

Töö nr: DP-11/7-2019

Kiiu aleviku Kruusimäe kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Harjumaa, Kuusalu vald, Kiiu alevik

Huvitatud isik:

Kangro OÜ

Planeerija:

Triin Kask

Tartu 2020

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
5.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
6.	Krundi ehitusõigus	6
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	7
8.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	7
9.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	8
10.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
10.1.	Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus	8
10.2.	Kanalisatsioon ja sademevesi	9
10.3.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
10.4.	Soojavarustus	9
10.5.	Sidevarustus	9
11.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
12.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	12
14.	Servituutide vajaduse määramine	12
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
16.	Planeeringu elluviimise võimalused	13
B	KOOSKÕLASTUTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	14
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID	15
Joonis 1.	Situatsiooniskeem M 1:20 000	15
Joonis 2.	Tugiplaan M 1:2000	15
Joonis 3.	Väljavõte üldplaneeringust M 1:17 000	15
Joonis 4.	Põhijoonis M 1:1000	15
Joonis 5.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000	15

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu vallavalitsuse 10.10.2019 korraldus nr 664 „Kiiu aleviku Kruusimäe kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita 8,6 ha ja 0,24 ha suurused kinnistud ning määrata uuele krundile ärimaa sihtotstarve. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused puukooli teenindusala rajamiseks, lahendatakse juurdepääsud ja määratakse vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringuala hõlmab kahte maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust: Kruusimäe kinnistud 35201:003:0433 ja 35201:003:0039. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,84 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringuga. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse mahtu ei ole vajalik koostada KSH eelhinnangut ning ei ole vaja läbi viia KSH menetlust.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 07.09.2019 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:1000. Koostaja Pajupuu Holding OÜ (rk.10587880 Kuusalu v. Kolga alevik EEG000369), töö nr 07SE19.

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ◆ Kuusalu valla üldplaneering (jõustunud 19.12.2001);
- ◆ Kuusalu valla heakorra eeskiri (jõustunud 06.04.2013);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Kiiu alevikus, täpsemalt Kiiu aleviku ja Kuusalu aleviku vahepealsel alal külgnedes Tallinn-Narva maantee ning avaliku kasutusega valla tee nr 59-ga (Mändlo-Kuusalu tee). Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1). Planeeritavate Kruusimäe katastriüksuste (35201:003:0433 ja 35201:003:0039) suurused on vastavalt 86216 m² ja 2419 m².

Mõlema katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Olemasolev maakasutus jaotub järgmiselt: haritav maa 74774 m² + 1999 m², looduslik rohumaa 2738 m², muu maa 8704 m² + 420 m². Katastriüksused on hoonestamata. Kinnistutel asub hulgaliselt piiranguid seoses teede ning tehnovõrkude kaitsevööndite ning maaparandushoiualaga (Kiiu maaparandusala). Planeeringualal olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

Planeeringuala piirneb põhjast transpordimaaga (1 Tallinn-Narva tee), ülejäänud piirinaabrid on maatulundusmaa (6 katastriüksust) ja tootmismaa (3 katastriüksust) sihtotstarbega. Juurdepääs kinnistutele on tagatud avaliku kasutusega valla teelt nr 59 (Mändlo-Kuusalu tee). Läbi planeeringuala kulgeb kruusakattega tee, millega paralleelselt paiknevad maagaasi ülekandetorustik Tallinn-Jõhvi D38 ja maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3. Eelnimetatud torustike kaitsevööndis maakasutuse piirangu tulemusel on maa võsastunud ning seal paikneb ka kogu planeeringuala kõrghaljastus. Üle planeeringuala kulgeb Elering OÜ 110 kV kõrgepinge õhuliin Kallavere-Kuusalu. Detailplaneeringu algatamisel läbis ala veel üks tundmatu 10kV õhuliin, mis likvideeriti planeeringu koostamise ajal (asukoht näidatud tugiplaanil).

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga lääne suunas. Kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 4,5 m. Olulisemad väikevormid planeeringualal puuduvad.

Lähim alajaam Auru:(Kotka) paikneb planeeringualast põhja pool ca 530 m kaugusel, 760 m kaugusele jääb Kuusalu alajaam 2 (35301:001:0876).

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Kiiu aleviku ja Kuusalu aleviku vahepealsel alal, kus see on ümbritsetud peamiselt hoonestamata katastriüksustega. Tihedamalt asustatud elumupiirkonnad algavad umbes 1 km kaugusel ida ja lääne suunas, lõuna suunda jäävad

suuremad metsamassiivid ja Kuusalu kruusakarjäär ning põhja poole üle maantee jäävad erinevate suurustega maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused (põllumaad).

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asuvad Kruusimäe kinnistud haja-asustuses, nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid.

Planeeritav ala piirneb kahest küljest transpordimaaga ning teistest külgedest maatulundusmaa kruntidega, maa-ala sisse jääb Kuusalu gaasijaotusjaama teenindav kolmest tootmismaa katastriüksusest koosnev maa-ala (näidatud tugiplaanil). Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
1 Tallinn-Narva tee (35201:003:0174)	transpordimaa 100%	126588 m ²
Kruusimäe (35201:003:0040)	maatulundusmaa 100%	5660 m ²
Liivapõllu (35201:003:0258)	maatulundusmaa 100%	32378 m ²
Mändlo-Kuusalu tee (35201:003:0437)	transpordimaa 100%	2467 m ²
Kuusalu gaasikraanisõlm (35201:003:0680)	tootmismaa 100%	120 m ²
Kuusalu gaasijaotusjaam 2 (35201:003:0222)	tootmismaa 100%	611 m ²
Kuusalu gaasireguleeripunkt (35201:003:0436)	tootmismaa 100%	418 m ²
Vahe-Tagavälja 1 (35201:003:0326)	maatulundusmaa 100%	15289 m ²
Koobaste (35201:002:0028)	maatulundusmaa 100%	140158 m ²

Kontaktvööndiks on valitud planeeritava maa-ala keskpaigast mõõtes 500 m raadiusesse jääv ala. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 5.

Kruusimäe kinnistud asuvad neljarealise Tallinn-Narva maantee ääres, millelt mahasõit Mändlo-Kuusalu teele on võimalik ainult äärmiselt sõidurajalt (liikudes Kiiu poolt Kuusalu poole).

Planeeringuala Kontaktvöonis on algatatud veel 2 detailplaneeringut, millega antud

planeering arvestab. Elamumaade või hoonestatud maatulundusmaa katastriüksuste poolsetele külgedele planeeritakse kaitsehaljastus võimaliku valgusreostuse, vaate või müra vähendamiseks.

5. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ühendatakse kaks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust üheks katastriüksuseks. Planeeritava krundi piirid, pindala, sihtotstarve ja muud näitajad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

6. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitusaluse pinna arvestus peab vastama Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 24.detsembri 2001. a määrusele nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“ § 17 lõikest 1 ja 2. Hoonete ehitusaluse pinna sisse ei loeta rajatiste aluseid pindu sh katmata terrasside alust maad.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- ◆ 12201 Büroohoone
- ◆ 12519 Muu tööstushoone
- ◆ 12529 Muu laohoone
- ◆ 12719 Muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone
- ◆ 12744 Elamu, kooli vms abihoone
- ◆ 12311 Kaubandushoone
- ◆ 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

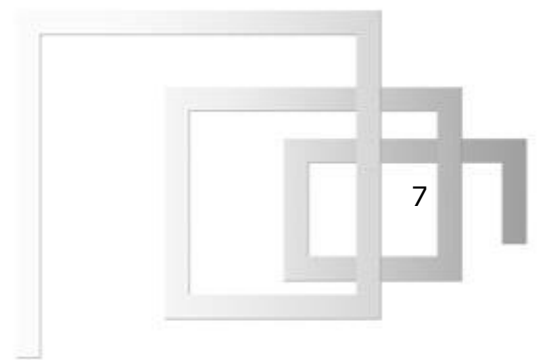
Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine. Rajatised on näiteks kütteta kasvuhooned-tunnelid, mille konstruktsiooniks on kergelt lahti võetavad metall-kaared (*Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone*). Rajatavad ehitised ja tööd liinide kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal. Hoonestusalaaks määratud maale on haljastuse rajamine lubatud. Põhijoonisel näidatud hoonete paiknemise lahendus on illustratiivne, seda täpsustada ehitusprojektiga.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud peamiselt tehnovõrkude kaitsevöönditest ja teede kaitsevööndist tulenevatest piirangutest. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud peamiselt kavandatava ärifunktsiooni teenindamiseks vajaliku hoonestuse projekteerimise võimaldamisega. Lubatud on püstitada kuni 10 hoonet (kontorihoone, abihooned, laohooned, kaubandushooned). Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 ning suurim lubatud kõrgus maapinnast 9 m. Lubatud katusekalle on 0-50°. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud ka põhijoonisel tabelina (joonis 4). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Lisaks eelnevale tuleb arvesse võtta, et maanteelt nähtavate hoonete arhitektuurne lahendus peab olema läbimõeldud. Hoonestusala jaotub kahele alale: üks on maantee lähedal, teine maanteest kaugemal, aga lähedal elamualale. Maanteeäärsele hoonestusalale ehitades tuleb suuremat rõhku panna ehitiste esinduslikule arhitektuurile, tuleb tagada hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus (peab sobima ümbritsevasse keskkonda). Näiteks PVC hallid/laohooned oleks soovituslik ehitada maanteest kaugemale määratud hoonestusalasse. Elamualale lähemal (maanteest kaugemal) paikneval hoonestusalal pole hoonete esinduslikkus nii tähtis, sest seal blokeeritakse vaade kaitsehaljastusega.



9. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on olemas avaliku kasutusega valla teelt nr 59 (Mändlo-Kuusalu tee). Olemasoleva juurdepääsu muutmist pole kavandatud. Juurdepääsu asukoht ning väljasõidul lubatud pöördesuunad on näidatud tugiplaanil ja põhijoonisel.

Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslik juurdepääsu asukoht hoonestusalasle ja põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega. Parkimine lahendatakse krundisiseselt maapealse parkimisena. Võttes aluseks standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad", on maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral vaja tagada 23 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne vajadus selgub edaspidise projekteerimise käigus. Parkimiskohtade arvutuse käik on näidatud tabeli 2.

Tabel 2. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Ehitise max suletud brutopind (m ²)	Sõiduautode parkimisnormatiiv ja kohtade arv
Laohooned	äärelinn	4640	1/250= 18,5 kohta
Büroohoone	äärelinn	120	1/90= 1,3 kohta
Kaubandushoone	äärelinn	300	1/100= 3kohta

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval krundil puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

10.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustus tagatakse planeeritavast puurkaevust. Puurkaevude rajamine toimub vastavalt Ehitusseadustikus sätestatule (peatükk 14). Puurkaevu projekteerimine, rajamine, kasutusele võtmine, ümberehitamine, lammutamine ja konserveerimine peab toimuma keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuete kohaselt.

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas

asjakohases standardis (EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ p.6.3.12).

Tulenevalt äri- ja tootmistegevusest tuleb tule kustutamiseks vajaminev veevaru tagada hoonestatavale krundile paigaldatava(te)st aastaringsest kasutatava(te)st veemahuti(te)st. Veevõtukohta asukohavalikul tuleb järgida, et oleks tagatud tuletõrjeautole aastaringne juurdepääs ning ringipööramise võimalus. Mahutite vajalik mahutavus ja täpne asukoht määrata hoone(te) ehitusprojektides. Tuletõrje veevajaduse võib tagada ka tehisveekogu rajamisega katastriüksusele. Vastav veekogu ning paiknevus katastriüksusel lahendatakse eraldi projektina. Tuletõrje tehiskõik veevõtukoht peab vastama Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ning standarditele.

10.2. Kanaliseerimine ja sademevesi

Hoonetes tekkinud reovesi on planeeritud juhtida imbisüsteemi. Imbisvõrgu täpne asukoht ja parameetrid lahendatakse projektiga. Asukoht valida puurkaevust allavoolu ning arvestada tuleb kehtivaid kavasid.

Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimisega juhtida katuselt ja parkimisalalt tulev sademete-vesi pinnasesse omal krundil. Vajadusel rajada tiik, kuhu juhtida liigvesi. Tiigivett saab kasutada taimekasvatustes ning tuletõrjevõrkudeks, kui tiik rajatakse vastavalt nõuetele.

10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrilevi OÜ-st taotletakse tehnilised tingimused ning elektrivarustuse planeerimine toimub väljastatud tingimuste alusel.

10.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepõlvkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisööde kasutamine. Lubatud on taastuvenergia kasutamine.

10.5. Sidevarustus

Käesolevas detailplaneeringus sidevarust ei käsitleta. Lahendatakse vajadusel edaspidise projekteerimise käigus.

11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Tehnovõrkude kaitsevööndites haljastuse rajamise ja taimede kasvatamise tingimused peab kokku leppima ja kooskõlastama tehnovõrkude valdajatega. Kõrgepingeõhuliinide koridoris võib tegeleda põllundusega. Kokkuleppel liini valdajaga võib kasvatada istikuid, jõulukuuski ja energeetilist võsa, puude kõrgus ei tohi ületada 4 m (vt foto 1). Maantee kaitsevööndis haljastuse rajamise tingimused tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.



Foto 1. Jõulukuuskede kasvatamine liini all

Arvestades, et tegemist on puukooliga, on enamik planeeritavast haljastusest ajutine ja olukord muutub pidevalt. Püsiv haljastus on vajalik rajada planeeringualaga kagu suunas piirnevate elamualde kaitseks. Sinna rajatav haljastus peab olema mitmerindelne, et see blokeeriks nii vaate kui vähendaks müra ja valgusreostust.

Piirdeaedade rajamisel peab arvestama keskkonda sobivusega. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata ühtne piirete lahendus. Soovituslik on aiaga piirata eelkõige hoonestatud ala, aga kuritegevuse vähendamiseks ka kogu ala, millel taimi kasvatatakse. Piirete rajamisel ei tohi kahjustada tehnovõrke.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat Kuusalu valla heakorra eeskirja.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist negatiivset keskkonnamõju.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktides kehtestatud nõudeid. Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringus kavandatu piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Samuti ei avalda detailplaneeringuga kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähi-ümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata.

Detailplaneeringus kavandatud tegevustega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vähest valgusreostust tekib valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega läheduses asuvaid elanikke. Elanikele kaasnevate mõjude leevendamiseks on planeeritud ka kaitsehaljastus.

Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooneid teenindavast transpordist. Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastamisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud (muudetud) keskkond. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju.

Eelnevast lähtudes sobib kavandatav tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale katastriüksusele olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad hooned V ja VI kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse vajadusel tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks). Seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ♦ piirkonna hea nähtavus ja valgustus
- ♦ selgelt eristatavad territooriumi piirid, korrashoid, jälgitavus
- ♦ valduse sissepääsude arvu piiramine, sissepääsude jälgimine, videovalve
- ♦ tugevad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud, klaasid
- ♦ süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine

- ♦ süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

16. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Krundisise teede, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kuusalu vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

B KOOSKÕLASTUTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____	M 1:20 000
Joonis 2. Tugiplaan _____	M 1:2000
Joonis 3. Väljavõtte üldplaneeringust _____	M 1:17 000
Joonis 4. Põhijoonis _____	M 1:1000
Joonis 5. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed _____	M 1:5000
Joonis 6. Illustreeriv joonis _____	skeem