

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	2
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	2
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused:.....</i>	2
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	2
2.1	<i>Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus</i>	2
2.2	<i>Olemasolev hoonestus.....</i>	3
2.3	<i>Olemasolevad kitsendused</i>	3
3	KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU ANALÜÜS.....	4
4	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK.....	5
4.1	<i>Detailplaneeringu eesmärk.....</i>	5
4.2	<i>Kruntide moodustamine</i>	5
4.3	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	5
4.4	<i>Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus</i>	6
4.5	<i>Arhitektuurinõuded</i>	7
4.6	<i>Muud tingimused.....</i>	8
II	JOONISED	
DP-1	Asukoha skeem	
DP-2	Põhijoonis	
DP-3	Elamumaa krundi illustratsioon	

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68
- Katastriüksuse geodeetiline alusplaan. Koostatud 01.10.2021 TVG GRUPP OÜ poolt, töö nr 1120-10-G „Maa-ala plaan tehnovõrkudega, Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 41”.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritava ala suurus on ca 5,3 ha. Planeeringuala hõlmab kolme maaüksust ning osa Laane tänav L2 maaüksusest:

aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 41
katastritunnus: 35201:004:0039
katastriüksuse suurus: 45 525 m²
katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 100%

aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 43
katastritunnus: 35201:004:0064
katastriüksuse suurus: 2 638 m²
katastriüksuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%

aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Tehnika tänav
katastritunnus: 35201:004:0058
katastriüksuse suurus: 4 624 m²
katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100%

aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Laane tänav L2
katastritunnus: 35301:001:1272
katastriüksuse suurus: 7 614 m²
katastriüksuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100% (planeeringusse kaasatud ca 1 043 m²)

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus, 1 Tallinn-Narva teest ja viaduktist ca 200 m kaugusel lõunas logistilises mõttes väga heas asukohas. Juurdepääs planeeringualale on Kuusalu teelt ja Tehnika tänavalt.

Aleviku keskus koos olemasoleva ühistranspordi peatusega jääb käsitletavast kinnistust ca 200 m kaugusele idasuunda. Peatänav, 11106 Kuusalu tee, on varustatud kergliiklusteega.

Planeeringuala piirneb põhjaküljes maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata Kõstriaia maaüksusega, millele on kehtiva Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneeringuga (PlanID 2353) ette nähtud tootmis-, kaubandus-, toitlustus- ja teenindusmaa sihtotstarbega krundid. Põhjaküljes on ka transpordimaa sihtotstarbega Kuusalu-Kooli jalgtee T1 ning ärimaa sihtotstarbega hoonestamata Kuusalu tee 45 maaüksused. Idas piirneb planeeringuala transpordimaa sihtotstarbega 11106 Kuusalu tee maaüksusega ning Kuusalu tee 41a elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistuga. Kaguküljes on planeeringuala piirinaabriteks Kuusalu tee 39 ärimaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu, Laane tn 27 tootmismaa sihtotstarbega kinnistu, millel paikneb piirkonda kaugkütte, tarbevee- ja kanalisatsiooniteenusega varustav OÜ Kuusalu Soojus, samuti Laane tn 25, 19 ja 17 elamumaa sihtotstarbega maaüksused, millel paiknevad garaažid. Garaažikomplekside vahel ulatub planeeringualani Laane tn L2 sihtotstarbega maa katastriüksus, millel paikneb Laane tänav ning millest osa on haaratud planeeringualasse juurdepääsutee planeerimiseks. Planeeringuala lõunanurka piiravad sihtotstarbega maaüksused aadressiga Nõmme põik ja Nõmme tn 6. Läänepool piirneb planeeringuala valdavalt Tehnika tn 5 // Tammeoru maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud ja suure metsaalaga maaüksusega ning Kuusalu tee 41 kinnistu sisse sopistuva Kuusalu tee 41b tootmismaa katastriüksusega, millel paikneb pumbamaja-puurkaevuhoone nr 921, EHR kood 120296872. Pumbamajale on määratud 30 m raadiusega sanitaarkaitse ala. Planeeringuala loodenurgas on piirinaabriks tootmismaa sihtotstarbega hoonestatud Tehnika tn 7 kinnistu, millele juurdepääs toimub planeeringuala läbiva Tehnika tänava kaudu.

Planeeringuala lähiümbruses paikneb nii eramuid (kirdes ja lõunas) kui kortermaju (idas ja kagus), linnulennult ca 200 m kaugusel idas asub kirik ja ca 150 m kaugusel edelas Kuusalu lasteaed. Samuti leidub 1...2 korruselisi tootmishooneid ning muid väiksemaid ettevõtteid. Kuusalu Keskkool koos spordikeskusega asub planeeringualast ca 1,5 km kaugusel teisel pool Tallinn-Narva maanteed, peamine kaubanduskeskus jääb sa 500 m kaugusele idasuunas.

2.2 Olemasolev hoonestus

Riikliku ehitisregistri andmetel paikneb Kuusalu tee 41 kinnistul kahekorruline töökoda-olmehoone (EHR kood 116037469) ehitisealuse pinnaga 7 298 m², mis on ette nähtud rekonstrueerida tootmis- ja büroohooneks (ehitusluba br 2212271/20672).

Lisaks paikneb kinnistul veel mitmeid hooneid:

- tootmishoone, ehitamisel (tegelikkuses olemas ainult vundament), EHR kood 120826465, 12519 muu tööstushoone, ehitisealne pind 1 878,2 m².
- alajaam (registrisse kandmata)
- kunagine tootmiskompleksi valve-pääslahoone (registrisse kandmata)
- 5 väiksemahulist registrisse kandmata tootmise abihoonet (kõrval- või tootmishooned).

2.3 Olemasolevad kitsendused

Kuusalu tee 41 kinnistusraamatusse kantud kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus maagaasitorustiku ehitamiseks, arendamiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja maagaasi torustiku kaudu katkematuks ööpäevaringseks maagaasi juhtimiseks 12.10.2004 lepingu punktis 3 sätestatud sisu ja tingimustega ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile.
- Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sidekaabli ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 03.06.2022.a. lepingu punktile 2.1 ning 03.06.2022.a lepingu lisaks 1 olevale plaanile.

Planeeringualale ulatub osaliselt Kuusalu tee 41b tootmismaa katastriüksusel paikneva pumbamaja-puurkaevuhoone nr 921 30 m raadiusega sanitaarkaitseala.

3 KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU ANALÜÜS

Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringualasse jäävale Kuusalu tee 41 kinnistule ette nähtud tootmismaa maakasutuse juhtotstarve. Suurem osa planeeringualast ongi ette nähtud valdavalt tootmismaa sihtotstarbega alaks koos vajaduse korral võimaliku ärimaa lisasihtotstarbega.

Kehtiv üldplaneering peab ettevõtluse arendamisel ja ettevõtjate ligimeelitamisel oluliseks korralike (kvaliteetsete) hästi funktsioneerivate ja tehniliselt heal tasemel olevate infrastruktuuride olemasolu. Lisaks infrastruktuurile on vaja ka tööjõudu. Kuna Kuusalu alevikus on suur korterite defitsiit, siis on tootmisala ja laieneva tootmistegevuse teenindamiseks kavandatud planeeringuala edelaossa ka kompleksne (mitte eraldi elamukruntidega) elamuala korterelamutele, et tagada elamisvõimalus tulevastele töötajatele. Uute kortermajade rajamine annab võimaluse toetada tootmisettevõtete arengut vajaliku tööjõuga kindlustamisel. Korterelamute ala on planeeritud täiendama planeeringualast idas asuvat Kuusalu aleviku korterelamute piirkonda.

Kuna planeerimisseaduse kohaselt loetakse üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe olulist muutmist, siis käesoleva detailplaneeringuga ulatuslikku juhtotstarbe muutmist ette ei nähta. Detailplaneeringus on pigem kavandatud juhtotstarbe toetamiseks vajalik täiendav kõrvalotstarve.

Kuusalu valla soovil on planeeringualasse lisatud ka Kuusalu tee 43 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksus. Kehtiv üldplaneering näeb sellele maaüksusele ette äri- ja teenindusmaa otstarbe, kuid kehtiva Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneeringu (PlanID 2353) alusel on maaüksusele moodustatud ühiskondlike ehitiste maakasutuse sihtotstarbega katastriüksus ning seda sihtotstarvet käesolevas detailplaneeringus ei muudeta.

Detailplaneeringu lahendus on menetletava üldplaneeringuga kooskõlas.

4 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK

4.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev Kuusalu tee 41 tootmismaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu kaheks krundiks – äri- ja tootmismaakrundiks ning elamumaa krundiks. Detailplaneeringu eesmärgiks on ka Kuusalu tee 43 olemasolevale maaüksusele põhimõttelise lahenduse pakkumine pargi- ja sõida parkla, bussipeatuse, rattaparkla- ja rattalaenutuse- või muu ühiskondliku hoone ehitamiseks.

Olemasolevale maaüksusele ja moodustatavatele kruntidele määrata ehitusõigus ning anda planeeringuala juurdepääsude, parkimise, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4.2 Kruntide moodustamine

Kuusalu tee 41 tootmismaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu kaheks krundiks järgmiselt:

- **pos 1** – 34 815 m² libiseva sihtotstarbe osakaaluga tootmis- ja ärimaa krunt
T 70...95% / Ä 5...30%
- **pos 2** – 10 710 m² 100% elamumaa sihtotstarbega krunt

Planeeringualal on markeeritud olemasolevad maaüksused järgmiste positsioonidega:

- **pos 3** – 2 638 m² 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Kuusalu tee 43 katastriüksus
- **pos 4** – 4 624 m² 100% transpordimaa sihtotstarbega Tehnika tänava katastriüksus

1 043 m² suurusele detailplaneeringusse kaasatud Laane tänav L2 maaüksuse osale eraldi krunti ei moodustata.

4.3 Kruntide ehitusõigus

Krunt pos 1:

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 10, kuni 2-korruselise, maksimaalselt 12 m kõrguse tootmis- ja ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 34 815 m²
- krundi sihtotstarve: T 70...95% / Ä 5...30%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 10
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 13 900 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 12,0 m
- täisehituse %: 40
- hoonestustihedus: 0,57
- haljastuse minimaalne % krundil: 20

Krunt pos 2:

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3, kuni 4-korruselise, maksimaalselt 14,5 m kõrguse korterelamu ning kuni 2, 1-korruselise abihoone (jäätmemaja, rataste hoidla vms) ehitamiseks. 4. korrus on lubatud tagasiastega katusekorrusena sissepääsudega 3. korruse korteritest.

- krundi pindala: 10 710 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
 - põhihooned* 3
 - abihooned* 2
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 1 800 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 4 (3+1)
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 14,5 m
- täisehituse %: 17
- hoonestustihedus: 0,51
- haljastuse minimaalne % krundil: 20

Krunt pos 3:

Krundile määratakse ehitusõigus bussipeatuse ootepaviljoni, rataste parkimise- või rattalaenutuse- või muude ühiskondlike hoonete püstitamiseks.

- krundi pindala: 2 638 m²
- krundi sihtotstarve: Üh 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 650 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m
- täisehituse %: 25
- hoonestustihedus: 0,4
- haljastuse minimaalne % krundil: 20

Krunt pos 4 on olemasolev Tehnika tänava transpordimaa krunt pindalaga 4 624 m², millele ehitusõigust ei määrata.

4.4 Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus

Kuusalu tee 41 kinnistu jagatakse kaheks krundiks nii, et põhjapoolsele osale moodustatakse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt pos 1 ning lõunapoolsele osale elamumaa sihtotstarbega krunt pos 2.

Juurdepääs krundile pos 1 on ette nähtud olemasolevas asukohas Kuusalu teelt ning täiendavalt kaks juurdepääsu Tehnika tänavalt – krundi põhja- ja loodenurgas. Olemasolevate hoonete tõttu krundi asendiplaaniline lahendus oluliselt ei muutu.

Juurdepääs krundile pos 2 on kavandatud Kuusalu teelt Laane tänava ja Laane tänav L2 sihtotstarbega maaüksusele planeeritud juurdepääsutee kaudu.

Planeeritud kortermajad on soovitatav ehitada krundi edelapoolsesse ossa ning kõrghaljastusega parkimisala rajada krundi kirdepoolsesse ossa, et vältida Laane tn 27 kinnistul paiknevalt OÜ Kuusalu Soojus territooriumilt lenduva puidutolmu jõudmist elamuteni. Elamute vahele on ette nähtud ühine rekreatsiooniala koos mänguväljakuga.

Olemasolevale Kuusalu tee 43 maaüksusele – krundile pos 3 – on kavandatud põhjakülge „pargi ja sõida” parkla, keskele bussipeatus ning lõunapoolsesse ossa rekreatsiooniala, kuhu võib rajada puhkekohti, rattaparkla- ja näiteks rattalaenutuse hoone.

Sõit krundil toimub ühesuunaliselt, sissesõit on ette nähtud Kuusalu teelt, väljasõit Tehnika tänavale.

4.5 Arhitektuurinõuded

Tootmis- ja/või ärihoonete ning ühiskondlike hoonete välimus lahendada soovitatavalt kaasaegse arhitektuurikeelega ning energiasäästlikul moel. Fassaade soovitatavalt liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Fassaadidel on soovitatav kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Eelistatud materjalid on betoon, puit, plekk, klaas. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Äri- ja tootmishoonete kõrgus on lubatud kuni 12 m, ühiskondlikel hoonetel kuni 9 m.

Katusekalde vahemik 0...30°.

Kavandatavad hooned peavad moodustama tervikliku ansambli ning sobituma ümbritsevasse keskkonda.

Korterelamute arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on soovitatav energiasäästlik arhitektuur. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Fassaadide kujundamisel eelistada viimistlusmaterjalidena kombineeritult betoonkatet, kivi, krohvi, tellist või puitu. Eelistada omadustelt kauakestvaid materjale. Imiteerivate materjalide ja ümarpalkfassaadi kasutamine ei ole lubatud. Vältida tuleks liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone.

Hoonete soovitatud katusekalle on 0°... 15°.

Korterelamute kõrgus on piiratud 4 korrusega, millest 3 on põhikorrused ning neljas on tagasiastega katusekorrus, mille pindadele sissepääsud on ette nähtud 3. korruse korteritest. Korterelamute kõrgus on piiratud 14,5 m maapinnast. Korterelamutele 3+1 korruse määramisel on lähtutud naabruses olevatest renoveeritud kortermajadest, millele on renoveerimise käigus ehitatud peale 4.-s korrus.

Abihoonete (näiteks jäätmemaja, jalgrattahoidla vms) arhitektuurne lahendus peab sobima elamutega.

Hoonestuse projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega, järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimisnormidega. Hooned tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ja Eesti

standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

4.6 Muud tingimused

Haljastus

Minimaalne haljastuse protsent on ette nähtud 20% krundi pindalast.

Koostanud: Ivo Rebane

Reet Salu