



Töö nr: M 0202/24

---

Huvitatud isik:

Rain Paju

Planeeringu algataja:

Kuusalu Vallavalitsus  
[vallavalitsus@kuusalu.ee](mailto:vallavalitsus@kuusalu.ee)

# Laane tn 29 kinnistu DETAILPLANEERING Kuusalu alevik, Kuusalu vald.

Seletuskiri.  
Joonised.

Planeerija:

**Melotrix Grupp OÜ**  
Käo tee 23  
Elva linn  
Reg 11170952

**Peeter Aunapu**

tel 58115200  
[peeter.aunapu@gmail.com](mailto:peeter.aunapu@gmail.com)

## KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS	5
3.4	GEODEESIA	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	RUUM	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded	5
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	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
4.1.7	Kavandatud krundi ehitusõigus	9
4.1.8	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks	10
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS	11
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	11
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud	11
4.3.2	Haljastus	11
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus	12
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted	12
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine	12
4.4	TULEOHUTUS	13
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	13
	TEHNOVÕRGUD	14
4.6	TEHNOVÕRGUD	14
4.6.1	Üldosa	14
4.6.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	14
4.7	ELEKTRIVARUSTUS	14
4.8	SIDEVARUSTUS	15
4.9	SOOJUSVARUSTUS	15
4.9.1	Üldosa	15
4.9.2	Soojusvarustus	15
4.10	ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	15
4.11	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED	15
4.12	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	16
4.13	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	16

## 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 16. september 2021 korraldus nr 597 „Kuusalu aleviku Laane tn 29 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kuusalu aleviku Laane tn 29 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 16.09.2021.a korraldusele nr 597
- Kuusalu Vallavalitsuse 28. märts 2024 korraldus nr 89 „Detailplaneeringu lähteülesande kehtivusaja ja kehtestamiseks esitamise tähtaja pikendamine“

Planeeritaval alal kehtib Kuusalu Vallavolikogu 27.01.2016 otsusega nr 1 kehtestatud detailplaneering. Detailplaneeringuga määrati hoonestusala ning ehitusõigus lisaks olemasolevale hoonele autoremondi teenust pakkuva kompleksi rajamiseks.

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.

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.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Kuusalu aleviku Laane tn 29 „Maa-ala plaan tehnovõrkude ja kinnistu piiridega“. Koostatud Priit Kirsiste FIE poolt 03.12.2024, töö nr GD-24-58

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek hoonestatud 1303 m<sup>2</sup> suuruse kinnistu jagamiseks kaheks ärimaa krundiks. Uutele moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigused ja liitumistingimused tehnovarustuseks.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Kuusalu alevikus asuvat Laane tn 29 katastriüksust (katastritunnus 35201:004:0068; pindala 1303 m<sup>2</sup>. Planeeritava katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100 % ärimaa (Ä). Planeeritav krunt asuvad Kuusalu aleviku kompaktse hoonestusega alal.

Planeeritava ala lõuna- ja lääneosa piirneb Laane tänavaga. Olemasolev tänavavõrk loob head võimalused planeeritavale alale ligipääsuks olulistelt maanteedelt ning Kuusalu aleviku keskusest.

Planeeritav krunt on mittevõrdkülgse ristküliku kujuline, diagonaalid umbes 48 x 55 meetri pikkused.

Planeeritavat ala ümbritsevad põhiliselt elumumaa ja tootmismaa sihtotstarbega 1000 -2000 m<sup>2</sup> suurused krundid. Planeeritaval krundil on telekommunikatsiooni- ja elektriühendused. Krundil asub mitmeid kommunikatsiooniliine.



Foto 1. Vaade planeeritavale krundile ja kontaktvööndile loodest (foto Maa-ameti fotolaost)

Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised ehitised:

- Kauplus-kuur, ehitisregistri kood 116046950; ehitisealune pind 206 m<sup>2</sup>
- Autoremondi töökoda, ehitisregistri kood 120796435; ehitisealune pind 210 m<sup>2</sup>

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on EH2000 süsteemis 38.30 meetrit.

Kõlvikuliselt on Laane tn 29 katastriüksus kõik muu maa (1303 m<sup>2</sup>).

Looduskaitsealuseid objekte planeeringualal ei leidu.

#### KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeringualal asuvad Elektrilevi OÜ kaabelliinid, millel on 1 meetri laiused kaitsevööndid kummalegi poole liini telge.
- Telia telekommunikatsiooniliinid 1 m kaitsevööndiga.
- Kaugkütte torustik

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
	Laane tn 29 Kuusalu alevik Kuusalu vald Harju maakond	1303	35201:004:0068	Ärimaa 100%	Eraomand

### 3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krunt on heakorrastatud ning haljastatud. Planeeritaval krundil puudub kõrghaljastus.

### 3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala praktiliselt tasane. Madalaimad kohad on maaüksuse lõunaosas- abs +37.80 m ning kõrgeimad põhjaosas abs +38.40 m EH2000 kõrguste süsteemis.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 RUUM

Laane tn 29 katastriüksus asub Kuusalu alevikus, Laane tänava põhjapoolses ääres. Kuusalu Laurensiuse kirik on ca 0.2 kilomeetrit läänesuunas. Lähiumbruses on eelmisel sajandil püstitatud tüüpsed, peamiselt 3-korruselised korterelamud. Tallinn- Narva maantee on põhjasuunas ca 0,4 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 kaheks krundiks.
2. Ehitusõiguste ning hoonestusalade määramine.
3. Liikluskorralduse, sh teenindamiseks vajaliku parkimislahenduse kavandamine.
4. Tehnovarustuse lahendamine.
5. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
7. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Kuusalu aleviku idaosas. Planeeringualale tagab hea juurdepääsu Laane tänav, mis lähtub Kuusalu teelt. Kuusalu kirik jääb krundi piirist 0,2 kilomeetri kaugusele idakaarde.

Planeeritavat ala lähiümbruses on valdavalt elamumaa krundid. Edelas on Laane tn 25 (35201:004:0022) krunt, millel paiknevad garaažid. Lõunas, teisel pool Laane tänavat, asub Laane tn 12 katastriüksus (35201:004:1830), idas Laane tn 31 (35201:004:0034) maaüksus. Krunt piirneb põhjas Laane tn 27 (35201:004:0060; tootmismaa) krundiga.

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole kehtestatud detailplaneeringuid. Planeeringualast põhjasuunas on 05.01.2023 algatatud Kuusalu tee 41, 43 ja Tehase tänava detailplaneering.



Joonis 1. Algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud Laane tn 29 kontaktvööndis.

Kontaktvööndis on enamus katastriüksusi hoonestatud, hoonestus ning asustustihedus on tüüpiline Kuusalu aleviku asustusalale. Kontaktvööndis olevad hooned on enamuses viilkatustega, mille katusekalded jäävad vahemikku 20-45°, kuid ei puudu ka lamekatustega ning parapett-lahendustega hooned. Laane tn 29 kinnistule varasemalt rajatud hooned haakuvad piirkonnas olevate elamute arhitektuuriga, rikastavad ja mitmekesistavad aleviku arhitektuuri. Planeeringuga ei ole kavandatud püstitada uusi hooneid.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga moodustatavad uued krundid ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Detailplaneeringu rakendumisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu piirnevatel

tänavatel, millelt on lahendatud juurdepääs. Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab väljakujunenud aleviku miljööd. Detailplaneeringualal asuvad hoonemahud on proportsioonis ning pole domineerivaks olemasoleva hoonestuse ega looduse suhtes.

Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatud ainuõige ja sobiv nii planeeritavale 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 ja kontaktvööndi hoonestuse analüüs**

Laane tn 29 kinnistul asuvale autoremondi töökoja hoonele on väljastatud kasutusluba 05.04.2024. Hoone on lamekatusega ning SW paneelidest välisseintega. Kauplus-kuur on ehitatud eelmisel sajandil. Hoone on mitmeid kordi ümber ehitatud ning renoveeritud kuid säilitanud oma algse stiili.

Olemasolev hoonestus moodustab terviku- äriotstarbelised ehitised ning hooneid ühendavate teede ja platsidega.

#### **4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga**

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid tiheasustuses.

Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

##### ***7.1 Ehitamise printsiibid tiheasustuses***

***Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering.***

***/...../***

***Enne ehitusloa väljastamist tuleb:***

- ***tagada puuduvate tehnovõrkude väljaehitamine;***
- ***tagada elamualadel normatiivne mürakaitse, kasutades selleks maksimaalselt looduslikke mürabarjääre;***
- ***tagada ühiskondlike asutuste ja teenindusettevõtete juurde piisav arv parkimiskohti.***

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.





Joonis 2. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust

#### Üldplaneeringu leppemärgid:

LEPPEMÄRGID	
<u>PIIRID</u>	
	MAAKONNA PIIR
	VALLA PIIR
	ALEVIKU JA TIHEASUSTUSALA PIIR
<u>ELAMUMAA</u>	
	ELAMUMAA
	ELAMU RESERVMAA
<u>ÄRIMAA</u>	
	ÄRI- JA TEENINDUS MAA
	ÄRI- JA TEENINDUS RESERVMAA
	PUHKEETTEVÕTETE RESERVMAA
<u>TOOTMISMAA</u>	
	TOOTMISMAA
	TOOTMISE RESERVMAA
	SADAMATE RESERVMAA
	RESERVEERITUD SADAMA VEEALA
	PERSPEKTIIVNE KALAKASVATUS



#### 4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 0-45°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 9 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis, profiilplekk;

Katusekattematerjal: vaba (kivi, profiilplekk, rullmaterjal);

Hooned planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded moodustatavatel kruntidel peavad olema vahemikus 0 – 45°. Lubatud on parapett-, lame-, kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Hoonete katuste harjajooned /parapetijooned paralleelsed või risti krundi põhjapoolse piiriga. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistlus vaba. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korruga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi piiridele on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk aiad, mille kõrguseks kuni 1,5 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlappidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

#### 4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb kinnistu välispiiri osas püsima. Kinnistu jagatakse kruntideks vastavalt omaniku soovile ja arvestades väljakujunenud looduslike 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 Ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks.

Olemasolev Kuusalu tee 5 kinnistu pindalaga 1303 m<sup>2</sup> jagatakse kaheks eraldi krundiks alljärgnevalt:

- Pos.1: Laane tn 29; pindalaga 457 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100 % kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK);
- Pos.2: Laane tn 29a; pindalaga 846 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100 % kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK);

#### 4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovitavad olmejäätmekogumise konteinerite asupaigad.

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 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt kehtivatele

tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega. Krundi ehitusõigustes sisaldub kõikide üle 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitiste kogupind.

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 ehitisealune pindala

**Krundi ehitusõigus**

**Tabel 1**

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Pos 1 Laane tn 29	457 m <sup>2</sup> 100% ÄK	Kaubandus ja teenindushoone (Kauplus –saun)	220 m <sup>2</sup>	9 m	0 – 45 <sup>0</sup>
Pos 2 Laane tn 29a	846 m <sup>2</sup> 100% ÄK	Kaubandus ja teenindushoone (Autoremondi töökoda)	220 m <sup>2</sup>	9 m	0 – 45 <sup>0</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa

#### 4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud uute hoonete püstitamist.
- Lubatud on olemasolevate ümberehitamine vastavalt detailplaneeringu arhitektuursetele tingimustele ja ehitusõigustele.

## 4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritava ala lõuna- ja idapiiril kulgeb Laane tänav.

Planeeritavale krundile Pos 1 on juurdepääs eelnevalt välja ehitatud krundi kirdepiirilt. Varasem juurdepääs jääb teenindama mõlemat moodustatavat krunti. Käesoleva planeeringuga on tehtud ettepanek servituudi seadmiseks planeeritavale kruntide Pos 2, et tagada juurdepääs moodustatavale krundile Pos 1

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

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Olemasolevate teenindusoonete iga 50 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Kavandatud parklas Pos 1 on kohti kokku 5-le autole. Krundile Pos 2 on kavandatud samuti 5 parkimiskohta.

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

Planeeringus kavandatavate 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 kasutamisaktiivsusele, vajadusel asendada mõni sõidukite parkimiskoht ratta parkimiskohaga. Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - tänavate laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteed kavandamist.

## 4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

### 4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Korraldada moodustatavatel kruntidel jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.

### 4.3.2 Haljastus

Planeeritav ala on heakorrastatud. Soovitav on koostada moodustatavatele kruntidele haljastusprojekt.

Planeeritavate kruntide lõunapiirile on kavandatud kohustuslik haljasala, kuhu võib istutada puuderivi, põõsaid ja hekitaimi.

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 võrasid.

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 hoonete 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 koostamiseks.

#### 4.3.6 Õhureostus ja müra

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud keskkonnohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeringu ala läheduses ei ole mürarikast või ohtlikku ettevõtet, suure liiklustihedusega või tolmavat maanteed ega muud elu või tervist ohustavat saasteallikat välisõhu kaitse seaduse tähenduses. Katastriüksuse jagamine ja olemasolevad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskootust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendamisel ei suurene.

Kuusalu aleviku Laane tn 29 kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

#### 4.3.7 Radooniriske vähendavad abinõud

Olemasolevate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt kehtivatele seadustele ja Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Ruumide ventilatsiooni projekteerimisel vältida alarõhu kujunemist ja kõrgendatud radoonisisaldusega (üle 40 Bq/kg) ehitusmaterjalide kasutamist. Kindlasti tuleks kavandada korralikud ruumide puhta välisõhuga tuulutuse võimalused. Tuulutamine on üks lihtsamaid viise ruumide siseõhu radoonisisalduse vähendamiseks.

#### 4.4 TULEOHUTUS

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

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujud 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 tuletõkkesektsiooni 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.

Hoonete vaheline kuja erinevatel kinnistutel peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Naaberkinnistul paikneva hoone tulelevik peab olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;

tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

[RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

Krundile Pos 2 püstitatud autoremondi töökoja välissein vastu Laane tn 25 kinnistu piiri on ehitatud tulemüürina EI-M60. Hoone kirdefassaadi välissein on ehitatud tulepüsivusega 60 minutit.

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

Lähim nõuetele vastav tuletõrje hüdrant nr 6642 (tagab kustutusvee 10 l/sek kolme tunni jooksul) asub Laane tn 27 krundil, kaugus planeeringualast ca 20-50 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);

## KORRASHOID.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

## VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

## MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

## TEHNOVÕRGUD

### 4.6 TEHNOVÕRGUD

#### 4.6.1 Üldosa

Planeeritaval alal asuvad Elektrilevi OÜ 0,4 kV ja Telia AS kaabelliinid. 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“.

#### 4.6.2 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeerimislahendusega on ette nähtud moodustatavate kruntide liitumine Kuusalu valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga vastavalt OÜ Kuusalu Soojus 14.02.2025 tehnilistele tingimustele nr 010. Krundil Pos 1 on ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumine eelnevalt välja ehitatud.

Laane tn 29 detailplaneeringuga moodustatava uue krundi POS 2 joogivee liitumispunkti paigaldatakse maakraan DN32 Laane tänavale, krundi piirile. Lubatud veevõtt liitumispunktis on 1,0 m³/h.

Kanalisatsiooni liitumispunktis Laane tänaval on eelnevalt paigaldatud kaev, mis asub tänavavõrgu trassil. Moodustatavate kruntide POS 1 ja POS 2 reoveed juhitakse isevoolse torustikuga liitumiskaevu.

Kruntidel paiknevate hoonete vesivarustuse veemöödusõlmed koos sulgarmatuuridega ehitatakse välja krundiomaniku poolt vastavalt OÜ Kuusalu Soojus tingimustele.

### 4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 14.02.2025. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 490553. Krundil Pos 1 on liitumine tsentraalse elektrisüsteemiga eelnevalt olemas.



Krundi Pos 2 elektrivarustuseks näha ette sisselõige Laane tänav L2 Rootsi:(Kotka) alajaama fiidri F7 kaablistse Laane tänav L2 piirile. Krundi elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumiskilbist ehitatakse 0.4 kV maa-alune kaabelliin tarbija peakilbini ning see ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete fassaadidele või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

## **4.8 SIDEVARUSTUS**

Uusi telekommunikatsiooni liitumisi ei ole kavandatud

## **4.9 SOOJUSVARUSTUS**

### **4.9.1 Üldosa**

Planeeritaval alal olevate hoonete soojavarustus on eelnevalt lahendatud.

### **4.9.2 Soojusvarustus**

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiasid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisõe kasutamine kütteinena.

## **4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE 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.

Pos 2 kinnistu omanikul lasub kohustus seada tasuta ja tähtajatu teeservituut Pos 2 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 1:

- Elektrilevi OÜ kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge
- Krundi Pos 2 kanalisatsioonitorustik
- Telekommunikatsiooni kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge.
- Krundi Pos 2 veetorustik

- Kaugküttetorustik

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 2:

- Telekommunikatsiooni kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge.
- Elektrilevi OÜ kaabelliin 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge

#### **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 ELLUVIIMISE KAVA**

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 kahte ossa:

1. Kinnistu jagamine
2. Vajalike lubade taotlemine

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 täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

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

Tehnovõrgu ja teeservituudid vastavalt detailplaneeringule seatakse esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem enne kavandatavate hoonete ehituslubade taotlemist

