

Planeeringu algataja / korraldaja: Kuusalu Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Koostaja:

TÖÖ NR: DP-EX320

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik: Merlin Kark

Maastikuarhitekt, diplom MD002914

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

Stadium: eskiislahendus

16.06.2022

TÖÖ KOOSTAJAD :

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

- Projekti üldjuhtimine
 - Planeerimislahendus
 - Maakasutus
- Evox OÜ

Maastikuarhitekt-planeerija: Merlin Kark, diplom MD002914

SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	5
	Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:	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 linnaehituslikud seosed	7
3.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	7
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	8
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
4.2	Ehitusõigus.....	9
	Krundi ehitusõigus	9
4.3	Likvideeritavad objektid	10
4.4	Ehitistevahelised kujad	10
4.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	10
4.6 .	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	10
4.7	Haljastus, piirded	11
5.	Tehnovõrgud	11
5.1	Veevarustus.....	11
5.2	Reoveekanaliseerimine.....	11
5.3	Sadeveekanaliseerimine	11
5.4	Soojavarustus	11
5.5	Elektrivarustus	11
5.6	Telekommunikatsioonivõrk	11
5.7	Tänavavalgustus.....	12
5.8	Müra.....	12
5.10	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	12
6.	Keskkonnakaitse abinõud	13
7.	Radoon	15
8.	Servituudid, kitsendused.....	16
9.	Kuritegevuse riskide vähendamine	17

10.	Planeeringu rakendumine	17
11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	17

Lisad

Joonised

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Endrik Viru. Planeeringu alaks on Kuusalu vallas, Kiiu alevikus Nurmenuku (35201:003:0156) maaüksus, pindalaga 49459 m² (100% maatulundusmaa). Planeeringu eesmärk on jaotada planeeringuala viieks tootmismaa krundiks (suurustega 3170-4155 m²) ja kuueks elamukrundiks (suurustega 3620-7045 m²). Eesmärk on elamukruntidele rajada neli ridaelamut (6 boksi, 2 korrust, 10 m kõrged) ja kaks korterelamut (12 korterit, 2-3 korrust, 13 m). Lisaks rajada ühiskanalisatsioon ja ühisveevärk ning gaasitrass. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt Kiiu-Jaanukse (3530018) teelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- Nurmenuku kinnistu elamu- ja tootiskruntideks jagamine ja ehitusõiguse andmine.
- Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

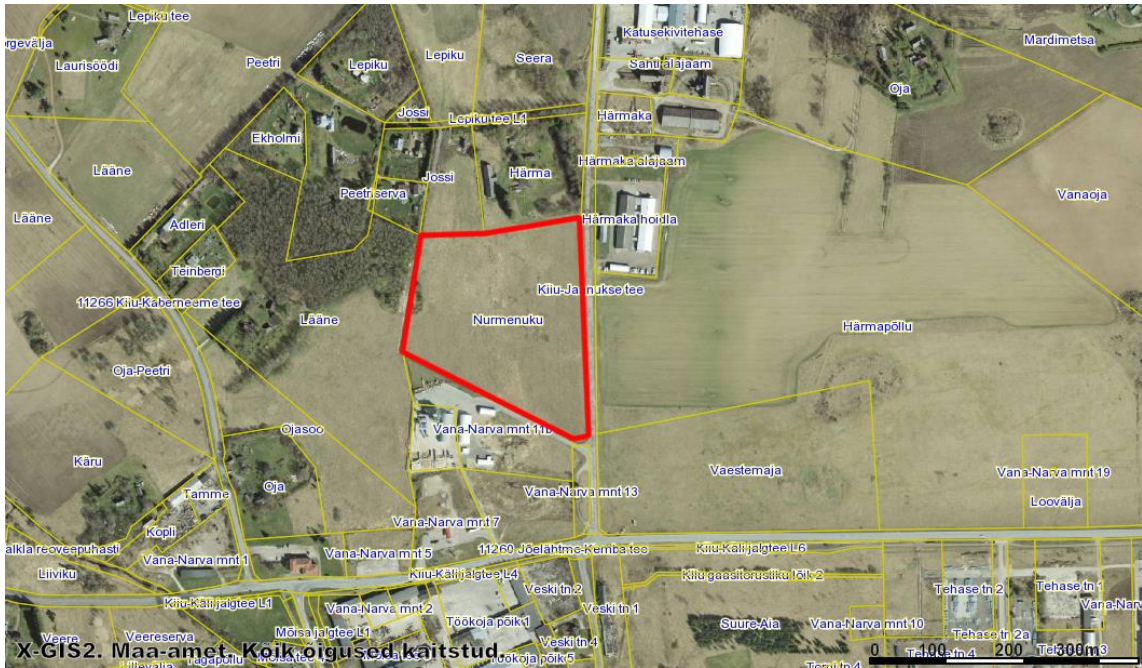
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Kuusalu valla üldplaneering kehtestatud 19. detsember 2001. a määrusega nr 63;
- Loksa valla üldplaneering kehtestatud 14. mai 2009. a määrusega nr 38;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/78);
- Planeerimis- ja Ehitusseadus;
- Kuusalu valla ehitusmäärus;
- Kemikaaliseadus;
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

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

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Nurmenuku kinnistu 100 % maatulundusmaa. Kinnistu pindala on 49459 m², sellest 48151 m² haritav maa ja 1308 m² muu maa (vt joonis 1). Planeeringualal olemasolevad hooned puuduvad. Idapoolsest küljest piirneb planeeringuala Kiiu-Jaanukse teega.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud punase joonega (allikas: Maa-amet)

Planeeritav ala piirneb

- Põhjast Jossi kinnistuga (35201:003:0009) 100% elumumaa (pindala 13719 m², s.h. 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 Häрма kinnistuga (35201:003:1040) 100% elumumaa (pindala 19201 m², s.h. õuemaa: 11127 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 15962 m² s.h. 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 68647 m² s.h. haritav maa: 34088 m², metsamaa: 19750 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).

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

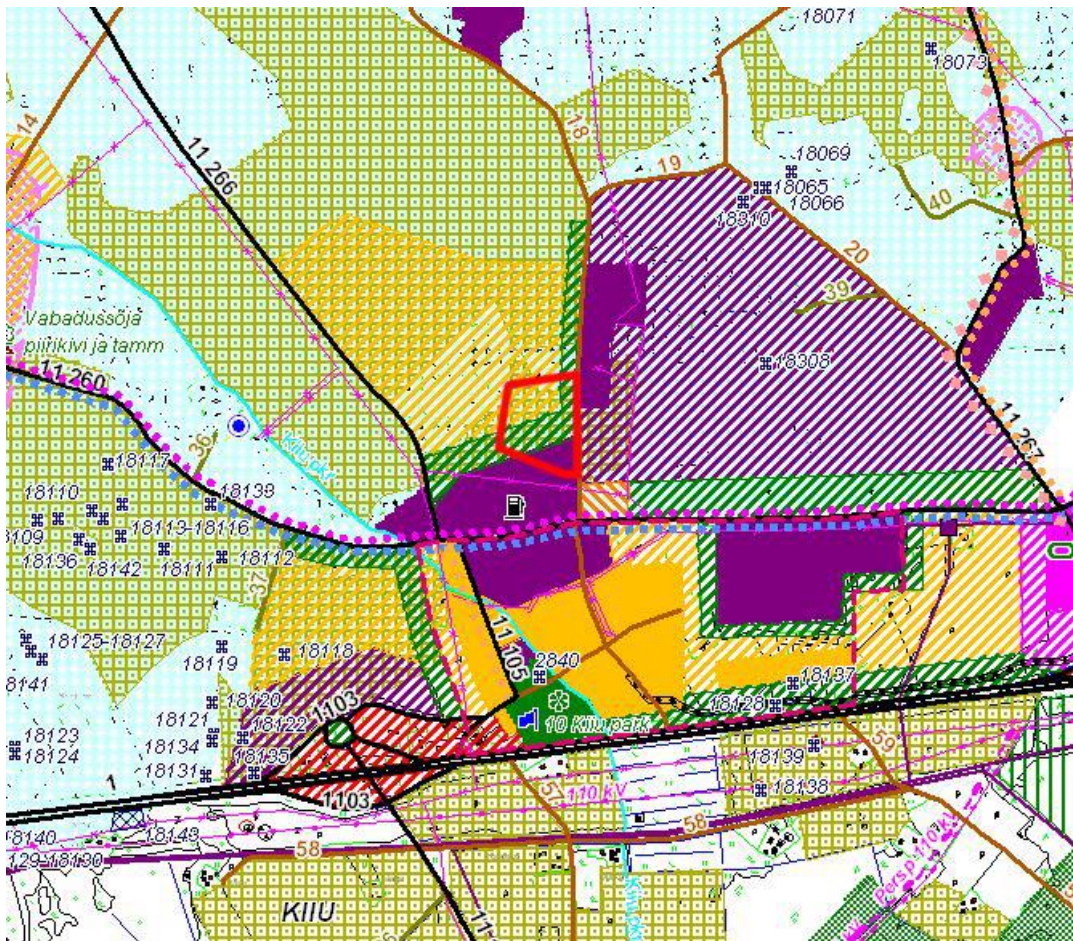
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Nurmenuku kinnistu hajaasustuse piirkonnas ning maakasutuse juhtotstarbeks on planeeringualal elamumaa. Planeeringuala naaberkinnistud on peamiselt elamu- ja tootmismaad.

3.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Kuusalu vallavolikogu 19. detsember 2001. a määrusega nr 63 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub Nurmenuku kinnistu kavandatava elamu reservmaa, tootmismaa ja haljasalade reservmaa piirkonnas (vt joonis 2). Koostatud detailplaneeringu eskiis 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.



	ELAMUMAA
	ELAMU RESERVMAA
	ÄRIMAA
	ÄRI- JA TEENINDUS MAA
	ÄRI- JA TEENINDUS RESERVMAA
	PUHKETTEVÖTETE RESERVMAA
	TOOTISMAA
	TOOTISMAA
	TOOTMISE RESERVMAA
	SADAMATE RESERVMAA
	RESERVEERITUD SADAMA VEEALA
	PERSPEKTIIVNE KALAKASVATUS
	SOTSIAALMAA
	HALJASALADE RESERVMAA

Joonis 2. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust. Planeeringuala märgitud punasega.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu alusel tekitatakse Nurmenuku kinnistule 6 elamumaa krunti, 5 tootmismaa krunti ja vajalikud ligipääsuteed.

Tabel 1. Detailplaneeringus kavandatav tegevus

Pos nr	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	3620	Elamumaa
Pos 2	3605	Elamumaa
Pos 3	4255	Elamumaa
Pos 4	7045	Elamumaa
Pos 5	4860	Elamumaa
Pos 6	4485	Elamumaa
Pos 7	1925	Transpordimaa
Pos 8	4155	Tootmismaa
Pos 9	3910	Tootmismaa
Pos 10	4105	Tootmismaa
Pos 11	3170	Tootmismaa

Pos 12	3170	Tootismaa
Pos 13	1175	Transpordimaa

4.2 Ehitusõigus

Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi number; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 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

Krundi number	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Lubatud max kõrgus maapinnast	Hoonete lubatud arv	Max ehitusalune pind	Korruselisus
POS 1	3620	Ridaelamumaa 100% (EV)	Elamumaa 100%	10 m	1	500	2
POS 2	3605	Ridaelamumaa 100% (EV)	Elamumaa 100%	10 m	1	500	2
POS 3	4255	Korterelamumaa 100% (EK3)	Elamumaa 100%	13 m	1	500	3
POS 4	7045	Korterelamumaa 100% (EK3)	Elamumaa 100%	13 m	1	500	3
POS 5	4860	Ridaelamumaa 100% (EV)	Elamumaa 100%	10 m	1	500	2
POS 6	4485	Ridaelamumaa 100% (EV)	Elamumaa 100%	10 m	1	500	2
POS 7	1925	Tee ja tänava maa 100% (LT)	Transpordimaa 100%	-	-	-	-
POS 8	4155	Tootismaa 100% (TT)	Tootmista a 100%	15 m	2	1300	2
POS 9	3910	Tootismaa 100% (TT)	Tootmista a 100%	15 m	2	1300	2
POS 10	4105	Tootismaa 100% (TT)	Tootmista a 100%	15 m	2	1300	2
POS 11	3170	Tootismaa 100% (TT)	Tootmista a 100%	15 m	2	1200	2
POS 12	3170	Tootismaa 100% (TT)	Tootmista a 100%	15 m	2	1200	2
POS 13	1175	Tee ja tänava maa 100% (LT)	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.

4.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul puuduvad.

4.4 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismäärustele, 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 ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP1-TP2.

4.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.

- 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°
- Kortere lamu lubatud korruselisus on kuni 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, ridaelamutel kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. Abihoonetel 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus.
- Hoonete tulepüsivusklass TP1-TP2
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-1,0 maapinnast

Piirded

- Piirded: võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank- või plekkaiad.
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata

4.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeritavale alale on kavandatud üldkasutatavalt Kiiu-Jaanukse teelt. Lisaks planeeritakse alale 2 juurdepääsuteed (POS 7 ja POS 13). Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2.

Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- ja jalgrattatee

eraldada sõiduteest vaheeribaga. Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale hoone ehitusloa väljastamist.

4.7 Haljastus, püüded

Planeeritava ala sihtotstarve on hetkel maatulundusmaa. Piirete lahendus lahendada koos ehitusprojektiga.

5. Tehnovõrgud

5.1 Veevarustus

Planeeringualale on planeeritud rajada ühisveevärgi süsteem, olemasoleva Kuusalu valla veevärgi laiendusena.

5.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringualale on planeeritud rajada ühiskanalisatsiooni trassid, olemasoleva Kuusalu valla ühiskanalisatsiooni laiendusena. Tehnilised tingimused tulevad

5.3 Sadeveekanaliseerimine

Sadeveekanaliseerimist ei kavandata. 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.

5.4 Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse olemasoleva maagaasi trassi baasil. Kinnistusest hoonetevaheliste soojatrasside asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

5.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil vastavalt tehnilistele tingimustele.

5.6 Telekommunikatsioonivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse teemaale telekommunikatsioonivõrkude jaoks ala.

5.7 Tänavavalgustus

Planeeringualale kavandatakse tänavavalgustus.

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 kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks.

Leevendavad meetmed:

- Looduslik mürabarjäär – Planeeritud haljasvöönd (laius 40m). Haljasvööndi laius tagab elamualadele piisava eraldatuse tööstusaladest
- Planeeringuala elamualade ja tööstusalade vahel on 45 m laiune haljasala, kuhu ei ole lubatud hoonestuse kavandamine. Kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhversoonide loojana, leevendamaks külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Kaitsehaljastuse laius peab puhversoonina toimimiseks olema minimaalselt 30 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.
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – kui ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil, tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides

5.10 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuleõrje 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 TP-3. Täpsed

tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

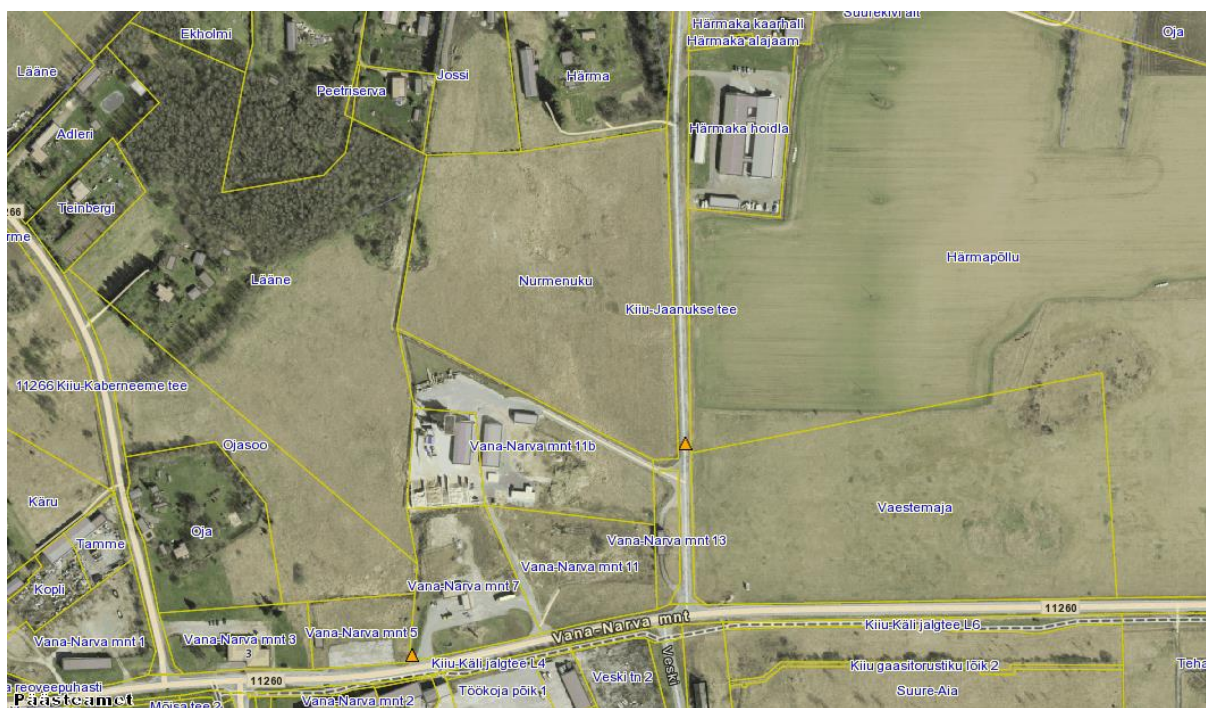
Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus ridaelamul kuni 10,00 m, korterelamul kuni 13,00 m. Krundil lubatud täisehitus 500 m².

Hoonete korruselisus: ridaelamul kuni 2 korrust ja korterelamul 3 korrust.

Tulekustutusvesi

Nõuetekohane tuletõrje veevarustus on lahendatud Hüdrant id 15369 baasil (kaugus ca 150m). 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.

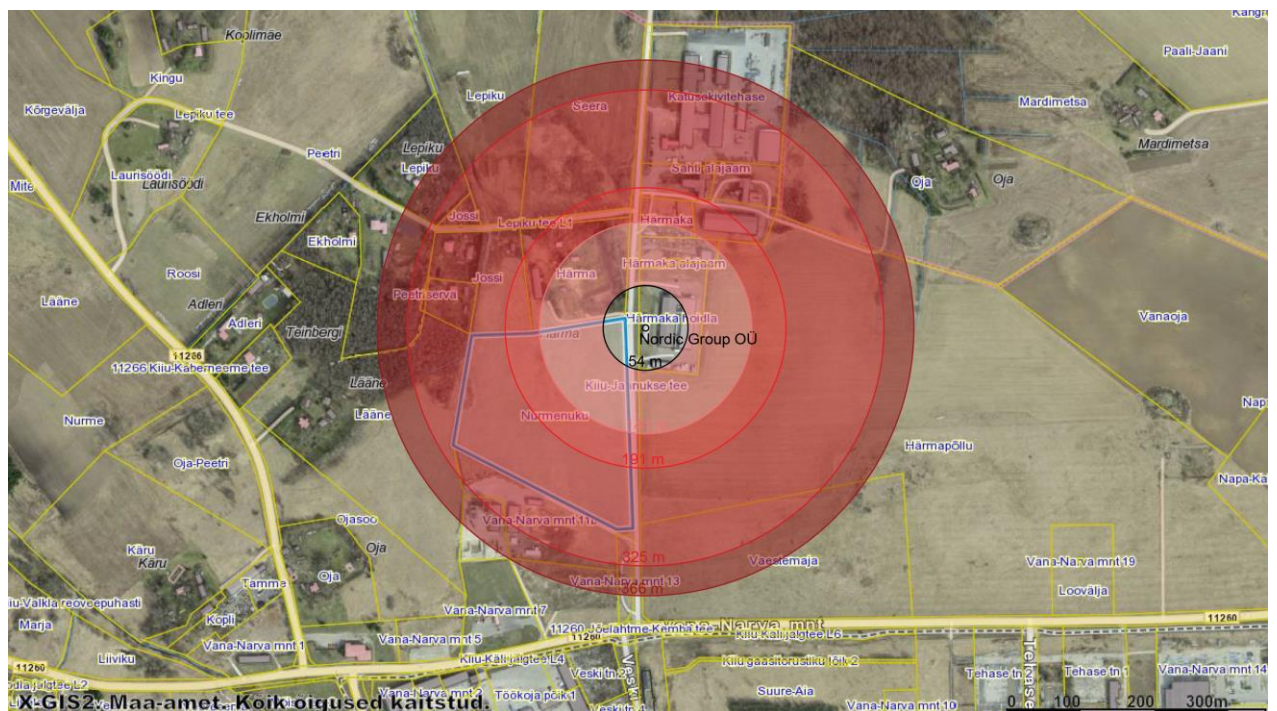


Joonis 3. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Kollasega märgitud hüdrandid. (Allikas: Maa-Amet)

6. Keskkonnakaitse abinõud

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 peamisteks toodeteks on klaasipesuvedelikud, jahutusvedelikud, leotuspesuvedelikud jne. Planeeringualale ulatub ohtliku ettevõtte ohuvöönd, kui tekiks mahutipargis täielik mahutipargi põleng. Mahuti süttimise ja plahvatuse korral tekkivad ohualad (m): Ohtlik ala: 366, väga ohtlik ala: 325, eriti ohtlik ala: 191, ohuala ehitisele: 144 (vt. Joonis 4). Kiiu aleviku Härmaka hoidla ja Uus-Härmaka hoidla kinnistute detailplaneeringu kehtestamisel on ohuala määratud 54 meetrile. Ettevõtte on võtnud kohustuse mitte mõjutada ümberkaudseid kinnistuid. Plahvatuse tekkimise tõenäosus mahutis on väike ning ettevõtte on minimaliseerinud kõik ohud ning teinud kõik, et sellist ohtlikku olukorda ei tekiks. Teiste võimalike ohuolukordade ohuvööndid ei ulatu Nurmenuku kinnistule. Härmaka hoidla ja Uus-Härmaka hoidla kinnistute detailplaneeringu kohaselt ei kaasne väljapoole planeeringuala kehtestatud piirnorme ületavaid olulisi keskkonnamõjusid. Järgitud on kõiki seadusandlusega ettenähtud projekteerimise, ehitamise ja eksploatatsiooninõudeid, seega ei kujuta tootmishooneid ohtu keskkonnale. Samuti ei kaasne vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeketke ja müra suurenemist. Antud tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Tootmisest tuleneva võimaliku müra ning tolmu kaitseks on planeeritud planeeringuala serva haljasvöönd koos 4 m mullavalliga.



Joonis 4. Nordic Group OÜ ohualad. Planeeringuala märgitud sinise joonega. (Allikas: Maa-Amet)

Riskide hindamine ja võimalikud tagajärjed

Planeeringualast lõunas asub kinnistu Vana-Narva mnt 11a (35201:003:0520) ja Vana-Narva mnt 11b (35201:003:0375), kus on 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.

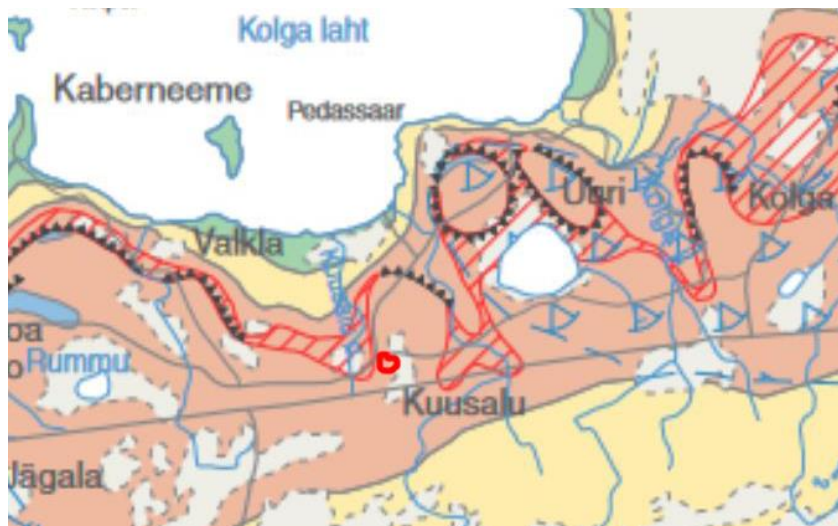
Arvestades 2017.a koostatud riskianalüüsi, on ohualasse hoonestuse kavandamine väikese riskitasemega. Uute elamute kavandamisel rakendatakse täiendava meetmena haljasvöödi ja mullavalli rajamist, samuti on Kuusalu valla üldplaneeringus tööstusalade mõjude leevendamiseks kavandatud 40 m laiune haljasvöönd.

Planeeringuala ei asu looduskaitseaduse reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaks. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille 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 kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

7. 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 radoonisaldusega 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 4). Tulenevalt sellest tuleb planeeringualale eluhoonete projekteerimisel arvestada standardit EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.



Joonis 5. Radoonikaart. Planeeringuala märgitud punase ringiga. Allikas: Keskkonnaministeerium.

8. 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 a.

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad maanteekaitsevöönd, eesvoolu kaitsevöönd ja tehnorajatiste kaitsevööndid.

Planeeritavale alale jäävad kaitsevööndid:

- elektriõhuliini 10 meetrit liini teljest mõlemale poole;
- maagaasi jaotustorustiku kaitsevöönd 1 meeter toru teljest mõlemale poole;
- eesvoolu kaitsevöönd laiusel 12 meetrit kraavi keskel;
- tänava kaitsevöönd laiusel 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.

9. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

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

10. Planeeringu rakendumine

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

11. 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 (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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 kasutusload.

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; planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.