

Töö nr: DP-11/7-2019

Kiiu aleviku Kruusimäe maaüksuste (35201:003:0433 ja 35201:003:0039) detailplaneering

Asukoht:

Harjumaa, Kuusalu vald, Kiiu alevik

Huvitatud isik:

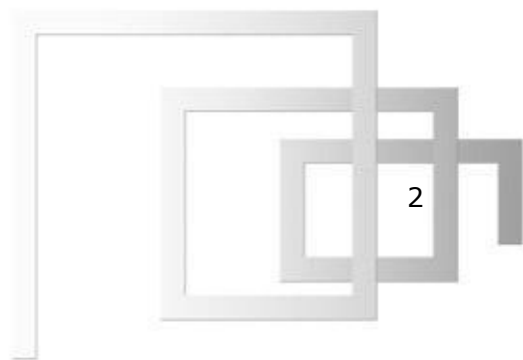
Kangro OÜ

Planeerija:

Triin Kask

Maastikuarhitektuuri magister (MD 003184)

Tartu 2024



SISUKORD

A SELETUSKIRI.....	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	5
5. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
6. Krundi ehitusõigus.....	7
7. Krundi hoonestusala piiritlemine ja tingimused.....	9
8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	10
9. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	13
10.1 Veevarustus- ja tuletõrje veevarustus.....	13
10.2 Kanalisatsioon ja sademevesi.....	14
10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	14
10.4 Soojavarustus.....	15
10.5 Sidevarustus.....	15
11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	15
12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	17
13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	18
14. Servituutide vajaduse määramine.....	19
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	19
17. Üldplaneeringu muutmise ettepanek, põhjendused ja selgitused.....	21
18. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringlahenduse kaalutlused.....	23
B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	26
C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID.....	29

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu vallavolikogu 13.12.2023 otsus nr 81 „Kiiu aleviku Kruusimäe maaüksuste ja nende lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“.

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. Detailselt planeeritava ala suurus on ligikaudu 8,84 ha, sellele lisandub Mändlo-Kuusalu tee ala ning juurdepääsutee Kiiu viaduktilt mööda Mäe-Mändlo teed, ehk veel ca 2,3 ha, mis on vajalik juurdepääsude lahendamisel. Detailplaneeringu ala on esitatud joonisel 1. Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses osaliselt nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Kuna käesoleva detailplaneeringuga maakasutust muudetakse, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse üle otsustamiseks on koostatud eelhindang. Eelhindangu kokkuvõtte kohaselt ei kavandata detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väga väike. Ilma üksikasjaliku hindamiseta on võimalik eeldada (lähtudes kavandatava tegevuse ulatusest), et oluline ebasoodne mõju ei ole tõenäoline. Kavandatava tegevusega ei kaasne ebasoodsat mõju kaitstavatele liikidele ja elupaikadele. Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise jätta algatamata. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126

lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

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. Lisaks eelnimetatud kinnistutele on planeeringualasse kaasatud Mändlo-Kuusalu tee ala ning juurdepääsutee Kiiu viaduktilt mööda Mäe-Mändlo teed.

- Mändlo-Kuusalu tee on umbes 5 m laiune kruuskattega tee. Planeeringualasse on hõlmatud teelõik, mis jääb Mändlo-Kuusalu tee (35201:003:0437) katastriüksusele.
- Mäe-Mändlo tee on 3 m laiune kruuskattega tee, mis jääb erinevate katastriüksuste koosseisu: Kivikangru (35201:003:0435), Kruusimäe (35201:003:0432), Kruusimäe (35201:003:0041), Mäe-Mändlo tee T2 (35301:001:1622), Kiiu-Huntauugu tee (35301:001:1306), Mäe-Mändlo tee T1 (35301:001:1621), 11105 Kiiu-Soodla tee (35201:003:0098).

Detailne lahendus antakse Kruusimäe katastriüksustele (vt joonis 4). 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 tootismaa (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 ülekandetorustik 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.

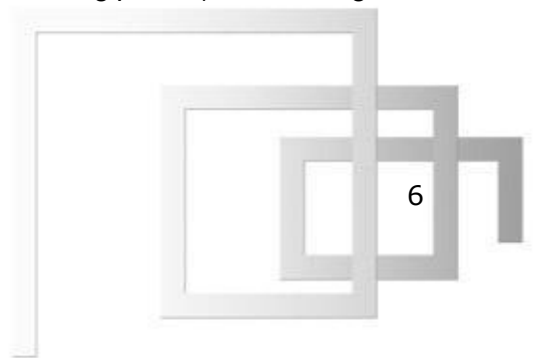
Lähim alajaam 8498:(Kotka) paikneb planeeritavast hoonestusest loode suunas ca 300 m kaugusel.

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 eeldavaid kitsendusi ega piiranguid.

Planeeritav ala piirneb kahest küljest transpordimaaga ning teistest külgedest maatulundusmaa kruntidega, maa-ala sisse jääb Kuusalu gaasijaotusjaama teenindav kolmest tootismaa 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. Planeeringu elluviimise eelselt jääb Mäe--Mändlo tee mitmetele eraomandis maaüksustele, planeeringuga moodustatakse uus transpordimaa sihtotstarbega krunt. Maaüksuste muutumise info on toodud põhijoonisel ning allolevas tabelis (tabel 2).

Tabel 2. Maakasutuse koondtabel

MAAKASUTUSE KOONDTABEL					
PLANEERINGUEELNE			PLANEERINGUJÄRGNE		
Adress	Pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve	Moodustatud krundid	Krundi koosseisu määratud pindala (m ²)	Moodustatud krundi sihtotstarve
Kruusimäe (35201:003:0433)	86216	Maatulundusmaa 100%	POS 1 POS 3	85950 267	ärimaa/tootmismaa transpordimaa
Kruusimäe (35201:003:0039)	2419	Maatulundusmaa 100%	POS 1	2419	ärimaa/tootmismaa
Mändlo-Kuusalu tee (35201:003:0437)	2467	Transpordimaa 100%	POS 2 POS 3	2105 362	transpordimaa transpordimaa
Kivikangru (35201:003:0435)	7589	Maatulundusmaa 100%	Kivikangru POS 3	7386 203	maatulundusmaa transpordimaa
Kruusimäe (35201:003:0432)	54343	Maatulundusmaa 100%	Kruusimäe POS 3	53503 840	maatulundusmaa transpordimaa
Kruusimäe (35201:003:0041)	7254	Maatulundusmaa 100%	Kruusimäe POS 3	6286 968	maatulundusmaa transpordimaa
Kuusalu gaasireguleeripunkt (35201:003:0436)	418	Tootmismaa 100%	Kuusalu gaasireguleeripunkt POS 3	379 39	tootmismaa transpordimaa
Kuusalu gaasijaotusjaam 2 (35201:003:0222)	611	Tootmismaa 100%	Kuusalu gaasijaotusjaam 2 POS 3	568 43	tootmismaa transpordimaa

6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud tabelis 3 ja 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 konkreetset puukooli toimumiseks ette nähtud otstarvet, mistõttu on põhijoonisel tabelis välja toodud kõik valdkonnaga haakuvad otstarbed. Ehkki määratud otstarbed võivad lubada erinevate valdkondade äriolist tegevust, on käesolev detailplaneering koostatud ainult puukooliga seonduva äri võimaldamiseks. **See tähendab, et mis tahes muu tööstuse või äri tegelemine planeeritava 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 toimumiseks 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

Tabel 3. Ehitusõigus

EHITUSÕIGUS			
	POS 1	POS 2	POS 3
Krundi suurus m ²	88368	2105	2720
Krundi kasutamise sihtotstarve	Põllumajandusliku tootmisehitise maa (TP); põllumajandusmaa (MP); väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa (ÄV); majutushoone maa (ÄM)	Tee ja tänava maa (LT)	Tee ja tänava maa (LT)
Hoonete lubatud kasutamise otstarve	12201 Büroohoone 12744 Elamu, kooli vms abihoone 12519 Muu tööstushoone 12529 Muu laohoone 12719 Muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone 12311 Kaubandushoone 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone		
Tuleohutusklass	TP2, TP 3		
1. ETAPP			
Suurim lubatud ehitisealune pind m ² (hooned+rajatised)	3500		
Hoonete suurim lubatud kõrgus m	9	-	-
Hoonete (sh rajatised) lubatud arv krundil	14		
2. ETAPP			
Suurim lubatud ehitisealune pind m ² (hooned+rajatised)	1000		
Hoonete suurim lubatud kõrgus m	9		
Hoonete (sh rajatised) lubatud arv krundil	6		
*Rajatiste all on mõeldud alla 20 m ² ehitisealuse pinnaga hooneid ja kasvuhoneid/varjutusalasid			
*2. etapi hoonestusalas võib ehitama hakata alles siis kui 1. etapi ehitusõigus on reliseeritud.			

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 metall-kaared (*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 tehnoõrgud 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 tehnoõrkude kaitsevöönditest ja teede kaitsevöönditest tulenevatest piirangutest. Elamuala poolt jääb kavandatud 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 vajalikku 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 tabelis 4 ja põhijoonisel (joonis 4). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Tabel 4. Arhitektuursed tingimused

ARHITEKTUURSED TINGIMUSED	
Lubatud korruselisus	kuni 2
Katusekalded	0-50°
Katuse tüüp	lamekatus, viilkatus
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, rullmaterjalid, bituumen
Katusekatte värvid	valge, hall, must, pruun
Välisviimistluse materjalid	puuit, kivi, krohv, klaas, betoon, plekk, PVC kattematerjal

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 värvused 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 metslooma kahjude vähendamiseks on planeeritud aiaga piirata kogu ala, millel taimi kasvatatakse ehk mõlemad planeeringualsse jäävad Kruusimäe kinnistud (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 asukohta 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 5.

Tabel 5. Parkimiskohtade arvutus

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

Koostamisel oleva uue üldplaneeringuga on muuhulgas ette nähtud Tallinn- Narva maantee ohutumaks muutmise. Planeeritakse mitmete mahasõitude, kaasa arvatud mahasõit Mändlo-Kuusalu teele, sulgemist. Perspektiivne uus juurdepääs maanteelt Mändlo-Kuusalu teele on näidatud joonisel 5. Skeemile on lisatud teelõik, mis tuleb detailplaneeringu elluviimise korral seoses liiklustiheduse kasvuga korrastada määral, mis tagab aastaringse läbitavuse nii sõiduauto kui veoautoga ning on näidatud põhimõtteline Mäe--Mändlo tee ja Mändlo--Kuusalu tee ristmiku lahendus.

Tee ümberehitamise võimaldamiseks moodustatakse Mäe-Mändlo tee jaoks eraomandis kinnistutele jäävale osale transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus Mändlo-Kuusalu tee nr 3530059 jätkuvuse tagamiseks. Transpordimaa katastriüksuse moodustamine mõjutab otseselt Kruusimäe (35201:003:0432), Kruusimäe (35201:003:0041), Kivikangru (35201:003:0435), Liivapõllu (35201:003:0258), Kuusalu gaasireguleeripunkt

(35201:003:0436), Kuusalu gaasijaotusjaam 2 (35201:003:0222) ja Mändlo-Kuusalu tee (35201:003:0437) maaüksuseid, mille koosseisust osa maad liidetakse moodustatava transpordimaa koosseisu ja nende pindala seega väheneb (vt tabel 2 ja joonis 4).

Koolilaste ohutu liikumise tagamiseks tuleb Mändlo–Kuusalu tee äärde rajada ka kergliiklustee ja bussipeatus koos koolibussi ümberkeeramiskohaga. Selleks on käesolevas planeeringus vabaks jäetud 10 m ala (peab ära mahtuma ca 3 m laiune kergliiklustee koos perspektiivse tänavavalgustusega ning sõidutee ja kergliiklustee vaheline haljasriba, mis on muuhulgas vajalik lumetõrjeks. Koolibussi ümberkeeramise 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) jalgtee, mis kulgeb läbi planeeritava kinnistu ning jääb valdavalt kaitsehaljastusega samale alale (vt joonis 4). Piirdeaed tuleb antud lõigul liikumise ja jalgtee hooldamise võimaldamiseks rajada vähemalt 3,5 m kaugusele kinnistu piirist. Jalgteele seatakse servituut või isiklik kasutusõigus valla kasuks.

Käesoleva detailplaneeringu mahus Mändlo-Kuusalu tee parameetrite muutmist ega tee suuremamahulist 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). Samuti võib antud asukohas piirdeaia rajada teekattest minimaalselt 10 m kaugusele nagu on näidatud ka planeeringu põhijoonisel.

Seoses senise maatulundusmaa otstarbega maa-ala muutumisega äri- ja tootmismaaks, 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. Kogu Mäe–Mändlo tee ulatuses peab olema võimalik mööduda sõiduautol veoautost, st et vastavalt Eesti Standardile “Linnatänavad“ EVS 843:2016 peab tee laius olema vähemalt 5,35 m või kitsama teekatte puhul peab tee olema äärekivideta ning kandev teepeenar peab olema mõlemal pool teed nii lai, et koos teega moodustuks kokku 5,35 m. Antud lahendus ei ole kogujatee lõplik lahendus, vaid minimaalne vajalik lahendus moodustatava ärimaa teenindamise tagamiseks ning seega eeldus detailplaneeringu sisulise osa elluviimiseks. Huvitatud isik on kohustatud finantseerima kuni 20% uue kogujatee rekonstrueerimiskuludest, aga mitte rohkem kui 20 000€ ulatuses. Kulud hõlmavad uue kogujatee korrastamist ja vajaliku laiuse tagamist, tolmuva katte alla viimist ja ristmiku ümberehitamist ringristmikuks.

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 tuletõrje veevarustus

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 asukohta valikul tuleb jälgida, et oleks tagatud tuletõrjeautole aastaringne juurdepääs ning ringi pööramise 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 tehislik veevõtukoht peab vastama Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele ning standarditele. Maksimaalse ehitusõiguse (3500 m²) realiseerimisel oleks 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. Puurkaevudest võib immutada minimaalselt 60 m kaugusele, seega tuleb arvestada, et immutuskohat ei kitsendaks naaberkinnistute õigusi. Immutuskohat planeeringu joonisel ei ole näidatud, see tuleb valida edaspidise projekti mahus arvestusega, et Immutuskoha 60 m raadius tohib naaberkinnistule ulatuda ainult naaberkinnistu omaniku nõusoleku alusel. Puhastile peab olema tagatud pidev ligipääs fekaaliautoga (septiku puhastamiseks). Alternatiivne lahendus on rajada kinnine mahuti, mille asukoha valikul lähtuda samadest tingimustest. Imbväljaku 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 katusele ja parkimisalalt tulev sademevesi pinnasesse omal krundil või võimalusel koguda see maksimaalselt mahutitesse või tiiki, et seda oleks võimalik kasutada taimede kastmiseks ning seega vältida puurkaevu vee liigset kasutamist. Tiigivett saab lisaks taimede kastmisele kasutada tuletõrjervee allikana, kui tiik rajatakse vastavalt nõuetele.

10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 466460.

Olemasolevast alajaamast AJ 8498:(Kotka) on objektile ette nähtud fiidriit F4 0,4 kV maakaabelliin. Alajaama paiknemine ja planeeritud maakaabli põhimõtteline kulgemine näidatud joonisel 5. 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 tehnormatistite 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

Käesolevaid detailplaneeringus sidevarustust 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 Transpordiametiga.



Foto 1. Jõulukuuskede kasvatamine elektri 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 kaasnevat häiringuid. Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest (müra, õhusaaste, vibratsioon) 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. Keskkonnatingimused 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 Taimekaitseseadusest 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 purgimisteenust osutavale ettevõttele, mis on purgimisteenuse 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. Sademetest tuleb vabaneda nende tekkekohas nii et sademevesi ei reostuks. Veeseaduse § 129 lg-s 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealasad, viibetiike, vihmaedasad, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimisena. Sademeveest vabanemiseks kaaluda just eelnimetatud looduslähedasi lahendusi. Lisaks on lubatud rajada tiik, mis vähendab koormust põhjaveele ja aitab suunata kinnistu sademeveed tiiki.

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

Avariilukordade 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 tehnoorkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnoörgu valdaja kasuks).

Servituut või isiklik kasutusõigus valla kasuks seatakse planeeringuala sisestele jalgteedele.

Peamine juurdepääs kulgeb üle Liivapõllu (35201:003:0258) kinnistu, juurdepääsu tagamiseks vajalikule osale seatakse servituut (vt joonis 4).

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 ekspuaterimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustus 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 projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Krundisestest teede, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnoörgud 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 kavandatav 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 ehitise 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.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede 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 Transpordiametile 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 Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet. 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 (välja arvatud olemasoleva valla tee korrastamine, mille kuludest kannab omavalitsus 80%). Liiklustiheduse suurenemise tõttu muutub seni halvas seisukorras kohalik vallatee veel viletsamaks, mistõttu on käesoleva detailplaneeringu alasse lisatud ning ette nähtud valla tee lõigu (vt skeem 1) korrastamine. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse notariaalne leping, milles kohustub detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isik välja ehitama detailplaneeringuga kavandatud taristu enne hoonetele ehituslubade taotlemist. Samuti kohustub isik osalema uue kogujatee (Mäe-Mändlo tee, Mändlo-Kuusalu teelõik kuni planeeritava ala sissesõiduni) väljaehitamises kuni 20% (kuni 20 000€) suuruse omaosalusega. Peale Transpordiameti poolt riigi põhimaantee 1 Tallinn-Narva ja kohaliku tee 3530059 Mändlo-Kuusalu km 38,5 ristumiskoha likvideerimist kohustub Kuusalu Vallavalitsus koostöös detailplaneeringust huvitatud isikuga välja ehitama Mäe-Mändlo tee

ning Mändlo-Kuusalu tee tolmuvaba kattega. Transpordiamet ei võta kohustusi perspektiivsete kogujateede projekteerimisel, ehitamisel ega hooldamisel, sest need ei tulene riiklikust huvist.

Seni, kui ei ole maanteelt mahasõitu likvideeritud, kohustub detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isik tagama tolmuvaba juurdepääsu kuni planeeritava ala juurdepääsuni enne alale ehituslubade taotlemist. Samas lepingus sätestatakse detailplaneeringuga kavandatud parkla kasutamine koolilaste bussiootelana ning busside ümberkeeramise alana.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse avaliku tee servituudi leping Kruusimäe (35201:003:0432) ja Kivikangru kinnistute omanikega.

17. Üldplaneeringu muutmise ettepanek, põhjendused ja selgitused

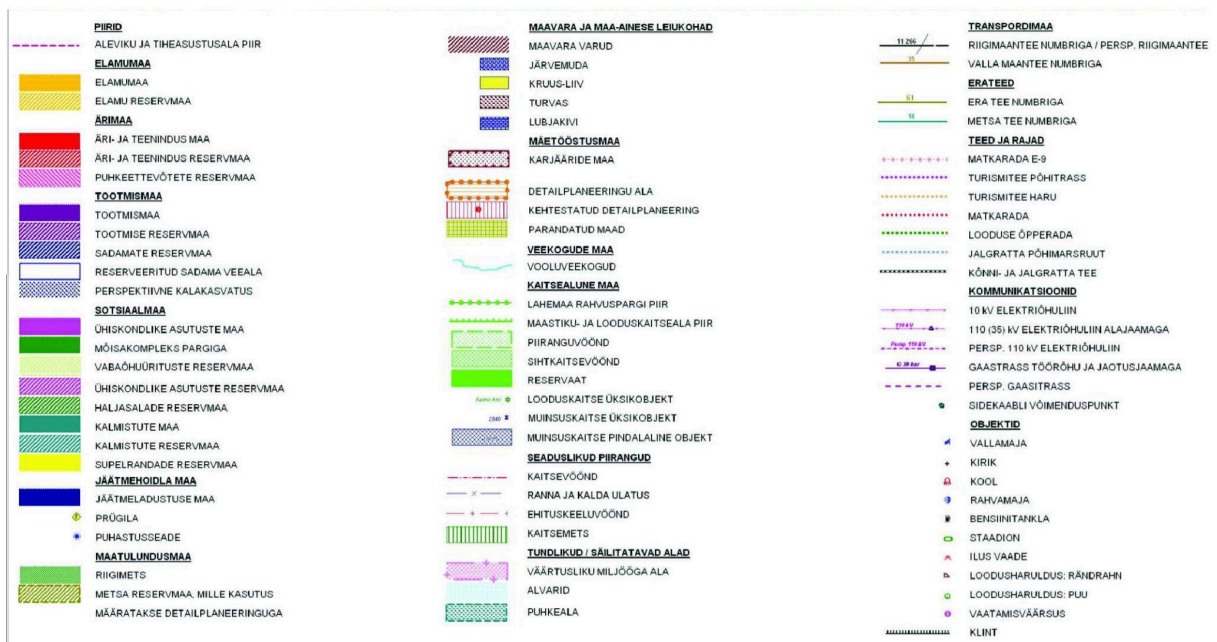
Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Üldplaneeringut muutmaks detailplaneeringuks loetakse muuhulgas detailplaneeringud, millega kavandatakse üldplaneeringujärgse maakasutuse muutmist.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on kohustus koostada detailplaneering, kui kavandatakse teenindus-, kaubandus-, tööstus- ja laohooneid. Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata.

Käsitletava detailplaneeringu puhul seisneb seega üldplaneeringu muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmises. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on esitatud skeemil 2.

KEHTIV ÜLDPLANEERING

ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEK



Skeem 1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek. Värvuste jaotumine maa-alal ei tähenda funktsiooni koondumist kindlasse asukohta, vaid et kogu maa-alale antakse ärimaa ja tootismaa juhtfunktsioon.

Põhjendus: kuna üldplaneeringu tingmärkides ei ole värvust, mis tähistaks nii tootmise kui ärimaa funktsiooni, on antud skeemile lisatud lihtsalt mõlemad. Üldplaneeringust on eraldi väljavõtte esitatud ka joonisel 3

Planeerimiseseaduse § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Ehkki käesolev detailplaneering ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, arvestab planeering eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega. Kuidas täpsemalt, on kirjeldatud alljärgnevas peatükis (ptk 18).

18. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringlahenduse kaalutlused

Eesti üleriigilise planeeringu 2030+ kohaselt on võrdselt hinnatud kompaktsed linnas, eeslinnad ja traditsioonilised külad. Maapiirkonnad pakuvad inimestele elukoha privaatsust, toimetulekut sõltumata välistest oludest ja looduslikku elukeskkonda. Tähtsal kohal on ühenduvus kohalike ja maakondlike keskustega. Kruusimäe kinnistu asub Kiiu aleviku ning Peterburi mnt läheduses ja selle läbi omab head ühendust lähipiirkonna suuremate keskustega. Teenused, mida hakatakse detailplaneeringu järgselt pakkuma on asukoha tõttu inimestele lihtsasti kättesaadavad. Kavandatav tegevus on kooskõlas Eesti üleriigilise planeeringuga.

Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ visioonis on toodud välja linnalise ja maapiirkonnale omase ruumi selge eristumine Tallinna väliselt. Igapäevaelu toimimisel on suur roll ühendustel oluliste keskustega. Kinnistu paikneb tähtsamate taristute läheduses ning omab head ühendust valla suuremate teede läbi ka valla ja maakonna keskustega. Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

Kuusalu valla arengukava 2012-2032 toob välja Kuusalu valla visiooni, milles "Kuusalu on tegusa kogukonnaga, turvaline, head haridust, mitmekesiseid töökohti ja vaba aja veetmise võimalust pakkuv vald, kus lõimuvad pärandkultuur ja loodus." Kavandatav tegevus on kooskõlas Kuusalu valla arengukavaga. Vastavalt Kuusalu valla ühisvee ja -kanalisatsiooni kavale ei ole antud piirkonda kavandatud ühisvee ega kanalisatsiooni väljaehitamist.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt kuulub kinnistu hajaasustuse piirkonda. Tegemist on üldplaneeringu kohaselt valge alaga, kus ei ole maa sihtotstarve määratud. Osaliselt on tegemist parandatud maa-alaga. Arvestades uue kinnistu hoonestamist tootmise ja äri eesmärgil muutub piirkonna olemasolev struktuur selliselt, et detailplaneeringut tuleb käsitleda üldplaneeringut muutvana.

Planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, üldplaneeringu muutmine on võimalik eelkõige selleks, et tagada paindlikkust muutuvate olude ja vajadustega arvestamisel. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja koostamine peab olema kaalutletud, seega on antud peatükis esitatud põhjendused detailplaneeringu

eesmärkide sobivuse kohta ruumilisse keskkonda. Analüüsitud on planeeringujärgset kasu nii avalikkusele kui planeeringust huvitatud osapooltele.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väga väike. Ilma üksikasjaliku hindamiseta on võimalik eeldada (lähtudes kavandatava tegevuse ulatusest), et oluline ebasoodne mõju ei ole tõenäoline. Kavandatava tegevusega ei kaasne ebasoodsat mõju kaitstavatele liikidele ja elupaikadele. Planeeringualal ei leidu EELIS andmete kohaselt kaitstavaid elupaigatüüpe ja liike. Planeeringualast 100 m raadiuses ei leidu teisi kaitsealuseid üksikobjekte ega püsielupaiku.

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb ehitusmaterjalide tootmine ja tarbimine, mille käigus emiteeritakse muuhulgas õhku kasvuhoonegaase. Hoone kasutusega kaasneb energia tarbimine nii kütte- kui elektrilahendustes. Tasakaaluks on kavandatud tegevuse eesmärk taimede kasvatamine ja turustamine. Detailplaneeringu raames on ette nähtud võimalus rajada energia saamiseks päikesepark. Sellisel juhul toodetakse ning kasutatakse taastuvenergiat, millel on positiivne mõju kliimale. Arvestades tegevuse olemust on kavandataval tegevusel positiivne mõju kliimamuutuste pidurdamisele.

Planeeringuala visuaalne ulatus muutub oluliselt. Hooldatud põllumaa muutub visuaalselt osaliselt hoonestatud tootmisalaks. Tootmistegevus hõlmab küll suures osas haljastust ja rohelist aga on sellegi poolest tootmistegevus. Visuaalne mõju ulatub mõnevõrra planeeringualast välja, kuid arvestades, et tegemist on haljastust tootva ettevõtlusega ei ole visuaalne häiring oluline. Planeeringus on hoonestusele määratud arhitektuursed nõuded, mis tagavad, et tegevus sobitub olemasoleva keskkonnaga.

Planeeringuga kaasneb tootmissaaduste transport juurdepääsuteelt. Täiendav transport avaldab mõju juurdepääsuteele ning sellest tulenevalt ka eraisikute transpordile koduni. Planeeringu käigus on vajalik parandada juurdepääsuteed ja teha tee kasutuskõlblikuks transpordisõidukite jaoks. Kui juurdepääsutee korrastatakse, paranevad ka kohalike inimeste juurdepääsuvõimalused kodudesse ning sellega paraneb kohalike inimeste igapäevane heaolu. Arvestades, et senine mahasõit maanteelt suletakse ning selle asemel korrastatakse ning täidetakse seni halvas seisukorras olnud tee, muutub igapäevane liikumine turvalisemaks. Lisaks nähakse ette ka uus bussipeatus ning kõnnitee koolilastele, mis muudab senist olukorda veelgi mugavamaks ja suurendab piirkonna funktsionaalset toimivust.

Kavandatud tootmistegevus ei ole sellise iseloomuga tegevus, mis mõjutaks negatiivselt piirkonna väärtust. Senise põllumaa asemele rajatakse suures ulatuses jõulukuuskede

istandus, mis eeldatavasti vähendab maanteelt müra jõudmist lõuna suunda jäävate elamuteni. Juurdepääsutee rekonstrueerimisega paranevad kohalike inimeste transpordi võimalused ning selle läbi kasvab nii inimeste heaolu kui ka piirkonna väärtus. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ala väärtusele ja tundlikkusele kui järgitakse looduskaitseeaduses sätestatud. Lisaks pakub äri- ja tootmismaa uusi töökoha võimalusi ning on üldiselt läbi maksusüsteemi kasulik omavalitsuse eelarvele ja majandusele.

Maaomanikule on detailplaneeringu elluviimine just käesolevas asukohas oluline, sest omanikule juba kuuluv vastava tootmistegevuse jaoks sobiliku suurusega maa-ala paikneb tähtsamate taristute läheduses ning omab head ühendust valla suuremate teede läbi ka valla ja maakonna keskustega. Paiknemine ühe suurima riigimaantee ääres mõjub hästi ka tegevuse eksponeerimise või reklaami aspektist.

B KOOSKÕLASTUSTE 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. Pärast detailplaneeringu menetluse muutmist üldplaneeringut muutvaks menetluseks on detailplaneeringu uuendatud eskiisile korraldatud 12.06.2024 teine avalik arutelu, mille tulemusel täpsustati liikluslahendust. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 6.

Tabel 6. 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	Seisukohad nr 7.1-2/21/12074-2	Marek Lind
05.08.2024	Põllumajandus- ja Toiduamet	Kooskõlastus nr 6.2-2/31666. Kooskõlastatud tingimused: *Detailplaneeringu tugiplaani ja põhijoonise alusplaanile kanda olemasolev maaparandussüsteemi drenaaž. (detailplaneeringus täiendatud)	Sulev Taul
26.08.2024	Päästeamet	Kooskõlastus nr 7.2-3.1/5085-1.	Aleksandr Levinski
02.09.2024	Keskkonnaamet	Arvamus nr 6-2/24/16400-2. Keskkonnaametil pole võimalik anda soovitud seisukohta planeeritud puurkaevu mõju kohta olemasolevatele puurkaevudele. Seda on võimalik otsustada alles siis, kui on teada millisesse veekihti ja kui suure veevõtuga puurkaevu soovitakse rajada. Selle info saamiseks on vajalik puurkaevu ehitusprojekt või tellida hüdroteoloogiline uuring. Kui planeeritav veevõtt on alla veeloa künnise, ei tohiks rajatav puurkaev ümbruskonnas olemasolevaid puurkaevusid mõjutada. Kui on alust arvata, et soovitud veevõtt tekitab põhjavee liigvähendamist, on võimalik tellida selle jaoks põhjaveevaru ümberhindang. Veeseaduse alusel tuleb põhjaveevaru hinnata juhul, kui põhjaveehaarde või kehtestatud põhjaveevaruga ala veevõtt ühest põhjaveekihist on suurem kui 500 kuupmeetrit ööpäevas. Kuna puurkaevu planeeritakse rajada kinnistule kastmisvee tarbeks, on soovitatav rajada see maapinnalt	Helen Manguse

		esimesse põhjaveekihti. Antud juhul on esimeseks põhjaveekihiks Silur-Ordoviitsium, millel kinnitatud põhjaveevarud puuduvad.	
30.08.2024	Transpordiamet	<p>Kooskõlastusest keeldumine nr 7.2-2/24/20848-4. Kokkuvõtte kooskõlastamata jätmise põhjustest:</p> <p>*Mändlo-Kuusalu tee nr 3530059 ümberehitamiseks tuleb moodustada eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt/krundid.</p> <p>*Planeeritud ringristmik peab samuti jääma transpordimaa krundile ning suurendada tuleb selle raadiust.</p> <p>*Juurdepääs planeeringualale peab olema selgelt näidatud kohalikult Mändlo-Kuusalu teelt nr 3530058 mitte riigitee nr 1 Tallinn-Narva tee km 38,5 ristumiskoha kaudu.</p> <p>*põhijoonisele tuleb kanda kõikide planeeringualaga seotud teede numbrid ja nimetused.</p> <p>*vaid korrastamisega ei ole hinnanguliselt võimalik Mändlo-Kuusalu teed sõidetavaks saada. Eeldatavalt ei ole tee kevadel ja sügisel läbitav ning on ilmne, et nii kitsal teelõigul ei ole võimalik klientidel teineteisest mööduda ilma, et peaks teelt välja sõitma. Eeltoodust tulenevalt võime selgelt prognoosida riigitee ristmiku eelistamist suuremal osal juhtudest.</p> <p>*planeeringust huvitatud isik ei saa seada Transpordiametile kohustust kogujatee väljaehitamiseks seoses planeeritava arendusega põhjusel, et riigiteede teehoiukava 2024-2027 (kinnitatud Vabariigi Valitsus 05.02.2024 korraldusega nr 25) alusel ei ole kavandatud lähiajal riigitee nr 1 Tallinn-Narva tee ümberehitusi. Transpordiamet ei võta kohustusi perspektiivsete kogujateede projekteerimisel, ehitamisel ega hooldamisel, kui need ei tulene riiklikust huvist.</p> <p>*riigitee kaitsevööndisse on planeeritud reklaamtahvel, mille asukoht on vastuolus LS § 53 lg 5. Reklaamtahvli asukoha planeerimisel tuleb arvestada, et selle</p>	Marek Lind

		<p>sõiduteepoolse serva kaugus riigiteevälimisest servast peab olema vähemalt 25 meetrit. Lisaks on oluline, et Euroopa teedevõrgu teele ja selle kaitsevööndi alale võib liiklusvälise teabevahendi paigaldada ainult rööpselt tee teljega. teabevahendi sõiduteepoolse serva kaugus sõidutee äärest on vähemalt 12 meetrit.</p> <p>*Seletuskirjas täpsustada ning tuua välja riigitee kaitsevöönd. Planeeringu põhijoonisel korrigeerida näidatud riigitee kaitsevööndi laiust. Piirdeaed peab jääma Kruusimäe kinnistu piiridesse. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast</p> <p>*planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.</p> <p>(planeeringut vastavalt tingimustele täiendatud ning esitatud uuesti Transpordiametile kooskõlastamiseks)</p>	
--	--	---	--

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	m 1:50 000
Joonis 2. Tugiplaan.....	m 1:000
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	skeem