



Töö nr: T 2109/23

Huvitatud isik: Tektoon-A OÜ (esindaja Andres Oja)
andres@tektoon-a.ee

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Töökoja põik 1 kinnistu DETAILPLANEERING Kiiu alevik, Kuusalu vald.

Seletuskiri.
Joonised.

Planeerija: Melotrix Grupp OÜ
Käo tee 23
Elva linn
Reg 11170952

Peeter Aunapu
tel 58115200
peeter.aunapu@gmail.com

jaanuar 2025

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	4
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1	RUUM	6
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded	6
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele	9
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus	10
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	11
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	11
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	12
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud	12
4.3.2	Haljastus	12
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus	13
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	13
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine	13
4.3.6	Õhureostus ja müra	13
4.4	TULEOHUTUS	13
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
	TEHNOVÕRGUD	14
4.6	TEHNOVÕRGUD	14
4.6.1	Üldosa	14
4.6.2	Veevarustus	14
4.6.3	Kanaliseatsioon	15
4.7	ELEKTRIVARUSTUS	15
4.8	SIDEVARUSTUS	15
4.9	SOOJUSVARUSTUS	15
4.9.1	Üldosa	15
4.9.2	Soojusvarustus	15

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEHT 3

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 08. detsember 2022 korraldus nr 601 „Kiiu aleviku Töökoja põik 1 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kiiu aleviku Töökoja põik 1 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 08.12.2022.a korraldusele nr 601

Planeeritaval alal kehtib Kiiu aleviku Töökoja põik 1, 3 ja 5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 29.02.2012 otsusega nr 7).

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule on vajalik tiheasustusalal uute hoonete rajamiseks koostada detailplaneering. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Kiiu aleviku Töökoja põik 1, 3 ja 5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 29.02.2012 otsusega nr 7)
- Kiiu aleviku Töökoja põik 3 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavalitsuse 22.04.2021 otsusega nr 254)

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Kiiu aleviku Töökoja põik 1 katastriüksus „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, koostatud Priit Kirsiste FIE poolt 20.07.20203, töö nr GD-23-36

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on krundi jagamine ning ehitusõiguste ning hoonestusalade suurendamine tootmistegevuse laiendamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Kiiu alevikus asuvaid Töökoja põik 1 (katastritunnus 35201:003:0524; tootmismaa 100%; pindala 11084 m²) ning Töökoja põik (katastritunnus 35201:003:0533; transpordimaa 100%; pindala 3090 m²) katastriüksusi. Planeeritavad krundid asuvad Kuusalu valla üldplaneeringuga määratud Kiiu aleviku tiheasustuse alal. Töökoja põiktänav lähtub T-11260 Jõelähtme - Kemba riigiteelt ning ühendab riigiteed Töökoja tänavaga. Lõunas piirneb ala Töökoja põik 3 ja 5 ning Veski tn 4 kruntidega. Seega asub Töökoja põik 1 krunt logistiliselt väga oluliste kohaliku tähtsusega teede sõlmpunktis. Olemasolev teedevõrk loob head võimalused ligipääsuks.

Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised ehitised:

- Autogaraaž 16-le masinale (muu transpordihoone), ehitisregistri kood 116010442; ehitisealune pind 1346 m²;
- Garaaž-sepikoda-ladu (sõidukite teeninduse hoone), ehitisregistri kood 116010443; ehitisealune pind 830 m²;
- Reoveetorustik (ühiskanaliseerimise torustik), ehitisregistri kood 220656326;
- Veetorustik (ühisveevärgi torustik), ehitisregistri kood 220656325;
- Kivivärv (muu nimetamata rajatis), ehitisregistri kood 220574092; ehitisealune pind 132 m²;
- Autoestakaad (muu silla-või estakaadirajatis), ehitisregistri kood 220574102; ehitisealune pind 270 m²;

Planeeritav Töökoja põik 1 krunt asub Kiiu aleviku tootmistsooni keskmes, ümbritsetuna tootmismaa kasutusotstarbega kruntidest.

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on EH2000 süsteemis 38.50 meetrit.

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud tootmismaa tsooni. Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu, samuti ei ole planeeritaval alal kinnismälestiste kaitsevööndeid.

KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeringuala edelanurka ja idaosa läbivad 0,4 kV maa kaabelliinid. AS Loo Elekter kuuluvatel elektri kaabelliinidel on 1 meetri laiune kaitsevöönd.
- Põhjaosas ja edelanurgas asuvad Kuusalu Soojus OÜ-le kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, millel on 2 meetri laiune kaitsevöönd.
- Kinnistul on kehtivad teeservituudid:
 1. Kinnistu Töökoja põik 3 igakordse omaniku kasuks;
 2. Kinnistu Töökoja põik 1a igakordse omaniku kasuks;
- Planeeritaval alal asub puurkaev, veehaarde sanitaarkaitsevöönd on 50 meetrit.



Foto 1. Vaade planeeritavale alale põhjast, Vana-Narva maanteelt. Esiplaanil perspektiivselt lammutatav väravahoone varikatus.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asuvad järgmised katastriüksused:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Töökoja põik 1 Kiiu alevik Kuusalu vald Harju maakond	11024	35201:003:0524	Tootmismaa 100%	Eraomand
	Töökoja põik Kiiu alevik Kuusalu vald Harju maakond	3090	35201:003:0533	Transpordimaa 100%	Munitsipaalomand

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritav ala on kaetud põhiliselt asfaltpinnaga. Krundi piiridel on üksikud madalamad lehtpuud ja põõsad. Krunn on heakorrastatud, kuid puudub plaaniliselt rajatud kultuurhaljastus.

3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala tasane. Madalaimad kohad on maaüksuse lõunaosas- abs. +38.50m ning kõrgeimad põhjaosas abs +38.80 m EH2000 kõrguste süsteemis.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 RUUM

Töökoja põik 1 ja Töökoja põik katastriüksused asub Kiiu aleviku keskuses- tootmis- ja teenindustevõtete kompleksis, piirnevana põhjas T 11260 Jõelähtme - Kemba riigiteega. Juurdepääs kinnistule on Töökoja põiktänavalt. Kiiu mõis (Kuusalu valla administratiivhoone) jääb linnulennult ca 500 meetrit lõunasuunda. Kaugus Tallinn- Narva põhimaanteest on umbes 1 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Kinnistu jagamine kuni kolmeks maaüksuseks, maakasutuse sihtstarvete, ehitusõiguste ning hoonestusalade määramine.
2. Liikluskorralduse, parkimisalade ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine ehitisregistri andmete korrastamiseks.
6. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Kiiu alevikus. Planeeringuala lääneosas on Töökoja põiktänav, mis tagab planeeringualale hea juurdepääsu Jõelähtme-Kemba maanteelt. Töökoja põiktänavast läänes asuvad Mõisa tee 1 (35301:001:1617); Mõisa tee 3 (35301:001:1572) ja Mõisa tee 5 (35201:003:0540) maaüksused. Lõunas piirneb ala Töökoja põik 3 (katastritunnus 35201:003:0369; tootmismaa) ja Töökoja põik 5 (katastritunnus 35201:003:0398; tootmismaa) katastriüksustega. Idas piirneb planeeritav ala Veski tn 4 katastriüksusega (katastritunnus 35201:003:0065; elamumaa) ning Veski tn 2 (katastritunnus 35301:001:1547; sihtotstarbeta maa) maaüksustega.

Kõik krundid kontaktvööndis on hoonestatud. Planeeringualal kehtib 2012. a kehtestatud Kiiu aleviku Töökoja põik 1, 3 ja 5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga määrati ehitusõigused alal asuvatele kruntidele ning moodustati või täpsustati katastriüksused avalikus kasutuses olevatele Töökoja põik ja Töökoja tänavatele.

Lõunapiiril asuval Töökoja põik 3 kinnistul kehtib Kuusalu Vallavalitsuse 22.04.2021 otsusega nr 254 kehtestatud detailplaneering.

Planeeritavast alast edelasuunas on kehtiv Mõisa tee 5 kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigused tootmishoonete laiendamiseks.

Planeeringuala kontaktvööndis olev hoonestus – suuremas osas ehitatud endise Kuusalu kolhoosi tootmisüksustele- on rajatud viimase 50 aasta jooksul, korduvalt rekonstrueeritud ja ümberehitatud. Kontaktvööndis esineb nii ühe- kui kahekordseid, parapett- lahenduste kui ka viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 5-45°. Kontaktvööndis olev hoonestus on iseloomulik endisaegse jõuka põllumajandusette keskusele.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Olemasolevad või laiendatavad tootmishooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbruskonna tänavatel ja teedel.

Töökoja põik 1 katastriüksust jagatakse kaheks eraldi krundiks. Planeeritavatel kruntidel säilivad olemasolevad juurdepääsud Töökoja põiktänavalt, millelt on mahasõit eelnevalt välja ehitatud. Kavandatu mõju lähipiirkonnale võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud tootmishoonete miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule ei avalda selle paiknemine Kiiu alevikule olulist mõju. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud alale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii olemasolevale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Eelpooltoodut analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka aleviku miljööle.

4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Töökoja põik 1 kinnistul asuvad tööstus-tootmishooned on valminud möödunud sajandi teisel poole ning projekteeritud lähtuvalt selle aja normidele ja funktsionaalsusele. Üldiselt sobituvad hooned keskkonda. Hooneid on rekonstrueeritud ja ka fassaade parendatud mitmeid kordi.

4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Töökoja põik 1 katastriüksus asub Kiiu aleviku tiheasutusalal, tootmismaal.

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud tootmismaade reserveerimise põhimõtted ning ehitamise printsiibid tiheasustuses.

Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

6.2.4 Tootmismaa reserveerimine

Esmajärjekorras on vajalik taas kasutusse võtta juba olemasolevad, endiste majandite keskuste suurehitised.

7.1 Ehitamise printsiibid tiheasustuses

Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering.



Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu leppemärgid:



4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 0-25°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 8.5 m;

Välisviimistlus: profiilplekk, klaas, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: valtsplekk, rullmaterjal;

Piirded: keevisvõrkpiirded kõrgusega kuni 2 meetrit.

Stiil: Kavandatavad hooned ja juurdeehitused peavad järgima tootmishoonete parimat arhitektuuri, mis peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Suuremahulised hooned on soovitatav visuaalselt liigendada. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlus materjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Kavandatavad hooned peavad moodustama arhitektuurse ansambli. Välisviimistluses on peafassaadidel arhitektuurseks ilmetamiseks soovitatav kasutada kombineeritult väärrikaid viimistlusmaterjale (näiteks krohv kombineeritud tellisega või puit kombineeritud õhekrohviga). Hoonete värvilahendus antakse ehitusprojektides. Kohustuslik ehitusjoon ei ole määratud.

Hooned planeeritavatel kruntidel ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga.

4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Töökoja põik tänava piire ei muudeta. Töökoja põik 1 kinnistu jagatakse kruntideks vastavalt omaniku soovile ja arvestades väljakujunenud looduslikke tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Ala kruntideks jagamine ning hoonete vahelised kaugused ei lähe vastuollu piirkonnas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga. Planeeringuga tehakse ettepanek kahe uue tootmismaa 70% / ärimaa 30% sihtotstarbega krundi moodustamiseks.

Olemasolev Töökoja põik 1 kinnistu pindalaga 11024 m² jagatakse kaheks eraldi krundiks alljärgnevalt:

- Pos.1: Töökoja põik 1; pindalaga 5632 m², sihtotstarbega 70 % tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta)) (TT) / kaubandus- tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK);
- Pos.2: Töökoja põik 1b; pindalaga 5392 m², sihtotstarbega 70 % tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta)) (TT) / kaubandus- tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK);

4.1.7 Kavandatud kruntide ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m² suuruste ehitisealuste pindadega hoonete jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitatavad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- , kelp kui ka poolkelp katused. Katusekalded vahemikus 0- 25⁰. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega kui kaugus naaberkrundi hoonetest on väiksem kui 8 meetrit. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind. Piirete rajamine moodustatavate kruntide piiridele ei ole lubatud.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindal

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

Krundi aadress	planeeritud krundi pindala, sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kavandatud max ehitisealune pind	hoonete suurim lubatud kõrgus	katusekalde vahemik
POS 1 Töökoja põik 1	5632 m ² 70% TT/ 30% ÄK	3 kaubandus ja teenindushoonet 2 tootmishoonet	1850 m ²	8.5 m	0 – 25 ⁰

Krundi aadress	planeeritud krundi pindala, sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kavandatud max ehitisealune pind	hoonete suurim lubatud kõrgus	katusekalde vahemik
POS 2 Töökoja põik 1b	5392 m ² 70% TT/ 30% ÄK	3 kaubandus ja teenindushoonet 2 tootmishoonet	1850 m ²	8.5 m	0 – 25 ⁰
POS 3 Töökoja põik	LT 100%	-	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarbe tähised:

TT- tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta))

ÄK- kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

LT- tee ja tänava maa

4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritava ala põhjapiiril kulgeb T-11260 Jõelähtme - Kemba riigitee. Planeeringuala lääneosas paikneb avalikus kasutuses Töökoja põiktänav

Planeeritavale krundile Pos 1 on juurdepääs eelnevalt välja ehitatud Töökoja põiktänavalt. Varasemalt on Töökoja põik 1 kinnistule seatud teeservituut pääsuks krundile Töökoja põik 1a. Käesoleva planeeringuga on tehtud ettepanek servituudi seadmiseks planeeritavate kruntide Pos 1 ja Pos 2 piirile, et tagada juurdepääs moodustatavale krundile Pos 2

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteed peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse vajadusel eraldi tööprojektiga.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Kavandatud tootmishoone iga 150 m² suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Kavandatud parklates Pos 1 on kohti kokku 18-le autole. Krundile Pos 2 on kavandatud 20 parkimiskohta.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud tolmuwabast asfalt-ja kruuskatted, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad katted.

Planeeringus kavandatakse teede täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

Planeeringualal asuvate hoonete sissekäigupiirkonnas peab olema ka võimalus jalgrataste parkimiseks lukustamisvõimalusega raami külge. Minimaalset jalgrattakohtade arvu planeeringuga ei määrata, seda tuleb korrigeerida vastavalt rattaparklate kasutamiskiivsusele, vajadusel asendada mõni sõidukite parkimiskoht ratta parkimiskohaga. Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - tänavate laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteede kavandamist.

Planeeritava ala Töökoja põik tänaval tagatakse jalakäijate liikumine ning läbipääs Vana-Narva maanteelt Töökoja tänavale kuni Kiiu aleviku jalgteede väljaehitamiseni. Läbipääs on eriti oluline lõuna pool asuvate kortermajade elanikele. Jalakäijate ohutuse tagamiseks koostatakse Töökoja põik tänavaliikluskorralduse projekt.

4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel ja privaatsuse tagamisel. Ettepanek on haljastuse osakaalu suurendamiseks.
- Arendada ja täiustada krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteemi
- Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule tuleb võimalusel kavandada tootmisettevõtete maa-alast/krundist haljastamiseks 20%, millest 50% peab olema kõrghaljastus. Käesoleva planeerimislahendusega ei ole käesolevas etapis võimalik nõuet täita. Haljastus lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide koosseisus. Territooriumi varem rajatud asfaltplatsid on vajalikud raskeveokite manööverdamiseks ning parkimiseks. Planeeritava ala põhjapiiril asuvad ühisveevärgi torustikud, nende kaitsevöönditesse ei ole kõrghaljastuse rajamine lubatud. Kruntide haljastamiseks võib kasutada konteinerhaljastust, mida saab vastavalt vajadustele teisaldada.

4.3.2 Haljastus

Planeeritaval alal praktiliselt puudub haljastus – vaid üksikud põõsad krundi piiril. Haljastus kujundamiseks koostatakse projekt, mis esitatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koosseisus. Haljastatud peab olema vähemalt 10% planeeritavast alast, selle hulka võib arvestada ka konteinerhaljastuse. Konteinerhaljastuse istikute kõrgus peab olema minimaalselt 1 meeter

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrseid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritavate hoonete varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

4.3.6 Õhureostus ja müra

Ehitusloa väljastamisel peab kohalik omavalitsus vajadusel menetlusse kaasama kõiki mõjutatud isikuid. Tegevuse kavandamisel arendaja poolt peab arvestama, et tootmistegevus ei mõjutaks piirkonna elanike elukvaliteeti.

Rajatavad hooned ei või suurendada oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene ning kavandatavad tootmisprotsessid on müravabad.

4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (01.03.2021) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Välis tuletõrjevesi saadakse olemasolevast hüdrantist nr 2 Vana-Narva maanteel. Kaugus planeeritavatest hoonetest ca 100 meetrit.

Hooned krundil Pos 2 ning Töökoja põik 1a on ehitatud ühe hoonena, mis paikneb kahel eraldi kinnistul. Kinnistud on moodustatud peale ehitiste valmimist. Kinnistute piirile, hoonesse ehitatakse tuletõkkekonstruktsioon tulepüsivusega 120 minutit.

Hoonete vaheline kuja erinevatel kinnistutel peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Naaberkinnistul paikneva hoone tulelevik peab olema takistatud vähemalt 60 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

TEHNOVÕRGUD

4.6 TEHNOVÕRGUD

4.6.1 Üldosa

Planeeritavat ala läbivad 0.4 kV elektri kaabelliinid, telekommunikatsiooni kaabelliin, sademeveetorustik, veevarustuse ja kanalisatsioonitorustik. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Olemasolev puurkaev võetakse kasutusele vaid tehnoloogilise vee tarbeks. Sanitaarkaitseala muudetakse hooldusalaks R=10 meetrit.

4.6.2 Veevarustus

Moodustatav krunt Pos 1 on eelnevalt liitunud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Moodustatava krundi Pos 2 liitumine ühisveevärgiga lahendatakse vastavalt Kuusalu Soojus OÜ 23.02.2024 tehnilistele tingimustele nr 005.

Vesi saadakse Töökoja 1a krundile rajatud veetorustikust, millele paigaldatakse täiendavad maakraanid DN40. Trassi kulgemine täpsustatakse ehitusprojektiga

Maakraan DN40 - liitumispunkt paigaldatakse kinnistu piirile. Planeeritud veetorustik paigaldatakse PEH, PN10 plasttorudest ~1,8 m sügavusele planeeritud maapinnast, tihendatud

ja kuivale alusele. Täpsemad lahendused antakse välisvõrkude ehitusprojektide koosseisus. Planeeritavate kruntide majandus- joogivee arvutuslik vooluhulk on 2 m³/d.

Krundi veemõõdusõlm paigaldatakse tarnetorude poolse esimese välisseina taha, soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur tuleb maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70 cm kõrgusel, soojustatud ja valgustatud ruumis, tarnetorude sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisendid paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülssi.

4.6.3 Kanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon krundil Pos 1 on eelnevalt olemas ning ühendatud valla ühiskanalisatsiooni võrguga.

Moodustatava krundi Pos 2 liitumine ühiskanalisatsiooniga lahendatakse vastavalt Kuusalu Soojus OÜ 23.02.2024 tehnilistele tingimustele nr 005.

Reoveed juhitakse Töökoja 1a krundile rajatud torustikust. Liitumiskaev PE 400/315 paigaldatakse krundi piirile. Trassi kulgemine täpsustatakse ehitusprojektiga

4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala krunt Pos 1 elektrivarustus on eelnevalt olemas. Vajadusel taotletakse energiamüüjalt peakaitsme suurendamist.

Moodustatava krundi Pos 2 elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Loo Elekter 26.01.2024 tehnilistele tingimustele Nr 03-2024. Liitumiskilp paigaldatakse krundi Pos 1 olemasoleva hoone seinale, vahetult krundi Pos 1 olemasoleva liitumiskilbi lähedale. Tarbija kaabelliin hooneteni on eelnevalt välja ehitatud, vajadusel see rekonstrueeritakse.

4.8 SIDEVARUSTUS

Telekommunikatsioonivõrk on eelnevalt välja ehitatud. Planeeringualale ei ole täiendavaid side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

4.9 SOOJUSVARUSTUS

4.9.1 Üldosa

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

4.9.2 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitatav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena.

4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜRSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Seadustest tulenevad kitsendused:

Kavandataw krunt Pos 1:

- AS Loo Elekter 0.4 kV maa kaabelliin. Kaabelliinidel on 1 meetri laiune kaitsevöönd.
- Krundi Töökoja põik 3 sademevee kanalisatsioonitorustik (kaitsevöönd 2m trassist mõlemas suunas).
- Telia AS side maakaabelliinid (kaitsevöönd 1 m liinist mõlemas suunas).
- OÜ Kuusalu Soojus veevarustuse ja reoveetorustikud.
- Teeservituut krundi Pos 1 ja Pos 2 piiril juurdepääsuks moodustatavale krundile Pos 2
- Olemasolevad reaalservituudid:
 - Teeservituut juurdepääsuks Töökoja põik 1a kinnistu igakordse omaniku kasuks.
 - Teeservituut (parkla) Töökoja põik 3 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Kavandataw krunt Pos 2:

- AS Loo Elekter 0.4 kV maa kaabelliin. Kaabelliinidel on 1 meetri laiune kaitsevöönd.
- Krundi Töökoja põik 3 sademevee kanalisatsioonitorustik (kaitsevöönd 2m trassist mõlemas suunas).
- Telia AS side maakaabelliinid (kaitsevöönd 1 m liinist mõlemas suunas).
- OÜ Kuusalu Soojus veevarustuse ja reoveetorustikud.
- Töökoja põik 1a krundi 0,4 kV elektrivarustuse kaabelliin.
- Teeservituut krundi Pos 1 ja Pos 2 piiril juurdepääsuks moodustatavale krundile Pos 2
- Teeservituut juurdepääsuks Töökoja põik 1a kinnistu igakordse omaniku kasuks.

4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

- Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt
- kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

4.13 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- uute kruntide moodustamine (kruntimine)
- projekteerimine
- ehitamine

Projekteerimine. Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatetele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisisesete tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

Planeeringuga seatud servituudid (juurdepääsutee) peavad olema omanike vahel kokku lepitud ning tõestatud notariaalselt enne detailplaneeringu kehtestamist.

