

Tellija: Kuusalu Vallavalitsus (algatamise ettepaneku tegija Mihkel Paju)

Asukoht: Harju maakond, Kuusalu vald  
Kuusalu alevik, Laane tn 29

**Harju maakond Kuusalu vald Kuusalu alevik  
LAANE TN 29 KINNISTU (35201:004:0068)**

**DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostaja: Kärt-Mari Paju

## Kuusalu vald Kuusalu alevik

### Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering

#### Sisukord

1.	Detailplaneeringu seletuskiri.....	3
1.1.	Üldosa .....	3
1.1.1.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	3
1.1.2.	Detailplaneeringu koostamise alused .....	3
1.1.3.	Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
1.1.4.	Väljavõtte Kuusalu valla üldplaneeringust ja ehitusmäärusest .....	3
1.2.	Olemasolev olukord .....	4
1.2.1.	Planeeringuala .....	4
1.2.2.	Kontaktvööndi analüüs.....	5
1.2.3.	Olevad servituudid.....	6
1.3.	Planeeringuga kavandatav .....	7
1.3.1.	Planeeritav ehitusõigus .....	7
1.3.2.	Arhitektuurinõuded hoonestusele .....	7
1.3.3.	Liiklus ja teed .....	8
1.3.4.	Haljastus .....	8
1.3.5.	Heakord .....	8
1.3.6.	Planeeritava ala miljöo- ja muinsuskaitse .....	9
1.3.7.	Planeeritava ala keskkonnakaitse.....	9
1.4.	Kuritegevuse riskide vähendamine.....	9
1.5.	Tulekaitse .....	9
1.6.	Planeeritava maa-ala tehnovõrkude kirjeldus .....	10
1.6.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	11
1.6.2.	Elektrivarustus ja side.....	12
1.6.3.	Küte.....	12
1.6.4.	Juurdepääsuteed ja parkimine .....	12
2.	Menetlusdokumendid .....	13
	Joonised.....	14
	Kooskõlastused.....	15
	Lisad.....	16

## 1. Detailplaneeringu seletuskiri

### 1.1. Üldosa

#### 1.1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

LAANE TN 29 KINNISTU DETAILPLANEERING on koostatud Kuusalu aleviku Laane tn 29 kinnistule (katastriüksuse tunnus 35201:004:0068), kinnistu suurus on 1303 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa.

Detailplaneeringu (edaspidi DP) eesmärk on Kuusalu vallavalitsuse 11. aprilli 2013. a. korralduse nr 234 alusel olemasoleva hoone laiendamise autoremondi teenust pakkuva kompleksi rajamiseks, hoonestusala ja ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramine, juurdepääsuteede, parkimise, tehnovõrkude, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine ning huvitatud isikute ja avalikkuse informeerimine.

#### 1.1.2. Detailplaneeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Kuusalu valla üldplaneering

Kuusalu valla ehitusmäärus

EVS standardid

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Planeeritava maa-ala topogeodeetiline mõõdistus. Pajupuu Holding OÜ, litsents nr 591 MA reg. 10587880, Töö nr 28AP13, mõõdistatud 28.04.2013. Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti 1977 süsteemis. Alusplaan on kooskõlastatud tehnovõrkude valdajatega.

#### 1.1.3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Kuusalu Vallavalitsuse kiri 23.04.2013 nr 7-1/903-1 Laane tn 29 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta

#### 1.1.4. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust ja ehitusmäärusest

Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringu alusel kuulub Laane tn 29 kinnistu Kuusalu aleviku keskel asuva elamumaa hulka, piirnedes läänest Kuusalu alevikus oleva tootmismaaaga. ÜP määrab ära DP koostamise vajaduse tiheasustusalasse (sh. käesolev kinnistu Laane tn 29 Kuusalu alevikus) paigutatavate teenindus-, kaubandus-, tööstus- ja laohoonete rajamiseks. Kinnistu määratud sihtotstarve on ärimaa.

Detailplaneeringu algatamisel lähtus Kuusalu Vallavalitsus asjaolust, et katastriüksuse sihtotstarvete liikide määramisel on naaberkinnistutel paiknevad garaažid katastris elamumaa (kood 001) sihtotstarbega ning sellest lähtuvalt ei peetud vajalikuks ärimaa sihtotstarbega kinnistule üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist. Planeeringus nähakse aga vastuolu ettenähtava elamumaa (kood 001) ja olemasoleva ning planeeritava ärimaa (kood 002) sihtotstarbega kinnistu sihtotstarvete vahel. Kuusalu valla hetkel kehtiv üldplaneering (uus on koostamisel) näeb ette perspektiivsete elamumaade puhul võimalust elamumaal ärimaa kõrvalfunktsiooni 25% ulatuses. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek praegusel hetkel elamumaana kirjas olev garaažidealune maa ning ärimaana kirjas olev Laane tn 29 kinnistu muuta teenindus ja/või ärimaa sihtotstarbega maaks.

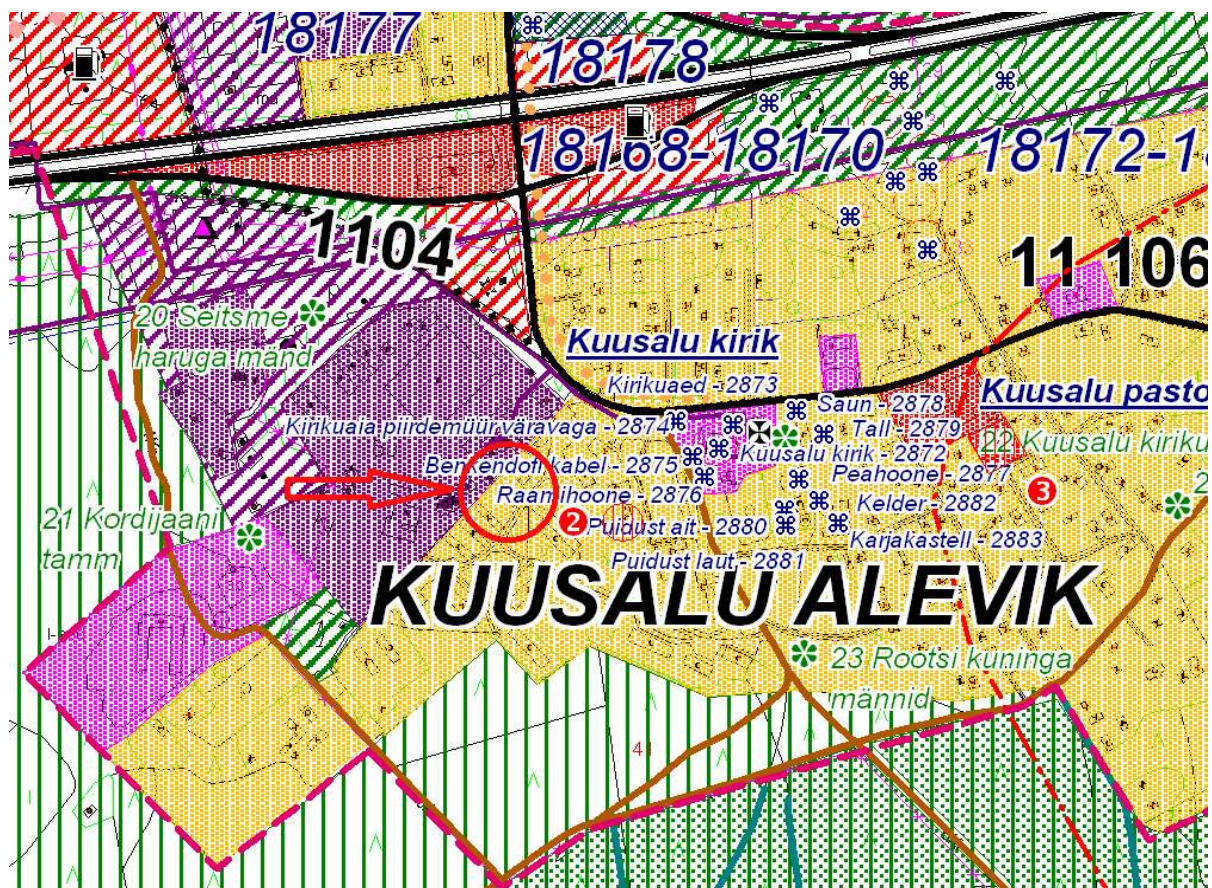
## Kuusalu vald Kuusalu alevik

### Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering

#### 1.2. Olemasolev olukord

##### 1.2.1. Planeeringuala

Planeeringuala suurusega 1303m<sup>2</sup> asub Kuusalu vallas Kuusalu alevikus Laane tn 29 asula keskuses paikneva tootmisala ja elumuala piiril (Asukohaskeem vallas vt Lisad). Laane tn 29 kinnistu on hoonestatud hetkel tühjalt seisva 1-kordse kauplus-sauna hoonega, mis asub krundi kirdepoolses servas. Krundi ümbritsevad kirdest ja edelast garaažiboksid, loodest katlamaja kinnistu ja üle tänava (Laane tn) asuvad elamud. Vahemaa lähima elamuni on 32 meetrit. Osa krundi pinnast on kaetud sillutus kivide ja asfaltiga, enamus krundist on kruusakattega, millel kasvab loodusliku tekkega haljastus. Krundil kasvama hakanud puud (harilik jalakas, raagremmelgas, harilik vaher) asuvad kinnistul oleva ja kinnistu naaberkrundil asuva garaaži vundamendile liiga lähedal ning tuleb seetõttu eemaldada. Katlamaja kinnistu poolse aia ääres asuvaid isetekkelisi puid on soovitatav säilitada või kui säilitamine ehituse käigus ei õnnestu, siis kasutada seda ala uushaljastuse rajamiseks. Laane tn 29 kinnistu on koormatud olemasoleva hoone edelakülge mööda krundist läbijooksvate elektri maakaabelliinidega ja nende kaitsevööndiga (Elektrilevi OÜ, tehnovõrgu väline tunnus MKL77147102). Olemasolev võrkaed eraldab kinnistu Katlamaja kinnistust (Laane tn 27).



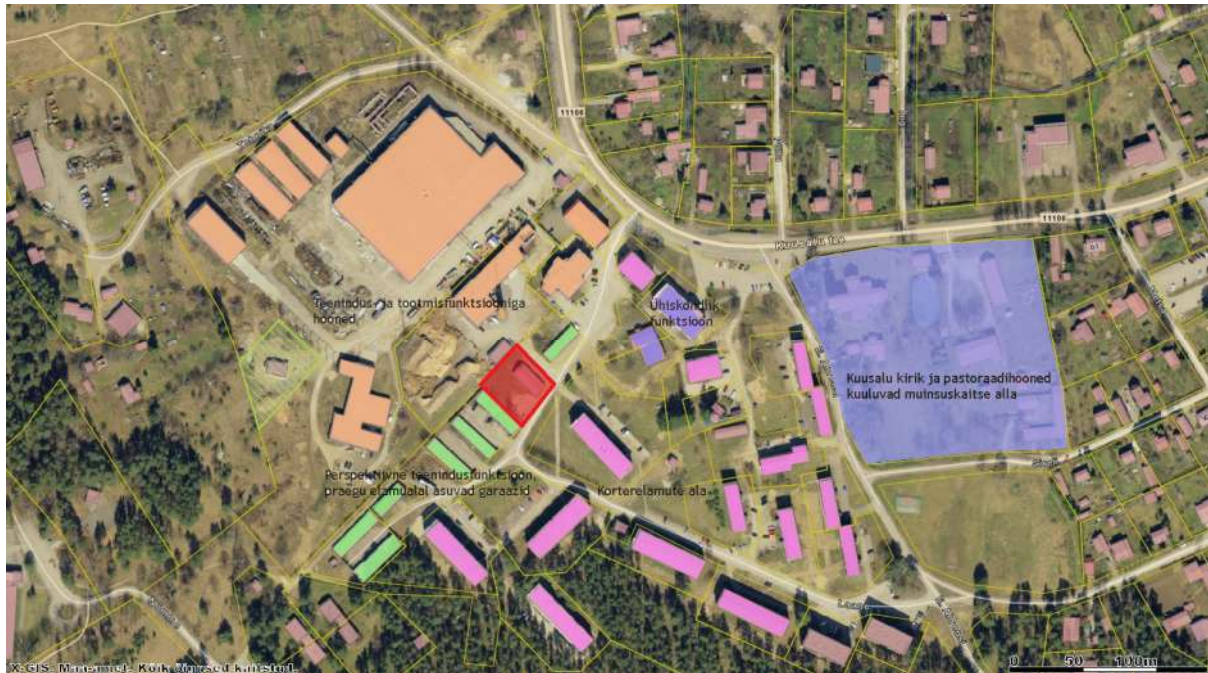
Joonis 1. Laane tn 29 asend Kuusalu alevikus tootmismaa ja elumumaa piiril (väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust)

## Kuusalu vald Kuusalu alevik

### Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering

#### 1.2.2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav maa-ala asub Kuusalu aleviku korterelamute rohkes elumupiirkonnas ning piirneb aleviku keskusega külgneva tootmisalaga. Planeeritav krunt asub väljaehitatud korterelamutega kaasnevate garaažibokside vahel. Laane tn 29 kinnistu kontaktvöönd on multifunktsionaalne, kuna lisaks korruselamutele ja neid teenindavatel garaažidele on läheduses perearstikeskus, söökla-kauplus, katlamaja ja teised tootmisettevõtted ning Kuusalu Noortekeskus (vt. joonis 0.2).



Joonis 2. Kontaktvööndi analüüs. Oranžiga toodud äri- ja tootmismaad, rohelisega perspektiivne teenindusmaa, roosaga elamumaa korterelamutega, lillaga ühiskondliku funktsiooniga alad. Suurema joonisena toodud Lisades.

Laane tn 29 kinnistu lähedal Kuusalu tee ääres asub Kuusalu keskuse nimeline bussipeatus, kus peatuvad maakonnaliini bussid. Lähedal on nii elamualad (põhikliendiks kohalik elanik Kuusalust ja selle lähiümbrusest) kui maantee, millelt on lihtne vajadusel pääseda autoteenindusse. Kontaktvööndis ja lähiümbruses asuvad elamud asuvad Laane tn 29 kinnistust vähemalt 32 meetri kaugusel. Kontaktvööndi hoonestus on jaotatud kruntidel küllaltki ühtlase hoonestustihedusega nii, et suuremate korruselamute ümber jäävad suuremad krundid ja tihedam hoonestus ja väiksemad krundid asuvad Kuusalu tee ja E. Ahrensi tänava ääres. Olemasolevad korrusmajad on 3-kordsed ehitised, Kuusalu tee poolset alal asuvad 2-kordsed ehitised. Suurem osa 2- ja 3-kordsetest ehitistest on viilkatusega. Üks lähedalasuvatest vanematest hoonetest on kelpkatusega 1.5 kordne ning seal asub hetkel noortekeskus.

Laane tänava äärsed tootmisala piirile jäävad garaažid on tüüpilised lameda katusega madalad ehitised, mille kasutamine on ebaregulaarne ning tulevikuperspektiivis on garaažide säilitamine sellisel kujul ebaratsionaalne. Garaažide kinnistute maakasutusfunktsiooniks on ette nähtud elamumaa, kuid see ei ole perspektiivne ning sellisena seda tulevikus kindlasti kasutama ei hakata. Detailplaneeringuga soovitatakse muuta alad ärifunktsiooni või teenindusfunktsiooni kandvateks ja see muudaks ala perspektiivselt atraktiivsemaks. Sel juhul paikneks Laane tn 29 kinnistule ettenähtud teenindushoone ideaalselt sobivas asukohas. Materjalidelt on läheduses asuvatel hoonetel enamasti kasutusel krohvitud pinnad kivi- ja paneelehitistel.

## Kuusalu vald Kuusalu alevik

### Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering

Analüüsi tulemusena saab öelda, et olemasolev hoonete paigutus asula ruumis, erinevatel ajajärgudel rajatud hoonestuse stiil ja kasutatud materjalid, paigutus kruntidel ega kruntide suurused ei ole piirkonnale rangeid piire seadvad. Võib öelda, et kavandatav uushoonestus peab pigem olema oma mahult ja materjalikasutuselt keskkonda sulanduv kui domineeriv, samas on oluline uushoonestuse ühilduv materjalikäsitlus ning mahtude sobivus.



Joonis 3. Tuletõrjehüdrantide asukohad

#### 1.2.3. Olevad servituudid

Planeeringualal olemasolevast hoonest lõunas asub madalpingekaablitele määratud servituudiala ning hoonest põhjas kaugküttele määratud servituudiala. Olevad piirangud ja servituudid on kantud joonistele nr 1 (põhijoonis) ja 2 (tehnovõrkude joonis).

## Kuusalu vald Kuusalu alevik

### Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering

#### 1.3. Planeeringuga kavandatav

##### 1.3.1. Planeeritav ehitusõigus

Krundile on planeeritud uus ehitis töökoja tarbeks, kuna trasside paiknemisest lähtuvalt on olemasoleva hoone laiendamine autoteenindustöökoja vajadustest lähtuvalt võimatu. Hoone paigutamine krundi Laane tänava poolsesse äärde on seotud sisehoovi loomise sooviga, kus oleks turvaline hoida parandatavaid autosid ning mis võimaldaks vältida autode paigutamist Laane tänava alale. Visuaalselt loob see puhtama pildi tänavaruumist ning võimaldab juhtida võimalikku tekkivat müra elumajadest kaugemale. Asukohana sobilik, kuna elamumaana arvel olev garaažide ala ei kuulu tulevikus arvatavasti elamuehituse alla vaid pigem leitakse võimalusi nende alade arendamiseks äri- ja teenindusaladena.

Krundi näitajad		
	Positsiooni number	1
	Planeeritava krundi aadress	Laane tn 29
	Krundi suurus	1303 m <sup>2</sup>
	Katastriüksuse sihtotstarve	Ä
	Krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringule	Ärimaa
	Krundi planeeritud parkimiskohtade arv	8+2
Krundi ehitusõigus	Planeeritav hoone	Kauplus-sauna hoone (ol.ol), töökoda
	Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil, tk	2 (1 ol.ol. + 1 uus)
	Maksimaalne lubatud hoonete korruselisus	2 (ol.ol)/1 (planeeritav töökoda)
	Maksimaalne lubatud hoonete kõrgus maapinnast	9,0m (ol.ol), 9,0m (uusehitis)
	Maksimaalne lubatud ehitusalune pind, m <sup>2</sup>	202m <sup>2</sup> (ol.ol) + 208m <sup>2</sup> (uusehitis)
	Maksimaalne täisehitusprotsent	31.5%
	Minimaalne lubatud tulepüsivusaste	TP-3

##### 1.3.2. Arhitektuurinõuded hoonestusele

Olemasolev kauplus-saunahoone on 1.5 kordne väljaehitamata teise korruse, krohvitud valgete seintega ning profiilplekk katusega ehitis, ehitusealuse pindalaga 202 m<sup>2</sup>. Olemasoleva hoone teise korruse väljaehitamisel võib viilkatuse harjakõrgus maapinnast olla maksimaalselt 9.0 m.

Krundile planeeritava uue hoone (hoonestusala mõõtmetega 16 x 13 m, ehitusalune pindala 208 m<sup>2</sup>) fassaad peab olema paralleelne juba olemasoleva kauplus-saunahoone Laane tänava poolse külje ning külgneval krundil olevate garaažide otsaseintega. Ehitusjoone kaugus kinnistu piirist Laane tn 25 poolt 0 m, Laane tänava poolt 4.5...8.5 m, olemasolevast hoonest 5.37 m ja Laane tn 27 kinnistu piirist ca 20m. Uue hoone paiknemine selliselt loob pildi ühtsest tänavafrendist, eraldab tööstusala elamualast ning loob Laane tn 29 kinnistule kinnise hooviala. Uue hoone garaažide- ja kauplus-sauna poolsed otsaseinad tuleb ehitada lähtudes tuleohutusstandardist. Fassaadikattematerjal peab ühtima olemasoleva kauplus-saunahoonega ja/või korrusmajade fassaadidel kasutatud materjalidega (puit, krohv). Alternatiivina võib kombineerida seinakattematerjalides kivi-krohvipindu erinevate fassaadikatte plaatidega. Katuse materjal terasplekk-kate või rullmaterjalist kate, katusekalle 10 - 30°.

Planeeritava krundi väravad ja piirded on ette nähtud rajada naaberkinnistutega ühistele piiridele ja/või hoonetevahelisele joonele majade vahel. Planeeringuga näidatakse ära kaks väravakohta,

## Kuusalu vald Kuusalu alevik

### Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering

millest peamine sissepääs jääb Laane tn 27 kinnistu poolsele küljele ning Laane tn poolne värav töötab varuväljapääsuna ning selle kaudu on vajadusel jäätmeveomasinal ligipääs kinnistul paiknevatele konteineritele. Sissesõitude ette on planeeritud käsitsi sissepoole avatavad kahepoolsed pöördtiibväravad. Piirded ja väravad on ette nähtud keevispaneelidest, maksimaalse kõrgusega maapinnast 2 m ja läbipaistvad.

#### 1.3.3. Liiklus ja teed

Planeeritavale kinnistule on ette nähtud 2 sissesõitu – Laane tn poolne (ol.ol hoone ja planeeritava hoone vahele jääv varusissepääs) ning Laane tn 27 kinnistu poolne sissepääs (peasissepääs). Peavärava sellise paiknemisega on kinnistule sissepääs eraldatud Laane tänava liiklusest. Laane tänava teemaa-ala koosneb musta kattega 6.0 m laiusest kahesuunalisest sõiduteest ja haljasribadest, kõnniteed puuduvad. Tee perspektiivseks laiendamiseks ning kõnniteede väljaehitamiseks on ruum olemas Laane tn 12 poolses teemaa osas.

Krundi sisene sillutatud ala kaetakse esmajärjekorras tihendatud killustikuga ning teises etapis kaetakse asfaldi või sillutuskiviga. Teede ja platside väljaehitamisel arvestada sellega, et Elektrilevi OÜ-le kuuluvate madalpingekaablite ümber tuleb paigaldada kaablikaitsetoru. Töö teostamiseks tuleb küsida Elektrilevi OÜ-lt tingimused mitteelektriprojektile.

#### 1.3.4. Haljastus

Krundil kasvab olemasolev looduslikult tekkinud haljastus koos mõne noore ebaperspektiivse puuga. Säilitamist tuleb kaaluda Laane tn 27 poolsete kinnistu piiri lähedal asuvate noorte puude puhul, milledest säilitada liigiomase kasvukujuga üks terve üksikpuu. Kujunenud taimestik on juhuslik ja selle säilitamine ehitustegevuse käigus ei ole oluline. Krundil puudub väärtuslik ehitustegevusele ettejääv kasvupinnas, mis tuleks ehitustegevuse eelselt koorida (krundi pind suuremal määral kaetud kruusakattega, mis on osaliselt läbi kasvanud loodusliku rohttaimestikuga).

Olemasolev haljastus tuleb krundi heakorrastamisel likvideerida (va eelpoolmainitud puu) ning krundisisesed parkla väljaehitamise korral luua uus haljasriba Laane tn 27 poolsesse kinnistuossa. Loodav haljasriba võimaldab ladustada lume, annab kasvuruumi vähemalt ühele keskmisekasvulisele puule ning pakub vaheldust kivisele pinnale. Aia äärde on soovitatav istutada ronitaimi, mis leiaksid aialt tuge ning kataksid aia, tuues keskkonda veelgi rohelist juurde. Peasissepääsu ja olemasoleva hoone (perspektiivne kontorihoone) sissepääsu lähedusse nähakse ette konteinerhaljastuse loomise võimalus, millega saab piirata klientidele loodava välise puhkenurga ruumi.

#### 1.3.5. Heakord

Planeeritava ala heakorra tagamisel tuleb lähtuda kehtivast Kuusalu valla heakorraeeskirjast (RT IV, 03.04.2013, 36).

Laane tn 29 kinnistul heakorra tagamiseks tuleb korrektselt projekteerida ja välja ehitada kattega krundisisesed teed ja platsid ning haljasribad. Samuti peavad oma teostuselt olema kvaliteetsed nii olemasolev kui planeeritud hoone, krundi väravad ja piirded, välisvalgustus ja tehnovõrgud ning tagatud korrapärane hooldus. Krundiomanikul/-valdajal lasub kohustus kinnistul ja kinnistu vahetus ümbruses tänava maa-alal regulaarselt läbi viia puhastus- ja korrastustöid.

Ehitusaegselt ladustada sobiv kasvupinnas ning kasutada edaspidiselt haljastustöödel. Ehitusjäätmed viia taaskasutusse. Jäätmete kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende



## Kuusalu vald Kuusalu alevik

### Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering

tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjaga.

#### 1.3.6. Planeeritava ala miljö- ja muinsuskaitse

Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile ei paikne planeeringualal ega selle läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objekte.

#### 1.3.7. Planeeritava ala keskkonnakaitse

Vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse 11. aprill 2013 kirjale nr 234 Kuusalu aleviku Laane tn 29 kinnistu detailplaneeringu algatamise, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ning lähteülesande kinnitamise kohta, pole planeeritaval maa-alal keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamine ja koostamine nõutav.

Planeeritaval maa-alal keskkonna olukord ei halvene ja ei kaasne täiendavaid keskkonnamõjusid tingimusel, et edaspidises projekteerimises ja eksploatatsioonil tagataakse kõikide kehtivate keskkonnakaitse nõuete täitmine ja headest keskkonnakaitse meetmetest kinni pidamine ning jälgitakse määratud tingimusi.

Käesoleval maa-alal on põhilisteks keskkonnakaitse meetmeteks abinõudeks korrektselt projekteeritud ja väljaehitatud tehnovõrgud, tehnorajatised ja sademeveesüsteemid ning nende laitmatu funktsioneerimise tagamine, sorteeritud jäätme- ja prügikonteinerite paigaldamine ning vastava jäätmeveolepingu olemasolu konteinerite regulaarseks tühjendamiseks.

#### 1.4. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeritaval maa-alal kuritegevuse ennetamise tagamiseks lähtutakse Planeerimisseadusest. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada sissesõitude ja sissekäikude jälgitavus ning võimalusel kinnistu valgustamine pimedal ajal. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks vältida läbipaistmatute piirete kasutamist. Tähtis on luua keskkond, mis paneks võimaliku kurjategija tundma ennast kõigile nähtavana.

#### 1.5. Tulekaitse

Kinnistu olemasoleva ja planeeritud hoone tuleohutuse ja tulekaitsenõuete tagamiseks lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja standarditest EVS 812-1:2013, 812-2:2014, 812-3:2013, 812-4:2011 ja 812-6:2012, mis käsitlevad ehitise tuleohutust, ventilatsiooni- ja küttesüsteeme, garaažide tuleohutust ning tuletõrje veevarustust.

Planeeritava maa-ala olemasoleva ja planeeritud hoone tulepüsivusklassid on minimaalselt TP-3. Normile vastav minimaalselt 8 meetri laiune tuleohutuskuja puudub Laane tn 29 planeeritava uushoone ja Laane tn 25 asuva esimese garaažikompleksi vahel ning olemasoleva kauplus-saunahoone ja uusehitise vahel. Tuleohutuse suurendamiseks on uushoone mõlemasse teise ehitise poolsesse otsa ette nähtud tulemüürid REI120. Kinnistule on tagatud juurdepääs tulekustutustehnikaga ja -sõidukitega ning liikumine ümber olemasolevate ja planeeritud hoonete. Krundiomanikul/-valdajal lasub vastutus tuleohutusnõuete täitmiseks kinnistul.

Olemasolevasse ja planeeritavasse hoonesse paigutada igasse pidevalt kasutuses olevasse ruumi autonoomsed tulekahjusignalsatsioonid, mis annavad teate tekkinud tulekahjust, samuti oma töövalmidust ohustavast rikkedest. Hoonetesse paigutada tulekustutid.

## Kuusalu vald Kuusalu alevik

### Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering

Tuletõrje veevõtukohaks on kinnistu põhjapoolse nurga lähedal Laane tn 27 kinnistul asuv olemasolev tuletõrjeveevõtuhüdrant, kaugus Laane tn 29 olemasolevast hoonest ca 20m ning planeeritavast uushoonest ca 42m. Lisaks sellele asub Laane tn 12 kinnistul teine veevõtuhüdrant, mis asub nii olemasolevast kui planeeritavast hoonest ca 85m kaugusel. Kuusalu vabatahtlike päästekomando kustutusauto seisab Laane tn 27 kinnistul Kuusalu Soojuse katlamaja juures.

Kuusalu alevikus on joogiveele veemahuti maht min. tasemega 294 m<sup>3</sup> ja maksimum tasemega 334 m<sup>3</sup>. Toide on kahe puurkaevuga, kummagi tootlikkus 10 m<sup>3</sup>/h. Seega on tulekahju puhul võime vett tagada 3 tunni jooksul vähemalt 294 + 2x3x10 = 354 m<sup>3</sup> vett. Kalkulatsiooni aluseks on olukord, kus veemahuti tase on minimaalne, realselt on tase alati kõrgem. Lisaks on alevikus eraldiseisev 200 m<sup>3</sup> tuletõrjevee mahuti, aadressiga Kuusalu tee 41, mille veega täituvust kontrollib Kuusalu Soojus OÜ regulaarselt. (Kuusalu Soojus OÜ 30.10.2014 nr. 159).

Nähtus	Olemasolev kauplus-saunahoone	Planeeritav uusehitis
Hoone minimaalne lubatud tulepüsivusaste	TP-3	TP-3
Hoonete vaheline minimaalne tuleohutuskuja	5.37m	0.5m
Hoone korruselisus	2 korrust	1 korrus
Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast	9m	9m
Hoone kandekonstruktsioonide tulepüsivus	R30	R30
Hoone tulemüür	-	REI 120
Hoone tuletõkkesektiooni tarindite tulepüsivus	EI30	EI30
Hoone tuletõkkesektiooni avatäidete tulepüsivus		
Hoone kasutusviis	IV kasutusviis	VI kasutusviis
Hoone eripõlemiskoormus	600 - 1200 MJ/m <sup>2</sup>	600 – 1200 MJ/m <sup>2</sup>
Hoone tuleohuklass	1 klass	2 klass
Hoone tulekaitsetase	?	?
Hoone arvestuslik inimeste arv tavaolukorras	ca 5	ca 5

#### 1.6. Planeeritava maa-ala tehnovõrkude kirjeldus

Planeeritava maa-ala Laane tn 29 kinnistuga külgneb kirde-edela suunas Laane tänav, kus sõidutee all kulgevad vee- ja kanalisatsioonitrassid ning sidekaabelliin. Laane tänava ääres planeeringualast väljaspool kontaktalas jookseb tänavavalgustusliin. Kinnistu piiride siseselt kulgeb olemasolevast hoonest põhjasuunas kaugküttetrass ja hoone läänepiiri ääres kulgeb sidetrass. Hoonest lõunas jooksevad madalpingekaablid, milledele on seatud servituudiala. Sillutatud aladelt kogutud sadeveed juhatakse sadeveekanalisatsiooni. Planeeritav maa-ala on ümbritsetud vajalike tehnovõrkudega.

## Kuusalu vald Kuusalu alevik

### Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada edaspidistes projekteerimisstaadiumites.

Planeeritava maa-ala kinnistu olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja rajatised, nende kehtivad kitsendused ja servituudid on toodud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 1) ja tehnovõrkude joonisel (joonis nr 2).

#### 1.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringus käsitletud alal on olemas ühendus ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Uuele planeeritavale hoolele on ette nähtud ühendamine olemasoleva trassiga lähtuvalt võrguvaldaja käest taodeldud tehnilistele tingimustele (Kuusalu Soojus 19.02.2014 nr 048). Täpne lahendus tuleb määrata projektiga.

Kuusalu alevikus Laane tn 29 kinnistu ühisveevärgiga liitumise punktiks on joogivee liitumispunkti paigaldatud maakraan DN25, mis asub kinnistu vahetus läheduses, tähis 2MK-3. Lubatud veevõtt liitumispunktis on 2,5 m<sup>3</sup>/h. Kanalisatsiooniteenuse liitumispunkti on paigaldatud liitumiskaev, mis asub kinnistu vahetus läheduses tähis joonisel 2LK-1. Rajatava töökoja heitvee kanalisatsiooni juhtimiseks tuleb heitveele paigaldada õli- ja liivapüüdurid.

Krundil kogunev sadevesi tuleb juhtida Laane tn 29 kinnistu piirilt Laane tn 27 kinnistu kaevu jooksvasse sadeveetrassi, mille jaoks paigaldatakse Laane tn 29 kinnistule lisakaev. Torustikule on võimalik lisakaevu või vaatluskaevuga kolmikut paigaldada kogu pikkuse ulatuses. Liitumispunktini paigaldatava sademeveetorustiku diameeter ja sügavus määrata projekteerimise käigus. Arvutada välja tekkivad sademeveehulgad.

Tuletõrjevee saamiskohaks on ette nähtud Laane tn 27 kinnistul asuv tuletõrjeveevõtuhüdrant (vt joonis 2), mis asub kinnistu põhjapoolse nurga lähedal Laane tn 27 kinnistul, kaugus Laane tn 29 olemasolevast hoonest ca 20m ning planeeritavast uushoonest ca 42m. Lisaks sellele asub Laane tn 12 kinnistul teine veevõtuhüdrant, mis asub nii olemasolevast kui planeeritavast hoonest ca 85m kaugusel. Kuusalu vabatahtlike päästekomando kustutusauto seisab Laane tn 27 kinnistul Kuusalu Soojuse katlamaja juures. Detailplaneeringus on olemasoleva ja planeeritava uusehitise tulepüsivusklassiks TP-3.

Kuusalu alevikus on joogiveele veemahuti maht min. tasemega 294 m<sup>3</sup> ja maksimum tasemega 334 m<sup>3</sup>. Toide on kahe puurkaevuga, kummagi tootlikkus 10 m<sup>3</sup>/h. Seega on tulekahju puhul võime vett tagada 3 tunni jooksul vähemalt  $294 + (2 \times 3 \times 10) = 354$  m<sup>3</sup> vett. Kalkulatsiooni aluseks on olukord, kus veemahuti tase on minimaalne, realselt on tase alati kõrgem. Lisaks on alevikus eraldiseisev 200 m<sup>3</sup> tuletõrjevee mahuti, aadressiga Kuusalu tee 41, mille veega täituvust kontrollib Kuusalu Soojus OÜ regulaarselt (Kuusalu Soojus OÜ 30.10.2014 nr. 159).

Trasside rajamiseks vajalikud kaevetööd kooskõlastada vajadusel teiste kommunikatsioonide valdajatega. Kinnistul olevad torustikud esitada avatud kaevikus OÜ Kuusalu Soojus esindajale, kes annab nõusoleku tagasitäite teostamiseks. Etteteatamise aeg kaeviku ülevaatuseks on 2 tööpäeva, lühema etteteatamise korral ei ole võimalik kindlustada soovitud ajahetkel ülevaatust.

## Kuusalu vald Kuusalu alevik

### Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering

#### 1.6.2. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 217993, 06.03.2014.a. Planeeringuala elektriga varustamine 3x63 A on ette nähtud kinnistu olemasolevast liitumispunktist jaotuskilbis: 6576JK. Liitumispunkti asukoht, juurdepääsu tee jaotuskilbile 6576JK, olemasoleva tarbija kaabli asetus, planeeritavad uued kaablid ning servituudialad on näidatud detailplaneeringu joonistel (vt. joonis 1 ja 2 – põhijoonis ja tehnovõrgud). Planeeringuga seatakse servituut Elektrilevi OÜ kasuks kinnistust läbijooksvatele madalpinge maakaabelliinidele (3 tk, ristlõigetega 3x185mm<sup>2</sup>, 3x185mm<sup>2</sup> ja 3x85mm<sup>2</sup>). Planeeringuga liitumispunkti ei muudeta. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt. Liitumispunkti asukoha muutmiseks tuleb esitada sellekohane taotlus Elektrilevi OÜ-le.

Juhul kui mitteelektriprojektiga tuleb ümber paigutada Elektrilevi OÜ elektrivõrk, lahendatakse ümberpaigutamise küsimused eraldi elektriprojektiga. Ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping. Elektrivõrgu ümberpaigutamise seotud kulud kannab Taotleja.

Olemasoleval kauplus-saunahoonel on olemas ühendus Elioni kaablivõrguga kaablikanaliseerimise kaudu. Lisaks on kinnistu läänepoolse piiri lähedal veel üks kaablikanaliseerimise toru. Planeeringulahenduses arvestatakse olemasolevate kaablitega. Uuele hoonele esimeses järjekorras liitumist sidetrassiga ei planeerita.

#### 1.6.3. Küte

Küttesüsteemi liik ja täpne lanendus lahendatakse hoone projekteerimisel. Võimalus on ühineda Kuusalu Soojuse kaugküttevõrgustikuga, millele on jäetud liitumispunkt Laane tn 29 kinnistule. Kütetrassile on määratud servituudiala, mis kajastub joonistel nr 1 (Põhijoonis) ja 2 (Tehnovõrgud).

#### 1.6.4. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale on juurdepääs Laane tänavalt nii Laane tn 27 poolse kinnistu piiril asuva värava kaudu kui ka Laane tn 12 poolsest küljest (varuvärv). Krundile on ette nähtud max 11 parkimiskohta. Neist enamuse ehk ca 8 kohta mahub ära Laane tn 27 poole jäävasse planeeringulahenduse realiseerimise käigus tekkivasse siseõue ning 2 kohta Laane tänavale poole uue hoone fassaadi ette (autodele, mis on valmis järgitulekuks). Lisaks on lühiaegse parkimise võimalus olemas olemasoleva hoone sissepääsude esisel sillutatud platsil.

## **Kuusalu vald Kuusalu alevik**

### **Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering**

## 2. Menetlusdokumendid

- Mihkel Paju detailplaneeringu algatamistaotlus
- Kuusalu vallavalitsuse 11.04.2013 korraldus nr 234
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon. Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 217993
- Kuusalu Soojus OÜ. Kuusalu aleviku ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused Laane tn 29. 19.02.2014 nr 048
- Kuusalu Soojus OÜ e-kiri 30.10.2014 nr 159

## **Kuusalu vald Kuusalu alevik**

### **Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering**

#### Joonised

0.1. Asend

0.2. Kontaktvööndi joonis

0.3. Lähteplaan M 1 : 500

1. DP põhijoonis M 1 : 500

2. Tehnovõrkude joonis M 1 : 500

Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon / isik	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse ära kiri / tekst	Kooskõlastuse asukoht
1	Kuusalu Soojus OÜ / Kalle Kungas	04.02.2015 nr K009	Kooskõlastatud. Joonisel toodud piirkonnas kaevetööde käigus skeemidele mittekantud torustike ja muude kommunikatsioonide avastamisel võtta ühendust OÜ Kuusalu Soojus esindajaga.	Originaalkooskõlastus on lisatud DP kausta vt köide 1.
2	Päästeamet. Põhja Päästkeskus / Martin Seetur	11.12.2014 nr K-MS/67-digi	Kooskõlastatud	Originaalkooskõlastus on lisatud DP kausta vt köide 1.
3	Elektrilevi OÜ / Priit Mägi	10.12.2014 nr 714008905	Kooskõlastatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Originaalkooskõlastus on lisatud DP kausta vt köide 1.
4	OÜ Kuusild	25.06.2015	Kooskõlastatud	Originaalkooskõlastus on lisatud DP kausta vt köide 1.
5	Laane tn 12 korteriühistu omanikud		Kooskõlastatud	Originaalkooskõlastus on lisatud DP kausta vt köide 1, <b>tabel 1.</b>
6	Laane tn 31 garaažiühistu omanikud		Kooskõlastatud	Originaalkooskõlastus on lisatud DP kausta vt köide 1, <b>tabel 2.</b>
7	Laane tn 25 garaažiühistu omanikud		Kooskõlastatud	Originaalkooskõlastus on lisatud DP kausta vt köide 1, <b>tabel 3.</b>
8	Raul Palmsalu, Laane tn 25 garaažiühistu omanik	26.05.2015	Kooskõlastatud. Allkirjastatud digitaalselt	Originaalkooskõlastus on lisatud DP kausta vt köide 1.

## **Kuusalu vald Kuusalu alevik**

### **Laane tn 29 kinnistu (35201:004:0068) detailplaneering**

#### Lisad

- Laane tn 29 kinnistule projekteeritava hoone esmased visualiseeringud
- Kuusalu aleviku Laane tn 29 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade tutvustus ja eskiisi avalik arutelu. Protokoll 09.06.2014
- „Sõnumitooja“ ja valla kodulehe väljavõtte



