



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

KIIU ALEVIKU KIIU-VALKLA REOVEEPUHASTI KINNISTU DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Kiiu alevik, Kuusalu vald, Harju maakond

Töö nr: DP-202462

Kuupäev: 25.04.2025

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Kuusalu Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Kuusalu Vallavalitsus

**PLANEERINGU
KOOSTAJA**

Liis Alver
Ruumilise keskkonna
planeerija, tase 7
Kutsetunnistus nr 206833

TARTU 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	3
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID	4
4. PLANEERINGUALA MÕJUALA ANALÜÜS JA JÄRELDUSED	5
5. OLEMASOLEV OLUKORD	6
6. PLANEERIMISETTEPANEK	7
6.1. Ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahendus	7
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
6.3. Krundi ehitusõigus	8
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	8
6.6. Juurdepääsuteed, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
6.7.1. Haljastus	10
6.7.2. Piirded	10
6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine	10
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	11
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	11
6.10.1. Veevarustus	11
6.10.2. Reoveeanalüüs	12
6.10.3. Sademevesi	12
6.10.4. Elektrivarustus	13
6.10.5. Soojavarustus	13
6.10.6. Telekommunikatsioonivarustus	13
6.11. Servituutide vajaduse määramine	13
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
6.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	15
6.13.1. KSH eelhind	15
6.13.2. Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele	15
6.13.3. Kalda kaitse eesmärgid	15
6.13.4. Loodusvarade kasutamine, jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded	16
6.13.5. Mõju maakasutusele ja pinnasele	16
6.13.6. Mõju pinna- ja põhjaveele	16
6.13.7. Müra, vibratsioon, õhusaaste, lõhn	17
6.13.8. Mõju kliimale	18
6.13.9. Oht inimese tervisele või keskkonnale	18
6.13.10. Pinnase radoonisisaldus	18
6.14. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	18
6.15. Planeeringu elluviimise võimalused	19
JOONISED (eraldi failidena)	20
Joonis 1. Asukohaskeem	21
Joonis 2. Kontaktvõandi analüüsiskeem	22
Joonis 3. Tugiplaan	23
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	24

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 05.09.2024 korraldus nr 223, millega algatati Kiiu aleviku Kiiu-Valkla reoveepuhasti kinnistu detailplaneeringu koostamine ning kinnitati detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kuusalu Vallavalitsus.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Kuusalu Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise eesmärk on **Kiiu-Valkla reoveepuhasti** kinnistule (35301:001:1490) jäätmejaama rajamine koos selleks vajalike hoonete ja rajatistega. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted ning antakse tehnovõrkudega varustamise, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning näidatakse servituutide seadmise vajadus. Juurdepääsu planeerimiseks on planeeringualasse hõlmatud **Biopuhasti tee** kinnistu (35301:001:1567).

Planeeritava ala suurus on ca 4,5 ha.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Tulenevalt planeerimiseseaduse § 124 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p-st 4 tuleb planeeringu koostajal anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. Lisaks tulenevalt KeHJS § 6 lõikest 2 tuleb anda eelhindang, kas jäätmekäitluse valdkonna tegevusel on oluline keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 10 lõike 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda jäätmekäitluskoha rajamise, laiendamise või rekonstrueerimise korral. Planeeringu koostamise korraldaja poolt on koostatud KSH eelhindang, mille tulemuste kohaselt ei kavandata detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Eesti üleriigilise planeeringu 2030+ peamine arengueesmärk on tagada elamisvõimalused Eesti igas asustatud paigas. Selleks on vajalikud kvaliteetne elukeskkond, head ja mugavad liikumisvõimalused ning varustatus oluliste võrkudega. Eesmärk on pakkuda elanikele kodulähedasel alal vajalikku teenust. Tegevus on kooskõlas Eesti üleriigilise planeeringuga.

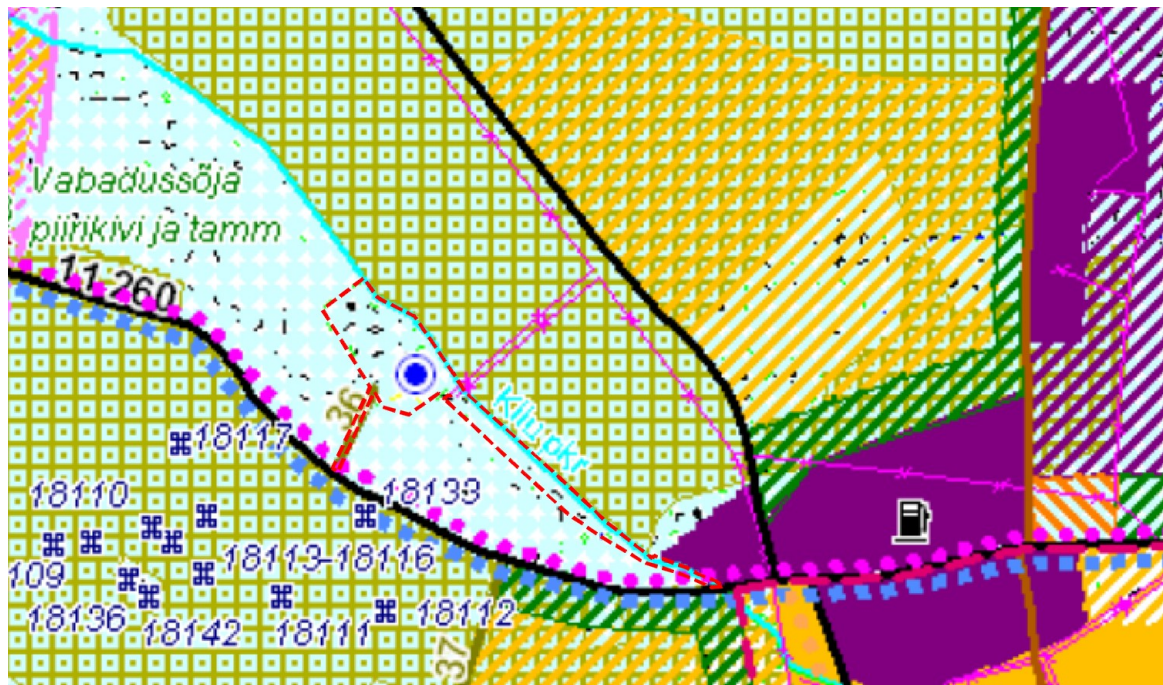
Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ eesmärgiks on ruumiliselt tasakaalustatud areng Harju maakonnas, mistõttu soositakse kohalike keskuste teket/tugevnemist Tallinna lähiregioonist kaugemal, et võimaldada esmaste teenuste tarbimist piirkonnas koha peal. Toimiva ja tänapäevase jäätmejaama paiknemine Kuusalu valla territooriumil täidab kohalike vajalike teenuste osutamise eesmärgi. Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

Vastavalt **Kuusalu valla arengukavale 2023–2028** on üheks jäätmemajanduse valdkonna arendamise tegevuseks Kiiu jäätmejaama arendamine ja laiendamine. **Kuusalu valla jäätmekava 2023–2028** kohaselt tuleb laiendada Kiiu jäätmejaama, täiendades Kiiu jäätmejaamas vastu võetavate jäätmete nimekirja, viies see vastavusse sortimismäärusega ja tagada sorteeritud ehitusjäätmete vastuvõtt. Käesoleval hetkel toimib Kuusalu valla jäätmejaam Kiiu alevikus, Tamme

kinnistul (35201:003:0224, 2630 m², eraomand). Kinnistu asukoht ning suurus ei võimalda jäätmejaama arendamist. Olemasoleva jäätmejaama territoorium on piiratud ning laienemine kinnistu piires ei ole võimalik. Kuusalu valla arengukavas ning jäätmekavas on uue jäätmejaama rajamine prioriteetseks eesmärgiks ning sellest tulenevalt on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas valla arengukava ja jäätmekavaga.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 1) asub Kiiu-Valkla reoveepuhasti kinnistu hajaasustusalal, alvarite alal, mis on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alaks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti. Üldplaneeringu kaardil on planeeringualale kantud puhastusseadme tähis. Käesoleval hetkel on kinnistu sihtotstarbeks 100% jäätmehoidla maa. Detailplaneering ei esita üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuid täpsustab kinnistu maakasutust jäätmejaama alana. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud punase katkendjoonega)



3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID

- Kuusalu valla arengukava 2023-2028;
- Kuusalu valla jäätmekava 2023-2028;
- Kuusalu valla üldplaneering;
- Kuusalu valla heakorraeeskiri;
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Wew OÜ (reg nr 10213694, litsents EG10213694-0001), töö nr GEO-208-24 (30.12.2024). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisest 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeering koosneb üksteist täiendavast ja terviku moodustavast seletuskirjast ja joonistest.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. PLANEERINGUALA MÕJUALA ANALÜÜS JA JÄRELDUSED

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Kiiu aleviku loodeservas. Planeeringuala moodustab ca 850 m pikkune Kiiu-Valka reoveepuhasti maaüksus, millest detailsemalt planeeritakse põhjapoolne osa. Olemasolevast hoonestatud tiheasustusalast jääb planeeritav ala ca 700 m kaugusele. Kuusalu alevik jääb ca 3,5 km kaugusele.

Planeeritav ala jääb Kiiu aleviku olemasolevast hoonestatud tiheasustusalast ca 700 m kaugusele. Lähimad üksikelamu krundid jäävad kirdesuunda, ca 500 m kaugusele. Maa-ala on ümbritsetud maatulundusmaadega, mis osaliselt on kaetud metsa ja võsaga ning osaliselt kasutusel rohumaade ja põllumaadena. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
11260 Jõelähtme-Kemba tee	35201:001:0229	424 129 m ²	transpordimaa 100%
Marja	35201:003:1140	70 110 m ²	maatulundusmaa 100%
Metsatuka	35201:003:0396	64 998 m ²	maatulundusmaa 100%
Nurme	35201:003:0157	86 307 m ²	maatulundusmaa 100%
Käru	35201:003:1130	45 025 m ²	maatulundusmaa 100%
Liiviku	35201:003:0046	1672 m ²	tootmismaa 100%
Kopli	35201:003:0225	4397 m ²	ärimaa 100%
Vana-Narva mnt 1	35201:003:0076	9170 m ²	tootmismaa 100%
Liiviku	35201:003:0047	8598 m ²	maatulundusmaa 100%

Juurdepääs planeeringualale on riigiteelt 11260 Jõelähtme-Kemba tee alguse saava ca 3 m laiuse kruusakattega Biopuhasti tee (35301:001:1567) kaudu.

Piki planeeritava ala kagu-loode suunalist kinnistupiiri kulgeb Kiiu oja, mis toimib mh maaparandussüsteemi eesvooluna. Kiiu ojal on kalda veekaitse-, ehitus- ja piiranguvöönd ning eesvoolu kaitsevöönd.

Planeeringualast lõunasuunda, teisele poole 11260 Jõelähtme-Kemba teed, ca 165 m kaugusele kavandatakse jäätmejaama territooriumist, jäävad arheoloogiamälestised – kivikalmed ja kultusekivid. Mälestistel on 50 m laiune kinnismälestise kaitsevöönd, mis planeeringualale ei ulatu.

Planeeritud jäätmejaama asukoht on sobilik, kuna asub Kuusalu valla suuremate asulate, Kiiu ja Kuusalu alevike vahetus lähedusest, kuid siiski piisavalt kaugel olemasolevast tiheasustusest, põhjustamata võimalikke häiringuid kohalikele elanikele. Ala on piisava suurusega, et võimaldada rajada erinevate jäätmete kogumiseks vajalikud alad. Lisaks asub ala logistiliselt heas asukohas ning jäätmejaama teenindamise ja kasutamisega lisanduv liikluskoormus ei põhjusta eeldatavalt

hääringuid (nt müra, saaste, vibratsioon) olemasolevale asustusele (sh elamutele).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5. OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringuala moodustab 100% jäätmeheidla maa sihtotstarbega **Kiiu-Valkla reoveepuhasti** maaüksus (35301:001:1490, 42 649 m²) ning 100% transpordimaa sihtotstarbega **Biopuhasti tee** maaüksus (35301:001:1567, 1301 m²). Mõlemad kinnistud kuuluvad munitsipaalomandisse.

Juurdepääs planeeringualale on Biopuhasti tee kaudu, mis on ca 3 m laiune kruusakattega tee.

Olemasolevatest ehitistest asuvad alal ehitisregistrisse kantud 101 m² ehitisealuse pinnaga tehnohoone (reg 121430874) ja 10 m² suurune puukuur (reg 221470948). Muud hooned ja rajatised puuduvad. Olemasolevad ehitisi kasutab rendilepingu alusel MTÜ Kuusalu Jahiselts.

Ala on oma loomult endine reovee biopuhasti maa-ala, kus põhjapoolses osas asuvad neli tugevalt eutrofeerunud kasutusesta biotiiki. Biotiikide ümbrus on kattunud lodumetsaga. Biotiikide vahetus läheduses on tegemist jäätmaaga koos endiste rajatiste jäänukitega. Alale on kujatud täitepinnast. Maaüksuse lõunapoolne osa moodustab pikk loodusliku rohumaa ja võsaga kaetud maasiilak. Väärtuslik kõrghaljastus puudub. Kiiu-Valkla reoveepuhasti kinnistu kõlvikulise koosseisu moodustab looduslik rohumaa 15926 m², metsamaa 6237 m², muu maa 20356 m², haritav maa 70 m² ja 60 m² õuema.

Planeeritav ala on ühtlase reljeefiga, kerge languga põhjasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 2.7 m (abs 34.01...36.69 m). Paralleelselt Kiiu ojaga kulgeb ca 0,5 m kõrgune pinnasvall.

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala keskosa 20 kV õhuliin. Planeeringuala vahetus läheduses asub alajaam Malmi:(Kotka). Krundil on olemas liitumine elektrivõrguga. Puudub veeühendus. Olemasoleva hoone reovesi on juhitud kogumiskaevu.

Piki Kiiu-Valka reoveepuhasti kinnistu kagu-loodesuunalist piiri kulgeb Kiiu oja (VEE1083000), mis toimib muuhulgas maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu Paali-Jaani (ehitise kood 4031250300060) avatud eesvooluna (Kiiu peakraav) ning suubub Valkla oja. Planeeringualale maaparandussüsteem ei ulatu.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- 20 kV keskpingeliin ning selle 10 m laiune kaitsevöönd liini telgjoonest mõlemale poole;
- Kalda veekaitsevöönd (10 m)
- Kalda ehituskeeluvöönd (25 m)
- Kalda piiranguvöönd (50 m)
- Eesvoolu kaitsevöönd (15 m)

Planeeringualal asub fosforiidi prognoosvaruga Tsiitre maardla 4. blokk, mille keskmine fosforiidikihi paksus on 1,2 m.

Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel on valdavalt tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, kus on kõrge reostusohklikkuse tase.

Maa-ja Ruumiameti mullastiku kaardi andmetel leiduvad kinnistul sügav madalsoomuld (M'''), väga õhuke ja õhuke madalsoomuld (M'' ja M'), leetjas gleimuld (GI), gleistunud koreserikas leostunud muld (Korg) ja gleistunud leostunud muld (Kog)

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga radoonisisaldusega

piirkonda. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid ning ei leidu kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike.

Maa-ala jääb kehtiva üldplaneeringu kohaselt alvarite ehk loopealsete alale, mis on õhukese lubjarikka mullaga paepealsed poollooduslikud rohumaad.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 3).

6. PLANEERIMISETTEPANEK

6.1. Ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahendus

Jäätmejaama rajamine jäätmete liigiti kogumiseks on oluline piirkonna teenindamiseks ja arenguks ning see täidab Kuusalu valla arengukavas ja jäätmekavas seatud eesmärgid.

Jäätmeseaduse § 31 kohaselt on kohaliku omavalitsuse ülesanne korraldada jäätmete liigiti kogumist, et võimaldada nende korduskasutuseks ettevalmistamist, ringlussevõttu või muud taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Korraldatud peab olema vähemalt paberi-, papi-, metalli-, plasti-, tekstiili- ja klaasijäätmete ning kodumajapidamises tekkivate ohtlike jäätmete liigiti kogumine ning biojäätmete liigiti kogumine tekkekohalt, kui neid ei ole võimalik tekkekohal ringlusse võtta.

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgiks on selgitada välja jäätmejaama ehitamise võimalused ning vastavalt sellele anda sobilik planeeringulahendus (sh juurdepääsud, planeeritud ehitiste (sh rajatised ja platsid) sobilikud asukohad, tehnovõrkudega varustamise, haljastuse ja heakorra põhimõtted), mis vastab ptk 2 kirjeldatud strateegilistele planeerimisdokumentidele ning arvestab planeeringuala mõjula analüüsi ja olemasolevate piirangute ja kitsendustega.

Jäätmejaama peamiseks eesmärgiks on peamiselt kodumajapidamises tekkivate tavajäätmete ja ohtlike jäätmete kogumine ning nende esmane töötlemine ning transpordiks ettevalmistamine. Selleks on planeeritud ehitusõigus jäätmejaama hoonete ja rajatiste püstitamiseks (sh operaatori hoone, ringmajanduse hoone, varjualused konteineritele). Lisaks on kavandatud kompostimisväljak biolagunevate jäätmete kogumiseks ja kompostimiseks.

Planeeritav jäätmejaama ala asub Kiiu aleviku vahetus läheduses, hästi ligipääsetavas kohas ning asustusest piisavalt kaugel (ca 700 m). 11260 Jõelähtme-Kemba tee kaudu on tagatud hea ühendus valla erinevate piirkondade ja asulate vahel.

Olemasolevast maaüksusest moodustatakse kaks krunti, üks jäätmejaamale ning teine väiksemahuliseks ettevõtluseks ja ladustamiseks, ning määratakse ehitusõigus hoonete ja rajatiste püstitamiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustamine ning antakse haljastuse ja heakorra põhimõtted ning tehakse ettepanek servituutide seadmiseks.

Ruumilise lahenduse planeerimisel ning maakasutuspõhimõtete, krundistruktuuri, hoonestuse paiknemise ja ehitusõiguse kavandamisel on arvestatud olemasolevate elektripaigaldistest tulenevate kitsendustega ning Kiiu oja kalda vöönditega.

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse Kiiu-Valka reoveepuhasti kinnistust 2 uut krunti:

- 1 jäätmeoidla maa krunt (OJ – tavajäätmete käitluse ja ladustamise maa; OO – ohtlike jäätmete käitluse ja ladustamise maa);

- 1 tootmismaa krunt (TL – laohoone maa; TT – tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta); ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa).

Biopuhasti tee katastriüksuse (35301:001:1567) piire ei muudeta.

6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud joonisel 4 toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna ja arvu hulka arvestatakse hooned ja alates 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga varjualused. Ehitusõiguses toodud hoonetele on lisaks lubatud rajada kuni 5 m kõrguseid ja alla 20 m² suuruseid väikeehitisi, mille arv ei ole määratud. Lubatud on lisaks rajada krundi ja hoonete kasutamise otstarbest lähtuvaid ja funktsionaalselt seotud rajatise ning teenindavaid tehnorajatise (sh estakaad, kaal jms).

Planeeritud ehitusõigus sisaldab olemasolevaid hooned (nt Pos 2).

Joonisel 4 tähistatud hoonete ja varjualuste paiknemine on illustratiivne. Täpne ehitiste arv, suurus ja paiknemine antakse projekteerimisel.

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooned (sh varjualused) ning kuni 20 m² suuruseid väikeehitisi. Väljapoole hoonestusala hoonete püstitamine (sh väikeehitised) ei ole lubatud. Hoonestusalale võib rajada teid, platse, tehnovõrke ja -rajatise, haljastust jms.

Planeeritud hoonestusala minimaalne kaugus krundipiiridest on vähemalt 4 m. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva hoonestuse, krundi Pos 2 juurdepääsutee asukohta ning Kiiu oja kaldast tulenevate vöönditega, sh looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega.

Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 3 on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Krundi Pos 1 hoonestusala on planeeritud väljapoole kalda ehituskeeluvööndit. Krundil Pos 2 asuvad olemasolevad hooned Kiiu oja kalda ehituskeelu- ja veekaitsevööndis ning lubatud on nende laiendamine vastavalt looduskaitseaduses ja veeseaduses sätestatule. Sellest tulenevalt on krundi Pos 2 hoonestusala planeeritud Kiiu oja kalda ehituskeelu- ja veekaitsevööndisse.

Kalda piiranguvööndis on keelatud looduskaitseaduse § 37 lg 3 kohaselt mh jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine. Sellest tulenevalt on krundile Pos 1 kavandatud jäätmejaama territooriumil lubatud kalda piiranguvööndi ulatuses püstitada ainult ehitisi, mis ei ole otseselt seotud jäätmekäitlusega (nt administratiivhoone, olmeruumid, parkimisalad, manööverdusala jms). Kogu jäätmekäitlusega seotud tegevus peab jääma väljapoole kalda piiranguvööndit.

Planeeritud hoonestusala ja nende sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4.

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Krundi nr	Pos 1	Pos 2
Max korruselisus	2	1
Katusekalle	0-30°	
Katusetüüp	lame, kald, viil	
Katusekatte materjalid	plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal vastavalt katusetüübile (lahendada projekteerimisel)	
Välisviimistlusmaterjalid	vaba (lahendada projekteerimisel)	
Hoonete +/- sidumine	vaba (lahendada projekteerimisel)	

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale.

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine hoone katusel ja fassaadil. Maapinnale paigaldatavate paneelide puhul tuleb arvestada, et need ei häiriks naaberkruntide tegevust ning liiklust.

Kuusalu vald jääb kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge radoonisisaldusega ala potentsiaalse radooniohtlikkuse tõttu on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vajalik rakendada hoonete radoonikaitse meetmeid, et viia radoonisisaldus hoonete siseõhus miinimumini.

6.6. Juurdepääsuteed, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on 11260 Jõelähtme-Kemba teelt alguse saava Biopuhasti tee kaudu. Planeeritud on 11260 Jõelähtme-Kemba tee ja Biopuhasti tee ristumiskoha rekonstrueerimine. Biopuhasti teele on planeeritud asfaltkattega uus sõidutee, laiusega vähemalt 5,5 m. Tee laius ja katendi tüüp tuleb täpsustada projekteerimisel, et oleks tagatud raskeveokite ja suuregabariitsete sõidukite liiklemiseks vajalikud nõuded.

Juurdepääs krundile Pos 1 on otse Biopuhasti teelt.

Juurdepääs krundile Pos 2 on planeeritud Pos 1 kaudu servituudi alusel. Juurdepääsutee asukoht on tähistatud joonisel 4. Tee laius, täpne asukoht ning katendi tüüp antakse projekteerimisel.

Krundisisesed liikluslahendused antakse projekteerimisel. Joonisel 4 tähistatud platsid, liiklusuunad jms on põhimõttelised.

Krundil Pos 1 tuleb kogu jäätmejaama ala (sh kompostimisväljak) katta lekkekindla kõvakattega (nt asfaltbetoon, tsementbetoon), et välistada võimalik jäätmetest tekkivate vedelike lekkimine pinnasesse ning sealt edasi põhjavette. Jäätmejaama sisene liikluskorraldus on soovitatav lahendada ringliiklusena. Ette tuleb näha sõidukite ootealad ning vajadusel sõidukite überpööramisalad (pöörderaadius 9,5 m). Jäätmejaama töötajate ja külastajate sõidukitele tuleb ette näha sõidukite parkimisala.

Krundile Pos 2 on lubatud krundi teenindavate kõvakattega teede, platside ja parkimisalade rajamine, sh kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad on keskuse klassis II kuni IV tootmisalade ja ladude parkimisnormiks 1/250 (suletud brutopinna kohta) ning vähim ette nähtud parkimiskohtade arv on 6. Krundi Pos 1 (jäätmejaam) arvutuslik parkimiskohtade vajadus on 8 kohta ning krundil Pos

2 kaks kohta. Joonisel 4 on tähistatud parkimisalade põhimõttelised võimalikud asukohad. Täpne parkimiskohtade arv ja asukohad tuleb anda projekteerimisel vastavalt reaalsetele vajadustele ning lubatud on normatiivsete parkimiskohtade suurendamine.

Eraldi kergliiklusteid ei ole planeeritud. Projekteerimisel tuleb hoonete vahetusse lähedusse kavandada jalgrataste parkimiskohad vastavalt realsele vajadusele.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Haljastus

Krundil Pos 1 asuvate endiste settetiikide ümbruses kasvavad puud ja põõsad, mis säilivad. Krundil Pos 2 esineb puud ja põõsaid Kiiu oja kaldapealsel ning lõunasuunda jääval pikal maaribal. Lubatud on olemasoleva haljastuse likvideerimine, mis jääb hoonestusaladele, teede ja platside ning tehnovõrkude alla. Vajadusel on lubatud olemasoleva säiliva haljastuse hooldus- ja harvendusraie.

Hoonestusest, liiklusalustest pindadest ja platsidest vabaks jäävad alad heakorrastada ja haljastada (murukate, põõsad, puud). Kõrghaljastuse osakaal on muuhulgas oluline suurte kõvakatttega platside rajamise tulemusel tekkivate kuumasaarte mõjude leevendamiseks.

Planeeritud haljastuse kujunduslahendus (sh puude ja põõsaste liigiline koosseis, asukohad, arv) tuleb anda hoonete ehitusprojektiga. Joonisel 4 tähistatud puude asukohad (sh olemasolev ja kavandatav haljastus) on illustratiivsed.

Puude kaugused olemasolevatest ja planeeritud tehnovõrkudest peavad olema vähemalt 2 m.

Projekteerimisel tuleb ette näha lumeladustamisalad, vastavalt projekteeritavale asendiplaanilisele lahendusele.

6.7.2. Piirded

Krundile Pos 1 kavandatud jäätmejaama territoorium tuleb piiritleda kõikidest külgedest ning rajada lukustatavad väravad. Piirde kõrgus peab olema vähemalt 1,8 m. Juurdepääsutee krundile Pos 2 peab jääma väljapoole. Piirete rajamine on lubatud kalda ehituskeeluvööndisse, soovitatavalt väljapoole veekaitsevööndit. Piirdeaia asukohad antakse projekteerimisel.

Krundile Pos 2 on lubatud piirdeaia paigaldamine kuni Malmi alajaam kinnistuni. Piirete rajamine krundile Pos 2 ei ole kohustuslik.

6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kuusalu valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Jäätmekäitluseks kasutataval alal tuleb jäätmed liigiti kokku koguda (sh kompostitavad jäätmed ja ohtlikud jäätmed) ning erinevatele jäätmeliikidele paigaldada erinevad kogumismahutid. Mahutite arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimisel. Ohtlike jäätmete kogumine tuleb soovitatavalt korraldada hoonesiseselt.

Jäätmete kogumisel ja käitlemisel arvestada Kuusalu valla jäätmekavaga. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritav ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga ning maapinna kõrguste olulist muutmist ei ole ette näha. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida planeeritud juurdepääsuteedel ja platsidel, et oleks tagatud isevoolse sademevee ärajuhtimine krundisisesete haljasaladele ja Kiiu oja. Sademevee valgumine naaberkinnistutele on keelatud.

Olemasolevad vanad settetiigid täidetakse vajalikus mahus.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud VI kasutusviisiga (jäätmekäitushoone, tööstus- ja laohoone) hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud hoonete täpsed mahud, korruseliskus ja kasutusotstarbed.

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel ja hoonele mitte lähemal kui 30 m.

Tuletõrjeveega varustamiseks on planeeritud krundile Pos 1 tiik ning kuivhüdrant (vana settetiigi kohale). Vastavalt määrusele nr 10 määratakse hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkeseksiooni järgi, mis on 10 l/s (eripõlemiskoormus 0-600 MJ/m²) ja 20 l/s (eripõlemiskoormus 601-1200 MJ/m²). Veevooluhulk määratakse projekteerimisel ning vastavalt sellele tuleb kavandada ka loodusliku veevõtukoha suurus.

Planeeritud tuletõrje veevõtukoha kaudu tuleb tagada ka krundi Pos 2 tuletõrjeveega varustatus (normatiivne kaugus veevõtukohast ning vajalik veevooluhulk). Selleks peab olema tagatud Pos 2 ligipääs veevõtukohale krundi Pos 1 kaudu. Võimalik ligipääs lahendatakse projekteerimisel.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanalisatsioonilahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased (standardile vastavad) kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Põhimõttelised lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

6.10.1. Veevarustus

Planeeritud kruntide veega varustamiseks on planeeritud krundile Pos 1 puurkaev. Mõlemale krundile on kavandatud veeühendus planeeritud puurkaevust.

Kuna planeeritud ööpäevane veetarve jääb alla 10 m³, ei ole vajalik sanitaarkaitseala moodustamine ning ette on nähtud 10 m laiune hooldusala.

Puurkaevu hooldusalas on keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi omadusi, sh reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine ning jäätmete

käitlemine.

6.10.2. Reoveekanalisatsioon

Reovee kokkukogumiseks ja käitlemiseks on kavandatud kaks võimalikku alternatiivi:

1. Planeeritud kruntidelt kogutakse reovesi isevoolse kanalisatsioonitorustikuga kokku ning juhitakse krundile Pos 1 planeeritud ühisesse omapuhastisse (kohtpuhasti, mille projekteeritud reostuskoormus on kuni 49 ie).

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, milles tulenevalt on omapuhastina lubatud biopuhasti paigaldamine, arvestades allpool toodud tingimustega:

- Heitvesi on võimalik juhtida veekogusse ainult pärast reovee bioloogilist puhastamist.
 - Heitvee hajutatult pinnasesse juhtimine on lubatud nõrgalt kaitstud põhjaveega alal kuni 10 m³ ööpäevas ainult pärast reovee bioloogilist puhastamist.
 - Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.
 - Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist.
 - Heitvee veekogusse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal.
 - Heitvee suublasse juhtimiseks on üldjuhul vajalik veeluba. Veeluba ei ole vajalik, kui heitvett juhitakse veekogusse kuni 1 m³/ööp või pinnasesse kuni 5 m³/ööp ning heitvesi vastab nõuetele, mis on kehtestatud määrusega „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.
 - Heitvee juhtimiseks maaparandussüsteemi (eesvool) on vajalik Maa- ja Ruumiameti kooskõlastus.
2. Mõlemale planeeritud krundile on lubatud kinnise ja lekkekindla kogumismahuti rajamine (illustratiivne asukoht tähistatud joonisel 4). Reovee kogumismahuti tuleb paigaldada asukohta, kust oleks võimalik reovee takistusteta regulaarne äravedu. Reovee puhastamine peab toimuma vee-ettevõtja hallatavas puhastamiskohta.

Täpne reoveekäitluse lahendus antakse projekteerimisel. Joonisel 4 on tähistatud ühise omapuhasti (biopuhasti) orienteeruv asukoht koos immutusala või suublasse juhtimise võimalusega kui kogumismahutite illustratiivsed asukohad.

6.10.3. Sademevesi

Planeeritud krundi Pos 1 (jäätmajaama territoorium) kõvakattega platsidelt on sademevesi võimalik koguda kokku, puhastada ning juhtida kas krundisisesele haljasalale või planeeringualaga piirnevasse Kiiu oja. Krundi Pos 2 sademevesi tuleb võimalusel juhtida krundisisestele haljasaladele.

Vastavalt veeseadusele on eelistatud sademeveest vabanemiseks lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Selleks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiigid, imbkraavid ja muud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama normatiivsetele sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele ja keskkonnalooga määratud heitkogustele. Sellest tulenevalt tuleb krundisisestelt liiklusalustelt pindadelt ja platsidelt kokkukogutav sademevesi enne suublasse suunamist vajadusel puhastada (puhasti vajadus, tüüp ja asukoht antakse projekteerimisel). Kruntidelt sademevee

ärajuhtimine ja puhastamine tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normidele ja seadusandlusele.

Väljastada tuleb kruntidelt liigvee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaale (sh riigiteele).

Planeeritud kruntidel on sademevesi võimalik suunata nii krundisistestele haljasaladele (sh vanadesse säilivatesse settetiigi osadesse) kui ka juhtida suublasse (Kiiu oja). Täpsed lahendused tuleb anda projekteerimisel, arvestades järgnevate tingimustega:

- Kasutada sademevee äravoolu aeglustamist ning meetmeid viibeaja pikendamiseks (nt kraavid, nõvad, lohud, tiigid, mahutid jms).
- Enne haljasalale või suublasse juhtimist tuleb sademevesi vajadusel puhastada.
- Katustelt valguv puhas sademevesi juhtida võimalusel otse haljasalale.
- Sademevee juhtimiseks suublasse on vajalik veeluba.

Joonisel 4 tähistatud sademevee ärajuhtimise lahendus on põhimõtteline ning täpsed lahendused antakse projekteerimisel.

Drenaažisüsteemi rajamise vajadus tuleb täpsustada projekteerimisel.

6.10.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 24.04.2025 tehnilised tingimused nr 495978. Planeeritud kruntide toide on ette nähtud olemasoleva Malmi:(Kotka) alajaama baasil, mis asub Malmi alajaam (35201:003:0123) kinnistul.

Krundi Pos 1 on planeeritud alajaamast uus 0,4 kV maakaabelliin ning krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Krundi Pos 2 elektrivarustus on nähtud ette olemasolevast liitumiskilbist 150856LK. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb rajada maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

Planeeritud kruntide välisvalgustuse lahendus antakse hoonete ehitusprojekti osana, kui on selgunud hoonete, teede ja platside täpsed asukohad.

6.10.5. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenergiat põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kiviõie ja raskete kütteõlidega kütmine. Maaküttekontuuri rajamine on vajadusel lubatud kalda ehituskeelu- ja veekaitsevööndis.

Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus.

6.10.6. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse õhu kaudu levivate lahenduste abil.

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala läbivad olemasolevad elektri õhuliinid, mille osas jääb kehtima võrgu talumise kohustus vastavalt asjaõigusseadusele.

Planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks juurdepääsuteede ning tehnovõrkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks (vt tabel 3). Planeeritud võimalikud servituudialad on

näidatud joonisel 4, mille ulatus tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1	Pos 2	Õigus rajada, kasutada ja hooldada teenivale kinnisasjale juurdepääsuteed, puurkaevu, reovee omapuhastit ja tuletõrje veevõtukohta.
Pos 2	Elektrivõrgu valdaja	Õigus rajada, kasutada ja hooldada teenivale kinnisasjale elektrirajatisi (sh maakaabelliinid, liitumiskilbid jms).

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetsed juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis, mis on reguleeritud looduskaitseaduses ja veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis, mis on reguleeritud maaparandusseaduses ning määruses „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndi tegutsemise kord“ sätestatuga.
- tegevuspiirangud elektripaigaldise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud puurkaevu hooldusalal, mis on reguleeritud veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud omapuhasti kujas, mis on reguleeritud määruses „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga;

6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

6.13.1. KSH eelhindang

Detailplaneeringu algatamisel on koostatud Kuusalu vallavalitsuse keskkonnaspetsialisti Margus Kirsi poolt keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, et hinnata kavandatava jäätmejaama võimalikku keskkonnamõju. Kokkuvõtvalt on jõutud järeldusele, et planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähialade ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Sellele tuginedes on keskkonnamõju strateegiline hindamine jäetud algatamata.

Järgnevates alapeatükkides on kokkuvõtvalt toodud KSH eelhindangu järeldused ning antud olulisemad nõuded keskkonnatingimuste tagamiseks.

6.13.2. Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele

Planeeringualal, selle lähialadel ega 1 km raadiuses ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalasid, millest tulenevalt mõju neile puudub.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnoohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks.

Planeeringuala näol on tegemist jäätmaaga – endise reoveepuhasti alaga, millel asuvad eutrofeerunud ja valdavalt kuivanud endised biotiigid, mille ümbruses kasvab lodumets. Planeeritav jäätmejaam koos kompostimisväljakuga asub Valkla loopealsel ning ala läbib Kiiu oja, mis pakub elupaiku aeglasevoolulisele oja eluloomulikele loomastikule ja taimestikule. Planeeringuala ulatuses puuduvad väärtuslikud taimekooslused ning kõrge väärtusega elupaigad loomastikule.

Planeeritava tegevuse tulemusel säilivad osaliselt biotiigid ning seda ümbritsev lodumets ning selle tulemusel ka elukeskkond olemasolevale elustikule. Eeldatavalt ei kaasne jäätmejaama rajamisega olulisi mõjusid Kiiu oja elukeskkonnana. Seega kavandatava tegevuse mõju bioloogilisele mitmekesisusele on väheoluline.

6.13.3. Kalda kaitse eesmärgid

Kiiu oja kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis lubatud ja keelatud tegevused on reguleeritud loodukaitseaduses ja veeseaduses sätestatuga. Veekogu äärsetel aladel tegevuse kavandamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest, milleks on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kalda veekaitsevöönd on veekogul kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks. Veekaitsevööndis on keelatud muuhulgas puu- ja põõsarinde raie Keskkonnaameti nõusolekuta, v.a maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks ning igasugune ehitamine peab olema kooskõlas kalda kaitse eesmärkidega. Planeeringuga säilitatakse valdavas ulatuses kalda veekaitsevööndis asuvad puud ja põõsad.

Kalda ehituskeeluvöönd on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Lubatud on olemasoleva ehitise esmakordne juurdeehitis juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kabatuurist. Ehituskeeluvööndisse on lubatud piirdeaedade ning detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste rajamine. Krundil Pos 2 asuvad Kiiu oja kalda ehituskeelu- ja veekaitsevööndis ehtisregistrisse kantud olemasolevad hooned, mida on võimalik laiendada ja kasutada vastavalt loodukaitseaduses ja veeseaduses sätestatule. Uute hoonete rajamine on võimalik ainult väljapoole kalda ehituskeeluvööndit. Krundile Pos 1 planeeritud

hoonestusala, kuhu on lubatud ehitusõigusega ette nähtud hoonete (sh varjualused) püstitamine, on kavandatud väljapoole kalda ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndisse on lubatud piirdeaedade ning tehnoorkude ja -rajatiste rajamine.

Kalda piiranguvööndis tuleb tagada vee ja pinnase kaitse. Planeeringuga on ette nähtud kõik Jäätmete töötlemise ja ladustamisega seotud ehitised rajada väljapoole kalda piiranguvööndit. Piiranguvööndisse jäävatele haljasaladele suunatav sademevesi peab vastama saastenäitajate piirväärtustele. Vajadusel tuleb sademevesi puhastada.

6.13.4. Loodusvarade kasutamine, jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Planeeringuala asub fosforiidi prognoosvaruga Tsitre maardla 4. bloki alal, mille keskmine fosforiidikihi paksus on 1,2 m. Planeeritud tegevusega kaob võimalus maavarale ligipääsuks planeeritava ala kaudu, kuid arvestades, et tegemist on suhteliselt suurel maa-alal asuvate varudega, ei mõjuta planeeringuga kavandatu oluliselt fosforiidi prognoosvarule ligipääsetavust ja kaevandamise võimalusi.

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladestada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega jääkreostusobjekte. Planeeringuga ei kavandata ohtlike objekte ega tegevusi. Hoonete ja rajatiste ehitustööde käigus tuleb jälgida pinnase seisundit ning reostusohu korral teostada vastavate analüüsidega reostuse maht ja ulatus. Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda üle käitlemiseks vajalikku keskkonnakaitsele omavale ettevõttele.

Alal asuvad endised suuresti kinnikasvanud biotiigid ei põhjusta eeldatavalt pinnase- ega põhjaveereostust ega halvenda õhukvaliteeti.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale.

Piirkonna jäätmekäitluse seisukohast on jäätmejaama rajamine positiivse mõjuga, võimaldades jäätmete liigiti kogumist ning taaskasutusse suunamist.

6.13.5. Mõju maakasutusele ja pinnasele

Planeeritud tegevusega kaasneb maakasutuse intensiivistumine, mis võimaldab ala heakorrastada, mõjutades keskkonda positiivselt.

Planeeritud tegevusega nähakse ette ulatuslike alade katmine vettpidava katendiga, milleks on vajalik pinnase tasandamine, ümberkujundamine ja täitmine. Mõju pinnasele on lokaalne, kuid pöördumatu. Pinnast kahjustavaid tegevusi ei ole ette nähtud. Negatiivse mõju vähendamiseks kasvupinnasele on soovitatav kasvupinnas eemaldada, ladustada ning kasutada seda hilisemalt haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast on võimalik kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

6.13.6. Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringuala piiril asub Kiiu oja (VEE1083000). Muid seisuveekogusid planeeringuala läheduses ei

asu.

Planeeringuala ulatuses on Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega, kus on kõrge reostusohklikkuse tase. Kuna planeeringuala ei asu reoveekogumisalal ning lähipiirkonnas puuduvad ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgud, on olmeveega varustamine ja reovee käitlemine planeeritud lokaalsete lahendustena.

Olmeveega varustamiseks on planeeritud puurkaev, mille kaudu pumbatav ööpäevane veekogus jääb alla 10 m³. Puurkaevule on ette nähtud hooldusala. Puurkaevu hooldusalas on keelatud igasugune ehitamine ja tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi omadusi, sh reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine ning jäätmete käitlemine.

Reovee käitlemiseks rajatakse omapuhasti. Kuna tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, on lubatud omapuhastina biopuhasti paigaldamine. Bioloogiliselt puhastatud heitvesi on võimalik juhtida veekogusse (Kiiu oja) või immutada. Suublasse juhitud heitvesi peab vastama nõuetele, mis on kehtestatud määrusega „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest võimalikult suures koguses vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademevett on võimalik juhtida haljasaladele (sh endisele biotiikide alale). Sademevesi tuleb vajadusel puhastada. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama saasteainete piirväärtustele, mis on toodud 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Arvestades eeltoodut, ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevat pinna- või põhjavee reostuse teket.

6.13.7. Müra, vibratsioon, õhusaaste, lõhn

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste), mis on lühiajalised ning millega ei kahjustata püsivalt läheduses asuvat keskkonda. Ehitustööde tegemisel tuleb võtta arvesse, et müra ja vibratsiooni tasemed ei tohi ületada kehtivates õigusaktides väljatoodud piirväärtusi. Tuleb vältida öised mürarikkeid ehitustöid.

Jäätmejaamas ei ole ette nähtud jäätmekäitlustegevusi, millega kaasneks oluline mõju välisõhu seisundile (nt ehitusmaterjalide või jäätmepuidu purustamine, puistematerjali vastuvõtt ja laadimine jms), mis võiksid põhjustada õhusaastet. Jäätmejaama käitamisel tuleb tagada saasteainete piir- ja sihtväärtused välisõhus, mis on kehtestatud 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“.

Jäätmejaama tegevusega võib kaasneda mõningal määral müra, kuid see ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Teatud määral tekitavad õhusaastet, müra ja vibratsiooni ka jäätmejaama teenindavad ja kasutavad sõidukid, kuid eeldatavalt ei tõuse jäätmejaama külastamisega seotud liikluskoormus tasemele, mis põhjustaks müratasemete ja õhusaaste normatiivsete piirväärtuste ületamist.

Jäätmekäitlusega kaasneb paratamatult teatud tasemel müra, vibratsiooni, õhusaastet ja lõhna, kuid arvestades, et kavandatav jäätmejaam asub piisavalt kaugel olemasolevast asustusest (lähimad elamud ca 500 m kaugusel), on ebatõenäoline võimalike negatiivsete keskkonnahäiringute kandumine jäätmejaama alalt eemal asuvasse asustatud keskkonda.

6.13.8. Mõju kliimale

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb ehitusmaterjalide tootmine ja tarbimine, mille käigus emiteeritakse muuhulgas õhku kasvuhoonegaase. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele. Jäätmejaama tegevuse eesmärk on jäätmete ümbertöötlemise jaoks nende kogumine. See vähendab uute toodete tootmise vajadust, mis on iseenesest keskkonnasäästlik ning kaudselt vähendab tootmisest tulenevat mõju kliimale. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele.

6.13.9. Oht inimese tervisele või keskkonnale

Planeeringuala vahetus ümbruses puuduvad ohtlikud ettevõtted. Lähim C-kategooria ohtlik ettevõtte asub ca 1 km kaugusel. Planeeritav ala jääb väljapoole ohtliku ettevõtte ohtliku ala raadiust (366 m).

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnohtlikke rajatise ega tegevusi. Seega ei ole oodata kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariilukordade esinemist.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariilukordi. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol.

6.13.10. Pinnase radoonisisaldus

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa 1 kohaselt ning Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks tööruumides tuleb projekteerimisel arvestada kõrgendatud radooniriskiga ning meetmetega radooni kaitseks.

6.14. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ja pärandkultuuri objektid, miljööalad ja väärtuslikud maastikud, millele võiks kavandatav tegevus mõju avaldada. Lähimad kultuurimälestised asuvad planeeritavast jäätmejaamast ca 165 m kaugusel lõunas, teisel pool riigiteed 11260 Jõleähtme-Kemba tee. Tegemist on arheoloogiamälestisena arvel olevate kivilalmete ja kultusekividega. Arvestades planeeringuala paiknemisega mälestiste suhtes ning planeeritud tegevuse iseloomuga, ei ole oodata olulist kultuurilist mõju kultuurimälestistele.

Jäätmejaama näol on tegemist olulise uue teenuskeskusega, mis parendab oluliselt piirkonna jäätmekäitluse võimalusi, võimaldades piirkonna elanikele kodulähedast ja mugavat jäätmete üleandmist. Jäätmete liigiti kogumine suurendab jäätmete taaskasutamist. Nõuetekohane ja hea ligipääsetavusega jäätmejaam soodustab lisaks kodumajapidamiste heakorramist ning seeläbi luua puhtamaid elukeskkondi. Seega on planeeritud tegevus positiivse mõjuga inimeste heaolule.

Jäätmejaama rajamine sõltub kohaliku omavalitsuse finantsilistest võimalustest. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed. Kokkukogutud jäätmed on võimalik suunata teistesse tootmitgevustesse – taaskasutusse, ümbertöötlemisele, energiatootmisse. Lisaks loovad uued ettevõtted ka uusi töökohti.

6.15. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Transpordiameti tingimused:

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on Biopuhasti teele planeeritud avalikuks kasutamiseks ettenähtud sõidutee rajamine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Kruntidele planeeritud ehitised (sh hooned ja varjualused) on võimalik rajada etapiviisiliselt, vastavalt reaalsele vajadusele.

Planeeringu realiseerimise orienteeruv tegevuskava:

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuse jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis juurdepääsuks krundile Pos 2.
3. Biopuhasti tee kinnistule sõidutee rajamine. Enne esimesele hoonetele ehitusloa väljastamist peab olema vähemalt killustikaluseni välja ehitatud planeeringulahenduse kohane sõidutee.
4. Ehituslubade taotlemine hoonetele ning hoonete ehitamine. Koos hoonete ja platside ehitamisega rajatakse krundi teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised. Vastavalt vajadusele seatakse servituudid krundile Pos 1 planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks ja kasutamiseks krundi Pos 2 kasuks.
5. Kasutuslubade väljastamine hoonetele. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et kõik muud kohustused on täidetud (sh väljastatud vajalikud keskkonnaloa).

JOONISED (eraldi failidena)