

## SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 11. veebruar 2010, nr. 108 Juminda küla Keskküla kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähteülesanne;
- Loxsa valla üldplaneering (kehtestatud 27.01.2000.a.).
- Harju maakonna teemaplaneering – Asustust ja maakasustust suunavad keskkonnatingimused – kehtest. 11.02.2003.a.
- OÜ Hendrikson ja Ko teostatud Keskküla kinnistu taimkatte ekspertiis, Tartu 2009.a.
- Keskküla maaüksuse (osaline) topograafiline plaan M 1:500, 15.02.2010.a. (OÜ OPTISET), töö nr. K-924/10
- Juminda külas Paju, Keldri, Kase ja Kadaka kinnistute detailplaneering, 2006 (OÜ Disarek) kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu otsusega nr. 12. 20.02.2008.a.
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks

### 2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- kruntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.
- servituutide vajaduse määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1. Üldandmed

Keskküla (maatulundusmaa)	kinnistu	Maa-ameti Maakatastri katastriüksuse plaani kohaselt kõlvikuline jaotus: 13,65 ha sh. looduslik rohumaa 2,14 ha metsamaa 11,0 ha muu maa 0,41 ha
------------------------------	----------	---

	Möödistamata ala: ca 12.0 ha
Planeeritaval alal kinnistud	1 tk 42301:001:0149; registriosa 4131602
Planeeritaval alal olevad hooned	Planeeringualal on olev hoonestus puudub
Planeeritava la seos kehtiva üldplaneeringuga	Detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga. Perspektiivne väikeelamumaa jääb kinnistu kõlvikulise jaotuse kohaselt loodusliku rohumaa kõlvikule, millel esineb üksikuid puid.
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub Leesi-Juminda maanteelt ca 150 m mööda küla siseteed (eratee). Küla sisetee läbib kogu Keskküla kinnistu ja sellelt teelt on juurdepääs veel Sakku-Tiina maaüksusele (42301:001:0645) ja Kuldaste I maaüksusele (42301:001:0423).
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Planeeritava ala lääneosa läbib olev 0.4 kV maakaabel tuletorni elektritoiteks ja olev 0.4 kV õhuliin Keskküla kinnistu keskosani
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritaval alal veekogud ja maaparandusobjektid puuduvad. Ala jääb osaliselt ranna piiranguvööndi ulatusse, kuid otsest kokkupuutepiiri Soome lahega ei ole.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 65 km

### 3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Liiva 2 mü	- 42301:001:0596 – maatulundusmaa – kinnistul olev hoonestus (vajalik planeeringualale juurdepääsuks)
Kuldaste I mü	- 42301:001:0423 – maatulundusmaa
Loksa metskond 8 mü	- 42301:001:0300 – maatulundusmaa
Sakku-Tiina mü	- 42301:001:0654 – maatulundusmaa
Kalvavasi mü	- 42301:001:0309 – maatulundusmaa
Pärtlimere mü	- 42301:001:0499 – maatulundusmaa (vajalik planeeringualale juurdepääsuks avalikult teelt ja ühisveevärgi rajamiseks)
Kadaka mü	- 42301:001:0339 – elamumaa
Liiva 4 mü	- 42301:001:0594 – maatulundusmaa (vajalik planeeringualale juurdepääsuks avalikult teelt ja ühisveevärgi rajamiseks)

### **3.3. Geodeesia.**

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne Keskküla maaüksuse (osaline) topograafiline plaan M 1:500, 15.02.2010.a. (OÜ OPTISET), töö nr. K-924/10. Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused mõõdistatud alal on vahemikus 8.10-4.50 m vahel, langus on kirde suunas.

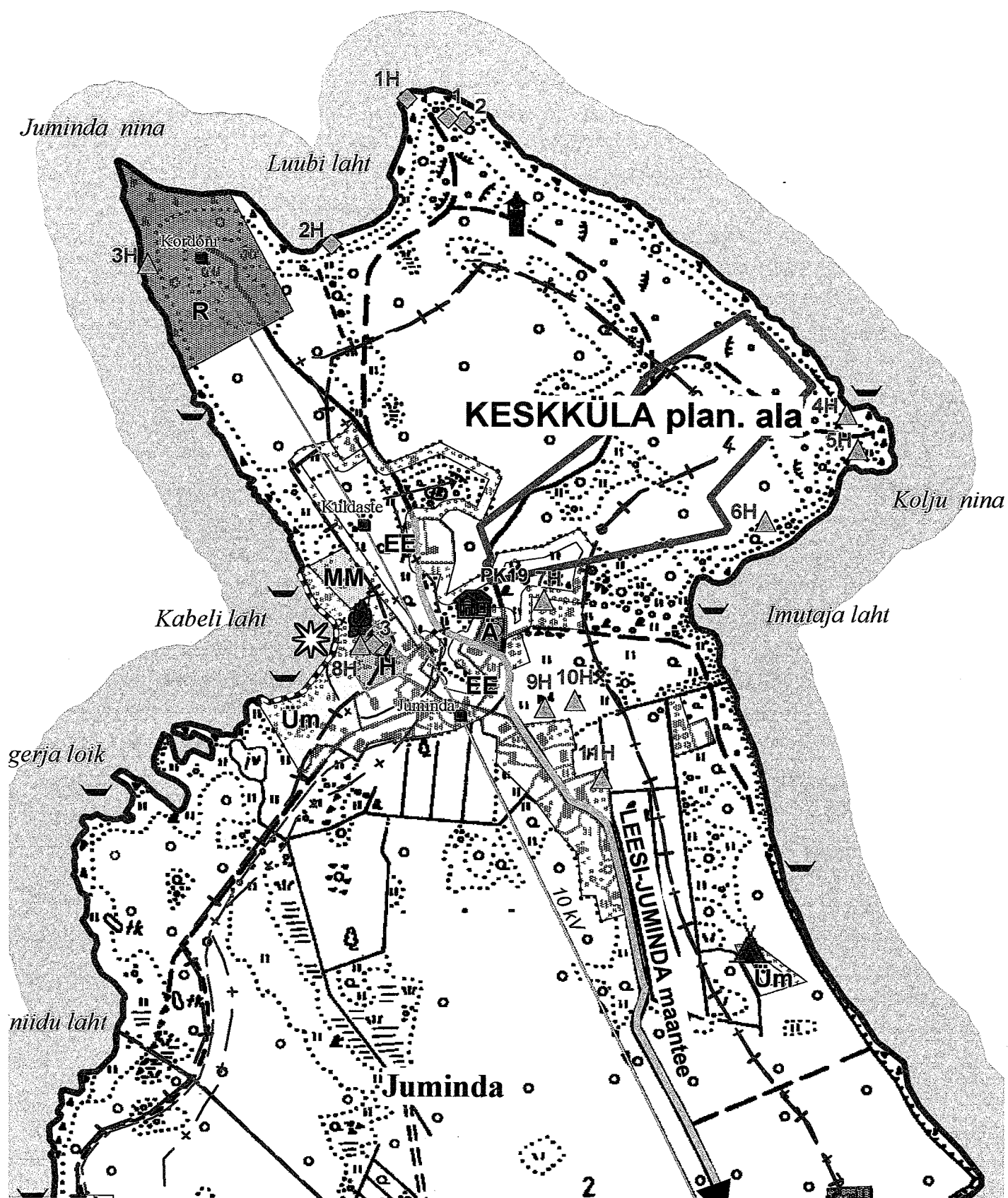
### **3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse**

Maa-ala asub Lahemaa Rahvuspargi territooriumil ja kogu majandustegevuse (sh. ehitustegevuse) kord siin määratakse kaitseala eeskirjaga. Maa-ala hoonestamisel peab arvestama mereranna ehituskeeluvööndiga, mille ulatus on määratud Loksa valla üldplaneeringuga. Planeeritav ala jääb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndi 200 m sisse. Olev kõrghaljastus vajab maksimaalset säilitamist. Planeeritava hoonestuse arhitektuur ei tohi kahjustada ajalooliselt välja kujunenud külailmet. Perspektiivne väikeelamumaa jääb kinnistu kõlvikulise jaotuse kohaselt loodusliku rohumaa kõlvikule, millel esineb üksikuid puid. Planeeritava ala mõõdistamata ala on metsamaa kõlvikul ja jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega. Mõõdistamata alal asub ka Eelise andmebaasi kantud niidukooslus, mis on klassifitseeritud niiske aruniidu kasvukohatüübiks (vt. lisa 1.4)

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtest. 11.02.2003) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

### **3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse**

Muinsuskaitse aluseid objekte planeeritaval alal ei ole, ala jääb täielikult Lahemaa Rahvuspargi piiranguvööndisse.



planeeritav KESKKÜLA  
(42301:001:0149) kinnistu

LOKSA linna ca 17 km

(VÄLJAVÖTE LOKSA VALLA ÜLDPLANEERINGUST - kehtest. 27.01.2000)  
alates 08.07. 2005.a. Kuusalu vald

ASUKOHA SKEEM (tööle nr. 316-09)

M 1:10 000

SKEEM 1



## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1. Üldlahendus

Detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga. Perspektiivne väikeelamumaa jääb kinnistu kõlvikulise jaotuse kohaselt loodusliku rohumaa kõlvikule, millel esineb üksikuid puid (vt. foto tugiplaanil, joonis 1). Samuti asub Loksa valla üldplaneeringu (alateis 08.07.2005.a. Kuusalu vald) kohaselt perspektiivse elamumaa sihtotstarbega krunt rannaküla võimalikul elamuehituseks sobival hajaasustuslikul maa-alal (vt. Asukoha skeem lk. 8). Nimetatud rohumaa Eelise andmebaasi kantud ei ole, andmebaasis on krunt 2 loodeosas olev niidukooslus (vt. lisa 1.4).

Planeeringus nähakse ette maa-ala kruntideks jagamine ning sihtotstarbe osaline muutmine maatulundusmaast elamumaaks (1 krunt) - ülejäänud ala jääb endiselt maatulundusmaaks (2 krunti). Planeeringuala hoonestus on loogiliseks jätkuks juba Juminda külas väljakujunenud hoonestusele (vt. joonis 2 põhiplaan ja tehnoõrgud) ja varemplaneeritud ja kehtestatud detailplaneeringu hoonestusalale planeeringualast edelas (Paju, Keldri, Kase ja Kadaka kinnistute detailplaneering). Kontaktvöönd varemplaneeritud detailiga on toodud joonisel 2 skeemina. (Keskküla kinnistu planeeritud kruntide skeem ja planeeringuala kontaktvöönd varemplaneeritud alaga, M 1: 5000, skeem 2).

Planeeritav ala asub osaliselt ranna 200 m piiranguvööndis ja ka ehituskeeluvööndis. Planeeringualal otsest kokkupuudet Soome lahega ei ole, seega planeeringualale ei ulatu kallasrada ja veekaitsevöönd.

Juurdepääs kruntidele olevalt Leesi-Juminda kohalikul maanteelt on planeeritud servituudialana. Ka krundile 3 ja naaberkinnistutele Kuldase I mü ja Sakku-Tiina mü-le on pääs läbi Keskküla kinnistu juurdepääsutee servituudialana.

Hoonestusala valikul on lähtutud olevast looduslikust olukorrast, mõõdistatud alal kasvavad üksikud puud. Elamukrundile on ette nähtud ühe üksikelamu ja ühe abihoone (tall-garaazh) ehitamine. Talli eesmärk on 2-3 vabapidamisel olevale hobusele ulualuse andmine ja hobuste toidutagavara hoidmine.

Krundile 1 ette nähtud üksikelamu asub käesoleval ajal Nõmme kinnistul Pedaspea külas (ehitusluba väljastatud, hoone ei ole lõplikult välja ehitatud). Hoone võetakse koost lahti ja teisaldatakse Keskküla kinnistu krunt 1 elamumaale (vt. ka foto joonisel 2 – Põhijoonis ja tehnoõrgud ja lisa 1.6 – elamu põhiplaan ).

Käesoleval ajal on Keskküla kinnistu 2 omaniku kaasomandis (vt. lisa 1.2 – Väljavõte kinnistusraamatust).

**Persp. nimed:** pos. 1 - **KESKKÜLA**, pos. 2. – **HOBUMETSA**, pos. 3. - **MEREMETSA**

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr. 69, 24. dets. 2002 Ehitiste tehniliste andmete loetelu § 17. Ehitise ehitisealune pind punkt (1) Ehitise ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.

Seega tuleb lugeda ehitisealuse pinna hulka ka hoone katuse räästa seintest eemale ulatuv horisontaalprojektsiooni pind. Puitehitiste puhul on normaalne katuseräästa seinast üle ulatumine 0,5 m, et kaitsta seinakonstruktsiooni ilmastiku mõju eest.

Praegu Pedaspea külas Nõmme kinnistul olev poolelioleva elamu (ehitisregistri kood 120535229 - teisaldatakse Keskküla kinnistule) välisseina perimeetrit mööda pind oleks 124 m<sup>2</sup>, mis on ka ehitisregistris ehitisaluseks pinnaks märgitud. Kuid siin ei ole arvestatud katuseräästa horisontaalprojektsiooniga. Katuseräästas ulatub mainitud hoonel lõunapoolsel küljel katusekorruse terrassi kattedeks ca 2.0 m üle seinapinna. Seega kujuneb ka elamul koos katuseräästa horisontaalprojektsiooniga ehitusaluseks pinnaks 170 m<sup>2</sup>

Abihoone välisseina perimeetrit mööda pind oleks  $7,5 \times 20,0 = 150,0$  m<sup>2</sup>, kuid arvestades katuseräästa horisontaalprojektsiooniga, kujuneb abihoone ehitusaluseks pinnaks 170 m<sup>2</sup>

Planeeringualast ca 150 m lõunas asub Orto puhkebaasi hoonetekompleks, mille ehitisaluseks pinnaks ehitisregistri andmetel on märgitud 324 m<sup>2</sup> ja kinnistu suurus 2245 m<sup>2</sup>. Planeeritav elamumaa kinnistu suurus on 7557 m<sup>2</sup> ja ilma katuseräästaid arvestamata ehitiste pinnad  $124 + 150 = 274$  m<sup>2</sup>, katuseräästa horisontaalprojektsiooniga koos 340 m<sup>2</sup>. Seega on igati põhjendatud (arvestades naabruses olevate hoonetega) nii suurel krundil planeeritud ehitusalune pind.

**Ettepanekud planeeringu ellurakendamiseks**

Pos. nr	Kirjeldus	Ettepanekud planeeringu ellurakendamiseks
1	Olev maatulundusmaa, mis on üldplaneeringu järgselt perspektiivsel elamualal. Persp. elamumaa (7557 m <sup>2</sup> ), kuhu on planeeritud üks üksikelamu ja abihoone. Krundile on ette nähtud ka tuletõrjeeve mahuti soojustatud kaevuga.	Elamumaa – eraomand Vajalik servituudiala läbipääsuks krundi 2 ja 3 jaoks ning naabermaaüksuste Kuldase I maaüksusele ja Sakku-Tiina maaüksusele. Servituudiala 0.4 kV õhuliinile ja 0.4 kV maakaablile (asukoht orienteeruv)
2	Olev maatulundusmaa – (64227 m <sup>2</sup> )	Maatulundusmaa – eraomand. Hoonestusala puudub Vajalik servituudiala läbipääsuks krundi 3 jaoks ning naabermaaüksuste Kuldase I maaüksusele ja Sakku-Tiina maaüksusele. Servituudiala 0.4 kV õhuliinile ja 0.4 kV maakaablile (asukoht orienteeruv)
3	Olev maatulundusmaa – (64691 m <sup>2</sup> )	Maatulundusmaa – eraomand. Hoonestusala puudub Vajalik servituudiala läbipääsuks naabermaaüksuste Kuldase I maaüksusele ja Sakku-Tiina maaüksusele. Servituudiala 0.4 kV maakaablile (asukoht orienteeruv)
Väljaspool detailplaneeringu ala vajalikud servituudialad käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks		
	Liiva 2 mü 42301:001:0596	Vajalik servituudiala läbipääsuks krundi 2 ja 3 jaoks
	Pärtlimere mü 42301:001:0499	Vajalik servituudiala läbipääsuks krundi 1, 2 ja 3 jaoks ning veetorustiku servituut
	Liiva 4 mü 42301:001:0594	Vajalik servituudiala läbipääsuks krundi 1, 2 ja 3 jaoks ning veetorustiku servituut

Servituudialad on vajalikud kanda vastavate kinnistute kinnistusraamatatusse.

**Käesoleva planeeringuga jätkatakse loogiliselt oleva elamumaa jätkumist küla südames, kasutades ära juba olevat teed ja olevaid tehnovõrke.**



#### 4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid.

Joonisel 2 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“ on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Projekteerimise reeglid:

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone) ja konstruktsioonid	Ühtne välisviimistlus grupis (kas kivi, puit või kivi kombineeritud puiduga). Soovitav laudvooderdisega. Abihoone ja selle välisviimistlus peavad kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (elamuga). Hoonete konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel tuleks järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust, kuna tegu on mere ääres tuulise alaga. Hoone ehitamisel tuleks võimalikult vähe kahjustada ja muuta krundi pinnareljeefi (tõsta või langetada maapinda)
Harja suund	Krundi piiriga risti või paralleelne
Katuse kalle ja harja tüüp	30° -45°, viilkatus
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Üksikelamu kõrgus 7,5 m, abihoone 6.5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2* korruseline (st. 1 põhikorrus +katusekorrus), abihoone 1 korruseline.
Krundi piirded	Lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus +1.5 m), soovitatavalt puidust (lattidest) või looduslikust kivist (sissesõituteede ääres oleva kiviaja jätkuna ja üksikelamu ees olev lõunapoolne krundipiir). Abihoone juurde kuuluva maa tarastamine moodustab majandusõue kahe hobustekopliga, nendest üks on krundi 2 lõunaosas. Piirde asukohad vt. joonis 2

Elamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega..

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Servituudid on kantud joonisele 2 „Põhijoonis ja tehnoõrgud (elektriliini-, veejuhtimise-, juurepääsuservituudid).

Kahjud servituutide seadmisel hüvitab servituudi saaja kui osapooled ei lepi kokku teisiti.

Elektrivarustuse ehitab välja Eesti Energia vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

### 4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 2 Põhijoonis ja tehnovõrgud.

#### Veevarustus

Planeeringualast ca 150 m lõunas Leesi-Juminda maantee ääres on olev ühisveevärgi trass, toitega Juminda MTÜ külaseltsi puurkaevust (vt. lisa 2.3 ja 2.4 Veevarustuse tehnilised tingimused ja Puurkaevu akt nr. HGO – 524, katastri nr. 30772 ja vee analüüsi tulemused 22.04.2009) Sellelt trassilt on ette nähtud oleva tee idaküljelt veetorustiku rajamine planeeringualale.

Liitumispunkt oleva veetrassiga on näidatud joonisel 2 – Põhijoonis ja tehnovõrgud.

Krundi 1 normatiivne veevajadus 0.5 m<sup>3</sup>/d

Veetorustiku paiknemine, läbimõõt ja hoonete veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel abihoonel ja üksikelamu paigaldamisel krundile 1.

#### Tuletõrjveevarustus

Tuletõrjevesi on ette nähtud krundil 1 rajatava maa-aluse mahuti baasil. Planeeringualal krunt 1 hoonest põhja suunas on säilitatav mets, lõunaosas on lähima oleva hooneni ca 90m, varemplaneeritud alal planeeritud lähima hooneni ca 70 m (vt. lisa 1.5). Varemplaneeritud ja kehtestatud detailplaneeringu kohaselt rajatakse tuletõrjeveemahuti varemplaneeritud alast ca 80 m kaugusele, mis käesolevast planeeringust jääb ca 230 m kaugusele. Seetõttu on käesolevas planeeringus tehtud ettepanek rakendada vähendatud veehoidla mahtu vastavalt standardile EVS 812 – 6 (osa 6 – Tuletõrje veevarustus) punkt 7.4.6-le ...*Olenevalt ehitistest võib kooskõlastatult Päästeameti kohaliku päästeasutusega veehoidla mahtu vähendada kuni 10 m<sup>3</sup>-ni...*

Kuna planeeringuala on hõreda hoonestusega, siis on mahuti suuruseks planeeritud 25 m<sup>3</sup>. Mahutist on toodud veetoru ja soojustatud veevõtukaev krundil 1 planeeritud 12x12 m tugevdatud alusega muruplatsi äärde (vt. joonis 2 põhijoonis ja tehnovõrgud). Tuletõrje veevõtukaev normatiivselt on 3,0 m<sup>3</sup>, toru d=200 mm. Mahuti täitmine on võimalik olevast ühisveevärgist teiseldataava voolikuga. Mahutis olev vesi ja olme-joogivesi ei tohi olla ühenduses vastavalt joogivee sanitaarnõuetele.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsisivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Tuletõrje veevõtukoht rajada vastavalt standardile EVS 812 – 6 (osa 6 – Tuletõrje veevarustus) nõuetele. Konkreetse hoone tulepüsisivusklass või tuletõkkeseksiooni pindala määratakse VV 27. oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega

## **Kanalisatsioon**

Piirkonnas ühiskanalisatsioon puudub. Reovee kogumiseks on krundil 1 ette nähtud plastikkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitav 3 ...7 m<sup>3</sup>), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 6 ... 14 päeva Omanikel sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga. Reovee normhulk 0.5 m<sup>3</sup>/d.

Kuna krundil 1 omanikul on 2-3 vabapidamisel olevat hobust, siis püsikanalisatsiooni hobustele vaja ei ole. Hobused on suurema osa ööpäevast koplis. Tallis betoonpõrandale asetatakse imenduva võimega aluspinnas (saepuru, turvas jm), mida vajadusel vahetatakse ja kasutatakse köögiviljamaa orgaaniliseks väetiseks.

Kanalisatsiooni väljaviikude asukoht täpsustatakse üksikelamu projekteerimisel/paigaldamisel krundile 1.

### **4.4. Elektrivarustus ja side**

Planeeringuala krunt 1 elektrivarustus on lahendatud EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 174035, 19.02.2010.a. ja tehnilised tingimused võrkude ümberehituseis nr. 173986, 19.02.2010.a.

Planeeringuala elektriga varustamine 3x20 A on ette nähtud kinnistul asuva Juminda 10/0,4 kV alajaama F-3 0,4 kV õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist. Olev mast nr. 2 asub krundil 2, sealt edasi hooneteni on ette nähtud maakaabel, kasutades ära kinnistul olevat kraavi.

Servituudiala ka kaitsevöönd 2.0 m kummalegi poole õhuliini telge.

Kinnistu lääneosa läbib olev 0,4 kV maakaabel tuletorni toiteks (orienteeruv asukoht), mille kaitsevöönd ja servituudiala 1.0 m kummalegi poole kaabli telge.

Servituudid on näidatud joonisel 2 (Põhijoonis ja tehnovõrgud).

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Kuna piirkonnas puudub Elioni vaskaablivõrk, siis krundile planeeritavale elamule telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal otstarbekas lahendada raadiolahendusena (vt. lisa 2.2 – Elioni tehnilised tingimused).

### **4.5. Küte**

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

#### **4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine**

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Leesi-Juminda maanteelt ca 150 m mööda küla sisetee (eratee). Küla sisetee läbib kogu Keskküla kinnistu ja sellelt teelt on juurdepääs veel krundile 2 ja 3 ning Sakku-Tiina maaüksusele (42301:001:0645) ja Kuldaste maaüksusele (42301:001:0423).

Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 2 parkimiskohta. Juurdepääsutee krundil 1 on ette nähtud kruusakattega või tugevdatud alusega pinnasteena. Krundile 2 ja 3 tee säilib looduslikus olekus metsateena. Kruntidele 1, 2 ja 3 juurdepääsuks kohalikult maanteelt tuleb läbida Liiva 4 mü ja Pärtlimere mü, krundile 2 ja 3 juurdepääsuks on lisaks eelnevatele maaüksustele vaja läbida veel Liiva 2 maaüksus, millele on ette nähtud servituudiala (väljaspool detailplaneeringu ala).

#### **4.7. Keskkonnatingimused**

##### **Haljastus**

Perspektiivne elamumaa jääb kinnistu kõlvikulise jaotuse kohaselt loodusliku rohumaa kõlvikule, millel esineb üksikuid puud. Planeeritava ala mõõdistamata ala on metsamaa kõlvikul ja jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega. Mõõdistamata alal asub ka Eelise andmebaasi kantud niidukooslus, mis on klassifitseeritud niiske aruniidu kasvukohatüübiks (vt. lisa 1.4)

Hoonetusala valikul on lähtutud olevast looduslikust olukorrast, mõõdistatud alal kasvavad üksikud puud. Kruntidel 2 ja 3 olev kõrghaljastus säilitatakse.

Uue haljastuse rajamiseks on soovitatav koostada haljastusprojektid järgmises projekteerimise staadiumis. Soovitatav on haljastuses kasutada loodusniitudele iseloomulikke taimmaterjali (kadakad jne.).

##### **Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused**

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- kinnipidamine kehtestatud kaitsevöönditest (liini-, kaitsevöönd, ranna ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd, EELIS andmebaasi alusel kinnistul olev niidukooslus)
- sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse

##### **Keskkonnamõjud**

Kokkuvõtteks: Keskküla kinnistu jagamine üheks elamumaa krundiks ja kaheks maatulundusmaa (ilma ehitusõigusega) krundiks ei too kaasa olulist keskkonnamõju, planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist. (vt. ka menetlusdokumentides - Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr. 108, 11. veebruar 2010.a.- Juminda küla Keskküla kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

## **Maaparandusobjektid**

Planeeritava alal maaparandusobjektid puuduvad.

## **Tervisekaitse**

Planeeringuga jagatakse olev maatulundusmaa kolmeks krundiks. Krundil 1 on ette nähtud ühe üksikelamu ja abihoone ehitamine. Krunt 2 ja 3 jäävad jätkuvalt maatulundusmaaks.

Planeeringuga kavandatav ei too endaga kaasa liiklusintensiivsuse (sh. müra, õhusaaste) kasvu.

Planeeringuala vesivarustus ja kanalisatsioon vt. ptk, 4.3 – Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vee analüüsi tulemusena esitatud soovitus puurkaevu kasutuseks: Suure rauasisalduse tõttu on soovitatav kasutada rauaäärastusseadeid (vt. lisa 2.4 Puurkaevu akt nr. HGO – 524, katastri nr. 30772 ja vee analüüsi tulemused 22.04.2009). Mainitud rauaäärastusseade peaks olema välja ehitatud komplekselt puurkaevu juurde, mitte planeeritava krundi juurde, kuna probleem on terve Juminda küla kavaliteetse veega varustamise suhtes.

## **4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

## Territooriumi bilanss

POSITS. NR	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M <sup>2</sup>
1.	E	Elamumaa – 100%	7557
2.	M	Maatulusmaa – 100 %	64227
3.	M	Maatulusmaa – 100 %	64691
Planeeritav ala kokku:			136475 m <sup>2</sup> =13,65 ha

## Kruntide ehitusõigus

OLEVA KINNISTU NIMI	KINNISTU OLEV NIMI/ KINNISTU PLAN. NIMI	POSIT. NR.	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS M <sup>2</sup>	EHITUS-ALUNE MAX. PIND M <sup>2</sup>	TÄIS EHTUSE MAX.%	KORRUSELISUS MAX TÄIS KORRUSEID / ELAMU MAX KÕRGUS / abihooned korr./kõrgus	HOONETE ARV KRUNDIL (elamu/ abihooned)	MAA SIHT-OTSTARVE (VASTAV. DETAIL-PLAANILE)	SULETUD BRUTOPIND (SIHTOTS-TARVETE KAUPA)	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID
KEKKÜLA KINNISTU	KESKKÜLA/ KESKKÜLA	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	KESKKÜLA/ HOBUMETSA	1	7557	340 (el. 170 m <sup>2</sup> + ab. 170 m <sup>2</sup> )	4	2*7,5 ; 1/6,5	1/1	E	EE-510	oleva el.maa kaabli ja oleva 0,4kV õhulini kaitsevöönd ja plan.servituut; läbipääsu servituut; krunt asub LR piiranguvööndis
	KESKKÜLA/ MEREMETSA	2	64227	-	-	-	-	M	M-0	oleva el.maa kaabli ja oleva 0,4kV õhulini kaitsevöönd ja plan.servituut; läbipääsu servituut; ranna ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd; krundil EELIS andmebaasi alusel niidukoostus; krunt asub LR piiranguvööndis
	KESKKÜLA/ MEREMETSA	3	64691	-	-	-	-	M	M-0	oleva el.maa kaabli kaitsevöönd ja plan. servituut; läbipääsuservituut; ranna eituskeeluvöönd ja piiranguvöönd; krunt asub LR piiranguvööndis
Planeeritav ala kokku:			136475 m <sup>2</sup> =13,65 ha:							

Märkus: 1. Kinnistu suurus 13,65 ha, sellest moodustamata ca 12,0 ha

2. veerus 5 elamu korruselisus: 2\* = 1 põhikorrus + katusekorrus

3. Hoonete katusekalle 32 –45 kraadi, katusetüüp: viikatus

4. Käesoleva dp realiseerumiseks vajalik servituudialade sõlmimine väljaspool dp ala olevate kinnistute omanikega - Liiva 2 mü, Liiva 4 mü ja Pärtlimere mü. (vt. seletuskirjas Ettepanekud planeeringu ellurakendamiseks).