

KÖITE KOOSSEIS**SELETUSKIRI**
SISUKORD

1. ÜLDOSA	3
1.1 Eessõna	3
1.2 Planeeringu koostamise eesmärk.....	3
1.3 Planeeringu koostamise alus.....	3
1.4 Andmed maa kuuluvuse kohta	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG	4
2.1. Asend, planeeritava ala seosed külgnevate aladega	4
2.2 Hooned ja rajatised	4
2.3 Juurdepääsuteed.....	4
2.4 Haljastus	5
2.5 Tehnovarustus	5
2.6 Kehtivad piirangud.....	5
3. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
3.1. Üldist	6
3.2 Krundijaotuse ettepanek.....	6
3.3 Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused....	6
3.4 Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele.....	7
3.5 Teed, tänavad, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted.....	8
3.6 Haljastus ja heakord.....	11
3.8 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus.....	11
3.8 Tuleohutus	12
3.9 Kuritegevuse ennetamise põhimõtted.....	12
4. TEHNOVARUSTUS	12
4.1 Veevarustus	12
4.2 Kanalisatsioon.....	13
4.3 Soojusvarustus.....	13
4.4 Elektrivarustus.....	14
4.5. Sidevarustus	16
4.6. Gaasivarustus	17

LISAD

1. Dokumendid detailplaneeringu toimingute kohta
2. Korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
3. Lähteülesanne lisadega
4. Lepingud detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise üleandmise kohta
5. Väljavõte kinnistusraamatust
6. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust
7. Dendroloog A. Aaspõllu kiri kaitsealuse männi kohta
8. OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB mürataseme hinnang
9. Tehnilised tingimused
10. Fotod olemasolevast olukorrast
11. Detailplaneeringut illustreeriv materjal
12. Tabel juhendmaterjalist "Planeeringute leppemärgid"
13. Kooskõlastuste koondtabel, kirjad läbivaatamise kohta

GRAAFILINE OSA

Situatsiooniskeem	leht 1 Mõõtkavata
Lähteplaan	leht 2 M1:1000
Krundijaotuse ja ehitusõiguse plaan	leht 3 M1:1000
Tehnovarustuse koondplaan	leht 4 M1:500, AS Eesti Projekt
Teede ristlõiked	leht 4A, M1:100, AS Eesti Projekt
Teed, tänavad ja liikluskorralduse põhimõtted	leht 5 M1:1000

PROJEKTI KOOSTAJAD

Projektijuht –	arh. Aleksander Skolimowski
Arhitektuurne osa –	arh. Tiina Skolimowski
	arh. Kai Süda
Vesi ja kanalisatsiooni –	ins. Kalju Saard , AS Eesti Projekt
Gaasi-ja soojusvarustus–	ins. Arno Laidvalu, AS Eesti Projekt
Elektri- ja sidevarustus –	ins. Kaarel Roopalu, AS Eesti Projekt
Liikluskorralduse põhimõtted-	konsultandid: Ilmar Pihlak ,TTÜ prof. ins. Jaan Kaarnaväli, EA Reng AS

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Eessõna

Planeeringuga haaratud maa-ala suurusega ca 5,5 ha paikneb Harjumaal Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus. Planeeringuga kavandatakse Kuusalu vallale administratiiv-ärikeskus, kus suuremahulistesse hoonetesse mahuksid uued ja suuremad kaubanduspinnad, vajalikke teenuseid pakkuvad firmad. Lisaks oleks otstarbekas lisada hoone mahtu ka täiskasvanutele sportimisvõimalusteks väiksema mahulisi saale. Administratiivhoones leiaksid uued ruumid vallavalitsus, raamatukogu, laste muusikakool, valla ettevõtted, politsei jms. Hoonete paigutamisel valla sissesõidu juurde, saavutatakse olukord, kus väljaspool alevikku teenuse järgi sõitvad inimesed, ei läbi Kuusalu aleviku keskosa. Kuusalu tee jääks rohkem oma elanike tarbeks. Seda hoonete gruppi hakkab teenindama ka suur, ca 75 kohaga parkla. Kogu alale mahub avalikke parklaid ca 100 kohta.

Planeeringu koostamisele eelnes analüüs võimalikest asendiplaanilistest ja hoonete mahulistest lahenditest, mille aluseks oli 2006 aasta kevadel Tallinna Tehnikakõrgkooli diplomandi Margid Jürgensoni (juhendaja Tiina Skolimowski) lõputöö .

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

1.2 Planeeringu koostamise eesmärk

Käesoleva planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavate kinnistute kruntideks jaotamine; kruntide sihtotstarbe määramine ja ehitusõiguse seadmine. Planeeringuga täpsustatakse ehitusõigust, heakorra ja keskkonna nõudeid ning arhitektuurseid tingimusi. Antakse lahendused juurdepääsu teede, parkimiskorralduse ja tehnovarustuse osas. Määratakse servituudi vajadused teele, liinidele ja muud seadusest tulenevad kitsendused.

1.3 Planeeringu koostamise alus

- EV Planeerimisseadus
- Kuusalu valla ehitusmäärus
- Kuusalu valla üldplaneering

1.4 Andmed maa kuuluvuse kohta

Planeeritavale alale jäävad kaks EELK Kuusalu Laurentsiuse kogudusele kuuluvat kinnistut, osa Kuusalu teed teenindavast transpordimaast ning reformimata riigimaa. Kõstriaia kinnistu katastritunnusega 35201:004:1720, katastri andmetel 2,79 ha, (reaalselt

2,69 ha) suurune maatulundusmaa sihtotstarbega maa-ala. Teeäärse kinnistu katastritunnusega 35201:004:1760, kogusuurusega 4,78 ha, (millest planeeringu alasse jääb 3700 m²) suurune maatulundusmaa sihtotstarbega maatükk. Kinnistute vahele jääb Kuusalu teed teenindav transpordimaa, katastritunnusega 35201:004:0014. Reformimata riigimaa jääb tehase ja Kuusalu tee vahele ning teenindab Tehnika tänavat.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Asend, planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Tallinn-Narva maantee lõunapoolse mahasõidu, Kuusalu tee ja Tehnika tänav vahel. Ala hõlmab Kõstriaia kinnistu, osa Teeäärse kinnistust ning seni reformimata riigimaad. Alast põhja jäävad kiirteelt mahasõidu tee ehk ramp ja üle selle Emart OÜ kauplused ja teenindushoone. Idapoolne ala üle Kuusalu tee on hoonestamata, sealt lõunasse jäävad aleviku esimesed üksikelaamute krundid. Planeeritava ala lõunaosal haarab pilku ABF Baltic tehase hoone. Planeeritava ala perspektiivne hoonestus jääb vallale oluliste maanteed ja kergliiklusteede ristumiskohta. Vahetus ümbruses on erinevate suundade liinibusside peatusi ja marsruuttakso liini sihtpunkt.

Alal eksisteerib olulisi kitsendusi ja ehitustegevust piiravaid tegureid, mis tulenevad kiirtee ja alajaama lähedusest ning maa-aluste ja maapealsete trasside paiknemisest planeeringu alal.

2.2 Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal paikneb kanalisatsiooni pumpla hoone ja septik. Kõstriaia kinnistu lääneossa on aastatega tekkinud Kuusalu aleviku kortermajade elanike aiamaad.

2.3 Juurdepääsuteed

Planeeringuala vahetus läheduses kulgeb I klassi riigimaantee E-20 Tallinn- Narva, mis liigitatakse põhimaanteeks.

Tallinn-Narva maantee mahasõit ehk ramp on riigimaantee osa ja seal on ühesuunaline liiklus Narva suunas. Erandina on lubatud vastassuunaline liiklus OÜ Emart kaupluse hoonete juurde.

Kuusalu tee (T-11160) on riigimaantee kategooriasse jääv kõrvalmaantee, mis on kahesuunalise liiklusega ja ühendab Kuusalu alevikku nn vana Tallinn-Narva maanteega ja sellest põhjapoolse jäävate küladega.

Planeeritavat ala läbivad valgustatud kergliiklusteed, mis ühendavad Kuusalu alevikku ja Kuusalu keskkooli ning bussipeatustesse viivaid jalgteid.

2.4 Haljastus

Planeeritaval alal on mitmekesine haljastus. Kuusalu tee äärt palistavad lehtpuude read. Teised olulised puudegrupid moodustuvad planeeritava ala loode ja kirdeosas ja need koosnevad põhiliselt mändidest. Pumbamaja ümbrusesse jääb madalamaid põõsaste gruppe.

Looduskaitsealune seitsmeharuline mänd jääb planeeritavast alast välja, aga avaldab oma 50-meetrise kaitsevööndiga piiranguid kavandatavate kruntide hoonestamisel.

2.5 Tehnovarustus

Planeeritavat ala läbivad 10 kV kõrgepingeõhuliinid ja maakaablid ning B- ja C-kategooria gaasijaotustorustikud. Planeeritaval alal paiknevad vee- ja kanalisatsiooni rajatised: reovee pumpla hoone ja tuletõrje veehoidla.

2.6 Kehtivad piirangud

Planeeritava ala hoonestamisele seavad piiranguid riigimaanteed lähedus: Tallinn-Narva-Peterburi maantee on riigimaantee kaitsevööndiga 50 m, sanitaarkaitsevööndiga 300 m. Kuusalu tee ja ramp on riigimaanteed kaitsevööndiga 50 m.

Planeeritavat ala läbivad 10 kV kõrgepingeõhuliinid kaitsevööndiga 10 m kahele poole telge.

Planeeritavat ala läbib AS Eesti Gaas C-kategooria jaotustorustik (MOP12bar), millisele peab kindlustama kaitsevööndi kummalegi poole gaasitoru 2 m ulatuses. Gaasipaigaldise kaitsevööndis peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada gaasipaigaldist, Kuusalu teel paikneva ja sealt lääne poole kulgeva B-kategooria gaasijaotustorustiku kaitsevöönd on 1m (MOP3bar) kummalegi poole torustikku.

Looduskaitsealune seitsmeharuline mänd vaadeldava ala loodenurgas jääb planeeritavast alast välja, avaldades aga 50-meetrise kaitsevööndiga piiravat mõju kruntide hoonestamisel.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Üldist

Planeeringuga tehakse ettepanek uushoonestusala kujundamiseks Kuusalu alevikku Tallinna poolt sissesõidul, millega kujundatakse nõ valla visiitkaart. Selleks nähakse ette maantee ja tehase vahele uued väiksemad ja suuremad hooned, mis tasakaalustaks olemasolevat suurt tehase mahtu ja muudaks kogu ala korrastatumaks.

Kavandatavad uushooned Kuusalu tee, Tehnika tänava vahelisse alasse peaksid pakkuma teenust valla elanikele ja eelkõige autoga kohalesõitjatele, sest piirkond on varustatud lisaks hoonetele enam kui saja parkimiskohaga. Kuusalu tee idaküljele, väikeelamute ja Narva suunale viiva rambi vahelisele alale on kavandatud tankla.

3.2 Krundijaotuse ettepanek

Planeeritava ala kinnistud on jaotatud alljärgnevalt. Köstriaia kinnistust on moodustatud kolm suuremat krunti: ärikeskusele, parkimisplatsile ja haljasalale. Tehnika tänava äärde on pakutud veel viis väiksemat krunti, millest kolm on tootmis-, lao- ja äripindadele, üks äri-teenindusettevõttele ning parkimisplats spetsiaalselt vallavalitsuse ametnike autodele.

Seni reformimata riigimaast on moodustatud krundid Kuusalu valla administratiivkeskusele ja Tehnika tänava teenindamiseks.

Osa Teeäärse kinnistust on jaotatud kruntidest nii, et osa sellest hakkab täitma liiklusmaad, suuremale krundile on kavandatud tankla. Väiksemad krundid hakkavad teenindama tehnorajatisi: trafo-alajaam, kanalisatsiooni pumpla.

3.3 Servituutide seadmise vajadus, muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

Planeeringuga kaalutakse servituutide seadmise vajadust. Seadusandlikud kitsendused tulenevad riigimaanteedest ning tehnorajatistest: trassidest ja objektidest. Riigimaanteedee sanitaarkaitsevööndid arvutatakse eeldatava liiklussageduse (autot/ööpäevas) alusel. I klassi maantee sanitaarkaitsevöönd on 300 m. Kuusalu tee kaitsevöönd on 50 m kahele poole äärmise sõiduraja teljest. Kavandatavate tänavate kaitsevöönd määratakse detailplaneeringuga (vastavalt *Teeseadus §13* nõuetele) ja see on 0 m krundi piirist.

Trafo-alajaama kaitsevöönd on 2 m ehitise seinast. Kanalisatsiooni pumpla kaitsevöönd on 20 m. Looduskaitsealune objekt-seitsmeharuline määnd (50 m kaitsevöönd) seab piiranguid

kavandatud tootmis- ja laohoonete kruntidel hoonestamiseks ja tootmis- ning ladustamistegevuseks. Planeeringuga on ette nähtud vähendada kaitsealuse määni lõunapoolset piiranguvööndit alljärgnevalt: kuni 10 m võrra hoonete osas ja 25 m võrra rajatiste osas ning põhjapoolset piiranguvööndit alljärgnevalt: kuni 10 m võrra rajatiste osas.

Kavandatava tankla teenindusjaama ja tankimispüstikute kaugus kiirteest; I ja II klassi maanteest peab olema vähemalt 50 m ja teistest maanteedest 20 m.

Kavandatavate ja olemasolevate trasside: torustike, kaablite ja liinide ning teeservituudi vajadused kruntidel kajastuvad joonisel nr 3, tabelis nr 1.

3.4 Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded ehitistele

Piirkonda kavandavad hooned on ette nähtud rajada ainuprojektide järgi. Kui äri- ja teenindushoone maht on valdavalt lihtsam ja standardsem, siis selles asukohas on oluline, et hoonel peab olema nn kaks fassaadi: põhjapoolne on pööratud maanteel liikuja poole ja peaks mõjuma sellelt suunal efektselt, lõunapoolne külg hakkab silma aleviku keskuse poolt, parklasse sõidul ja kavandatava administratiivkeskuse peasissekäigu poolt. Keskuse sisemise skeemi välja töötamisel võiks arvestada hoone sisese (aluse) põhja-lõunasuunalise passaaži-tüüpi läbikäiguna. See võimaldab liikuda läbi ärikeskuse bussipeatusest, parklast kuni administratiivhooneni välja nn kuiva jalaga.

Administratiivkeskus on kavandatud kolmekordse hoonena aktsendiga katusel. Hoone on ärikeskusest kõrgem sellega kokku liidetud või eraldi. Kruntide piirile on pakutud tulemüürid ja kokkujooksvad ehitusjooned, mis võimaldab kaks erineva funktsiooniga hoonet liita. See võib pakkuda funktsionaalselt huvitavaid lahendusi ja tuleks kasuks mõlema hoone kasutajale-töötajale.

Kuna eelpoolnimetatud hooned on Kuusalu vallale olulised ja nende tekkimine kogu piirkonnale arhitektuurses mõttes märkimisväärne sündmus, siis oleks oluline tellida kompleksile, eriti administratiivkeskuse hoonele parema arhitektuurse lahenduse saamiseks, arhitektuurikonkurss.

Hoonete kõrgused jäävad 10, 12 ja max 15 m vahele. Kavandatavate hoonete juures tuleb kasutada välisviimistluses väarikaid viimistlusmaterjale. Kivi, klaas, metall on äri- ja administratiivhoonete juures sobilikud materjalid. Tootmis- ja lao hoonete puhul on katematerjalina loogiline kasutada ka nn *sandwich*-paneele.

3.5 Teed, tänavad, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted

Üldist

Käesoleva detailplaneeringu liikluse osa lahenduste aluseks on Maanteeameti poolt väljastatud kiri nr 11.3-2/2817, 09.11.2006.

Planeeritav ala paikneb Tallinn-Narva maantee vahetus läheduses, mis tähendab, et selle mõju avaldub ka planeeritavale alale sh sanitaarkaitsevöönd 300 m. Sellel teelõigul toimusid 2005 aasta suvel remonttööd, mille tulemusena uuendati katteid ja vahetati välja silla piirdeid. Uuendati ka rampide katteid, loodi ohutussaartega ristmik Kuusalu alevikku sissesõidul, ristumisel Kuusalu teega. Alevikus rajati Kuusalu teele sõidutee ühele küljele tõstetud äärekiviga kõnnitee kuni planeeritava alani.

Planeeringus on arvestatud varemehitatud teede ja tänavate osadega ning varemkoostatud projektidega nt kergliiklustee osas, mis liituvad olemasolevate kergliiklusteedega sh kooliõpilaste teega.

Joonisele nr 5 on kantud ristmikele nähtavuskolmnurgad vastavalt teede ja tänavate projektkiirustele (aluseks EVS Linnatänavad. Tabel nr 8.5).

Planeeringuga kavandatud ristmikud, sõiduteed, avalikud parklad ning tehnovarustus on eeldavalt ette nähtud rajada enne hoonete püstitamise algust.

Kõik planeeringus kavandatud sõiduteed, kergliiklusteed ning suur parkla on ette nähtud jätta avalikku kasutusse.

Tänavate liigitus ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala läbiv Kuusalu tee on EVS Linnatänavad 843:2003 p 5.4.1 alusel jaotustänav. Kuusalu aleviku liiklusohutuse parandamiseks on sellel teel alevikku sissesõidul kehtestatud kiiruspiirang 40 km/h (projektkiiruseks 50 km/h).

Uus ja rekonstrueeritud Tehnika tänava osad on tänavate liigituse alusel kõrvaltänavad. Kuna kaks viimast tänavat on tupiktänavad ning asuvad Kuusalu Keskkooli suunduva kergliiklustee vahetus läheduses, peaks sinne projektkiirus olema 30 km/h.

Kogu piirkonda on kavandatud lisada kõnni- ja jalgrattateid, mis omakorda liituvad

olemasolevate või varemprojekteeritud kergliiklusteedega.

Planeeritava ala liikluskorralduse põhimõtted vastavad Maanteeameti kirjas esitatud ettepanekutele ja nõuetele. Oluline on, et teede maa-alade laiused ei piira järgmises projekteerimise etapis kavandavat, olgu sees siis ringristmik või muu.

Vastavalt Maanteeameti varajasematele ettepanekutele, on täpsemad liikluskorralduslikud lahendused teeprojekti osa, mistõttu üksikasjalikumad liiklust reguleerivad ettepanekud sisalduvad järgmistes projekteerimise etappides. Sama kehtib ka tänavate liiklust rahustavate meetmete või vahendite (nt tõstetud katteosad ristmikel, ülekäiguradadel jms) valikute osas, mis samuti lahendatakse teeprojekti staadiumis. Liiklust rahustavate vahendite kasutamine eespool nimetatud tänavatel on vajalik, eriti ristumisel kergliiklusteedega.

Tänavate ristlõiked

Planeeringu ala piires on T 11160 Kuusalu tee teemaa laius 25 m. Soovituslik ristlõige on musta katte osas 1,0+3,75+3,75+1,0 m äärekivide vahel. Tanklaga kohakuti tekivad lisaks vasakpöörde lüüsid. Tee maa-alas on osaliselt kõrvuti sõiduteega ka kergliiklustee 3,0 m, mis on sõiduteest eraldatud äärekiviga.

Rekonstrueeritava Tehnika tänava teealasse (kogulaiusega 15 m) on kavandatud sõidutee katte laiusega 7,0 m. Tänavaa maa-alasse on projekteeritud 3,0 m laiune kergliiklustee.

Kavandatav sõidutee ala, mis suundub administratiiv-ärikeskuse juurde ning seda teenindavasse parklasse, on maa-ala laiuseks 15 m. Sõidutee laiusega 7,0 m on mõlemalt küljelt äärekiviga eraldatud kergliiklusteedest. Samad kergliiklusteed liituvad tupiktänavaga lõpus olemasoleva kergliiklusteedega, mis on heas seisukorras 5 m laiune asfalteeritud tee.

Ristmikud

Kuusalu teele ja Kuusalu tee ning Tehnika tänavate ristmikele on reserveeritud maa-ala, mis võimaldaks seda lahendada ohutussaartega nii, et see rahustab maanteelt saabuvat liiklust (vähendab kiirust) ja võimaldab jalakäijatel ja jalgratturitel ületada sõiduteed ohutussaartega ülekäikude kaudu. Liiklussõlme täpne lahendus selgub järgmises projekteerimise etapis nii, et kruntidele sisse-väljasõidud ei oleks kuidagi häiritud. Planeeringu algstaadiumis on variantlahendusena läbi lahendatud Kuusalu tee ja Tehnika tänava ristumisel ka ringristmiku variant. Mõnede asjassepuutuvate isikute vastuseisu tõttu

on selles töös ringristmikust loobutud. Reserveeritud teemaa võimaldab seda varianti tööprojekti raames veelkord kaaluda.

Tankla

Olemasolevat Kuusalu alevikuga kohakuti ning kiirtee ääres paiknevat Alexela bensiinijaama saavad kasutada ainult Tallinnast Narva poole sõitjad. Seetõttu on uue tankla rajamine planeeritavale alale aleviku kui ka valla elanikele igati meelepärane. Siia on pakutud kütusega varustamise ning parkimisvõimalusi sõiduautode, väiksemate veoautode ja busside jaoks. Liiklusskeem on lahendatud nii, et tanklat saavad kasutada kõigist suundadest saabuvad sõidukid. Sissesõit toimub rambilt ja Kuusalu teelt. Bensiinijaamast väljasõit toimub parema või vasaku pöördega Kuusalu teele ja parempöördega rambilt Narva suunale. Tanklale on projekteeritud õlipüünis.

Tankla projekteerimisel arvestada EPN 10.13. *Ehitise tuleohutus 13.osa. Tanklad*

Bussipeatused

Liinibussidele on hiljuti välja ehitatud peatuskohad Kuusalu alevikus koos ootekodadega. Planeeringu alast põhja Tallinna poolse rambi äärde, kavandatava parkla põhjakülge jääva peatusega on planeeringuga seotud. Ülejäänud bussipeatused on rajatud Kuusalu tee äärde aleviku sisemusse kiriku vahetusse lähedusse. Uusi bussipeatusi käesoleva projektiga ei kavandata.

Parklad

Parkimiskohti on kavandatud kõikidele hoonestatavale kruntidele ja suur kaubandus-teeninduskeskus, mida hakkab teenindama kõrvale rajatav 70-kohaline parkla. Kavandatud uut suurt parklat saavad kasutada ka valla administratiivhoone külastajad. Parkimisvõimalusi kasutavad meeleldi ka need valla elanikud, kes jätavad oma sõiduki aleviku territooriumile ja kasutavad edasi sihtpunkti sõitmiseks liinibussi. Kokku on alale planeeritud ca 100 sõiduautode parkimiskohta.

Administratiivhoone vastu on kavandatud väike eraldiseisev parkla (ca 20 k), mis pakuks sõltumatut parkimisvõimalust vallavalitsuse töötajatele.

ABF Baltic tehase osa töötajate sõidukeid pargitakse väljaspool tehase territooriumit. Käeolevas planeeringus on tehtud ettepanek seda parkimist tänava alas korrastada (vt joonis nr 5).

Kõik parklad on kavandatud standardi tabelite 10.1 alusel, lähtudes vahevööndi nõuetest. Parklate rajamisel tuleb arvestada vajadust reserveerida eraldi kohad puuetega inimeste sõidukitele. Samuti ei ole otseselt välja toodud jalgrataste parklate asukohti ja arvu. Samas on eriti Kuusalu aleviku mastaapi arvestades, oluline kõikide üldkasutatavate ja äriotstarbeliste ning tootmisobjektide juurde rajada teatud arv jalgrataste parkimiskohti.

Suurematele parklatele on projekteeritud õlipüünised.

3.6 Haljastus ja heakord

Planeeritava ala kavandatavale hoonestusele esitatud kõrgendatud nõuded kanduvad üle ka haljastuse ja heakorra lahenditele. Lisaks olemasolevate väärtuslike puude võimalikule säilitamisele, tuleb uushaljastust ka juurde kavandada. Lisaks põõsa- ja puuistikutele, tuleks piirkonda istutada ka madalamaid haljasvorme koos kruntide kujundusprojektide ja väikevormide valikuga.

Planeeritava ala kruntidele (va tootmisettevõtete ja ladude kolm krunti) ei ole ette nähtud suletud piirdeid. Parkimise korraldamisel kruntidel, haljaselementide eraldamiseks, jalakäijate liikumise suunamisel või muu tegevuse (istumine, kogunemine jms) korrastamise eesmärgil võib kasutada hekke või madalaid kivi müüritisi. Nii on läbisegi suuremate põllukividega laotud paekivist müüritis Kuusalu piirkonnale väga iseloomulik.

3.8 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Riigimaantee kaitsevööndi laius on 50 m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge. Kuusalu tee sanitaarkaitsevöönd on vastavalt projektkiirusele 60 m ja kiirteel on 300 m sõidutee servast. Juba praegu on aleviku piires kiirus Kuusalu teel alandatud 40 km/h. Olemasoleva haljastuse säilitamine ja võimalusel noore kaitsehaljastuse lisamine, püüab samuti kinni kiirteelt ja Kuusalu teelt tulenevat mõju.

Piirkonda on kavandatud üldkasutatavad, tootmis- ja ärihooned, mida inimene kasutab episoodiliselt. Tulevase administratiivhoone tööruumide aknad jäävad Kuusalu tee ja Tehnika tänava äärde, kus kiirteelt tulenev mõju on väiksem. Siia kavandatud hoonete plaanilahendused ning seinte ja akende konstruktsioonid peavad tagama ruumides ka pikemaajalisel viibimisel normikohase mürataseme.

Teede äärde kavandatud hoonete mürataseme prognoos peab vastama lubatud müra piirnormidele. Sotsiaalministri määrus "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes

ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid", sätestab ka, kui kõrge võib olla teeäärne müratase (Allikas: Maanteeamet. Mära. 05.01.2007).

Jäätmekäitluse korraldamisel on ette nähtud lähtuda Jäätme- ja Pakendiseadusest, Kuusalu valla Jäätmehoolduseeskirjast, Heakorraeeskirjast ja Jäätmekava eelnõust. Jäätmehoolduseeskiri reguleerib valla territooriumil olmejäätmete kogumist, sorteerimist, vedu, töötlemist, ladustamist jms. Kõigil jäätmete tekitajatel peavad vallas olema individuaalsed kogumisvahendid või ühise jäätmete kogumisvahendi kasutamise lepingud. Kavandatud ärikeskuse juurde on planeeritud tagastatava taara vastuvõtt ning pakendi ja paberi-papi kogumismahutid.

3.8 Tuleohutus

Planeeritava ala erinevatel kruntidel paiknevate hoonete omavahelised kujud lubavad alale kavandada hooneid tulepüsivusklassis vähemalt TP-2 (vt tabel nr 1, joonisel nr 3). Krundi piirile rajatavate hoonete korral on ette nähtud rajada kahe hoone vahele tulemüür. Tuletõrje vesi tagatakse tänava-alal kulgevatest veetorustikest ning neile paigaldatud hüdrantidest.

3.9 Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Nimetatud peatüki koostamise aluseks on Eesti Vabariigi Standardikeskuse väljaanne EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Sellest järeldub, et kuritegevuse ennetamise aluseks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, hea valgustus jne.

Vastavalt krundi ja hoone kasutamise funktsioonile on soovitatav ette näha kas, valvesignalisatsiooni või videovalve süsteem.

Hoonete vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud jms vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

4. TEHNOVARUSTUS

4.1 Veevarustus

Planeeringu koostamisel on arvestatud OÜ Kuusalu Soojuse poolt väljastatud tehnilisi tingimusi.

Planeeritava ala veevajadus on hinnanguliselt 10 m³/ööp; 2,5 m²/h. Planeeritava ala veetorustik on planeeritud rajada põhiliselt piki tänavaid ja ühendada orienteeruvalt 2009 a. valmiva veevarustuse peatoruga, mille varasemat projekteeritud trassi on planeeritud muuta.

Tänavatorustikule paigaldada tuletõrjevee hüdrandid. Tuletõrjevee vajadus on 15 l/s.

4.2 Kanalisatsioon

Planeeringu koostamisel on arvestatud OÜ Kuusalu Soojuse poolt väljastatud tehnilisi tingimusi.

Kanalisatsioonitorustikud on planeeritud samuti rajada liiklusmaa-aladele ja ühendada 2009 a. valmiva torustikuga, mille varasemat projekteeritud trassi on planeeritud muuta.

Kuna olemasolev kanalisatsioonipumpla jääb hoonestuse alla, siis on planeeritud rajada uus pumpla praegusest ida poole üle tee.

Maksimaalne reovee kogus planeeritavalt alalt 10 m³/ööp.

Sademe- ja drenaaživeed juhitakse piki tänava torustikke reoveepumplast idas üle tee paiknevasse kuivenduskraavi.

Bensiinijaamast ja parklatest tulevad sademeveed tuleb juhtida läbi õli-mudapüüniste.

4.3 Soojusvarustus

Soojusvarustuse osa on koostatud OÜ Kuusalu Soojus tehniliste tingimuste nr.1 alusel, mis on väljastatud 15.01.2007.a.

Planeeritaval territooriumil Harjumaal, Kuusalu alevikus, valla administratiiv-ja ärikeskusesse rajatavate hoonete soojavajaduste rahuldamiseks OÜ Kuusalu Soojus kaugküttevõrgu baasil tuleb vastavalt tehnilistele tingimustele rajada uus soojustrass alates lubatud liitumispunktist, milline paikneb planeeritava kinnistu Kuusalu tee poolse piiri lõunatipus, piki planeeritavaid teid (tänavaid) kuni kõigi tarbijateni. Tarbijateni hargnevatele soojustrassi sisendustele paigaldatakse enne kinnistu piiri maa-alused sulgeseadmed, millised jäävad tarbijatele liitumispunktideks.

Planeeritavate hoonete soojuskoormus kütte-, ventilatsiooni- ja soojaveevajaduse rahuldamiseks moodustab ~1,6MW.

Uued soojusvõrgu torustikud nähakse ette eelisooleeritud signalisatsioonijuhtmetega torudest. Torustike läbimõõdud määratakse peale konkreetsete soojavajaduste selgumist hoonete projektide koostamisel.

Soojuskandja parameetrid soojusvõrgus on:

-rõhk pealevoolul 4 baari, tagasivoolul 2,5 baari

-temperatuur talvel 70C°, temperatuur suvel 65°C

Soojustarbivate küttesüsteemide ühendus lahendatakse segamissõlmedega, soojaveearustus lahendatakse soojusvahetitega.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002.a. määrusest nr.213 on kehtestatud kaugküttevõrgu kaitsevööndid ja nendega seotud kitsendused, millest tulenevalt ei tohi sinna püstitada hooneid ega muid rajatisi, samuti ei tohi istutada puid ega põõsaid. Kaitsevööndi laius on 3,0m ja seal tehtavad kaevetööd tuleb kooskõlastada soojusvõrgu valdajaga. Soojusvõrgu kaitsevööndis tuleb kindlustada vaba juurdepääs masinatele ja mehhanismidele soojusvõrgu remondiks ja teenindamiseks. Kõigi planeeritaval maa-alal rajatavate soojusvõrkude puhul tuleb krundivaldaja ning soojusvõrgu omaniku (valdaja) vahel sõlmida servituudileping kandes kitsendused kinnistute moodustamisel kinnisturaamatutesse.

Hoonete soojusvarustuse projektdokumentatsiooni koostamiseks tuleb tellijail taotleda OÜ-st Kuusalu Soojus konkreetsed liitumise tehnilised tingimused. Enne liitumist tuleb tulevastel soojatarbijail sõlmida OÜ-ga Kuusalu Soojus liitumis-ja teenuslepingud.

4.4 Elektrivarustus

Üdlist

Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneering annab ehitusõiguse administratiiv-ärihoonete, tootmis-ärihoonete ja neid teenindavate teede ja tehnovõrkude ehitamiseks. Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades OÜ Jaotusvõrk tehniliste tingimustega N° 96785; 18.09.06.

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv telekommunikatsiooni abonentide arv ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elion

Ettevõtte AS tehniliste tingimustega N° 5452639, 5.10.06.

Arvutuslik elektri koormus

Planeeritava alal asuv kanalisatsiooni pumbajaam likvideeritakse ning asendatakse uue pumbajaamaga teisel pool Kuusalu teed. Planeeritava ala olemasolev välisvalgustus osaliselt rekonstrueeritakse, uutele teedele ja parklatele ehitatakse uus välisvalgustus.

Elektrikoormuse arvutustulemused on toodud tabelis ET1.

Tabel ET1

Jrk nr	Nimetus	ühik	hulk	koormus kW	märkusi
1	Üldkasutatav hoone	m ²	3000	200	2(3x200A)
2	Ärihoone	--,,--	4000	200	2(3x200A)
3	-----,,-----	--,,--	700	60	2(3x63A)
4	Tootmis- ja ärihoone TH 80, BT 20	--,,--	1000	100	3x160A
5	-----,,-----	--,,--	1200	120	3x200A
6	-----,,-----	--,,--	3000	250	3x400A
14	Ärihoone (bensiinijaam)	--,,--	200	50	2(3x50A)
	Kokku koos eriaegsuse ja kadudega			850	3x1600A

Elektrivarustuse süsteem

Planeeritavat ala läbivad 10kV õhuliinid (Kuusalu f., Nõmme f.), osaliselt ka Kõrve f. ning 10kV kaabelliinid (Spoon f., Rem. Tehase f.). Planeerimislahendus tingib olemasolevate õhuliinide asendamise 10kV kaabelliinidega va Kõrve f. ning 10kV kaabelliinide lokaalse (K.16001, 16002) või täieliku väljaviimise Spoon f. uue hoonestuse või parklate alt.

10kV õhuliinide asendamine 10kV kaabelliinidega muudab planeeritava esindusliku ärihoone (vallamaja) ümbruse arhitektuurse külje tunduvalt paremaks. Koos piirkonna 10kV õhuliinide likvideerimisega tuleb likvideerida ka 10kV õhuliini Kuusalu fiidri toitel olev Kõstriaia alajaam.

Uute hoonete ja rajatiste elektrivarustuseks ehitatakse kahetrafone komplektalajaam trafodega kuni 1600kVA kavandatud liiklusmaale. Trafoalajaam lülitatakse asendamisele kuuluvate 10kV fiidrite (Kuusalu f., Nõmme f.) toitele.

Tarbijate toiteks ehitatakse 0,4kV kaabelliinid koos jaotus- ja liitumiskilpidega.

Köstriaia alajaama likvideerimise tõttu tuleb ehitada 0,4kV kaabelliin kuni eelnimetatud alajaama 0,4kV õhuliinini.

Elektriühenduse liitumise saamiseks tuleb esitada konkreetne taotlus, sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu.

Elektrivarustuse ehitab välja OÜ Jaotusvõrk elektri ühendusmaksu arvel, kaasates väljaehitamisse vajadusel ka omi vahendeid. Olemasolevate liinide asendamine või ümbertõstmine toimub hoonestajate vahenditega.

Tänavavalgustus

Kõik uued teed sh kõrgliiklusteed ja parklad valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lambiga valgusteid, millised paigaldatakse 5÷8 m kõrgustele terasmastidele.

Tänavavalgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnases, toitega paigaldatavast tänavavalgustuskapist. Tänavavalgustuskapp paigaldatakse ehitatava alajaama lähedusse ning saab elektritoite alajaama kõrvale paigaldatavast liitumiskapist (täiendav liitumine OÜ Jaotusvõrguga). Planeeritavat ala läbivad tänavavalgustuse õhuliinid, millised ei vasta planeerimislahendusele (postid jäävad tee alla jne) likvideeritakse. Säilib piki Kuusalu teed kulgev elektri- ja tänavavalgustuse õhuliin, vajadusel tuleb see rekonstrueerida.

Tänavavalgustus lahendatakse tänavate ja parklate projektide võrgu valdaja tehniliste tingimuste alusel.

Kuna planeeritav ala asub Kuusalu sissesõidu alguses ning võib kujuneda Kuusalu uueks äri- ja administratiivkeskuseks, tuleb tänavavalgustuse esteetilisele küljele pöörata suurt tähelepanu.

4.5. Sidevarustus

Planeeritavate äri-, tootmis- ja üldkasutatavate hoonete arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide koguarv on 70, sh kiire andmeside ADSL. Arvestatud on ka osaliselt planeerimisala piiresse jäävate väikeelamute Kuusalu tee 36, 38, 40, 42 sidevarustusega.

Abonentide arvu määramisel on üldkasutatavas hoones ja suures ärihoones (pos 2) arvestatud 25 abonendiga, tootmiseloomuga kruntidel 2÷5 abonendiga, Kuusalu tee ääres olevates väikeelamutes 1-abonendiga. Kavandatavate hoonete sidevarustuseks (telekommunikatsiooniks) tulevad nad ühendada Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonivõrguga.

Kõik uued telekommunikatsioonikaablid paigaldatakse sidekanalisatsiooni alates olemasolevast sidekanalisatsioonikaevust N° KSL-010. Sidekaablid Kuusalu digitaaltelefonijaamast läbi kaablijaotuskapi KSL 105 (Kuusalu tee 41 ees) paigaldab Elion Ettevõtte AS peale liitumislepingu sõlmimist. Operaatorlepingu sõlmib iga klient endale sobivaimat või soodsamat teenust pakkuva operaatoriga.

Ehitatavate hoonete, rajatiste või tehnovõrkude ehitusele ette jäävate sideliinide ümbertõstmine toimub hoonestaja või ehitaja kulul. Sideliinide ümbertõstmine peab toimuma vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele, nende poolt aktsepteeritava ehitusfirma poolt f. Eltel Networks omanikujäreelvalve all.

4.6. Gaasivarustus

Gaasivarustuse osa on koostatud AS Eesti Gaas tehniliste lähteandmete nr 6-2/309 alusel, mis on väljastatud 06.09.2006.a.

Planeeritavat ala läbib AS Eesti Gaas C-kategooria jaotustorustik (MOP12bar), millisele peab kindlustama kaitsevööndi kummalegi poole gaasitoru 2m ulatuses ning B-kategooria gaasijaotustorustik (MOP3bar), millele peab kindlustama kaitsevööndi kummalegi poole gaasitoru 1m ulatuses. Gaasipaigaldise kaitsevööndis peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada gaasipaigaldist, sealhulgas C-kategooria gaasitorustike kaitsevöönd ei tohi ulatuda erakinnistutele. Kaitsevööndis (C-kategooria torustike puhul) on keelatud parklate rajamine ja parkimine, kaevetööde teostamine ilma võrguvaldaja loata ning materjalide ladustamine. Ülesõidud C-kategooria torustikest tuleb lahendada järgnevates projekteerimise staadiumites iseseisvate projektidega.

Kuna vahepeal selgus, et planeeritav ala on kogu ulatuses arvestatud Kuusalu aleviku kaugkütte piirkonda, siis gaasitorustikke joonisele ei ole kantud ja gaasikütet on puudutatud variandina seletuskirjas. Kui tööjooniste koostamisel selgub mingi põhjus, miks Kuusalu katlamaja ei taga vajalikku sooja, siis on kaugkütte torustike asemel võimalik paigaldada gaasikütte torustik.

Kuusalu valla administratiiv-ja ärikeskuse ning tootmishoonete maagaasivõrguga liitumine oleks võimalik lahendada Kuusalu teel paiknevalt olemasolevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult (MOP3bar). AS Eesti Gaas poolt lubatud maksimaalne väljastatava gaasi kogus liitumispunktis moodustab 150m³/h (1,25MW), millega tuleks arvestada planeeritavate hoonete projektide koostamisel, nende summaarsete soojavajaduste (küte, ventilatsioon, soe vesi) määramisel. B-kategooria jaotustorustikult oleks teostatud

hargnemine ja vahetult selle lähedale paigaldataks hargnevale gaasitorule pika spindliga maa-alune sulgeseade. Peale paigaldatavat sulgeseadet oleks rajatud B-kategooria gaasijaotustoru piki siseteid ja-tänavaid, kruntide piiride ja sõiduala vahele, teostades hargnemised kõigile tarbijaile, paigaldades tarnetorustikele enne kruntide piire maa-alused sulgeseadmed, millised jäävad gaasi müüja ja tarbijate vahelisteks liitumispunktideks.

AS Eesti Gaas gaasijaotustorustikele, millised läbivad planeeritavaid krunte, nähakse ette servituudi ala (kaitsevööndi ulatuses) ja kinnistu valdaja ning AS Eesti Gaas vahel tuleb sõlmida vastav leping.