

Planeeringu algataja / korraldaja: Kuusalu Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Koostaja:

TÖÖ NR: DP-EX320

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 5373 9326

Planeeringu vastutav isik: Kaie Metsaots, diplomeeritud maastikuarhitekt,
tase 7. Diplom MD00454

**Kuusalu vallas, Kiiu alevikus Nurmenuku maaüksuse
detailplaneering**

Staadium: detailplaneering

20.03.2026

TÖÖ KOOSTAJAD :

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Maastikuarhitekt-planeerija: Maastikuarhitekt: Kaie Metsaots, diplomeeritud maastikuarhitekt, tase 7. Diplom MD00454

- Planeerimislahendus
- Maakasutus

SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	5
2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....	5
3.1.	Olemasoleva olukorra analüüs	5
3.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnachituslikud seosed	7
3.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	7
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	10
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.2.	Ehitusõigus.....	11
4.3.	Likvideeritavad objektid	12
4.4.	Ehitistevahelised kujad	12
4.5.	Arhitektuurinõuded ehitistele	12
4.6.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	13
4.7.	Haljastus, piirded	14
5.	Tehnovõrgud.....	15
5.1.	Veevarustus.....	15
5.2.	Reoveekanaliseerimine.....	16
5.3.	Sadeveekanaliseerimine	17
5.4.	Soojavarustus	17
5.5.	Elektrivarustus	17
5.6.	Telekommunikatsioonivõrk	17
5.7.	Tänavavalgustus.....	18
5.8.	Müra.....	18
5.9.	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	18
6.	Ohualad.....	19
7.	Keskkonnakaitse abinõud	21
8.	Päikesepaneelid.....	22
9.	Radoon	22
10.	Servituudid, kitsendused.....	23
11.	Kuritegevuse riskide vähendamine	24

12.	Detailplaneeringu elluviimise kava	24
13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	26

Lisad

Joonised:

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Osa B Joonis 4. Maakasutus

Osa B Joonis 5. Põhijoonis

Osa B Joonis 6. Tehnovõrgud (sh kitsendused).

Osa B Joonis 7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on eraisik. Planeeringualaks on Kuusalu vallas, Kiiu alevikus asuv Nurmenuku (35201:003:0156) maaüksus, pindalaga 49 459 m² (100% maatulundusmaa). Planeeringu eesmärk on jaotada ala viieks äri- ja tootmismaa krundiks (suurustega 2878-4120 m²) ja kuueks elamukrundiks (suurustega 3538-6780 m²). Lisaks moodustatakse 6 transpordimaa krunti ning 1 tootmismaa krunt (reoveepumpla ala) ja 1 üldmaa krunt (mänguväljak). Määratletakse tingimused elamukruntidele nelja ridaelamu (6 boksi, 2 korrust, kuni 10 m kõrged) ja kahe korterelamu (18 korterit, 2-3 korrust, kuni 12 m kõrged) rajamiseks. Lisaks pannakse paika kanalisatsiooni, ühisveevärgi, sadeveekanalisatsiooni ja gaasitrassi põhimõtteline paiknemine. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt Kiiu-Jaanukse (3530018) teelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- Nurmenuku kinnistu elamu- ja äri/tootmiskruntideks jagamine ja ehitusõiguste andmine;
- liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine;
- heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

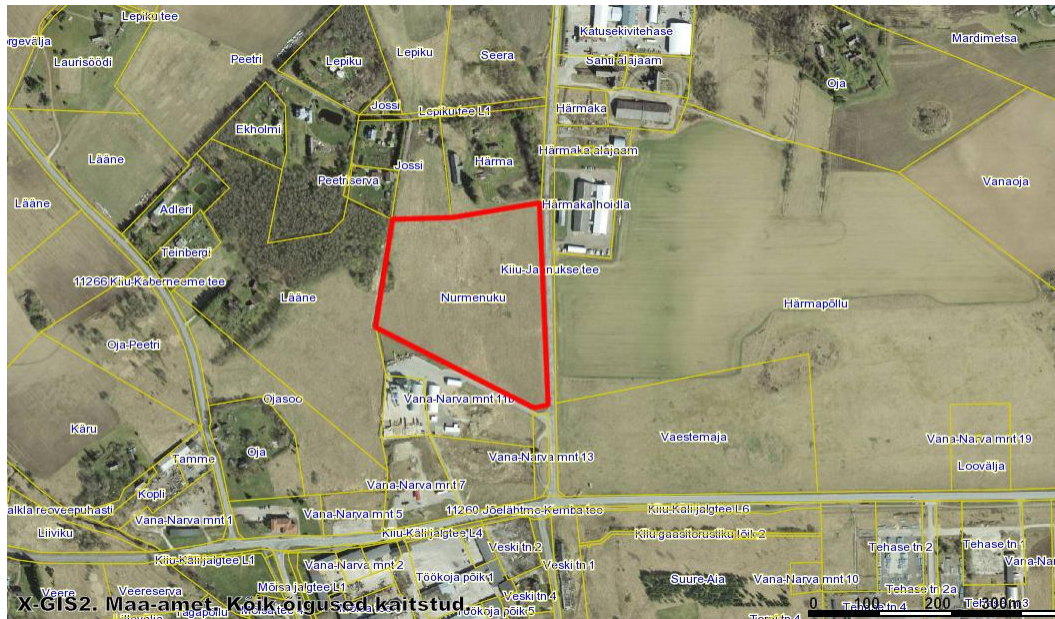
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Kuusalu valla üldplaneering kehtestatud 19. detsember 2001. a määrusega nr 63;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/78);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Kemikaaliseadus;
- Teised kehtivad ruumilist planeerimist käsitlevad õigusaktid ja normid.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

3.1. Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa- ja Ruumiameti geoinfosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Nurmenuku kinnistu 100% maatulundusmaa. Kinnistu pindala on 49 459 m², sellest 48 151 m² haritav maa ja 1308 m² muu maa (vt joonis 1). Planeeringualal hooned puuduvad. Samuti puudub kõrghaljastus. Idaküljest piirneb planeeringuala Kiiu-Jaanukse teega.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeritud punase joonega (allikas: Maa- ja Ruumiamet).

Planeeritav ala piirneb:

- Põhjast Jossi kinnistuga (35201:003:0009) 100% elamumaa (pindala 13 719 m², sh haritav maa: 8432 m², õuemaa: 4388 m² ja muu maa: 899 m². Kinnistul paikneb elamu (ehitisealune pind: 96 m²) ja küün-laut (ehitisealune pind: 84 m²).
- Põhjast Härma kinnistuga (35201:003:1040) 100% elamumaa (pindala 19 201 m², s.h. õuemaa: 11 127 m², haritav maa: 2266 m², metsamaa: 3636 m², looduslik rohumaa: 1162 m² ja muu maa: 1010 m². Kinnistul paikneb elamu (ehitisealune pind: 71,9 m²), laut-kelder-kuur (ehitisealune pind: 140 m²), laut (ehitisealune pind: 460 m²) ja garaaž (ehitisealune pind: 41 m²).
- Idast Kiiu-Jaanukse teega (35301:001:0918) 100% transpordimaa.
- Lõunast Vana-Narva mnt 11b kinnistuga (35201:003:0375) 100% tootmismaa (pindala 15 962 m², sh muu maa: 8007 m² ja haritav maa: 7955 m²), kinnistul paikneb laohoone (ehitisealune pind: 556,9 m²).
- Läänest Lääne kinnistuga (35201:003:0374) 100% maatulundusmaa (pindala 68 647 m², sh haritav maa: 34 088 m², metsamaa: 19 750 m², õuemaa: 8760 m², muu maa: 3621 m² ja looduslik rohumaa: 2428 m²). Kinnistul paikneb elamu (ehitisealune pind: 135 m²), ait (ehitisealune pind: 81 m²), laut (ehitisealune pind: 84 m²) küün (ehitisealune pind: 84 m²), kelder (ehitisealune pind: 20 m²) ja kuur (ehitisealune pind: 18 m²).

Kuusalu Vallavolikogu 21. detsember 2016 otsusega nr 52 on kehtestatud Kiiu aleviku Jossi kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks (suurustega 4513, 4508 ja 4690 m²). Ühele elamumaa kruntidest jääb olemasolev hoonestus, teistele planeeritakse ehitusõiguselamute ning abihoonete rajamiseks.

Planeeringuala reljeef on tasane. Elamute ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi.

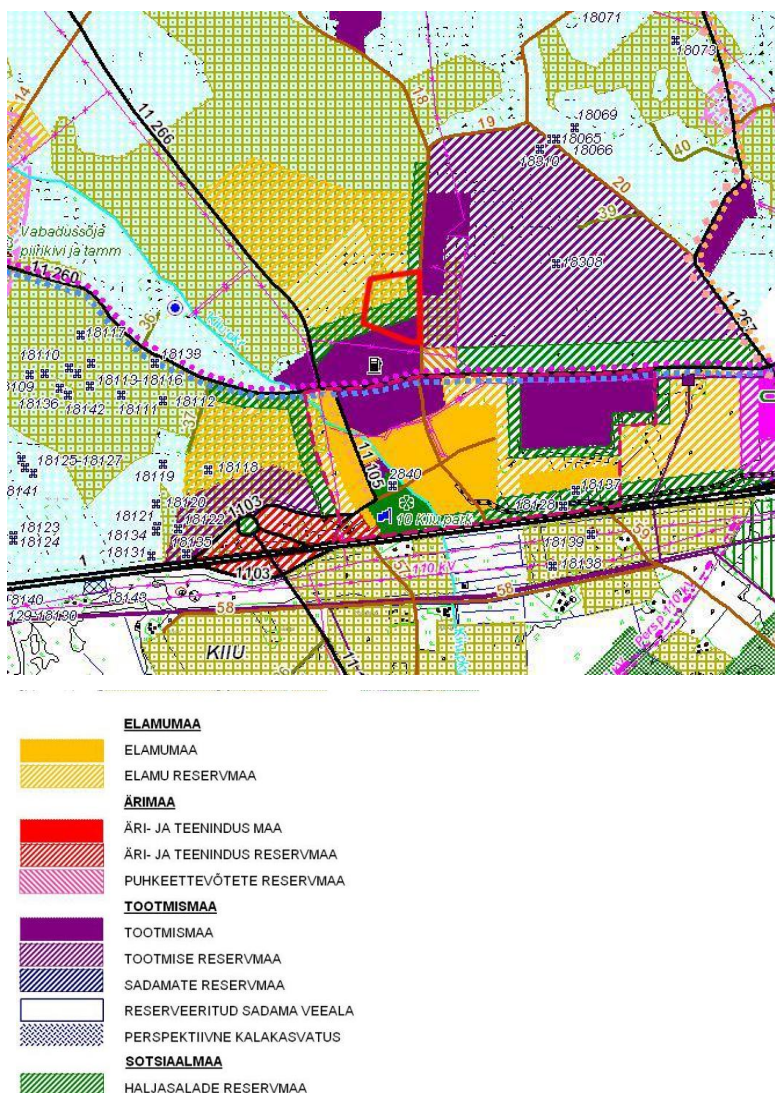
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Nurmenuku kinnistu hajaasustuse piirkonnas ning maakasutuse juhtotstarbeks on planeeringualal elumumaa. Planeeringuala naaberkinnistud on peamiselt elamu- ja tootmismaad. Lähedal lõuna suunas paikneb Kiiu aleviku keskus.

3.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 määrusega nr 63 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Nurmenuku kinnistu kavandatava elamu reservmaa, tootmismaa ja haljasalade reservmaa piirkonnas (vt joonis 2). Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Maa-ala on piiritletud suures osas põllu- ja metsamaaga. Planeeringu realiseerumine ei vähendaks piirnevate põllumaade kompaktsust ega häiriks nende haritavust.



Joonis 2. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust. Planeeringuala märgitud punasega

5.2 Korterelamu maa-ala

EK

Kolme ja enam korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse väliruumi sobituvad muud elamuid teenindavad hooned ja rajatised (nt puhkeala, mänguväljak, tehnoehitised). Korterelamu maa-alale võib rajada ridaelamuid.

ÜLDISED KASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED

1. Korterelamuid võib kavandada korterelamu maa-alale.
2. Korterelamud tuleb sobitada ümbritseva keskkonnaga. Oluline on alevike ruumi rikastamine esteetiliste arhitektuuriliste ja maastikuarhitektuuriliste korterelamute lahendustega.
3. Tagada avaliku ruumi olemasolu: haljas- ja puhkeala, mänguväljakud. Haljasalad kavandada mitmeotstarbelisena: nii puhkefunktsiooniks kui ka alal tekkiva sademevee immutamiseks.
4. Rajada mitmekesine haljastus (kõrghaljastus, väikevormid). Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.
5. Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks ühendada korterelamud kergliiklusteede võrgustikuga. Tagada korterelamute juures rattaparklad või rattamajad.
6. Korterelamu maa-alal on lubatud teenindavate ehitiste (prügimajad, vajalikud tehnoerajatised vms) rajamine ja esimese korruse pindade kasutusele võtmine ärilisel või ühiskondlikul eesmärgil.
7. Uute korterelamute kavandamisel tuleb korterelamu mahus lahendada abiruumide jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Korterelamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak (eelkõige arvestades väikelastega) või lahendada korterelamugruppide ühise mänguväljakuna.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks

Krundi minimaalne suurus	▲ Ridaelamul 600 m ² boksi kohta. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine.
--------------------------	---

Koostatav Kuusalu valla üldplaneering on algatatud Kuusalu Vallavolikogu 17.06.2009 otsusega nr 49. 2025. aasta detsembri seisuga on planeering kooskõlastamise ja arvamuste andmise faasis. Väljavõte pt 5.2:

Väljavõte koostatava üldplaneeringu ptk 6:

6. Kasutus- ja ehitustingimused teemade lõikes

6.1 Avalik ruum ja haljastus

Avaliku ruumi all käsitletakse eelkõige alevike ja külakeskuste avalikult kasutatavaid väljakuid, platse ja tänavaruumi. Avaliku ruumi osadeks on ka puhke- ja ranna-alad, kuhu kõikidel on vaba ligipääs ja võimalus piiranguteta liikumiseks. Haljastus on oluline osa ruumikvaliteedist ning täidab asulates mitmeid otstarbeid.

Avaliku ruumi kvaliteedile on oluline pöörata tähelepanu alevikes, kuhu koondub suur osa valla elanikkonnast.

Alevikes on vajalik pöörata tähelepanu eelkõige peatänavatele ja väljakutele, samuti avalikele puhkealadele.

Külasüdametes on otstarbekas pöörata tähelepanu läbiva peatee, avalikult kasutatavate hoonete (nt külamaja) ja alade (nt külaplats) avalikule ruumile.

Avalikud puhkealade – nt ranna-alad, puhke- ja virgestusalad, puhkemetsad – puhul arvestada avaliku ruumi kujundamisel nii ala iseloomuga kui ka kasutajagruppide vajadustega.

Igasuguste avalikku ruumi loovate lahenduste kujundamisel tuleb lähtuda kvaliteetse ruumiloome põhimõtetest, mille järgi kvaliteetne ruumilahendus on:

1. rikastav ja esteetiline, pakkudes elukeskkonda elavdavat kogemust;

2. kasutama kutsuv ja hästi ligipääsetav, kasutades kaasava disaini põhimõtteid ja arvestades erinevate liikujate võimekusega;
3. keskkonnasõbralik ja kliimakohane, kasutades ja võimendades looduslikke komponente ning kasutatav ja vastupidav erinevates ilmaoludes;
4. pärandisõbralik, põimides disaini väärtuslikke olemasolevaid komponente;
5. mitmeetstarbeline ja kohandatav, sidus ja ümbritsevat ruumi arvestav ning kohane ala olemust arvestades;
6. sotsiaalne ja tervislik, soodustades avalikus ruumis viibimist, välitegevusi ja suhtlust.

	<ul style="list-style-type: none"> Korterelamul koormusindeks vähemalt 200 (iga kavandava korteri kohta 200 m² krundipindala).
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse detailplaneeringuga. Paigutus krundil sõltub kavandatava hoone asukohast. Vajadusel järgida olemasolevat ehitusjoont.
Hoonete lubatud maksimaalne maapealne kõrgus/korruselisus	Ridaelamutel 9 m (2 korrust), kortermajadel 12 m (kuni 3 korrust).
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Maksimaalselt 30%.
Varjualused	1 korrus, kuni 6 m kõrge, peab mahutuma krundi/maaüksuse hoonestusalale.
Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.
Parkimine	Omal krundil. Parklad liigendada ja haljastada, eelistatult 5–6 parkimiskoha kaupa.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (maht, katusekuju, viimistlusmaterjalid). Lubatud on haljaspiirded.
Haljastuslahenduse või maastikuarhitektuurse lahenduse koostamine	Vallavalitsuse kaalutusotsusel, kui see on oluline kvaliteetse avaliku ruumi säilitamiseks või loomiseks.
Heakord	Kavandada jäätmecontainerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada reeglina olemasolevate teede kaudu. Arendusala teed ehitada välja (so kasutusluba väljastatud) enne ehitistele ehitusõiguse andmist kui detailplaneering ei sätesta teisiti.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused.

Koormusindeks

Analüüsides teiste Harjumaa valdade näiteid ja ettepanekuid, on Kuusalu valla uue üldplaneeringu koostamisel kokku lepitud kortermajade koormusindeksiks 400 ja kuni 12 korterit. Ridaelamute puhul 800 m² boksi kohta ja kuni 6 boksi.

Koostatavas Nurmenuku detailplaneeringus on ridaelamute bokside arv ca 6 ja ridaelamute kinnistute suurus on alates 3558 m². Arvestades maksimaalselt 6 ridaelamuboksi on Pos 1 ja Pos 2 minimaalne koormusindeks 600 m², mis jääb osalisel määral alla kokkulepitud koormusindeksile. Koormusindeksi kompenseerimiseks on lähiala võimalik kasutada üldkasutatavat mänguväljakut ja detailplaneeringualal on kavandatud kergliiklusteed, mis

võimaldavad jalgrattaga jms liikumist. Pos 5 suurus piisavalt suur kuni 6 boksiga ridaelamu kavandamiseks koormusindeksist 800 m² boksi kohta lähtuvalt.

Koostatava Nurmenuku detailplaneeringu korterite arv on eeldatavasti Pos 3 kuni 12 korterit. Arvestades kinnistu suurst on koormusindeks korteri kohta ca 308. Koormusindeks on mõnevõrra väiksem kui kokkulepitud koormusindeks aga Pos 3 elanikel on võimalik kasutada üldkasutatavat mänguväljakut ja detailplaneeringualal on kavandatud kergliiklusteed, mis võimaldavad jalgrattaga jms liikumist. Pos 4 korterite arv on eeldatavasti kuni 12-14 korterit, mis vastab kokkulepitud koormusindeksile. 14 korteri puhul on arvestatud et kortermajas on ka väikesemate pindadega kortereid.

Parklaalad on kavandatud liigendada haljastutega. Parklaalade tehnilised lahendused täpsustatakse järgnevates etappides.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu alusel tekitatakse Nurmenuku kinnistule 6 elamumaa krunti, 5 äri- ja tootmismaa krunti, 1 tootmismaa krunt, 1 üldmaa krunt ja vajalike ligipääsuteede krundid (vt Joonis 5. Põhijoonis).

Tabel 1. Detailplaneeringus kavandatav tegevus.

Pos nr	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	3538 m ²	Elamumaa
Pos 2	3851 m ²	Elamumaa
Pos 3	3700 m ²	Elamumaa
Pos 4	6537 m ²	Elamumaa
Pos 5	4866 m ²	Elamumaa
Pos 6	4456 m ²	Elamumaa
Pos 7	1973 m ²	Transpordimaa
Pos 8	4120 m ²	Äri- ja tootmismaa
Pos 9	3690 m ²	Äri- ja tootmismaa
Pos 10	3665 m ²	Äri- ja tootmismaa
Pos 11	3117 m ²	Äri- ja tootmismaa
Pos 12	2878 m ²	Äri- ja tootmismaa
Pos 13	1258 m ²	Transpordimaa
Pos 14	240 m ²	Üldmaa
Pos 15	236 m ²	Tootmismaa
Pos 16	190 m ²	Transpordimaa
Pos 17	308 m ²	Transpordimaa
Pos 18	480 m ²	Transpordimaa
Pos 19	337 m ²	Transpordimaa

Vastavalt äri ja tootmistegevuse iseloomule on võimalik planeeritud kruntide liitmine. Kruntide liitmise korral liidetakse hoonestusalad ning arvestatakse krundipiirist kuja ainult krundi välispiiri mööda. Planeeringu elluviimisel kruntide liitmine ei vaja uue detailplaneeringu koostamist.

4.2. Ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi number; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne juhtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6) hoonete suurim lubatud arv krundil; 7) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; 8) maksimaalne korruselisus.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus.

POS nr	Pindala	Planeeringu- järgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Lubatud max kõrgus maapinnast	Hoonete lubatud arv	Max ehitusalne pind	Korruselisus
POS 1	3538	Ridaelamumaa 100% (ER)	Elamumaa 100%	10 m	2	500	-1/2
POS 2	3851	Ridaelamumaa 100% (ER)	Elamumaa 100%	10 m	2	500	-1/2
POS 3	3700	Korterelamumaa 100% (EK)	Elamumaa 100%	12 m	2	500	-1/3
POS 4	6537	Korterelamumaa 100% (EK)	Elamumaa 100%	12 m	2	500	-1/3
POS 5	4866	Ridaelamumaa 100% (ER)	Elamumaa 100%	10 m	2	500	-1/2
POS 6	4456	Ridaelamumaa 100% (ER)	Elamumaa 100%	10 m	2	500	-1/2
POS 7	1973	Tee ja tänava maa 100% (LT)	Transpordimaa 100%	-	-	-	-
POS 8	4120	Tootmismaa 70% (TT) Ärimaa 30% (Ä)	Tootmismaa 100% Ärimaa 30%	14 m	3	1300	-1/3
POS 9	3690	Tootmismaa 70% (TT) Ärimaa 30% (Ä)	Tootmismaa 100% Ärimaa 30%	14 m	3	1300	-1/3
POS 10	3665	Tootmismaa 70% (TT) Ärimaa 30% (Ä)	Tootmismaa 100% Ärimaa 30%	14 m	3	1300	-1/3
POS 11	3117	Tootmismaa 70% (TT) Ärimaa 30% (Ä)	Tootmismaa 100% Ärimaa 30%	14 m	3	1200	-1/3
POS 12	2878	Tootmismaa 70% (TT) Ärimaa 30% (Ä)	Tootmismaa 100% Ärimaa 30%	14 m	3	1200	-1/3
POS 13	1258	Tee ja tänava maa 100% (LT)	Transpordimaa 100%	-	-	-	-
POS 14	240	Üldmaa 100% (Üm)	Üldmaa 100%	-	-	-	-

POS 15	236	Tootmismaa (OK)	100%	Tootmismaa 100%	-	-	-	-
POS 16	190	Kergliiklusmaa (LK)	100%	Transpordimaa 100%	-	-	-	-
POS 17	308	Kergliiklusmaa (LK)	100%	Transpordimaa 100%	-	-	-	-
POS 18	480	Kergliiklusmaa (LK)	100%	Transpordimaa 100%	-	-	-	-
POS 19	337	Kergliiklusmaa (LK)	100%	Transpordimaa 100%	-	-	-	-

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma ehitusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid.

Pos 14 on kavandatud mänguväljak-puhkeala. Ala suurus on piisav ronimisatraktsioonide, erinevad kiikede, liivakastide jms paigaldamiseks. Ala eesmärgiks arendada laste ja noorte fantaasiat, füüsilist osavust ja kehalisi võimeid, pakkudes aktiivset, lõbusat ja mitmekesist ajaveetmisvõimalust.

4.3. Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul puuduvad.

4.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud äri- ja tootmishoonete puhul tuld kartvad hooned TP1-TP2 tulepüsivusklassiga ja elamud TP3 tulepüsivusklassiga.

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitekturseid suundumusi.

Ohualas projekteerimise tingimused:

Eritingimusi kohaldatakse hoonetele, mis jäävad ohutsoonile kõige lähemale (näiteks tavapärasest tugevamad aknad, kortermaja välisseina tugevdus, lisaevakuatsiooni lahendused jms). Hoonetele, mis jäävad ohutsoonile kõige lähemale Pos 3 ja Pos 4 (korterelamumaa) kohaldatakse eritingimusena et hoone sisse- ja väljapääsused ei kavandata elamute idaküljele ja hoone idaküljele ei kavandata suurte klaaspindadega rõdusid või aknapindasid.

Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala. Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt peab minimaalne kaugus elamumaa naaberkruntide hoonestuse vahel olema 30 m.

Kavandatavad korterelamud on kolmekorruselised ja seal on kuni 18 korterit (3 trepikoda). Ridaelamud on kahekorruselised, kuni kuue boksiga.

Hooned:

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, vm alaga ühtiv materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.
- Katusekalle 0°-20°.
- Korterelamu lubatud korruselisus on kuni 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, ridaelamutel kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. Äri- ja tootmishoone lubatud korruselisus kuni 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.
- Hoonete tulepüsivusklass TP1-TP2 ja TP3.
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-1,0 maapinna absoluutkõrgusest.

4.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud üldkasutatavalt Kiiu-Jaanukse teelt. Lisaks planeeritakse alale 2 juurdepääsuteed (POS 7 ja POS 13). Planeeritavad sõiduteed on tolmuva katendiga, tee laius 7 m. Täpne katendi konstruktsioon määratakse projekteerimise käigus. Mõlemad pool servas teepeenar 0,5 m ja ühel pool teed lisaks haljasriba 1,0 m ning tolmuva katendiga kergliiklustee laius 1,5 m. Nii POS 7 kui POS 13 tupiktee lõpus ümberpööramiseks tuleb tuletõrjeautodele, mõõtmetega 15x15 m.

Parkimine arvestatakse vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2, kus 1-2-toaliste korterite jaoks on määratud 1 parkimiskoht ning 3-4-toaliste jaoks 2 parkimiskohta. Lisaks nähakse iga elamu juurde ette mõned parkimiskohad külalistele ja teenindavatele sõidukitele. Detailplaneeringu põhijoonisel on parklate asukohad näidatud tinglikult, parkimiskohtade paigutus ja arhitektuurne lahendus täpsustada projektiga. Parkimislahendus mahub kruntidele ära.

Planeeringualal jalgratta- ja jalgteed tolmuva katend. Täpne katendi konstruktsioon määratakse projekteerimise käigus. Planeeringuga näidatakse võimalikud teekoridor jalgratta- ja jalgteede sidumiseks tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks eraldatakse jalg- ja jalgrattatee sõiduteest vahele või barjääriga. Arendusega seotud teed planeeringualal tuleb rajada enne planeeringualale hoone ehitusloa väljastamist. Planeeritud krundid POS 16, POS 17, POS 18 ning POS 19 on olemasoleva teekoridori laiendamiseks ning jalg- ja jalgrattatee rajamiseks planeeringualal.

Kergliiklustee rajamine planeeringualalt kuni olemasoleva Kiiu aleviku kergliiklusteeni lahendatakse eraldi menetluse raames.



Joonis 3. Kergliiklustee võimalikud asukohalahendused kuni olemasoleva kergliiklusteeni.

Planeeringuga pakutud jalg- ja jalgrattatee ettepanekud on soovituslikud, täpsemad liikluskorralduslikud lahendused kavandatakse järgmises projekteerimise staadiumis vastavalt tee ehitusprojektile.

4.7. Haljastus, püüded

Detailplaneeringu haljastuslahenduse täpsustamiseks soovitatav haljastusprojekti koostamine mis hõlmab haljasvööndeid, tänavaääri ja mänguväljakuid. Elamute ja äri-/tootmismaa vahele rajatakse 50 m laiune haljasvöönd. Näitlik lahendus: 25 m laiune okas- ja lehtpuudest koosnev kõrghaljastus vööndi keskosas, millest 10 m laiune okaspuude (ebatsuga, harilik kuusk vm) riba paikneb äri- ja tootmismaa kinnistute põhjapoolses küljes ja 15 m laiune vaba asetusega lehtpuupuistu (arukask jt) elamukinnistute lõunapoolses servas, lisaks murukate.

Soovitused haljastamiseks:

- arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtarvuga vähemalt 3:1;
- kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

Haljasvöönd laiusega 40 m rajatakse ka elumaa Kiiu-Jaanukse tee poolsesse serva. Haljasvööndi ja pinnasevalli eesmärk on müra takistamine ja ka Nordic Group OÜ võimalike riskide vähendamine. Planeeritud müravalli põhjalaius on 7,5 m, tipulaius ca 1,5 m ja kõrgus ca 5 m. Valli mõõtmeid näiteks kalded saab täpsustada koos haljastuslahendusega.

Haljasvööndisse on soovitatav istutada igihaljaid okaspuid. Planeeringuga kavandatav kõrghaljastuse haljastuskõrgus elamualade piires ca 2 meetrit (täiskasvanuna 7 m).

Kiiu-Jaanukse tee poolne haljastus ja müravallid tuleb rajada ala arendaja poolt enne esimestele hoonetele kasutuslubade väljastamist, et oleks tagatud ühtne ja toimiv lahendus kogu piirkonnas.

Elamualade ja tootmiskaade vahelise haljasvööndi haljastamine (puud, põõsad) on ala arendaja kohustus enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Haljastuslahendus kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Piirded

Keelatud plank-või plekkaiad.

Lubatud:

- võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga;
- maksimaalne kõrgus 1,5 m;
- hekkide lubatud kasvukõrgus 1,5 m.

Piirete lahendus antakse ehitusprojektiga.

5. Tehnovõrgud

5.1. Veevarustus

Planeeringualale on planeeritud rajada ühisveevärgi süsteem, olemasoleva Kuusalu valla veevärgi laiendusena. Elamualade veetorustik rajatakse liitumisega idaküljes asuval tootmismaal paikneva torustikuga vastavalt OÜ Kuusalu Soojus tehnilistele tingimustele: Joogivee liitumispunkti paigaldatav(ad) maakraan(id), max DN100, mis asuvad Kiiu-Jaanukse tee kinnistul (35301:001:0918). Lubatud veevõtt liitumispunktis või liitumispunktides kokku on 5,0 m³/h, 21 m³/ööpäevas. Soovitavalt igale korterelamule, ridaelamule ja tootmishoonele välja ehitada individuaalne liitumispunkt.



Joonis 4. OÜ Kuusalu Soojus tehnilised tingimused vee liitumispunktid.

Vastavalt 2011. aastal toimunud rahva ja eluruumide loenduse andmetele oli Kuusalu vallas leibkonna keskmiseks suuruseks 2,3 inimest.

Perspektiivse veetarbimise arvutamisel on kasutatud järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringu alal on neli 7-boksilist ridaelamut ning kaks 16-korterilist kortermaja ehk 60 leibkonda,
- leibkonna keskmine suurus on 2,3 inimest,
- keskmine arvestuslik tarbimine on 100 l/d elaniku kohta ehk 0.23 m³/d leibkonna kohta
- maksimaalne tarbimine on 1.5 korda keskmisest ehk 0.35 m³/d leibkonna kohta.

Seega on planeeritud ala olmeveevajadus järgmine:

- Tarbijate arv – 138 in
- Q_{kesk} d= 13.8 m³/d;
- Q_{max} d= 21 m³/d;

5.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringualal on reovee käitlemiseks kaks varianti:

1. Kogutakse reoveed isevoolsena reoveepumplasse ning survekanaliseerimisega suunatakse olemasolevasse Kuusalu valla survetorusse. Liitumispunkt asub planeeringualast lõunasuunas, Veski tn 3 kinnistul (35201:003:0464). Planeeritud kaks reoveepumplat, iseoolne reoveetorustik ja survetorustik märgitud Joonisele 6. *Tehnovõrgud (sh kitsendused)*.

2. Kanalisatsiooni juhtimine Vana Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringu lahendust kasutades on vähetõenäoline tulenevalt olemasolevate torustike vähesest vastuvõtuvõimest. Lahendus on toodud planeeringus tulenevalt naaberkinnistu DP lahendusest. Planeeritav kanalisatsioon on iseoolne ning seejärel pumbatakse survetorustikuga Vana-Narva mnt 11 b krundi edelanurgas oleva pumplani, mis asub juurdepääsu tee vahetus läheduses. Nurmenuku kinnistu vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamiseks on planeeringus esitatud servituutettepanek trasside läbimiseks. Planeeritud iseoolne reoveetorustik ja survetorustik märgitud Joonisele 6. *Tehnovõrgud (sh kitsendused)*. Kanalisatsioonilahenduse puhul täpsustada pumpla Vana-Narva mnt 11b edelanurgas ja trasside võimekust vastu võtta Joonis 6 toodud arenduse reovett. Kui kanalisatsioonilahendus ei ole võimalik on võimalus lahendada reovee käitlemine Veski tn 3 kinnistule (35201:003:0464) planeeritud liitumispunkti baasil.

Prognoositud tarbimine:

Planeeritud ala reovee koguse arvutamisel on kasutatud samu põhimõtteid, mis olmevee tarbimisel:

- leibkonna keskmine suurus on 2,3 inimest,
- keskmine arvestuslik tarbimine on 100 l/d elaniku kohta ehk 0.23 m³/d leibkonna kohta
- maksimaalne tarbimine on 1.2 korda keskmisest ehk 0.28 m³/d leibkonna kohta

- infiltratsioonivee osakaal on kuni 20% keskmisest tarbimisest ehk $0.05 \text{ m}^3/\text{d}$ kinnistu kohta.

Seega on planeeringuala prognoositud reovee kogused koos infiltratsiooniga järgmised: Leibkondi 60, elanikke kokku 138 (reostuskoormus 138 ie):

- $Q_{\text{kesk d}} = 16,8 \text{ m}^3/\text{d}$;
- $Q_{\text{max d}} = 19.8 \text{ m}^3/\text{d}$.
- $Q_{\text{max h}} = 4.5 \text{ m}^3/\text{h}$

5.3. Sadeveekanaliseerimine

Sadevesi juhitakse sõiduteelt põikikalletega kõrvalaladele, kus vesi imbub pinnasesse. Tee ja krundi piiri vahele on immutamisel otstarbekas pinnase planeerimisel kujundada madal nõva vee kogumiseks enne pinnasesse immutamist. Nõva sügavus kujundatakse 0,2–0,4 m. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

Planeeritavate hoonete katustele langevad sademeveed võib koguda ning suunata taaskasutusse olmevajadusteks ning kanaliseerida. Kõvakattega pindadelt tulenevad sademeveed on ette nähtud kokku koguda ning suunata planeeritavate restkaevude ja sademevee kanalisatsioonitorustiku kaudu planeeringuala lõuna- ja lääneküljel olemasolevasse kraavi. Kraavist voolab sadevesi edasi Ploompuu I K-3 eelvooluni. Sademevee suunamiseks planeeritakse pinnareljeefi. Sademevee juhtimine (imbumine) reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud. Parklates tekkivad sademeveed tuleb enne kraavidesse suunamist kokku koguda ning puhastada õli- ja liivapüüduris. Konkreetne realiseeritav sademeveelahendus täpsustatakse järgnevates projekteerimise staadiumides, hoone(te) projekteerimisel.

5.4. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse olemasoleva maagaasi trassi baasil või analoogsete keskkonnasõbralike lahenduste baasil. Planeeringualale on planeeritud rajada gaasitorustik, olemasoleva Kuusalu B3 gaasitorustiku laiendusena. Planeeringuala B-kategooria gaasitorustik rajatakse liitumisega olemasolevast gaasitorustikust Kiiu-Jaanukse tee (35301:001:0918) kinnistul. Kinnistustisest hoonetevaheliste gaasitrasside asukohad ning kütte täpne lahendus antakse hoonete projekteerimisel.

5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele 441441. Detailplaneeringu alale on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale planeeritava tee äärde. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates mastist nr. 1, mis asub planeeringualast kagus, Vaestemaja kinnistul. Uuest planeeritud alajaamast nähakse ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

5.6. Telekommunikatsioonivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse teemaale telekommunikatsioonivõrkude jaoks ala.

5.7. Tänavavalgustus

Planeeringualale kavandatakse tänavavalgustus. Kavandatud elamualale ja äri-/tootmisaladele on planeeritud tänavavalgustus. Planeeringus on esitatud tänavavalgustuspostide orienteeruvad asukohad (vt joonis 6. *Tehnovõrgud*). Planeeritud valgustusklass on sõiduteel A4 ja kõnniteel K5. Valgustus tuleb lahendada krundisisese projektierimise käigus.

5.8. Müra

Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kõrvalmaanteega ning tootmismaadega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tootmisettevõtete põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks.

Leevendavad meetmed:

- Elamute ja äri-/tootmismaa vahele rajatakse 50 m laiune okas- ja lehtpuudest koosnev haljasvöönd.
- Haljasvöönd ca 40m rajatakse ka elamumaa Kiiu-Jaanukse tee poolsesse serva. Haljasvööndi ja pinnasevalli eesmärk müra takistamine ja ka Nordic Group OÜ võimalike riskide vähendamine. Haljasvööndi soovitatav istutada igihaljaid okaspuid. Haljastust täiendavad tulevased kinnistuomanikud omavalitud leht- ja okaspõõsastega.
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – kui ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil, tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides.

5.9. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema minimaalselt 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP3. Täpsed tuleohutuskujud ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Korterelamud ja ridaelamud:

Ehitise tuleohutusklass: TP3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus ridaelamul kuni 10,00 m, korterelamul kuni 12,00 m. Krundil lubatud täisehitus 500 m².

Hoonete korruselisis: ridaelamul 2 korrust ja korterelamul 3 korrust, lisaks keldrikorrus.

Äri- ja tootmishooned:

Ehitise tuleohutusklass: TP-2

Ehitise kasutusviisi klass: VI (tööstus- ja laohooned).

Hoonete kõrgus 14,00 m. Krundil lubatud täisehitus 1200-1300 m².

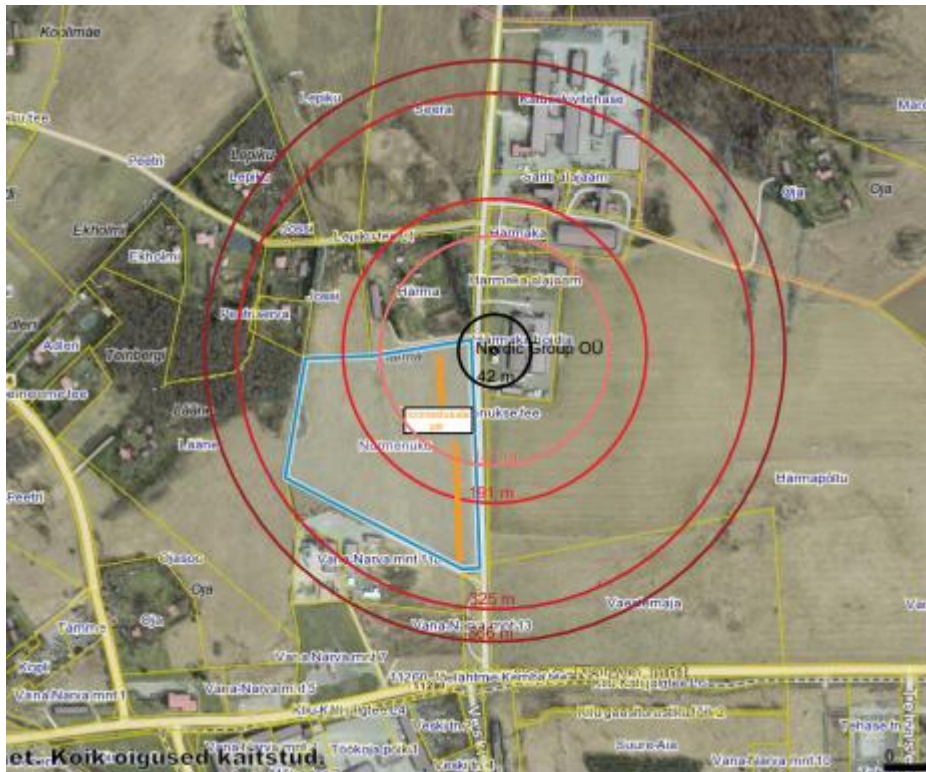
Hoonete korruselisis: kuni 3 korrust, lisaks keldrikorrus.

Tulekustutusvesi

Nõuetekohane tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeritud kahe maa-aluse tuletõrjehüdrandiga Kiiu-Jaanukse tee äärde (Joonisel 6. *Tehnovõrgud (sh kitsendused)*). Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.

6. Ohualad

Planeeringualast kirdes asub kinnistu Härmaka hoidla (35301:001:0806), kus on C-kategooria ohtlik ettevõtte – Nordic Group OÜ, autokeemia tooteid tootev ja pakendav ettevõtte. Ettevõtte peamiseks toodeteks on klaasipesuvedelikud, jahutusvedelikud, leotuspesuvedelikud jne. Planeeringualale ulatub ohtliku ettevõtte ohuvöönd, kui tekiks mahutipargis täielik mahutipargi põleng. Mahuti süttimise ja plahvatuse korral tekkivad ohualad: ohtlik ala 366 m, väga ohtlik ala 325 m, eriti ohtlik ala 191 m, ohuala ehitisele 144 m (vt. Joonis 5). Metanooli ja Screenwash concentrate (etanool) süttimine laadimiskohas ohureeglite eiramisel või tehniliste seadmete tõrgete korral on arvutuslik maksimaalne ohuala 42 m. Nurmenuku detailplaneeringus ei kavandata hoonestust ohualasse 42 m. Härmaka hoidla ja Uus-Härmaka hoidla kinnistute detailplaneeringu kohaselt ei kaasne väljapoole planeeringuala kehtestatud piirnorme ületavaid olulisi keskkonnamõjusid.



Joonis 5. Nordic Group OÜ ohualad. Planeeringuala märgitud sinise joonega. Ohuala 42 m musta ringiga. (Allikas: Maa-Amet)

BLVE (mahuti süttimine ja plahvatus) toimumise tõenäosust on hinnatud mitte tõenäoliseks (riskianalüüs Nordic Group OÜ, koostatud 2023).

Lähtuvalt sellest, et planeeringuala jääb ehitisi ohustavasse alasse, eelkõige ohtlikku ja väga ohtlikku ohualasse, rakendatakse täiendavad meetmed (ehituslikud ja korralduslikud), mille alusel ehitamine on aktsepteeritav.

- Detailplaneeringus on kavandatud 40m laiune haljasvöönd, mis eraldab Nurmenuku kinistu elamuala Kiiu-Jaanukse teest ja Nordic Group OÜ tootmisalast.
- Haljasvööndile paralleelselt Kiiu-Jaanukse teega müra- ja ohutusvalli rajamine, mille valli kõrgus on ca 5 m, laius maapinnal ca 7,5 m ja tipus ca 1,5 m. Vall rajatakse pinnasest ning haljastatakse.
- Hoonestuse paigutamisel ehitusprojektide koostamisel arvestada Nordic Group OÜ võimalike ohualadega (näiteks fassaadi lahendused vms).
- Teavitada elanikke Nordic Group OÜ Hädaolukorra lahendamise plaanist.
- Detailplaneeringus kavandatava tegevusega ei kaasne riskitasemete tõusu.
- Tootmismaa on planeeritud krundi lõunaosasse, st mõnevõrra eemale ohtlikkust ettevõttest. Tootmismaale ei ole lubatud kavandada suurõnnetuse ohuga ettevõtteid (B- ja A-kategooria suurõnnetuse ohuga), kus kemikaali käideldakse künniskogusest suuremas koguses. Planeeritavale alale ei tohi samuti lubada tule- ja plahvatusohtlikke tehnoloogiad kasutavaid ning suuri põlevmaterjalide koguseid käitlevaid ettevõtteid.
- Suurõnnetuse ohuga ettevõtte ja ohtlik ettevõtte on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed (sh tehnilised) suurõnnetuse vältimiseks ja selle tagajärgede piiramiseks inime-

se tervisele ja keskkonnale. Ettevõtete kohustub suurõnnetuse riski või selle tagajärgede suuremisel teavitama avalikkust ja käitise mõjupiirkonda jäävaid isikuid.

- Hoonetele, mis jäävad ohutsoonile kõige lähemale – Pos 3 ja Pos 4 (korterelamumaa) – kohaldatakse eritingimus, et hoone sisse- ja väljapääsused ei kavandata elamute idaküljele.

Koostatud on „Ohutuse hinnang Nurmenuku kinnistu detailplaneeringus kavandatavale tegevusele”, koostaja Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad Maastikukaitse- ja hooldus (MSc), töö EXH- 7.04.21 koostamise aeg 2025. aasta. Detailplaneeringu ja ohutushinnangu koostamisel on arvestatud Kemikaaliseadusega (vastu võetud 29.10.2015).

Planeeringualast lõunas asub kinnistu Vana-Narva mnt 11a (35201:003:0520) ja Vana-Narva mnt 11b (35201:003:0375), kus asub ettevõtte OÜ EMG Karjäärid, ehitusmaavarade kaevandamise ja töötlemisega tegelev ettevõtte. Ettevõttel puudub ohuvöönd, tegemist ei ole ohtliku ettevõttega. Tootmisest tuleneva võimaliku müra ning tolmu kaitseks on planeeritud haljasvöönd. Vana Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringu kohaselt ei kujuta antud kinnistute sihtotstarbeline kasutamine otsest ohtu keskkonnale. Samuti ei avalda kavandatav tegevus, hoonestusviis ja tihedus olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala ei asu looduskaitseaduse reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala ühegi kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaks. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille kavandamise raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Kuusalu valla jäätmekavale ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõid. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistute sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted.

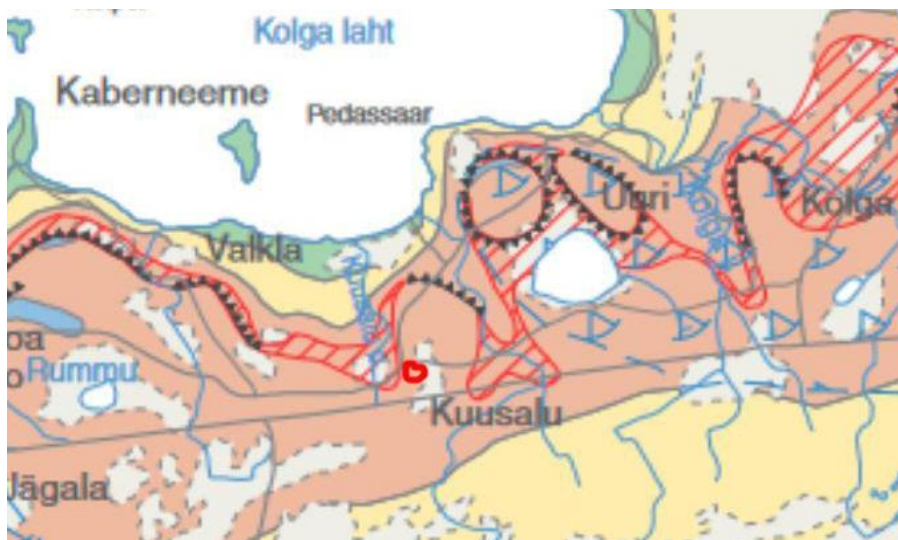
Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

8. Päikesepaneelid

Planeeringualal tootmismaal võib paigaldada päikesepaneele hoonete katusepindadele või maapinnale, samal ajal säilitades looduslik maapind ning jälgides, et oleks tagatud sademevee imbumine pinnasesse. Elamumaadel on päikesepaneelide paigaldamine lubatud vaid hoonete katustele.

9. Radoon

Keskkonnaministeeriumi veebilehe andmetel on radoon radioaktiivne vähki tekitav gaas. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Peamine radooni allikas ongi pinnas ja vähesel määral ka ehitusmaterjalid. Olulist rolli mängivad ka praod aluskivimites, millest tulenevalt võib kõrvuti asetsevatel kruntidel radooni sisaldus suuresti erineda. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid. Radooniohutus tuleb tagada eelkõige hoonetes, kus inimesed elavad, töötavad või viibivad muul põhjusel pikemat aega. Vastavalt Keskkonnaministeeriumi radoonikaardile asub planeeringuala kõrge radooniriskiga alal (vt joonis 6). Tulenevalt sellest tuleb planeeringualale eluhoonete projekteerimisel arvestada standardit EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.



Joonis 6. Radoonikaart. Planeeringuala märgitud punase ringiga. Allikas: Keskkonnaministeerium.

10.Servituudid, kitsendused

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, mis jõustus 01.07.2015.

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad maanteekaitsevöönd ja tehnorajatiste kaitsevööndid:

- elektriõhuliini 10 meetrit liini teljest mõlemale poole;
- maagaasi jaotustorustiku kaitsevöönd ja servituudi ala gaasitorustiku seinast mõlemale poole 1,0m ;
- tänava kaitsevöönd laiusena 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Olemasoleva olukorra joonisel on viirutusega näidatud olemasolevate tehnovõrkude servituudialad.

Kaitsevööndis on keelatud ohustada teed või selle korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloa kohustuslikku teist ehitist, takistada tee juurdepääsu, takistada tee hooldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilimist, paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust, kaevandada maavara või maa-ainest, teha metsa lageraiet, teha veerežiimi muutvaid maaparandustöid.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel 6. *Tehnovõrgud (sh kitsendused)*. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Tehnovõrkude ehitamiseks ja hooldamiseks on vaja seada järgmised servituudid:

- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri alajaamale 2 m laiuselt alajaama seinast võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud madalpinge kaablitrassile, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetrassile ja liitumispunktidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud reoveetorustikule ja liitumispunktidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidetrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud gaasitorustikule ja liitumispunktidele 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sadeveetorustikule 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Riigitee maaüksusele kavandatavate vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimisel tuleb lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“. Tehnovõrkude täpne asukoht, sügavus, kaitsetorude kasutamine, ristumiskohad

ning ehitustehniline lahendus määratakse projekteerimise käigus koostöös Transpordiametiga. Riigitee maaüksusel tuleb eelistada kinnist paigaldusmeetodit ning tagada tee konstruktsioonide, liiklusohutuse ja kuivendussüsteemide säilimine. Tehnovõrkude rajamiseks vajalike servituutide või isiklike kasutusõiguste vajadus täpsustatakse projekteerimise käigus. Vee-, kanalisatsiooni- ja survetorustike puhul nõutakse üldjuhul toru või kaitsetoru ülaserv vähemalt 1,5 m allpool sõidutee konstruktsiooni alumist pinda. Riigitee kraavi all kaitsetoru või torustiku ülaserv vähemalt 1,0 m kraavi põhjast allpool. Torustike täpne sügavus ja ristumislahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel ning kooskõlastatakse Transpordiametiga.

Planeeringuga on lubatud vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine üle naaberkinnistute. Tehnovõrkude rajamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja rekonstrueerimiseks tuleb vajadusel seada tehnovõrgu valdaja kasuks vajalikud isiklikud kasutusõigused. Isikliku kasutusõiguse ulatus, asukoht ja tingimused määratakse projekteerimise käigus ning vormistatakse asjaõigusseaduses sätestatud korras enne tehnovõrkude kasutuselevõttu.

11. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud arvestades erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- piirete rajamine;
- sissepääsude turvamine.

12. Detailplaneeringu elluviimise kava

Planeeritava alaga seotud teed ja tehnovõrgud tuleb projekteerida ning välja ehitada ala arendaja poolt. Sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist notariaalne leping. Planeeringu elluviimise kava:

- enne detailplaneeringu kehtestamist notariaalse hoidumislepingu sõlmimine, milles fikseeritakse arendaja kohustused;
- planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;

- huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;
- Kiiu-Jaanukse tee poolne haljastus ja müravallid tuleb rajada ala arendaja poolt enne esimestele hoonetele kasutuslubade väljastamist, et oleks tagatud ühtne ja toimiv lahendus kogu piirkonnas.
- Elamualade ja tootmismaade vahelise haljasvööndi haljastamine (puud, põõsad) on ala arendaja kohustus enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Haljastuslahendus kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine; tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Ka planeeritava alaga seotud, väljaspool praegust Nurmenuku kinnistut, tuleb nii teed kui tehnovõrgud välja ehitada;
- Kergliiklustee rajamine ja paiknemine väljaspool planeeringuala kuni olemasoleva Kiiu aleviku kergliiklusteeni lahendatakse eraldi menetluse raames väljaspool käesoleva detailplaneeringu menetlust;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- Elamualade ja Kiiu -Jaanukse tee vahelise haljasvööndi lahenduse koostamine ning kaitsevalli rajamine hiljemalt enne hoonetele kasutuslubade väljastamist. Haljasvööndi laius peab puhvertsoonina toimimiseks olema minimaalselt 10 m. Soovitav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest, kuna see omab paremat efekti. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik. Haljasvööndi osas on huvitatud isikult nõutav kõrghaljastuse rajamine okas- ja lehtpuude ning põõsastiku istutamise osas.
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.
- planeeritavad avalikud teed määrata avalikku kasutusse ja võõrandatavaks vallale. Enne avalike teede üleandmist vallale peavad teed olema saanud kasutuslood. Alal peavad olema rajatud vähemalt 80% elamutest enne, kui vallale teed üle antakse ja tee peab olema korras, ilma kahjustusteta.

¹ Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutuslood.

- kinnistu/korteriomandi ostu juures, ehitusloa taotluse ja kasutusloa taotluse menetluses vajalik informeerida inimest olemasolevast ohutsoonist ja sellega seotud riskidest. Kinnistusraamatusse peab tulema märge ohuala kohta (st potentsiaalne ostja peab olema teadlik, et ta ostab eluruumi ohualale). Nimetatud märke tehakse notariaalse korteriomanditeks jagamise avalduse alusel ning kantakse iga eriomandi eseme registriosa esimesse jakku.
- Hoonetele, mis jäävad ohutsoonile kõige lähemale Pos 3 ja Pos 4 (korterelamumaa) kohaldatakse eritingimusena et hoone sisse- ja väljapääsused ei kavandata elamute idaküljele ja hoone idaküljele ei kavandata suurte klaaspindadega rõdusid või aknapindasid.

13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (sh haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele ning planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.