

# KÖITE SISUKORD

## I DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Kuusalu Vallavalitsuse kiri 03.08.2010 nr 7-1.3/1647-1
- 2 Keskkonnaameti kiri 26.07.2010 nr HJR 14-6/27686-2
- 3 Taotlus Kuusalu Vallavalitsusele FE Arhitektid OÜ poolt
- 4 Reaalservituutide seadmise leping ja asjaõigusleping , koostatud 14.06.2010.a. reg nr 2151
- 5 Kuusalu valla Viinistu küla Saviaugu kinnistu detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu – Kuusalu vallavalitsuse Loksa teeninduspunktis 22.oktoober 2009 kell 14.00
- 6 Teade - Algatatud detailplaneeringute eskiiside avalik väljapanek
- 7 Viinistu küla Saviaugu kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine(Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 14.05.2009 nr.408)
- 8 Saviaugu kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne 14.05.2009.a.
- 9 Leping - Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise kohta Kuusalu vallas Viinistu külas Saviaugu kinnistul 01.10.2009
- 10 Detailplaneeringu algatamise taotlus- taotluse esitanud T & E EURO KINNISVRA OÜ

<b>II SELETUSKIRI.....</b>	<b>1</b>
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	2
3.1 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL .....	2
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	3
4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....	3
4.2 KAVANDATUD KRUNDI EHITUSÕIGUS .....	3
5 TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....	5
6.1 HALJASTUS .....	6
6.2 JÄÄTMEKÄITLUS .....	6
7 TULEOHUTUSNÕUDED .....	7
8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE .....	7
9 TEHNOVÕRGUD.....	8
9.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	8
Veevarustus.....	8
Kanalisatsioon.....	8
9.2 SOOJAVARUSTUS .....	8
9.3 ELEKTRIVARUSTUS.....	8
9.4 SIDEVARUSTUS .....	8

## III LISAD

1. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8850402(1 leht)
2. Väljavõte Maa-ameti kodulehelt – maakatastri kitsenduse väljavõte(4 lehte)
3. Väljavõte kehtivast Loksa valla üldplaneeringust(2 lehte)
4. Tehnilised tingimused(4 lehte)
5. Keskkonnaameti kooskõlastus Kiviõue detailplaneeringule(1 leht)

## IV JOONISED

1	Situatsiooniskeem	-	DP-1
2	Tugiplaan	M 1:500	DP-2
3	Põhijoonis	M 1:500	DP-3
4	Tehnovõrkude lahendus	M 1:500	DP-4
5	Kontaktvõõndi analüüs	-	DP-5
6	Illustreeriv joonis		

## V KOOSKÕLASTUSED

## SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Endise Loksa valla ehitusmäärus(kehtestatud Loksa Vallavolikogu poolt 17.02.2005.a. nr 4)
- Endise Loksa valla üldplaneering (kehtestatud Loksa Vallavolikogu poolt 27.01.2000.a.)
- Detailplaneeringu algatamise korraldus "Viinistu küla Saviaugu kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnistamine ning detailplaneeringule kekkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine(Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 408, 14.mai 2009).
- T & E EURO KINNISVARA OÜ taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 13.04.2009.

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismõõdikud ja standardid

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, Throne OÜ(reg.nr 11340070); töö nr G09115; 13.07.2009.a.

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Kuusalu Vallavolikogu 14.mai 2009. a otsusega nr 408 algatati detailplaneering Viinistu külas Saviaugu (42301:003:0628) kinnistul.

Planeeringuala suurus on 0,5 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine kaheks väikeelamukrundiks, ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede, parkimise, tehnovõrkude, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, vajalike piirangute ja servituutide määramine. Detailplaneeringu algatamise taotleja on T & E Euro Kinnisvara OÜ.

Detailplaneeringu algatamise taotluses on planeeringuga taoteltav: - Maa-ala kruntideks jagamine  
- Ehitusõiguse määramine/muutmine

Vastavalt Maa-ameti infole jääb planeeringuala ümbruskonnas kinnistute ehitise alune maa vahemikku 230m<sup>2</sup> kuni 394m<sup>2</sup> - VT:kontaktvööndi analüüsi joonist DP-5.

- Piirkonnas täisehitusprotsent vahemikus 8,6...20,8%.
  - Kiviõue( DP-ga planeeritav) 14,5%
  - Kruusiaugu 16,4%
  - Pööli, Lassi Peetri 11,5%
  - Pärna(õueala) 20,8%
  - Pikaia 8,6%
  - Lainela 8,7%

Viinistu küla Kiviõue maaüksuse(katastritunnus 42301:003:0978) detailplaneering on kooskõlastatud Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioonis 23.09.2009 nr HJR 14-4/26761-2, kus detailplaneeringuga on määratud ehitise aluseks maaks 350m<sup>2</sup>(VT: LISAD – nr.5) ning täisehitus 14,5%.

Vastavalt kontaktvööndi analüüsile, kus on analüüsitud olevaid ehitiste aluseid pindu ja hoonestustihedust kui ka piirkonda planeeritavate ehitiste aluseid pindu, on planeeringu alas ehitusaluseks pinnaks määratud :

- 2156m<sup>2</sup> suurusel krundil 150m<sup>2</sup> täisehitus 14,4% - planeeritavate hoonete lubatud arv krundil 1
- 2155m<sup>2</sup> suurusel krundil 150m<sup>2</sup> täisehitus 14,4%- planeeritavate hoonete lubatud arv krundil 1

Detailplaneeringuga maaüksuse sihtotstarvet ei muudeta.

Vastavalt endise Loksa Valla üldplaneeringule on planeeritava ala juhtfunktsiooniks elamumaa – väikeelamumaa, kuni kahekorruselised ühe või kahepereelamud, ridaelamud.

Detailplaneering vastab endise Loksa valla üldplaneeringule.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Viinistu külas, küla keskmes, Viinistu-Loksa maanteest 70m kaugusel. Saviaugu kinnistu on elamumaa sihtotstarbega. Kinnistu on hoonestatud elamu ja mitmete kõrvalhoonetega. Saviaugu kinnistu asub Lahemaa Rahvusparki territooriumil, Lahemaa piiranguvööndis.

Planeeritav ala on hooldamata, hoonetes sees ei elata. Planeeringu ala läbib põhja poolt keskpingeõhuliini, mille servituudi koridori laiuseks on 20m. Saviaugu kinnistut läbib kirdest-edelasse(diagonaalselt läbi krundi) madalpinge elektri õhuliini, servituudi koridori laiusega 4m. Reljeefilt on planeeringuala väikese kaldega lõunast-põhja. Planeeritaval alal juuresõidutee läbib Kiviõu kinnistut ja 32m ulatuses reformimata riigimaad.

Planeeritava maa-ala suurus on ca. 0,5ha.

#### 3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

Registriosar nr	Aadress	Pindala (m <sup>2</sup> )	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
8850402	Kuusalu vald, Viinistu küla, Saviaugu kinnistu	4311 m <sup>2</sup>	42301:003:0628	Elamumaa (EE 100%)	T & E EURO KINNISVARA OÜ (reg. kood 10995159)

#### VT: LISAD(seletuskirja lõpus)

1. Väljavõte Harju Maakohu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8850402(1 leht)
2. Väljavõte Maa-ameti kodulehelt – maakatastri kitsenduste väljavõte(4 lehte)
3. Väljavõte kehtivast Loksa valla üldplaneeringust(2 lehel)

#### Katastriüksuse kitsendused

**SAVIAUGU  
KINNISTU**  
42301:003:0628

Kaitseala piiranguvöönd – Lahemaa rahvuspark. Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu.

Elektripaigaldise kaitsevöönd : Elektriõhuliin alla 1 kV  
(pump+elamud+suvila)  
Esitaja: Eesti Energia Jaotusvõrk 29.veebruar 2008.a.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Saviaugu kinnistu asub Viinistu küla keskmes.

Kontaktvööndis olevate kinnistute hoonestuse hoonestusalune pind jääb vahemikku 230m<sup>2</sup> kuni 394m<sup>2</sup> vastavalt Maaameti infole.

Planeeringuga on määratud hoonestusalad sõltuvalt ümbritseva piirkonna hoonestusalade suurustest ja on arvestatud ka sellesse piirkonda planeeritavate detailplaneeringute planeeritud hoonestusala suurustega.

### 4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Loksa valla üldplaneeringu (Kehtestatud Loksa Vallavolikogu poolt 27.01.2000 a.) järgi on planeeritava ala juhtfunktsioon elamumaa. Planeeringuga kavandatakse Saviaugu kinnistute jagamine kaheks krundiks ja ehitusõiguse määramiseks väikeelamute rajamiseks.

Planeeriguala asub Lahemaa rahvusparki piiranguvööndis.

Detailplaneering vastab endise Loksa valla üldplaneeringule.

### 4.2 KAVANDATUD KRUNDI EHTUSÕIGUS

#### ❖ Pos nr 1 – Saviaugu:

Planeeritaval elamumaa (EE 100%) krundil asub olemasolev hoonestus (abihooned).

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Saviaugu (pos. nr 1) krundi sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- Ehitusalune pindala: 150m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 7,5 m
- Hoone korruselisus: põhihoonel 2 täiskorrust (h=7,5m)

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 14,4%
- Ehitusjoon puudub
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 7,5m (abs. h=14,87 m)
- Katuse kalle: 32° -45°
- Hoonestusviis: lahtine
- Maksimaalne korterite arv: 1

Elamute arhitektuurne ja konstruktiivne üldlahendus peab olema lihtne ja selge, ökonoomne nii ehitamisel kui eksploatatsioonis.

Katusekattematerjaliks võivad olla kas kivi- või plekk-katted, sõltuvalt katuse kaldest.

Piirdeaed – Läbipaistev puitlippidest aed h=1,5m., naabrite vahelisel krundi piiril võrk- või lippaed. Olemasolev piirdeaed, mis ei paikne krundi piiril, likvideeritakse ja uus piirdeaed paigaldatakse krundi piirile.

#### ❖ Pos nr 2 – Liivaaugu (aadressi ettepanek):

Planeeritaval elamumaa (EE 100%) krundil asub olemasolev hoonestus (elamu ja abihooned).

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Liivaaugu (pos. nr 2) krundi sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- Ehitusalune pindala: 150m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 7,5 m
- Hoone korruselisus: põhihoonel 2 täiskorrust (h=7,5m)

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 14,4%
- Ehitusjoon puudub
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 7,5m (abs. h=16,00 m)
- Katuse kalle: 32° -45°
- Hoonestusviis: lahtine
- Maksimaalne korterite arv: 1

Elamute arhitektuurne ja konstruktiivne üldlahendus peab olema lihtne ja selge, ökonoomne nii ehitamisel kui eksploatatsioonis.

Katusekattematerjaliks võivad olla kas kivi- või plekk-katted, sõltuvalt katuse kaldest.

Piirdeaed – Läbipaistev puitlippidest aed h=1,5m., naabrite vahelisel krundi piiril võrk-või lippaed. Olemasolev piirdeaed, mis ei paikne krundi piiril, likvideeritakse ja uus piirdeaed paigaldatakse krundi piirile.

**4.3 TERRITOOUMI BILANSS JA PLANEERINGUALA NÄITAJAD (DETAILPLANEERIMISE LIIGITUSE ALUSEL)**

1. Planeeritava ala suurus:		0,5 ha
2. Kavandatud kruntide arv		2
3. Kavandatud maa bilanss	Elamumaa EE	4311 m <sup>2</sup> / 100%
4. Täisehitusprotsent	kinnistu	14,4 %

**NÄITAJAD KRUNTIDE KAUPA**

Hoonestusala pos. nr.	krundi aadress	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	ehitusala pind m <sup>2</sup>	täisehituse %	korruselisus (maks., vajadusel min.)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve (vastavalt detail-planeeringu liigile)	maa sihtotstarve (vastavalt katastri-üksuse liigile)	sihtotstarbe osakaal (vastavalt katastri-üksuse liigile) %	suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastri-üksuse liigile)
1.	Saviaugu Viinistu küla Kuusalu vald	2155	150	14,4	-1 / 2	1	EE 100%	E 100	100	300
2.	Liivaaugu Viinistu küla Kuusalu vald	2156	150	14,4	-1 / 2	1	EE 100%	E 100	100	300

PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA

Hoonestusala pos. nr.	krundi aadress	hoonestusviis (lahtine- L, kinnine- K; vahelduv- V)	hoone lubatud suurim kõrgus meetrites	tehnilised erinõuded (minimaalne tulepüsivuse klass)	katuse kaalle °	tänav, millega katuseharja suund on paralleelne	erinõuded välisviimistlusele	kaitse-eeskirjadest, põhimäärustest, kaitsekoostuste teatistest või muudest kasutamistingimustest tulenevad erinõuded	servituudid ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
1.	Saviaugu Viinistu küla Kuusalu vald	L	7,5	TP3	32-45	-	Ehedad traditsioonilised ehitusmaterjalid. Viimistlus – puit, kivi, krohv, klaas	-	Servituudi vajadus keskpingeõhuliinile koridori laiussega 20m Aktsiaselts Eesti Energia kasuks. Servituudi vajadus elektriohuliinile alla 1kV koridori laiussega 4m Aktsiaselts Eesti Energia kasuks.
2.	Liivaaugu Viinistu küla Kuusalu vald	L	7,5	TP3	32-45	-	Ehedad traditsioonilised ehitusmaterjalid. Viimistlus – puit, kivi, krohv, klaas	-	Servituudi vajadus elektriohuliinile alla 1kV koridori laiussega 4m Aktsiaselts Eesti Energia kasuks. Juurdepääsutee servituudi vajadus koridori laiussega 3,5m(143m <sup>2</sup> ) pos. nr 1 krundi kasuks. Servituudi vajadus sidekaablile koridori laiussega 2m pos. nr 1 krundi kasuks. Servituudi vajadus veetrassile koridori laiussega 2m nr 1 krundi kasuks.

5 TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kruntidele on Loksa-Viinistu riigimaanteelt T-11280. Juurdepääsutee planeeringualani läheb läbi Kiviõue maaüksuse, kus Kiviõue kinnistu detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada liiklusmaa kinnistu ja tänav nimega Kiviõue tee. 32m ulatuses läbib juurdepääsutee planeeritavale kinnistule reformimata riigimaad - Kiviõue kinnistu ja Saviaugu kinnistu vahele jääv ala. Planeeritavale Saviaugu kinnistule(pos. nr 1) võimaldatakse juurdepääs läbi Saviaugu I kinnistu (pos.nr 2) juurdepääsutee servituudiga, laius 3,5m(143m<sup>2</sup>).

Nõutav parkimiskohtade arv on tagatud oma krundil. Mõlemile planeeritavale üksikelamule on ette nähtud 2 parkimiskohta + 1 parkimiskoht külalisele.

Teeservituudid tuleb seada notariaalselt enne kruntide müüki.

Territooriumile planeeritud kinnistusesed teed ja platsid on graniitsõelmetest ,betoonkividest. Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad krundisiseselt. Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv vastab Eesti Standard EVS 843:2003 normidele.

## PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr.	Krundi pind	Max suletud brutopind	ehituse otstarve/liik	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ette-nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	2155	300	Elamumaa EE 100	2+1	3	3
2	2156	300	Elamumaa EE 100	2+1	3	3
Planeeritaval alal kokku:						6

### Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavasse alasse. Sademeteveed immutatakse pinnasesse oma krundi piires. Katendina kasutatakse dreneerival alusel betoonkive või graniitsõelmeid, kokkupuutel muruga äärekivi allalastud.

## 6 KESKKONNAKAITSE, HEAKORD JA HALJASTUS

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid tegevusi. Krunt on hoonestatud. Kinnistul kasvavad üksikud suured puud ja mõned viljapuud. Detailplaneeringuga planeeritakse kõrghaljastust krundi lääneserva ja põhjakülge. Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendada planeeritaval alal hoonestusprojektidega.

Kahe üksikelamu krundi moodustamine ja nendele üksikelamute rajamine ei tekita ümbritsevale keskkonnale negatiivset mõju. Saviaugu kinnistu asub Viinistu küla keskmes. Planeeringuga on määratud hoonestusalad sõltuvalt ümbritseva piirkonna hoonestusalade suurustest ja on arvestatud ka sellesse piirkonda planeeritavate detailplaneeringute planeeritud hoonestusala suurustega. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva keskkonnakaitse seadusandlusega.

### 6.1 HALJASTUS

#### **Soovitused täiendavaks haljastuseks:**

Peale hoonete valmimist haljastatakse maa-ala vastavalt selleks otstarbeks koostatud aiakujundusprojektile.

Uute taimeliikide valikul tuleb lähtuda nende vastupidavusest keskkonnas, sobivusest antud kasvukohta, dekoratiivsusest ja edasisest hooldusvajadusest. Samuti tuleb taimeliikide valikul silmas pidada, et haljasalal tuleks välja aastaegade vaheldumine.

Ala maastikukujundus on määratud lahendada eraldi haljastuse projektiga, kus peaks käsitlema järgmist:

- Haljastus (rajatava haljastuse paiknemine, mahud ja liigid; olemasoleva haljastuse hooldamise põhimõtted, jms);
- Teed ja parkimine;
- Väikevormid;
- Vertikaalplaneerimine;
- Kasutada täiendava haljastuse rajamisel väärtuslikke ja pikaalisi liike, nagu näiteks harilik pihlakas (*Sorbus aucuparia*), harilik vaher (*Acer platanooides*) harilik hobukastan (*Aesculus hippocastanum*), arukask (*Betula pendula*). Põõsastest harilik ebajasmiin (*Philadelphus coronarius*), siberi kontpuu erepunasevõrseline vorm (*Cornus alba 'Sibirica'*). Okaspuudest harilikku kuuske (*Picea abies*), euroopa lehist (*Larix decidua*) ja siberi lehist (*Larix sibirica*), harilikku mäнди (*Pinus sylvestris*), mägimäнди (*Pinus mugo*).

### 6.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Kuusalu valla jäätmekäitluseeskiri. Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti.

Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on detailplaneeringuga ette nähtud:

- kõvakattega plats, prügiautodele ligipääsetavas kohas. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga..

Soovitavalt kasutada erinevaid mahuteid taaskasutatavate jäätmete paigutamiseks. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkiirust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Olmejäätmed ning muud kergestiriknevad ja halvastiõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutitesse paberi- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määraks mahuteid.

## 7 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse tagamise abinõud on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel.

Rajatavate väikelamute tulepüsivusklass on määratud TP3 .

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkiirust hooneteni (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2005.

Tuletõrjevesi saadakse Viinistu sadamas olevast veevõtukohest. Planeeringualast ca 1 km kaugusel.

Vastavalt Kuusalu valla ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni arengukavale on veevõtu koht rajatud kunsti-muuseumi juurde Eru lahtte, planeeringu alast ca. 300m.

Hoonete juurde tuleb tuletõrjeautode jaoks ette näha vähemalt 3,5 m laiused juurdesõiduteed, möödasõidukohad või manööverdusplatsid min. 12x12 m.

Tupiktee lõpus on tuletõrjevahendite ümberpööramise plats. Tuletõrjeautol on pääs hooneni kogu perimeetri ulatuses. Krundisisesed tuletõrjevahendite ligipääsuteed rajatakse tugevdatud pinnasele (näitek :tugevdatud murupinnad), täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Murupind peab kandma 25t veoautot.

Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hoone projekteerida TP3 tulepüsivusastmele vastavalt.
- Et tagada päästemeeskonnale päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega, on määratud hoonestusala olemasolevatest naaberhoonetest piisavalt kaugemale.

## 8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Turvalisuse tagamiseks on ehitusprojekti koostamiseks määratud järgmised nõuded:

1. Projekteerida kruntidele piirdeaiad ja välisvalgustus (hoov ja majaesine, sellega väheneb sissemurdmiste risk.
2. Hooned tuleb projekteerida vastupidavatest materjalidest.
3. Prügikonteinerid on kavandatud soovimatutele isikutele mittejuurdepääsetavasse kohta, et vältida nende süütamist või lõhkumist:
4. Värvatele ja välisustele ette näha lukud.
5. Hoonesse tuleb projekteerida sideühendus, mis võimaldab sõlmida valveteenistuse lepingu turvafirmaga.



## 9 TEHNOVÕRGUD

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EVS 843:2003 osa 11. Tehnovõrgud, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr.76 16.12.06.a. Katenditelt koguneva veekoguse määramiseks võetakse aluseks "EVS 846:2003. Kinnistu kanalisatsioon" punkt 5.2 sajuvee arvutusaravool, millega arvestatakse erinevate pinnakatete aravoolutegureid, nende pindala ning vihma intensiivsust. Trassi valdajale peab olema tagatud juurdepääs.

### 9.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### Veevarustus

Joogivesi saadakse olevast veetorustikust Kiviõue kinnistult, vee-ettevõtjaks Viinistu külas MTÜ Viinistu Külaselts.

#### Kanalisatsioon

Reoveed juhitakse lekkekindlatesse kogumismahutitesse(10m<sup>3</sup>). Tagada kogumismahutite regulaarne tühjendamine. Tehnorajatiste tüüp ja konkreetne asukoht täpsustatakse projekteerimistöde käigus.

#### Sademetevesi

Sademeteveed immutatakse pinnasesse. Parkimisplatsi katendina kasutatakse dreeneerival alusel betoonkive või graniitsõelmeid, kokkupuutel muruga äärekivi allalastud.

### 9.2 SOOJAVARUSTUS

Üksikelamute küttesüsteem planeeritud lokaalne – kombineeritud kütte (tahkeküte ja elekter või õhksoojuspump koos täiendava elektriküttega.)

### 9.3 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritaval maa-alale on kavandatud 2 väikeelamut. Elektrivarustuse lahendamisel planeeritaval maa-alal on lähtutud Eesti Energia AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 168299, väljastatud 25.09.2009.a.

Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine 3x25A näha ette krundil asuvale 0,4kV õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumiskilbi toide näha ette Viinistu 10/0,4kV alajaama F-1 õhuliinilt. Planeeringuga määratakse liitumiskilbi asukoht. Planeerigu koostamisel määratakse olemasolevatele ja planeeritavatele OÜ Jaotusvõrgu tehnorajatistele servituudi ala. Arvestada antud piirkonna detailplaneeringute ning koormustega.

### 9.4 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Aksiaseltsi Elion Ettevõtte poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 13797110 20.10.2009.a.

Nähakse ette maakaabli sisestused mõlemale planeeritavale elamule planeeringualal. Planeeritav maakaabli trass seotakse Loksa-Viinistu mnt ääres kulgeva VMOHBU 30x2 maakaabli trassiga maantee ja kinnistule planeeritava sissesõidutee ristmiku piirkonnas. Olemasoleva kaablitrassi mahamärkimine looduses tellida Eltel Networks Aksiaseltsilt. Tööde teostamine Elion ettevõtte AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

Sõidutee all on sidekanalisatsiooni paigaldussügavus toru pealispinnani 0,6m. Pinnases ja kõnniteede all on sidekanalisatsiooni paigaldussügavus toru pealispinnani 0,4m.

Sidekappide paigaldus ja sidevarustus lahendatakse tööprojekti staadiumis.

Telefoniside väljaehitamiseks on vajalik taodelda Elion Ettevõtte AS konkreetset tehnilised tingimused ja koostada vajalik projektdokumentatsioon. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

(VT: LISAD – nr 4 tehnilised tingimused)