



Töö nr: T 0606/20

---

Huvitatud isik: MainerPlus OÜ (esindaja Peeter Poom)  
[peeter@mainerplus.ee](mailto:peeter@mainerplus.ee)

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus  
[Kadi.raudla@kuusalu.ee](mailto:Kadi.raudla@kuusalu.ee)

# Töökoja põik 3 kinnistu DETAILPLANEERING Kiiu alevik, Kuusalu vald.

Seletuskiri.  
Joonised.

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

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

**oktoober 2020**

## KÖITE SISUKORD

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>I</b>  | <b>SELETUSKIRI</b> .....   | <b>3</b> |
| 1         | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....                        | 3        |
| 2         | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....                        | 4        |
| 3         | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....                             | 4        |
| 3.1       | <i>SITUATSIOONI KIRJELDUS</i> .....                              | 4        |
| 3.2       | <i>MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL</i> .....                         | 5        |
| 3.3       | <i>OLEMASOLEV HALJASTUS</i> .....                                | 5        |
| 3.4       | <i>GEODEESIA</i> .....   | 5        |
| 4         | PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....                                   | 5        |
| 4.1       | <i>RUUM</i> .....  | 5        |
| 4.1.1     | Detailplaneeringu ülesanded.....                                 | 5        |
| 4.1.2     | Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....  | 5        |
| 4.1.3     | Krundi hoonestuse analüüs .....                                  | 6        |
| 4.1.4     | Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga .....                    | 6        |
| 4.1.5     | Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....                  | 8        |
| 4.1.6     | Kavandatud krundi ehitusõigus .....                              | 9        |
| 4.1.7     | Tingimused ehitusprojekti koostamiseks.....                      | 9        |
| 4.2       | <i>LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS</i> .....             | 9        |
| 4.3       | <i>KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD</i> .....               | 10       |
| 4.3.1     | Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....                           | 10       |
| 4.3.2     | Haljastus .....  | 10       |
| 4.3.3     | Jäätmekäitluse korraldus.....                                    | 11       |
| 4.3.4     | Soojavarustuse põhimõtted.....                                   | 11       |
| 4.3.5     | Insolatsioonitingimuste muutumine.....                           | 11       |
| 4.3.6     | Õhureostus ja müra .....   | 11       |
| 4.4       | <i>TULEOHUTUS</i> .....  | 11       |
| 4.5       | <i>KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED</i> ..... | 12       |
|           | TEHNOVÕRGUD .....  | 12       |
| 4.6       | <i>TEHNOVÕRGUD</i> .....   | 12       |
| 4.6.1     | Üldosa.....  | 12       |
| 4.6.2     | Veevarustus .....  | 12       |
| 4.6.3     | Kanaliseatsioon .....  | 13       |
| 4.7       | <i>ELEKTRIVARUSTUS</i> .....                                     | 13       |
| 4.8       | <i>SIDEVARUSTUS</i> .....  | 13       |
| 4.9       | <i>SOOJUSVARUSTUS</i> .....                                      | 13       |
| 4.9.1     | Üldosa.....  | 13       |
| 4.9.2     | Soojusvarustus .....   | 13       |
| <b>II</b> | <b>KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL</b> .....                           | <b>1</b> |

## 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 06. detsember 2019 korraldus nr 811 „Kiiu aleviku Töökoja põik 3 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kiiu aleviku Töökoja põik 3 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Lisa Kuusalu Vallavalitsuse 06.12.2019.a korraldusele nr 811

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Samuti on planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohutusega alal või juhul. Seega on põhjendatud detailplaneeringu koostamine. Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tiheasustusosal, Kiiu alevikus Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule on vajalik tiheasustusosalal uute hoonete rajamiseks koostada detailplaneering. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Planeeritaval alal kehtib Kiiu aleviku Töökoja põik 1, 3 ja 5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 29.02.2012 otsusega nr 2). 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.

#### **Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:**

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Kiiu aleviku Töökoja põik 1, 3 ja 5 kinnistute ning nende lähiala detailplaneering

#### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

Kiiu aleviku Töökoja põik 3 katastriüksus „Maa-ala geodeetiline plaan“, koostatud Mau & Pojad OÜ poolt 12.05.2020, töö nr G 467/20

## 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ning hoonestusala suurendamine tootmistegevuse laiendamiseks.

## 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Kiiu alevikus asuvat Töökoja põik 3 katastriüksust (katastritunnus 35201:003:0369; pindala 4892 m<sup>2</sup>). Planeeritavate katastriüksuste maakasutuse sihtotstarve on 100 % tootmismaa (T). Planeeritav krunt asub Kuusalu valla üldplaneeringuga määratud Kiiu aleviku tiheasustuse alal.

Planeeritav ala piirneb läänes avalikus kasutuses oleva Töökoja põiktänavaga, mis lähtub T-11260 Jõelähtme - Kemba riigiteelt. Lõunas piirneb ala Töökoja tänavaga, mis ühendab Mõisa teed Veski tänavaga. Seega asub Töökoja põik 3 krunt logistiliselt väga oluliste teede sõlmpunktis. Olemasolev teedevõrk loob head võimalused ligipääsuks.

Planeeritaval alal asuvad planeeringu koostamise ajal järgmised ehitised:

- Tootmishoone (puidutööstuse hoone), ehitisregistri kood 116038115; ehitisealune pind 1876 m<sup>2</sup>, suletud netopind 1659,7 m<sup>2</sup>
- Piirdeaed koos väravaga, ehitisregistri kood 221315100;

Töökoja põik 3 katastriüksuse põhjapiiril asuvad Töökoja põik 1 hooned (sõidukite tehnoulevaatus- ja teenindushooned), idapiirile jääb Töökoja põik 5 tootmishoone. Läänes asuval Mõisa tee 5 katastriüksusel asub Remedia AS alkoholi tootmiskompleks. Planeeritav Töökoja põik 3 krunt asub Kiiu aleviku tootmistsooni keskmes, ümbritsetuna tootmismaa kasutusotstarbega kruntidest.

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

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

### KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeringuala loodenurka läbib 10kV maa kaabelliin ning 0.4 kV maa kaabelliin. AS Loo Elekter elektriliinidel on 1 meetri laiune kaitsevöönd.
- Põhjaosa asub sajuvee kanalisatsioonitorustik, millel on 2 meetri laiune kaitsevöönd.
- Lõunaosa läbib telekommunikatsiooniliin.
- Planeeritavale alale ulatub osaliselt Töökoja põik asuva veehaarde sanitaarkaitsevöönd (50 meetrit)

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

|  | <b>Aadress</b>   | <b>Pindala<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Katastritunnus</b> | <b>Sihtotstarve</b> | <b>Omanik</b>    |
|--|--|----------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
|  | Töökoja põik 3<br>Kiiu alevik<br>Kuusalu vald<br>Harju maakond | 4892                             | 35201:003:0369        | Tootmismaa<br>100%  | MainerPlus<br>OÜ |

### 3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritav ala on kaetud põhiliselt asfaldpinnaga. Krundi piiridel on üksikud lehtpuud ja põõsad. Krunt on heakorrastatud kuid puudub plaaniliselt rajatud kultuurhaljastus.

### 3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala tasane. Madalaimad kohad on maaüksuse lõunaosas- abs. +37.80m ning kõrgeimad põhjaosas abs +38.60 m EH2000 kõrguste süsteemis.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 RUUM

Töökoja põik 3 katastriüksus asub Kiiu aleviku keskuses- tootmis- ja teenindusettevõtete kompleksis, T 11260 Jõelähtme - Kemba riigiteest Töökoja põiktänavat mööda liikudes 170 meetrit lõunasuunas. Kiiu mõis (Kuusalu valla administratiivhoone) jääb linnulennult ca 400 meetrit lõunasuunda. Kaugus Tallinn- Narva põhimaanteest on umbes 1 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

#### 4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanneteks on vastavalt lähteülesandele määratud:

1. Ehitusõiguse ning hoonestusala suurendamine.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse täpsustamine.
3. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
5. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

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

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas, Kiiu alevikus. Planeeringuala piirneb läänes Töökoja põiktänavaga mis tagab planeeringualale hea juurdepääsu Jõelähtme-Kemba maanteelt. Läänes piirneb ala Mõisa tee 5 (katastritunnus 35201:003:0540; tootmismaa)

katastriüksusega. Lõunas on Töökoja tänav (katastritunnus 35301:001:1452; sihtotstarbeta maa). Idas piirneb planeeritav ala Töökoja põik 5 katastriüksusega (katastritunnus 35201:003:0398; tootmismaa) ning põhjas asub Töökoja põik 1 (katastritunnus 35201:003:0524; tootmismaa)

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

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

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

Töökoja põik 3 katastriüksust ei jagata. Krundil säilivad olemasolevad juurdepääsud Töökoja ja Töökoja põiktänavalt millelt on mahasõit eelnevalt välja ehitatud. Kavandatu mõju lähipiirkonnale võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud tootmishoonete miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes.

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

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

#### **4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs**

Töökoja põik 3 kinnistul asuv tööstus-tootmishoone on valminud 1969. aastal ning projekteeritud lähtuvalt selle aja normidele ja funktsionaalsusele. Üldiselt sobitub hoone hästi keskkonda. Hoone on rekonstrueeritud 2014. aastal puidutööstuse tootmishooneks (mööblidetailide valmistamine ja montaaž)

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

Töökoja põik 3 katastriüksus asub Kiiu aleviku tiheasutusosal, tootmismaal. Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud tootmismaade reserveerimise põhimõtted ning ehitamise printsiibid tiheasustuses.

Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

#### *6.2.4 Tootmismaa reserveerimine*

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

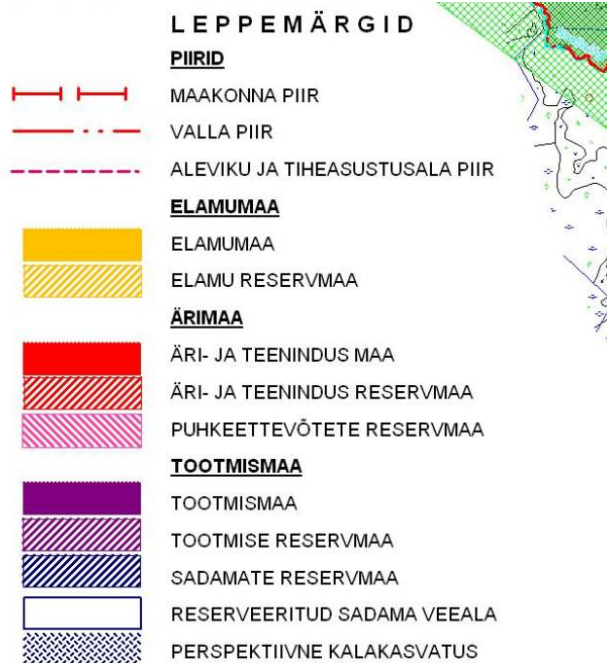
### *7.1 Ehitamise printsiibid tiheasustuses*

*Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering.*



### **Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust**

**Üldplaneeringu leppemärgid:**



#### 4.1.5 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 0-25°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 8.5 m;

Välisviimistlus: profiilplekk, klaas, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: valtsplekk, rullmaterjal;

Piirded: keevisvõrkpiirded kõrgusega kuni 2 meetrit.

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

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

#### 4.1.6 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtivaid maakatastris registreeritud Töökoja põik 3 katastriüksuse piire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta.



#### 4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil-, kelp kui ka poolkelp katused. Katusekalded vahemikus 0- 25°. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

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

#### Krundi ehitusõigus

**Tabel 1**

| <i>Krundi aadressi</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> |
|------------------------|---|---|--|--------------------------------------|----------------------------|
| Töökoja põik 3         | 4892 m <sup>2</sup><br>100% TT                  | 3 tootmishoonet                           | 3100 m <sup>2</sup>                            | 8.5 m                                | 0 – 25 <sup>0</sup>        |

#### 4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

## 4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb avalikus kasutuses Töökoja põiktänavaga ja Töökoja tänavaga. Planeeritavale krundile on juurdepääs koos mahasõiduga mõlemalt avalikult tänavalt.

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

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Kavandatud tootmishoone iga 150 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Kavandatud parklates on kohti kokku 21-le autole.

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

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

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

### 4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

#### 4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel ja privaatsuse tagamisel. Ettepanek on haljastuse osakaalu suurendamiseks.
- Arendada ja täiustada krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteemi
- Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule tuleb võimalusel kavandada tootmisettevõtete maa-alast/krundist haljastamiseks 20%, millest 50% peab olema kõrghaljastus. Käesoleva planeerimislahendusega ei ole võimalik haljastada maa-ala 20% ulatuses. Krunt on suhteliselt väike ning pind on vajalik teenindava transpordi manööverdamiseks, laadimistöodeks ning parkimiseks. Haljastus lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koosseisus.

#### 4.3.2 Haljastus

Planeeritaval alal praktiliselt puudub haljastus – vaid üksikud põõsad krundi piiril. Krundi lõunapiirile rajatakse kõrghaljastus. Haljastus kujundamiseks koostatakse projekt, mis esitatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koosseisus.

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 hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

### 4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

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

### 4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega.

### 4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

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

### 4.3.6 Õhureostus ja müra

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

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

## 4.4 TULEOHUTUS

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

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 tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus peab tootmishoonetele ja garaažidele (VI-VII kasutusviis) tagama vajalik koguses (20 l/sek kolme tunni jooksul) kustutusvee olemasolu max 100 meetri kaugusel.

Välis tuletõrjevesi saadakse olemasolevatest hüdrantidest, mis asuvad Vana-Narva maanteel tankla juures ning Mõisa teel Remedia tehase parklas. Kavandatav juurdeehituse projekteerimisel lähemale kui 8 meetrit Töökoja põik 5 piirile tuleb ette näha tulemüür või teised tuleohutuse abinõud.

## 4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

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

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

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

## TEHNOVÕRGUD

### 4.6 TEHNOVÕRGUD

#### 4.6.1 Üldosa

Planeeritavat ala läbivad 10 kV kaabelliin, 0.4 kV elektri kaabelliin, telekommunikatsiooni kaabelliin ja sajuvee kanalisatsioonitorustik. Olemasolevatele ja kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

#### 4.6.2 Veevarustus

Olemasoleva hoone veevarustus planeeritaval alal on eelnevalt ühendatud Remedia AS tehase veesüsteemi Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavate kruntide liitumine Kuusalu valla ühisveevärgiga vastavalt vee-ettevõtte Kuusalu Soojus OÜ 15.06.2020 tehnilistele tingimustele nr 055. Olemasolevad ühendustrassid Remedia tehase süsteemist likvideeritakse.

Vesi saadakse edelas asuvast Töökoja tänaval olevast ühisveevärgi trassist Dn110, millele tehakse sisselõige. Trassi kulgemine täpsustatakse ehitusprojektiga

Maakraan DN40 - liitumispunkt paigaldatakse kinnistu piirile. Planeeritud veetorustik paigaldatakse PEH, PN10 plasttorudest ~1,8 m sügavusele planeeritud maapinnast, tihendatud ja kuivale alusele. Täpsemad lahendused antakse välisvõrkude ehitusprojektide koosseisus. Planeeritavate kruntide majandus- joogivee arvutuslik vooluhulk on 2 m<sup>3</sup>/d.

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

### **4.6.3 Kanalisatsioon**

Reoveekanaliseerimine on eelnevalt olemas ning ühendatud valla ühiskanalisatsiooni võrguga.

### **4.7 ELEKTRIVARUSTUS**

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

### **4.8 SIDEVARUSTUS**

Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu. Planeeringualale ei ole täiendavaid side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

### **4.9 SOOJUSVARUSTUS**

#### **4.9.1 Üldosa**

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

#### **4.9.2 Soojusvarustus**

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. 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.

Muud seadustest tulenevad kitsendused:

- AS Loo Elekter 10kV ning 0.4 kV maa kaabelliin. Kaabelliinidel on 1 meetri laiune kaitsevöönd.

- Krundi Töökoja põik 1 sajuvee kanalisatsioonitrassid (kaitsevöönd 2m trassist mõlemas suunas).
- Telia AS side maakaabelliinid (kaitsevöönd 1 m liinist mõlemas suunas).

#### **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 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 valgustus;
- 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 lähiümbros 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.

#### 4.14 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

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

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

- projekteerimine
- ehitamine

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

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

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusloa.

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

## II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL