

## KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>2</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	2
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused:.....</i>	2
1.2	<i>Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud: .....</i>	3
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
2.1	<i>Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus.....</i>	3
2.2	<i>Olemasolev hoonestus.....</i>	4
2.3	<i>Olemasolevad kitsendused .....</i>	4
3	KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU ANALÜÜS.....	4
4	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK.....	5
4.1	<i>Detailplaneeringu eesmärk.....</i>	5
4.2	<i>Kruntide ehitusõigus .....</i>	5
4.3	<i>Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus .....</i>	6
4.4	<i>Arhitektuurinõuded .....</i>	6
4.5	<i>Muud tingimused.....</i>	7
<b>II</b>	<b>JOONISED</b>	
DP-01	Situatsiooniskeem	
DP-02	Põhijoonis	
DP-03	Kontaktvööndi skeem	
DP-04	Tehnovõrkude koondplaan	
DP-05	Tugiplaan	

# I SELETUSKIRI

## 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68
- Kuusalu Vallavalitsuse 23.11.2023 korraldus nr 465. „Kuusalu aleviku Kuusalu tee 22 ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.”
- Transpordiameti seisukoht Kuusalu vald Kuusalu alevik Kuusalu tee 22 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks

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"
- 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 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.“

## 1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- geodeetiline mõõdistus, teostatud TVP GRUPP Osaühingu poolt 10.02.2024, töö nr 0224-04-G.

# 2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## 2.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritava ala suurus on ca 5525 m<sup>2</sup>. Planeeringuala hõlmab ühte kinnistut:

aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 22  
katastritunnus: 35201:004:0047  
katastriüksuse suurus: 5525 m<sup>2</sup>  
katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%

sihtotstarve kinnistusraamatus: ühiskondlike ehitiste maa 100%

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus, 11106 Kuusalu tee ääres. 11106 Kuusalu tee on Kuusalut läbiv asulasisene peamine tänav – Kuusalu peatänav. Planeeritav ala asub tiheasustusalal ja on kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel ühiskondlike asutuste maa.

Juurdepääs planeeringualale on 11106 Kuusalu teelt. Aleviku keskus koos olemasoleva ühistranspordi peatusega jääb käsitletavast kinnistust ca 200 m kaugusele läänesuunda.

Planeeringualaga piirneb põhjaküljes kaks elamumaa sihtotstarbega kinnistut: kõrghaljastusega hoonestamata kinnistu Lepa tn 8 ja hoonestatud kinnistu Tiigi tn 2. Planeeringuala piirneb lääneküljes Kuusalu tee 24 hoonestatud elamumaa kinnistuga. Idaküljes piirneb planeeringualaga Kuusalu tee 20 ärimaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistuga. Planeeringuala kogu lõunakülg piirneb Kuusalu tee transpordimaaga 11106 Kuusalu tee.

Planeeringuala lähiümbruses paikneb nii eramuid kui äri- ja ühiskondlikke hooneid, linnulennult ca 200 m kaugusel läänes asub kirik. Naaberkrundis asub Kuusalu perepood. Üle tee asub ka kalapood ja Kuusalu Konsum. 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 teisele poole Kuusalu teed sadakond meetrit läänesuunas.

## 2.2 Olemasolev hoonestus

Riikliku ehitisregistri andmetel paikneb Kuusalu tee 22 kinnistul kahekorruseline Kuusalu Hugo Lepnurme Kunstide kooli hoone (EHR kood 116035783) ehitisealuse pinnaga 505 m<sup>2</sup>. Kinnistul asub ka registrisse kandmata alajaam, kus paikneb sidega seotud tehnika.

## 2.3 Olemasolevad kitsendused

Kuusalu tee 22 kinnistusraamatusse kantud kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus vastavalt 23.12.2009 lepingu punktidele 8 ja 9 ning lepingu lisaks number 2 olevale plaanile.
- Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 28.09.2012.a lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ja lepingu lisaks olevatele plaanidele.
- Reaalservituut kinnistu nr 5092602 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut vastavalt 13.03.2017 lepingu punktidele 2.1. ja 2.2. ning lepingu lisaks olevale plaanile. (juurdepääsutee Kuusalu vald, Kuusalu alevik Lepa tn 8 kinnistule, mis on kehtestatud detailplaneeringuga ID 5057)

Planeeringuala on Harju Maavarade teemaplaneeringu uuringualal.

Kuusalu tee 22 kinnistul kehtib lõunapoolses osas 50 m laiune riigimaantee kaitsevöönd (EhS § 71).

Planeeringualal asuvad järgmised tehnovõrkude ja -seadmete kaitsevööndid:

- sidekaabli kaitsevöönd
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd

## 3 KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU ANALÜÜS

Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Kuusalu tee 22 kinnistule ette nähtud ühiskondlike asutuste maakasutuse juhtotstarve. Kinnistusraamatu andmetel on tegemist 100% ühiskondlike hoonete sihtotstarbega kinnistuga. Kinnistu on ümbritsetud elumumaa juhtotstarbega kinnistutest. Kinnistu idapool asub samuti 100% ühiskondlike hoonete sihtotstarbega krunt (maa-ameti järgi 100% ärimaa), kus asub Kuusalu Perepood. Kehtiv üldplaneering näeb ette, et valla sotsiaalne infrastruktuur vastaks asustustihedusele ning huvihariduse laialdast pakkumist, mis pakub kohalikele inimestele võimalusi vaimse poole arenguks ja huvialaseks tegevuseks. Samuti nähakse ette noorte tegevuste prioriteetne toetamine. Raamatukogu on soov muuta kogukonna jaoks atraktiivseks teabekeskuseks. Kunstide kooli, raamatukogu ja noortekeskuse koondamine ühe katuse alla toetab Kuusalu valla üldplaneeringus seatud eesmärgi. Käesoleva detailplaneeringuga ulatuslikku juhtotstarbe muutmist ette ei nähta, kuna planeerimisseaduse kohaselt loetakse üldplaneeringu

muutmiseks üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe olulist muutmist. Detailplaneeringu lahendus on ka hetkel menetletava üldplaneeringuga kooskõlas.

## 4 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK

### 4.1 Detailplaneeringu eesmärk

Kuusalu valla soov on rajada käsitletavale kinnistule valla elanike vajadustele ja kaasaegsetele nõudmistele vastav multifunktsionaalne avalik keskus, kus paikneksid raamatukogu, kunstide kool ja noortekeskus.

Selleks soovitakse olemasolevat Kuusalu Kunstide hoonet laiendada või olemasolev hoone osaliselt või täielikult lammutada ning ehitada uus hoone ja abihooned, mis teenindaksid seda.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kuusalu tee 22 ärimaa sihtotstarbega kinnistul ehitusõiguse määramine ning sellest tulenevate juurdepääsude, parkimise, haljastuse ja hoonet varustavate tehnovõrkude põhimõtete lahendamine, et rajada sinna Kuusalu valla elanikele multifunktsionaalne keskus.

Lepa tn 8 kinnistu juurdepääsu servituudi kehtetuks tunnistamine. Antud detailplaneeringu järgi ei ole edaspidi võimalik tagada juurdepääsu Lepa tn 8 kinnistule üle Kuusalu tee 22 kinnistu. Käesoleva detailplaneeringu kohaselt tagatakse Lepa tn 8 kinnistule uus juurdepääs läbi Pihlaka tänava L1. Uus juurdepääs järgib antud piirkonnas väljakujunenud juurdepääsu loogikat (joonis DP-03). Vastavalt olukorrale tuleb rajada uus või pikendada olemasolevat truupi. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Käesolev planeering ei tee ettepanekut uusi kinnistuid moodustada.

### 4.2 Kruntide ehitusõigus

#### Krunt pos 1:

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3-korruselise, maksimaalselt 10 m kõrguse ühiskondliku hoone ehitamiseks.

- |   |   |
|---|---|
| • krundi pindala:                           | 5525 m <sup>2</sup>                                   |
| • krundi sihtotstarve:                      | Üh 100%   |
| • hoonete suurim lubatud arv krundil:       | 4 (1 põhihoone; 3 abihoonet)                          |
| • suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: | 1650 m <sup>2</sup>                                   |
| • hoonete suurim lubatud korruselisus:      | 3 (3. korrus võib olla max 20% ehitusalusest pinnast) |
| • hoonete suurim lubatud kõrgus:            | 10,0 m  |
| • täisehituse %:                            | 30  |
| • hoonestustihedus:                         | 0,47  |
| • haljastuse minimaalne % krundil:          | 20  |

#### 4.3 Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus

Kinnistul on kaks hoonet. Kinnistu sügavuses paiknev ühekorruseline alajaamamaja (kus asub vaid sidega seotud tehnika) ja osaliselt ühe, osaliselt kahe korruseline põhihoone, kus tegutseb hetkel Kuusalu Kunstide kool. Põhihoone on L-kujuline ja paikneb pea keset kinnistust. Hoone asub tänava valdavast ehitusjoonest taga pool. Hoone ees, tänavapoolsel küljel asub väärtuslik kõrghaljastus, mis on kavandatud säilitada. Kavandatavad juurdeehitused paikneksid olemasolevast hoonest, kas ida või lääne pool. Kui rajada uus hoone on soovitatav paigutada see pigem kinnistu ida külge. Aladele on võimalik paigaldada atraktsioone (spordiväljak, mänguväljak vms) vastavalt sellele, millised saavad olema juurdeehituse asetus ning hoone kasutus. Täpsemad atraktsioonide paiknemised selguvad projekteerimise faasis.

Kinnistule on hetkel kaks juurdepääsu, mõlemad 11106 Kuusalu teelt. Olemasolevad juurdepääsud plaanitakse säilitada. Põhjendatud vajadusel on juurdepääsude nihutamine võimalik kooskõlas Kuusalu tee ümberehituse projektiga. Lepa tn 8 kinnistule toimuv ligipääs on plaanitud sulgeda ja tagada uus Pihlaka tänavalt L1.

Autode parkimine toimub hetkel hoone vahetus läheduses. Parklat kasutatakse regulaarselt õhtuti ka kohaliku talutuuruna. Planeeringulahendus soovib rajada parkimise enam tänava poole, et autod paikneksid hoonest kaugemal. Minimaalselt peab hoone teenindamiseks rajama 7 parkimiskohta (vastavalt standardile EVS 843 Linnatänavad, keskuse klass II kuni IV), soovitatav on rajada mõned kohad rohkem. Kavandada parklat nii, et Kuusalu tee 24 kinnistu olemasolev kuusehekk säiliks. Samuti kui see on võimalik siis tuleb säilitada idaservas olevad parkimiskohad ja jalgte, mis tuleb naaberkinnistult.

Soovitatav on hoone lähedale rajada katusealune rattaparkla. Soovitatav on vähendada asfaltkattega tee pinda ja asendada see kas haljastuse ja/või tänavakivikatendiga.

Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga.

Põhjaosas asuv tupikkraav likvideeritakse.

#### 4.4 Arhitektuurinõuded

Välimus lahendada soovitatavalt kaasaegse esindusliku ja arhitektuurikeelega. Kavandatav hoone laiendus peab moodustama koos olemasoleva hoonega tervikliku ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Kui rajatakse uus hoone peaks selle maht olema liigendatud, et sobituda olemasolevasse asula elukeskkonda. Hoone peaks valdavalt olema kuni kahekorruseline. Kolmanda korruse maht võib olla kuni 20 % hoone ehitusalusest pinnast.

Fassaadidel on soovitatav kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Eelistatud materjalid on betoon, puit, plekk, klaas. Eelistada omadustelt kauakestvaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning liiga kirevat ja intensiivset fassaadilahendust.

Katusekalde vahemik 0...45°.

Tagada avaliku ruumi olemasolu: haljas- ja puhkeala, mänguväljakud vms. Tagada peahoone juures rattaparkla või rattamaja. Abihoonete (näiteks jäätmemaja, jalgrattahoidla vms) arhitektuurne lahendus peab sobima peahoonega.

Hoonestuse projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega, järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimismõõdega. Hooned tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ja Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

## 4.5 Muud tingimused

### Haljastus

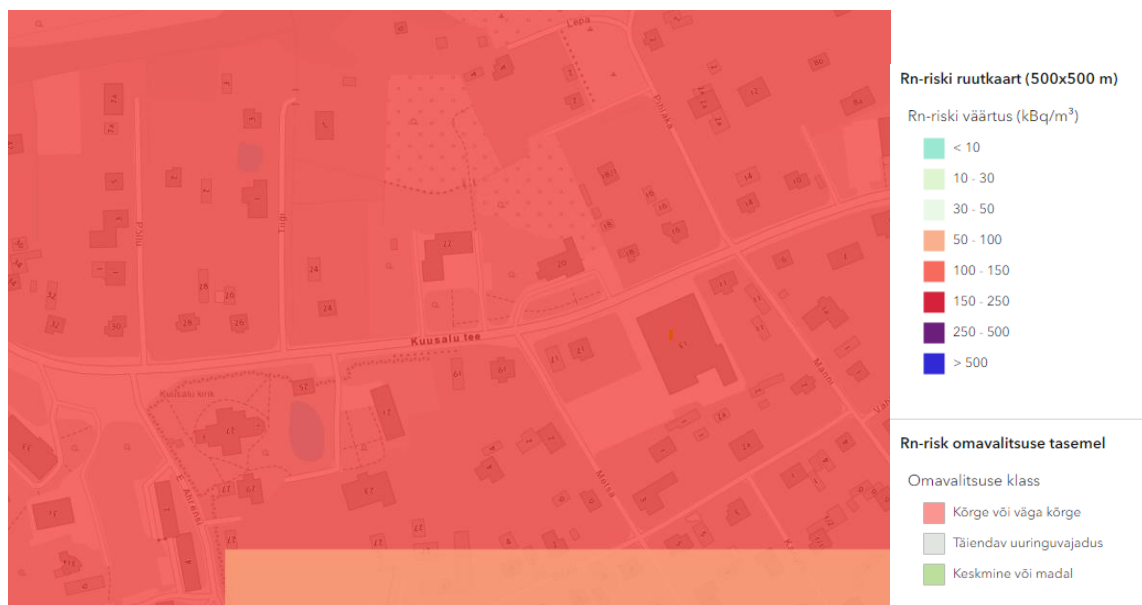
Minimaalne haljastuse protsent on ette nähtud 20% krundi pindalast. Soovitav on hoone lähedale rajada õuerekreatsiooniala, mis pakuks istumisvõimalust ja tegevust erinevas vanuses inimestele. Soovitav on lisada kinnistule kõrg- ja madalhaljastust ning võimalikult suures osas säilitada olemasolev haljastus. Soovitav kasutada mitmekesine haljastus. Ehitusprojekti koosseisus anda pädeva isiku poolt koostatud maastikuarhitektuurne lahendus.

### Parkimine

Parkimine lahendada omal krundil. Parkimisaladel on soovitatav kasutada murukivi vms lahendusi, et võimaldada paremat sademevee imbumist ning vähendada soojustaarte tekkimise võimalust. Minimaalne nõutav parkimiskohtade arv on 7. Projekteerimise ajal tuleb tagada parkimiskohad ka puudega inimestele.

### Radoon

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt esineb piirkonna pinnases kõrge või väga kõrge tasemega radooni sisaldus (100-150 kBq/m<sup>3</sup>), 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/m<sup>3</sup>)).





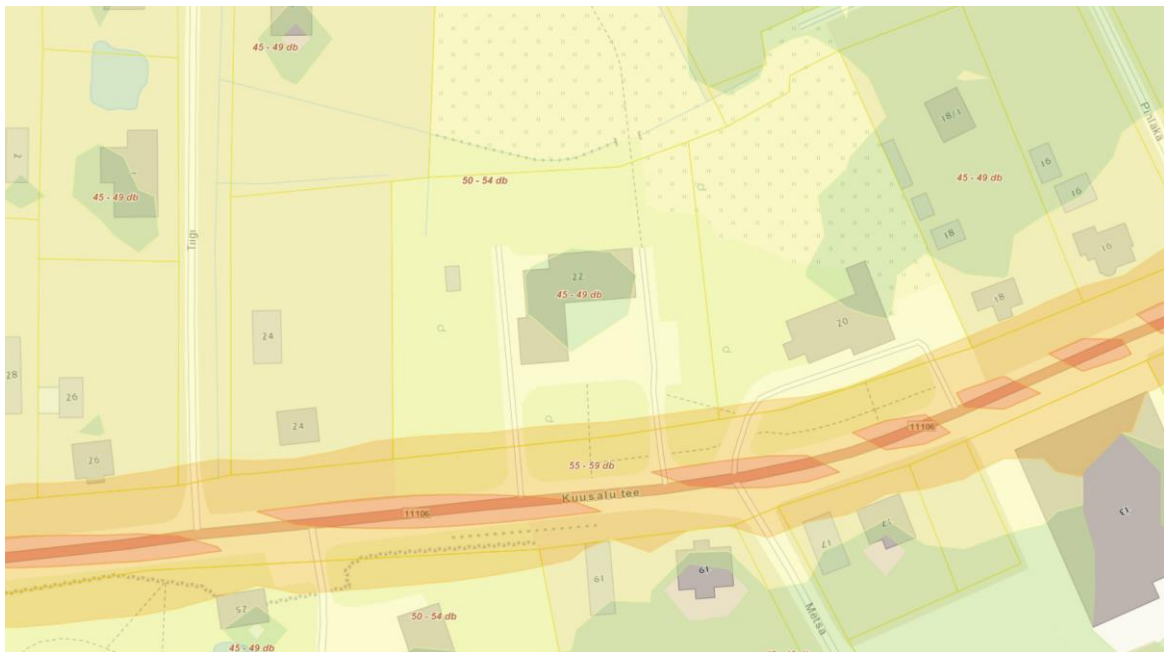
03.09.2024 väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist DP-ga käsitletavas piirkonnas.

### **Müra**

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



03.09.2024 väljavõte maa-ameti mürakaardist DP-ga käsitletavas piirkonnas.

### **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 koostamisel on täpsustunud hoone ja abihoonete 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 22 kinnistul asuva olemasoleva alajaama baasil.

#### *Sidevarustus*

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 tehnootsustite 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 12.07.2024 tehnilised tingimused. Detailplaneeringuga nähakse ette vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühenduspunktid (joonis DP-04). Kuna olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni torud on vananenud ja vajavad renoveerimist, tuleb uuendada veetorustik või ümber paigutada olemasolev, täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Rajatud joogivee ja kanalisatsiooniteenuse liitumispunktideks on paigaldatud liitumiskaevud, mis asuvad kinnistu vahetus läheduses. Lubatud veevõtt liitumispunktis on 2,0 m<sup>3</sup>/h.

Rajatavad torustikud peavad jääma kinnistu 35201:004:0047 piiresse. Kaevetööd tuleb kooskõlastada vajadusel teiste kommunikatsioonide valdajatega. Kinnistul rajatavad torustikud tuleb avatud kaevikus esitada OÜ Kuusalu Soojus esindajale, kes annab nõusoleku tagasitõite teostamiseks. Etteteatamise aeg kaeviku ülevaatuseks on 2 tööpäeva; lühema etteteatamise korral ei ole võimalik tagada soovitud ajahetkel ülevaatus.

Kinnistustööde teostamisel ilma avatud kaeviku ettenäitamisetähtaajaga on OÜ Kuusalu Soojusel õigus nõuda kontrollimiseks kaeviku lahtikaevamist kinnistu omaniku kulul. Veemõõdusõlm peab paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan). Veearvesti järel peab olema sulgeseade ja tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu tuleb veemõõdusõlm 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*

Olemasolev loodeosas asuv kraav likvideeritakse, kuna kraav ei leidnud kasutust ega ole seotud kohaliku sademeveesüsteemiga.

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 soojustaarte tekkimise võimalust.

Käesoleva detailplaneeringuga on kinnistule ette nähtud drenaažitorustik, mida on vajadusel võimalik kasutada (joonis DP-04).

#### *Soojusvarustus*

Planeeringuala soojavarustus on ette nähtud kaugkütte baasil. Kaugkütte lahenduse aluseks on Kuusalu Soojus OÜ poolt 30.08.2024 väljastatud tehnilised tingimused.

Vastavalt tingimustele on võimalik rajada kaugkütte torustik alates liitumispunktist, mis paikneb Kuusalu tee 33a (35301:001:1324) kinnistul. Väljavõtte vahetusse lähedusse tuleb paigaldada maapinnani ulatuvate spindlitega sulgarmatuurid või rajada sulgarmatuuri jaoks vastava suurusega kamber. Liitumispunktina saab kasutada olemasoleval torustikul olevat väljavõtet TWIN 65+65/240. Liitumispunkti täpsem asukoht on graafiliselt näidatud skeemil joonisel DP-04. Küttetorustike täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

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

#### **Muud tingimused**

Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad.

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

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

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

Jäätmet võimalikult suures ulatuses taaskasutuse kindlustamiseks tuleb neid koguda liigiti ehk sorteerida.

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

Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Koostanud: Raul Järg  
Ivo Rebane

Aleksandra Pugatšjova