehitusõigustega ja planeeritud liikluskorraldusega. Detailplaneeringuga on määratud pereelamu krundi max täisehitusprotsendiks 14,5 %.

krundil võib olla kuni 3 ehitist, sh. üks elamu, üks abihoone ja üks olemasolev kelder. Veel on planeeritud krundile üks rajatis väliköök-grill. Hooned võivad olla kuni kahe korruselised, maksimaalne soklikõrgus 0,4m ja hoone kõrgus 8,5m (hoone maksimaalne kõrgus projekteeritavast maapinnast on 8,9m). Hoonete sidumisel kruntidele tuleb arvestada ilmakaartega ja ehitusaladega, mis on määratud DP-ga.

Hoonete projektid ja asukoht krundil tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis detailplaneeringu koostajaga Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ-ga ja Kuusalu Vallavalitsusega.

4.4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Krundil sisemine planeering moodustab ühtse terviku koos hoonete ja juurdesõiduteega ning kõrg- ja madalhaljastusega, mis lahendatakse koos elamu projekteerimisega. DP ala välispiire peab olema üks terviklik lahendus 1,0m kõrgune puitlipp piire.

Olmeejätmete kogumine elamukrundil toimub ühte konteinerisse, nende asukohad täpsustatakse hoone projekteerimisel ja krundi planeerimisel. Krundil asuva prügikonteineri tühendamiseks peab omanik sõlmima lepingu Kuusalu vallas vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega. Olmepaber, klaastaara, alumiinium tuleb koguda vallas asuvatesse sorteeritud jäätmete konteineritesse ning ohtlikud jäätmed tuleb viia vastavalt vallas asuvatesse kogumis- või üleandmispunktidesse.

4.3. PLANEERITAVA MAA-ALA BILANSS-KIVIÕUE KINNISTU

SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%
EP	2417	100 %
	Σ 2417 m ² (2417m ²)	100 %

4.4. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

KIVIÕUE

1. Planeeritava ala suurus	0,24 ha
2. Kruntide arv	1
sellest EP	1
3. Elanike arvu prognoos	4
4. Suletud brutopind kokku	700m ²
5. Parkimiskohtade arv	
normatiivne	2
planeeritud	2

4.5. AUTOTEED, JUURDESÕIDUTEED

Juurdesõit planeeritud krundile toimub Viinistu-Loksa teelt ja edasi mahasõiduga Kiviaia teele ja sealt edasi Kiviaia krundile. DP moodustatud Kiviõue teele on ettenähtud moodustada teekasutuse servituut juurdesõidutee kasutamise kohta naaberkiinnistute omanike vahel. Täpne naaberkiinnistute paiknemine ja kiinnistute nimed on välja toodud tugiplaani joonisel, leht 3. Kiviõue kiinnistu planeering näeb ette servituudi seadmise alljärgnevate kiinnistute kasuks:

- Sorromaja, 42301:003:0765
- Pumbamaja II 42301:003:0445
- Vana-Kruusiaugu 42301:003:0688
- Kaasiku 42301:003:0096
- Vana-Roogitu 42301:003:1100
- Saviaugu 42301:003:0628
- Pikaia 42301:003:0818

Perspektiivis tuleb Kiviõue tupiktee lõppu planeerida tuletõrje autodele ümberkeeramise plats 12,0 x 12,0m. DP lahendus näeb ette välja ehitada Kiviõue tee asfaltbetoon freespuru kattega juurdesõidutee katte laiusega 3,0m + 0,5m teepeenrad mõlemale poole teed. Planeeritud tänavate kalded ja kõrguslik sidumine lahendatakse tööprojektide mahus.

4.6. KERGLIIKLUSTEE

Käesolev planeeringuga eraldi kergliiklusteid ei ole projekteeritud.

5. VERTIKAALPLANEERIMINE

Üldine pinnareljeef on langusega põhja suunas, kõrguste vahe 1,5 m (+8.80 - +10.30).

Moodustatud krundile juurdesõidutee planeerimisel on arvestatud naaberhoonestusega ja olemasolevate teedele projekteeritud kõrgusmärkidega vastavalt topo-plaani mõõdistusele. Teeprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast.

Elamu projekteerida madalal soklil, sokli täpne kõrguslik lahendus määratakse elamu arhitektuurse osa projektis.

Detailplaneeringuga on määratud moodustatud kruntidele ehitusala, millega tuleb arvestada elamute projekteerimisel. Planeeritav hoonestus peab paiknema DP toodud hoonestusalal, täpsed - tegelikud hoonete paiknemised hoonestusalal selguvad elamute projekteerimise käigus koos krundi verikaalplaneerimise ja kõrgusliku sidumisega. Elamute projektide sidumine asendiplaanilehel vertikaalplaneerimine on toodud soovituslikud esimese korruse põranda +- 0.00. = + 9.70 - 10.00.

Elamu projekti koostamisel tuleb arvestada kinnistu reljeefiga ja oleva kivekülviga, nii et oleks tagatud vihmavee ärajuhtimine omal krundil. Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutatakse ära oma krundi vertikaalplaneerimisel.

Täiteliiva on vajalik teedeehituse ja elamute aluskihtide ehitamiseks, samuti on vajalik juurde tuua haljastusmulda.

DP alale oleks soovitatav koostada geoloogilised uuringud, mida saaks kasutada arhitekt, insener hoonetele vundamentide projekteerimisel.

6. KESKKONNATINGIMUSED, HALJASTUS, HEAKORRASTUS JA TURVALISUS

6.1. KESKKONNATINGIMUSED KAVANDATUGA ELLUVIIMISEKS

Viinistu küla asub merepõhja vesiliiva pinnalisel platool, kus ehitustegevuse- ning elukorraldusega tuleb tagada piirkonna looduskeskkonna säilimine.

6.2. HALJASTUS JA HEAKORD

Krundil tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus (kadakas, mänd, ja vähesel määral lehtpuud). Osaliselt on ka planeeringuala väheväärtuslik heinamaa. Uus haljastus ja aktiivse puhkusega alad – lahendatakse elamu projektiga koos krundi sisemise planeeringuga, mis peab moodustama ühtse terviku koos hoonete, teede ja platside ning olemasoleva ja planeeritud kõrg- ja madalhaljastusega. Võiks kaaluda ka liiklusrõõru kaitsmist Loksa-Viinistu teelt, küll aga siis segame ilusa merevaate õuealalt.

Olmeejätmete kogumine konteinerisse toimub krundil eraldiseisvalt, nende asukohad täpsustatakse hoone projekteerimisel ja krundi planeerimisel. Krundil asuva prügi konteineri tühendamiseks peab omanik sõlmima lepingu vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega. Olmepaber, klaastaara, alumiinium tuleb koguda Kuusalu vallas asuvasse sorteeritud jäätmete konteineritesse ning ohtlikud jäätmed tuleb viia vastavalt Kuusalu vallas asuvasse kogumis- või üleandmispunktidesse.

6.3. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Viinistu küla on juba tiheasustusala ja sinna ühe krundi juurdeplaneerimine ei tekita juurde uusi probleeme ja ei avalda mõju erinevatele kuriteoliikidele ning kuriteohirmule läbi kurjategijate, ohvrite, politsei ja elanike käitumise, hoiakute, valikute ja tunnete, et tuleks neid aspekte käesolevas DP käsitleda.

Vastavalt EVS 809-1:2002 4.2.3 on käsitletava keskkonna tüüp elamute kvartal. DP ala paikneb Viinistu külas väljakujunenud elamupiirkonnas, kus planeerimise ja kujundamise strateegiate rakendamine on võimalik vaid teatud piirides ja võimalused on järgmised:

- nähtavus
- territoriaalsus
- vastupidavus

Põhilised on 5.2.3 juhtumisstrateegiad, mida saavad rakendada asjatundjad ning millised aitavad leevendada kuriteohirmu.

Käesolevas DP antakse soovitusel tagada:

- hea valgustus elamutele ja pääsudele nendesse
- haljastuse rajamine, milline ei soodustaks kriminogeenset elementi
- varjevõimalusi

- elamu signalisatsioon
- videovalve
- naabrivalve
- vastupidavad ukSED, aknad ja lukud
- süttimatutest materjalidest konteinerid olmeprügile

Ülejäänud on oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

7.1. VEEVARUSTUS

Projekteeritud elamukvartal saab joogi- ja tarbevee MTÜ Aaduotsa Vesi ühisveevärgist, vastavalt antud ettevõtte poolt väljastatud kirjale, kus tuuakse ära, et antud MTÜ on ühinenud endine Kiviaia kinnistu omanik Hr. Jaan Maaniit. DP-s on olemasoleva trass osaliselt vahetatakse ära, kuna trass kulgeb just planeeritava elamu asukohal. Planeeringus määratakse ära nii olemasolevale kui ka uuele trassile 2,0m laiune servituudiala MTÜ Aaduotsa Vesi kasuks. Kiviõue krundil on juba liitumiskoht maakraaniga DN25. Uus trass ühendatakse olemasoleva trassi maakraani ühenduskohta. Oleva trassi sulgemise ja uue trassi väljaehitamise kohta tuleb koostada tööprojekt vastava erialainseneri poolt ning, mis vastab ka MTÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

7.2. KANALISATSIOON.

Projekteeritud elamu heitveed juhitakse krundile planeeritud kinnisesse kogumismahutisse, mida tühjendab vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Sademeteveed immutatakse kinnistu siseselt.

7.3. TULETÕRJEVEEVARUSTUS JA TULEOHUTUS

Tulekustutusvesi saadakse Viinistu külas olevast tuletõrje veevõtukoolest, mis asub Hr. Manitskile kuuluvate nii nimetatud Viinistu kunstihoonete maa-alal, territooriumil. Kaugus planeeringualast on ca 0,8 km

Detailplaneeringu alale projekteeritav Kiviõue tee ja krundisisesed teed peavad vastama EPN 10.1; 7.1.1. nõuetele see tähendab, et kõik juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5m laiad, tupiktee pikkus ei tohi ületada 150,0m ja tupiktee lõpus on tuletõrje- ja päästetehnikale ümberpööramise platsid 12,0x12,0m.

Detailplaneeringu alal asuvad hooned on lubatud ehitada maksimaalselt üks korrus + katusekorrus ning kuni 8,5 m kõrged projekteeritud maapinnast. Elamute püstitamiseks kasutatavate ehitusmaterjalide tulepüsivus, kütteseadmed, suitsulõõrid ja tuletõkketarindid peavad olema kooskõlas EPN 10 nõuetega.

Planeerimislahendus arvestab krundil oleva tuleohutuskuja 4,0m naaberkrundi piirist. Tuleohutuskuja kahe krundi ulatuses on 8,0m. Tuleohutuskuja 4,0m lubab vabalt valida hoonete konstruktsioone ja kattematerjale. Üldjuhul ehitusala kaugus krundi piirist 4,0

Hoonete vahelised tuleohutuskujad on vastavuses normidega.

Osa 1. Üldeeskiri. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele tuleb ehitised teineteisest eraldada tuleohutuskujaga (vt .tabel)

EHITISE TULEPÜSIVUSKLASS	TP 1	TP 2 ja TP3
TP 1	4	4
TP 2 JA TP 3	4	4

Ehitatavad hooned tohivad asuda ainult DP määratud ehitusallas, keelualasse võivad ulatuda katuseräästad ja konsoolsed varikatused mitte rohkem kui 0,5m ulatuses.

7.4. SADEMEVETE ÄRAJUHTIMINE

Sadevete kanalisatsioon detailplaneeringu alal puudub. Üldjuhul toimub pinnasvee ja vihmavee ärajuhtimine pinnasesse oma kinnistu piires, mis arvestab olemasolevat reljeefi ja külas väljakujunenud olukorda. Projekteeritud Kiviõue juurdesõiduteel juhitakse sadevesi Kiviõue kinnistu poole tee ja krundi piiri vahele jäävale haljasalale. Täpne vihmavee ärajuhtimise lahendus antakse teeprojekti mahus.

8. ELEKTRIVARUSTUS

8.1 Elamu elektrivarustus

Käesoleva projektiga on lahendatud Kiviõue kinnistu detailplaneeringu elektrivarustus vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 124059, 12.09.2007 a.

Tehnilis-majanduslikud näitajad

-madalpingesüsteem	3F, 50 Hz 230/400V
-maandussüsteem	TN-C
-planeeritavaid 0,4 kV kaabelliine	40 m
-planeeritavaid liitumispunkte	1 elamu

Elektriline koormus Kiviõue kinnistul

Paaneeritav elamu 3x25A

Liitumiskilp paigaldatakse olemasolevale 0,4 kV õhuliini mastile krundi piiril.

Kiviõue kinnistu saab toite Viinistu jaotusalaamast, Viinistu jaotusfiider nr 4.

9. SIDEVARUSTUS

Planeeritava ala sidevarustuse aluseks on Elion Ettevõtte AS – st taotletavad tehnilised tingimused. Tänapäevase seisuga on taotlemisel vastavad side tehnilised tingimused.

Vastavalt juba side tehnilistele tingimustele paigaldatakse sidekapp planeeritavale alale.

10. KÜTTEVARUSTUS

Elamule on ette nähtud lokaalne keskküttesüsteem õhk-õhk või maakütte baasil soojuspumbaga variantlahendusel kas- tahkel-, elektri- või õliküttel töötava keskküttekatla baasil Elamu soojavarustuse projekt esitatakse projekteeritava elamute eelprojekti mahus.

11. DETAILPLANEERINGU KOOSTASID:

1. Arhitektuurne osa	arhitekt	Raivo Tabri
	arhitekt	Andrei Paladjuk
	arhitekt	Siim Sepp
2. Konsulteeris, vertikaalplaneerimist, teed ja liiklust	insener	Veiko Veerpalu
4. Veevarustus ja kanalisatsioon	insener	Raivo Saidlo
5. Elektrivarustus	insener	Tõnu Pomerants
6. Geodeetilised mõõdistustööd	insener	Toomas Kain