

## **Veski tn 1 kinnistu detailplaneering**

Kiiu alevik, Kuusalu vald, Harju maakond



Töö nr: 23044DP1

Huvitatud isik:

Planeeringu tellija: Kuusalu vallavalitsus

Projekti juht, koostaja, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Tasa



*Esiküljel: Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 23.04.2023*

## Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs .....	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
1.4.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....	6
1.5.	Vastavus üldplaneeringuga.....	6
2.	Detailplaneeringuga kavandatu .....	8
2.1.	Planeeringulahenduse põhjendus .....	8
2.2.	Planeeritava ala kruntimine .....	8
2.3.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.4.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	8
2.5.	Insolatsioon.....	9
2.6.	Liikluskorralduse põhimõtted .....	9
2.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.8.	Tehnovõrgud.....	10
2.8.1.	Üldosa .....	10
2.8.2.	Sidevarustus .....	10
2.8.3.	Elektrivarustus .....	10
2.8.4.	Veevarustus .....	11
2.8.5.	Tuletõrje veevarustus .....	11
2.8.6.	Kanalisatsioonivarustus .....	11
2.8.7.	Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	11
2.8.8.	Soojavarustus .....	12
2.8.9.	Gaasivarustus .....	12
2.9.	Kujad .....	13
2.10.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	13
2.11.	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	13
2.12.	Servituutide seadmise vajadus .....	14
2.13.	Planeeringu elluviimine .....	14
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15
4.	Joonised (esitatud digitaalselt eraldi failidena) .....	17



Lisa 1. Planeeringala illustreerivad joonised .....	27
---	----



## 1. Üldosa ja analüüs

### 1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering hõlmab Kuusalu vallas Kiiu alevikus Veski tn 1 kinnistut (katastriüksuse tunnus 35201:003:0750).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maakasutuse juhtotstarbe muutmine ja krundile ehitusõiguse ja üldiste maakasutustingimuste määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõttelise lahenduse andmine.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Kuusalu vallavalitsuse 20.04.2023 otsus nr 159 „Kiiu alevik Veski tn 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Elker RMT 2023. a juunis koostatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr Harju2303GA. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

### 1.3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritavale maa-alale jääb Veski tn 1 maaüksus suurusega 6253 m<sup>2</sup>. Maaüksuse sihtotstarve on tootmismaa.

Tabel 1. Planeeringuala andmetabel

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve	Ehitisealune pind
Veski tn 1	6253 m <sup>2</sup>	35201:003:0750	tootmismaa	1117 m <sup>2</sup>

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 1117 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga laut, mis on osaliselt põlenud ning lagunened. Kinnistul asub hulgaliselt tehnovõrke, samuti läbivad kinnistut olemasolevad kergliiklusteed põhja ja lääne servas. Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega Veski tänavalt. Planeeritav ala asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, olemasoleval tootmisalal, mis piirneb perspektiivse elamualaga.

Kinnistu on üldjoontes lauge. Olemasolevast ehitisest põhjas on hoonesse viiv ramp ning idas gaasitorustikku kattev vall. Maapind langeb lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.34...39.54, rambi kõrgeim punkt on 41.47 ja valli oma 39.50.

Krundil kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tee ja tehnorajatiste kaitsevöönd:

- avalikult kasutatava riigitee nr 11260 Jõelähtme-Kemba kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast (11260tn);
- maagaasi jaotustorustiku (Kuusalu B3) kaitsevööndi koridor laius 2 m (12947, 8151, 4839, 10519);
- elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevöönd (reib\_1428);
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd (reib\_657);
- sideehitise kaitsevöönd (ELA104).



#### 1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Tiheasustusega ala Kiiu alevik jääb 27 km kaugusele Tallinnast, Kuusalu valla lääneossa. Planeeritav ala asub Kiiu aleviku keskosa läheduses.

Veski tn 1 kinnistu piirneb läänest ja põhjast transpordimaaga, vastavalt Veski tänavaga ja Vana-Narva maanteega ehk riigiteega nr 11260 Jõelähtme-Kemba, idast ja lõunast elamumaa (Suure-Aia maaüksus) ja maatulundusmaaga (Vana-Narva mnt 8 maaüksus). Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringualast idas ja läänes tootmismaa, lõunas elamumaa ja põhjas riigikaitse reservmaad (vt Skeem 1 lk 7).

Tabel 2. Planeeringualaga piirnevate maaüksuste andmed.

maaüksuse nimi	katastriüksuse tunnus	pindala	sihtotstarve
11260 Jõelähtme-Kemba riigitee	35201:001:0229	42,41 ha	Transpordimaa
Vana-Narva mnt 8	35201:003:0512	10 857m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa
Kiiu gaasitoru lõik 2	35201:003:0084	1409 m <sup>2</sup>	Tootmismaa
Suure-Aia	35201:003:0464	141 712 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Veski tänav	35301:001:0919	10 164 m <sup>2</sup>	Transpordimaa
Kiiu-Käli jalgte L5	35201:003:0514	794 m <sup>2</sup>	Transpordimaa

Detailplaneeringu koostamise hetkel kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tootmismaal, kuid koostamisel olevas üldplaneeringus on maakasutuse juhtotstarbeks määratud segafunktsiooniga maa-ala, kuhu sobib ka ärimaa.

Planeeringuala ümbruskonnas on erineva otsatarbega hoonestust – on eramuid, korterelamuid, aiamaju, garaaže, tootmishooneid ja laoplatse. Eramutel puudub kindel viimistlusmaterjalide valik, enim on krohvitud või laudisega fassaade, kuid on ka silikaattellistest ja kivist viimistlust. Eramud on ühekorruselised ja viilkatusega. Korterelamud on krohvitud viimistlusega lame- või madala viilkatusega. Garaažid ja tootmishooned on lame- või madala viilkatusega, silikaattellistest, punastest tellistest, krohvitud või kombineeritud. Piirkonnas esineb ka kelpkatuseid.

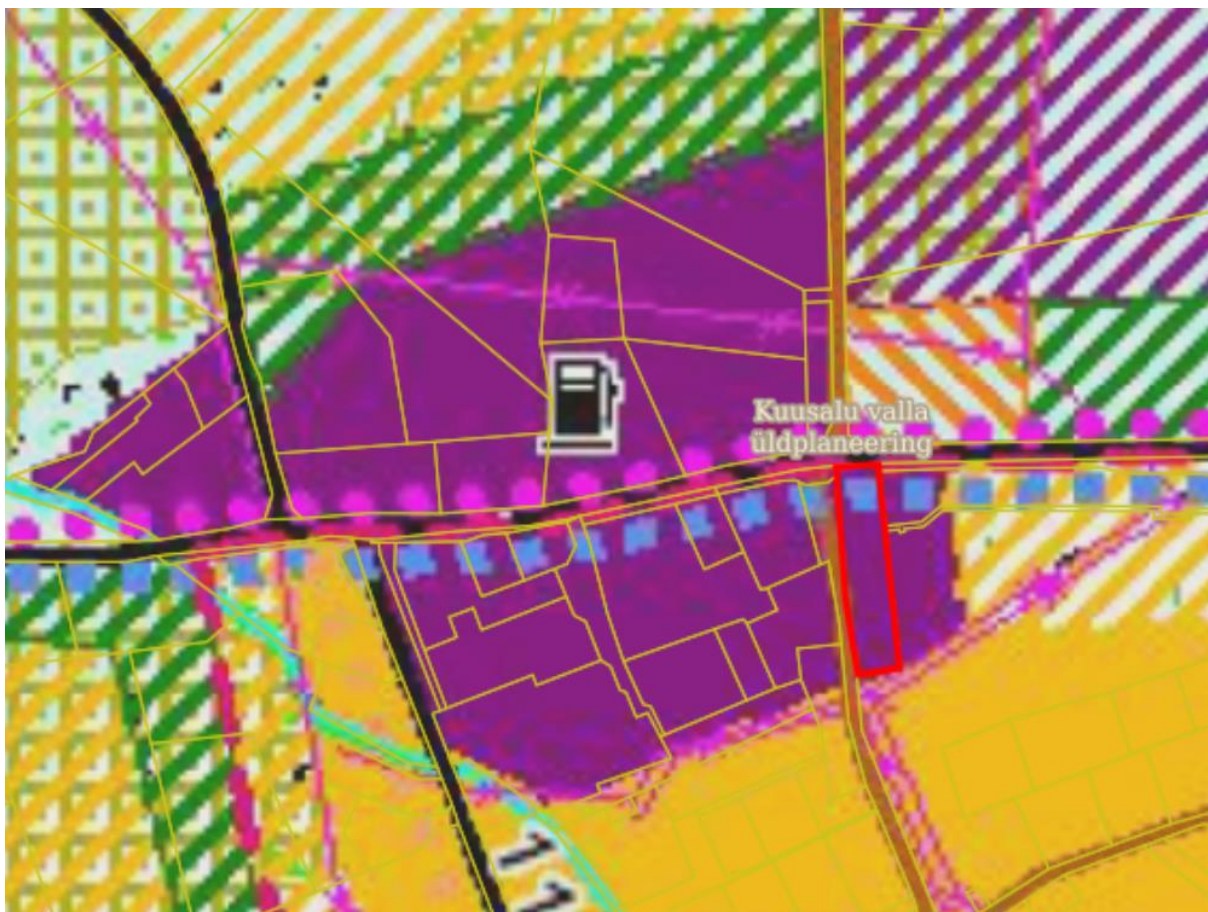
Planeeritav ala jääb Vana-Narva maantee äärde ning krundile juurdepääs on Veski tänavalt. Kavandavat krunti ääristab põhjast kergliiklustee, mis viib Kuusalu alevikku, ja läänest kõnnitee. Planeeritaval alal on mugav ühendus suuremate piirkonna keskustega ning Tallinna linnaga. Lähim bussipeatus on „Kiiu“ u 300 m kaugusel läänes. Lähim toidukauplus asub Kuusalus u 4 km kaugusel.

#### 1.5. Vastavus üldplaneeringuga

Planeeritav ala asub kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, olemasoleval tootmisalal, mis piirneb perspektiivse elamualaga. Vastavalt planeerimisseadus § 142 lg 1 punktile 1 loetakse üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Tootmismaa arendamist antud kohas ärimaana võib kajastada üldplaneeringu täpsustamisena, sest kavandatud ala moodustab väikese osa üldplaneeringu kohasest tootmismaast ning ei toimu ulatuslikku muutmist. Detailplaneeringut käsitletakse üldplaneeringule vastavana.







*Skeem 1. Väljavõte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringust. Punasega märgitud planeeringuala paiknemine. Lilla toon tähistab tootmismaad, kollane elamumaad, roheline haljasalade reservmaad ja oranž riigikaitse reservmaad.*

## 2. Detailplaneeringuga kavandatu

### 2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub Kiiu aleviku tiheasustusalal ning on kergesti ligipääsetav nii ühistranspordiga, autoga, jalgrattaga kui ka jalgsi. Piirkonnas on olemas tehnovõrgud. See soosib krundi hoonestamist piirkonda sobiva hoonega. Ärihoone püstitamine krundile on sobiv, sest ala piirneb suurema teega, Vana-Narva maanteega ja krundist läände jäävad peale elamute ka tootmismaad.

### 2.2. Planeeritava ala kruntimine

Planeeritav krunt säilib olemasolevates piirides.

### 2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Hoonete püstitamine on lubatud joonisel 4 näidatud hoonestusala piires ja vastavalt ehitusõigusele. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

Kruntidele on kavandatud järgmised hoone kasutamise otstarbed vastavalt vajadusele: majutus, kontorihoone, kaubandus ja selle juurde kuuluvad laopinnad.

### 2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatud hoonete arhitektuur peab oleme kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna arhitektuurse stiiliga. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Abihooned ei tohi olla suuremad kui põhihoone.

Tabel 3. Arhitektuursed nõuded

Katuse tüüp	lame- või kaldkatus
Katusekalded	0-30 kraadi
Lubatud katusekatte materjalid	katuseplekk, katusekivi
Hoone välisviimistluse materjalid	puit, kivi, tellis, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult); keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine; keelatud on plekkfassaadid, soovitatavalt kasutada fassaadil vähemalt osaliselt looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit, kivi)
Lubatud korruselisus	põhihoone kuni kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus, abihoone üks korrus

Angaartüüpi hoone pole lubatud. Keelatud on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine hoonestusosalast väljapoole. Ehitusloa kohustuseta hoone hoonestusosalast väljapoole ehitamisel ei tohi hoonet püstitada krundipiirile lähemale kui 4 m, tuleb järgida olemasolevaid liinikaitse kujasid ning tuleb säilitada juurdepääs olemasolevatele avalikult kasutatavatele kõnniteedele. Kõrvalhoone viimistlus peab harmoneeruma põhihoonega. Abiehitised (katusega parklad, paviljonid ja muud mahulised varjualused) arvatakse krundil lubatud suurima ehitisealuse pinna hulka.

Vajadusel on lubatud piirdeaia püstitamine krundipiirile, v.a Veski tänava poolses servas ja Jõelähtme-Kemba riigitee poolses servas, kus on vajalik säilitada juurdepääs avalikult kasutatavale



kõnniteele. Piirdeaia võimalik asukoht on antud joonisel „Asendiplaan“. Piirdeaia arhitektuursed tingimused on toodud peatükis 2.7.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

## 2.5. Insolatsioon

Planeeringualale 11 m kõrguse hoone Veski tänava poolsele hoonestusala piirile püstitamisel varjab hoone hommikupäikest vahemikus kell 5.30-5.50 Veski tn 4 elamus. Varjutamise hindamiseks on kasutatud insolatsioonikestuse skeemi, mis kohaldub ajavahemikule 22. aprill – 22. august.

## 2.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala on ligipääsetav kergliiklusteelt, mis on ühendatud Kuusalu alevikuga. Jalgsi, jalgrattaga ja autoga juurdepääs on Veski tänavalt. Veski tänav on avaliku kasutusega kõrvaltee, mille on madal liiklussagedus. Planeeritud juurdepääsuteede nähtavusallas ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi.

Liikluskorralduse projekteerimisel arvestada standardi EVS 843 Linnatänavad nõudeid. Jalgrataste parkimine (vt Tabel 4) tuleb paigutada hoonete mahtu või väljapoole hooned, soovitavalt varjualuste alla. Lisaks on majade lähedal näidatud jalgrataste parkimine vähemalt kuuetele rattale. Rattaparkimise arvutamisel võtta aluseks standardi EVS 843 Linnatänavad nõudeid. Autode parkimiskohtade arvutamisel võtta aluseks äärelinna parkimisnormatiiv. Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Täpsem vajaminev parkimiskohtade arv selgub hoonete projekteerimise käigus, vastavalt ruumide sihtotstarbele ja töötajate arvule.

Tabel 4. parkimisvajaduse arvutus.

Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade suhtarv (brutopind/suhtarv)	Normatiivne vähim parkimiskohtade arv
<b>Jalgrattad</b>		
Hotell	näiteks hotelli voodikoht/20	vähim arv 6
<b>Autod</b>		
Hotell	näiteks brutopind 5400 m <sup>2</sup> /180	vähim arv 30

## 2.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringuala vähim lubatud haljastatav ala on 20% krundi pindalast, millest pool on kõrghaljastusega. Krundile kavandatav haljastus peab olema mitmerindelise. Suuremad, rohkem kui 20-kohalised parklad tuleb liigendada haljastusega.

Kõik kavandatavad istikud peavad olema kvaliteetsed, st vastama standardi EVS 939-2:2020 ptk-s 4 ja ptk-s 5 ja ptk-s 6 esitatud üldnõuetele sh:

- põõsaistikud, vähemalt 4 elujõulise haruga (kõrgus 40...50 cm);
- parkla puud, tänavaäärsed puud vähemalt 3,5 m kõrgused, tüve ümbermõõduga 12-14 cm; puud peavad vastama tüvipuudele esitatavatele nõuetele (EVS 939-2:2020 ptk 4.6. Lisanõuded tänavapuu istikutele).

Istikute kvaliteet peab vastama standardile EVS 939-2:2020. Kasutada Eesti kliimale vastavaid ja külmale vastupidavaid puu- ja põõsaliike. Kasutada soovitatavalt Eesti päritolu istutusmaterjali või istutusmaterjali, mille päritolumaa vastab Eesti kliimatsioonile (valdavalt 5. tsoon).

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud. Vajadusel tuleb hoonetusala puudepoolsemasse serva paigutada juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

Krundile pinnase juurdetoomine või eemaldamine ulatuses, mis muudab naaberkrundil sademevee valgumise tingimusi või põhjustab varinguohtu, on keelatud juhul, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Jäätmekonteinerid tuleb paigutada hoone mahtu või varjestada jäätmemaja või varjava piirdega. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda liikide kaupa juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid käsitletakse olmejäätmetest eraldi. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Kinnistu omanik on kohustatud sõlmima olmejäätmete äraveo lepingu jäätmeveo õigust omava ettevõttega. Jäätmete käitlemisel tuleb järgida Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja ja jäätmeseadusega kehtestatud nõudeid.

Lubatud on madalad haljaspiirded ja vajadusel võib rajada 30% läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,4 m.

Planeeringuala valgustus ei tohi põhjustada häiringuid naabritele ega teel ja tänaval liikujatele. Valgustust ei tohi suunata ülespoole ehk taevasse.

## 2.8. Tehnovõrgud

### 2.8.1. Üldosa

Planeeringu koostamiseks on võetud tehnilised tingimused tehnovõrguvaldajatelt, kes on lahendusele andnud ka oma heakskiidu.

### 2.8.2. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia ASi 26.09.2023 väljastatud tingimustele nr 38274661.

Sidevarustuse liitumispunkt paigaldada sidekanalisatsiooni põhitrassile, mis asub planeeritava kinnistuga piirneval alal, teisel pool Vana-Narva maanteed Asendiplaanil näidatud asukohas.

Liitumiskohta projekteerida sidekaeve. Projekteeritavad ja olemasolevad kaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Vastavalt Transpordiameti juhendi „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“ Tabelile 1 on sidekanalisatsiooni vähim lubatud sügavus tugi- või kõrvalmaantee katte ja mulde all on 1,5 m, vähim sügavus teemaal mulde nõlvast 1 m kaugusel 1,2 m ning vähim lubatud sügavus teemaal mulde nõlvast kaugemal kui 1 m või kraavi põhjast 1,0 m. Sõidutee alla planeeritud sidekanalisatsioon projekteerida A-kategooria toruga.

### 2.8.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Loo Elekter AS 26.10.2023 väljastatud tingimustele nr 32-2023.

Kinnistu elektrivarustuseks on planeeritud HEKA SB tüüpi alajaam Veski tn 1 kinnistule juurdepääsu tee kõrvale. Alajaam peab olema vabalt teenindatav ööpäev ringi. Alajaama keskpinge toiteks on planeeritud Veski tn 1 kinnistu põhja- ja läänepiiril kulgevast keskpinge trassikoridorist.

Planeeritava kinnistu toitepunkt on planeeritud alajaama MP seadmest.

Kinnistutele jäävatele liinirajatistele on vajalik kasutusõiguse seadmine Loo Elekter AS kasuks.

#### **2.8.4. Veevarustus**

Veevarustuse planeerimisel on lähtutud 25.08.2023 väljastatud tingimustest nr 066.

Joogivee liitumispunkti on paigaldatud maakraan, DN25, tähis joonisel MK-25-8. Lubatud veevõtt liitumispunktis on 0,5 m<sup>3</sup>/h, 8 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

#### **2.8.5. Tuletõrje veevarustus**

Krundil on olemasolev hüdrant Vana-Narva maantee ääres (hüdrandi nr 18). Lisaks asub 200 m raadiuses veel teine hüdrant Suure-Aia maaüksusel (hüdrandi nr 6).

#### **2.8.6. Kanalisatsioonivarustus**

Kanalisatsioonivarustuse planeerimisel on lähtutud 25.08.2023 väljastatud tingimustest nr 066.

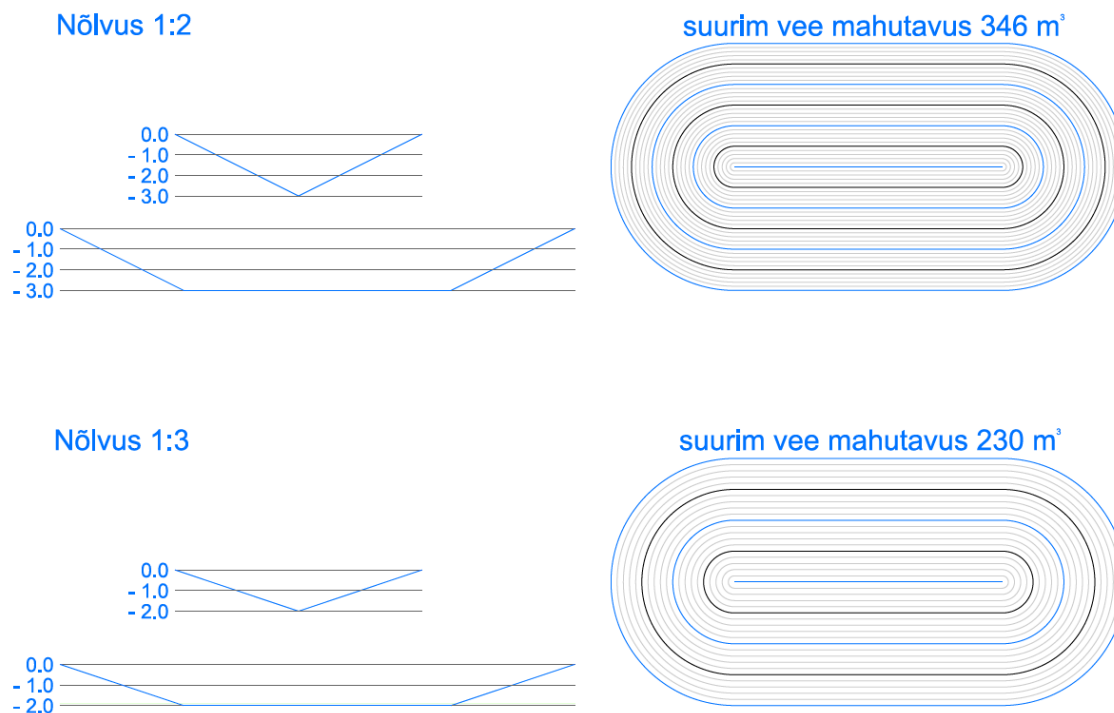
Kanalisatsiooniteenuse liitumispunktiks on planeeritud olemasolev kanalisatsioonikaev, tähis joonisel K-2V.

#### **2.8.7. Sademevee kanalisatsioonivarustus**

Planeeringualal puudub võimalus liituda sademeveekanalisatsiooni võrguga. Sademevett tuleb immutada krundi piires või kasutada hallveena. Krundile saab rajada viibetiigi või kogumistiigi – asukoht näidatud joonisel 4.

Üleliigne sademevesi on võimalik torustikus suunata läbi Töökoja tänava Kiiu oja. Torustiku rajamiseks on vaja saada luba Veski tn 6 krundi omanikult ja määrata tehnovõrgule servituut Veski tn 1 kasuks. Projekteerimisel tuleb otsustada õlipüüduri vajadus sõltuvalt eesvoolust, parkla suurusest ja katendist. Oluline on jälgida, et krundilt tulenevast sademeveest oleks võimalik proove võtta ning tagada, et nii tiiki kui sademeveekanalisatsiooni juhitas vees ei ületataks saasteainesisalduse piirväärtusi.





Joonis 1. Sademeveekogumise tiigi võimalik suurus. Planeeritud tiik on 25x12 m suurune. Nõlvusega 1:2 saab tiigi teha 3 m sügavuseks, nõlvusega 1:3 saab tiigi teha 2 m sügavuseks.

Täpne sademevee lahendus määratakse projektis.

### 2.8.8. Soojavarustus

Planeeritud hoone soojavarustus lahendatakse lokaalsena (sh tahke- ja vedelkütuste, gaasi, päikesepaneelide, maa- või õhksoojuspumpade ehk nimetatute kombinatsiooni abil). Soojusenergia saamiseks pole lubatud põletada kivisütt, põlevkivi, põlevkiviõli, olmejäätmeid, raskeid naftasaadusi. Maaküttekontuuri ei ole lubatud paigaldada juurdepääsute alla ja tehnovõrkude kaitsevööndisse.

Täpne soojavarustuse lahendus määratakse projektis.

### 2.8.9. Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimisel on lähtutud AS Gaasivõrk 17.08.2023 väljastatud tingimustest nr 3-6/197-23.

Gaasi tarnetorustik on planeeritud B kategooria PE80 110x10 mm torustikust. Põhitorust hargnemise algusesse on ette nähtud maakraan.

Kui projekteerimisel muutub pinnase tasapind haljasalast kõvakattega pinnaseks, siis on vajalik teostada terasest gaasitorustiku ümberisoleerimine.

Gaasitorustik peab jääma vähemalt 0,8 m sügavusele. Vajadusel tuleb gaasitorustik ümber tõsta ja sügavamale paigaldada.

AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde projektlahenduste koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrgule. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-i Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.

Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.

Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel. Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustik ümber isoleerida, isoleerimistöode täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.

Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.

Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

## 2.9. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP2, tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist.

## 2.10. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevusriski on võimalik vähendada ka hoonetel vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud). Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- süttimatust materjalist jäätmekonteinerid;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon.

## 2.11. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutest eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide

välistest osadest) lähtuv müra. Vastavalt tootmismaa kasutamiseloomule tuleb võimaliku õhusaaste ja müraprobleemide ilmnemisel kasutusele võtta leevendavad meetmed (müra tõkkeseinad, kõrghaljastus jne).

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite täpne asukoht määrata projekteerimisel.

### 2.12. Servituutide seadmise vajadus

Olemasolevale kergliiklusteele on seatud notariaalne servituut vallavalitsuse kasuks. Teised olemasolevate võrkudega seotud notariaalsed servituudid puuduvad. Servituudi seadmise vajadus on Veski tn 1 krundil olevatele gaasitorudele ja veetorule võrguvaldaja kasuks.

### 2.13. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Ehitus- ja lammutustegevust rahastab krundi omanik. Krundil olemasolev hoone tuleb lammutada. Lammutamiseks on vaja koostada vastav projekt ja taotleda lammutamiseks vallalt luba. Kuusalu vallavalitsus ei võta endale kohustusi rajada planeeritavale alale teid ja trasse ega hüvita detailplaneeringu elluviimiseks tehtavaid kulusi.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

Hoonetele ei väljastata kasutusluba enne, kui on:

- välja ehitatud teenindavad tehnovõrgud ning on saadud kasutusluba teenindavale taristule (sh tuletõrje veevarustuse lahendus);
- rajatud haljastus, sh kõrghaljastus;
- tagatud elamualadel normatiivne mürakaitse, kasutades selleks maksimaalselt looduslikke mürabarjääre;
- tagatud ühiskondlike asutuste ja teenindusettevõtete juurde piisav arv parkimiskohti.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.





### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja
1	Päästeamet		
2	Transpordiamet		
3	Loo Elekter AS	04.12.2023 11.12.2023	Kalev Salvet
4	Telia Eesti AS	05.12.2023	Dmitri Kirsanov
5	OÜ Kuusalu Soojus	06.05.2024	Kalle Küngas
6	AS Gaasivõrk	12.12.2023	Tanel Kerner

*Täiendatakse planeeringu edasise koostamise käigus.*





#### **4. Joonised (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)**

1. Situatsiooniskeem	M 1:25 000
2. Tugiplaan	M 1:500
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs	M 1:5000
4. Põhijoonis	M 1:500





## Lisa 1. Planeeringala illustreerivad joonised



