

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI..... 2

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 2

1.1 *Detailplaneeringu koostamise alused:*..... 2

1.2 *Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:* 3

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS..... 3

2.1 *Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus*..... 3

2.2 *Olemasolev hoonestus*..... 5

2.3 *Olemasolevad kitsendused*..... 5

3 KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU ANALÜÜS..... 6

4 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK..... 6

4.1 *Detailplaneeringu eesmärk*..... 6

4.2 *Kruntide moodustamine*..... 7

4.3 *Kruntide ehitusõigus*..... 7

4.4 *Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus*..... 9

4.5 *Arhitektuurinõuded*..... 9

4.6 *Muud tingimused*..... 10

II JOONISED

DP-01	Situatsiooniskeem
DP-02	Põhijoonis
DP-03	Kontaktvööndi skeem
DP-04	Tehnovõrkude koondplaan
DP-05	Tugiplaan
DP-06	Juurdepääsuskeem
DP-07	3D

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68.
- Hetkel kehtiv naaberkiinnistu detailplaneering: „Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneering” töö nr. PL-06-06/DP.
- Katastriüksuse geodeetiline alusplaan. Koostatud 01.02.2023 TVG GRUPP OÜ poolt, töö nr 1021-10-G „Maa-ala plaan tehnovõrkudega, Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 41”.
- Detailplaneeringu algatamise korraldus 05.01.2023
- Kuusalu aleviku, Kuusalu tee 41, 43, Tehase tänava ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 25.01.2023.
- Transpordiameti seisukoht Kuusalu vald Kuusalu alevik Kuusalu tee 41, 43 ja Tehnika tänava kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks
- Kuusalu Vallavalitsuse 05.01.2023 korraldus nr 5. „Kuusalu aleviku Kuusalu tee 41, Kuusalu tee 43 ja Tehnika tänava kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine.”

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse järgmiste seaduste, õigusaktide ja standarditega:

- Planeerimisseadus (PlanS)
- Ehitusseadustik (EhS)
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse minister 17.10.2019 määrus nr 50)
- Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused (Majandus- ja taristuminister 05.06.2015 määrus nr 57)
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 " Tee projekteerimise normi"
- Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Kuusalu Vallavalitsus 23.02.2023 määrus nr 3)
- Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine (Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2025 määrus nr 11)
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”

- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (Kuusalu Vallavolikogu 13.10.2012 määrus nr 12)
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides.“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- geodeetiline mõõdistus, teostatud TVP GRUPP Osaühingu poolt 01.02.2023, töö nr 1021-10-G.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus

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

aadress:	Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 41
katastritunnus:	35201:004:0039
katastriüksuse suurus:	45 500 m ²
katastriüksuse sihtotstarve:	tootmismaa 100%

aadress:	Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 43
katastritunnus:	35201:004:0064
katastriüksuse suurus:	2 637 m ²
katastriüksuse sihtotstarve:	ühiskondlike ehitiste maa 100%

aadress:	Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Tehnika tänav
katastritunnus:	35201:004:0058
katastriüksuse suurus:	4 650 m ²

katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100%

aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Laane tn 27

katastritunnus: 35201:004:0060

katastriüksuse suurus: 6 740 m²

katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 100%

aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Laane tänav L2

katastritunnus: 35301:001:1272

katastriüksuse suurus: 7 614 m²

katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 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, Tehnika tänavalt ja Laane tänavalt L2.

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 kinnistuga, 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 jalgteel T1 ning ärimaa sihtotstarbega hoonestamata Kuusalu tee 45 maaüksused. Idas piirneb planeeringuala transpordimaa sihtotstarbega 11106 Kuusalu tee maaüksusega ning Kuusalu tee 41a elumumaa 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 elumumaa sihtotstarbega kinnistud, millel paiknevad garaažid. Garaažikomplekside vahel ulatub planeeringualani Laane tn L2 transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, millel paikneb Laane tänav ning millest osa on haaratud planeeringualasse juurdepääsute planeerimiseks. Planeeringuala lõunanurka piiravad Nõmme põik transpordimaa maaüksus ja üldkasutatav sihtotstarbega maa katastriüksus Nõmme tn 6. Läänepool piirneb planeeringuala valdavalt Tehnika tn 5 // Tammeoru maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud ja suure metsaalaga katastriüksusega 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 lähikümbruses 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 kahekorruseline 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 (tegelikult 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).

Kuusalu tee 43 ehitisregistri järgi on hoonestamata.

Laane tn 27 kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel järgmised hooned:

- Värviladu (reg kood 120287176)
- Katlamaja (reg kood 120287177)
- Garaaž (reg kood 120287180)
- Masuudimaja (reg kood 120296871)

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.

Kuusalu tee 41 kinnistul kehtib idapoolses osas 50 m laiune riigimaantee kaitsevöönd (EhS § 71).

Kinnistule ulatub osaliselt Elektrilevi OÜ elektriõhuliini (nr AS-50) 10 m laiune kaitsevöönd.

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

Kuusalu tee 41 kinnistul on loodepoolsesse ossa planeeritud avaliku kasutuse servituut Tehnika tänava jaoks, samuti kehtib varem projekteeritud Kuusalu tee 43 kinnistul Tehnika tänava servituut.

Planeeringualal asuvad järgmised tehnovõrkude ja -seadmete kaitsevööndid:

- sidekaabli kaitsevöönd
- soojustorustiku kaitsevöönd

3 KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU ANALÜÜS

Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringualasse jäävale Kuusalu tee 41 kinnistule ette nähtud äri- ja 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 korterimajade 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 (34 250 m²) ning elamumaa (11 250 m²) krundiks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ka Kuusalu tee 43 jagada kaheks krundiks. Eesmärgiks on ka uute kruntide põhimõttelise lahenduse pakkumine pargi-ja-sõida parkla, bussipeatuse,

rattaparkla ja rattalaenutuse või muu ühiskondliku hoone ehitamiseks, sh juurdepääsu tagamine.

Antud detailplaneeringuga on kavandatud Tehnika tänava uus koridor avaliku kasutuse servituudiga, mis ühendab olemasoleva Tehnika tänava ja Kuusalu tee, mis oli ka varasemas detailplaneeringus (PlanID 2353) ette nähtud.

Antud detailplaneering korrigeerib Laane tn 27 ja Kuusalu tee 41 kinnistupiirid võrdses ulatuses (515,1 m²). Osa Laane tee 27 kinnistust läheb Kuusalu tee 41 kinnistu kasuks ja osa Kuusalu tee 41 kinnistust läheb Laane tee 27 kinnistu kasuks. Kinnistute pindalad selle muudatusega ei muutu. Laane tn 27 asuv katlamaja on osaliselt ehitatud Kuusalu tee 41 kinnistule. Eesmärgiks on teha loogiline krundipiir kinnistutele.

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

Detailplaneeringuga on kavandatud kergliiklusteed, mis seovad antud projektiga muudetavad kinnistud erinevate tõmbepunktidega, nagu olemasolev lasteaed (Kuusalu Lasteaed Jussike), olemasolev bussipeatus (Kuusalu keskus) ning perspektiivne pargi-ja-sõida parkla ja ootepaviljon (Kuusalu tee 43). Detailplaneeringuga on ette nähtud avaliku kasutuse servituut kergliiklustee jaoks Kuusalu tee 33 ja Nõmme tee 4 kinnistutele.

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

Kuusalu tee 43 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistu kaheks katastriüksuseks järgmiselt:

- **pos 3** – 3 172 m² 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Kuusalu tee 43 krunt
- **pos 4** – 700 m² 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Kuusalu tee 43 katastriüksus

Planeeringualal on markeeritud olemasolevad maaüksused järgmiste positsioonidega:

- **pos 5** – 3 389 m² 100% transpordimaa sihtotstarbega Tehnika tänava maaüksus

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

Antud detailplaneeringusse on osaliselt kaasatud Laane tee 27 kinnistu, kus muutub ainult kinnistupiir Kuusalu tee 41 arvelt, kuid kruntide pindalad jäävad samaks.

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: 34 250 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 korruselisis: 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: 11 250m²
- 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 korruselisis: 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: 3 172 m²
- krundi sihtotstarve: Üh 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 650 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m
- täisehituse %: 25
- hoonestustihedus: 0,4
- haljastuse minimaalne % krundil: 20

Kataster pos 4: Krundile on määratud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve. Krundile antud detailplaneeringus ehitusõigust ei määrata.

Maaüksus pos 5 on olemasolev Tehnika tänava transpordimaa krunt pindalaga 3 389 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. Kuusalu tee 41 ja Laane tee 27 krundipiir muutub kuid pindalad jäävad samaks.

Juurdepääs krundile pos 2 on kavandatud Kuusalu teelt Laane tänava ja Laane tänav L2 transpordimaa 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 maaüksus on kavandatud jagada kaheks kinnistuks. 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. Kinnistule pos 4 – on kavandatud ühiskondlike ehitiste maakasutuse sihtotstarbega katastriüksus, millele ehitusõigust ei määrata.

Antud detailplaneering näeb ette kergliiklusteed avaliku kasutuse servituutidega Kuusalu tee 33 ja Nõmme tn 4 kinnistutele.

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. Korterelamud tuleb sobitada ümbritseva keskkonnaga. Oluline on ruumi rikastamine esteetiliste arhitektuuriliste ja maastikuarhitektuuriliste korterelamute lahendustega. 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.

Tagada avaliku ruumi olemasolu: haljas- ja puhkeala, mänguväljakud. Tagada korterelamute juures rattaparklad või rattamajad. 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 projekteerimismõistega. Hooned tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ja Eesti standardile EVS 840:2013 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

4.6 Muud tingimused

Haljastus

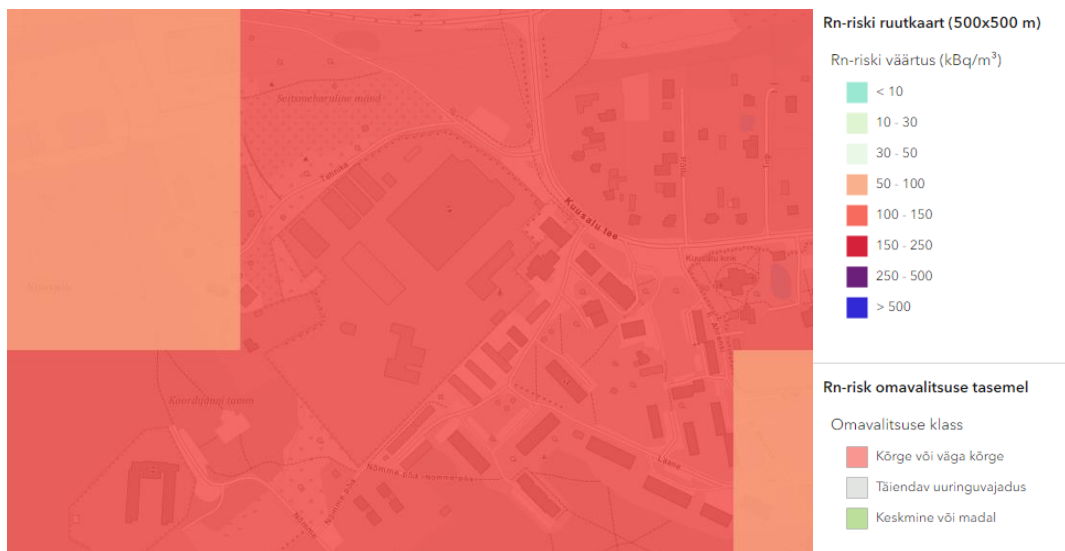
Rajada mitmekesine haljastus (kõrghaljastus, väikevormid). Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Minimaalne haljastuse protsent on ette nähtud 20% krundi pindalast, millest pool kõrghaljastusega. Haljasalad kavandada mitmeotstarbelisena: nii puhkefunktsiooniks kui ka alal tekkiva sademevee immutamiseks.

Parkimine

Parkimine lahendada omal krundil. Parkimisaladel on soovitatav kasutada murukivi vms lahendusi, et võimaldada paremat sademevee imbumist ning vähendada soojusaarte tekkimise võimalust.

Radoon

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt esineb piirkonna pinnases kõrge või väga kõrge tasemega radooni sisaldus (100-150 kBq/m³), mistõttu on ette nähtud kasutusele võtta radooni leevendusmeetmeid (vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.”, et tagada ohutu radoonitase hoonetes (<50 kBq/m³)).



08.07.2024 väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist DP-ga käsitletavas piirkonnas.

Müra

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Planeeringu elluviimise ajal tuleb tagada, et liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni ja õhusaaste jäävad normtasemetele piiresse.

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Tagada leevendusmeetmed vastavalt 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemetele.

Tehno võrgud

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Hoonete vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning piirkonnas olemasolevate tehnovõrkude lahendused.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti(de) koostamisel on täpsustunud hoonete suurused ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad ja parameetrid. Arhitektuurse või ehitusprojekti koostamiseks tuleb enne ehitusloa menetlust taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tehnoseadmetele ja –võrkudele paigaldamiseks ning hooldamiseks ettenähtud servituudi vajadusega alad võrguvaldajate kasuks kaitsevööndi ulatuses täpsustuvad ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kuusalu tee 41 kinnistul asuva olemasoleva alajaama baasil.

Sidevarustus

Ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 04.07.2024 koostatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimuste nr 38996857 alusel. Korterelamute sidevõrgu liitumispunkt on ette nähtud sidekaevust KSL-43.

Igale ehitusõigusega kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Kinnistute liitumispunktid on planeeritud kuni 1.0 m kinnistu piirist väljapoole. Liinirajatised on graafiliselt kujundatud tehnovõrkude koondplaanil (joonis DP-06).

Projekteerimise staadiumis tuleb küsida Telia Eesti AS-ilt uued tehnilised tingimused, kus määratakse sidekaablite maht ja paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Sisevõrkude tehniline lahendus nähakse ette tööprojekti koosseisus. Planeeritavad kaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Tuleb ette näha kõik meetmed ja tööd olemasolevate tehnoehitiste kaitseks ning tagada nende säilimine ehitustööde käigus. Tehnovõrkude valdaja ei võta endale tehnovõrkude väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Kuusalu Soojus OÜ 11.07.2024 tehnilised tingimused. Detailplaneeringuga nähakse ette liitumispunkt (joonis DP-06). Kuna olemasolev veetoru jääb planeeritud hoonete alla, tuleb osaliselt veetorustik ümber paigutada, täpne lahendus antakse ehitusprojektiga. Lubatud veevõtt liitumispunktis on 4,0 m³/h. Alal on tagatud tuletõrjevee olemasolu vähemalt 20 l/s ja 3 h olemasolevast pumplast. Ümberühendused täpsustatakse ja teostatakse järgmistes staadiumites. Uus torustik koos liitumiste ja vajadusel hüdrandiga tuleb välja ehitada enne ümberühenduste teostamist. Ühendustöödeks vajalik katkestus tuleb kooskõlastada vee-ettevõttega ja vähemalt 3 tööpäeva ette teada anda.

Rajatavad torustikud peavad jääma kinnistu 35201:004:0039 piiresse. Kaevetööd tuleb kooskõlastada vajadusel teiste kommunikatsioonide valdajatega. Kinnistul rajatavad torustikud tuleb avatud kaevikus esitada OÜ Kuusalu Soojus esindajale, kes annab nõusoleku tagasitäite teostamiseks. Etteteatamise aeg kaeviku ülevaatuseks on 2 tööpäeva; lühema etteteatamise korral ei ole võimalik tagada soovitud ajahetkel ülevaatust.

Kinnistusiseste tööde teostamisel ilma avatud kaeviku ettenäitamiseta on OÜ Kuusalu Soojusel õigus nõuda kontrollimiseks kaeviku lahtikaevamist kinnistu omaniku kulul. Hoonete veemõõdusõlmed peavad paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan). Veearvesti järel peab olema sulgeseade ja tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu tuleb veemõõdusõlmed esitada ülevaatuseks ja plommimiseks OÜ Kuusalu Soojus esindajale.

Enne liitumist tuleb sõlmida OÜ-ga Kuusalu Soojus liitumisleping ja teenusleping (lepingute projektid koostab OÜ Kuusalu Soojus).

Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualas on välja ehitatud sademevee kanalisatsioon, mida on võimalik vajadusel pikendada. Võimalikult suures ulatuses tuleks sademevett immutada oma kinnistul. Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavaid maaparandustöid ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.

Parkimisaladel on soovitatav kasutada murukivi vms lahendusi, et võimaldada paremat sademevee imbumist ning vähendada soojusaarte tekkimise võimalust.

Soojusvarustus

Planeeringuala soojavarustus on ette nähtud kaugkütte baasil. Kaugkütte lahenduse aluseks on Kuusalu Soojus OÜ poolt 12.07.2024 väljastatud tehnilised tingimused.

Vastavalt tingimustele on võimalik ehitada planeeritud trassi liitumispunkt olemasoleva soojustrassi keskele, mis paikneb Kuusalu tee 41 (35201:004:0039) kinnistul. Liitumispunkti täpsem asukoht on graafiliselt näidatud joonisel DP-06. Küttetorustike täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Hoone kütte- ja ventilatsioonisüsteemide projektid tuleb kooskõlastada OÜ Kuusalu Soojuse esindajaga.

Muud tingimused

Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad.

Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku (EhS § 70 lg 3) saamiseks.

Detailplaneeringus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustöid ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalne laius on 0,50 m.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Koostanud: Ivo Rebane

Reet Salu

Aleksandra Pugatšjova