

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>
1.3	<i>Detailplaneeringuga seotud projektid:</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>6</i>
2.3	<i>Olemasolevad kitsendused</i>	<i>6</i>
3	PLANEERINGU VASTAVUS STRATEEGILISTELE ARENGU DOKUMENTIDELE7	
3.1	<i>Planeeringu vastavus kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule</i>	<i>7</i>
3.2	<i>Kehtivad detailplaneeringud</i>	<i>8</i>
4	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK.....	8
4.1	<i>Detailplaneeringu eesmärk</i>	<i>8</i>
4.2	<i>Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus</i>	<i>8</i>
4.3	<i>Kruntide moodustamine</i>	<i>9</i>
4.4	<i>Juurdepääsetavus</i>	<i>9</i>
4.5	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	<i>10</i>
4.6	<i>Tehnovõrgud.....</i>	<i>11</i>
4.6.1	<i>Elektrivarustus.....</i>	<i>12</i>
4.6.2	<i>Sidevarustus</i>	<i>12</i>
4.6.3	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i>	<i>12</i>
4.6.4	<i>Sademevee ärajuhtimine</i>	<i>13</i>
4.6.5	<i>Soojusvarustus.....</i>	<i>13</i>
4.6.6	<i>Tänavavalgustus</i>	<i>13</i>
4.7	<i>Kisendused ja servituudivajadused</i>	<i>14</i>
4.8	<i>Tuleohutusnõuded</i>	<i>16</i>
4.9	<i>Transpordiameti tingimused</i>	<i>17</i>
5	TINGIMUSED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	18
5.1	<i>Arhitektuurinõuded.....</i>	<i>18</i>
5.1.1	<i>Tootmis- ja/või ärihoonete ning ühiskondlike hoonete.....</i>	<i>18</i>
5.1.2	<i>Korterelamute</i>	<i>18</i>
5.2	<i>Parkimine</i>	<i>19</i>
5.3	<i>Keskkonnakorralduslikud tingimused</i>	<i>19</i>
5.3.1	<i>Haljastus</i>	<i>19</i>
5.3.2	<i>Radoon</i>	<i>19</i>
5.3.3	<i>Müra</i>	<i>20</i>
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	20

6.1	<i>Enne detailplaneeringu kehtestamist</i>	20
6.2	<i>Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate võimalikute toimingute ja tegevuste järjekord</i>	21
II	JOONISED	23
III	MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU	24
IV	LISAD.....	25
V	KOOSKÕLASTUSED	26

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus (PlanS)
- Ehitusseadustik (EhS)
- Detailplaneeringu algatamise korraldus 05.01.2023
- Kuusalu Vallavalitsuse 05.01.2023 korraldus nr 5. „Kuusalu aleviku Kuusalu tee 41, Kuusalu tee 43 ja Tehnika tänava kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine.”

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse järgmiste seaduste, õigusaktide ja standarditega:

- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68.
- Kuusalu Vallavolikogu 26.09.2007 otsusega nr 54 kehtestatud naaberkinnistu detailplaneering: „Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneering” töö nr. PL-06-06/DP. PlanID 2353.
- 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"
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 " Tee projekteerimise normid"
- Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Kuusalu Vallavalitsus 23.02.2023 määrus nr 3)
- Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine (Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2022 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 infotehnoloogiainistri 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 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides.“
- 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.“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- geodeetiline mõõdistus, teostatud TVG GRUPP Osaühingu poolt 01.02.2023, töö nr 1021-10-G.

1.3 Detailplaneeringuga seotud projektid:

- Riigitee nr 11106 Kuusalu tee km 0,73-0,85 bussipeatuse ja sõida-pargi parkla ning Tehnika tänava ristmiku põhiprojekt, koostatud ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt 06.08.2025, töö nr 8824.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus, 1 Tallinn-Narva teest ja viaduktist ca 200 m kaugusel lõunas logistilises mõttes väga heas asukohas. Juurdepääs planeeringualale on Kuusalu teelt, Tehnika tänavalt ja Laane tänavalt L2.

Planeeritava ala suurus on ca 5,4 ha.

Planeeringuala hõlmab kolme maaüksust ning osa Laane tänav L2 maaüksusest:

aadress:	Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 41
katastritunnus:	35201:004:0039
katastriüksuse suurus:	45 500 m ²
katastriüksuse sihtotstarve:	tootmismaa 100%
aadress:	Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 43
katastritunnus:	35201:004:0064
katastriüksuse suurus:	2 637 m ²
katastriüksuse sihtotstarve:	ühiskondlike ehitiste maa 100%

aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Tehnika tänav
katastritunnus: 35201:004:0058
katastriüksuse suurus: 4 650 m²
katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100%

Osaliselt kaasatud ka:

aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Laane tänav L2
katastritunnus: 35301:001:1272
katastriüksuse suurus: 7 614 m²
katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100% (planeeringusse kaasatud ca 1 622 m²)

Aleviku keskus koos olemasoleva ühistranspordi peatusega jääb käsitletavast katastriüksusest ca 200 m kaugusele idasuunda. Peatänav, 11106 Kuusalu tee, on varustatud kergliiklusteega.

Planeeringuala piirneb põhjaküljes maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata Kõstriaia maaüksusega, millele on kehtiva Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneeringuga (PlanID 2353) ette nähtud tootmis-, kaubandus-, toitlustus- ja teenindusmaa sihtotstarbega krundid. Põhjaküljes on ka transpordimaa sihtotstarbega Kuusalu-Kooli jalgte T1 ning ärimaa sihtotstarbega hoonestamata Kuusalu tee 45 maaüksused. Idas piirneb planeeringuala transpordimaa sihtotstarbega 11106 Kuusalu tee maaüksusega ning Kuusalu tee 41a elamumaa sihtotstarbega hoonestatud katastriüksusega. Kaguküljes on planeeringuala piirinaabriteks Kuusalu tee 39 ärimaa sihtotstarbega hoonestatud maaüksus, Laane tn 27 tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus, millel paikneb piirkonda kaugkütte, tarbevee- ja kanalisatsiooniteenusega varustav OÜ Kuusalu Soojus, samuti Laane tn 25, 19 ja 17 elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, millel paiknevad garaažid. Garaažikomplekside vahel ulatub planeeringualani Laane tn L2 transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, millel paikneb Laane tänav ning millest osa on haaratud planeeringualasse jalgte planeerimiseks. Planeeringuala lõunanurka piiravad Nõmme põik transpordimaa maaüksus ja üldkasutatav sihtotstarbega maa katastriüksus Nõmme tn 6. Läänepool piirneb planeeringuala valdavalt Tehnika tn 5 // Tammeoru maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud ja suure metsaalaga katastriüksusega ning Kuusalu tee 41 katastriüksus sisse sopistuva Kuusalu tee 41b tootmismaa katastriüksusega, millel paikneb pumbamaja-puurkaevuhoone nr 921, EHR kood 120296872. Pumbamajale on määratud 30 m raadiusega sanitaarkaitse ala. Planeeringuala loodenurgas on piirinaabriks tootmismaa sihtotstarbega hoonestatud Tehnika tn 7 katastriüksus, millele juurdepääs toimub planeeringuala läbiva Tehnika tänava kaudu.

Planeeringuala lähikülguses paikneb nii eramuid (kirdes ja lõunas) kui kortermaju (idas ja kagus), linnulennult ca 200 m kaugusel idas asub kirik ja ca 150 m kaugusel edelas Kuusalu lasteaed. 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 ca 500 m kaugusele idasuunas.

2.2 Olemasolev hoonestus

Riikliku ehitisregistri andmetel paikneb Kuusalu tee 41 katastriüksusel kahekorruseline töökoda-olmehoone (EHR kood 116037469) ehitisealuse pinnaga 7 298 m², mis on ette nähtud rekonstrueerida tootmis- ja büroohooneks (ehitusluba br 2212271/20672).

Lisaks paikneb katastriüksusel veel mitmeid hooneid:

- tootmishoone, ehitamisel (tegelikult olemas ainult vundament), EHR kood 120826465, 12519 muu tööstushoone, ehitisealne pind 1 878,2 m².
- alajaam (registrisse kandmata)
- kunagine tootmiskompleksi valve-pääslahoone (registrisse kandmata)
- 5 väiksemahulist registrisse kandmata tootmise abihoonet (kõrval- või tootmishooned).

Kuusalu tee 43 ehitisregistri järgi on hoonestamata.

Tehnika tänav ja Laane tänav L2 on transpordimaad ja hoonestus seal puudub.

2.3 Olemasolevad kitsendused

Kuusalu tee 41 kinnistusraamatusse kantud kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus maagaasitorustiku ehitamiseks, arendamiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja maagaasi torustiku kaudu katkematuks ööpäevaringseks maagaasi juhtimiseks 12.10.2004 lepingu punktis 3 sätestatud sisu ja tingimustega ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile.
- Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sidekaabli ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 03.06.2022.a. lepingu punktile 2.1 ning 03.06.2022.a lepingu lisaks 1 olevale plaanile.

Kuusalu tee 41 katastriüksusele ulatub idapoolses osas 10 m laiune riigimaantee kaitsevöönd (EhS § 71).

Katastriüksusele ulatub osaliselt Elektrilevi OÜ elektriõhuliini (nr AS-50) 10 m (õhuliinist) laiune kaitsevöönd.

Planeeringualale ulatub osaliselt Kuusalu tee 41b tootmismaa katastriüksusel paikneva pumbamaja-puurkaevuhoone (nr 921) 30 m raadiusega sanitaarkaitseala.

Planeeringualal asuvad järgmised tehnovõrkude ja -seadmete kaitsevööndid:

- sidekaabli kaitsevöönd 1 m (kaablist) mõlemale poole.
- soojustorustiku kaitsevöönd 3 m (torust) mõlemale poole.

3 PLANEERINGU VASTAVUS STRATEEGILISTELE ARENGU DOKUMENTIDELE

3.1 Planeeringu vastavus kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule

Kuusalu valla üldplaneeringu järgi asub Kuusalu tee 41 kinnistu tiheasustusalal, mis on määratletud tootmismaa juhtotstarbega (tootmismaa on üldplaneeringu joonisel lilla värviga tähistatud, vt väljavõtet üldplaneeringust). Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega Kuusalu teelt. Kehtiv üldplaneering peab ettevõtluse arendamisel ja ettevõtjate ligimeelitamisel oluliseks korralike (kvaliteetsete) hästi funktsioneerivate ja tehniliselt heal tasemel olevate infrastruktuuride olemasolu. Lisaks infrastruktuurile on vaja ka tööjõudu. Kuna Kuusalu alevikus puudub uute korterite turg, siis on tootmisala ja laieneva tootmistegevuse teenindamiseks on kavandatud planeeringuala edelaossa ka kompleksne (mitte eraldi elamukruntidega) elamuala korterelamutele. Uute kortermajade rajamine annab võimaluse toetada tootmisettevõtete arengut vajaliku tööjõuga kindlustamisel. Vastavalt planeerimiseseadusele loetakse üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe olulist muutmist, mida antud detailplaneering ei näe ette. Detailplaneeringuga on kavandatud juhtotstarbe toetamiseks vajalik täiendav kõrval otstarve. Planeeringuga kavandatu on kehtivale üldplaneeringule vastav.



Väljavõte üldplaneeringust. Punase punktiirjoonega on märgitud detailplaneeringu ala.

Kuusalu valla soovil on planeeringualasse lisatud ka Kuusalu tee 43 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksus. Kehtiv üldplaneering näeb sellele maaüksusele ette äri- ja teenindusmaa otstarbe, kuid kehtiva Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneeringu (PlanID 2353) alusel on maaüksusele moodustatud ühiskondlike ehitiste

maakasutuse sihtotstarbega katastriüksus ning seda sihtotstarvet käesolevas detailplaneeringus ei muudeta.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

3.2 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal kehtib osaliselt Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneering (töö nr DP2353, Kuusalu Vallavolikogu 26.09.2007 otsusega nr 54 kehtestatud detailplaneering). Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtiva detailplaneeringu krundipiire ja ehitusõigust.

Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Kuusalu tee 41 ja 43 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutub eelpool nimetatud detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK

4.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu peamised eesmärgid on ümberkruntimine, uute kruntide moodustamine, hoonestusalade ja sihtotstarvete ning ehitusõiguse määramine. Samuti on kavas määrata kõik vajalikud piirangud ja servituudid. Antud detailplaneeringu raames on plaanis jagada Kuusalu tee 41 kolmeks krundiks ja Kuusalu tee 43 katastriüksus kaheks eraldi krundiks. Uutele kruntidele on kavandatud põhimõtteline lahendus, mis hõlmab 'parki-ja-sõida' tüüpi parkla, bussipeatuse, rattaparkla ja rattalaenutuse rajamist, samuti muude ühiskondlike hoonete ehitust, sealhulgas vajalike juurdepääsuteede loomist. Lisaks arendatakse planeeringualale liikluskorralduse, heakorrastuse, haljastuse ja tehnovõrkude põhimõttelised lahendused.

4.2 Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus

Kuusalu tee 41 katastriüksus jagatakse kolmeks krundiks nii, et põhjapoolsele osale moodustatakse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt pos 1 ning lõunapoolsele osale elamumaa sihtotstarbega krunt pos 2. Samuti moodustatakse väiksem tootmismaa sihtotstarbega krunt pos 5.

Juurdepääs krundile pos 1 on ette nähtud olemasolevas asukohas Kuusalu teelt ainult sõiduautodele ning täiendavalt kaks juurdepääsu Tehnika tänavalt – krundi põhja- ja loodenurgas veokite jaoks. Olemasolevate hoonete tõttu krundi asendiplaaniline lahendus oluliselt ei muutu.

Krundile pos 2 juurdepääs on kavandatud läbi pos 1 krundi. Pos 1 krundile on ette nähtud sõidutee ja jalgteed, mis hakkavad teenindama nii tehase ala kui ka uusi korterelamuid.

Sõidutee ja jalgteed rajatakse arendaja kulul, kuid nende edaspidine rekonstrueerimine, hooldus ja remont kuuluvad valla kohustuste hulka.

Planeeritud kortermajad on soovitatav ehitada krundi edelapoolsesse ossa ning kõrghaljastusega parkimisala rajada krundi kirdepoolsesse ossa, et vältida Laane tn 27 maaüksusel paiknevalt OÜ Kuusalu Soojus territooriumilt lenduva puidutolmu jõudmist elamuteni. Elamute vahele on ette nähtud ühine rekreatsiooniala koos mänguväljakuga.

Krundile pos 3 – on kavandatud põhjakülge „pargi ja sõida” parkla, keskele bussipeatus ning rekreatsiooniala, kuhu võib rajada puhkekohti, rattaparkla- ja näiteks rattalaenutuse hoone. Lõunapoolsesse ossa antud detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohad, mille väljaehitamine toimub valla kulul.

Kruntidel pos nr 3 ja osaliselt pos nr 4 planeeritud liikluskorralduse lahendus on koostatud ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt, töö nr 8824.

Käesoleva planeeringuga eraldatakse Kuusalu tee 41 kinnistust pos 5, mis liidetakse hiljem maakorralduslikult Laane tn 27 kinnistuga. Laane tn 27 ja pos 2 vaheline piir muudetakse samuti hiljem maakorralduslikult ning pos 2-ga liidetakse 685 m² suurune ala (vt kruntide moodustamise skeemi joonisel DP-04).

4.3 Kruntide moodustamine

Kuusalu tee 41 tootmismaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu jagatakse kaheks krundiks järgmiselt:

- **pos 1** – 34 115 m² libiseva sihtotstarbe osakaaluga tootmis- ja ärimaa krunt T 70...95% / Ä 5...30%
- **pos 2** – 10 700 m² 100% elamumaa sihtotstarbega krunt

Kuusalu tee 43 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksus:

• **pos 3** – 3 883 m² 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Kuusalu tee 43 krunt
Planeeringualal on markeeritud maaüksused järgmiste positsioonidega:

- **pos 4** – 3 404 m² 100% transpordimaa sihtotstarbega Tehnika tänava maaüksus
- **pos 5** – 685 m² 100% tootmismaa sihtotstarbega krunt

Detailplaneeringusse kaasatud Laane tänav L2 maaüksuse osale eraldi krunti ei moodustata. Pärast detailplaneeringu kehtestamist liidetakse pos 5 maakorralduslikult Laane tn 27 kinnistuga. Samaväärne osa (685 m²) Laane tn 27 kinnistust (vt kruntide moodustamise skeemi joonisel DP-04) liidetakse maakorralduslikult detailplaneeringu alusel moodustatava pos 2-le, mille tulemusel saab elamumaa sihtotstarbega maaüksuse suuruseks 11 385 m² (10 700m² + 685m²). Laane tn 27 kinnistul paiknev katlamaja on osaliselt rajatud Kuusalu tee 41 kinnistule. Muudatuse eesmärk on tagada kinnistute loogiline ja funktsionaalne krundipiir.

4.4 Juurdepääsetavus

Antud detailplaneeringuga moodustatakse transpordimaa katastriüksus, mis ühendab Tehnika tänava ja Kuusalu tee. Seoses Tehnika tänava uue mahasõidu projekteerimisega on

eesmärgiks suunata kogu raskeliiklus Kuusalu teelt eemale. Krundile pos nr 1 tagatakse veokite sissesõit Tehnika tänavalt ja sissesõit Kuusalu teelt jääb ainult sõiduautodele (vt joonis DP-06). Kruntidel pos nr 3 ja osaliselt pos nr 4 planeeritud liikluskorralduse lahenduse on koostanud ViaVelo Inseneribüroo OÜ, töö nr 8824. Krundile pos 2 kavandatud sissesõit ja jalgtee on ette nähtud läbi pos 1 krundi.

Krundile pos nr 5 jääb juurdepääs Laane tn 27 olemasoleva sissesõidu kaudu. Need krundid liidetakse edaspidi maakorralduslikult.

Detailplaneeringuga on kavandatud kergliiklusteed, mis seovad erinevaid tõmbepunkte, nagu olemasolev lasteaed (Kuusalu Lasteaed Jussike), olemasolev bussipeatus (Kuusalu keskus) ning perspektiivne pargi-ja-sõida parkla ja ootepaviljon (Kuusalu tee 43).

4.5 Kruntide ehitusõigus

Krunt pos 1:

Krundile määratakse ehitusõigus kuni kahekorruseliste, maksimaalselt 12 meetri kõrguse ning kuni kümne tootmis- ja ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 34 115 m²
- krundi sihtotstarve: T 70...95% / Ä 5...30%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 10
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 13 900 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 12,0 m
- täisehituse %: 41
- hoonestustihedus: 0,8
- haljastuse minimaalne % krundil: 20

Krunt pos 2:

Krundile määratakse ehitusõigus kuni neljakorruselise, maksimaalselt 14,5 meetri kõrguse kuni kolme korterelamu ning kuni kahe ühekorruselise abihoone (jäätmemaja, rattahoidla vms) ehitamiseks. Neljas korrus on lubatud tagasiastega katusekorrusena, millele on juurdepääs kolmanda korruse korteritest.

- krundi pindala: 10 700 m² (peale maakorralduslikult osa liitmist 11 385m²)
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- *põhihooned*: 3
- *abihooned*: 2
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 1 800 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 4 (3+1)
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 14,5 m
- täisehituse %: 17
- hoonestustihedus: 0,6

- haljastuse minimaalne % krundil: 20

Krunt pos 3:

Krundile määratakse ehitusõigus bussipeatuse ootepaviljoni, rataste parkimise- või rattalaenutuse- või muude ühiskondlike hoonete püstitamiseks.

- krundi pindala: 3 883 m²
- krundi sihtotstarve: Üh 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 650 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m
- täisehituse %: 17
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastuse minimaalne % krundil: 20

Krunt pos 4 on transpordimaa üksus pindalaga 3 404 m², mis moodustatakse Tehnika tänavast ning Kuusalu tee 43 kinnistust ja millele ehitusõigust ei määrata.

Krunt pos 5, mis liidetakse pärast detailplaneeringu kehtestamist maakorralduslikult Lääne tn 27 kinnistuga.

- krundi pindala: 685 m²
- krundi sihtotstarve: T 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 200 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 9,5 m
- täisehituse %: 29
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastuse minimaalne % krundil: -

4.6 Tehnovõrgud

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Hoonete vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt 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(de) koostamisel on täpsustunud hoonete 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.

Kruntidel pos nr 3 ja osaliselt pos nr 4 on VK tehnovõrkude lahendus koostatud Merindorf OÜ poolt, töö nr 025002.

Kruntidel pos nr 3 ja osaliselt pos nr 4 on EL tehnovõrkude lahendus koostatud Hepta Group Energy OÜ poolt, töö nr 24160.

Lisaks TVG Grupp OÜ maa-ala plaanile (töö nr 1021-10-G) on kasutatud geodeetilist alusplaani, mis on koostatud Reib OÜ poolt, töö nr TT-7093.

4.6.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kuusalu tee 41 kinnistul asuva olemasoleva alajaama baasil.

4.6.2 Sidevarustus

Ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 04.07.2024 koostatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimuste nr 38995155157 alusel. Korterelamute (pos 2) sidevõrgu liitumispunkt on ette nähtud sidekaevust KSL-43.

Igale ehitusõigusega kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Kruntide liitumispunktid on planeeritud kuni 1.0 m kinnistu piirist väljapoole. Liinirajatised on graafiliselt kujundatud tehnovõrkude koondplaanil (joonis DP-05).

Projekteerimise staadiumis tuleb küsida Telia Eesti AS-ilt uued tehnilised tingimused, kus määratakse sidekaablite maht ja paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Sisevõrkude tehniline lahendus nähakse ette tööprojekti koosseisus. Projekteeritavad 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. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tehnovõrkude valdaja ei võta endale tehnovõrkude väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.6.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Kuusalu Soojus OÜ 11.07.2024 tehnilised tingimused. Detailplaneeringuga kavandatakse uus trass ja nähakse ette liitumispunktid (joonis DP-05). Kuna olemasolev veetoru jääb planeeritud hoonete alla, tuleb osaliselt veetorustik ümber paigutada, täpne lahendus antakse ehitusprojektiga. Lubatud veevõtt liitumispunktis on 4,0 m³/h. Alal on tagatud tuletõrjevee olemasolu vähemalt 20 l/s ja 3 h olemasolevast pumplast. Ümberühendused täpsustatakse ja teostatakse järgmistes staadiumites. Uus torustik koos liitumiste ja vajadusel hüdrandiga tuleb välja ehitada enne

ümberühenduste teostamist. Ühendustöödeks vajalik katkestus tuleb kooskõlastada vee-ettevõttega ja vähemalt 3 tööpäeva ette teada anda.

Rajatavad torustikud peavad jääma kinnistu 35201:004:0039 (pos 1) 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 ülevaatus.

Kinnistuisestest tööde teostamisel ilma avatud kaeviku ettenäitamiseta on OÜ Kuusalu Soojusel õigus nõuda kontrollimiseks kaeviku lahtikaevamist kinnistu omaniku kulul. Hoonete veemõõdusõlmed peavad paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan). Veearvesti järel peab olema sulgeseade ja tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu tuleb veemõõdusõlmed 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

Planeeringualal on olemasolev sademeveekanaliseerimine, mida on võimalik vajadusel pikendada, tingimusel et pikendamine teostatakse kinnistu piires (pos 1). Võimalikult suures ulatuses tuleb sademevett immutada oma kinnistul (pos 2). Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavaid maaparandustöid ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.

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

Riigitee alusele maale sademevete juhtimine ei ole lubatud!

Sademevee lahendus detailplaneeringus on põhimõtteline ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

4.6.5 Soojusvarustus

Planeeringuala soojavarustus on ette nähtud kaugkütte baasil. Kaugkütte lahenduse aluseks on Kuusalu Soojus OÜ poolt 12.07.2024 väljastatud tehnilised tingimused, nr 041.

Vastavalt tingimustele on võimalik ehitada planeeritud trassi liitumispunkt olemasoleva soojustrassi keskele, mis paikneb Kuusalu tee 41 (35201:004:0039) katastriüksusel.

Liitumispunkti asukoht on graafiliselt näidatud joonisel DP-05. Küttetorustike täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

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

4.6.6 Tänavavalgustus

Uuele Laane tänava poolsele jalgsi teele on ette nähtud tänavavalgustus. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti. Välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti staadiumis ning selle

projekteerimiseks tuleb tellida tehnilised tingimused. Projekteerimisel tuleb tagada energiasääst ja vältida valgusreostust.

4.7 Kisendused ja servituudivajadused

Kitsendused ja servituudi vajadusega alad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis DP-04) ja tehnovõrkude koondplaanil (joonis DP-05).

- Kuusalu tee 41 kinnistu loodeossa on planeeritud servituut Tehnika tn 3, Tehnika tn 5 // Temmeoru ja Tehnika tn 7 kinnistute kasuks (ala suurus on ca 277 m²).
- Kuusalu tee 41 kinnistule on planeeritud servituut Kuusalu tee 41b kinnistu (pumpla) Kuusalu Soojs OÜ kasuks (ala suurus on ca 1409 m²).
- Kuusalu tee 41 kinnistule on planeeritud servituut Pos 2 krundile kavandatavate korterelamute kasuks (ala suurus on ca 2092 m²).
- Samuti on Kuusalu tee 41 kinnistul idapoolsele teejupile planeeritud avaliku kasutuse servituut, mis tagab kõrvalasuvale parklale (pos 3) juurdepääsu (ala suurus on umbes 180 m²).
- Pos 2 kinnistu lõunaossa on kavandatud avaliku kasutuse servituut jalgteed jaoks, mis tagab juurdepääsu lasteaeda (servituudiala suurus on ca 196 m²).
- Laane tn 11 kinnistule on ettenähtud servituudi ala avalikult kasutatavale kõnniteele (ala suurus on ca 49 m²).

Tehnovõrkudel ja -rajatistel on kaitsevööndid, mis on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

Servituudivajadusega alad täpsustatakse ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Tehnovõrkude servituudid on esitatud tehnovõrkude koondplaanil (joonis DP-05).

Pos nr	Kitsendused
1	• Olemasoleva alajaama ja jaotusseadmete servituudi vajadusega ala laiusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva sadeveekanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva keskpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 20 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva keskpingeakaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva madalpingekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks

	• Olemasoleva madalpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva sideõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva sidekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks • Planeeritud kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Planeeritud sadeveekanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Planeeritud elektri maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast • Olemasoleva pumpla kaitsevöönd 30 m • Planeeritud juurdepääsu servituudi vajadusega ala sõiduteele naaberkrundi Pos 3 kasuks. • Planeeritud juurdepääsu servituut Tehnika tn 3, Tehnika tn 5 // Temmeoru ja Tehnika tn 7 kinnistute kasuks • Planeeritud juurdepääsu servituut Kuusalu tee 41b kinnistu kasuks • Planeeritud juurdepääsu servituut naaberkrundi Pos 2 kasuks
2	• Olemasoleva veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva madalpingekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva madalpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva kaugküttetrassi servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 6 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva sidekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks • Planeeritud avaliku kasutuse servituut jalgte jaoks, mis tagab juurdepääsu lasteaeda
3	• Olemasoleva veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Planeeritud sadeveekanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva madalpingekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva madalpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks

	• Olemasoleva sidekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
4	• Olemasoleva veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva madalpingekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva madalpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva keskpinge kaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva sidekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
5	• Olemasoleva kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva sidekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva madalpingekaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva kaugküttetrassi servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 6 m võrguvaldaja kasuks
Laane tn 11	• Planeeritud avaliku kasutuse servituut jalgteel jaoks

4.8 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 korterelamutele on TP-2. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga (eluhooned). Planeeringu ala välise tulekustutusvee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul. Alal on tagatud tuletõrjevee olemasolu vähemalt 20 l/s ja 3 h olemasolevast pumplast.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Laane tn 17 ja Laane tn 27 (hüdrant nr 6642) katastriüksuse juures. Tuletõrjehüdrantide paiknemine 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.“

Detailplaneeringuga ette nähtud hoonetevahelised kujud on min 8 meetrit. 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.

4.9 Transpordiameti tingimused

Ristmiku nähtavusala on määratud liitumisnähtavusel põhinevate nähtavuskolmnurkade abil. Nähtavuskolmnurkade mõõdud on arvestatud järgmistest andmetest: käesoleva ala põhitee kiirus on 50 km/h. Kuna liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas, on nähtavuskolmnurga kujundamisel kasutatud peatee liitumisnähtavuse väärtust 105 m, et vältida ebamõistlikke kulutusi peatumiskohustusega ristmikul. Antud planeeringuga on liituva tee liitumisnähtavus teeandmiskohustusega ristmikul 15 m, kuna liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas. Kolmnurga ala 15x105 m, kus 15 m on arvestatud riigitee katte servast ja haarad 105 m ulatuvad riigitee teljeni. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel tuleb ette näha metsa, võsa, heki, aia või muu sarnase rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). Kuna liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas, projektis on tagatud peatumisnähtavus 25m / 60 m.

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

Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Detailplaneeringus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

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.

Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalne laius on 0,50 m.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks, välja arvatud rajatised, mille osas on sõlmitud eraldi kokkulepped vallavalitsuse ning Transpordiameti poolt.

Planeeringualal ehitustööde läbi viimiseks tuleb koostada liikluskorralduse skeem

(vastavalt liiklusseaduse § 7¹ lõike 4 alusel kehtestatud Majandus- ja taristuministri

13.07.2018 määrusele nr 43 Nõuded ajutisele liikluskorraldusele) ning esitada see enne kooskõlastamiseks Transpordiametile (maantee@transpordiamet.ee).

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

5 TINGIMUSED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

5.1 Arhitektuurinõuded

5.1.1 Tootmis- ja/või ärihoonete ning ühiskondlike hoonete

välimus lahendada soovitatavalt kaasaegse arhitektuurikeelega ning energiasäästlikul moel. Fassaade soovitatavalt liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Fassaadidel on soovitatav kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Eelistatud materjalid on betoon, puit, plekk, klaas. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Äri- ja tootmishoonete kõrgus on lubatud kuni 12 m, ühiskondlikel hoonetel kuni 9 m.

Katusekalde vahemik 0...30°.

Kavandatavad hooned peavad moodustama tervikliku ansambli ning sobituma ümbritsevasse keskkonda.

5.1.2 Korterelamute

arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on soovitatav energiasäästlik arhitektuur. Korterelamud tuleb sobitada ümbritseva keskkonnaga. Oluline on ruumi rikastamine esteetiliste arhitektuuriliste ja maastikuarhitektuuriliste korterelamute lahendustega. Fassaadide kujundamisel eelistada viimistlusmaterjalidena kombineeritult betoonkatet, kivi, krohvi, tellist või puitu. Eelistada omadustelt kauakestvaid materjale. Imiteerivate materjalide ja ümarpalkfassaadi kasutamine ei ole lubatud. Vältida tuleks liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone.

Hoonete soovitatud katusekalle on 0°... 15°.

Korterelamute kõrgus on piiratud 4 korrusega, millest 3 on põhikorrused ning neljas on tagasiastega katusekorrus, mille pindadele sissepääsud on ette nähtud 3. korruse korteritest. Kortere lamute kõrgus on piiratud 14,5 m maapinnast. Kortere lamutele 3+1 korruse määramisel on lähtutud naabruses olevatest renoveeritud kortermajadest, millele on renoveerimise käigus ehitatud peale 4.-s korrus.

Tagada avaliku ruumi olemasolu: haljas- ja puhkeala, mänguväljakud. Tagada korterelamute juures rattaparklad või rattamajad. Abihoonete (näiteks jäätmemaja, jalgratahoidla vms) arhitektuurne lahendus peab sobima elamutega.

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 projekteerimismõistega. Hooned tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ja Eesti standardile EVS 840:2013 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

5.2 Parkimine

Parkimine on lahendatud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimisaladel on soovitatav kasutada murukivi või muid sarnaseid lahendusi, mis võimaldavad paremini sademevee imbumist ning aitavad vähendada soojusaarte tekkimise võimalust. Detailplaneeringus esitatud parkimislahendused on põhimõttelised ja neid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Parkimiskohtade projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest ja standarditest.

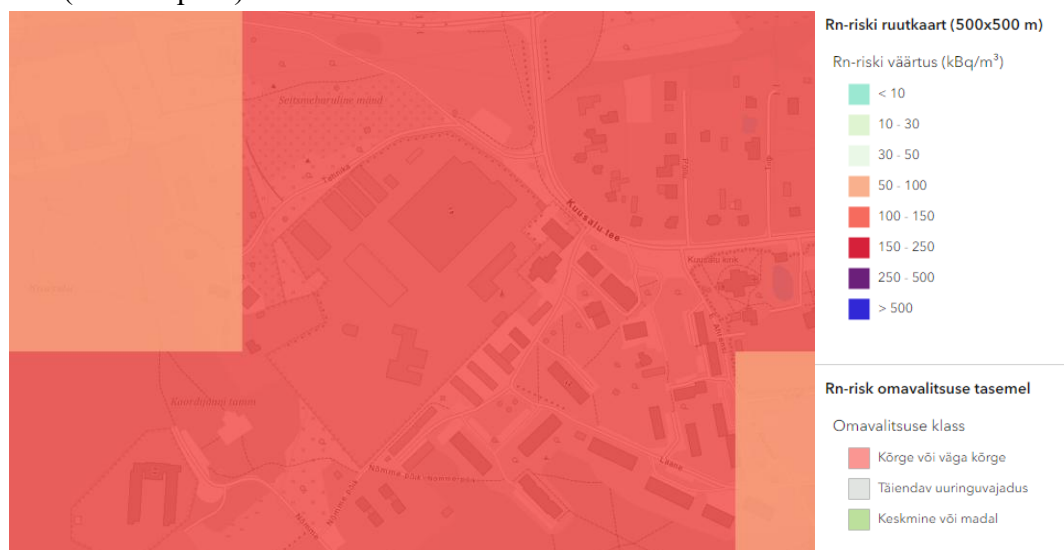
5.3 Keskkonnakorralduslikud tingimused

5.3.1 Haljastus

Rajada mitmekesine haljastus (kõrghaljastus, väikevormid). Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Minimaalne haljastuse protsent on ette nähtud 20% krundi pindalast, millest pool kõrghaljastusega. Haljasalad kavandada mitmeotstarbelisena: nii puhkefunktsiooniks kui ka alal tekkiva sademevee immutamiseks.

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).



08.07.2024 väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist DP-ga käsitletavas piirkonnas.

5.3.3 Mürä

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Planeeringu elluviimise ajal tuleb tagada, et liiklusest põhjustatud mürä, vibratsioon ja õhusaaste jäävad normtasemetes 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.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering kehtestatakse kahes osas (vt detailplaneeringu kehtestamise skeem joonisel DP-06). Esmalt kehtestatakse detailplaneeringu osa, mis hõlmab krunte pos 3 ja pos 4. Hiljem kehtestatakse teine osa, mis hõlmab krunte pos 1, pos 2 ja pos 5.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudatustele ja heale projekteerimistavale.

6.1 Enne detailplaneeringu kehtestamist

1. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmib Kuusalu tee 41 kinnistu omanik Kuusalu Vallavalitsusega notariaalse asjaõiguslepingu detailplaneeringuga kavandatud teede, tehnoõrkude, haljastuse ja mänguväljakute rajamiseks, Pos 3 juurdepääsuservituudi tagamiseks ning hoidumislepingu. Hoidumislepingu kohaselt rajab arendaja korterelamuid teenindava taristu enne korterelamutele ehituslubade väljastamist. Sõlmitavas lepingus määratakse, et Kuusalu tee 41 kinnistule kavandatud tänava (pindalaga ca 2092 m²) projekteerimise ja väljaehitamise vastavalt detailplaneeringu lahendusele tagab arendaja. Samuti tagab arendaja raskeveokite juurdepääsu rajamise Tehnika tänavalt.
2. Käesoleval hetkel Kuusalu tee 41 kinnistul asuva hoone rekonstrueerimiseks kehtiva ehitusloa kohane juurdepääs muutub ja toimub vastavalt detailplaneeringule: raskeveokite juurdepääs hakkab toimuma Tehnika tänavalt. Kuusalu teelt jääb pos.1 juurdepääs vaid sõiduautodega ning jalakäijatele. Liikluskorralduslik muudatus fikseeritakse pos 1 rekonstrueeritava hoone kasutusloa dokumentatsioonis. Juhul kui pos 1 ehitusõiguse realiseerimise hetkeks ei ole välja ehitatud Tehnika tänava uut

lõiku Kuusalu teeni, toimub ajutine juurdepääs olemasolevalt Kuusalu tee ja Tehnika tänava ristmikult.

6.2 Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate võimalikute toimingute ja tegevuste järjekord

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete projekteerimine ning ehitamine sh teede-technovõrkude lepingust tulenevate kokkulepete realiseerimine.
3. Tehnika tn uus osa rajatakse Kuusalu Vallavalitsuse ning Transpordiameti poolt. Juhul kui Kuusalu tee 41 kinnistul asuva hoone rekonstrueerimiseks väljastatud ehitusloa elluviimine toimub enne Tehnika tänava uue osa rajamist, toimub raskeveokite juurdepääs olemasolevalt Tehnika tn ning Kuusalu tee 41 kinnistu omaniku poolt rajatakse mahasõit (I etapp joonis DP-06) tänavalt raskeveokite juurdepääsuks vastavalt detailplaneeringu lahendusele. Ülejäänud Tehnika tänava rekonstrueerimine toimub Kuusalu tee 41 kinnistu, Kõstriaia kinnistust moodustatavate kruntide ning Tehnika tänav 7 kinnistu omanike poolt. Tehnika tänav tuleb renoveerida enne koormuse suurenemist. Vallavalitsuse poolt antud tänava rekonstrueerimist ei kavandata. Arendusega seotud teed (Tehnika tn rekonstrueerimine) 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. TRAM ei võta kohustusi planeeringuga seotud rajatiste rekonstrueerimiseks.
4. Kuusalu tee 41 uue tänava projekteerimise ja väljaehitamise kuni kasutusloa taotlemise tagab Kuusalu tee 41 kinnistu omanik. Tänavavalgustuse rajamise tagab vallavalitsus.
5. Kogu detailplaneeringu pos 1 ja 2 teenindamiseks kavandatud taristu (juurdepääsuteed, tehnovõrgud, haljastus, mänguväljakud) projekteerimise ning väljaehitamise tagab ala arendaja.
6. Krundi omanikul on õigus territooriumi arendada etapiviisiliselt, mitte alustades kõigi kolme korterelamu ehitust korraga, vaid teostada projekti järjestikku, hoone haaval. Iga konkreetse hoone ehitusetapi juures on vajalik tagada piisav arv parkimiskohti sõidukitele vastavalt kehtivatele normidele ja standarditele.

7. Esimese korterelamu ehitamisel tagab krundi omanik kõrghaljastuse olemasolu põhja- ja idaküljel naaberkatastriüksuste piiril.

II JOONISED

DP-01	Situatsiooniskeem
DP-02	Tugiplaan
DP-03	Kontaktvööndi skeem
DP-04	Põhijoonis
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan
DP-06	Juurdepääsuskeem

III MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

2019.12.18 Algamise taotlus

2023.01.05 DP algamise korraldus

2023.01.25 Eskiisi arutelu protokoll

2023.03.02 Transpordiameti seisukoht detailplaneeringu koostamiseks

2024.11.02 Planeeringute komisjoni koosoleku protokoll

2025.04.03 Riigitee nr 11106 Kuusalu tee km 0,73-0,85 bussipeatuse ja sõida-pargi parkla ning Tehnika tänava ristmiku põhiprojekti projekteerimistingimuste menetlusse kaasamine

IV LISAD

- 1 Võrguvaldajate tehnilised tingimused
- 2 Illustratsioonid
- 3 Kirjavahetus võrguvaldajaga

V KOOSKÕLASTUSED

Koostöö ja kooskõlastuste tabel:

jrk.	asutus	kuupäev, nr	koostöö sisu	projekteerija märkused arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1	Transpordiamet	17.11.2025 nr 7.2-2/25/3198-10	1. Transpordiamet ei garanteeri teeprojekti realiseerimist 2026.a. 2. Meile teadaolevalt on Kuusalu tee 41 kinnistule väljastatud ehitusluba. Palume kaaluda ehitusloa kehtetuks tunnistamist või teha muid toiminguid, et välistada ehitusloa elluviimine enne detailplaneeringu kehtestamist. 3. Planeeringualal ehitustööde läbi viimiseks tuleb koostada liikluskorralduse skeem (vastavalt liiklusseaduse § 7¹ lõike 4 alusel kehtestatud Majandus- ja taristuministri 13.07.2018 määrusele nr 43 Nõuded ajutisele liikluskorraldusele) ning esitada see enne kooskõlastamiseks Transpordiametile (maantee@transpordiamet.ee). 4. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 5. 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.	1. - 2. Ülesanne KOVile. 3. Tingimus on lisatud DP seletuskirja ptk 4.9. 4. Tingimus on lisatud DP seletuskirja ptk 4.9. 5. Tingimus on lisatud DP seletuskirja ptk 4.9.
2	Päästeameti Põhja päästekeskus	22.08.2025 nr 7.2-3.1/4929-1	Esitasite Päästeameti Põhja päästekeskusele kooskõlastamiseks Kuusalu tee 41, 43 kinnistute detailplaneeringu. Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästekeskuse inspektor Aleksandr Levinski Kuusalu tee 41, 43 detailplaneeringu.	Märkusi ei ole.
3	OÜ Kuusalu Soojus	03.10.2024 nr 072	Kooskõlastame Guru Projekt OÜ poolt koostatud Kuusalu alevikus Kuussalu tee 41 kinnistu (kat. tunnus 35201:004:0047) ja Kuusalu tee 43 kinnistu detailplaneeringu, töö nr DP 287-2022, joonis DP-04 ja seletuskiri 13 lk. Kooskõlastus kehtib kuni 01. septembrini 2026.a.	Märkusi ei ole.

4	Telia AS	03.10.2024 nr 39193796	Telia sideehitiste 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.	Tingimus on lisatud DP seletuskirja ptk 4.7.
5	KUUSALU TEHASE OÜ	09.12.2025	-	Märkusi ei ole.

Koostanud: Ivo Rebane, Reet Salu, Aleksandra Pugatšjova