

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Kuusalu tee 8 (katastritunnus 35201:004:0004) ja Mäe tn 1 (katastritunnus 35201:004:1490) Kuusalu alevik, Kuusalu vald Harjumaa kinnistute detailplaneeringu koostamise aluseks on :

- Kuusalu Vallavalitsuse kiri nr 7-1/4826-1; 02.04.2013 Kuusalu aleviku Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1 kinnistute detailplaneeringu algatamise kohta
- Kuusalu Vallavolikogu otsus 13.märts 2013 nr 12 Kuusalu aleviku Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1 kinnistute detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Kuusalu aleviku Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1 kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne (lisa Kuusalu Volikogu 13.03.2013.a. otsusele nr 12)
- Sõmeru Maamõõdu OÜ poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan, töö nr 2243; 10.04.2013.a.
- Arborist Sulev Järve poolt teostatud puittaimestiku hinnang, Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1, Kuusalu; 10.05.2013, 5526626, puuhooldus@hotmail.ee
- Planeerimisseadus
- Kuusalu valla ehitusmäärus
- Elion Ettevõtted AS-i poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21186429
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 213723; 25.09.2013
- Kuusalu Soojus OÜ poolt väljastatud Kuusalu aleviku ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused nr 124; 05.06.2014.a.

Kuusalu tee 8 (katastritunnus 35201:004:0004) kinnistul kehtib Kuusalu Vallavolikogu 30.juuni 2005. otsusega nr 52 kehtestatud detailplaneering, mille planeeringualasse kuulus ka kinnistu Kuusalu tee 8a (katastritunnus 35201:004:0080).

Planeeringuala kohapealset ülevaatus viidi detailplaneeringu koostamise ajal läbi mitmel korral. Nende käigus arutati asjashuvitatud osapooltega planeeringuala hoonestusega seotud põhimõtteid. Kõiki planeeringuala kohapealsete ülevaatuste käigus kogutud andmeid on ka käesoleva töö koostamisel ära kasutatud.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kruntide kasutamise sihtotstarvete ja hoonestusalade määramine
- hoonete täpsemate arhitektuursete tingimuste määramine
- täiendavate juurdepääsuteede, parkimise ja tehnoehitiste kavandamine
- heakorrastuse ja haljastuse põhimõtteline lahendamine
- kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalust laiendada olemasolevat Mäe tn 1 paiknevat kauplusehoonet kõrvalkinnistule Kuusalu tee 8.

Algatatav detailplaneering loetakse üldplaneeringut muutvaks, kuna üldplaneeringu kohaselt on planeeritavate kinnistute juhtfunktsioonid vastavalt Kuusalu tee 8 ühiskondlike hoonete maa ja Mäe tn 1 elamumaa. Planeeringuga kavandatakse mõlema kinnistu sihtotstarbed muuta ärimaaks.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Staadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 1/11

Eelnevast tulenevalt on ettepanek muuta üldplaneeringut ning määrata Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1 kinnistute kasutamise sihtotstarbeks ärimaa.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek on põhjendatud seoses Kuusalu aleviku elanikele ja ka alevikust läbisõitjatele parema kaubandusteenuse osutamise vajadusega ning planeeritavad kinnistud on asukoha poolest sobilikud kaubanduskeskuse laiendamiseks.

3. Lähteolukord

Paiknemine

Detailplaneeringuga käsitletav ala haarab Kuusalu aleviku keskosas Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1 kinnistute maa-ala ning lisaks planeeritavatele kinnistutele ka ümbritsevat transpordimaad ja naaberkinnistuid 15 m laiuselt.

Planeeritavat ala ääristab lõunast Kuusalu tee, idast Mäe tn, põhjast üldkasutatav maa Kuusalu tee 8 lõunapiir on ühtlasi teemaa piiriks..

Põhiliselt selles piirkonnas asuvad elamumaad.

Planeeritavatele kinnistutele ulatub riigimaantee kaitsevöönd (äärmise sõiduraja teljest 50 m ("Teeseaduse" § 13 lg 2)) ja Kuusalu kalmistu sanitaarkaitsevöönd (300 m).

Planeeritava maa-ala suurus on ca 7 700 m² (vt lisa Kuusalu Vallavolikogu otsusele nr 12 13.03.2013.a. Kuusalu aleviku Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1 kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne, planeeritava ala skeem).

Katastriüksused

Detailplaneeringuga käsitletakse Harjumaal Kuusalu vallas Kuusalu alevikus:

-Kuusalu tee 8 asuvat kinnistut, katastritunnus 35201:004:0004, sihtotstarve riigikaitsemaa 100%, pind 2 509 m², omanik AS OG Elektra

-Mäe tn 1 asuvat kinnistut, katastritunnus 35201:004:1490, sihtotstarve ärimaa 100%, pind 2 172 m², omanik AS OG Elektra

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu maa-ala, mille suurus on ligikaudu 7 700 m², paikneb Harjumaal, Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus.

Kinnistul Mäe tn 1 asub AS-le OG Elektra kauplusteketti kuuluv toidukauplus.

Olemasoleva kaupluse laiendamine Kuusalu tee 8 kinnistu territooriumile on põhjendatud seoses Kuusalu aleviku elanikele ja ka alevikust läbisõitjatele parema kaubandusteenuse osutamise vajadusega.

Planeeritav ala on asukoha poolest sobilik olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamiseks.

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal on teostaud arborist Sulev Järve poolt puutaimestiku hinnang.

Kinnistu Mäe tn 1 lõunapoolne ja keskosa on hoonestatud, seal paikneb toidukaupade kauplus (ehitusregistri kood 116011335). Hoone on kasutuses ning on heas olukorras.

Mäe tn 1 kinnistu põhja- ja läänepoolne osa on kaetud kõrghaljastusega, enamus on IV.väärtusklassiga puud (väheväärtuslik puu - võib likvideerida).

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Stadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 2/11



Olemasolev töötav kauplus

Kinnistu Kuusalu tee 8 keskosa on hoonestatud, seal paikneb endine politseijaoskonna hoone (ehitusregistri kood 116037900). Hoone ei ole kasutuses ning on halvas olukorras.

Kinnistu territoorium on korrastamata. Territooriumi ida-, põhja- ja lääneosas on olemasolev kõrghaljastus, enamuse on II. ja III. väärtusklassiga puud (väärtuslik puu – säilitada ning oluline puu – võimalusel säilitada). Loodepoolses nurgas kasvab tamm, mis on I. väärtusklassiga (eriti väärtuslik puu – kindlasti säilitada).

Tihasustusalal toimub raie kohaliku omavalitsuse raieloa alusel.

Alusplaan

Detailplaneeringu alusplaaniks on võetud Sõmeru Maamõõdu OÜ (litsentsid 483 MA 20.12.2005 ja EG10316891-0001) poolt 10.04.2013.a. koostatud geodeetiline digitaalne plaan täpsusastmega 1:500; töö nr 2243.

Planeeringu kontaktvöönd

Planeeringuala asub tihasustusala, Kuusalu aleviku keskmes.

Planeeritavatele kinnistutele ulatub riigimaantee kaitsevöönd (äärmise sõiduraja teljest 50 m (“Teeseaduse” § 13 lg 2)) ja Kuusalu kalmistu sanitaarkaitsevöönd (300 m).

Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele asub planeeringuala Tsitre fosforiidi maardla prognoosvarul.

Läheduses märgalasid ei paikne, seega mõju neile puudub.

Lähialas randa ja kallast ei ole.

Mõju metsadele metsaseaduse tähenduses puudub, kuna planeeringualal metsi pole. Kinnistutel kasvab hulgaliselt suuremaid puid. Planeerimise koostamise käigus on tehtud haljastuse dendroloogiline hinnang.

Keskkonnaregistri andmeil alal kasvavaid liike ja EL loodusdirektiivi kohaseid kaitset vajavaid elupaigatüüpe ei leidu. Lähim looduskaitse objekt – Soodla tee männid (2 tk) asuvad ca 260 m kaugusel.

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

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Staadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 3/11

Kehtestatud detailplaneeringud:

- Kuusalu Vallavolikogu 30.06.2005.a.otsusega nr 52 on kehtestatud Kuusalu tee 8 ja 8a detailplaneering
- planeeringualast idasuunas on Kuusalu Vallavolikogu 21.06.2006.a. otsusega nr 27 kehtestatud Kuusalu tee 4 kinnistu detailplaneering, millega jagati kinnistu kaheks elamumaakrundiks
- planeeringualast lõunasuunas on Kuusalu Vallavolikogu 30.05.2007.a. otsusega nr 41 kehtestatud Kuusalu tee 3 detailplaneering
- Kuusalu Vallavolikogu 01.06.2011.a. otsusega nr 32 on kehtestatud Vahtra tn 3 detailplaneering, millega muudeti Kuusalu tee 3 planeeringut.

Planeeringuala kuulub ühisveevärgi ja kanalisatsiooni piirkonda.

Alal ei esine võimalikku jääkreostust.

Müra jääb normtaseme piiresse. Ehitusaegne müra ja vibratsioon on ajutine ja lühiajaline.

Valguse, soojuste, kiirguse ja lõhna reostust kaupluse laiendamise planeeringualal ei kaasne.

Detailplaneeringu ala paikneb Kuusalu alevikus.

Planeeringuala piirneb:

- põhjast kinnistuga Kuusalu tee 8a, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%
- põhjast kinnistuga Mäe tn 3, sihtotstarve elamumaa 100%
- idast Mäe tänavaga
- lõunast 11106 Kuusalu teega, sihtotstarve transpordimaa 100%
- läänest kinnistuga Kuusalu tee 10, sihtotstarve elamumaa 100%

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on Mäe tn 1 alale määratud elamumaa juhtfunktsioon ning Kuusalu tee 8 alale on määratud ühiskondliku hoone maa juhtfunktsioon.

Olemasoleva kaupluse laiendamine Kuusalu tee 8 kinnistu territooriumile on põhjendatud seoses Kuusalu aleviku elanikele ja ka alevikust läbisõitjatele parema kaubandusteenuse osutamise vajadusega.

Planeeritavad krundid on asukoha poolest sobilikud kaubanduskeskuse rajamiseks.

Planeeringualal väljakujunenud olukorraga saab tutvuda käesoleva kõiite koosseisu kuuluval maa-ala plaanil – kontaktvööndi skeem AS-1.

4. Vertikaalplaneerimine

Planeeritav territoorium on suhteliselt tasase reljeefiga, absoluutsed kõrgusmärgid 39,03 ÷ 38,41. Loodepoolses on kirde-loodesuunaline maapinna langus kõrgusmärgid 38,39 ÷ 37,89.

5. Liikluskorraldus

Juurdepääs detailplaneeringuga vaadeldavatele kinnistutele toimub 11106 Kuusalu teelt kasutades olemasolevat mahasõitu ning Mäe tänavalt.

Mõlemad on asfaltkattega, kahesuunalise liiklusega teed.

Detailplaneeringuga on ette nähtud mahasõit planeeritavale alale Kuusalu teelt, kust hakkab toimuma sõiduautode juurdepääs kinnistu territooriumile.

Teenindava transpordi juurdepääs toimub Mäe tänavalt.

Sissesõidul kinnistule paigaldatakse liiklusmärk 575a, Parkla koos lisatahvlitega 831 ja 832 "Mõjusuund".

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Staadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 4/11

Väljasõidul parklast paigaldatakse liiklusmärk 221 Anna teed.

Piki Kuusalu tee lõunapoolset serva kulgeb jalakäijate kõnnitee. Pääsuks planeeringualale ettenähtud kauplusele rajatakse ülekäigurada ning paigaldatakse liiklusmärgid 543 ja 544 Ülekäigurada.

Mäe, Vilbaste, Kalda, Kuuse tänavate poolt tulevad jalakäijad liiguvad Mäe tn 1 ja Kuusalu tee 8 kinnistute siseselt mööda olemasolevat nõmmeala.

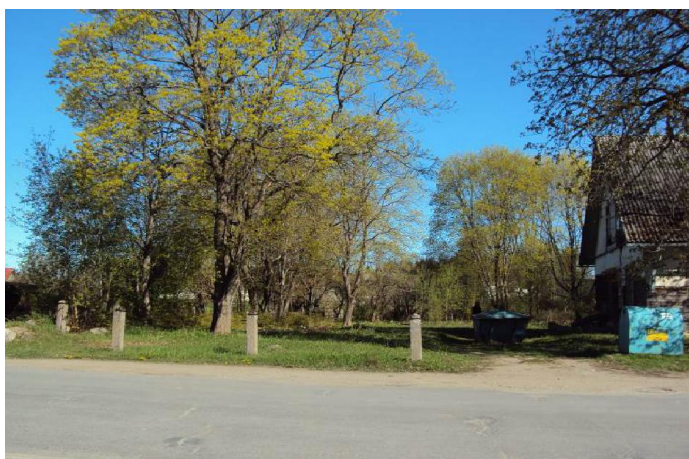
Märkidel peab olema I klassi valgustpeegeldav kile. Värvuskoordinaadid ja heledustegur peab vastama standardi (5) nõuetele.

Kõik liiklusmärgid peavad olema valmistatud ja paigaldatud vastavalt EVS 613:2001/A1:2008 ning teemärgised ja nende kasutamine vastavalt EVS 614:2008.

Liikluskorraldusvahendite paigaldamine teha vastavalt joonisele AS-3 ja standarditele.

Olemasolev klientide sissepääs kauplusesse kinnistul Mäe tn 1 suletakse.

Uues kaupluses on ette nähtud küllastajatele üks sissepääs uue rajatava parkplatsi poolt kinnistu Kuusalu tee 8 territooriumil.



Vaade Kuusalu teelt olemasolevale sissesõidule Kuusalu tee 8 kinnistu territooriumile; milline on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud sõiduautode juurdepääsuks laiendatud kaupluse parkplatsile

Kaubalaadimine jääb Mäe tänavalt.

Ehitustegevus planeeritaval alal tuleb korraldada sisemise teede võrgu kaudu. Materjalide maha- ja pealeladimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal.

Enne ehitustööde alustamist kooskõlastada täiendavalt Harju Regionaalse Maanteeametiga riigimaantee teekaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised tööprojektid.

Parkimine

Krundisisesed sõiduteed ja parkplatsid asfalteeritakse.

Vastavalt EPN 17 "Linnatänavad, osa 7. Väljakud, parklad, terminalid p.7.2.2. parkimiskohtade arv min ca 1350 m² (suletud netopind) x 1/80 (parkimismormatiiv) = 17 sõiduautot.

Sõiduautode parkimine toimub kinnistu territooriumil, 30 sõiduauto parkimiskohta (sh 1 invasõiduki koht) – vt joon. AS-3 "Põhijoonis".

Mäe tn 1 kinnistul on kaupluse töötajate parkla (3 parkimiskohta), mida kasutatakse ka kaubaautode manööverduspinnana.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Staadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 5/11

6. Planeerimislahenduse põhijooned

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgid on järgmised:

- Mäe tn 1 paikneva olemasoleva kauplusehoone laiendamine kõrvalkinnistule Kuusalu tee 8
- Kinnistute sihtotstarvete muutmine (üldplaneeringu järgi juhtfunktsioonid: Kuusalu tee 8 ühiskondlike hoonete maa ja Mäe tn 1 elamumaa) ärimaaks
- Planeeritava maa-ala ehitusõiguse määramine eesmärgiga uue kaubandushoone rajamine
- Kinnistutele planeeritava kauplusehoone ja parkla mahtude ning ruumilise paigutuse määramine koos tehnovõrkude sidumisega, automaattankla rajamine.
- Liikluskorralduse määramine
- Servituutide vajaduse ning muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatuse määramine
- Kuritegevuse riskide vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Äritegevuse arengu ning kinnistute parema kasutuse huvides on näidatud ehitusala võimalused, tagades nõuetekohased juurdepääsud ja tuleohutuseks vajalikud kujad.

Ehitusõigus

Detailplaneering annab võimaluse kinnistutele kauplusehoone ehitamiseks.

Kauplusehoone suurim lubatud korruste arv 1 korrus, suurim lubatud hoone kõrgus 8 m.

Hoonestuslaad on lahtine.

Lubatud katusekalle 0° - 15°.

Hoone välisviimistluses võib kasutada seintel fassaadiplaate (nt Magrock plaadid), fassaadi rikastamise elemendina kasutada puitu, soklid on betoonpinnad, värvitud plekki.

Laienduse osas soojustatud kehand on sandwich-tüüpi paneelidest. Olemasolevas osas välisseinad täiendavalt soojustatakse.

Läänefassaad - põhiosas fassaadiplaadid; klaaspind ja osaliselt läbipaistev vertikaalne puitlatistik

Lõunafassaad - põhiosas fassaadiplaadid; klaaspind ja osaliselt läbipaistev vertikaalne puitlatistik

Idafassaad - lõunapoolne serv fassaadiplaat, ülemine osa puit; keskosa – plekk-kate; laadimissõlm puitviimistlusega

Põhjafassaad – värvitud plekk-kate, ol.oleva hoone osas uus plekk-kate.

Lääne-, lõuna- ja idafassadidel olevate õhksoojuspumpade ümber ehitatakse varbseinad.

Kuna olemasolev hoone on suhteliselt madal, siis lõunafassaad on arhitektuurselt kunstlikult tõstetud metallraamiga kõrgemaks. Raamistik on avatud või kaetud võrguga või mõne muu materjaliga. Raamistiku külge kinnitatakse firma logo.

Katusekattematerjalina kasutatakse sandwich-paneeli või rullmaterjali.

Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Olemasolev taaramaja kinnistul Mäe tn 1 demonteeritakse ning paigaldatakse kinnistule Kuusalu tee 8 kaupluse rajatava laienduse loodepoolsesse nurka.

Lammutatakse ol.oleva kauplusehoone kirdepoolses osas asuv laadimissõlm ning ehitatakse uus kolmest küljest kinnine laadimissõlm.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Staadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 6/11

Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1, Kuusalu alevik, Kuusalu vald, Harjumaa kinnistute detailplaneering; KEK Invest AS töö nr 13-63, august 2013

Kinnistu läänepoolsele piirile on ette nähtud piirdeaed kõrgusega min 1,2 m.

Detailplaneering annab projektlahendusena kinnistutel maksimaalse hoonestuspinna: 540 m² (Mäe tn 1 olemasolev kauplus) + 230 m² (Mäe tn 1 projekteeritud laiendus) + 530 m² (Kuusalu tee 8 projekteeritud laiendus) = 1 300 m².

Olemasoleva Mäe tn 1 kinnistul asuva kaupluse läänepoolse fassaadi põhjapoolne ots ca 10 m pikkuselt jääb olemasolev, kuna seal asuvad jahutusseadmed.

Muus osas ol.oleva hoone kõik fassaadid uuendatakse, fassaadikate viiakse kooskõlla uue projekteeritud osa fassaadikattega.

Detailplaneeringuga käsitletavat kinnistud

Pos. nr.	Kinnistu nimetus	Kinnistu pl. sihtotstarve m ²	Kinnistu plan. pindala m ²	Moodustatakse kinnistuist k.a riigi/valla maa	Liidetavate/Lahutatavate osade pind m ² +/-	Osade senine sihtotstarve
1	Mäe tn 1	Ä (2 172)	2172	Mäe tn 1		Ärimaa
2	Kuusalu tee 8	Ä (2 509)	2509	Kuusalu tee 8		Riigikaitsemaa

Ä –ärimaa

Näitajad kinnistute kohta

Pos. nr.	Krundi aadress	Kinnistu plan. pind m ²	Maks eh. al.pind m ²	Maks. täisehituse %	korruselisusMaks.	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Mäe tn 1	2172	706	33	1	Ä-2171	Ä- 100
2	Kuusalu tee 8	2509	520	21	1	Ä-2509	Ä - 100

Ä –ärimaa

Piirangud

Riigimaantee kaitsevööndi laius äärmisest sõiduraja teljest on 50 m (“Teeseaduse” §13 lg 2). Planeeritav kauplusehoone jääb riigimaantee kaitsevööndisse.

Riigimaantee kaitsevööndi koridoris kehtib ehitus- ja majandustegevuse piiranguala, lähtudes vajadustest võimalikeks perspektiivseteks tee õgvenduseks ja laienduseks, kergliiklustee väljaehitamiseks, tehnovõrkude paigutamiseks, teede püsivust tagava veterežiimi parendamiseks vms tegevuseks.

Samuti detailplaneeringuga kavandatav kauplusehoone jääb Kuusalu kalmistu sanitaarkaitsetsooni (300 m).

Käesolevas detailplaneeringus tehnovõrke teemaale ei ole planeeritud.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Stadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 7/11

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alus EPN 17:

Kanalite sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 m. Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 m, sidekaablini 0,25 – 0,5 m.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6 m; veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1 m; elektri kaablist 0,25 – 0,5 m.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5 m, puutüvedest 2 m, kanalisatsioonitrassist 1,5 m.

Servituut

Kinnistut läbivatele trassidele (veetrass, kanalisatsioon) ja el.kaablitele või –liinidele seatakse maakasutusõigus.

7. Haljastus

Mäe tn 1 ja Kuusalu tee 8 territooriumil kasvavad III, IV ja V väärtusklassiga puud, millised jäävad perspektiivse kauplusehoone laienduse ja parkplatsi alla. Need puud võetakse maha – vt joon AS-2 Põhijoonis – kokku 11 puud. Ülejäänud puud säilitatakse.

Olemasoleva kauplusehoone taha kinnistu Mäe tn 1 põhjapoolsesse osasse istutatakse 5 okaspuud. Säilitatakse looduslik reljeef ja maapinna mullastruktuur.

8. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Riigimaantee kaitsevööndi laius äärmisest sõiduraja teljest on 50 m (“Teeseaduse” §13 lg 2).

Planeeritav kauplusehoone jääb riigimaantee kaitsevööndisse.

Samuti detailplaneeringuga kavandatav kauplusehoone jääb Kuusalu kalmistu sanitaarkaitsetsooni (300 m).

Käesoleva tööga haaratud planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole ja pärast detailplaneeringu realiseerumist neid sinna juurde ka ei lisandu. Vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse hinnangule keskkonnamõju strateegiline hindamine võib jääda algatamata.

Planeeritavate ehitiste reoveed kanaliseeritakse.

Tehnilised abinõud keskkonna seisundi parandamiseks on järgmised:

- sõiduteed on kõvakattega
- krundile paigaldatakse prügikonteiner, tsentraliseeritud prügi äravedu

Jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja mitmesuguste pakendite hoidmisega.

Jäätmed hoitakse hoones sees vastavalt pakitult ning iga päev toimub nende äravedu – firma omab Lepnal Lääne-Virumaal jäätmekäitluslitsentsi.

Jäätmeid kohapeal ei pressita. Jäätme pressi kanalisatsiooni vajadus puudub.

Paberpress asub ekpeditsiooniruumis.

Kõik tagastatav taara on pressitud ja pakendatud õhukindlalt. Hoiustamine toimub taara vastuvõtu ruumis.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Staadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 8/11

Keskkonnaohtlike ainete ladustamist planeeringu alal ette ei nähta.

Krundide sihtotstarbelik ja ohutusnõuetele vastav kasutamine ei too kaasa keskkonda häirivaid mõjusid.

9. Tuleohutus

Planeerimisel on lähtutud :

- Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr. 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Tuleohutuse seadus
- Välisuletõrjevesi vastavalt EVS 812-6:2012.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teisele hoonetele. Juhul, kui hoonetevaheline kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Krundile planeeritava ühekorruselisel kauplusehoonel on IV kasutusviis, tulepüsivusklass võib olla min TP2.

Kasutajate arvu piirang vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr. 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” lisa 2 piiranguta).

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu neljast küljest.

Tulekustutusvesi saadakse Kuusalu aleviku ühisveevärgi hüdrantidest.

Laiendatud kaupluse kubatuur on kuni 1 600 m², vastavalt EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus tabel 1 väliskustutusvee normvooluhulk 25 l/s 3 tunni jooksul.

10. Kuritegevuse ennetamine

Planeeritaval ala arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eestis kehtivast standardist :EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: linnaplaneerimine”, 29.11.2002.a.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Soovitavalt paigaldada videovalve ning krundisisene välisvalgustus.

11. Tehnovõrgud, nende kaitsevööndid

Olemasolev olukord

Detailplaneeringuga käsitlevat ala läbivad:

- ühisveevärgi ja kanalisatsiooni magistraalitoru
- elektri madalpingeliin

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Kuusalu Soojus poolt väljastatud veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks asukohaga Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1 Kuusalu alevik Kuusalu vald Harjumaa.

Olemasolev kogumiskaev ja kasutusest väljajäävad trassid likvideeritakse.

Sadeveed

Planeeringuala piirkonnas ei ole sajuvee kanalisatsioonisüsteemi välja ehitatud. Seda ei ole ette

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Staadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 9/11

Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1, Kuusalu alevik, Kuusalu vald, Harjumaa kinnistute detailplaneering; KEK Invest AS töö nr 13-63, august 2013

nähtud rajada ka käesoleva tööga.

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need juhitakse kalletega hoonest eemale.

Vahetult parkimisalalt tulevad sadeveed juhitakse läbi I klassi õli-bensiinipüüduuri ning immutatakse parkla alla rajatavasse imbväljakusse.

Keskkonda juhtivas heitvees naftasaaduste sisaldus ei tohi ületada 5,0 mg/l ja hõljuvainesisaldus ei tohi ületada 40 mg/l (Vabariigi Valitsuse määrus 31.07.2001.a. nr. 269). Sama määruse § 10 lg 5 kohaselt võib sademevett, mis vastab määruse § 7 ja lisas 3 esitatud nõuetele, immutada pinnasesse, kuid mitte veehaarde sanitaarkaitsealal ja mitte lähemal kui 50 m selle välispiirist.

Soojavarustus

Lokaalne soojavarustus lahendatakse eraldi projektidega.

Elektrivarustus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 213723; 25.09.2013

Tänavavalgustus

Krundisise parkplatside valgustamiseks on ette nähtud välja ehitada kõrgetel postidel välisvalgustus.

Välisvalgustus lahendatakse eraldi projektiga.

Sidevarustus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elionn Ettevõtted AS-i poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21186429.

12. Piiravad tingimused ja kitsendused

Täiendavaid kinnisomandi piirangud ja kitsendused:

- tankla projekt kooskõlastada Keskkonnaameti Harju – Järva - Rapla regiooniga
- kinnistu piirneb riigiteega 11106 Kuusalu tee, mille teekaitsevöönd 50 m riigimaantee äärmise sõiduraja teljest läbib kinnistut
- enne ehitustööde alustamist kooskõlastada projektid Maanteeameti Põhja regiooniga

Põhilised normdokumendid eelprojekti koostamiseks:

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27.12.2002 määrus nr 70	Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile
Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 67; 17.09.2010	Nõuded ehitusprojektile
Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315	Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
EVS 812-5:2005 Ehitiste tuleohutus; osa 5: Ehitusseadus	Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus
EVS 865-1:2006	Hoone ehitusprojekti kirjeldus Osa 1: Eelprojekti seletuskiri

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Staadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 10/11

Kuusalu tee 8 ja Mäe tn 1, Kuusalu alevik, Kuusalu vald, Harjumaa kinnistute detailplaneering; KEK Invest AS
töö nr 13-63, august 2013

Tarindi RYL 2000	Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande- ja piirdetarindid
EVS 837-1	Piirdetarindid
EPN - ENV 3T.1.1 (Eelnõu)	Üldreeglid ja reeglid hoonekonstruktsioonidele
Tee projekteerimise normid ja nõuded	
VV määrus nr 269;31.juuli 2001.a.	Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord

13. Detailplaneeringu elluviimise järjekord

Detailplaneering tuleb realiseerida kindlas järjekorras, et tagada planeeringus kavandatud eesmärgi elluviimine. Esmajärjekorras lammutatakse olemasolevad hooned ja ehitised, siis ehitatakse välja välistrassid ja teed ning seejärel kavandatakse ehitised ja heakord.

Kaupluse laienduse ehitustööde ajal ei tohi segada olemasoleva kaupluse tööd.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse määrab kohalik omavalitsus.

Väljaspool kinnistut kulgev jalakäijate ülekäigurada Kuusalu teel ja kõik planeeringulahendusega seotud liiklusemärgid ehitab välja arendaja AS OG Elektra.

Marina Toomel

Olev Okas

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Detailplaneeringu eskiisi seletuskiri	Koostas: Marina Toomel, Olev Okas	Kuupäev: 01.2014
	Staadium: Detailplaneeringu eskiis		Leht/lehti 11/11