

# PENDLAÕUE KINNISTU DETAILPLANEERING

Pärispea küla, Kuusalu vald, Harjumaa

Töö nr DP 16-06/14

**Detailplaneeringu tellija:**

**Kuusalu Vallavalitsus**

Address: Kuusalu tee 33, Kuusalu, 74601

**Huvitatud isik:**

**Mari Jõgila**

Address: Maksimäe 11, Kiili alevik, 75401 Harjumaa

GSM: + 372 51 07 885

**Detailplaneeringu koostaja  
(projekteerija):**

**AB Dialoog OÜ**

Registrikood 12580072

Address: Laki tn 14a, Tallinn 10621, Harjumaa

Tel: + 372 52 433 77

e-mail: [info@pbdialoog.ee](mailto:info@pbdialoog.ee),

KAUST 2

Tallinn 2015

## SISUKORD

<b>I</b>	<b>MENETLUSDOKUMENDID.....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>II</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1.</b>	<b>Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>2.</b>	<b>Olemasolev olukord.....</b>	<b>- 5 -</b>
<b>3.</b>	<b>Kontaktvööndi analüüs.....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>4.</b>	<b>Planeeringulahendus.....</b>	<b>- 7 -</b>
4.1.	Üldosa.....	- 7 -
4.2.	Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad.....	- 7 -
4.3.	Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele.....	- 8 -
4.4.	Vertikaalplaneerimine.....	- 8 -
<b>5.</b>	<b>Harju maakonna teemaplaneering, Loksa valla üldplaneering.....</b>	<b>- 9 -</b>
5.1.	Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering.....	- 9 -
5.1.1.	Väärtuslik maastik – Lahemaa.....	- 9 -
5.2.	Loksa valla üldplaneering.....	- 9 -
<b>6.</b>	<b>Keskonnakaitsetingimused ja haljastus.....</b>	<b>- 11 -</b>
6.1.	Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund.....	- 11 -
6.2.	Olemasolev haljastus.....	- 11 -
6.3.	Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine.....	- 11 -
6.4.	Müra.....	- 12 -
6.5.	Vibratsioon.....	- 12 -
6.6.	Õhureostus.....	- 12 -
6.7.	Ehitusagsete jäätmete käsitlemine.....	- 12 -
<b>7.</b>	<b>Jäätmekäitlemine ja heakord.....</b>	<b>- 13 -</b>
<b>8.</b>	<b>Liikluskorraldus ja parkimine.....</b>	<b>- 13 -</b>
8.1.	Liikluslahendus.....	- 13 -
8.2.	Parkimine detailplaneeringu lahendusel.....	- 14 -
<b>9.</b>	<b>Tehnovõrgud.....</b>	<b>- 15 -</b>
9.1.	Elektrivarustus.....	- 15 -
9.1.1.	Sidevarustus.....	- 15 -
9.2.	Vee- ja kanalisatsiooni lahendus.....	- 15 -
9.2.1.	Veevarustus.....	- 15 -
9.2.2.	Kanalisatsioon.....	- 16 -
9.3.	Tuletõrjevõrkuvarustus.....	- 16 -
9.4.	Servituudivajadused olemasolevatele tehnovõrkudele.....	- 17 -
<b>10.</b>	<b>Tuleohutuse tagamine.....</b>	<b>- 17 -</b>
<b>11.</b>	<b>Kuritegevuse ennetamine.....</b>	<b>- 17 -</b>

## III LISAD

1. Fotod olemasolevast olukorrast
2. Kinnistusregistri registriosa väljavõte
3. Illustratiivne arhitektuurinäidis

## IV JOONISED

1. **Situatsiooniskeem**
2. **Kontaktvööndi analüüs**
- 2a. **Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust**
3. **Tugiplaan**
4. **Põhijoonis tehnovõrkudega**

## V KOOSKÕLASTUSED

## VI TEHNILISED TINGIMUSED

# I MENETLUSDOKUMENDID

1.	Kuusalu Vallavalitsuse kiri Mari Jõgi'le	03.09.2014 nr 7-1/2430-1
2.	Pärispea küla Pendlaõue kinnistu detailplaneeringu algamise, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise	06. november 2014 Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr 748
3.	Kuusalu Vallavalitsuse kiri detailplaneeringu algatamisest	03.12.2014 nr 7-1/2430-1

## II SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 06.11.2014 korraldus nr 748 detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- \* Loksa valla üldplaneering;
- \* Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministeerium, <http://www.siseministeerium.ee/8169>);
- \* Harju maakonna teemaplaneering;
- \* Kuusalu valla ehitusmäärus (Kuusalu Vallavolikogu 16.06.2010 määrus nr 14);
- \* Katastriüksuse 42301:003:0762 plaan;
- \* Hea ehitustava;
- \* Planeerimisseadus;
- \* Looduskaitse seadus;
- \* Natura 2000;
- \* Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 31.10.2012.a määrusega nr 10);
- \* Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarbete liigid ja nende määramise alused“;
- \* Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- \* Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- \* Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- \* Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Harju maakonna Kuusalu valla Pärisepa küla Pendlaõue kinnistu detailplaneeringu topogeodeetilised uurimistööd on teostatud OÜ AAKERMAA poolt. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega „Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000” ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. juuli 2007.a. määrusega nr 71 kinnitatud „Ehitusgeoloogiliste tööde tegemise kord”.

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva maatulundusmaa kinnistu maasihtotstarve muutmine elamumaaks suvemaja ja abihoonete rajamiseks hajaasustuse põhimõtteid järgides, sealhulgas täiendavate ehitusõiguste seadmine. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs planeeritavale alale, parkimise lahendus ja tehnovõrkude varustus ning määratakse heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ja samas ka kõigi vajalike piirangute ja servituudivajaduste määramine.

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Pärисpea küla ajaloolises keskosas Lahemaa Rahvusparki territooriumil.

Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeritava maa-ala suurus on 2773 m<sup>2</sup>, millest 2611 m<sup>2</sup> on looduslik rohumaa ning 162 m<sup>2</sup> muu maa. Planeeringuala piirneb kirdes Loksa-Pärисpea teega (42301:003:0286, 100% transpordimaa), kagus Pärисpea kaupluse (42301:003:0468, 100% ärimaa), lõunas Aksli I (42301:003:0601, 100% maatulundusmaa), edelas Peetri-Jaani (42301:003:0506, 100% maatulundusmaa) ning loodes Uukkivi kinnistuga (42301:003:0722, 100% elamumaa).

Planeeritava maa-ala kinnistu tabel (vt lisa nr 1):

Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Pendlaõue	2773	33754	42301:003:0762	Maatulundusmaa	Mari Jõgila

Kinnistu asub Lahemaa Rahvusparkis, mis on Natura 2000 programmi võrgustiku alal. Keskkonnaregistri andmetel ei ole Pendlaõue katastriüksusel registreeritud Lahemaa Rahvusparki kaitse-eesmärkideks olevaid loodusväärtuseid. Maa-ameti kaardirakendustele (17.11.2014 seisuga) paikneb planeeringualast umbes 650 m kaugusel Pähkneeme männik.

Maaüksuse reljeef on tasane. Planeeritaval Pendlaõue kinnistul on kõrghaljastust. Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Ediacara ladestu (Vendi kompleksi) Gdovi kihistu segateraline polümineraalne liivakivi, kirju aleuroliit, savi. Pinnakatte geoloogia on Võrtsjärve alamkihistu jääjärvelised setted (veerised ja munakad, kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, savi).

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radooniriskiga pinnas (30-50 kBq/m<sup>3</sup>).

Juurdepäas planeeringualale on otsene, kuid mahasõit kinnistule on välja ehitamata. Kinnistu asub riigimaantee (11285 Loksa-Pärисpea tee) vahetus läheduses.

Ala teenindab madalpinge õhuliin kaitsevööndiga, mis on mõlemale poole liini telge 2,0 meetrit ja veetorstiku kaitsevöönd, mis on mõlemale poole torustiku telge 2,0 meetrit.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

### 3. Kontaktvööndi analüüs

Käsitleva planeeringuala kontaktvööndi analüüsi vaata ka jooniselt „Kontaktvööndi analüüs“ joonis nr 3. On iseloomustatud graafiliselt Pendlaõue kinnistu detailplaneeringu lähipiirkonda.

Planeeringuala ümbritsevad nii hoonestamata maatulundusmaad kui ka hoonestatud elamumaa kinnistud.

Planeeritavast alast idapoole jääb Jaagu-Petri kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud 27.06.2008 aastal.

Jaagup-Petri kinnistul asub praegusel hetkelseisul kuus hoonet – eluhoone, kaks kuuri, ait-kuur, saun ja kelder. Eluhoone ehitisealuseks pinnaks on 85 m<sup>2</sup>, kuuride ehitisealuseks pinnaks on 19 m<sup>2</sup> ja 48 m<sup>2</sup>, ait-kuuri ehitisealuseks pinnaks on 21 m<sup>2</sup>, sauna ehitisealuseks pinnaks on 16 m<sup>2</sup> ja keldri ehitisealuseks pinnaks 17 m<sup>2</sup>. Eluhoone korruseliseks on üks korrust. Kõrguseks on ca 7,2 m. Antud kinnistul on ehitisealust pinda kokku 206 m<sup>2</sup>.

Planeeritavast alast kagupoole jääb Miku 1 kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud 30.05.2007 aastal.

Vana-Miku kinnistul asub heitkeseisul üks hoone – eluhoone. Eluhoone ehitisealuseks pinnaks on 187 m<sup>2</sup>. Eluhoone korruseliseks on kaks korrust. Kõrguseks on ca 7,0 m. Antud kinnistul on ehitisealust pinda kokku 187 m<sup>2</sup>.

Kivitalli kinnistul asub heitkeseisul kaks hoonet – eluhoone ja hobusetall. Eluhoone ehitisealuseks pinnaks on 63 m<sup>2</sup> ja hobusetalli ehitisealuseks pinnaks on 314 m<sup>2</sup>. Eluhoone korruseliseks on kaks korrust. Kõrguseks on ca 7,0 m. Antud kinnistul on ehitisealust pinda kokku 377 m<sup>2</sup>.

Liiklus Pendlaõue kinnistu lähedal on kahesuunaline. Hetkeseisuga juurdepääs kinnistule puudub.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud juba olemasoleva ümberkaudse elamupiirkonna hoonestusstiilist ja hoonestuslaadist. Kavandatud elamuga ei kaasne võimalikke ohtlike mõjusid ümbritsevatele aladele. Pendlaõue kinnistule on kavandatud hoonestuse ehitisealuseks pinnaks 180 m<sup>2</sup> ja hoonestuse maksimaalseks kõrguseks 10,0 m, abihoonetele 4,5 m. Antud näitajad ühtivad ümbruskonna hoonestuse mahtudega, samuti kõrgusega.

Arvestades eelpool kirjeldatud piirkonda, liikluslahendust, kehtivaid detailplaneeringuid, siis Pendlaõue kinnistule planeeritud sihtotstarbe muutmise tulevikus ja suvemaja rajamine on väga soodne. Sobib antud piirkonda hoonestuse mahu poolest ja maasihtotstarbelt. Võrdluse aluseks on võetud maaameti kaart ja ehitusregistrist saadud näitajad (seisuga 18.11.2014).

## 4. Planeeringulahendus

### 4.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on 2773 m<sup>2</sup> suurune 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Pendlaõue kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistule ehitusõiguse määramine suvemaja ja abihoonete rajamiseks.

Pendlaõue kinnistu on sobilik elamumaa piirkonnaks, kuna asub väga hea transpordi liikuvusega maantee (11285 Loksa-Pärispea tee) läheduses. Samas on elamukrunt piiratud kõigist ilmakaartest olemasolevate hoonetega ja samuti kinnistul olevate puudega, mis on elamukruntide rajamisel suureks plussiks arvestades meie lääne tuuli.

Uute hoonestusalade kohavalikul on arvestatud Kuusalu valla ehitusmäärusest tulenevate piirangutega, maanteelt tulenevate piirangutega ning samuti olemasoleva haljastusega.

**Krunt positsiooniga 1** on planeeritud 100% elamumaaks. Krundi pindala on vastavalt olemasolevale suurusele 2773 m<sup>2</sup>, maksimaalselt on lubatud kaks korrust. Planeeritava pos 1 krundi ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 225 m<sup>2</sup>. Suvemaja maksimaalseks kõrguseks maapinnast on planeeritud 7,5 m ja abihoonete maksimaalseks kõrguseks on planeeritud 5,5 m.

Planeeringuala kinnistu äärsed alad on vähesel määral kaetud kõrghaljastusega, mida suuremas osas püütakse säilitada.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud järgnevalt: riigimaanteelt, 11285 Loksa-Pärispea teelt.

Pendlaõue kinnistu planeeringu lahendus ei ole üldplaneeringut muutev.

### 4.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvet;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Pos nr	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Hoone ehitusalune pind (m <sup>2</sup> ) maapealne	Max. korruselisus / hoone kõrgus (m) <sup>1</sup>	Suletud brutopind (m <sup>2</sup> ) maapealne	Hoonete arv krundil <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liigi järgi	Maa sihtotstarbe % DP liigi järgi	Tulepüüv	Parkimiskohtade arv
1	2773	225	+2 / 7,5 5,5	292	1P 2A	E 100	EP 100	TP3	3

<sup>1</sup> 7,5m – põhihoone; 5,5m – abihoonete kõrgused

<sup>2</sup> 1P – üks põhihoone 2A – üks abihoone

Projekteeritavate hoonete tulepüüvusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimismääradele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

#### 4.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada küla ajalooliselt välja kujunenud elamuhoonetele iseloomulikke ja sobivaid ehitusmaterjale ja hoonestuslaadi.

Krundi piirde kõrgus on maksimaalselt kuni H=1,5 m. Krundi piirdeks võiks olla lihtne puitlipp aed. Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid. Soovitav on planeeringuala ümber kavandada ühtne piire. Täpsem piirde asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga. Katuse harja suund võib olla paralleelne, risti olemasoleva teega.

Õueala ja hoone terviklikud lahendused, kus oluline ei ole mitte ainult hoonete arhitektuurne välisilme, vaid ka ruum nende vahel ja ümber. Traditsioonilised – lahendused ei ole tohi olla hetke moevooludest, vaid pigem jälgida traditsioonilisi proportsioone, esteetikat. Ajaloolise põhimõttega rajatavad elamu fassaadid ilmestavad muudele traditsioonilistele võtetele lihtsad viilkatused üleulatuvate räästastega. Katuseid muudavad tänapäevasemaks nt. sisselõigatud klaaspinnad. Õueala kavandamisel võtta arvesse taluõuele omaseid lahendusi. Mitte kasutada tööstuslikult toodetud ümarpalki, võib kasutada tahutud või käsitsi töödeldud palki.

#### **Krundi pos 1 olulisemad arhitektuurinõuded on:**

- Hoonestusviis: lahtine.
- Hoonete katuse kalle: 32 - 45°.
- Hoonetel kasutatavate põhiliste välisviimistlusmaterjalide loetelu: krohv (sile- või struktuurkrohv), puit (palk), klaas.
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: maksimaalselt 7,5m.

#### 4.4. Vertikaalplaneerimine

Juurdepääs elamukrundile on riigimaanteelt (11285 Loksa-Pärispea tee). Sademevesi ja lumesulamisvesi on hajutatud kinnistu piires olemasolevasse pinnasesse.



## 5. Harju maakonna teemaplaneering, Loksa valla üldplaneering

### 5.1. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kehtestatud maavanema 11.märts 2003 korraldusega nr 356-k näeb planeeritava ala rohevõrgustiku alasse (T8), mis on elustiku ja ainese liikumiskoridor.

Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (planeeritav ala tähistatud punase täpiga, 72704:001:0011)



#### 5.1.1. Väärtuslik maastik – Lahemaa

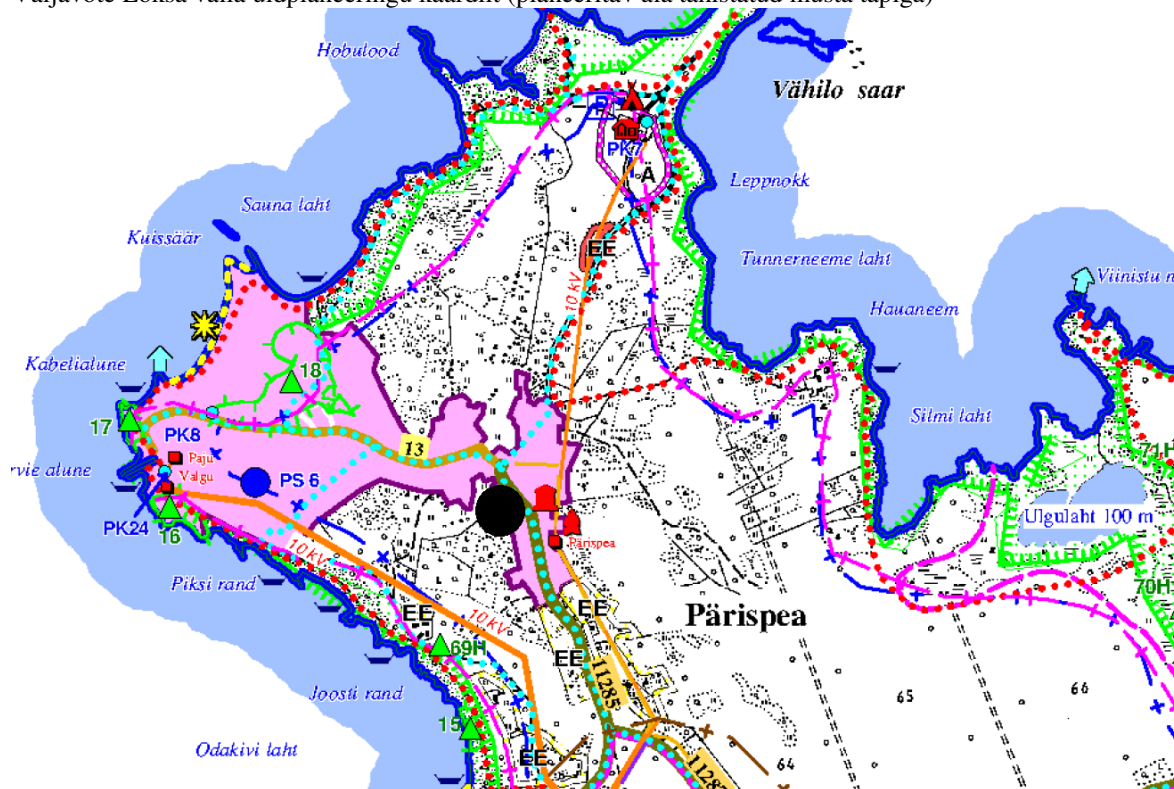
Antud planeeringus käsitletud teemaplaneeringu rohevõrgustiku kaardile on välja toodud või ära märgitud ka väärtuslikud maastikud (tumepunane pidev joon). Seega vaadates ülaltoodud teemaplaneeringu kaarti, siis planeeringuala jääb Lahemaa väärtuslikule maastikule.

### 5.2. Loksa valla üldplaneering

Loksa valla üldplaneering on kehtestatud Loksa Vallavolikogu 27. jaanuar 2000 a. Loksa ja Kuusalu vald on omavahel liitunud 2005 a. Käesolevas planeeringus käsitletakse Loksa valla üldplaneeringut, sest Kolga-Abla küla paikneb endise Loksa valla territooriumil, mis on asjakohane antud planeeringule.

Loksa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala kavandatud detailplaneeringu kohustusega piirkonnaks. Üldplaneeringuga on perspektiivselt põhiliselt ette nähtud väikeelamute ehitamiseks. Üldplaneeringu järgselt maanteest maa poole jääb võimalik rannaküla tüüpi elamuehituse piirkond. Sellesse piirkonda sobivad väga hästi väikse mahulised elamukrundid ühe eluhoone ja kahe abihoonega. Pendlaõue krundi planeerimisel on sellega arvestatud.

Väljavõte Loksa valla üldplaneeringu kaardilt (planeeritav ala tähistatud musta täpiga)



Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud üks ühepereelamu krunt, mis järgib üldplaneeringu nõuet, et alale võib kavandada väikeelamut.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Suvmaja asukoha valikul tuleb lähtuda loodusliku ümbruse ja vaateväljadega, planeeringulahenduse aluseks peab olema maastikustruktuur. Eelnimetatud aspekte on antud planeeringus arvestatud.

Kaitsmaks suvmajale tulevat (küll vähest) saastet olemasolevalt kõvakattega teelt on vajalik kõrghaljastus, mis hoiab kinni tolmu ja saaste.

Käesolev planeeritav ala on rohevõrgustiku tuumalas (T8), mille peafunktsioon on elustiku mitmekesisuse hoidmiseks. Kavandatav planeeringulahendus rohevõrgustiku tuumalale negatiivset mõju ei oma, kuna piirnevas osas säilitatakse olemasolev olukord – säilib olemasolev taimestik.

## 6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

### 6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Detailplaneeringuga hoonetekompleksi kavandamine krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tegevust alale kavandatud ei ole.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Ediacara ladestu (Vendi kompleksi) Gdovi kihistu segateraline polümineraalne liivakivi, kirju aleuroliit, savi. Pinnakatte geoloogia on Võrtsjärve alamkihistu jääjärvelised setted (veerised ja munakad, kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, savi). Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radooniriskiga pinnas (30-50 kBq/m<sup>3</sup>).

Teadaolevalt planeeringualal jääkreostus puudub. Alal maavarasid ei leidu. Planeeringu ala asub hästi kaitstud põhjaveega alal.

Keskkonnaregistri andmetel ei ole Pendlaõue katastriüksusel registreeritud Lahemaa Rahvusparki kaitse-eesmärkideks olevaid loodusväärtuseid. Kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike planeeringualal pole.

### 6.2. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal esineb puude grupe. Haljastust tuleb võimalikus ulatuses säilitada. Kõrghaljastust suuremas osas likvideerida ei ole ette nähtud. Ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist puittaimestikule, mida on võimalik säilitada.

### 6.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele.

Krundile on kavandatud rajada täiendavat haljastust, puid. Puid ei tohi istutada teekaitsevööndisse selliselt, et need varjaksid nähtavust maanteele. Puude paigutus lähtub esteetilistest ja funktsionaalsetest aspektidest. Teede äärde istutatavad puud võiksid liigiliselt sulanduda lähialas paiknevasse metsamaastikku; soovitavalt üheliigilised puud. Olemasolevat põõsastiku (11825) Loksa-Pärispea tee ääres tuleb korrastada selliselt, et ei piiraks nähtavust kinnistult väljasõidul (11825) Loksa-Pärispea teele.

#### 6.4. Müra

Müra planeeringualale on minimaalne. Peamiseks müraallikaks võib olla (11285) Loksa-Pärispea tee liiklus, mis on väga väikese liiklussagedusega. Liiklusmüra summutab nii olemasolev haljastus kui planeeritud kõrghaljastus. Hoone projekteerimisel arvestada normatiivse müratasemega ning lähtuda sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Ehitustegevusega kaasneb mõningast müra, kuid see on ajutine ning lühiajaline.

#### 6.5. Vibratsioon

Vibratsioon planeeringualale on minimaalne, praktiliselt puudub. Ehitustegevusega kaasnev mõningane vibratsioon on ajutine ning lühiajaline.

#### 6.6. Õhureostus

Eeldatav mõju õhule on lühiajaline ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööhoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmed.

Õhureostus planeeringualale on minimaalne. Peamisteks õhureostuse allikateks on sõidukid (11285) Loksa-Pärispea teel ning kruntidevahelisel Pärispea kaupluse juurdepääsuteel.

#### 6.7. Ehitusaegsete jäätmete käsitlemine

Tehnilises projektis ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus - edasiseks kasutuseks kõlblik materjal (sh. näit. täitematerjalid, muld, pinnas) tuleb maksimaalselt taaskasutada. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale.

## 7. Jäätmekäitlus ja heakord

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud elamukruntidele kavandatud parkimisplatside kõrvale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada krundile heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus. Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu koostamise staadiumis.

Kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjätmed, olmejätmed. Ehitusjätmed viia taaskasutusse. Jätmete kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale (kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 31.10.2012.a määrusega nr 12).

## 8. Liikluskorraldus ja parkimine

### 8.1. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavale krundile toimub riigimaanteelt, 11285 Loksa-Pärispea teelt kulgevalt asfaltkattega teelt. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liiklustihenduse muutust.

Teekatetena tuleb kasutada piisava tugevusega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks. Nt freesafalt.

Suvemaja juurdepääsutee laiuseks on kavandatud 3,5 meetrit, mis on kooskõlas standardiga EVS 843:2003 „Linnaänavad“. Arvestatud on tabel 7.8 juurdepääsude ristprofiilid. Projektkiiruseks on kavandatud 30 km/h, millest tulenevalt on planeeritava tee laius vastav, 3,5 meetrit. Antud teelaius võimaldab liigelda nii veoautodel kui sõiduautodel – segaliiklus.

Katendite lõplikud mahud ja viimistlusastmed antakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

## 8.2. Parkimine detailplaneeringu lahendusel

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisisesele hoovialal. Parkimine ja tänavad on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Parkimiskohti on kokku kavandatud 3.

### **Parkimise lahendus:**

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
		Äärelinn			
1	Üksikelamu (suvemaja)	Elanik 2,2 Külaline 0,3	2,5	2,5	<b>3</b>
POS 1. kokku:				2,5	<b>3</b>

## 9. Tehnovõrgud

Planeeringualal, Pendlaõue kinnistul esinevad järgmised tehnovõrgud: olemasolev madalpinge õhuliinid ja veetorustikud.

### 9.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Kuusalu vallas Pärisme külas Pendlaõue kinnistu elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 227641 (11.02.2015). Selle kohaselt on planeeritud elektritoide ehitatavast liitumiskilbist "Tommi" 10/0,4kV jaotusalajaama F-2 õhuliini olemasoleval mastil kinnistu läheduses (11825) Loksa-Pärisme tee ääres. Tarbija varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud 0,4kV maakaabelliin.

Planeeringus on arvestatud suvemaja peakaitseteks 3x50A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Servituudivajadus olemasoleva madalpinge õhuliinile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 4m võrgu valdaja kasuks.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

#### 9.1.1. Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal sidevarustus puudub. Planeeringu alal uue hoone sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja väljastatud AS-ilt Eesti Telekom detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 23849753 20.03.2015. Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest. Vastavalt tingimustele selles piirkonnas Elioni maakaablivõrk ei võimalda pakkuda kaasaegseid lairibaühendusi, siis Pendlaõue kinnistule planeeritava elamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine tuleks lähiala ette näha raadiolahendusena.

### 9.2. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus

Pendlaõue kinnistule on varasemalt rajatud veetorustik, mis teenindab nii Pendlaõue kinnistut, Uukkivi kinnistut ja Peetri-Jaani kinnistut (vt. „Põhijoonis tehnovõrkudega“, joonis nr 4). Detailplaneeringu koostamiseks on OÜ Kuusalu Soojus poolt välja antud veevarustuse tehnilised tingimused nr 054 (16.03.2015).

#### 9.2.1. Veevarustus

Planeeringu maa-ala vajalik veehulk arvestades, et veetarbimine on ühe elamu kohta ca 0,6 m<sup>3</sup>/ööp:

Kokku  $Q_d = 0,6 \text{ m}^3/\text{d}$

Kavandatud hoonestuse veevarustus saab olema planeeringualale varasemalt rajatud maakraanist DN25. Maakraan on ette nähtud kui liitumispunktina. Lubatud veevõtt liitumispunktist on kuni 1 m<sup>3</sup>/h.

Vt. joonis joonis nr 4 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Välisveetorud Pendlaõue kinnistu elamumaa krundile kavandatud hoonele paigaldatakse plastikust veetorudest Ø 32 mm PN10 (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt).

Torustik tähistatakse signaalkaabliga selle kohal. Kinnistule on toodud omaette veeühendus. Hargnemispunktidesse paigaldatakse sulgarmatuurid maakraanid d25 mm pikendusvardaga ja kaepaga. Veetorstike rajamissügavus 1,8 m. Torustik paigaldada 15 cm paksusele liivalusele. Hoonesse on ette nähtud veemõõdusõlmed veemõõtjaga, mis paigaldatakse vahetult sisenduse juurde seinale. Vundamendist läbiminekul veemõõdusõlmeni paigaldatakse veetorud hülssi.

Veemõõdusõlm peab paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearesti järel peab olema tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu peab veemõõdusõlmed esitama ülevaatuses ja plommimiseks OÜ Kuusalu Soojus esindajale.

Liitumiseks rajatava torustikud esitada avatud kaevikus OÜ Kuusalu Soojus esindajale, kes annab nõusoleku tagasitäite teostamiseks.

Kinnistuiseste tööde teostamisel ilma avatud kaeviku ettenäitamisetä on OÜ-l Kuusalu Soojus õigus nõuda kontrollimiseks kaeviku lahtikaevamist kinnistu omaniku kulul.

Veetorstike trasseeriga, läbimõõdud ja puurkaev-pumplate tehnoloogia täpsustatakse järgmistes projekteerimis staadiumites.

### 9.2.2. Kanaliseatsioon

Planeeritava ala heitvee kogus ca 0,6 m<sup>3</sup>/d. Heitvesi kogutakse kokku ja juhitakse kogumiskaevu minimaalse mahuga 8 m<sup>3</sup>.

Nõutud on vähemalt ühe nädalane veemaht.

Kogumiskaevu tuleb perioodiliselt tühjendada ja heitvesi vedada puhastusseadmetele.

Kuna antud piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon, siis planeeritavale suvemajale on ettenähtud plastist kogumiskaevud minimaalse mahuga 8 m<sup>3</sup>.

Isevoolsed väliskanalisatsioonitorud paigaldatakse plastikust kanalisatsioonitorudest Ø110 mm SN8 (Uponor, KWH-Pipe, Pipelife jt.).

Kanaliseatsioonitorustike trasseering, kogumiskaevude asukohad ja torustike läbimõõdud täpsustatakse järgmistes staadiumites.

### 9.3. Tuletõrjeevarustus

Kinnistu vajalik väliskustutuse veehulk on 10 l/sek. Antud kinnistu tulekustutusvee probleemid lahendatakse planeeritava 10m<sup>3</sup> tuletõrje veemahuti baasil, mis võimaldab Kuusalu vallas paikneval päästemeeskonnal tule kustutamist. Mahuti täituvus veega peab olema aastaringiselt tagatud. Veemahuti projekteerida vastavalt EVS 812-6:2012. Tulekustutusvee mahuti on krundil kavandatud (11285) Loksa-Pärispea tee poolsesse ossa. Mahutile on vaba juurdepääs.



#### 9.4. Servituudivajadused olemasolevatele tehnovõrkudele

##### **Krunt pos 1**

1. Servituudivajadus olemasoleva madalpinge õhuliinile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 4m (2m+2m) võrgu valdaja kasuks. Õhuliini pikkus pos 1 kinnistul kokku 14,10 m;
2. Servituudivajadus olemasoleva madalpinge õhuliinile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 4m (2m+2m) võrgu valdaja kasuks. Õhuliini pikkus pos 1 kinnistul kokku 3,07 m;
3. Servituudivajadus olemasolevale veetorustikule kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 4m (2m+2m) Uukkivi kinnistu kasuks. Torustiku pikkus pos 1 kinnistul kokku 13,29 m;
4. Servituudivajadus olemasolevale veetorustikule kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 4m (2m+2m) Peetri-Jaani kinnistu kasuks. Torustiku pikkus pos 1 kinnistul kokku 120,79 m;
5. Servituudivajadus olemasolevale veetorustikule kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 4m (2m+2m) tehnovõrgu valdaja kasuks. Torustiku pikkus pos 1 kinnistul kokku 134,08 m.

#### **10. Tuleohutuse tagamine**

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Standarditele ja eelpool mainitud määrusele.

Tuletõrjekustutusvesi peab vastama normile (EVS 812-6:2012).

Planeeritava hoonestuse tulepüsivusastmeks on määratud TP-3. Hoonestuse rajamisel on tagatud tuleohutuskuja 8m ja päästetehnika juurdepääs.

#### **11. Kuritegevuse ennetamine**

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Oluline on luua hästi toimiv ja atraktiivne keskkond, mis oma arhitektuuriga tekitaks inimestes tunde, et nad on piirkonnas teretulnud. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest. Selge ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele kogu planeeritaval maa-alal.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” kirjeldatud soovitud:

- kinnine parkimine kinnistul;
- hea valgustus.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.);
- täiendavate valgustite paigaldamine kinnistule.

# PENDLAÕUE KINNISTU DETAILPLANEERING

Pärispea küla, Kuusalu vald, Harjumaa

Töö nr DP 16-06/14

**Detailplaneeringu tellija:**

**Kuusalu Vallavalitsus**

Address: Kuusalu tee 33, Kuusalu, 74601

**Huvitatud isik:**

**Mari Jõgila**

Address: Maksimäe 11, Kiili alevik, 75401 Harjumaa

GSM: + 372 51 07 885

**Detailplaneeringu koostaja  
(projekteerija):**

**AB Dialoog OÜ**

Registrikood 12580072

Address: Laki tn 14a, Tallinn 10621, Harjumaa

Tel: + 372 52 433 77

e-mail: [info@pbdialoog.ee](mailto:info@pbdialoog.ee),

KAUST 2

Tallinn 2015

## SISUKORD

<b>I</b>	<b>MENETLUSDOKUMENDID.....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>II</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1.</b>	<b>Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>2.</b>	<b>Olemasolev olukord.....</b>	<b>- 5 -</b>
<b>3.</b>	<b>Kontaktvööndi analüüs.....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>4.</b>	<b>Planeeringulahendus.....</b>	<b>- 7 -</b>
4.1.	Üldosa.....	- 7 -
4.2.	Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad.....	- 7 -
4.3.	Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele.....	- 8 -
4.4.	Vertikaalplaneerimine.....	- 8 -
<b>5.</b>	<b>Harju maakonna teemaplaneering, Loksa valla üldplaneering.....</b>	<b>- 9 -</b>
5.1.	Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering.....	- 9 -
5.1.1.	Väärtuslik maastik – Lahemaa.....	- 9 -
5.2.	Loksa valla üldplaneering.....	- 9 -
<b>6.</b>	<b>Keskonnakaitsetingimused ja haljastus.....</b>	<b>- 11 -</b>
6.1.	Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund.....	- 11 -
6.2.	Olemasolev haljastus.....	- 11 -
6.3.	Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine.....	- 11 -
6.4.	Müra.....	- 12 -
6.5.	Vibratsioon.....	- 12 -
6.6.	Õhureostus.....	- 12 -
6.7.	Ehitusagsete jäätmete käsitlemine.....	- 12 -
<b>7.</b>	<b>Jäätmekäitlemine ja heakord.....</b>	<b>- 13 -</b>
<b>8.</b>	<b>Liikluskorraldus ja parkimine.....</b>	<b>- 13 -</b>
8.1.	Liikluslahendus.....	- 13 -
8.2.	Parkimine detailplaneeringu lahendusel.....	- 14 -
<b>9.</b>	<b>Tehnovõrgud.....</b>	<b>- 15 -</b>
9.1.	Elektrivarustus.....	- 15 -
9.1.1.	Sidevarustus.....	- 15 -
9.2.	Vee- ja kanalisatsiooni lahendus.....	- 15 -
9.2.1.	Veevarustus.....	- 15 -
9.2.2.	Kanalisatsioon.....	- 16 -
9.3.	Tuletõrjeverustus.....	- 16 -
9.4.	Servituudivajadused olemasolevatele tehnovõrkudele.....	- 17 -
<b>10.</b>	<b>Tuleohutuse tagamine.....</b>	<b>- 17 -</b>
<b>11.</b>	<b>Kuritegevuse ennetamine.....</b>	<b>- 17 -</b>

## III LISAD

1. Fotod olemasolevast olukorrast
2. Kinnistusregistri registriosa väljavõte
3. Illustratiivne arhitektuurinäidis

## IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi analüüs
- 2a. Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis tehnovõrkudega

## V KOOSKÕLASTUSED

## VI TEHNILISED TINGIMUSED

# I MENETLUSDOKUMENDID

1.	Kuusalu Vallavalitsuse kiri Mari Jõgi'le	03.09.2014 nr 7-1/2430-1
2.	Pärispea küla Pendlaõue kinnistu detailplaneeringu algamise, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise	06. november 2014 Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr 748
3.	Kuusalu Vallavalitsuse kiri detailplaneeringu algatamisest	03.12.2014 nr 7-1/2430-1

## II SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 06.11.2014 korraldus nr 748 detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- \* Loksa valla üldplaneering;
- \* Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministeerium, <http://www.siseministeerium.ee/8169>);
- \* Harju maakonna teemaplaneering;
- \* Kuusalu valla ehitusmäärus (Kuusalu Vallavolikogu 16.06.2010 määrus nr 14);
- \* Katastriüksuse 42301:003:0762 plaan;
- \* Hea ehitustava;
- \* Planeerimisseadus;
- \* Looduskaitse seadus;
- \* Natura 2000;
- \* Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 31.10.2012.a määrusega nr 10);
- \* Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarbete liigid ja nende määramise alused“;
- \* Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- \* Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- \* Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- \* Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Harju maakonna Kuusalu valla Pärisepa küla Pendlaõue kinnistu detailplaneeringu topogeodeetilised uurimistööd on teostatud OÜ AAKERMAA poolt. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega „Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000” ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. juuli 2007.a. määrusega nr 71 kinnitatud „Ehitusgeoloogiliste tööde tegemise kord”.

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva maatulundusmaa kinnistu maasihtotstarve muutmine elamumaaks suvemaja ja abihoonete rajamiseks hajaasustuse põhimõtteid järgides, sealhulgas täiendavate ehitusõiguste seadmine. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs planeeritavale alale, parkimise lahendus ja tehnovõrkude varustus ning määratakse heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ja samas ka kõigi vajalike piirangute ja servituudivajaduste määramine.

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Pärисpea küla ajaloolises keskosas Lahemaa Rahvuspargi territooriumil.

Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeritava maa-ala suurus on 2773 m<sup>2</sup>, millest 2611 m<sup>2</sup> on looduslik rohumaa ning 162 m<sup>2</sup> muu maa. Planeeringuala piirneb kirdes Loksa-Pärисpea teega (42301:003:0286, 100% transpordimaa), kagus Pärисpea kaupluse (42301:003:0468, 100% ärimaa), lõunas Aksli I (42301:003:0601, 100% maatulundusmaa), edelas Peetri-Jaani (42301:003:0506, 100% maatulundusmaa) ning loodes Uukkivi kinnistuga (42301:003:0722, 100% elamumaa).

Planeeritava maa-ala kinnistu tabel (vt lisa nr 1):

Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Pendlaõue	2773	33754	42301:003:0762	Maatulundusmaa	Mari Jõgila

Kinnistu asub Lahemaa Rahvuspargis, mis on Natura 2000 programmi võrgustiku alal. Keskkonnaregistri andmetel ei ole Pendlaõue katastriüksusel registreeritud Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eesmärkideks olevaid loodusväärtuseid. Maa-ameti kaardirakendustele (17.11.2014 seisuga) paikneb planeeringualast umbes 650 m kaugusel Pähkneeme männik.

Maaüksuse reljeef on tasane. Planeeritaval Pendlaõue kinnistul on kõrghaljastust. Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Ediacara ladestu (Vendi kompleksi) Gdovi kihistu segateraline polümineraalne liivakivi, kirju aleuroliit, savi. Pinnakatte geoloogia on Võrtsjärve alamkihistu jääjärvelised setted (veerised ja munakad, kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, savi).

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radooniriskiga pinnas (30-50 kBq/m<sup>3</sup>).

Juurdepäas planeeringualale on otsene, kuid mahasõit kinnistule on välja ehitamata. Kinnistu asub riigimaantee (11285 Loksa-Pärисpea tee) vahetus läheduses.

Ala teenindab madalpinge õhuliin kaitsevööndiga, mis on mõlemale poole liini telge 2,0 meetrit ja veetorstiku kaitsevöönd, mis on mõlemale poole torustiku telge 2,0 meetrit.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

### 3. Kontaktvööndi analüüs

Käsitleva planeeringuala kontaktvööndi analüüsi vaata ka jooniselt „Kontaktvööndi analüüs“ joonis nr 3. On iseloomustatud graafiliselt Pendlaõue kinnistu detailplaneeringu lähipiirkonda.

Planeeringuala ümbritsevad nii hoonestamata maatulundusmaad kui ka hoonestatud elamumaa kinnistud.

Planeeritavast alast idapoole jääb Jaagu-Petri kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud 27.06.2008 aastal.

Jaagup-Petri kinnistul asub praegusel hetkelseisul kuus hoonet – eluhoone, kaks kuuri, ait-kuur, saun ja kelder. Eluhoone ehitisealuseks pinnaks on 85 m<sup>2</sup>, kuuride ehitisealuseks pinnaks on 19 m<sup>2</sup> ja 48 m<sup>2</sup>, ait-kuuri ehitisealuseks pinnaks on 21 m<sup>2</sup>, sauna ehitisealuseks pinnaks on 16 m<sup>2</sup> ja keldri ehitisealuseks pinnaks 17 m<sup>2</sup>. Eluhoone korruseliseks on üks korrust. Kõrguseks on ca 7,2 m. Antud kinnistul on ehitisealust pinda kokku 206 m<sup>2</sup>.

Planeeritavast alast kagupoole jääb Miku 1 kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud 30.05.2007 aastal.

Vana-Miku kinnistul asub heitkeseisul üks hoone – eluhoone. Eluhoone ehitisealuseks pinnaks on 187 m<sup>2</sup>. Eluhoone korruseliseks on kaks korrust. Kõrguseks on ca 7,0 m. Antud kinnistul on ehitisealust pinda kokku 187 m<sup>2</sup>.

Kivitalli kinnistul asub heitkeseisul kaks hoonet – eluhoone ja hobusetall. Eluhoone ehitisealuseks pinnaks on 63 m<sup>2</sup> ja hobusetalli ehitisealuseks pinnaks on 314 m<sup>2</sup>. Eluhoone korruseliseks on kaks korrust. Kõrguseks on ca 7,0 m. Antud kinnistul on ehitisealust pinda kokku 377 m<sup>2</sup>.

Liiklus Pendlaõue kinnistu lähedal on kahesuunaline. Hetkeseisuga juurdepääs kinnistule puudub.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud juba olemasoleva ümberkaudse elamupiirkonna hoonestusstiilist ja hoonestuslaadist. Kavandatud elamuga ei kaasne võimalikke ohtlike mõjusid ümbritsevatele aladele. Pendlaõue kinnistule on kavandatud hoonestuse ehitisealuseks pinnaks 180 m<sup>2</sup> ja hoonestuse maksimaalseks kõrguseks 10,0 m, abihoonele 4,5 m. Antud näitajad ühtivad ümbruskonna hoonestus mahtudega, samuti kõrgusega.

Arvestades eelpool kirjeldatud piirkonda, liikluslahendust, kehtivaid detailplaneeringuid, siis Pendlaõue kinnistule planeeritud sihtotstarbe muutmise tulevikus ja suvemaja rajamine on väga soodne. Sobib antud piirkonda hoonestuse mahu poolest ja maasihtotstarbelt.

Võrdluse aluseks on võetud maaameti kaart ja ehitusregistrist saadud näitajad (seisuga 18.11.2014).



## 4. Planeeringulahendus

### 4.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on 2773 m<sup>2</sup> suurune 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Pendlaõue kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistule ehitusõiguse määramine suvemaja ja abihoonete rajamiseks.

Pendlaõue kinnistu on sobilik elamumaa piirkonnaks, kuna asub väga hea transpordi liikuvusega maantee (11285 Loksa-Pärispea tee) läheduses. Samas on elamukrunt piiratud kõigist ilmakaartest olemasolevate hoonetega ja samuti kinnistul olevate puudega, mis on elamukruntide rajamisel suureks plussiks arvestades meie lääne tuuli.

Uute hoonestusalade kohavalikul on arvestatud Kuusalu valla ehitusmäärusest tulenevate piirangutega, maanteelt tulenevate piirangutega ning samuti olemasoleva haljastusega.

**Krunt positsiooniga 1** on planeeritud 100% elamumaaks. Krundi pindala on vastavalt olemasolevale suurusele 2773 m<sup>2</sup>, maksimaalselt on lubatud kaks korrust. Planeeritava pos 1 krundi ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 225 m<sup>2</sup>. Suvemaja maksimaalseks kõrguseks maapinnast on planeeritud 7,5 m ja abihoonete maksimaalseks kõrguseks on planeeritud 5,5 m.

Planeeringuala kinnistu äärsed alad on vähesel määral kaetud kõrghaljastusega, mida suuremas osas püütakse säilitada.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud järgnevalt: riigimaanteelt, 11285 Loksa-Pärispea teelt.

Pendlaõue kinnistu planeeringu lahendus ei ole üldplaneeringut muutev.

### 4.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvet;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Pos nr	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Hoone ehitusalune pind (m <sup>2</sup> ) maapealne	Max. korruselisus / hoone kõrgus (m) <sup>1</sup>	Suletud brutopind (m <sup>2</sup> ) maapealne	Hoonete arv krundil <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liigi järgi	Maa sihtotstarbe % DP liigi järgi	Tulepüüv	Parkimiskohtade arv
1	2773	225	+2 / 7,5 5,5	292	1P 2A	E 100	EP 100	TP3	3

<sup>1</sup> 7,5m – põhihoone; 5,5m – abihoonete kõrgused

<sup>2</sup> 1P – üks põhihoone 2A – üks abihoone

Projekteeritavate hoonete tulepüüv klass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimismääradele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

#### 4.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada küla ajalooliselt välja kujunenud elamuhoonete iseloomulikke ja sobivaid ehitusmaterjale ja hoonestuslaadi.

Krundi piirde kõrgus on maksimaalselt kuni H=1,5 m. Krundi piirdeks võiks olla lihtne puitlipp aed. Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid. Soovitav on planeeringuala ümber kavandada ühtne piire. Täpsem piirde asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga. Katuse harja suund võib olla paralleelne, risti olemasoleva teega.

Õueala ja hoone terviklikud lahendused, kus oluline ei ole mitte ainult hoonete arhitektuurne välisilme, vaid ka ruum nende vahel ja ümber. Traditsioonilised – lahendused ei ole tohi olla hetke moevooludest, vaid pigem jälgida traditsioonilisi proportsioone, esteetikat. Ajaloolise põhimõttega rajatavad elamu fassaadid ilmestavad muudele traditsioonilistele võtetele lihtsad viilkatused üleulatuvate räästastega. Katuseid muudavad tänapäevasemaks nt. sisselõigatud klaaspinnad. Õueala kavandamisel võtta arvesse taluõuele omaseid lahendusi. Mitte kasutada tööstuslikult toodetud ümarpalki, võib kasutada tahutud või käsitsi töödeldud palki.

#### **Krundi pos 1 olulisemad arhitektuurinõuded on:**

- Hoonestusviis: lahtine.
- Hoonete katuse kalle: 32 - 45°.
- Hoonetel kasutatavate põhiliste välisviimistlusmaterjalide loetelu: krohv (sile- või struktuurkrohv), puit (palk), klaas.
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: maksimaalselt 7,5m.

#### 4.4. Vertikaalplaneerimine

Juurdepääs elamukrundile on riigimaanteelt (11285 Loksa-Pärispea tee). Sademevesi ja lumesulamisvesi on hajutatud kinnistu piires olemasolevasse pinnasesse.

## 5. Harju maakonna teemaplaneering, Loksa valla üldplaneering

### 5.1. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kehtestatud maavanema 11.märts 2003 korraldusega nr 356-k näeb planeeritava ala rohevõrgustiku alasse (T8), mis on elustiku ja ainese liikumiskoridor.

Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (planeeritav ala tähistatud punase täpiga, 72704:001:0011)



#### 5.1.1. Väärtuslik maastik – Lahemaa

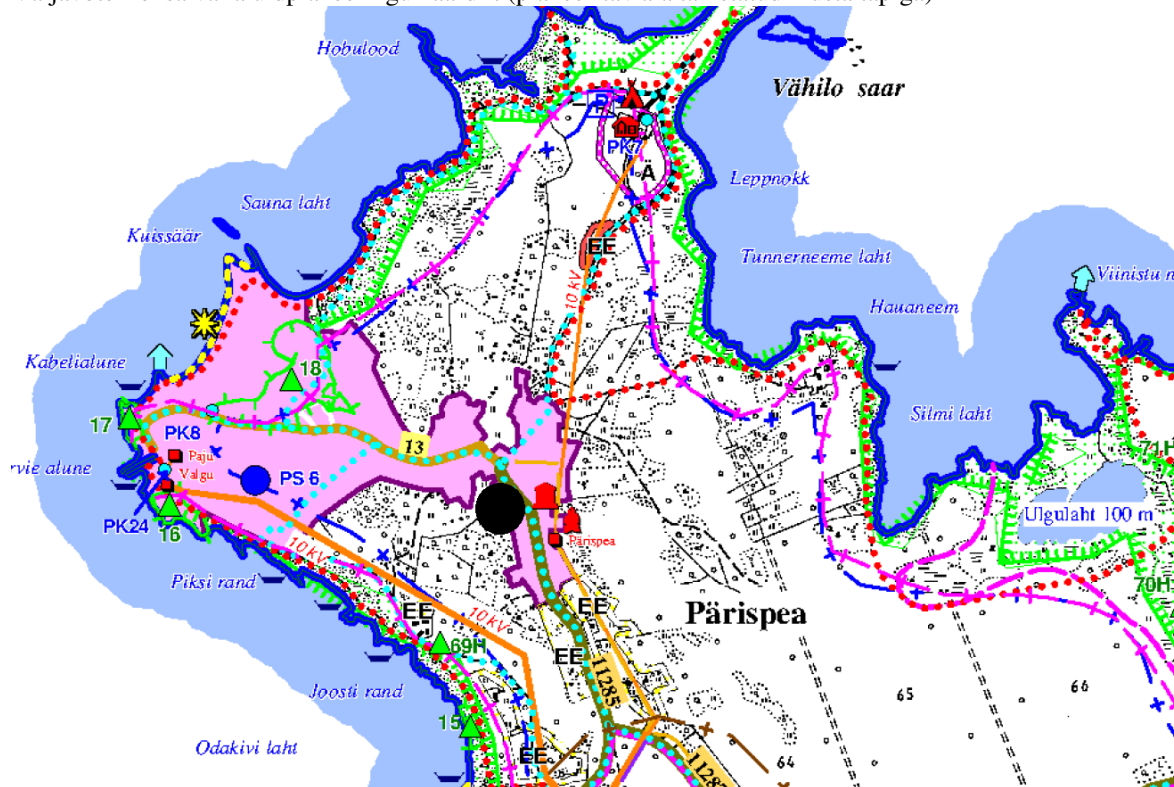
Antud planeeringus käsitletud teemaplaneeringu rohevõrgustiku kaardile on välja toodud või ära märgitud ka väärtuslikud maastikud (tumepunane pidev joon). Seega vaadates ülaltoodud teemaplaneeringu kaarti, siis planeeringuala jääb Lahemaa väärtuslikule maastikule.

### 5.2. Loksa valla üldplaneering

Loksa valla üldplaneering on kehtestatud Loksa Vallavolikogu 27. jaanuar 2000 a. Loksa ja Kuusalu vald on omavahel liitunud 2005 a. Käesolevas planeeringus käsitletakse Loksa valla üldplaneeringut, sest Kolga-Abla küla paikneb endise Loksa valla territooriumil, mis on asjakohane antud planeeringule.

Loksa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala kavandatud detailplaneeringu kohustusega piirkonnaks. Üldplaneeringuga on perspektiivselt põhiliselt ette nähtud väikeelamute ehitamiseks. Üldplaneeringu järgselt maanteest maa poole jääb võimalik rannaküla tüüpi elamuehituse piirkond. Sellesse piirkonda sobivad väga hästi väikse mahulised elamukrundid ühe eluhoone ja kahe abihoonega. Pendlaõue krundi planeerimisel on sellega arvestatud.

Väljavõte Loksa valla üldplaneeringu kaardilt (planeeritav ala tähistatud musta täpiga)



Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud üks ühepereelamu krunt, mis järgib üldplaneeringu nõuet, et alale võib kavandada väikeelamut.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Suvmaja asukoha valikul tuleb lähtuda loodusliku ümbruse ja vaateväljadega, planeeringulahenduse aluseks peab olema maastikustruktuur. Eelnimetatud aspekte on antud planeeringus arvestatud.

Kaitsmaks suvmajale tulevat (küll vähest) saastet olemasolevalt kõvakattega teelt on vajalik kõrghaljastus, mis hoiab kinni tolmu ja saaste.

Käesolev planeeritav ala on rohevõrgustiku tuumalas (T8), mille peafunktsioon on elustiku mitmekesisuse hoidmiseks. Kavandatav planeeringulahendus rohevõrgustiku tuumalale negatiivset mõju ei oma, kuna piirnevas osas säilitatakse olemasolev olukord – säilib olemasolev taimestik.

## 6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

### 6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Detailplaneeringuga hoonetekompleksi kavandamine krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tegevust alale kavandatud ei ole.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Ediacara ladestu (Vendi kompleksi) Gdovi kihistu segateraline polümineraalne liivakivi, kirju aleuroliit, savi. Pinnakatte geoloogia on Võrtsjärve alamkihistu jääjärvelised setted (veerised ja munakad, kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, savi). Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radooniriskiga pinnas (30-50 kBq/m<sup>3</sup>).

Teadaolevalt planeeringualal jääkreostus puudub. Alal maavarasid ei leidu. Planeeringu ala asub hästi kaitstud põhjaveega alal.

Keskkonnaregistri andmetel ei ole Pendlaõue katastriüksusel registreeritud Lahemaa Rahvusparki kaitse-eesmärkideks olevaid loodusväärtuseid. Kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike planeeringualal pole.

### 6.2. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal esineb puude grupe. Haljastust tuleb võimalikus ulatuses säilitada. Kõrghaljastust suuremas osas likvideerida ei ole ette nähtud. Ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist puittaimestikule, mida on võimalik säilitada.

### 6.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele.

Krundile on kavandatud rajada täiendavat haljastust, puid. Puid ei tohi istutada teekaitsevööndisse selliselt, et need varjaksid nähtavust maanteele. Puude paigutus lähtub esteetilistest ja funktsionaalsetest aspektidest. Teede äärde istutatavad puud võiksid liigiliselt sulanduda lähialas paiknevasse metsamaastikku; soovitatavalt üheliigilised puud. Olemasolevat põõsastiku (11825) Loksa-Pärispea tee ääres tuleb korrastada selliselt, et ei piiraks nähtavust kinnistult väljasõidul (11825) Loksa-Pärispea teele.

#### 6.4. Müra

Müra planeeringualale on minimaalne. Peamiseks müraallikaks võib olla (11285) Loksa-Pärispea tee liiklus, mis on väga väikese liiklussagedusega. Liiklusmüra summutab nii olemasolev haljastus kui planeeritud kõrghaljastus. Hoone projekteerimisel arvestada normatiivse müratasemega ning lähtuda sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Ehitustegevusega kaasneb mõningast müra, kuid see on ajutine ning lühiajaline.

#### 6.5. Vibratsioon

Vibratsioon planeeringualale on minimaalne, praktiliselt puudub. Ehitustegevusega kaasnev mõningane vibratsioon on ajutine ning lühiajaline.

#### 6.6. Õhureostus

Eeldatav mõju õhule on lühiajaline ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööhoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmed.

Õhureostus planeeringualale on minimaalne. Peamisteks õhureostuse allikateks on sõidukid (11285) Loksa-Pärispea teel ning kruntidevahelisel Pärispea kaupluse juurdepääsuteel.

#### 6.7. Ehitusaegsete jäätmete käsitlemine

Tehnilises projektis ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus - edasiseks kasutuseks kõlblik materjal (sh. näit. täitematerjalid, muld, pinnas) tuleb maksimaalselt taaskasutada. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale.

## 7. Jäätmekäitlus ja heakord

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud elamukruntidele kavandatud parkimisplatside kõrvale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada krundile heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus. Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu koostamise staadiumis.

Kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjätmed, olmejätmed. Ehitusjätmed viia taaskasutusse. Jätmete kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale (kinnitatud Kuusalu Vallavolikogu 31.10.2012.a määrusega nr 12).

## 8. Liikluskorraldus ja parkimine

### 8.1. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavale krundile toimub riigimaanteelt, 11285 Loksa-Pärispea teelt kulgevalt asfaltkattega teelt. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liiklustihenduse muutust.

Teekatetena tuleb kasutada piisava tugevusega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks. Nt freesafalt.

Suuremaja juurdepääsutee laiuseks on kavandatud 3,5 meetrit, mis on kooskõlas standardiga EVS 843:2003 „Linnaänavad“. Arvestatud on tabel 7.8 juurdepääsude ristprofiilid. Projektkiiruseks on kavandatud 30 km/h, millest tulenevalt on planeeritava tee laius vastav, 3,5 meetrit. Antud teelaius võimaldab liigelda nii veoautodel kui sõiduautodel – segaliiklus.

Katendite lõplikud mahud ja viimistlusastmed antakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

## 8.2. Parkimine detailplaneeringu lahendusel

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisisesele hoovialal. Parkimine ja tänavad on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Parkimiskohti on kokku kavandatud 3.

### **Parkimise lahendus:**

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
		Äärelinn			
1	Üksikelamu (suvemaja)	Elanik 2,2 Külaline 0,3	2,5	2,5	<b>3</b>
POS 1. kokku:				2,5	<b>3</b>



## 9. Tehnovõrgud

Planeeringualal, Pendlaõue kinnistul esinevad järgmised tehnovõrgud: olemasolev madalpinge õhuliinid ja veetorustikud.

### 9.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Kuusalu vallas Pärisme külas Pendlaõue kinnistu elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 227641 (11.02.2015). Selle kohaselt on planeeritud elektritoide ehitatavast liitumiskilbist "Tommi" 10/0,4kV jaotusalajaama F-2 õhuliini olemasoleval mastil kinnistu läheduses (11825) Loksa-Pärisme tee ääres. Tarbija varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud 0,4kV maakaabelliin.

Planeeringus on arvestatud suvemaja peakaitseteks 3x50A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Servituudivajadus olemasoleva madalpinge õhuliinile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 4m võrgu valdaja kasuks.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

#### 9.1.1. Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal sidevarustus puudub. Planeeringu alal uue hoone sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja väljastatud AS-ilt Eesti Telekom detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 23849753 20.03.2015. Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest. Vastavalt tingimustele selles piirkonnas Elioni maakaablivõrk ei võimalda pakkuda kaasaegseid lairibaühendusi, siis Pendlaõue kinnistule planeeritava elamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine tuleks lähiala ette näha raadiolahendusena.

### 9.2. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus

Pendlaõue kinnistule on varasemalt rajatud veetorustik, mis teenindab nii Pendlaõue kinnistut, Uukkivi kinnistut ja Peetri-Jaani kinnistut (vt. „Põhijoonis tehnovõrkudega“, joonis nr 4). Detailplaneeringu koostamiseks on OÜ Kuusalu Soojus poolt välja antud veevarustuse tehnilised tingimused nr 054 (16.03.2015).

#### 9.2.1. Veevarustus

Planeeringu maa-ala vajalik veehulk arvestades, et veetarbimine on ühe elamu kohta ca 0,6 m<sup>3</sup>/ööp:

Kokku  $Q_d = 0,6 \text{ m}^3/\text{d}$

Kavandatud hoonestuse veevarustus saab olema planeeringualale varasemalt rajatud maakraanist DN25. Maakraan on ette nähtud kui liitumispunktina. Lubatud veevõtt liitumispunktist on kuni 1 m<sup>3</sup>/h.

Vt. joonis joonis nr 4 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Välisveetorud Pendlaõue kinnistu elamumaa krundile kavandatud hoonele paigaldatakse plastikust veetorudest Ø 32 mm PN10 (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt).

Torustik tähistatakse signaalkaabliga selle kohal. Kinnistule on toodud omaette veeühendus. Hargnemispunktidesse paigaldatakse sulgarmatuurid maakraanid d25 mm pikendusvardaga ja kaepaga. Veetorstike rajamissügavus 1,8 m. Torustik paigaldada 15 cm paksusele liivalusele. Hoonesse on ette nähtud veemõõdusõlmed veemõõtjaga, mis paigaldatakse vahetult sisenduse juurde seinale. Vundamendist läbiminekul veemõõdusõlmeni paigaldatakse veetorud hülssi.

Veemõõdusõlm peab paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearesti järel peab olema tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu peab veemõõdusõlmed esitama ülevaatuses ja plommimiseks OÜ Kuusalu Soojus esindajale.

Liitumiseks rajatava torustikud esitada avatud kaevikus OÜ Kuusalu Soojus esindajale, kes annab nõusoleku tagasitäite teostamiseks.

Kinnistuiseste tööde teostamisel ilma avatud kaeviku ettenäitamisetä on OÜ-l Kuusalu Soojus õigus nõuda kontrollimiseks kaeviku lahtikaevamist kinnistu omaniku kulul.

Veetorstike trasseeriga, läbimõõdud ja puurkaev-pumplate tehnoloogia täpsustatakse järgmistes projekteerimis staadiumites.

### 9.2.2. Kanaliseatsioon

Planeeritava ala heitvee kogus ca 0,6 m<sup>3</sup>/d. Heitvesi kogutakse kokku ja juhitakse kogumiskaevu minimaalse mahuga 8 m<sup>3</sup>.

Nõutud on vähemalt ühe nädalane veemaht.

Kogumiskaeve tuleb perioodiliselt tühjendada ja heitevesi vedada puhastusseadmetele.

Kuna antud piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon, siis planeeritavale suvemajale on ettenähtud plastist kogumiskaevud minimaalse mahuga 8 m<sup>3</sup>.

Isevoolsed väliskanalisatsioonitorud paigaldatakse plastikust kanalisatsioonitorudest Ø110 mm SN8 (Uponor, KWH-Pipe, Pipelife jt.).

Kanaliseatsioonitorustike trasseering, kogumiskaevude asukohad ja torustike läbimõõdud täpsustatakse järgmistes staadiumites.

### 9.3. Tuletõrjeevarustus

Kinnistu vajalik väliskustutuse veehulk on 10 l/sek. Antud kinnistu tulekustutusvee probleemid lahendatakse planeeritava 10m<sup>3</sup> tuletõrje veemahuti baasil, mis võimaldab Kuusalu vallas paikneval päästemeeskonnal tule kustutamist. Mahuti täituvus veega peab olema aastaringiselt tagatud. Veemahuti projekteerida vastavalt EVS 812-6:2012. Tulekustutusvee mahuti on krundil kavandatud (11285) Loksa-Pärispea tee poolsesse ossa. Mahutile on vaba juurdepääs.

#### 9.4. Servituudivajadused olemasolevatele tehnovõrkudele

##### **Krunt pos 1**

1. Servituudivajadus olemasoleva madalpinge õhuliinile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusel 4m (2m+2m) võrgu valdaja kasuks. Õhuliini pikkus pos 1 kinnistul kokku 14,10 m;
2. Servituudivajadus olemasoleva madalpinge õhuliinile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusel 4m (2m+2m) võrgu valdaja kasuks. Õhuliini pikkus pos 1 kinnistul kokku 3,07 m;
3. Servituudivajadus olemasolevale veetorustikule kaitsevööndi ulatuses koridori laiusel 4m (2m+2m) Uukkivi kinnistu kasuks. Torustiku pikkus pos 1 kinnistul kokku 13,29 m;
4. Servituudivajadus olemasolevale veetorustikule kaitsevööndi ulatuses koridori laiusel 4m (2m+2m) Peetri-Jaani kinnistu kasuks. Torustiku pikkus pos 1 kinnistul kokku 120,79 m;
5. Servituudivajadus olemasolevale veetorustikule kaitsevööndi ulatuses koridori laiusel 4m (2m+2m) tehnovõrgu valdaja kasuks. Torustiku pikkus pos 1 kinnistul kokku 134,08 m.

#### **10. Tuleohutuse tagamine**

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Standarditele ja eelpool mainitud määrusele.

Tuletõrjekustutusvesi peab vastama normile (EVS 812-6:2012).

Planeeritava hoonestuse tulepüsivusastmeks on määratud TP-3. Hoonestuse rajamisel on tagatud tuleohutuskuja 8m ja päästetehnika juurdepääs.

#### **11. Kuritegevuse ennetamine**

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Oluline on luua hästi toimiv ja atraktiivne keskkond, mis oma arhitektuuriga tekitaks inimestes tunde, et nad on piirkonnas teretulnud. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest. Selge ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele kogu planeeritaval maa-alal.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” kirjeldatud soovitustest:

- kinnine parkimine kinnistul;
- hea valgustus.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.);
- täiendavate valgustite paigaldamine kinnistule.