

**Töö nr:** 05/14  
**Huvitatud isik:** AS MARU  
Reg. 10037062  
**Kontaktisik:** Andres Õis  
5021159

## **KIIU ALEVIKU VANA-NARVA MNT 16 JA VANA-NARVA MNT 14 KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

**Koostaja:**

**RUUM JA MAASTIK OÜ**

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Faks: 6 411 114

[www.ruumjamaastik.ee](http://www.ruumjamaastik.ee)

**Kontaktisik: Maarja Zingel**

**Tel: 52 24 292**

[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

**Tallinn  
2015**

## I Sisukord

<b>II Menetlusedokumentid .....</b>	<b>3</b>
<b>III Seletuskiri .....</b>	<b>4</b>
1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	4
2. Koostamise alused .....	4
2.1. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne .....	4
2.2. Vastavus kehtivale valla üldplaneeringule. Maakonna teemaplaneering ....	5
2.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused .....	5
2.4. Uuringud .....	5
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega .....	5
4. Olemasoleva olukorra analüüs .....	6
5. Lahenduse idee kirjeldus .....	8
5.1. Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused .....	9
5.2. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	10
6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	10
7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
8. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus .....	11
8.1. Elektrivarustus .....	11
8.2. Sidevarustus .....	12
8.3. Veevarustus .....	13
8.4. Kanalisatsioon .....	13
8.5. Sademevesi .....	13
8.6. Soojavarustus .....	14
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	14
8.8. Tuleohutuse tagamine .....	14
9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks .....	15
10. Keskkonnakaitse abinõud .....	16
11. Kuritegevuse ennetamine .....	17
12. Servituutide vajadus .....	17
13. Planeeringu ellurakendamise kava .....	19
13.1. Detailplaneeringu etapid .....	19
13.2. Detailplaneeringu kehtestamise eelselt sõlmitavad notariaalsed lepingud 19	
13.3. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud .....	19
13.4. Projekteerimine .....	20
13.5. Ehitamine .....	20
<b>IV Lisad</b>	
<b>V Joonised</b>	
<b>VI Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad</b>	

## **II Menetlusedokumentid**

1. Detailplaneeringu algatamise korraldus (Kuusalu Vallavalitsuse nr. 502, 03.07.2014)
2. Kuusalu Vallavalitsuse korraldus 26. märts 2015 nr 207
3. Maa-ameti kiri 20.04.2015 nr 6.2-3/4457

### III Seletuskiri

#### 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Kuusalu vallas Kiiu alevikus.

Detailplaneeringu eesmärk on:

- Vana-Narva mnt 14 ja Vana-Narva mnt 16 kinnistute piiride muutmise, mille tulemusel moodustatakse mainitud kinnistutest seitse krunti. Seitsmest krundist neljale määratakse ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks, kahele krundile määratakse ehitusõigus äri- ja/või eluhoonete rajamiseks ning üks krunt määratakse transpordimaaks.
- Osaliselt Aia kinnistust ja osaliselt Tehase tn 6 kinnistust uute transpordimaa kruntide moodustamine, et korrastada piirkonna teedevõrku ning luua uusi juurdepääse.
- krundi ehitusõiguse määramine;
- krundi hoonestusala piiritlemine;
- juurdepääsutee, liikluskorralduse, parkimise lahendite täpsustamine
- tehovõrkude ja –rajatuste asukoha määramine
- heakorra ja haljastuse põhimõtete määramine
- hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- piirangute ja servituutide vajaduse määramine
- vertikaalplaneerimise üldiste põhimõtete määramine
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

#### 2. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Kuusalu valla üldplaneering. Kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu poolt 19.12.2001 otsusega nr 68;
- Kuusalu valla ehitusmäärus;
- Kuusalu valla vee- ja kanalisatsiooni arengukava;
- Harju Maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Vana-Narva mnt 16 ja Vana-Narva mnt 14 kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne (03.07.2014).
- Kiiu tehnopargi drenaaživee, sadevee, lumesulamisvee eelvoolusüsteemi tööprojekt (Ostwing Grupp OÜ töö 2007 nr 07VK003) ja Alkranel OÜ poolt koostatud keskkonnavalane eksperthinnang Ostwing Grupp OÜ tööle;
- Vana-Narva mnt 14 sademe-, drenaaži- ja lumesulamisvee välisvõrkude tööprojekt (Ostwing Grupp OÜ töö nr 2012 nr 12VK004).

##### 2.1. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr. 502, 03. juuli 2014 on algatatud Kiiu alevikus Vana-Narva mnt 16 ja Vana-Narva mnt 14 kinnistute detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne (vt. menetluskirjeldus).

## **2.2. Vastavus kehtivale valla üldplaneeringule. Maakonna teemaplaneering**

Planeeringus kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale määratud tootmismaa, osaliselt haljasala reservmaa ja elamuehituse reservmaa juhtfunktsioon (vt ka Kuusalu valla üldplaneeringu väljavõtet kontaktvõõndi joonisel).

Planeeritud alal ei paikne Harju Maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määratud rohevõrgustiku ega väärtusliku maastiku alal.

## **2.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused**

Detailplaneeringu alal on varem kehtestatud detailplaneering: Ylitalo 2 maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 28.08.2003 otsusega nr 78. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse krundipiire ning varasema kahe krundi asemele moodustatakse kehtiva detailplaneeringu alal seitse krunti. Lubatud hoonestusaluseks pinnaks oli varasema planeeringus määratud 26 000 m<sup>2</sup>, käesolevas planeeringus lubatakse hoonestusaluseks pinnaks 26 010 m<sup>2</sup>.

## **2.4. Uuringud**

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistuse on koostanud Maru THM OÜ 2014. aastal, töö nr. 14-078G ning lisaks on koostatud Torni tn 11 ja Tehase tn 5 vahelisel alal täiendav topo-geodeetiline uurimustöö (Maru THM OÜ 2015. aastal, töö nr. 14-078G).

## **3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega**

Planeeritud Vana-Narva mnt 14, Vana-Narva mnt 16 ning osaliselt planeeringualasse haaratud Tehase tn 6 ja Aia kinnistud paiknevad Kiiu aleviku idaosas Kuusalu vallas. Planeeritud alast lõunapool asub Tallinn-Narva maantee (ca 200 meetrit). Planeeritud alast läände jäävad Kiiu aleviku elamualad ning Kiiu mõis (ca 900 meetrit) koos mõisapargiga. Mõisapargi läheduses asub ka kultuurimälestis: 16. sajandist pärit Kiiu tornlinnus (kaugus planeeringualast 800 meetrit).

Planeeringuala piirneb:

- 11260 Jõelähtme-Kemba tee, 100 % transpordimaa (põhjas);
- Tehase tn 4, 100 % tootmismaa (põhjas);
- Tehase tn 5, 100% tootmismaa (põhjas);
- Tehase tänav, 100 % transpordimaa (põhjas);
- Vana-Narva mnt 18 kinnistu, 100% tootmismaa (idas);
- Raja, 100% maatulundusmaa (idas);
- Tehase tn 3, 100 % tootmismaa (läänes);
- Torni tn 11, 100% elamumaa (läänes);
- Aia, 100% elamumaa (lõunas);
- Rünka, 100% maatulundusmaa (lõunas).

Planeeritud ala läbib Kuusalu valla üldplaneeringu järgne jalgratta põhimarsruut ning planeeritud ala põhjapiiril asuv Jõelähtme-Kemba tee on Kuusalu valla üldplaneeringu põhjal turismitee põhitrass. Vaata ka joonised „Asukohaskeem“ ja „Kontaktvöönd“.

#### 4. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala asub Harjumaal Kuusalu vallas Kiiu alevikus. Vana-Narva mnt 16 kinnistu on tootmismaa sihtotstarbeline. Vana-Narva mnt 14 kinnistu on 85% ulatuses tootmismaa ning 15% ulatuses transpordimaa sihtotstarbeline. Vana-Narva mnt 14 kinnistut läbib avaliku kasutusega Kiiu-Käli kergliiklustee. Juurdepääs kinnistutele on tagatud mahasõiduga Vana-Narva maanteelt (T-11260). Planeeringus olemasolevat mahasõitu ei muudeta.

Lisaks on planeeritud alasse osaliselt haaratud Tehase tn 6 (tootmismaa) ja Aia (elamumaa) kinnistud. Detailplaneeringuga nähakse ette viimati mainitud kinnistute osadest uute kruntide moodustamine ja uute lähipiirkonna arenguks vajalike ühendus- ning juurdepääsuteede rajamine.

Planeeritavad kinnistud:

Nimi	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Suurus
Vana-Narva mnt 14	35201:003:0214	tootmismaa 85%, transpordimaa 15%	3,0 ha
Vana-Narva mnt 16	35201:003:0215	tootmismaa 100%	4,7 ha
Aia (osaliselt)	35201:003:0464	elamumaa 100%	1,2 ha (DP haaratud osa suurus, kogu krunt 14,2 ha)
Tehase tn 6 (osaliselt)	35201:003:0367	tootmismaa 100%	0,2 ha (DP haaratud osa suurus, kogu krunt 1,4 ha)

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Vana-Narva mnt 16 kinnistu 100% tootmismaa sihtotstarbega. Kinnistul asuvad (ehr.ee andmetel) elektri- ja elektroonikajäätmete käitlustehas ehr.kood 116010008, pumbamaja ehr.kood 116010012, laohoone ehr.kood 120659715, Sademevee kanalisatsioon ehr.kood 220659585, veetrass ehr.kood 220679582, parkla ehr.kood 220686072. Kinnistu suurus on 47 013 m<sup>2</sup>, hoonete ehitusalune pind on 3 357,2 m<sup>2</sup>.

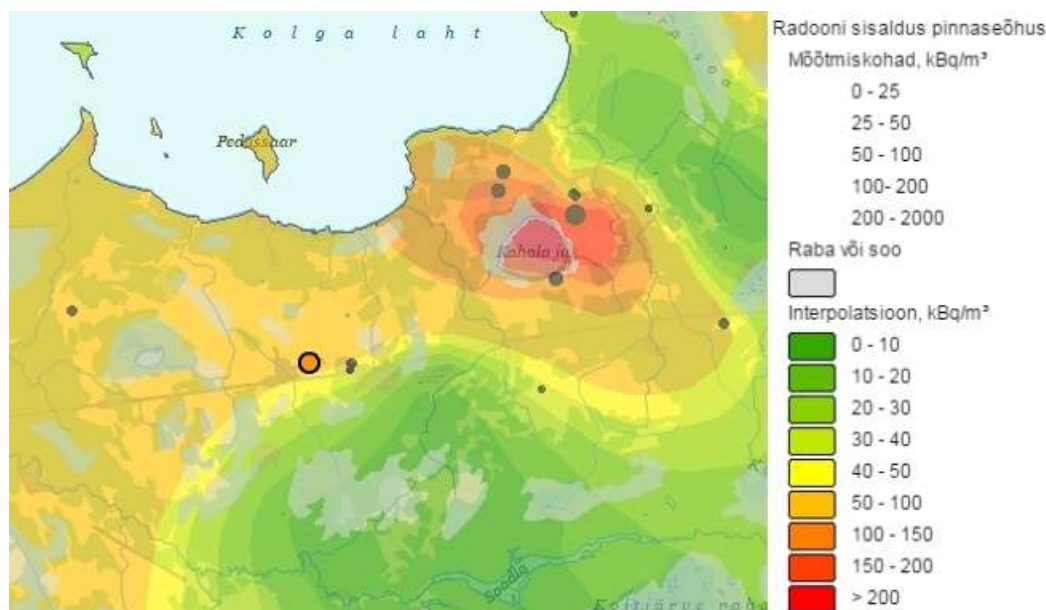
Vana-Narva mnt 14 on tootmismaa 85% ja transpordimaa 15% sihtotstarbega. Kinnistul asuvad tsinkimistehas ehr.kood 120248388, Kiiu-Käli kergliiklustee (jalgratta-ja jalgtee) ehr.kood 220648624, sademevee kanalisatsioon ehr.kood 220659585, parkla ehr.kood 220686072. Kinnistu suurus on 30 114 m<sup>2</sup>, hoonete ehitusalune pind on 5 060,4 m<sup>2</sup>.

Tehase tn 6 on tootmismaa 100% sihtotstarbega (detailplaneeringusse haaratud 1 741m<sup>2</sup> ulatuses, olemasolev krunt 14 331m<sup>2</sup> suurune). Kinnistu on hetkel hoonestamata.

Aia kinnistu on elamumaa 100% sihtotstarbega (detailplaneeringusse haaratud 11 967m<sup>2</sup> ulatuses, olemasolev krunt 14,17ha suurune). Kinnistul hooneid ei asu, kuid kinnistul asuvad järgmised rajatised: veetrass ehr.kood 220679582, sademevee kanalisatsioon ehr.kood 220659585, drenaažisüsteem ehr.kood 220577231.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Vao kihistu lubjakivi, detriitne lubjakivi, dolokivi (ehituslubjakivi). Pinnakatte geoloogia on Antsülusjärve basseinis või kaldal settinud järvesetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, järvemuda). Planeeritav ala jääb Eesti Geoloogiakeskuse interaktiivse kaardi (vt ill. 1) põhjal alale, kus radooni sisaldus pinnaseõhus on 50-100 kBq/m<sup>3</sup>. Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ liigitatakse radoonisisaldus pinnases järgnevalt:

- 1) madal tase – radoonisisaldus pinnaseõhus alla 10 kBq/m<sup>3</sup>;
- 2) keskmine tase – radoonisisaldus pinnaseõhus 10 kuni 50 kBq/m<sup>3</sup>;
- 3) kõrge tase – radoonisisaldus pinnaseõhus 50 kuni 250 kBq/m<sup>3</sup>;
- 4) ülikõrge tase – radoonisisaldus üle 250 kBq/m<sup>3</sup>.



Ill. 1: Eesti Geoloogiakeskuse kaart (seisuga 06.11.2014; planeeringuala asukoht tähistatud ringiga)

Radoon on looduslik radioaktiivne gaas, mis tekib uraani lagunemisel maapinnas. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse. Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Planeeringuala asub ühiskanalisatsiooni piirkonnas. Vana-Narva mnt 14 territooriumil toorkemikaalide ja jäätmete ladustamist ei toimu. Tootmises kasutatav kemikaale sisaldav vesi antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõtjale. Tsingivanni kohale on tahkete osakeste ja tsingi kogumiseks paigutatud filterseade. Alates 01.10.2012 suunatakse sadeveed läbi kohtpuhasti sadeveekanalisatsiooni.

Vana-Narva mnt 16 kinnistul asub olemasolev Kiiu tiik. Ylitäli planeeringu alusel kanti Kiiu tiik keskkonnaregistrisse (registrikood: VEE2001430) ning seati tiigile kitsendused kuniks tiik on oluline sademeveete kogumiseks. Määratud kitsendused olid järgnevad: 3 826 m<sup>2</sup> Kiiu tiigi

veekaitsevöönd, 7 291 m<sup>2</sup> Kiiu tiigi ehituskeeluvöönd ja 12 306 m<sup>2</sup> Kiiu tiigi piiranguvöönd. Seejuures väljastatud kompleksloas (Kompleksluba: KKL/318353, 04.02.2010) on märges, et sadeveed tuleb läbi kohtpuhasti suunata sademeveekanalisatsiooni ning seeläbi Kiiu peakraavi hiljemalt 2012. aasta esimeseks oktoobriks. Täna on sadeveed ümber suunatud ning sadevee juhtimine Kiiu tiiki lõpetatud, muudatustest tulnevalt pole ka Kiiu tiigile seatud kitsendused enam ajakohased.

## 5. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on aluseks Kuusalu valla üldplaneeringu nõuded, samuti arvestatakse olemaoleva teedevõrgustikuga ning reljeefi iseärasustega.

Planeeringus moodustatakse 10 krunti. Seejuures Vana-Narva mnt 14 ja Vana-Narva mnt 16 kinnistutest moodustatakse 7 krunti, millest neljale määratakse ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks ning kahele krundile määratakse ehitusõigus äri- ja/või eluhoonete rajamiseks. Üks krunt (pos. nr 7) on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega.

Detailplaneeringu alasse haaratud Aia ja Tehase tn 6 kinnistu osast moodustatakse kolm uut transpordimaa krunti. Transpordimaa kruntide moodustamise eesmärgiks on tagada perspektiivis ühendused planeeritava ala ning Tehase ja Torni tänavate vahel. Antud planeeringus nähakse ette kruusakattega juurdepääsutee rajamine positsioonidele nr 8 ja 9. Ülejäänud perspektiivsed juurdepääsuteed, kergliiklustee, tänavavalgustus ning transpordimaa kruntide haljastus lahendatakse hilisema teeprojekti koostamisel.

Planeeritud positsioonile nr 1 ja 2 on juurdepääs tagatud Vana-Narva maanteelt, seejuures positsioonile nr 2 on määratud juurdepääsuservituudiga ala positsioon nr 1 ja Vana-Narva mnt 18 kinnistu kasuks. Positsioonidele nr 3, 4, 5 ja 6 tagatakse juurdepääs Tehase tänava poolt planeeritud transpordimaa kruntide pos. nr 9, 8 ja 7 kaudu.

Planeeritud positsioonide nr 3, 4, 5 ja 6 ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on eelnevalt positsioonidele nr 7, 8 ja 9 planeeritud juurdepääsude väljaehitamine. Seejuures positsioonidele nr 8 ja 9 on planeeritud kruusakattega 4,6 meetri laiune juurdepääsutee.

Planeeritud hoonestusalade paigutamisel arvestati Jõelähtme-Kemba tee teekaitsevööndit, mis alevikus on 10m krundipiirist. Planeeritud tootmismaa lääne- ja idaserva on planeeritud puude ridaistutused. Kruntide välisruumi kujundamise osas on soovitatav koos ehitusprojektiga koostada ka haljastusprojekt.

**Positsioon nr 1** on planeeritud tootmismaa sihtotstarbeline. Lubatud on kuni 3 tootmishoone ehitamine, hoone lubatud korruselisus kuni 2 korrust ning kõrgus maapinnast kuni 14 meetrit. Positsiooni nr 1 hoonetealune pind on 4 550 m<sup>2</sup> ning lubatud maapealne suletud brutopind 5 000 m<sup>2</sup>.

**Positsioon nr 2** on planeeritud 85% ulatuses tootmismaa sihtotstarbeline ning 15% ulatuses transpordimaa sihtotstarbega, kuna seal asub Vana-Narva maantee äärne kergliiklustee. Lubatud on kuni 4 tootmishoone ehitamine, hoone lubatud korruselisus kuni 2 korrust ning kõrgus maapinnast kuni 14 meetrit. Positsioonil nr 2 on lubatud maksimaalne hoonetealune pind 13 100 m<sup>2</sup> ning lubatud maapealne suletud brutopind 14 000 m<sup>2</sup>.



**Positsioonid nr 3 ja 4** on planeeritud tootmismaa sihtotstarbelised. Nimetatud positsioonidele on lubatud kuni 2 tootmishoone ehitamine, hoone lubatud korruselisus kuni 2 korrust ning kõrgus maapinnast kuni 14 meetrit. Positsiooni nr 3 hoonetealune pind on 3 810 m<sup>2</sup> ning lubatud maapealne suletud brutopind 4 260 m<sup>2</sup>. Positsioonil nr 4 on lubatud maksimaalne hoonetealune pind 3 800 m<sup>2</sup> ning lubatud maapealne suletud brutopind 4 250 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga nähakse ette võimalus pos. nr. 3 ja 4 omavahel liita (kruntide liitmisel hoonestusõigus liidetakse) ning seejuures on võimalik ehitada üks suurem hoone. Kui positsioone nr 3 ja 4 ei liideta tuleb tagada tuleohutuskuja ning hooned on lubatud sellisel juhul ehitada minimaalselt 4 meetri kaugusele pos. nr 3 ja 4 vahele planeeritud krundipiirist.

**Positsioonidele nr 5 ja 6** on lubatud pereelamu ja/või ärihoone ehitamine (maakasutuse sihtotstarve on:  $\ddot{A} \geq 70$ ,  $E_p \leq 30$ ). Seejuures lubatud hoonete arv krundil on 2, lubatud korruselisus on 2 korrust ning lubatud hoonete kõrgus maapinnast on 8 meetrit. Positsioonil nr 5 on lubatud maksimaalne hoonetealune pind 450 m<sup>2</sup> ning lubatud maapealne suletud brutopind 800 m<sup>2</sup>. Positsiooni nr 6 hoonetealune pind on 300 m<sup>2</sup> ning lubatud maapealne suletud brutopind 570 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga nähakse ette võimalus pos. nr. 5 ja 6 omavaheline liitmine (kruntide liitmisel hoonestusõigus liidetakse).

### 5.1. Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritava positsiooni number	Krundi planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	Hoonetealune pind (m <sup>2</sup> )	Hoonete arv krundil	Suurim korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast (m)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Suletud brutopind (katasriüksuse sihtotstarvete kaupa)	Hoonestustihedus	Täisehituse protsent	Haljastusprotsent
1	13464	4550	3	2	14	TH 100	T 100	T 5000	0,37	34%	15%
2	36064	13100	4	2	14	TH 85 / LK 15	T 85 / L 15	T 14000	0,39	36%	15%
3**	7665	3810	2	2	14	TH 100	T 100	T 4260	0,56	50%	20%
4**	9200	3800	2	2	14	TH 100	T 100	T 4250	0,46	41%	25%
5**	4528	450	2	2	8	$\ddot{A} \geq 70$ $E_p \leq 30$	$\ddot{A} \geq 70$ $E \leq 30$	$\ddot{A} \geq 560$ $E \leq 240$	0,18	10%	50%*
6**	4414	300	2	2	8	$\ddot{A} \geq 70$ $E_p \leq 30$	$\ddot{A} \geq 70$ $E \leq 30$	$\ddot{A} \geq 399$ $E \leq 171$	0,13	7%	75%*
7	1794	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	-
8	7571	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	-
9	1741	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	-
10	4389	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	-

\* - sealhulgas Kiiu tiik

\*\* - detailplaneeringuga nähakse ette võimalus pos. nr. 3 ja 4 ning pos. nr. 5 ja 6 omavaheline liitmine (kruntide liitmisel hoonestusõigus liidetakse). Kui positsioone nr 3 ja 4 ei liideta tuleb tagada

tuleohutuskuja ning hooned on lubatud ehitada minimaalselt 4 meetri kaugusele pos. nr 3 ja 4 vahele planeeritud krundipiirist.

Krundi maakasutuse sihtotstarbed ja sihtotstarvete osakaal on toodud joonisel nr. 4 „Põhijoonis“ ning tabel krundi ehitusõigus ja kasutustingimused. Kogu planeeringuala hoonestustihedus on 0,32 ning täisehitusprotsent 29%. Kokku on planeeringus lubatud 28 880 m<sup>2</sup> suletud brutopinda.

## **5.2. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele**

Positsioonidel nr 1, 2, 3 ja 4 on lubatud lahtine hoonestusviis, katusekalle 0-30°, katuseharja suund valida risti või parralleelne olemasoleva hoonetusega. Piirded on lubatud rajada krundi piirile. Piirded peavad olema läbipaistvad. Naaberkruntide piirded on soovitatav rajada ühekõrgustena.

Positsioonil nr 5 ja 6 kehtivad arhitektuurinõuded: valida piirkonda sobiv hoonetus ning viimistlusmaterjalid, lubatud pole ümarpalgi ja imiteerivate viimistlusmaterjale kasutamine, lubatud piirdeaed krundipiiril.

## **6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**

Planeeritud positsioonile nr 1 ja 2 on juurdepääs tagatud Vana-Narva maanteelt, seejuures positsioonile nr 2 on määratud juurdepääsuservituudiga ala positsioon nr 1 ja Vana-Narva mnt 18 kinnistu kasuks. Positsioonile nr 8 on planeeritud sõidutee ja kergliiklustee rajamine Planeeritud transpordimaa kruntidega (pos. nr 7, 8, 9 ja 10) luuakse perspektiivis ühendused planeeritud ala, Tehase tänava ja Torni tänava vahel lisaks tagatakse juurdepääs planeeritavast alast idas asuvale Rünka kinnistule. Positsioonidel nr 3, 4, 5 ja 6 ehitusõiguse elluviimiseks tuleb tagada mainitud kruntidele juurdepääs positsioonidele nr 7, 8 ja 9 rajatava kruusakattega juurdepääsutee kaudu.

Olemasolevate kraavide ja planeeritud tee ristumiskohtadesse on kavandatud truubid.

Juurdepääsutee positsioonidel nr 8 ja 9 on planeeritud 4,6 meetri laiune. Perspektiivse kergliiklustee laiuseks on kavandatud 3 meetrit. Planeeritud kruntidel on sõidukite parkimine tagatud omal krundil. Riigimaantee ääres on parkimine keelatud.

Planeeringus ei näha ette liiklussageduse kasvu ja riigimaantee ristmiku koormus ei suurene – krundi pos nr 1 ja 2 kavandatakse tootmistegevuse efektiivsuse tõstmist. Vastavalt maanteeameti ettepanekule tuleb enne pos nr 1 ja 2 ehitustegevust laiendada juurdepääsutee pos nr 1 ja 2-le. Olemasolev liiklussagedus pos nr 1 paikneval mahasõidul on keskmiselt ca 30 autot, sh. raskeveokeid ca 6. Pos nr 1 ja 2 ehitusprojekti koostamisel tuleb teedeinseneri poolt hinnata ja analüüsida perspektiivset liiklussagedust ning liikluskoosseisu. Samuti tuleb käsitleda ka maanteele lisaraja kavandamise vajadust. Planeeringus kavandatud uus liikluskeem (juurdepääsu teed ka pos nr 8 ja 9 kaudu) loob võimaluse liikluse hajutamiseks.

Normatiivne parkimisvajadus planeeritud kruntidel on järgmine:

Pos nr	Hoone otstarve	Normatiivne parkimine	Normatiivne kokku	Plan. parkimine
1	Tootmine	5 000 / 150 =	33	39
2	Tootmine	14 000 / 150 =	93	94
3	Tootmine	3 810 / 150 =	25	26
4	Tootmine	3 800 / 150 =	25	26
5	Pereelamu	2 + 1=	3	3
	Ärihoone (väikese küllastajate arvuga)	560 / 80=	7	8
6	Pereelamu	2 + 1=	3	3
	Ärihoone (väikese küllastajate arvuga)	399 / 80=	5	5
		<b>Kokku</b>	<b>195</b>	<b>204</b>

## 7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringus nähakse ette olemasolevate puude säilitamine maksimaalses mahus. Uushaljastust on planeeritud eelkõige tootmismaa kruntide serva-alale, et luua visuaalne puhver ümbritsevast keskkonnast. Planeeritud kergliikustee servas on piisavalt ruumi, et tulevikus vajadusel istutada laieneva elamuteala ja olemasoleva tootmismaa vahele puuderida.

Planeeritud kruntide haljastuslahendus täpsustatakse krundi ehitusprojekti koostamise staadiumis haljastusprojektiga.

Elami-, äri- ja tootmismaa krundid peavad olema varustatud prügikogumise konteineriga. Tootmises kasutatavad kemikaale sisaldavad jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõtjale. Jäätmete kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjaga.

## 8. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

### 8.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse osa on koostatud vastavalt Loo Elekter AS tehniliste tingimuste nr 9-2015 alusel, mis on väljastatud 11.03.2015

Planeeritud positsioonidel nr 1 ja 2 säilib olemasolev võrguühendus positsioonil nr 1 asuvast alajaamast (olemasoleva hoone mahus).

Planeeritud positsioonidele nr 3 ja 4 on kavandatud elektriühendus planeeritud positsioonide nr 1 ja 4 krundipiirile paigaldatavast jaotus- ja liitumiskilbist, mis varustatakse elektriga positsioonil nr 1 asuvast alajaamast (0,4kV maakaabel ca 170 jm).

Planeeritud positsiooni nr 5 liitumiseks on kavandatud uus 0,4kV madalpinge maakaabel planeeritud ala lõunapiiri lähedal asuvalt 0,4 kV õhuliini mastilt (0,4kV maakaabel ca 150 jm). Positsiooni nr 5 liitumiskilp on planeeritud positsioonide nr 8 ja 5 krundipiiri lähedusse.

Planeeritud positsioonile nr 6 on kavandatud elektriühendus planeeritud krundi läbivalt olemasolevalt 0,4kV õhuliinilt. Liitumiskilp paigaldatakse olemasolevale õhuliini mastile.

Planeeringus on lisaks näidatud perspektiivse 0,4kV maakaabli kulgemine planeeritud transpordimaal alates positsioon nr 5 liitumiskilbist kuni positsiooni nr 9 (endine Tehase tänav 6 kinnistu osa) põhjapiiri lähedal asuva olemasoleva jaotus- ja liitumiskilbini. Teiseks on perspektiivne maakaabel planeeritud positsiooni nr 5 liitumiskilbist kuni põhjapool asuva Tehase tn 5 kinnistul asuva olemasoleva alajaamani. Perspektiivsete maakaablite pikkus on kokku ca 430 jm.

Detailplaneeringus nähakse perspektiivsenähtena ette tänavavalgustuse rajamine perspektiivse kergliiklustee ja sõidutee vahelisele haljasribale. Planeeringus on näidatud perspektiivse tänavavalgustuskaabli (kokku ca 490 jm) orienteeruv asukoht ning ühendus Torni tänavale olemasoleva tänavavalgustuskaabliga. Tänavavalgustite tüüp ja asukohad täpsustuvad ehitusprojekti.

## **8.2. Sidevarustus**

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telekom 02.03.2015 tehnilistele tingimustele nr 23858619.

Planeeritud positsioonidele nr 1 ja 2 säilib olemasolev sideühendus Vana-Narva maanteel asuvalt sidekanalisatsioonist. Planeeritud liitumine uue AS Eesti Telekom sidekanalisatsiooniga nähakse ette Vana-Narva maantee äärde projekteeritava ELASA ELA\_104 valguskaabli mikrostruktuuri trassiga (projekt on koostamisel, Corle OÜ). Projekti valmimise ja valguskaabli ehitamisjärgselt on võimalik positsioon nr 1 ja 2 teenindav olemasolev sidekanalisatsioon asendada AS-le Eesti Telekom kuuluva sidekanalisatsiooniga. Teenusepakkujal on võimalik kasutada positsioonil nr 2 asuvat olemasolevat Galv-Est AS-ile kuuluvat sidekanalisatsiooni sidekaablite paigaldamiseks. Vastav nõusolek Galv-Est AS-i poolt on antud, vt kooskõlastustabel.

Planeeritud positsioonidele nr 3, 4, 5 ja 6 on planeeritud sideühendus Torni tn 11 kinnistul asuvast Elioni sidekanalisatsiooni kaevust nr KII-017. Torni tn 11 kinnistult planeeritud sidekanalisatsioon (kokku ca 520jm) on kavandatud peamiselt teemaale planeeritud ja perspektiivse sõidutee ja kergliiklustee vahelisele haljasribale. Positsioone nr 4 ja 6 teenindav sidekanalisatsioon läbib lisaks transpordimaadele ka positsiooni nr 5 ning seetõttu on positsioonile nr 5 määratud sidekanalisatsioonile servituudi seadmise vajadus kaabli kaitsevööndi ulatuses.

### **8.3. Veevarustus**

Detailplaneeringu ala veevarustus on lahendatud vastavalt Kuusalu Soojus OÜ 05.03.3015 tehnilistele tingimustele nr 049.

Planeeritud positsioonidel nr 1 ja 2 säilib olemasolev ühendus ühisveetorustikuga. Planeeritud positsioonidele nr 3, 4, 5 ja 6 on planeeritud ühisveevõrgu liitumispunktid positsiooni nr 7 põhjapiiri vahetus läheduses kulgevalt olemasolevalt veetorustikult.

Planeeritud veetorustike väljaehitamine toimub Kuusalu Soojus OÜ poolt seatud tingimustel ja kooskõlastatud projekti alusel. Vee kasutuse mahud tuleb täpsustada Kuusalu Soojus OÜ-ga ehitusprojekti raames täpsustavate tehniliste tingimuste taotlemisel.

Planeeritud alal asub 2 olemasolevat hüdranti (asuvad positsioonidel 1 ja 2). Planeeringus nähakse ette kaks uut hüdranti avalikku kasutusse määratud sõiduteede serva; üks positsioonile nr 8 ja teine positsioonile nr 7.

### **8.4. Kanalisatsioon**

Detailplaneeringu ala ühendus kanalisatsioonitorustikega on lahendatud vastavalt Kuusalu Soojus OÜ 05.03.3015 tehnilistele tingimustele nr 049.

Planeeritud positsioonidel nr 1 ja 2 säilib olemasolev liitumine reoveekanaliseerimisega. Positsioonidele nr 3, 4, 5 ja 6 on liitumine planeeritud positsioonile nr 7 kavandatud reoveekanaliseerimistorustikuga. Antud isevoolse reoveekanaliseerimisega juhitakse reovesi pos. nr 4 kagunurgas asuva reoveepumplani, kust reovesi pumbatakse positsioonil nr 1 asuva olemasoleva kanalisatsioonitorustikuni. Isevolset reoveekanaliseerimistorustikku on kokku planeeritud ca 200 jooksvat meetrit. Survekanalisatsioonitorustikku on kokku planeeritud ca 115 jooksvat meetrit.

Planeeritud kanalisatsioonitorustike väljaehitamine toimub Kuusalu Soojus OÜ poolt seatud tingimustel ja kooskõlastatud projekti alusel. Kanalisatsiooni kasutuse mahud tuleb täpsustada Kuusalu Soojus OÜ-ga ehitusprojekti raames täpsustavate tehniliste tingimuste taotlemisel.

### **8.5. Sademevesi**

Planeeritud positsioonidel nr 1 ja 2 säilib olemasolev sademeveekanaliseerimise lahendus. Positsioonil nr 1 suunatakse läbi kohtpuhasti sademevesi krundi lõunaküljel asuvasse sademeveekanaliseerimise, mis juhib sademeveed edasi positsioonil nr 8 asuvasse sademevee kraavi. Positsiooni nr 2 sademeveed suunatakse peale kohtpuhasti läbimist krundi läänepoolsele küljele asuvasse sademevee kraavi.

Positsioonil nr 3 tuleb kõvakattega kaetud pindadelt sademevesi kokku koguda ning seejärel juhtida sademevesi läbi rajatava kohtpuhasti. Puhasti läbinud sademevee võib suunata pos nr 3 läänepoolsele küljele asuvasse olemasolevasse sademevee kraavi, millest edasi suunatakse vesi pos nr 8 asuvasse sademevee kraavi.

Positsioonil nr 4 tuleb kõvakattega kaetud pindadelt sademevesi kokku koguda ning seejärel juhtida sademevesi läbi rajatava kohtpuhasti. Puhasti läbinud sademevee võib suunata pos nr 4 lõunapiiril asuvasse olemasolevasse sademeveekanaliseerimise. Ehitusprojekti koostamisel tuleb hinnata olemasoleva torustiku vastuvõtvust ning vajadusel asendada olemasolev sademevee

torustik suuremaga pos. nr 4 sademevee torustikuga liitumise kohast kuni olemasoleva sademevee kraavini (pos nr 8).

Planeeritud ala sademveed juhitakse mööda olemasolevaid sademevee kraave planeeritavast alast lõuna suunas asuvasse Kiiu Ojja, kraavi voolusuund on põhjast lõunasse.

Positsioonidel nr 5 ja 6 on täisehitusprotsent alla 10% ning sademevesi tuleb immutada krundi haljasaladel.

Planeeritud teemaa kruntidel, pos nr 7, 8, 9 ja 10 tuleb sademevesi vertikaalplaneerimisega suunata ja immutada krundisisel haljasalal.

Puhastamata sademevett ei tohi juhtida sademevee kraavidesse. Sademevee lahendus täpsustub ehitusprojekti. Sademevett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale.

### **8.6. Soojavarustus**

Planeeritud ala soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Eesti Gaas tehnilistele tingimustele 26.02.2015 nr 5-1/36.

Krunt positsioonil nr 2 on liitunud krunti läbiva B-kategooria gaasijaotustorustikuga olemasolevatest hoonetest loodesse jääva jaotustorustiku hargnemiskoha vahetus läheduses. Samas punktis asub ka positsioon nr 1 olemasolev liitumine gaasitorustikuga. Positsiooni nr 1 teenindav olemasolev gaasitorustik läbib positsiooni nr 2 ning seetõttu on sellele määratud servituudi vajadus; lisaks jääb sama torustik osaliselt positsioonile nr 2 planeeritud hoonestusalasse. Kui planeeritud positsioonil nr 2 realiseeritakse määratud ehitusõigus planeeringule vastavalt, tuleb ehitusprojekti raames positsiooni nr 1 teenindav gaasitorustik ümber tõsta.

Planeeritud positsioonidele nr 3, 4, 5 ja 6 on kavandatud gaasivõrguga liitumine Tehase tänaval paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult. Planeeritud gaasijaotustorustik on kavandatud mööda planeeritud positsioone nr 7, 8 ja 9 ehk avalikult kasutatavatele teemaadele. Kokku on planeeritud ca 460 jooksvat meetrit gaasitorustikku.

### **8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Sademeveed tuleb planeeritud alal kokku koguda ja juhtida läbi kohtpuhasti ning seejärel suunata kas sademeveekanaliseerimisega olemasolevatesse sademevee kraavidesse planeeritud tootmismaa kruntide lääneküljel või võimalusel immutada kohapeal kinnistu haljasaladel (vt ka punkt 8.5). Planeeritud ala sademveed juhitakse mööda olemasolevaid sademevee kraave planeeritavast alast lõuna suunas asuvasse Kiiu Ojja. Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitusprojekti. Sademevett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale.

### **8.8. Tuleohutuse tagamine**

Kavandatud hoonete tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, lahendus kooskõlastatakse täiendavalt Päästeametiga Põhja päästkeskuses. Tuletõkketsoonide lubatud suurim piirpindala on kuni 4 000m<sup>2</sup> (täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel). Olemasolevatest ja planeeritud hüdrantidest tuleb tagada vajalik vooluhul (l/s) vastavalt kehtivatele normdokumentidele. Planeeritud alal asub 2 olemasolevat hüdranti (asuavad positsioonidel 1 ja

2). Planeeringus nähakse ette kaks uut hüdranti avalikku kasutusse määratud sõiduteede serva; üks positsioonile nr 8 ja teine positsioonile nr 7 (planeeritud hüdrantide asukoht vt tehnoorkude koondplaan).

Tuleohutuse tagamisel lähtuda kehtivatest normdokumentidest:

- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded";
- EVS 812-7:2008. Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus.

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded". Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringus määratud hoonestusaladega on tagatud erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline kuja. Krundisisene lahendus täpsustatakse ehitusprojektis kui on teada hoonete täpsed gabariidid ja asukohad. Planeeringus on tagatud hoonestusalade ümber vähemalt 4 meetrit vaba ruumi. Ehitusprojekti koostamisel tuleb hoone ümber katendite valikul tagada sobiva tugevusega maapind päästetehnika juurdepääsuks. Päästetehnika juurdepääsu tagamisel lähtuda määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded" ning standardist EVS 812-7:2008 – Ehitise tuleohutus. Puude istutamine hoonetele lähemale kui 5 meetrit pole lubatud.

## 9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Maanteeameti tingimus: arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne mistahes ehitusloa väljastamist positsioonisele nr 1 ja 2 (laiendada juurdepääsutee maanteelt). Enne ehituslubade väljastamist positsioonidele nr 1 ja 2 tuleb teedeinseneri poolt hinnata eelnevalt perspektiivset liiklussagedust ja ristmiku läbilaskvust arvutustega (20 aasta perspektiivis). Juhul, kui arendustegevusega kaasneb eksperthinnangu alusel liiklussageduse kasv, tuleb liikluslahendused rajada enne arendustegevusega seotud ehituslubade väljastamist.  
Arendustegevusega seotud riigimaantee laiendamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- Tehnoorkude projekteerimisel taotleda võrguvaldajalt täiendavad tehnilised tingimused;
- Planeeritud kanalisatsioonitorustike väljaehitamine toimub Kuusalu Soojus OÜ poolt seatud tingimustel ja kooskõlastatud projekti alusel. Kanalisatsiooni kasutuse mahud tuleb täpsustada Kuusalu Soojus OÜ-ga ehitusprojekti raames täpsustavate tehniliste tingimuste taotlemisel;
- Planeeritud veetorustike väljaehitamine toimub Kuusalu Soojus OÜ poolt seatud tingimustel ja kooskõlastatud projekti alusel. Vee kasutuse mahud tuleb täpsustada

- Kuusalu Soojus OÜ-ga ehitusprojekti raames täpsustavate tehniliste tingimuste taotlemisel;
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda sidekanalisatsiooni projekteerimisel võrguvaldaja lisatingimustest: tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri 6524000. Maa-alal paiknevad Elionile kuuluvad maakaabel ja jaotusseadmed;
  - Ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Päästeameti Põhja päästkeskusega.

Vt ka seletuskirja punkt 13. planeeringu ellurakendamise kava.

## 10. Keskkonnakaitse abinõud

Kavandatud tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju. Ehitamisega kaasneb mõningast müra ja vibratsiooni, kuid see on ajutine ning lühiajaline. Kinnistutel tegutsevate ettevõtete müra tuleneb transpordist, ventilatsioonist ja üldisest tootmistegevusest.

Vana-Narva mnt 14 tegutsevate ettevõtete AS Galv-Est on väljastatud keskkonnakompleksluba KKL/318353 ning välisõhu paisatavad saasteained tuleb pidevalt seirata.

Planeeritud alal paiknevad üksikud olemasolevad puud ning positsioonile nr 2 on Jõelähtme-Kemba tee poolsesse serva istutatud puude rida. Olemasolevat kõrghaljastust säilitatakse maksimaalses mahus. Samuti säilitatakse suures osas Kiiu tiik. Planeeritud ehitusõiguse realiseerimisel on võimalus tiiki osaliselt täita. Tiigi täpne täitmise vajadus ja maht täpsustub ehitusprojekti. Lisaks säilitatakse suurem osa planeeritud tootmismaadest läänepool asuvatest olemasolevatest kraavidest (osaliselt tuleb rajada truupe, et tagada juurdepääs planeeritud kruntidele). Vaata pikemalt Kiiu tiigi kohta seletuskirja punkt 4.

Planeeringualal pole looduskaitseobjekte ega kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike.

Detailplaneeringulahenduse kohasel arendustegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud on jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Eesti projekteerimisnormides (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m<sup>3</sup>. Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2003 "Radooniohutu hoone projekteerimine". Planeeringualal tuleb kasutada mõnda kergemat radoonitõkestuse meetet:

- Korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti jne;
- Esimese korruse tõhustatud ventilatsioonisüsteem;
- Põrandaalune ventileerimine (keldrita hoone puhul saab hoonesse paigaldada toru, mille kaudu maja alune õhk välja juhatakse).



Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaanteega tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Võimalikud müra leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

## 11. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste töötajate turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahenduses on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Vandalismiakte ja sissevõtmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine krundil) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Piirdeaiad ning väravate lukustamine takistab võõraste isikute juurdepääsu tootmismaa kruntidele. Alade korrashoid ning välisruumi läbimõeldud planeerimine on olulised kuritegevust ennetavate aspektidena suurendades peremehetunnet ning vähendavad seeläbi kuriteohirmu.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

## 12. Servituutide vajadus

Planeeringus määratakse planeeringualal järgnevad tehnovõrgu servituudivajadusega alad:

- positsioonile nr 1: Servituudi seadmine reoveekanaliseerimise torustikule 4m laiuselt võrguvaldaja kasuks. Elektri maakaablitele servituudi seadmine 1m äärmise kaabli teljest võrguvaldaja kasuks. Sidekanaliseerimisele servituudi seadmine 4m laiuselt võrguvaldaja kasuks.
- positsioonile nr 2: Servituudi seadmine ühisvee- ja reoveekanaliseerimise torustikule 4m laiuselt võrguvaldaja kasuks. Kõrgepingevõrgu võrguvaldaja vajadusega ala seadmine 10m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks. Gaasitorustikule servituudi seadmine 2m laiuselt ja 440m<sup>2</sup> ulatuses võrguvaldaja kasuks (pos nr 1 põhjaosas asuv kergliiklusteega paralleelne gaasitorustiku osa). Gaasitorustikule servituudi seadmine 2m laiuselt ja ca 560m<sup>2</sup> ulatuses pos. nr 1 kasuks (pos. nr 1 ja 2 gaasitorustiku liitumispunktist kuni krundini pos. nr 1). Sidekanaliseerimisele servituudi seadmine 4m laiuselt võrguvaldaja kasuks. Side võrguvaldaja vajadusega ala 2m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks. Elektri maakaablitele servituudi seadmine 1m äärmise kaabli teljest võrguvaldaja kasuks.
- positsioonile nr 3: Servituudi seadmine ühisvee-, reovee- ja sademeveekanaliseerimise torustikule 4m laiuselt võrguvaldaja kasuks.
- positsioonile nr 4: ühisvee-, reovee-, surve- ja sademeveekanaliseerimise torustikule 4m laiuselt võrguvaldaja kasuks. Elektri liitumiskilbile servituudi seadmine 2m laiuselt seadmest võrguvaldaja kasuks. Elektri maakaablile servituudi seadmine 1m äärmise kaabli teljest pos nr 3 kasuks.

- positsioonile nr 5: sidekanalisatsioonile servituudi seadmine 4m laiuselt võrguvaldaja kasuks. Elektri jaotus- ja liitumiskilbile servituudi seadmine 2m laiuselt seadmest võrguvaldaja kasuks.
- positsioonile nr 6: madalpinge õhuliinile 2m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks. Elektriõhuliini postil asuvale elektri liitumiskilbile servituudi seadmine 2m laiuselt seadmest võrguvaldaja kasuks. Sidekanalisatsioonile servituudi seadmine 4m laiuselt võrguvaldaja kasuks.

Juurdepääsu servituudi vajadusega alad ning avalikult kasutatavad teed:

- positsioonile nr 1: Juurdepääsu servituudi seadmise vajadus pos. nr 2 (ca 7m laiune olemasolev tee, 138m<sup>2</sup>) kasuks.
- positsioonile nr 2: Juurdepääsu servituudi seadmise vajadus positsioon nr 1 (ca 5m laiune olemasolev tee, 1010m<sup>2</sup>) kasuks ning Vana-Narva mnt 18 kinnistu (ca 5m laiune ol. ol. tee, 420m<sup>2</sup>) kasuks. Olemasolevale kergliiklustee määratakse jätkuvalt avaliku kasutusega teeks.
- positsioonile nr 7 kavandatud teed määratakse avalikku kasutusse.
- positsioonile nr 8 kavandatud planeeritud ja perspektiivsed teed määratakse avalikku kasutusse.
- positsioonile nr 9 kavandatud teed määratakse avalikku kasutusse.
- positsioonile nr 10 kavandatud perspektiivsed teed määratakse avalikku kasutusse.

Positsioonile nr 2 jääb maantee nähtavuskolmnurga ala, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Positsioonile nr 4 on kavandatud reoveepumpla sanitaarkaitsetsooniga raadiusega 2 meetrit.

Väljaspool planeeritavat ala määratakse Tehase tn 5 kinnistule tehnovõrgu servituudivajadusega ala elektrimaakaablile 1m mõlemale poole kaabli teljest (kokku ca 149m<sup>2</sup>).

Positsioonidele nr 2, 3 ja 8 jääb ol. ol. sademevee kraavi kaitsevöönd 1 meeter kraavi kaldast. Kaitsevööndisse pole lubatud piirdeaia rajamine.

## 13. Planeeringu ellurakendamise kava

### 13.1. Detailplaneerinug etapid

Planeeringu ellurakendamine saab toimuda kahes etapis.

#### **I etapp**

I etapis saab realiseerida planeeritud ehitusõiguse positsioonidel nr 1 ja 2 ning kruusakattega tee väljaehitamise (positsioonidel nr 7, 8 ja 9), mis tagaks juurdepääsu positsioonidele 3, 4, 5 ja 6.

#### **II etapp**

II etapi realiseerimise võimalus on seotud I etapiga. Lubatud ehitusõigust planeeritud positsioonidel 3, 4, 5 ja 6 saab realiseerida pärast positsioonidele nr 7, 8 ja 9 planeeritud kruusakattega 4,6 meetri laiuse juurdepääsutee ja vajalike tehnovõrkude väljaehitamist.

Perspektiivsed juurdepääsuteed, kergliiklustee, tänavavalgustus ning transpordimaa kruntide haljastus positsioonidel 8, 9 ja 10 rajatakse hilisemate tööde käigus. Vallavalitsus ehitab detailplaneeringu kohase perspektiivse juurdepääsutee (positsioon 10) välja juhul kui selleks leitakse vahendeid riiklikest või Euroopa struktuurfondidest.

Peale valmimist jäävad kõik transpordimaal asuvad trassid võrguvaldaja omandisse. Tootmis-, elamu- ja ärimaa kruntide sisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti. **Transpordimaadel asuvad tehnovõrkude väljaehitamise finantseerimine lepitakse huvitatud osapoolte vahel kokku eraldi lepingutega.**

### 13.2. Detailplaneeringu kehtestamise eelselt sõlmitavad notariaalsed lepingud

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse kinnistu omaniku poolt võlaõiguslik(ud) notariaalsed eelleping(ud). Eellepinguga lepitakse kokku servituutide seadmisel, isikliku kasutamise õiguse seadmisel jms.

- Vallaga, positsioonidel nr 8, 9 ja 10 planeeritud tehnovõrkude ning haljasala väljaehitamise ning vallale isikliku kasutamiseõiguse seadmise või üleandmise kohta.
- Naaberkinnistu omanikega servituutide seadmiseks, kelle maad läbitakse, kitsendatakse vms.

### 13.3. Maakatastritoimingud ja sõlmitavad notariaalsed lepingud

Kuusalu vald ja huvitatud isik tellivad vastavalt kokkuleppele vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritoimingud, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule katastriüksuste moodustamine ja piiride muutmine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuste piirid, sihtotstarve, aadressid. Peale katastriüksuste moodustamist jääb isiklik kasutusõigus koormama neid kinnistuid, millele varasemalt on sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise leping. Vajadusel tuleb seejärel sõlmida tehnovõrkude valdajatega notariaalsed asjaõigusliku lepingud.

### 13.4. Projekteerimine

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud osapool. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa (kehtivus 2 aastat) väljastamiseks. Planeeritud transpordimaadel pos nr 8, 9 ja 10 rajatavate teede ehitusprojektide tellimine ja finantseerimine lepitakse kokku eraldi.

Hoonete projekteerimisel väljastab kohalik omavalitsus vajadusel arhitektuursed lisatingimused hoonete projekteerimiseks (kehtivus 2 aastat). Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimiseks võib tehnovõrke haldav firma väljastada tehnilised tingimused. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS §25). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

### 13.5. Ehitamine

Kui tehnovõrkude ja juurdepääsu teede ehitamine kuni hoonestatava krundi piirini on teostunud, taotletakse nendele kasutusloa. Kasutusloa väljastamise eelduseks on valminud teele ja tehnovõrkudele teostusjooniste tellimine ning vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamine kohalikule omavalitsusele.

Planeeritud lahendusega seotud riigimaanteed puudutavad liikluslahenduse muudatused tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Võõrandatud kruntide omanikele väljastatakse ehitusluba hoonete rajamiseks peale juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudele kasutusloa väljastamist (s.t. et positsioonidele nr 3, 4, 5 ja 6 pole võimalik enne hoonestust rajada, kui on väljastatud kasutusluba pos. nr 7, 8 ja 9 rajatavale tee). Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on vallavalitsuse poolt heakskiidetud ehitusprojekti olemasolu ning riigilõivu tasumine.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisise teede tehnovõrkude ning juurdepääsu teede ehitamine toimub kinnistu omaniku initsiatiivil ja finantseerimisel koostöös tehnovõrkude ja -rajatiste valdajatega.

**Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.**

## **IV Lisad**

- Lisa nr 1 AS Eesti Telekom tehnilised tingimused
- Lisa nr 2 Loo Elekter AS tehnilised tingimused
- Lisa nr 3 AS Eesti Gaas tehnilised tingimused
- Lisa nr 4 Kuusalu Soojus OÜ tehnilised tingimused

## **V Joonised**

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Tugiplaan
Joonis nr 3	Kontaktvöönd
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

## **VI Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad**