

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDANDMED

TELLIJA: (

KINNISTU OMANIK:

ARHITEKTID :

### 1.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on krundi omaniku taotlus, Kuusalu Vallavalitsuse otsus ja projekteerimise lähteülesanne ( Kuusalu Vallavolikogu 17. oktoobri 2002.a. otsus nr. 119).

Töö koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud projektidega:

1. Kuusalu valla üldplaneering
2. Keskkonnamõtjude hinnang

### 1.2. Planeeritav maa-ala

Planeeritava maa-ala suurus: 9,5 ha. Geodeetiliste mõõdistuste tulemusel on krundi arvestuslikuks suuruseks 95 318 m<sup>2</sup>.

Asukoht: Harjumaa, Kuusalu vald, I

Kinnistu katastritunnus:

## 2. LÄHTEANDMED

### 2.1. Detailplaneeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine suurteks (vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule mitte vähem kui 3600 m<sup>2</sup>) privaatseteks elamukruntideks ja maanteeäärsele alale sotsiaal- ja ärimaade määramine.

### 2.2. Kehtiv maakasutus

Tegemist on maatulundusmaaga.

Detailplaneeringu järgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve määratakse vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile kruntimise ja ehitusõiguse plaanil ja käesolevas seletuskirjas (vt. Punkt 3.4.).

### 2.3. Hoonestus ja teed

Kinnistul ja ka selle vahetus läheduses puudub hoonestus.

Arhitektuuri- või kultuuriajaloolisi rajatisi ei ole. Samuti ei asu kinnistu ühegi muinsuskaitsealuse objekti kaitsevööndis, mis nõuaks eritingimuste koostamist projekteerimiseks.

Krundi mõtteliseks piiriks (ei kattu kinnistu piiriga) on vana kiviaed, mis planeeringu käigus säilitatakse täies ulatuses kinnistu maa-alal ja on soovitatav säilitada naaberkinnistul.

Olemasolevad elektriõhuliinid läbivad kinnistut kagupoolsest nurgast. Veekogusid ega kraave ei ole.

Kinnistu piirneb lõunapoolsest küljest Jõelähtme-Kemba (endise Tallinn-Narva) maanteedega. Kinnistu maa-alale ei jää ühtegi olemasolevat teed.

## 2.4. Haljastus

2.4.1. Reljeef (languse suund, kõrguste vahemik)

2.4.2. Kõrghaljastuse iseloomustus.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUSTINGIMUSED

### 3.1 Üldlahendus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on lahendada maa-ala jaotamine kruntideks ja kehtestada maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt Ehitus- ja Planeerimisseadusele. Määratakse tehnovõrkude paiknemine antud maa-alal ning määratakse piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

### 3.2. Maakasutus

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale 2 ärimaa, 21 elamu-, 2 tootmismaa, 1 sotsiaal-, ning 1 transpordimaa krundi moodustamiseks.

**Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:**

Ärimaa (Ä)	8742 m <sup>2</sup>
Elamumaa (EE)	76 497 m <sup>2</sup>
Tootmismaa (T)	780 m <sup>2</sup>
Sotsiaalmaa (S)	1200 m <sup>2</sup>
Haljasala (Ü)	3620 m <sup>2</sup>
Transpordimaa (L)	8159 m <sup>2</sup>

-----  
Planeeritava ala pindala kokku: 95 318 m<sup>2</sup>

Elamukrunte ja maad läbivatele tehnovõrkudega aladele on määratud kitsendused vastavalt kruntimise ja ehitusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trasside ehitust ja hooldamist. Teede maa-alale nähakse ette seadusjärgne kitsendus.

### 3.3. Kruntimine, hoonestus ja teed

Maa-ala kruntimisel on arvestatud olemasolevate tehnovõrkude, kõrghaljastuse ja maapinna reljeefiga.

On arvestatud olemasolevate 10 kV kõrgepingeliinide kaitsetsooniga (10 m mõlemale poole).

Jõelähtme-Kemba maanteele on määratud teekaitsevöönd 50 m, mis ühtib mürakaitsetsooniga. Teeseaduse (RTL 1999, 26, 377) järgi on tegu riigimaanteega. Teemaa laius on lähtetingimuste põhjal 18 m, ehituskeeluala on 30 m teest. Kruntidele on määratud ehitusõigused ja hoonestustingimused vastavalt Ehitus- ja planeerimisseadusele ja lähtetingimustele. Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimishormidest EPN 10.

Ärimaakruntide eesmärk on luua lähiteenindus võimaliku toitlustuse, teeninduse, kaubanduse ja sportimise arendamiseks. Ärimaa krundil (nr. 23) on lahendatud parkimine 13-kohalise parklaga.

Elamute projekteerimisel arvestada punktis 4 toodud nõudeid.

Omaette tootmismaa kinnistud nähakse ette alajaamale ja puurkaevule.

Sotsiaalmaa on ette nähtud sportimiseks ja laste mänguväljakuks.

Juurdepääs kruntidele hakkab toimuma Jõelähtme-Kemba maanteelt lähtuva 5 m laiuse juurdepääsutee kaudu. Sõidutee on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. Tee maa-ala laiuseks on võetud 10 m, mis võimaldab panna insenerivõrgud haljasriba alla. Planeeritud on 3 tupikteed, mis on varustatud ümberkeeramiskohtadega. Kõik kinnistu sisesed teed kuuluvad asfalteerimisele. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tänava tööprojektiga. Projekteeritud teemaa laius on 10 m. Sisetäna nime ettepanek – *Kiviaia tee* (tuleneb kinnistut kolmest küljest ümbritsevatest kiviaedadest).

### 3.5. Keskkond ja haljastus

Planeeritava ala kruntimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist.

Elamukruntide suurused varieeruvad vahemikus 3600-  
kus midagi asub (kaev jne.),

Ehitusalad kruntidel paiknevad nii, et säiluks võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Määratud ehituskeelualadel on puude raie lubatud kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korras.

Maanteele on kehtestatud 50 m laiune mürakaitsetsoon. Elamute projekteerimisel näha ette abinõud müra vähendamiseks (3x klaas, ruumide orientatsioon, haljastuse täiendamine jne.).

Kruntidevahelised piirded rajada metallvõrgust või looduslikust materjalist. Vältida kõrgeid (üle 1.5m) piirdeid. Tänaväärsed piirded täiendatakse betoonsokliga. Kõik teed rajada asfaltbetoonkattega.

Tänavavalgustus lahendada metallpostidel paiknevate kuplitega. Postid peaksid lookleva tee tõttu paiknema 30m vahekaugustega.

Kõik heitveed kuuluvad kanaliseerimisele igal krundil eraldi. Selleks kasutada Keskkonnaameti poolt lubatud mahuteid (nt. *Fertil vms.*).

Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

## 4. EDASISED PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

### 4.1. Edasine arhitektuurne projekteerimine:

- Ehituskeelualad (5-20 m) vastavalt käesolevale planeeringule;

- Elamute ja ärimaal paiknevate hoonete piirkõrgus maapinnast – 9 m;
- Eraldi paiknevate hoonete max arv krundil – 2, millest üks on elamu;
- Max korruste arv – 2;
- Katusekalle – alates 20-st kraadist;
- Krundi täisehitusprotsent – 10 %;
- Maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust;
- Arhitektuursed projektid koostada olemasolevat keskkonna eripära ja käesolevat detailplaneeringut arvestavalt.
- Kruntide täiendav haljastamine lahendada arhitektuursete projektidega.

## 5. INSENERVARUSTUS

### 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeerimiskava kohaselt rajatakse 21 pereelamut, mis varustatakse tsentraalse veevarustusega ja lokaalse kanalisatsiooniga.

Majandus-joogivesi saadakse elamutele uuest puuritavast puurkaevust. Kaitsetsoon on 30 m. Veetorstikud monteerida plasttorudest PN10, mille aluseks on 20 cm killustikku ja pealmiseks kihiks on 10 cm liiva. Paigaldamissügavus 1,8 m.

Tuletõrjehüdrantide vahelise toru läbimõõt on D100. Majaühenduste maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs sulgemiseks avarii korral. Viimased tuleb paigaldada mitte lähemale kui 0,5 m. Juhul, kui mahutite vett kasutatakse ainult tulekahju korral tuleb veetrass peale põlengut desinfitseerida. Teise variandi puhul on mahutid pidevalt kasutusel ja võrku toidetakse II astme pumpadega. Lõplik valik tehakse tööjooniste staadiumis peale vee analüüsi saamist. Mahutid peavad olema kõlbulikumad joogivee töötlemiseks ja omama vastava sertifikaadi.

Tuletõrjevee vajadus väliseks kustutamiseks on 5 l/sek. Tuletõrje vesi saadakse tuletõrjehüdrantidest vahekaugusega 150 m. Viimaseid toidab tulekahju korral pumbamajas käivitav tuletõrjevee pump. Vajalik vee maht 54m<sup>3</sup> kahes mahutis pumbamaja juures (2x25m<sup>3</sup>+puurkaevu toodang).

Tööde mahud:

1.Veetrass .....	710m
2.Tuletõrje hüdrandid .....	4 kmpl.
3.Veemahutid .....	2 „-“
4.Teise astme pumbamaja .....	1 „-“
5.Puurkaev .....	1 „-“

#### 4.1.1. Veevajadus

Ühe elamu ööpäevane arvestuslik veevajadus on 0,8 m<sup>3</sup>. Planeeritava ala maksimaalne ööpäevane veetarbimine oleks seega koos ärimaale rajatavate objektidega ca 20 m<sup>3</sup>. Puurkaevu rajamisel arvestada perspektiivsete koormuste lisandumisega naaberkrundidelt.

#### 4.1.2. Kanaliseerimine

Keskkonnamõjude hindamise soovitustest lähtudes tuleb reoveed koguda plastist mahutisse, mille tühjendamine toimub lepingu alusel vallas tegutseva reoveekäitlejaga. Lubatud on ka lokaalse immutussüsteemi rajamine seal, kuspõhjavee tase (peab olema aastaringsest sügavamal kui 1,2 m) seda võimaldab. Veevalu vähendamise huvides tuleks kaaluda kuivkäimlate kasutamist projekteeritavates elamutes. Ilma WC-deta elamutes on vee kulu kuus 3-4 liikmelise pere kohta 4-6 m<sup>3</sup>.

### 4.1.3. Drenaaž

Liigniiskusperioodidel tekkiva sadevee ärajuhtimiseks on soovitatav ehitada maa-alale ja hoonete ümber drenaaž. (vajadusel)

### 4.2. Elektrivarustus

Käesolevaga on antud planeeritava maaüksuse (Kaberla küla, Kuusalu vald, Harju maakond) elektrivarustuse 10 kV ja 0,4 kV liini trassi, alajaama ja liitumising transiitkilpide asukoha põhimõtteline lahendus. Planeeritava Allika maaüksusel on 21 eramu ja 2 ärimaa krunti ning puurkaev.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised nr.27215 25.11.2002 a.

Planeeritava ala elektrihoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 97 kW.

Planeeringus on arvestatud eramu peakaitsmeks 3x25 A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Maaüksuste elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud 10/0,4 kV HEKA tüüpi komplektalajaam orienteeruva trafövõimsusega 160 kVA võimalikult koormuskeskmesse. Alajaama 10 kV toiteliin on planeeritud olemasolevalt Saunja 10 kV õhuliinilt haruliin õhuliinina kuni planeeritava maaüksuseni orienteeruva pikkusega 43 m ja edasi kaabelliiniga orienteeruva pikkusega 240 m.

Eramute elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud piki kinnistuvahelisi sõidutee äärset haljasala 0,4 kV kaabelliinid liitumispunktidega kinnistu piiril või selle läheduses väljaspool kinnistut. Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsme suurus Eesti Energia AS.

Kinnistuvaheliste teedele näha ette välisvalgustus.

### 4.3.Side

Planeeritava maaüksuse (Kaberla küla, Kuusalu vald, Harju maakond) eramu ja ärimaa telefoniseerimine on võimalik lahendada käesoleval ajal raadio- või fiksmobiiltelefonidega, kuna antud piirkonnas puudub vajaliku mahuga sidevõrk. Planeeringuga on reserveeritud maa-ala perspektiivsete sidetrasside ehitamiseks, kusjuures sidekaabli jaotusvõrk lahendatakse sidevarustuse projektiga vastavalt piirkonna sideteenusega varustava firma tehnilistele tingimustele.

Olemasolev kinnistuid läbiv side õhuliin tõsta maaüksuse piiri äärde.

Seletuskirja koostasid: