

**OSAÜHING ESPLAN**  
ARHITEKTUURI JA INSENERIBÜROO  
Reg.nr. 10458912

Tellija: AS Remedia  
Töö nr: 1003  
Objekt: Mõisa tee 5 kinnistu detailplaneering

**Kuusalu valla Kiiu aleviku Mõisa tee 5 kinnistu**  
**DETAILPLANEERING**

Projektijuht: A. Tumm  
Autor: I. Laos  
Tellija esindaja

TALLINN 2011.a.

Projekti koostamisest võtsid osa:

Planeeringu autor	I. Laos Arhitekt
Veevarustus-kanalisatsioon	V. Grünberg Insener
Elektri- ja sidevarustus	R. Vaikre Insener

Projekt on koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimise normidele ja eeskirjadele.

A. Tumm  
Projektijuht

Kausta koosseis:

## I Seletuskiri

1. Sissejuhatus
  - 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus
  - 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid ja teostatud uuringud
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
3. Praegune olukord
  - 3.1 Planeeritava ala iseloomustus
  - 3.2 Olemasolevad tehniilised
  - 3.3 Katastriüksuse kitsendused.
  - 3.4 Kontaktvööndi analüüs
  - 3.5 Planeeritav ala Kuusalu valla üldplaneeringus
  - 3.6 Planeeritav ala Harju maakonna keskkonna detailplaneeringus
4. Planeeringulahendus
  - 4.1 Planeeringu iseloomustus
  - 4.2 Ehitusõigus
  - 4.3 Arhitektuuri- ja heakorranõuded
    - 4.3.1 Olulisemad arhitektuurinõuded
    - 4.3.2 Rajatiste ehitusnõuded
    - 4.3.3 Nõuded haljastusele
  - 4.4 Teed ja parkimine
    - 4.4.1 Pääs krundile
    - 4.4.2 Krundisisene liikluskorraldus
    - 4.4.3 Parkimine
  - 4.5 Vertikaalplaneerimine
5. Tehnovõrgud
  - 5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
    - 5.1.1 Üldosa
    - 5.1.2 Veevarustus
    - 5.1.3 Tuleõrjeveevarustus
    - 5.1.4 Kanalisatsioon
    - 5.1.5 Sajuvete eemaldamine
  - 5.2 Soojusvarustus
    - 5.2.1 Katlamaja
    - 5.2.2 Gaasivarustus
  - 5.3 Elektri- ja sidevarustus
    - 5.3.1 Üldosa
    - 5.3.2 Elektrivarustus
    - 5.3.3 Telefoniside
    - 5.3.4 Välisvalgustus
6. Keskkonnakaitse nõuded
  - 6.1 Miljöökaitse
  - 6.2 Looduskeskkonna kaitse
7. Nõuded kuritegevuse vältimiseks
8. Tuleohutusnõuded
9. Tervisekaitse nõuded

## II Lisad

1. Kuusalu vallavalitsuse korraldus nr 334 30.04.2008, „Kiiu aleviku Remedia 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine“.
2. Kuusalu vallavalitsuse korraldus 25.märts 2010 nr 256 „Kuusalu Vallavalitsuse 30.04.2008.a korraldusega nr 334 – Kiiu aleviku Remedia 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesannete kinnitamine – lisana kinnitatud lähteülesande kehtivusaja pikendamine“.
3. Kiiu aleviku Remedia 1 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne 30.04.2008
4. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise kohta. 16.05.2008.
5. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust
6. Maakatastri kitsenduste väljavõte (3 lehte)
7. As Remedia teatis 6. aprill 2010 lähteandmete kohta kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.
8. OÜ Kuusalu Soojus teatis 11. mai 2010 veevarustuse-kanalisatsiooni kohta.
9. As Eesti Gaasi teatis 8. aprill 2010 tarvitatava gaasi kohta.
10. As Kuusalu Energia tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 2/10.06.2010.

## III joonised

1. Situatsiooniskeem		GP-1
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:1000	GP-2
3. Tugiplaani	M 1:500	GP-3
4. Põhijoonis	M 1:500	GP-4
5. Välisvõrkude koondplaani	M 1:500	GP-5

# **I SELETUSKIRI**

## **1. Sissejuhatus**

Käesolev Mõisa tee 5 kinnistu eskiislahendus on koostatud detailplaneeringu lähteülesande pikendamise taotluse juurde.

### **1.1. Detailplaneeringu koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kiiu aleviku Remedia 1 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne 30.04.2008
- Kuusalu vallavalitsuse korraldus 25.märts 2010 nr 256: Kuusalu Vallavalitsuse 30.04.2008.a korraldusega nr 334 „Kiiu aleviku Remedia 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesannete kinnitamine“ lisana kinnitatud lähteülesande kehtivusaja pikendamine.
- Detailplaneeringu tellimise ja töövõtuleping 15.03.2010

### **1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid ja teostatud uuringud**

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Planeerimis- ja ehitusseadus
- Harju maakonnaplaneering
- Kuusalu valla Üldplaneering
- Kuusalu valla Ehitusmäärus
- Kuusalu valla arengukava 2007-2025
- Tööstusettevõtete projekteerimise sanitaarnormid SN245-71

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- OÜ Nivello poolt koostatud maa-ala geodeetiline plaan (töö nr 38/07)

Detailplaneering on koostatud vastavuses Eesti Vabariigi kehtivate õigusaktidega.

## **2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Kinnistul asuvate tootmishoonete laiendamine.
- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine.
- Uute hoonestus- ja planeerimistingimuste määramine.
- Juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

## **3. Praegune olukord.**

Planeeritav Remedia 1 maaüksus (35201:003:0540) asub Kuusalu vallas Kiiu alevikus. Kinnistu suurus on 1,36 ha, sihtotstarve: 100% tootmismaa.

Detailplaneering kehtestab planeerimisseaduse järgsed maakasutuse ja projekteerimise aluseks olevad tingimused planeeritava maa-alal asuva katastriüksuse piiri sees.

Planeeritava maa-ala suurus on 13611 m<sup>2</sup>.

### **3.1. Planeeritava ala iseloomustus.**

Planeeritav ala asub Kiiu alevikus, tiheasustusalal. Kinnistu piirneb olemasolevate korterelamute, tootmis- ja haljasalaga ning Kiiu ojaga. Krundi läbivad mitmed tehnovõrgud (nt gaasi-, elektri-, vee- ja kanalisatsioonitrassid), Kinnistu on ühtlase reljeefiga ning hoonestatud.

Planeeritava krunt on hoonestatud ühtse kompleksiks ühendatud kahe kaarhalli, katjamaja ja kontoriploriga. Hoonestus on lihtsa arhitektuurikäsitlusega, tööstusilmeline.

Valdavalt kasutatud viimistlusmaterjalid piirkonnas on profiiplekk, silekrohv ja puhasvuukmüüritis.

Hoonestusviis on lahtine. Valitsevat ehitusjoont ei ole välja kujunenud.

### **3.2. Olemasolevad tehnoliinid**

Planeeritavat krundi varustavad tehnoliinid on välja ehitatud alljärgnevalt:

- Krundi soojavarustus toimub krundil olemasoleva 2 gaasikatlaga katlamaja baasil. Maagaasi ostuleping on sõlmitud As-iga Eesti Gaas 15.09.2008. Sooja tarbimine on väiksem katlamaja võimsusest. Võimsust pole planeeringuga kavas suurendada.
- Veevarustuse ja kanalisatsiooni jaoks on 06.11.1998.a sõlmitud rendileping Kuusalu vallavalituse ja AS Remedia vahel Kuusalu vallas Kiiu külas paikneva puurkaevu kasutamise kohta. AS Remedia omab vee erikasutusluba nr HR01053 (L.VV.HA-176857), mis on väljastatud Harjumaa keskkonnateenistuse poolt ajavahemikus 19.03.2008-18.03.2013. Loa kohaselt võib AS Remedia võtta Kiiu puurkaevust vett 82 m<sup>3</sup>/ööp – 750 m<sup>3</sup>/kv – 3000 m<sup>3</sup>/a. Olemasolev kanalisatsioonitrass on vana ja amortiseerunud ning vajab uuendamist. Planeeringuga nähakse ette vee tarbimisvõimsuseks kuni 2400 m<sup>3</sup>/aastas; heitveed 1600 m<sup>3</sup>/aastas.
- Krundilt kogunev sademevesi kogutakse sajuvete dreanaži abil ning juhitakse läbi kogumismahutite krundi edelaservas paiknevasse kraavi. Samuti hajub sademevesi ja imbub killustikkatendiga täitepinnasesse teedel ning haljasaladel.
- Tuletõrjevési saadakse ca 200m kaugusel paiknevast olemasolevast tuletõrje veevõtukoolest.
- Elektrivarustuse leping on sõlmitud kuusalu Energia AS-iga. 4 kilpi, 3 faasi, nimipinge liitumispunktis 3x380 V. Peakaitse 200 A, ülejäänud kaitsmed – 100 A. Täiendavat võimsust planeeringuga ette ei nähta.
- Olemasolevalt on teede ja platside välisvalgustid paigaldatud hoonete külge ja tänavavalgustuspostidele.
- Olemasolev kompleksi sidevarustus täiendavat võimsust ei vaja.

### **3.3. Katastriüksuse kitsendused.**

Krundi maakasutust piiravad järgmised kitsendused:

- Tee kaitsevöönd – Riigimaantee teekaitsevöönd ulatusega 50m mõlemale poole tee servapoolse sõidurea teljest, alus: Teeseadus §13,36, 37.
- Maaparandushoiuala - Maaparandussüsteemi eesvool ulatusega 10m mõlemale poole Kiiu peakraavi telge, seaduslik alus: Maaparandusseadus §3,45-48,65

- Ranna või kalda veekaitsevöönd – ulatusega 10m Kiiu peakraavi kaldast, seaduslik alus: Looduskaitse seadus §34-37
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd – ulatusega 25m Kiiu peakraavi kaldast, seaduslik alus: Looduskaitse seadus §34-37, §38.4.5 Ehituskeeld ei laiene olemasoleva ehitise esmakordsele juurdehitusele juhul, kui juurdehituse maht on väiksem kui kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist.
- Ranna või kalda piiranguvöönd – ulatusega 50m Kiiu peakraavi kaldast, seaduslik alus: Looduskaitse seadus §34-37
- Elektripaigaldise kaitsevöönd – Elektriõhuliin kuni 20kV (Keskpingeliin) ulatusega 10m mõlemale poole õhuliini, seaduslik alus: Elektriseadus §15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus §2 (VV määrus 02.07.2002 nr.211)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd – Elektriõhuliin kuni 20kV (Keskpingeliin) ulatusega 10m mõlemale poole õhuliini, seaduslik alus: Elektriseadus §15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus §2 (VV määrus 02.07.2002 nr.211)
- Gaasipaigaldise kaitsevöönd – Maa-aluse gaasitrassi arvestusliku rõhuga kuni 5 bar kaitsevöönd ulatusega 1m mõlemale poole trassi, seaduslik alus: Küttegaasi ohutuse seadus §10, Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus §2,3

### **3.4. Kontaktvööndi analüüs.**

Kiiu alevik asub Kuusalu vallas, Harju maakonnas, Tallinn-Narva mnt ääres. Alevik on Kuusalu aleviku järel Kuusalu valla suuruselt teine asustusüksus. Kiiu südameks on turismiarenduse arengueeldusega Kiiu mõis koos Kiiu torni ja mõisapargiga. Kiiu aleviku tiheasustusala paikneb Tallinn-Narva ja Jõelähtme-Kembja (Vana-Narva mnt) maanteed vahelisel alal. Kiiu Vana-Narva maantee äärde jääb tööstuspark, kus on loodud eeldused erinevate tootmisettevõtete käivitamiseks.

Planeeritav krunt Mõisa tee 5 paikneb tiheasustusalal. Ligipääs krundile on Mõisa tee poolt. Krunt on peamiselt ümbritsetud äri- ja tootmisotstarbeliste kinnistutega. Tootmismaalet on ette nähtud sanitaarkaitsetsoon 50,0m krundi piirist. Sanitaarkaitsetsooni jäävad naaberkinnistute tootmishooned ning kagunurgas elamumaalet rajatud garaažid.

### **3.5. Planeeritav ala Kuusalu valla üldplaneeringus.**

Kuusalu valla kehtiv üldplaneering on kehtestatud kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001. a otsusega nr 68. Üldplaneeringu järgselt on tegu aktiivse ettevõtluspiirkonnaga. Ala juhtotstarbeks on määratud tootmishoonete maa. Piirkonnas on valdav avatud hoonestuslaad. Üldplaneering ei sea kitsendusi tootmisettevõtetele tiheasustusalal.

### **3.6. Planeeritav ala Harju maakonna keskkonna detailplaneeringus**

Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi kuulub planeeritav ala tiheasustusalale.

## **4. Planeeringulahendus**

Käesolevaga planeeritud lahendus lähtub piirkonnas valitsevast avatud hoonestuslaadist ja valdavast hoonestuse suunast. Lahendus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Krundi planeerimisel on lähtunud tellija soovist kasutada krundi alkoholsete jookide tootmiseks ja villimiseks ning valmistoodete pakendamiseks ja müügiks. Sellest funktsioonist lähtuvalt on kavandatud krundi tsoneerimine ja liiklus.

Krundile on planeeritud kaks eraldiseisvat hoonestusala tootmistsehide- ja laohoonete ehitamiseks. Krundi loode, kagu ja edelaosa on planeeritud kasutada parklana.

#### 4.1. Planeeringu iseloomustus

Käesoleva detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarve piiritleb, millises otstarbes hoonele võib anda ehitusluba. Hoone teenindamiseks on lubatud teede, parklate, tehnorajatiste jm. rajatiste rajamine.

Hoone suletud maht tuleb projekteerida planeeritud hoonestusalale. Hoonestusala piiri võivad ületada suletud pinnata hoone osad maapinnal ja õhus tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded.

Projekteeritud maa-alused ja maa-pealsed rajatised võivad hoonestuskeelualal asuda.

Ehitiste mahulise lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseaduse § 3 nõuetest ja hoone sobivusest keskkonda. Piirkonna hoonestus on lihtsa vormi- ning detailikäsitletusega, tööstusilmeline.

Ehitusõigus, hoonestusalad ning olulisemad arhitektuurinõuded on tähistatud joonisel 4 (Põhijoonis).

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Pinna hulka arvatakse postidele toetuvad hooneosad. Pinna hulka ei arvata suletud netopinnata väljaulatuvaid osi maapinnal ja õhus.

Hoone lubatud suurima kõrguse määramisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315, "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõuetega.

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada hoonete jagamine tuletõkkeseksioonideks vastavuses kehtivatele normatiividele.

#### 4.2. Ehitusõigus

- Planeeritav ala - **13611 m<sup>2</sup>**
- Krundi kasutamise sihtotstarbed **T (Tootmismaa) 90%, Ä (Ärimaa) 10%**
- Hoonete suurim lubatud arv **8**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:  
**Olemasolev- 4235 m<sup>2</sup>, Planeeritud- 5290 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud suurim kõrgus: **Maapind: olemasolevatel hoonetel olemasolev, uusehitustel +37,10 Abs**  
**Katus või parapett: olemasoleval kontori/laohoonel ( 9,5 m), tootmishoonel ja uusehitustel +48,70 Abs (11,6 m)**
- Hoonete suurim lubatud suletud brutopind:  
**Olemasolev- 4645,6 m<sup>2</sup>, Planeeritud-7500 m<sup>2</sup>**
- Parkimiskohtade arv – **50**
- Kinnistu planeeritav täisehitusprotsent - **38,9%**

#### 4.3 Arhitektuuri- ja heakorranõuded

##### 4.3.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Uued hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitletusega.



- Uushoonete maht valida lihtsa vormiga.
- Hoonete põhimahud tuleb projekteerida käesolevas planeeringus joonisel 4 (Põhijoonis) määratud hoonestusalale, määratud suunal ning määratud katuse kaldega.
- Kohustuslik ehitusjoon puudub.
- Hoonete maksimaalne lubatud korruselisus on 2 maapealset täiskorrust.
- Välisviimistlusmaterjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata.

#### 4.3.2. Rajatiste ehitusnõuded

- Suletud netopinnata krundi rajatiste (valgustusmastid, lipuvardad, tehnilised rajatised) kõrgusi käesolev detailplaneering ei reguleeri.
- Tootmisotstarbeline territoorium piirata korrektse kujupidava metallvõrkpiirdega. Piirde lubatud suurim kõrgus on 2,0 m maapinnast. Piirete lahendus peab sisaldama ehitusprojekti koosseisus.

#### 4.3.3. Nõuded haljastusele

Tiheasustusalal paiknevale tootmisotstarbelisele krundile haljastusnõudeid ei rakendata. Hoonete ja teede alt välja jäävatel krundi osadel säilib olemasolev haljastus. Krundi põhjaküljes uue ligipääsutee ehitamiseks likvideeritav muru kompenseeritakse krundi piirile rajatava haljasribaga.

### 4.4 Teed ja parkimine

#### 4.4.1 Pääs krundile

Krundile pääs on tagatud olemasolevalt sissesõiduteelt, kus säilib senine liikluskorraldus. Liiklus teel on kahesuunaline.

Planeeritava maa-ala sisse ei jää avalikke teid ega tänavaid.

#### 4.4.2. Krundisisene liikluskorraldus

Joonistel 4 (Põhijoonis) on esitatud võimalik krundisisene liikluskorraldus. Lahendus on koostatud põhimõttel, et töötajate ja klientide autod pargitakse krundile sissesõidu tsoonis parklas ja on eraldatud kauba ja toorme transpordiks kasutatavatest veokitest. Veokite liiklus on krundi sees planeeritud ühesuunalisena.

#### 4.4.3. Parkimine

Parkimine krundil on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõuetele. Planeeritud krundi käesoleva planeeringu järgsed ehitised omavad maksimaalselt 7500 m<sup>2</sup> suletud brutopinda.

Krundi parkimismäär näeb ette 1 parkimiskoha 150 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta.

Normatiivi järgne parkimiskohtade arv on minimaalselt 50 kohta.

Töötajate ja klientide autode parkimiseks on alale planeeritud 50 sõiduautot mahutavad parkimisalad.

Veoautode ja muude liiklusvahendite ning tehnika parkimine on ette nähtud korraldada krundi kaguservas, laoplatsi tee maa-alal.

Parkimiseks ja sõidukiliikluseks mõeldud teed ja platsid on planeeritud asfaltkattega.

### 4.5 Vertikaalplaneerimine.

Planeeringuala on tasase reljeefiga vähese langusega edela suunas. Maapinna olulist tõstmist

suurtel aladel ei ole planeeritud. Rekonstrueeritavate sõiduteede ja platside kõrgusmärgid planeerida vähemalt olemasoleva maapinna kõrgusele, tootmiskompleksi juurdeehituste esimese korruse põrandate kõrgusmärgid ühtlustada olemasolevate kõrgustega. Rajatavate põrandate kõrgusmärgid peavad ületama ümbritsevate alade kõrgusmärke vähemalt 20...30 cm võrra.

Geoloogilised ja hüdrogeoloogilised lähteandmed puuduvad.

## **5. Tehnovõrgud**

### **5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

#### 5.1.1 Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga VK osas on antud lahendus planeeritud Remedia 1 kinnistu veega ja tuletõrjiveega varustamiseks ja kanaliseerimiseks vastavalt OÜ Kuusalu Soojus teatele 11.maist 2010 ja 06.11.1988.a. sõlmitud rendilepingule Kuusalu Vallavalitsuse ja AS Remedia vahel Kuusalu vallas Kiiu külas paikneva puurkaevu kasutamise kohta.

#### 5.1.2 Veevarustus

AS Remedia omab vee erikasutusluba nr. HR 01053 (L.VV.HA-176857), mis on ajavahemikuks 19.03.2008 – 18.03.2013. Loa kohaselt võib AS Remedia võtta Kiiu puurkaevust vett m<sup>3</sup>-tes: ööpäevas -82, kvartalis -750, aastas -3000.

Ajavahemikus 2006-2009 olid veekulud vahemikus 1400-1781 m<sup>3</sup>.

Vastavalt AS Remedia poolt antud prognoosile on tulevikus veevajadus kuni 2400 m<sup>3</sup> aastas. Vesi kinnistule saadakse ja jaotatakse olemasolevate veetrasside kaudu.

#### 5.1.3 Tuletõrjiveevarustus

Välisuletõrjivesi 20 l/s 3 tunni jooksul saadakse krundi piirist ca 200 m kaugusel paiknevast, olemasolevast tuletõrje veehoidlast. Veehoidla koosneb kahest  $\geq 150$  m<sup>3</sup> mahutist. Mõlemad mahutid vajavad remonti.

Olemasolevatel andmetel tuleb vallas lähiajal arutusele Kiiu asula välise tuletõrjiveevarustuse arendamise küsimus.

Sisemine tuletõrjivesi saadakse kinnistut varustavast olemasoleva veetrassi baasil väljaehitatud hoonetesisesele veevärgile paigaldatud tuletõrjiveevarustuse siibritega varustatud voolikukappidest.

#### 5.1.4 Kanalisatsioon

Kinnistu heitveed kanaliseeritakse olemasolevatesse kanalisatsioonitorustikesse vastavalt OÜ Kuusalu Soojus ja AS Remedia vahel sõlmitud lepingule.

Seoses hoonestusala laienemisega tuleb kanalisatsioonitorustik kaevude 47-39 vahel osaliselt ümber tõsta ja võimaliku juurdeehituse nurga alla jääv ca 1,5 m lõik kaevude 39-50 vahel sulgeda tunnelisse.

Heitvee hulk 2009.a. oli 1194 m<sup>3</sup>, tulevikus prognoositakse 1600 m<sup>3</sup> aastas.

#### 5.1.5 Sajuvete eemaldamine

Hoonete katuste ja platside sajuvete kanaliseerimine toimub läbi olemasolevatel sajuveetorustikel olevate restkaevude ja vertikaalplaneerimise kaudu kinnistu edela osas olevasse kraavi.

Sajuveetorustik tuleb kaevu 49 –kraav vahel osaliselt ümber tõsta.

## **5.2. Soojusvarustus**

### **5.2.1 Katlamaja**

Soojusvarustuse saavad hooned kinnistul olemasolevast katlamajast.

Katlamaja kaks gaasiküttel olevat katelt tagavad vajaliku soojuse saamise. Maagaasi kulu maksimaalselt kuni 80000 m<sup>3</sup> aastas.

### **5.2.2 Gaasivarustus**

Gaasi saamiseks on sõlmitud leping AS-iga Eesti Gaas 15.09.2008.a. maagaasi ostmiseks arvestusaastas (01.10.2008-30.09.2009) kuni 80000 m<sup>3</sup>. Lisa lepingule 09.09.2009 – sama kogus (arvestusaastaks 01.10.2009-30.09.2010).

Maagaasi kulu 2009.a. oli 71605 m<sup>3</sup>. Tulevikus vajaliku gaasi hulk jääb lepingu mahu piiridesse.

AS Eesti Gaas arengu peaspetsialisti Ahti Suimetsa teatises 8.aprillist 2010.a. on toodud, et kui tarbitava gaasi hulk jääb lepingu piiridesse, kui DP-ga ei kitsendata gaasitorustiku paiknemist ja katlamaja installeeritud võimsused jäävad paika jääb kehtima olemasolev leping.

Käesolev detailplaneering ei muuda ülaltoodud nõudeid.

Tarbitava gaasi saamiseks välisvõrgust on väljaehitatud vastav gaasitorustik.

## **5.3. Elektri- ja sidevarustus**

### **5.3.1 Üldosa**

Planeeritava Kuusalu vallas Kiiu alevikus asuva Remedia AS-le kuuluva Remedia I maaüksuse elektrivarustuse saamise aluseks on AS Kuusalu Energia tehnilised tingimused nr. 2/10.06.2010 (kehtivad kuni 10.06.2012.a.).

### **5.3.2 Elektrivarustus**

Vastavalt maaüksuse valdaja kirjale 6.04.2010.a. on 1. tsehhis asuvatesse liitumiskilpidesse SK 1.1. ja SK 1.2. (mõlemad peakaitsmega 3\*200 A) toodud toide Pae 10/0,4 kV alajaamast. Liitumispunktid on liitumiskilbis toitekaabli kingadel.

Tellija prognoosi kohaselt täiendavat võimsust pole vaja.

AS Kuusalu Energia tehniliste tingimuste kohaselt on vajadusel võimalik võimsust amprites suurendada kuni 3\*250 A-ni, paigaldades Pae 10/0,4 kV alajaamast täiendava toitekaabli.

### **5.3.3 Telefoniside**

Sidevarustus on olemasolev, täiendavaid abonentnumbreid ei vajata.

### **5.3.4 Välisvalgustus**

Teede ja platside välisvalgustid on paigaldatud hoonete külge, osaliselt olemasolevatele tänavavalgustuspostidele.

## **6. Keskkonnakaitse nõuded.**

Planeeritaval maa-alal ei asu riiklikult kaitstavaid loodusobjekte, looduskaitseadusest ega EL Nõukogu direktiividest tulenevaid kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti.

Lahendus ei ole vastuolus seadustes sätestatud nõuetega.

Planeeringuga on tootmisettevõttele kehtestatud sanitaarkaitsetsoon elamute ja ühiskondlike hooneteni 50m. Sanitaarkaitsetsoon arvestatakse krundi sisse ning selle laiust arvestatakse

alates planeeringuga lubatud ehitusjoonest. Kohtades kus sanitaarkaitsetsoon ulatub üle kinnistu piiri tuleb see kooskõlastada naaberkinnistu omanikega

### **6.1. Miljöökaitse.**

Planeeritaval maa alal ei asu riiklikult kaitstavaid muinsuskaitse objekte.

Planeeritav maa-ala ei asu muinsuskaitsealal ega muinsuskaitse aluse mälestise kaitsevööndis.

Maa-ala ei asu miljööväärtuslikul hoonestusalal.

### **6.2. Looduskeskkonna kaitse.**

Hoone kasutamisel tekkiva prügi kogumine toimub planeeritud krundi piirides.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Kuusalu Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ja korraldada nende tsentraliseeritud äravedu. Prügikonteinerite asukohad on planeeritud krundi edela servas asuva parkla kõrvale.

### **7. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.**

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ nõuetest.

Planeeritud tootmismaa territoorium on ette nähtud piirata piirdeaiaga. Territooriumi sissepääsu juurde paigaldada vajadusel elektrooniline valve.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt maa-alalt territooriumile ja hoonesse pääsud ning parkla projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana. Parklale ja sissepääsudele projekteerida välisvalgustus.
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel.
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale.

### **8. Tuleohutusnõuded.**

Detailplaneering on koostatud vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusega nr.315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-6:2005 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Minimaalsed lubatud vahekaugused naaberkinnistute hoonetest on tagatud hoonestusaladele mistahes tulepüsivusklassi kuuluva hoone paigutamisel. Hoonete tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti.

Maa-ala, kus krundil ei ole lubatud hoonete püstitamist, on joonise 2 (Põhijoonis) loetavuse huvides tähistatud hoonestuskeelualana. Hoonestuskeelualal võivad asuda suletud netopinnata

hoone osad maapinnal ja õhus tingimusel, et ei minda vastuollu tuleohutusnõuetega ja võetakse arvesse tehnovõrkude paiknemist.

Hoonete kaugus krundi piirist on  $> 4,0$  m. Hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on TP2. Väliseks tulekustutuseks vajalik vesi saadakse krundi piirist ca 200m kaugusel paiknevast olemasolevast tuletõrje veehoidlast ( $\geq 2 \times 150 \text{ m}^3$ ). Asukoht vt. joonis DP-2 pos.2. Mahutid tuleb viia vastavusse standardi nõuetega EVS 812-6.

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta:

- juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja –veevõtu-kohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras;
- põlevmaterjali hoitakse ehitistest mitte lähemal kui 4 m. Sõiduk pargitakse selleks määratud kohas või vähemalt 4 m kaugusele ehitistest.

Territooriumil ei tohi:

- ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega õhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist.

## **9. Tervisekaitse nõuded**

Äri ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ei tohi olemasoleva elamuala välisterritooriumil ületada 60 dB päeval ja 45 dB öösel ja tehnoseadmete tegevusest põhjustatud müratase ei tohi ületada 50 dB päeval ja 40 dB öösel.

Hoonete projekteerimisel arvestada, et saastaineid välisõhku väljutavad korstnad, ventilatsiooniavad ja torud oleksid vähemalt viis meetrit kõrgemal saastallikast, kuni viiekümne meetri kaugusel eluhoonetest ning oleksid tagatud saastatuse taseme piir- ja sihtväärtused saasteallika mõjupiirkonnas.

Alus: välisõhu kaitse seadus & 27, & 66 (2).

Joogivee käitleja peab tagama joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele.

Alus: SoM 31.07.2001.a. määrus nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ & 2 (2).