

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused:</i>	<i>3</i>
1.2	<i>Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:</i>	<i>4</i>
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
2.1	<i>Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus</i>	<i>4</i>
2.2	<i>Olemasolev hoonestus</i>	<i>5</i>
2.3	<i>Olemasolevad kitsendused</i>	<i>5</i>
3	PLANEERINGU VASTAVUS STRATEEGILISTELE ARENGU DOKUMENTIDELE5	
3.1	<i>PLANEERINGU VASTAVUS KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGULE.....</i>	<i>5</i>
3.2	<i>KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD</i>	<i>6</i>
4	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK.....	7
4.1	<i>Detailplaneeringu eesmärk</i>	<i>7</i>
4.2	<i>Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus</i>	<i>8</i>
4.3	<i>Krundi jaotus.....</i>	<i>8</i>
4.4	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	<i>8</i>
4.5	<i>Juurdepääsetavus</i>	<i>9</i>
4.6	<i>Tehnovõrgud.....</i>	<i>9</i>
4.6.1	<i>Elektrivarustus.....</i>	<i>9</i>
4.6.2	<i>Sidevarustus</i>	<i>9</i>
4.6.3	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i>	<i>10</i>
4.6.4	<i>Sademevee ärajuhtimine</i>	<i>11</i>
4.6.5	<i>Soojusvarustus.....</i>	<i>11</i>
4.6.6	<i>Muud tingimused.....</i>	<i>12</i>
4.7	<i>Tuleohutusnõuded</i>	<i>12</i>
5	TINGIMUSED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	13
5.1	<i>Arhitektuurinõuded.....</i>	<i>13</i>
5.2	<i>Parkimine</i>	<i>13</i>
5.3	<i>Keskkonnakorralduslikud tingimused</i>	<i>14</i>
5.3.1	<i>Haljastus</i>	<i>14</i>
5.3.2	<i>Radoon</i>	<i>14</i>
5.3.3	<i>Müra</i>	<i>14</i>
5.4	<i>Transpordiameti planeeringu elluviimise tingimused.....</i>	<i>15</i>
5.5	<i>Planeeritavad kitsendused.....</i>	<i>15</i>
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
6.1	<i>Detailplaneeringu realiseerimise etapid:.....</i>	<i>16</i>
II	JOONISED	17
III	MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU	18

IV	LISAD.....	19
V	KOOSKÕLASTUSED.....	20

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus (PlanS)
- Ehitusseadustik (EhS)
- Kuusalu Vallavalitsuse 23.11.2023 korraldus nr 465. „Kuusalu aleviku Kuusalu tee 22 ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.”

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse järgmiste seaduste, õigusaktide ja standarditega:

- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse minister 17.10.2019 määrus nr 50)
- Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused (Majandus- ja taristuminister 05.06.2015 määrus nr 57)
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Kuusalu Vallavalitsus 23.02.2023 määrus nr 3)
- Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine (Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2025 määrus nr 11)
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (Kuusalu Vallavolikogu 13.10.2012 määrus nr 12)
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68
- Kuusalu Vallavolikogu 29.05.2001otsusega nr 54 kehtestatud Kuusalu aleviku Lepa tn 8 kinnistu detailplaneering.
- Hea tava

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

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

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritava ala suurus on ca 0,5 ha. Planeeringuala hõlmab ühte kinnistut:

aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 22
katastritunnus: 35201:004:0047
katastriüksuse suurus: 5525 m²
katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%

sihtotstarve kinnistusraamatus: ühiskondlike ehitiste maa 100%

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

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

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

Planeeringuala lähiümbruses paikneb nii eramuid kui äri- ja ühiskondlikke hooneid, linnulennult ca 200 m kaugusel läänes asub kirik. Naaberkrundis asub Kuusalu perepood. Üle tee asub ka kalapood ja Kuusalu Konsum. Samuti leidub 1...2 korruselisi tootmishooneid ning muid väiksemaid ettevõtteid. Kuusalu Keskkool koos spordikeskusega asub planeeringualast ca 1,5 km kaugusel teisel pool Tallinn-Narva maanteed, peamine kaubanduskeskus jääb teisele poole Kuusalu teed sadakond meetrit läänesuunas.

2.2 Olemasolev hoonestus

Riikliku ehitisregistri andmetel paikneb Kuusalu tee 22 kinnistul kahekorruseline Kuusalu Hugo Lepnurme Kunstide kooli hoone (EHR kood 116035783) ehitisealuse pinnaga 505 m². Kinnistul asub ka registrisse kandmata alajaam, kus paikneb sidega seotud tehnika.

2.3 Olemasolevad kitsendused

Kuusalu tee 22 kinnistusraamatusse kantud kitsendused:

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

Planeeringualal on Harju Maavarade teemaplaneeringu uuringualal.

Kuusalu tee 22 kinnistul kehtib lõunapoolses osas 10 m laiune riigitee kaitsevöönd (EhS § 71).

Planeeringualal asuvad järgmised tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid:

- sidekaabli kaitsevöönd
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd

3 PLANEERINGU VASTAVUS STRATEEGILISTELE ARENGU DOKUMENTIDELE

3.1 PLANEERINGU VASTAVUS KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Kuusalu tee 22 kinnistule ette nähtud ühiskondlike asutuste maakasutuse juhtotstarve.

VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGUST



Kinnistusraamatu andmetel on tegemist 100% ühiskondlike hoonete sihtotstarbega kinnistuga. Kinnistu on ümbritsetud elamumaa juhtotstarbega kinnistutest. Kinnistu idapool asub 100% ärimaa, kus asub Kuusalu Perepood. Kehtiv üldplaneering näeb ette, et valla sotsiaalne infrastruktuur vastaks asustustihedusele ning huvihariduse laialdast pakkumist, mis pakub kohalikele inimestele võimalusi vaimse poole arenguks ja huvialaseks tegevuseks. Samuti nähakse ette noorte tegevuste prioriteetne toetamine. Raamatukogu on soov muuta kogukonna jaoks atraktiivseks teabekeskuseks. Kunstide kooli, raamatukogu ja noortekeskuse koondamine ühe katuse alla toetab Kuusalu valla üldplaneeringus seatud eesmärke. Käesoleva detailplaneeringuga ulatuslikku juhtotstarbe muutmist ette ei nähta, kuna planeerimisseaduse kohaselt loetakse üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe olulist muutmist. Detailplaneeringu lahendus on ka hetkel menetletava üldplaneeringuga kooskõlas.

3.2 KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Planeeritaval alal asub 29.05.2001 otsusega nr 54 kehtestatud Lepa tn 8 kinnistu detailplaneeringuga määratud juurdepääsutee servituudi ala, millega on seotud ka notariaalne servituudi leping. Kuusalu tee 22 kinnistu detailplaneeringuga on ette nähtud juurdepääsutee servituudi ala kehtetuks tunnistamine. 2001. aastal kehtestatud detailplaneeringut ei ole hakatud ellu viima, muutunud on olnud ning Kuusalu tee 22 kinnistu kasutus. Lepa tn 8 kinnistuni viib munitsipaalomandis olev Pihlaka tn L1 transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, mis võimaldab Lepa tn 8 kinnistu omanikul rajada juurdepääsutee ilma Kuusalu tee 22 kasutust kitsendamata. Kuusalu tee 22 kinnistul tegutseb praegu Kuusalu Kunstide kool, ja kinnistule on kavandatud rajada ruumid avaliku raamatukogu ja noortekeskuse jaoks. Kinnistut läbiv sõidutee ei ole ohutu, arvestades kinnistul asuvaid ja ka tulevikus kavandatavaid tegevusi, mis on peamiselt seotud lastega. Lepa tn 8 kinnistu detailplaneeringu elluviimine on võimalik ka pärast Kuusalu tee 22 kinnistule varasemalt kavandatud juurdepääsutee servituudi kaotamist, kavandades juurdepääsu Pihlaka tänavalt.



22.10.2024 väljavõte maa-ameti kaardist DP-ga käsitletavas piirkonnas.

Uus juurdepääs järgib piirkonnas väljakujunenud juurdepääsu loogikat (joonised DP-03 ja DP-06). Pihlaka tänaval asuva L1 (transpordimaa, 100%) tee laius on 3 meetrit. Pihlaka tänava L1 kinnistu piirist kraavini on ligikaudu 6 meetrit, Lepa tänava 8 krundipiirist kraavini on umbes 4 meetrit, mis võimaldab sinna tagada juurdepääsutee. Lepa tänav 8 naaberkinnistul asuva truubi puhul nähakse ette kas uue truubi rajamine või olemasoleva pikendamine. Olemasoleva truubi laius on ligikaudu 3 meetrit. Juurdepääsutee asukoht ja laius täpsustatakse ehitusprojektiis. Seoses antud detailplaneeringu lahendusega tunnistatakse Lepa tänav 8 juurdepääsu servituut planeeringualal kehtetuks.

Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Kuusalu tee 22 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub eelpool nimetatud detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK

4.1 Detailplaneeringu eesmärk

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

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

Detailplaneeringu eesmärk on määrata Kuusalu tee 22 ärimaa sihtotstarbega kinnistule uus sihtotstarve ja ehitusõigus ning lahendada juurdepääsude, parkimise, haljastuse ja hoonete

varustamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõtted, et rajada Kuusalu valla elanikele multifunktsionaalne keskus.

4.2 Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus

Kinnistul on kaks hoonet. Kinnistu sügavuses paiknev ühekorruseline alajaamamaja (tehnikahoone, kus asub vaid sidega seotud tehnika) nähakse ette antud detailplaneeringuga ümber paigutada. Kinnistul asub ka osaliselt ühe, osaliselt kahe korruseline põhihoone, kus tegutseb hetkel Kuusalu Kunstide kool. Põhihoone on L-kujuline ja paikneb pea keset kinnistud. Hoone asub tänava valdavast ehitusjoonest taga pool. Hoone ees, tänavapoolsel küljel asub väärtuslik kõrghaljastus, mis on kavandatud säilitada. Kavandatavad juurdeehitused paikneksid olemasolevast hoonest, kas ida või lääne pool. Kui rajada uus hoone on soovitatav paigutada see pigem kinnistu ida külge. Lepa tn 8 kinnistu ei ole hoonestatud. Kehtiva detailplaneeringu järgi (planID 5057) on lõunaküljel hoonestusala piir umbes 13 m kaugusel kinnistupiirist ning antud detailplaneeringuga planeeritud hoonestusala piir asub samast kinnistupiirist 4 m kaugusel. Kokkuvõtlikult tuleb hoonete vahel minimaalselt 17 m kaugust. Aladele on võimalik paigaldada atraktsioone (spordiväljak, mänguväljak vms) vastavalt sellele, millised saavad olema juurdeehituse asetus ning hoone kasutus. Täpsemad atraktsioonide paiknemised selguvad projekteerimise faasis.

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

Soovitatav on rajada hoone lähedale katusealune rattaparkla, prügimaja ja peahoone teenindav abihoone. Samuti on soovitatav vähendada asfaltkattega tee pinda, asendades selle haljastuse või tänavakivikatendiga. Prügimajale tuleb tagada teenindava auto ligipääs.

Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga.

Põhjaosas asuv tupikkraav likvideeritakse.

4.3 Krundi jaotus

Käesoleva projektiga kinnistupiire ei muudeta, kuid muutub Kuusalu tee 22 kinnistu sihtotstarve.

4.4 Kruntide ehitusõigus

Krunt pos 1:

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

- krundi pindala: 5525 m²

- krundi sihtotstarve: Üh 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (1 põhihoone; 3 abihoonet)
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 1650 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3 (3. korrus võib olla max 20% ehitusalusest pinnast)
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 10,0 m
- haljastuse minimaalne % krundil: 20

4.5 Juurdepääsetavus

Kinnistul on hetkel kaks juurdepääsu, mõlemad asuvad 11106 Kuusalu tee poolt. Olemasolevad juurdepääsud plaanitakse säilitada. Põhjendatud vajadusel on juurdepääsude nihutamine võimalik kooskõlas Kuusalu tee ümberehituse projektiga.

4.6 Tehnovõrgud

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Hoonete vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning piirkonnas olemasolevate tehnovõrkude lahendused.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel on täpsustunud hoone ja abihoonete suurused ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad ja parameetrid. Arhitektuurse või ehitusprojekti koostamiseks tuleb enne ehitusloa menetlust taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tehnoseadmetele ja –võrkudele paigaldamiseks ning hooldamiseks ettenähtud servituudi vajadusega alad võrguvaldajate kasuks kaitsevööndi ulatuses täpsustuvad ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Trasside projekteerimisel tuleb võimalikult vähe riigitee maad puudutada. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

4.6.1 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse võrguvaldajaks on Elektrilevi. Kuusalu tee 22 kinnistul asub olemasolev elektrikilp, mis on ette nähtud ümber tõstmiseks kergliiklusteelt vastavalt tulevasele arhitektuursele projektile. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektides. Planeeritav elektrikilp ei tohi jääda kavandatava sõidutee ja kergliiklustee alale.

4.6.2 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS-i 23.09.2024 tehnilised tingimused nr 39170298. Projekteerimise staadiumis tuleb küsida Telia Eesti AS-ilt uusi tehnilisi tingimusi, kus määratakse sidekaablite maht ja paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Sisevõrkude tehniline lahendus nähakse ette tööprojekti koosseisus. Planeeritavad kaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel

ja ehitiste projekteerimisel tagada side ehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Ette näha kõik vajalikud tööd varemehitatud sideehitiste kaitsmiseks, tagada Telia töötavate ühenduste toimimine, tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m. Olemasolev sidekanalisatsioon ei tohi jääda projekteeritud hoonestuse ja rajatiste alla. Planeerida olemasoleva kõrghaljastuse ümberistutamine või likvideerimine Telia kasutusõigusalt. Vastavalt EVS 843:2016 sideehitistest lähemale kui 2,0m kõrghaljastust mitte projekteerida.

Kui kinnistul asuv side- ja tehnikaseadmetega hoone (alajaamamaja) on vaja likvideerida, tuleb kõigepealt rajada uus tehnikahoone. Alles pärast uue hoone valmimist tohib olemasolevat hoonet lammutada. Uude, eraldiseisvasse tehnikahoonesse paigutatakse kõik sidevõrgu seadmed. Nii tehnikahoone likvideerimise kui ka uue hoone ehitamise kulud, sealhulgas kõik seadmetega seotud kulud, tasub huvitatud isik. Esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Sideehitise kaitsevööndis on keelatud ilma sideehitise omaniku loata teostada igasuguseid tegevusi, mis võiksid sideehitist ohustada. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis. Tehnovõrkude valdaja ei võta endale kohustusi tehnovõrkude rajamiseks ega omandamiseks.

4.6.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Kuusalu Soojus OÜ 12.07.2024 tehnilised tingimused. Detailplaneeringuga nähakse ette vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühenduspunktid (joonis DP-05). Kuna olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni torud on vananenud ja vajavad renoveerimist, tuleb uuendada veetorustik või ümber paigutada olemasolev, täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Rajatud joogivee ja kanalisatsiooniteenuse liitumispunktideks on paigaldatud liitumiskaevud, mis asuvad kinnistu vahetus läheduses. Lubatud veevõtt liitumispunktis on 2,0 m³/h.

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

Kinnistuiseste tööde teostamisel ilma avatud kaeviku ettenäitamiseta on OÜ Kuusalu Soojusel õigus nõuda kontrollimiseks kaeviku lahtikaevamist kinnistu omaniku kulul. Veemõõdusõlm peab paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan). Veearvesti järel peab olema sulgeseade ja tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu tuleb veemõõdusõlm esitada ülevaatuseks ja plommimiseks OÜ Kuusalu Soojus esindajale.

Enne liitumist tuleb sõlmida OÜ-ga Kuusalu Soojus liitumisleping ja teenusleping (lepingute projektid koostab OÜ Kuusalu Soojus).

4.6.4 Sademevee ärajuhtimine

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

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

Parkimisaladel on soovitatav kasutada murukivi vms lahendusi, et võimaldada paremat sademevee imbumist ning vähendada soojussaarte tekkimise võimalust.

Käesoleva detailplaneeringuga on kinnistule ette nähtud drenaažitorustik, mida on vajadusel võimalik kasutada (joonis DP-05).

Lisaks planeeritud drenaažitorustikule on soovitatav kaaluda ka kohalikke vihmavee infiltratsiooni lahendusi, näiteks imbkaevude või -kraavide kasutamist, mis aitaksid sademevett looduslikult pinnasesse juhtida ja vähendada sademevee koormust üldisele äravoolusüsteemile. Samuti tuleks drenaažisüsteemi kavandamisel arvestada olemasolevate pinnaseoludega ja sademevee kogusega, et vältida üleujutuste tekkimise riski ja tagada süsteemi piisav läbilaskevõime. Drenaaži toimimise tagamiseks tuleb selle hooldus ja regulaarsed ülevaatused ette näha nii projekti- kui ka kasutusfaasis.

Süsteemi projekteerimisel tuleb arvesse võtta ka kohalikke keskkonnatingimusi ja vältida vee suunamist naaberkinnistutele. Võimalusel tuleks eelistada keskkonnasõbralikke lahendusi, mis aitavad kaasa piirkonna veetasakaalu säilitamisele.

4.6.5 Soojusvarustus

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

Vastavalt tingimustele on võimalik rajada kaugkütte torustik alates liitumispunktist, mis paikneb Kuusalu tee 33a (katastritunnus 35301:001:1324) kinnistul. Väljavõtte vahetusse lähedusse tuleb paigaldada maapinnani ulatuvate spindlitega sulgarmatuurid või rajada sulgarmatuuri jaoks vastava suurusega kamber. Liitumispunktina saab kasutada olemasoleval torustikul olevat väljavõtet TWIN 65+65/240. Liitumispunkti täpsem asukoht on graafiliselt näidatud skeemil joonisel DP-05. Küttetorustike täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti staadiumis.

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

Lisaks kaugküttele on planeeringualal võimalik rajada ka lokaalse küttealternatiive. Lokaalsed küttevõimalused võivad sisaldada näiteks soojuspumpade kasutamist, mis töötavad kas õhk- vesi või maa-soojuspumba süsteemiga. Iga selline lahendus tuleb projekteerimisfaasis eraldi

läbi arutada ja kooskõlastada vastavate ametiasutustega. Kohaliku kütte valikul tuleb arvesse võtta keskkonnamõjusid, energiatõhusust ja kasutusmugavust.

4.6.6 Muud tingimused

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

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

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

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

Samatasandilise ristmiku nähtavusala on määratud liitumisnähtavusel põhinevate nähtavuskolmnurkade abil. Antud detailplaneeringus on nähtavuskolmnurgad näidatud põhijoonisel DP-04. Nähtavuskolmnurkade mõõdud on arvestatud järgmistest andmetest: Käesoleva ala põhitee kiirus on 50 km/h. Kuna liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas, on nähtavuskolmnurga kujundamisel kasutatud peatee liitumisnähtavuse erandlikku väärtust 80 m, et vältida ebamõistlikke kulutusi peatumiskohustusega ristmikul. Antud projektis on liituva tee liitumisnähtavus teeandmiskohustusega ristmikul 7 m, kuna liituva tee liiklussagedus on kuni 100 sõiduki ööpäevas. Kolmnurga ala 7x80 m, kus 7m on arvestatud riigitee katte servast ja haarad 80 m ulatuvad riigitee teljeni. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel tuleb ette näha metsa, võsa, heki, aia või muu sarnase rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

4.7 Tuleohutusnõuded

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

Tuleohutuse seadusest.

Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad, tuleohutusnõuded.

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Väikseim lubatud tulepüsivusklass hoonele on TP-2. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud hooned kuuluvad IV kasutusviisiga (kogunemishooned). Planeeringu ala välise tulekustutusvee vajadus on 30 l/s 3 tunni jooksul.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Kuusalu tee 22 (hüdrant nr 10, VID 6639) ja Kuusalu tee 21 (hüdrant nr 9, VID 6638) kinnistu juures. Tuletõrjehüdrantide paiknemine ja raadiused on kajastatud Tehnovõrkude koondjoonisel. Veevõtukohale esitatavad nõuded peavad vastavama

Siseministri 01.03.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord.“

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täpsed hoonete asukohad, planeeritud hoonestusalade piires, selguvad ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5 TINGIMUSED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

5.1 Arhitektuurinõuded

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

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

Katusekalde vahemik 0...45°.

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

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

5.2 Parkimine

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

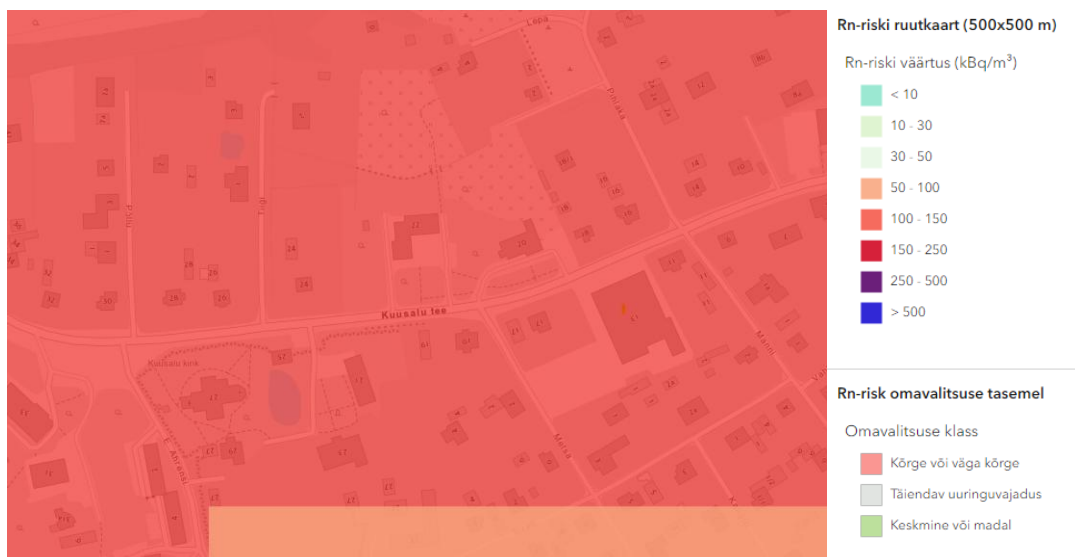
5.3 Keskkonnakorralduslikud tingimused

5.3.1 Haljastus

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

5.3.2 Radoon

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt esineb piirkonna pinnases kõrge või väga kõrge tasemega radooni sisaldus (100-150 kBq/m³), mistõttu on ette nähtud kasutusele võtta radooni leevendusmeetmeid (vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.“, et tagada ohutu radoonitase hoonetes (<50 kBq/m³)).



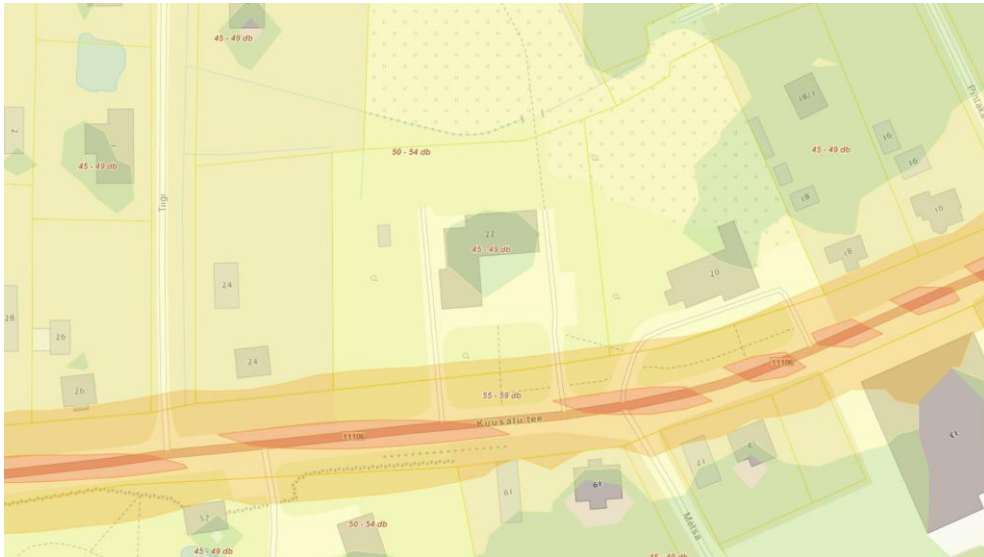
03.09.2024 väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist DP-ga käsitletavas piirkonnas.

5.3.3 Müra

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

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Tagada leevendusmeetmed vastavalt 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemetele.



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

5.4 Transpordiameti planeeringu elluviimise tingimused

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

5.5 Planeeritavad kitsendused

Planeeritud kitsendused on kajastatud graafiliselt põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaanil.

Juurdepääsude, tehnovõrkude ja liitumispunktide lahendus ning servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Krunt pos 1

- Servituudi vajadusega ala ol.ol. sidekanalisatsioonile, koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala ol.ol. veetoru servituudi, koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala ol.ol. kanalisatsioonitoru servituudi, koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. elektri madalpingekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismistavale ja heale projekteerimistavale.

6.1 Detailplaneeringu realiseerimise etapid:

- Maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- Planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse; naaberala Lepa tn 8 kinnistu kasuks juurdepääsu servituudi kehtetuks tunnistamine;
- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

II JOONISED

DP-01	Situatsiooniskeem
DP-02	Tugiplaan
DP-03	Kontaktvööndi skeem
DP-04	Põhijoonis
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan
DP-06	Juurdepääsu skeem
DP-07	3D pildid

III MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

2023.11.23 DP algatamise korraldus

2023.11.23 DP algatamise teade

2024.07.29 Eskiislahenduse avaliku arutelu teade

2024.08.14 Kohaliku omavalitsuse e-kiri

2024.09.05 Transpordiameti seisukoht Kuusalu vald Kuusalu alevik Kuusalu tee 22 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks

2024.09.10 Transpordiameti arvamus koostöö raames

IV LISAD

1 Võrguvaldajate tehnilised tingimused

V KOOSKÕLASTUSED

Koostöö ja kooskõlastuste tabel:

jrk.	asutus	kuupäev, nr	koostöö sisu	märkused
1	Transpordiamet	05.11.2024 nr 7.2-2/24/14162-6	Olete taotlenud Transpordiametilt korduvaks kooskõlastust Harju maakonna Kuusalu valla Kuusalu aleviku Kuusalu tee 22 kinnistu detailplaneeringule (katastritunnus 35201:004:0047, edaspidi planeering). Planeeringuga soovitakse luua eeldused multifunktsionaalse kesksuse rajamiseks. Oleme väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks 05.09.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/14162-2 ning esitanud märkused kooskõlastamise eelse koostööna 14.10.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/14162-4. Planeeringut on korrigeeritud koostöös Transpordiametiga. Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.	Planeeringu elluviimise tingimused on lisatud DP seletuskirja ptk 5.4.
2	Päästeameti Põhja päästekeskus	14.11.2024 nr 7.2-3.1/6604-1	Esitasite Päästeameti Põhja päästekeskusele kooskõlastamiseks Kuusalu tee 22 kinnistu detailplaneeringu. Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästekeskuse inspektor Aleksandr Levinski Kuusalu tee 22 detailplaneeringu.	Märkusi ei ole.

3	OÜ Kuusalu Soojus	02.10.2024 nr 071	Kooskõlastame Guru Projekt OÜ poolt koostatud Kuusalu alevikus Kuussalu tee 22 kinnistu (kat. tunnus 35201:004:0047) detailplaneeringu, töö nr DP 325-2024, joonis DP-04 ja seletuskiri 10 lk. Kooskõlastus kehtib kuni 01. septembrini 2026.a.	Märkusi ei ole.
4	Telia AS	02.06.2025 nr 39681080	Teliasideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS§70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal. Kõik Telia võrgusõlme, madalpinge, sideehitiste kaitsmise, säilitamise või ümberehitamisega seotud kulud kannab tööde teostamisest huvitatud isik. Kooskõlastus kehtib kuni 01.06.2026	Tingimus on lisatud DP seletuskirja ptk 4.6.2.
5	Elektrilevi OÜ	16.10.2024 nr 3630654201	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.	Märkusi ei ole.

Koostanud: Raul Järg, Ivo Rebane, Aleksandra Pugatšjova