

Töö nr: DP-11/7-2019

Kiiu aleviku Kruusimäe kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Harjumaa, Kuusalu vald, Kiiu alevik

Huvitatud isik:

Kangro OÜ

Planeerija:

Triin Kask

Tartu 2022

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
5.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
6.	Krundi ehitusõigus	6
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine ja tingimused	7
8.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	8
9.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	8
10.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
10.1.	Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus	10
10.2.	Kanaliseerimine ja sademevesi	11
10.3.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
10.4.	Soojavarustus	12
10.5.	Sidevarustus	12
11.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
12.	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	13
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	15
14.	Servituutide vajaduse määramine	15
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
16.	Planeeringu elluviimise võimalused	16
B	KOOSKÕLASTUTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	18
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID	19
	Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:20 000	19
	Joonis 2. Tugiplaan M 1:1000	19
	Joonis 3. Väljavõte üldplaneeringust M 1:17 000	19
	Joonis 4. Põhijoonis M 1:1000	19
	Joonis 5. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000	19

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu vallavalitsuse 10.10.2019 korraldus nr 664 „Kiiu aleviku Kruusimäe kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita 8,6 ha ja 0,24 ha suurused kinnistud ning määrata uuele krundile kasutamise otstarbed. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused puukooli teenindusala rajamiseks, lahendatakse juurdepääsud ja määratakse vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringuala hõlmab kahte maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust: Kruusimäe nimelised kinnistud 35201:003:0433 ja 35201:003:0039. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,84 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Kuusalu valla kehtiva üldplaneeringuga. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse mahtu ei ole vajalik koostada KSH eelhinnangut ning ei ole vaja läbi viia KSH menetlust.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 07.09.2019 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:1000. Koostaja Pajupuu Holding OÜ (rk.10587880 Kuusalu v. Kolga alevik EEG000369), töö nr 07SE19.

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ◆ Kuusalu valla üldplaneering (jõustunud 19.12.2001);
- ◆ Kuusalu valla heakorra eeskiri (jõustunud 06.04.2013);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Kiiu alevikus, täpsemalt Kiiu aleviku ja Kuusalu aleviku vahepealsel alal külgnedes Tallinn-Narva maantee ning avaliku kasutusega valla teega nr 59-ga (Mändlo-Kuusalu tee). Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1). Planeeritavate Kruusimäe katastriüksuste (35201:003:0433 ja 35201:003:0039) suurused on vastavalt 86216 m² ja 2419 m².

Mõlema katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Olemasolev maakasutus jaotub järgmiselt: haritav maa 74774 m² + 1999 m², looduslik rohumaa 2738 m², muu maa 8704 m² + 420 m². Katastriüksused on hoonestamata. Kinnistutel asub hulgaliselt piiranguid seoses teede ning tehnovõrkude kaitsevööndite ning maaparandushoialaga (Kiiu maaparandusala). Planeeringualal olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

Planeeringuala piirneb põhjast transpordimaaga (1 Tallinn-Narva tee), ülejäänud piirinaabrid on maatulundusmaa (6 katastriüksust) ja tootmismaa (3 katastriüksust) sihtotstarbega. Juurdepääs kinnistutele on tagatud avaliku kasutusega valla teelt nr 59 (Mändlo-Kuusalu tee). Läbi planeeringuala kulgeb kruusakattega tee, millega paralleelselt paiknevad maagaasi ülekandeorustik Tallinn-Jõhvi D38 ja maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3. Eelnimetatud torustike kaitsevööndis maakasutuse piirangu tulemusel on maa võsastunud ning seal paikneb ka kogu planeeringuala kõrghaljastus. Üle planeeringuala kulgeb Elering OÜ 110 kV kõrgepinge õhuliin Kallavere-Kuusalu. Detailplaneeringu algatamisel läbis ala veel üks tundmatu 10kV õhuliin, mis likvideeriti planeeringu koostamise ajal (asukoht näidatud tugiplaanil).

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga lääne suunas. Kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 4,5 m. Olulisemad väikevormid planeeringualal puuduvad.

Lähim alajaam 8498:(Kotka) paikneb planeeritavast hoonestusest loode suunas ca 300 m kaugusel.

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Kiiu aleviku ja Kuusalu aleviku vahepealsel alal, kus see on ümbritsetud peamiselt hoonestamata katastriüksustega. Tihedamalt asustatud elamupiirkonnad algavad umbes 1 km kaugusel ida ja lääne suunas, lõuna suunda jäävad suuremad metsamassiivid ja Kuusalu kruusakarjäär ning põhja poole üle maantee jäävad

erinevate suurustega maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused (põllumaad).

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asuvad Kruusimäe kinnistud haja-asustuses, nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid.

Planeeritav ala piirneb kahest küljest transpordimaaga ning teistest külgedest maatulundusmaa kruntidega, maa-ala sisse jääb Kuusalu gaasijaotusjaama teenindav kolmest tootmismaa katastriüksusest koosnev maa-ala (näidatud tugiplaanil). Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
1 Tallinn-Narva tee (35201:003:0174)	transpordimaa 100%	126588 m ²
Kruusimäe (35201:003:0040)	maatulundusmaa 100%	5660 m ²
Liivapõllu (35201:003:0258)	maatulundusmaa 100%	32378 m ²
Mändlo-Kuusalu tee (35201:003:0437)	transpordimaa 100%	2467 m ²
Kuusalu gaasikraanisõlm (35201:003:0680)	tootmismaa 100%	120 m ²
Kuusalu gaasijaotusjaam 2 (35201:003:0222)	tootmismaa 100%	611 m ²
Kuusalu gaasireguleeripunkt (35201:003:0436)	tootmismaa 100%	418 m ²
Vahe-Tagavälja 1 (35201:003:0326)	maatulundusmaa 100%	15289 m ²
Koobaste (35201:002:0028)	maatulundusmaa 100%	140158 m ²

Kontaktvööndiks on valitud planeeritava maa-ala keskpaigast mõõtes 500 m raadiusesse jääv ala. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 5.

Kruusimäe kinnistud asuvad neljarealise Tallinn-Narva maantee ääres, millelt mahasõit Mändlo-Kuusalu teele on käesoleva planeeringu koostamise hetkel võimalik ainult äärmiselt sõidurajalt (liikudes Kiiu poolt Kuusalu poole). Tulevikus on planeeritud antud mahasõit sulgeda ning ligipääs hakkab toimima ringiga (vt käesoleva seletuskirja ptk 9).

Planeeringuala Kontaktvööndis on algatatud veel 2 detailplaneeringut, millega antud planeering arvestab. Elamumaade või hoonestatud maatulundusmaa katastriüksuste poolsetele külgedele planeeritakse kaitsehaljastus võimaliku valgusreostuse, vaate või müra vähendamiseks.

5. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ühendatakse kaks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust üheks katastriüksuseks. Planeeritava krundi piirid, pindala, sihtotstarbed ja muud näitajad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse tabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel on aluseks võetud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.05.2015“. Eelnimetatud juhendis ei ole välja toodud konkreetselt puukooli toimimiseks ette nähtud otstarvet, mistõttu on põhijoonisel tabelis välja toodud kõik valdkonnaga haakuvad otstarbed. Ehkki määratud otstarbed võivad lubada erinevate valdkondade ärilist tegevust, on käesolev detailplaneering koostatud ainult puukooliga seonduva äri võimaldamiseks. **See tähendab, et mis tahes muu tööstuse või äri tegelemine planeeritaval alal ei ole lubatud.**

Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitusaluse pinna arvestus peab vastama Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2001. a määrusele nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“ § 17 lõikest 1 ja 2. Hoonete ehitusaluse pinna sisse ei loeta rajatiste aluseid pindu sh katmata terrasside alust maad.

Planeeritakse puukooli toimimiseks vajalikud põllumajandushooned ja neid teenindavad rajatised. Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste lubatud kasutamise otstarve:

- ◆ 12201 Büroohoone
- ◆ 12519 Muu tööstushoone
- ◆ 12529 Muu laohoone
- ◆ 12719 Muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone
- ◆ 12744 Elamu, kooli vms abihoone
- ◆ 12311 Kaubandushoone
- ◆ 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone

Planeeringualale on ette nähtud kaks hoonestusala, millele on määratud mõnevõrra erinevad tingimused. Tingimused on kirjeldatud käesoleva seletuskirja peatükkides 7 ja 8.

7. Krundi hoonestusala piiritlemine ja tingimused

Detailplaneeringuga on määratud kaks hoonestusala (edaspidi 1. etapp ja 2. etapp), mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud (nii ehitusloakohustuslikud hooned kui rajatised). Rajatised on näiteks kütteta kasvuhooned-tunnelid, mille konstruktsiooniks on kergelt lahti võetavad metallkaared (*Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone*). Väljapoole hoonestusala on lubatud tehnorajatised.

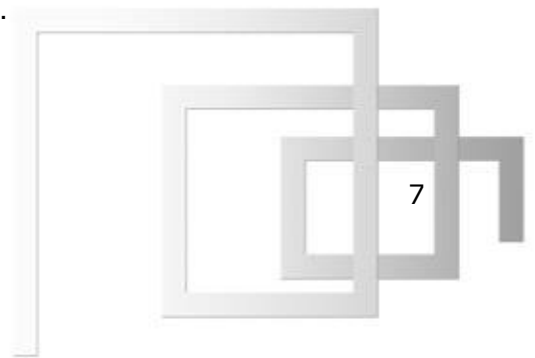
Tööd liinide kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal. Hoonestusalaks määratud maale on haljastuse rajamine lubatud.

Kahe eraldiseisva hoonestusala planeerimise põhjuseks on katastriüksust läbivad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid. Ehitusõiguse realiseerimist tuleb igal juhul alustada 1. etapi hoonestusalalt, sest see paikneb maanteest kaugemal ning sealne piirangutest vaba maa-ala on ka oluliselt ulatuslikum, võimaldades rajada kompaktse hoonete kompleksi. 2. etapi ehitust võib alustada, kui 1. etapp on realiseeritud, aga ettevõttel on siiski vajadus ja võimalus veel laiendada.

Põhijoonisel on 1. etapile näidatud hoonete põhimõtteline paiknemine, mahud ja kasutusotstarbed, mida võib ehitusprojektiga vastavalt vajadusele muuta, aga arvestada tuleb järgmiseid põhimõtteid:

- ◆ Mida lähemale olemasolevatele elamutele, seda madalamaks lähevad hooned;
- ◆ Kaarhallid peavad elamualast paiknema võimalikult kaugel paralleelselt või risti gaasitrassidega;
- ◆ Ettevõtte klientidele mõeldud parkla peab jääma elamutest võimalikult kaugemale valla tee lähedale;
- ◆ Ehitamist alustada suunaga lääs-ida, st et kuna käesoleva detailplaneeringu hoonestuse mahud on esitatud arvestades perspektiiviga, siis planeeringu realiseerimist alustada olemasolevatest elamuhoonetest võimalikult kaugemast otsast;
- ◆ Piirkonnas on oluline säilitada visuaalne korrastatus ja maanteelt avanev vaade ei tohi rikkuda Kiiu ja Kuusalu alevike üldist muljet.

Hoonestusala asukoha kavandamisel on lähtutud peamiselt tehnovõrkude kaitsevöönditest ja teede kaitsevöönditest tulenevatest piirangutest. Elamuala poolt jääb kavandatav hoonestusala 30 m kaugusele krundipiirist. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).



8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kavandatava ärifunktsiooni teenindamiseks vajaliku hoonestuse projekteerimise võimaldamisega. Lubatud on püstitada kuni 20 puukooli teenindamiseks vajaliku hoonet ja rajatist (määrusekohased otstarbed loetletud ptk 6). Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 ning suurim lubatud kõrgus maapinnast 9 m. Lubatud katusekalle on 0-50°. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud ka põhijoonisel tabelina (joonis 4). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Lisaks eelnevale tuleb arvesse võtta, et maanteelt nähtavate hoonete arhitektuurne lahendus peab olema läbi mõeldud.

Elamuala poolt blokeeritakse vaade kaitsehaljastusega. Keelatud on erksate ja keskkonda sobimatute värvuste kasutamine hoonete (ka kaarhallide) välisviimistluses. Sobivad värvid on hall, pruun, beež, roheline, must. Taimede varjutamiseks rajatavad kasvuhooned/tunnelid peavad olema visuaalselt esteetilised, st kui katted on tuule või muude tegurite tõttu rebenenud või lahti tulnud, tuleb need koheselt parandada või välja vahetada. Kui katted talveperioodiks eemaldatakse, tuleb need paigutada kaarhallidesse. Ala visuaalse korrashoiu tagamiseks tuleb samuti kaarhallides hoida kogu tehnika ja tööriistad, mida parasjagu ei kasutata.

Piirdeaedade rajamisel peab arvestama keskkonda sobivusega. Keelatud on kasutada massiivseid plankaedu või plekkaedu. Kasutada võib võrkaedu või paneelaedu. Kuritegevuse ja metsloomakahjude vähendamiseks on planeeritud aiaga piirata kogu ala, millel taimi kasvatatakse ehk kogu planeeringuala (piirde kõrgus kuni 2 m). Hoonestusalasse jääv müügiplats piiratakse veel omakorda aiaga (piirde kõrgus kuni 1,75 m). Piirete rajamisel ei tohi kahjustada tehnovõrke ega mõjutada liiklusohutust.

9. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on olemas avaliku kasutusega valla teelt nr 59 (Mändlo-Kuusalu tee). Olemasoleva juurdepääsu asukoha muutmist pole kavandatud. Juurdepääsu asukoht ning väljasõidul lubatud pöördesuunad on näidatud tugiplaanil ja põhijoonisel.

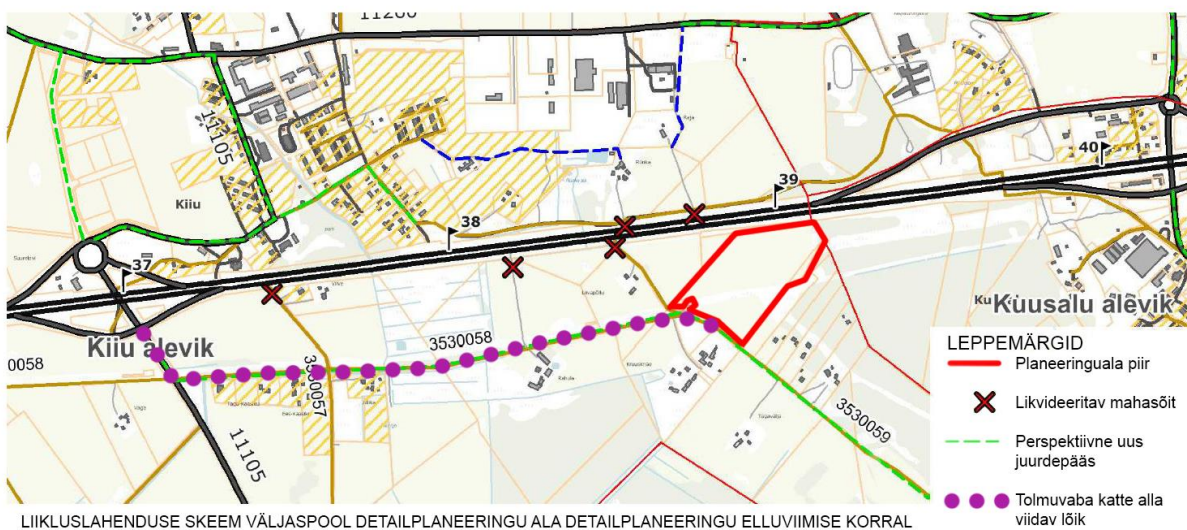
Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslik juurdepääsu asukoht hoonestusalasse ja põhimõtteline juurdepääsutee lahendus ning parkimislahendus. Parkimine lahendatakse krundisiseselt maapealse parkimisena. Klientide parkla on ette nähtud Mändlo-Kuusalu teelt kavandatava eraldi sissesõidu baasil. Võttes aluseks standardi EVS 843:2016

"Linnatänavad", on maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral vaja tagada 19 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne vajadus selgub edaspidise projekteerimise käigus. Parkimiskohtade arvutuse käik on näidatud tabelis 2.

Tabel 2. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Ehitise max suletud brutopind (m ²)	Sõiduautode parkimismatiiv ja kohtade arv
Tööstusettevõtte/ladu	äärelinn	3600	1/250= 14,5 kohta
Büroohoone	äärelinn	100	1/90= 1 koht
Kaubandushoone	äärelinn	300	1/100= 3kohta

Koostamisel oleva uue üldplaneeringuga on muuhulgas ette nähtud Tallinn- Narva maantee ohutumaks muutmine. Planeeritakse mitmete mahasõitude, kaasa arvatud mahasõit Mändlo-Kuusalu teele, sulgemist. Perspektiivne uus juurdepääs maanteelt Mändlo-Kuusalu teele on näidatud skeemil 1. Skeemile on lisatud teelõik, mis tuleb detailplaneeringu elluviimise korral seosel liiklustiheduse kasvuga tolmuvaaba katte alla viia.



Skeem 1. Väljavõte Tallinn-Narva maantee planeerimisettepanekust, mida on täpsustatud käesoleva detailplaneeringu kontekstis

Koolilaste ohutu liikumise tagamiseks tuleb sama tee äärde rajada ka kergliiklustee ja bussipeatus koos koolibussi ümberkeeramiskohaga, selleks on käesolevas planeeringus vabaks jäetud 10 m ala ning koolibussi ümberkeeramine toimub planeeritava parkla alal. Parkla peab võimaldama ümberkeeramise ilma valla teel tagurdamiseta (joonis 4). Lisaks teeäärsele kergliiklusteele on ette nähtud täiendav ca 1 m laiusega ja loodusliku kattega

(multš vms) jalgteel, mil kulgeb läbi planeeritava kinnistu ning jääb valdavalt kaitsehaljastusega samale alale (vt joonis 4). Piirdeaed tuleb antud lõigul liikumise võimaldamiseks rajada vähemalt 1 m kaugusele kinnistu piirist. Jalgteele seatakse servituut või isiklik kasutusõigus valla kasuks.

Käesoleva detailplaneeringu mahus Mändlo-Kuusalu tee muutmist ega tee ümber ehitamist ei kavandata ning seega lõplikke lahendusi ei määrata, aga arvestades võimaliku tee laiendamise ja kergliiklustee asukohaga, on Mändlo-Kuusalu tee äärne hoonestusala ja parkla planeeritud tee servast 10 m kaugusele (joonis 4). Ehkki kogu planeeringuala on kavas ümbritseda piirdeaiaga, tuleb vajaduse korral vabastada kergliiklustee jaoks vajalik osa, st tõsta piire tee äärest kaugemale või rajada see kohe 10 m kaugusele nagu on näidatud ka planeeringu põhijoonisel.

Seoses senise maatulundusmaa otstarbega maa-ala muutumisega ärimaaks, kasvab kohalikel teedel liikluskoormus. Planeeritava ala omanik on kohustatud äritegevuseks kasutatavad teed hoidma läbipääsetavad sõiduautodele, st teel parkimine ja manööverdamine pole lubatud ning teekate peab olema püsivalt korras.

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval krundil puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

10.1. Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus

Veevarustus tagatakse planeeritavast puurkaevust. Puurkaevude rajamine toimub vastavalt Ehitusseadustikus sätestatule (peatükk 14). Puurkaevu projekteerimine, rajamine, kasutusele võtmine, ümberehitamine, lammutamine ja konserveerimine peab toimuma keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuete kohaselt.

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis (EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“).

Tulenevalt äri- ja tootmistegevusest tuleb tule kustutamiseks vajaminev veevaru tagada

hoonestatavale krundile paigaldatava(te)st aastaringsest kasutatava(te)st veemahuti(te)st. Veevõtukohta asukohavalikul tuleb järgida, et oleks tagatud tuletõrjeautole aastaringne juurdepääs ning ringipööramise võimalus. Mahutite vajalik mahutavus ja täpne asukoht määrata hoone(te) ehitusprojektides.

Tuletõrje veevajaduse võib tagada ka tehisveekogu rajamisega katastriüksusele. Põhijoonisel (joonis 4) on esitatud tehisveekogu põhimõtteline asukoht. Tuletõrje tehnilik veevõtukoht peab vastama Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ning standarditele. Maksimaalse ehitusõiguse (3500 m²) realiseerimisel olekas vajalik vooluhulk 30 l/s ning tulekahju arvutuslik kestus 6 h. Seega tehisveekogu peaks sisaldama kasutatavat vett vähemalt 648 l. Põhijoonisel näidatud 1000 m² pindalaga tiigi sügavus peaks olema 1,85 m (vett põhjast kuni veepinnani on 1,85 m), siis oleks kasuliku vee hulk 650 l. Arvutusel on arvestatud, et veekogu põhjast 0,5 m (põhjas sisalduvad setted ja sade) ja veekogu pealmisest pinnast 0,7 m (külmumispiir) ei kuulu kasutatava vee hulka. Vastav veekogu ning paiknevus katastriüksusel lahendatakse eraldi projektina. Arvestada siseministri 01.03.2021 jõustunud määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ nõudeid.

10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Hoonetes tekkiv reovesi on planeeritud juhtida biopuhastisse. Puhasti võimalik asukoht on esitatud põhijoonisel (joonis 4), täpne asukoht ja parameetrid lahendatakse projektiga. Asukoht valida puurkaevust allavoolu ning arvestada tuleb kehtivaid kajasid. Heitvesi immutada puurkaevust võimalikult kaugemale haljaspinnale. Puhastile peab olema tagatud pidev ligipääs fekaaliautoga (septiku puhastamiseks). Alternatiivne lahendus on rajada kinnine mahuti, mille asukoha valikul lähtuda samadest tingimustest. Imbeväljaku rajamine on tulenevalt kaitsmata põhjaveega alal paiknemisest keelatud.

Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkruntidele. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Vertikaalplaneerimisega juhtida katuselt ja parkimisalalt tulev sademete-vesi pinnasesse omal krundil. Vajadusel rajada tiik, kuhu juhtida liigvesi. Tiigivett saab kasutada taimekasvatustes ning tuletõrjeveevõtukohana, kui tiik rajatakse vastavalt nõuetele.

10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 361247.

Olemasolevast alajaamast AJ 8498:(Kotka) on objektile ette nähtud fiidriit F4 0,4 kV maakaabelliin. Kinnistu piiri lähedale avaliku tee äärde on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud, kaabel on planeeritud tee äärde haljaspinna alla. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana (planeeritud 0,4 kV MP kaablile 1 m kummalgi pool liini telge). Servituudiala on ette nähtud ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgevate kaablite trassidele.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Lubatud on taastuenergia kasutamine, päikesepaneelide paigaldamiseks lubatud ala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

10.4. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine. Õhksoojuspumpasid pole lubatud paigaldada hoonete elamuala poolsele küljele.

10.5. Sidevarustus

Käesolevades detailplaneeringus sidevarust ei käsitleta. Lahendatakse vajadusel edaspidise projekteerimise käigus.

11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Tehnovõrkude kaitsevööndites haljastuse rajamise ja taimede kasvatamise tingimused peab kokku leppima ja kooskõlastama tehnovõrkude valdajatega. Kõrgepingehuliinide koridoris võib tegeleda põllundusega. Kokkuleppel liini valdajaga võib kasvatada istikuid, jõulukuuski ja energeetilist võsa, puude kõrgus ei tohi ületada 4 m (vt foto 1). Maantee kaitsevööndis

haljastuse rajamise tingimused tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.



Foto 1. Jõulukuuskede kasvatamine õhuliini all

Arvestades, et tegemist on puukooliga, on enamik planeeritavast haljastusest ajutine ja olukord muutub pidevalt. Püsiv haljastus on vajalik rajada planeeringualaga kagu suunas piirnevate elamualade kaitseks. Sinna rajatav haljastus peab blokeerima nii vaate kui vähendama müra ja valgusreostust. Kasutada okaspuid, mis täidavad eesmärgi ka talveperioodil. Planeeringu kehtestamise järgselt tuleb esmajärjekorras rajada just kaitsehaljastus.

Hoonestusala ja maantee vahelisele alale jääv jõulukuuskede istandus aitab vähendada maanteega kaasnevaid häiringuid. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat Kuusalu valla heakorra eeskirja.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

12. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh

vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Arvestades, et planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal, tuleb taimekaitsevahendeid ja väetisi kasutada minimaalselt. Järgida taimekaitseadusest tulenevaid nõudeid ning kasutada tohib ainult taimekaitsevahendite registrisse kantud taimekaitsevahendeid. Keelatud on mis tahes kemikaalide kasutamine puurkaevu hooldusala piires ja tiigile lähemal kui 10 m. Reovett pole lubatud pinnasesse immutada, reovett tohib juhtida kas omapuhastisse/biopuhastisse või vastavasse kinnisesse mahutisse. Mahuti puhul on kogutud reovesi kohustuslik üle anda puhgimisteenust osutavale ettevõttele, mis on puhgimisteenuse osutamiseks sõlminud lepingu vee-ettevõtjaga, et tagada reovee jõudmine reoveepuhastisse. Mahuti või puhasti asukoht peab olema puurkaevust allavoolu võimalikult kaugel, selle kuja ei tohi ühtida puurkaevu hooldusalaga. Puurkaevust allavoolu ja vähemalt 10 m kaugusele peavad jääma ka prügikastid, kompostikastid, võimalik kütusemahuti ja parkimisplatsid. Väetisi, kütust jms tuleb hoida nõuetekohases lekkekindlas hoidlas.

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist negatiivset keskkonnamõju.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktides kehtestatud nõudeid. Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringus kavandatu piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Samuti ei avalda detailplaneeringuga kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähi-ümbruse keskkonnatingimustele, sest ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata.

Detailplaneeringus kavandatud tegevustega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vähest valgusreostust tekib valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega läheduses asuvaid elanikke. Elanikele kaasnevate mõjude leevendamiseks on planeeritud ka kaitsehaljastus.

Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooneid teenindavast transpordist. Planeeringualal kavandatud tegevuse ruumilise negatiivse mõju vähendamiseks järgida käesoleva detailplaneeringu ptk 7. ja 8. esitatud nõudeid.

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastamisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud (muudetud) keskkond. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju.

Eelnevast lähtudes sobib kavandatav tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale katastriüksusele olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad hooned V ja VI kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse vajadusel tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks).

Servituutide seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ piirkonna hea nähtavus ja valgustus
- ◆ selgelt eristatavad territooriumi piirded, korrashoid, jälgitavus

- ◆ valduse sissepääsude arvu piiramine, sissepääsude jälgimine, videovalve
- ◆ tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- ◆ süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine
- ◆ süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal eksploateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

16. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatud tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Krundisestest teede, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus ja teede seisukord).

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised 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 ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

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 ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgtee kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus

(PlanS § 131 lg 1). Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kuusalu vallale kohustust detailplaneeringu alasse jäävate detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Liiklustiheduse suurenemise tõttu muutub seni halvas seisukorras kohalik vallatee veel viletsamaks, mistõttu on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud väljapoole planeeringuala jääva valla tee lõigu (vt skeem 1) tolmuvaba katte alla viimine. Arendaja on kohustatud sellest finantseerima 5%. Vallaga sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist leping, milles on sätestatud täpsed tingimused teede finantseerimise osas.

B KOOSKÖLASTUTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Planeeringu eskiisile korradati 11.03.2020 ka avalik arutelu, mille tulemustel on planeeringu lahendust täpsustatud keskkonnatingimuste, juurdepääsude, hoonete mahtude, paiknemise ja arhitektuurinõuete osas. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
12.10.2020	Elektrilevi OÜ	Tehnilised tingimused nr 361247	Rasmus Aavik
11.06.2021	Transpordiamet	nr 7.1-2/21/12074-2	Marek Lind

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____	M 1:20 000
Joonis 2. Tugiplaan _____	M 1:1000
Joonis 3. Väljavõtte üldplaneeringust _____	M 1:17 000
Joonis 4. Põhijoonis _____	M 1:1000
Joonis 5. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed _____	M 1:5000
Joonis 6. Illustreeriv joonis _____	skem