

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: Merlin Kark

Maastikuarhitekt, diplom MD002914

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

Staadium: detailplaneering

20.09.2024

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
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	6
3.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule	7
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	8
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
4.2.	Ehitusõigus	9
4.3.	Likvideeritavad objektid	11
4.4.	Ehitistevahelised kujad	11
4.5.	Arhitektuurinõuded ehitistele	11
4.6.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	12
4.7.	Haljastus, piirded	12
5.	Tehnovõrgud	13
5.1.	Veevarustus	13
5.2.	Reoveekanaliseerimine	14
5.3.	Sadeveekanaliseerimine	15
5.4.	Soojavarustus	15
5.5.	Elektrivarustus	15
5.6.	Telekommunikatsioonivõrk	15
5.7.	Tänavavalgustus	15
5.8.	Müra	16
5.9.	Tuleohutus ja tuleohutuse veevarustus	16
6.	Ohualad	17
7.	Keskkonnakaitse abinõud	19
8.	Päikesepaneelid	20
9.	Radoon	20
10.	Servituudid, kitsendused	21

11.	Kuritegevuse riskide vähendamine	21
12.	Planeeringu rakendumine	21
13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	22

Lisad

Joonised:

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Osa B Joonis 5. Põhijoonis tehnovõrkudega 2 (sh.maakasutus ja kitsendused)

Osa B Joonis 6. 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 2 tootmismaa krunti (reoveepumpla alad). 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.

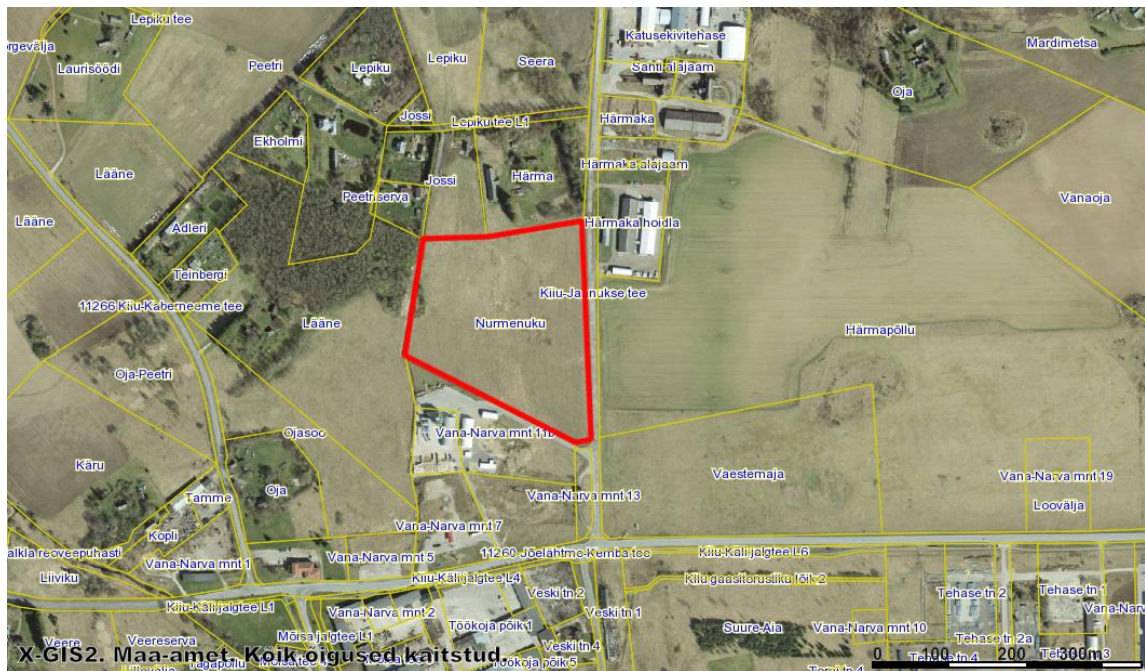
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- 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-ameti 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 kõrghaljastus. Idaküljest piirneb planeeringuala Kiiu-Jaanukse teega.



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

Planeeritav ala piirneb:

- Põhjast Jossi kinnistuga (35201:003:0009) 100% elumumaa (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% elumumaa (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 garaaz (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).

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

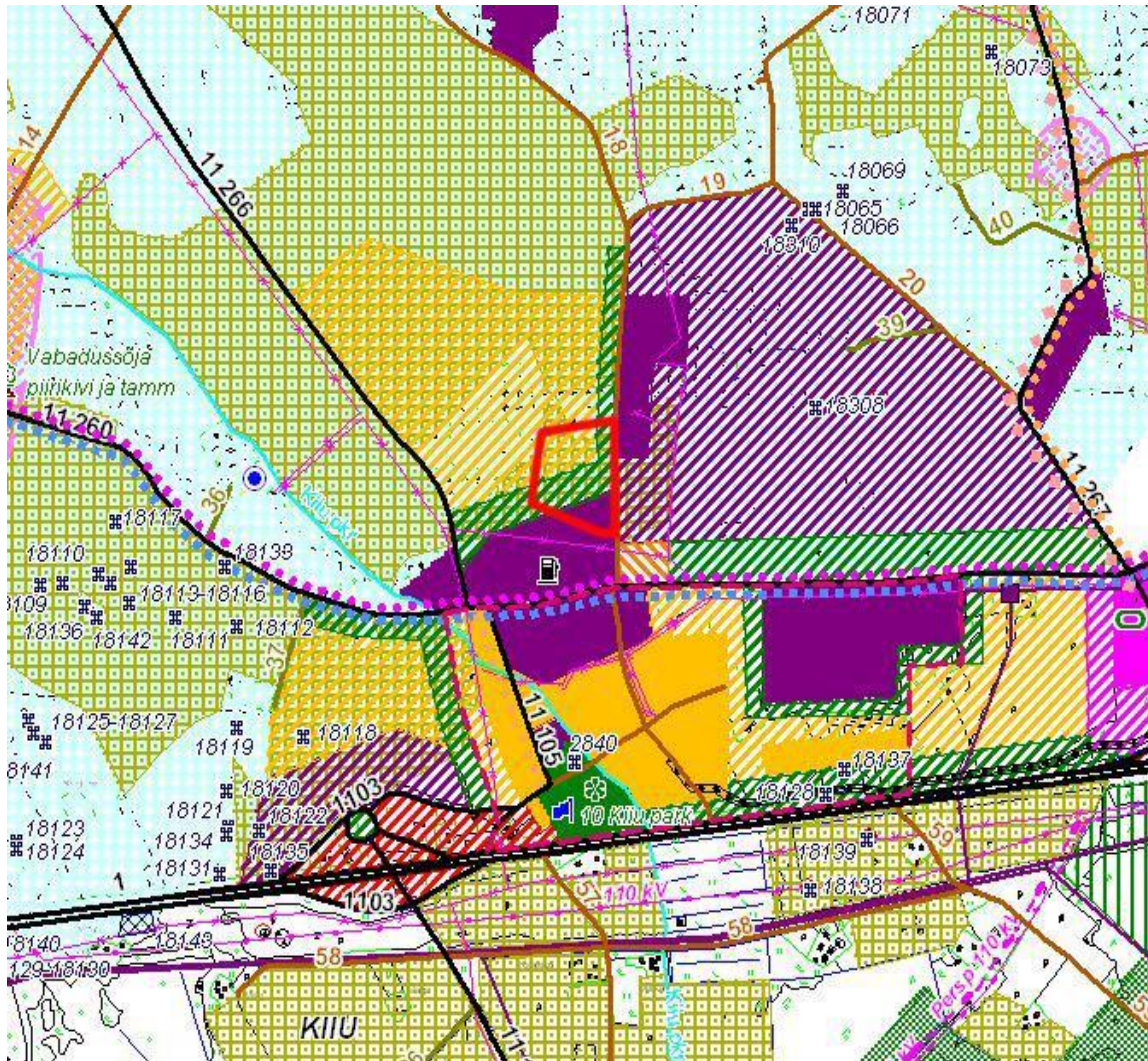
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

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.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu alusel tekitatakse Nurmenuku kinnistule 6 elamumaa krunti ja 5 äri- ja tootmismaa krunti ja vajalikud ligipääsuteed (vt Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)).

Tabel 1. Detailplaneeringus kavandatav tegevus.

Pos nr	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	3538	Elamumaa
Pos 2	3600	Elamumaa
Pos 3	3700	Elamumaa
Pos 4	6780	Elamumaa
Pos 5	4866	Elamumaa
Pos 6	4456	Elamumaa
Pos 7	1973	Transpordimaa
Pos 8	4120	Äri- ja tootmismaa
Pos 9	3690	Äri- ja tootmismaa

Pos 10	3665	Äri- ja tootmismaa
Pos 11	3117	Äri- ja tootmismaa
Pos 12	2878	Äri- ja tootmismaa
Pos 13	1258	Transpordimaa
Pos 14	253	Tootmismaa
Pos 15	236	Tootmismaa
Pos 16	190	Transpordimaa
Pos 17	308	Transpordimaa
Pos 18	480	Transpordimaa
Pos 19	337	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.

P o S nr	P i n d a l a	Plan. järgne sihtotstarve	Kat. üksuse sihtotstarve	Lubat ud max kõrgu s maap innas t	Ho one te lub atu rv arv	Max ehitu salun e pind	Korrus elisuus
POS 1	3538	Ridaelam umaa 100% (EV)	Elamum aa 100%	10 m	2	500	-1/2

POS 2	3600	Ridaelam umaa 100% (EV)	Elamum aa 100%	10 m	2	500	-1/2
POS 3	3700	Korterela mumaa 100% (EK3)	Elamum aa 100%	12 m	2	500	-1/3
POS 4	6780	Korterela mumaa 100% (EK3)	Elamum aa 100%	12 m	2	500	-1/3
POS 5	4866	Ridaelam umaa 100% (EV)	Elamum aa 100%	10 m	2	500	-1/2
POS 6	4456	Ridaelam umaa 100% (EV)	Elamum aa 100%	10 m	2	500	-1/2
POS 7	1973	Tee ja tänavaa maa 100% (LT)	Transpo rdimaa 100%	-	-	-	-
POS 8	4120	Tootmis maa 70% (TT) Ärimaa 30% (Ä)	Tootmis maa 100% Ärimaa 30%	14 m	3	1300	3
POS 9	3690	Tootmis maa 70% (TT) Ärimaa 30% (Ä)	Tootmis maa 100% Ärimaa 30%	14 m	3	1300	3
POS 10	3665	Tootmis maa 70% (TT) Ärimaa 30% (Ä)	Tootmis maa 100% Ärimaa 30%	14 m	3	1300	3
POS 11	3117	Tootmis maa 70% (TT) Ärimaa 30% (Ä)	Tootmis maa 100% Ärimaa 30%	14 m	3	1200	3
POS 12	2878	Tootmis maa 70% (TT) Ärimaa 30% (Ä)	Tootmis maa 100% Ärimaa 30%	14 m	3	1200	3
POS 13	1258	Tee ja tänavaa maa 100% (LT)	Transpo rdimaa 100%	-	-	-	-
POS 14	253	Tootmis maa	Tootmis maa	-	-	-	-

		100% (OT)	100%				
POS 15	236	Tootmis maa 100% (OT)	Tootmis maa 100%	-	-	-	-
POS 16	190	Tee ja tänav maa 100% (LT)	Transpo rdimaa 100%	-	-	-	-
POS 17	308	Tee ja tänav maa 100% (LT)	Transpo rdimaa 100%	-	-	-	-
POS 18	480	Tee ja tänav maa 100% (LT)	Transpo rdimaa 100%	-	-	-	-
POS 19	337	Tee ja tänav maa 100% (LT)	Transpo rdimaa 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 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 ka 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.

Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala. Planeeritud hoonestusala on hoonete vahel 10 m krundi piirist, kuid hoonete vaheline kaugus peab olema minimaalselt 30m.

(Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt peab minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestuse vahel olema 30 m.)

Kavandatavad korterelamud on kolmekorruselised ja seal on kuni 18 korterit (3 trepikoda). Ridaelamud on kahekorruselised, 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°.
- Korterehamu 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.
- Hoonete tulepüsivusklass TP1-TP2 ja TP3.
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-1,0 maapinna absoluutkõrgusest.

4.6. Tünavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud üldkasutatavalt Kiiu-Jaanukse teelt. Lisaks planeeritakse alale 2 juurdepääsuteed (POS 7 ja POS 13). Parkimine arvestatakse vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2, kus 1-2-toaliste korterite jaoks on määratud 0,7 parkimiskohta ning 3-4-toaliste jaoks 0,9 parkimiskohta. Lisaks nähakse iga elamu juurde ette mõned parkimiskohad külalistele ja teenindavatele sõidukitele. Detailplaneeringu põhijoonistel on parklate asukohad näidatud tinglikult, parkimiskohtade paigutus ja arhitektuurne lahendus täpsustada projektiga. Parkimislahendus mahub kruntidele ära.

Planeeringuga ähakse ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks eraldatakse jalg- ja jalgrattatee sõiduteest vahele. Arendusega seotud teed 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 Kiiu-Jaanukse tee äärde kuni olemasoleva kergliiklusteeni 11260 Jõelähtme-Kemba tee äärde Kiiu-Käli kergliiklusteeni.

4.7. Haljastus, püüded

Elamute ja äri-/tootmismaa vahele rajatakse 50 m laiune haljasvöönd. Näitlik lahendus 25 m laiune okas- ja lehtpuudest koosnev vöönd keskosas, 10 m laiune vöönd näiteks 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. Lehtpuupuistut täiendavad kinnistute tulevased omanikud omavalitud erinevate tihedavõraliste leht- ja okaspõõsa liikidega.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et:

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel 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 40m rajatakse ka elamumaa Kiiu-Jaanukse tee poolsesse serva. Haljasvööndi ja pinnasevalli eesmärk müra takistamine ja ka Nordic Group OÜ võimalike riskide vähendamiseks. Planeeritud müravalli põhjalaius 7,5m ja tipus ca 1,5m ning kõrgus ca 5m. Haljasvööndi soovitatav istutada igihaljaid okaspuid. Haljastust täiendavad tulevased kinnistuomanikud omavalitud leht- ja okaspõõsastega. Planeeringuga kavandatud kõrghaljastuse haljastuskõrgus elamualade piires 2 meetrit (täiskasvanu 7 m).

Piirded

Keelatud plank-või plekkaiad.

Lubatud:

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

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

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. Reoveekanaliseatsioon

Planeeringualal on reovee käitlemiseks kaks varianti:

1. Kogutakse reoveed isevoolsena reoveepumplasse ning survekanaliseatsiooniga suunatakse olemasolevasse Kuusalu valla survetorusse. Liitumispunkt asub planeeringualast lõunasuunas, Suure-Aia kinnistul (35201:003:0464). Planeeritud kaks reoveepumplat, iseoolne reoveetorustik ja survetorustik märgitud Joonisele 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused).*

2. Kanalisatsiooni juhtimine Vana Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringu lahendust kasutades. 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 5. *Põhijoonis tehnovõrkudega 2 (sh maakasutus ja kitsendused).*

Proгноositud 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 0.05m³/d kinnistu kohta.

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

- Q_{kesk d} = 16,8 m³/d;
- Q_{max d} = 19.8 m³/d.
- Q_{max h} = 4.5 m³/h

5.3. Sadeveekanalisatsioon

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) reoveekanalisatsioonitorustikku 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 analoogiliste 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. Kinnistustiseste 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 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 tööstusaladele on planeeritud tänavavalgustus. Planeeringus on esitatud tänavavalgustuspostide orienteeruvad asukohad (vt joonis 4 Tehnovõrgud). Planeeritud valgustusklass on sõiduteel A4 ja kõnniteel K5. Valgustus ja parklate valgustus tuleb lahendada krundisisest projektseerimise 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 vähendamiseks. 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 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

Korterelamud ja ridaelamud:

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

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 korruselisus: ridaelamul kuni 2 korrust ja korterelamul 3 korrust.

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.

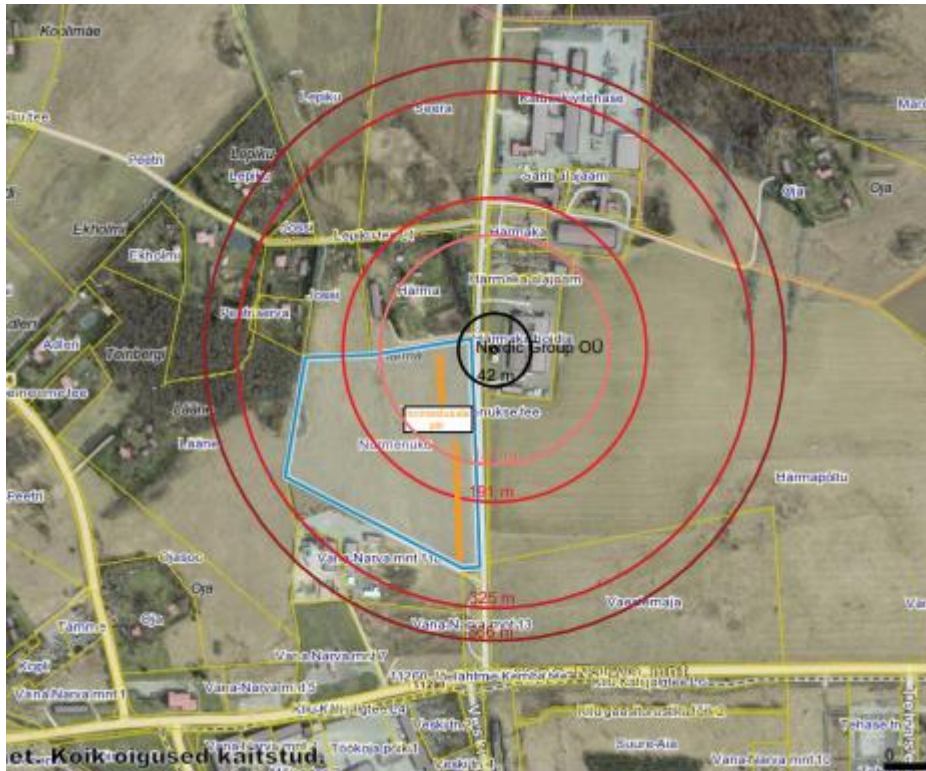
Hoonete korruselisus: kuni 3 korrust.

Tulekustutusvesi

Nõuetekohane tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeritud kahe maa-aluse tuletõrjehüdrandiga Kiiu-Jaanukse tee äärde (Joonisel 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja 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 4). Metanooli ja Screenwash concentrate (etanool) süttimine laadimiskohas ohureeglite eiramisel või tehniliste seadmete tõrgete korral on arvutuslik maksimaalne ohuala 42m. Nurmenuku detailplaneeringus ei kavandata hoonestust ohualasse 42m. Härmaka hoidla ja Uus-Härmaka hoidla kinnistute detailplaneeringu kohaselt ei kaasne väljapoole planeeringuala kehtestatud piirnorme ületavaid olulisi keskkonnamõjusid.



Joonis 4. 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 et planeeringu ala jääb ehitisi ohustavasse alasse, eriti ohtliku ja väga ohtliku ohualasse rakendatakse täiendavad meetmed (ehituslikud ja korralduslikud), mille alusel ehitamine on aktsepteeritav.

- Detailplaneeringus on kavandatud 40m laiune haljasvöönd, mis eraldab Nurmenuku kinnistu elamuala Kiiu-Jaanukse teest ja Nordic Group OÜ tootmisalast.
- Haljasvööndile paralleelselt Kiiu-Jaanukse teega müra ja ohutusvalli rajamine valli kõrgus ca 5 m laius maapinnal ca 7,5m ja tipus ca 1,5m. Vall rajatakse pinnasest, mis haljastatakse.
- Hoonestuse paigutamisel ehitusprojektide koostamisel arvestada Nordic Group OÜ võimalike ohualadega (näiteks fassaadi lahendused vms).
- Teavitada elanikke Nordic Group OÜ Hädalukorra lahendamise plaanist.
- Detailplaneeringus kavandatava tegevusega ei kaasne riskitasemete tõusu
- Tootmismaa on planeeritud krundi lõuna osasse, 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 tule- ja plahvatusohtlikke tehnoloogiaid kasutada 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 inimese tervisele ja

keskkonnale. Ettevõtete kohustub suurõnnetuse riski või selle tagajärgede suuremisel teavitama avalikkust ja kaitse mõju piirkonda jäävaid isikuid.

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

Koostatud Ohutuse hinnang Nurmenuku kinnistu detailplaneeringus kavandatavale tegevusele, koostaja Koostaja: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad Maastikukaitse- ja hooldus(MSc), töö EXH- 7.04.21 koostamise aeg 2025. Dp ja ohutushinnangu koostamise 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 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.

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 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.

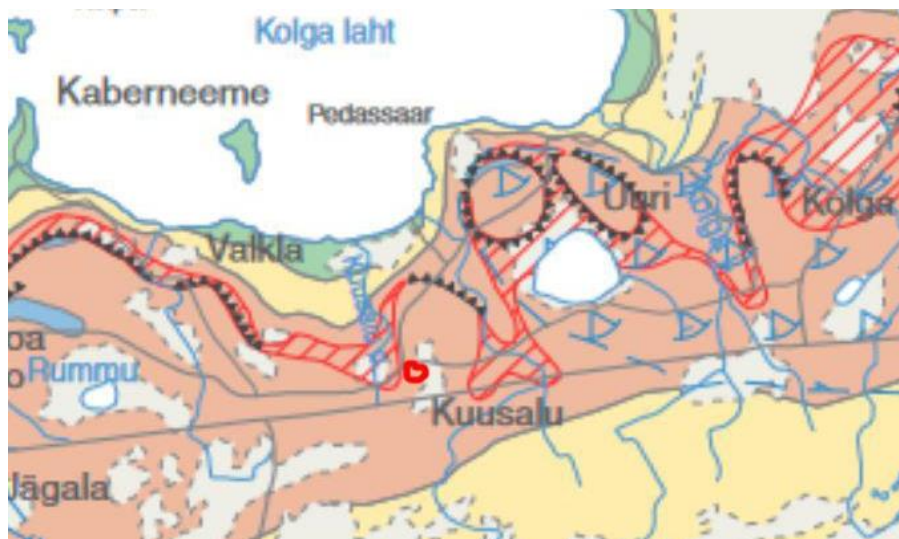
Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

8. Päikesepaneelid

Planeeringualal tootmismaal võib paigaldada päikesepaneele hoonete katusepindadele või tugivaiadel/postidel vmt-l, mille all säilib looduslik maapind ja tagatud on sademevee imbumine pinnasesse. Elamumaadel päikesepaneelide paigaldamine lubatud hoonete katusele.

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 radioonikaardile 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.

10.Servituudid, kitsendused

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehovõrkude 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.

Planeeritavale alale jäävad 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 tehovõrkude 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 lageraie, teha veerežiimi muutvaid maaparandustöid.

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. Planeeringu rakendumine

Krundile jäävate juurdepääsuteede, tehovõrkude, haljastuse, kaitsevalli jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist notariaalne leping. 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;
- haljasvööndi lahenduse koostamine ning kaitsevalli rajamine. 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 istutamise osas. Põõsastiku osas valivad lahenduse kinnistuomanikud.
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.
- 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.
- 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.

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.

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.