



AKA NATURA
www.akan.ee

LILLEORU KINNISTU DETAILPLANEERING

Harjumaa, Kuusalu vald, Kiiu alevik

Kinnistud: Lilleoru (35201:003:0104)

Töö nr. 15-12

Stadium: Eskiis

TELLIJA:

SR Veod OÜ
Reg. 10674337
Kullamäe 2-84, Haapse küla,
Jõelähtme vald, Harjumaa, 74216
Tel +372 505 5309

PLANEERINGU KOOSTAJA:

AKA Natura OÜ
Reg. 11496895
Tartu mnt 80A,
Tallinn 10112
Tel + 372 65 28 460
www.akan.ee
info@akan.ee

Tallinn 2012

Projekti koostaja üldandmed:

AKA Natura OÜ
Registrikood: 11496895

Oa 5-9 51008 Tartu
Tel. 65 28 460
e-post: info@akan.ee

Maastikuarhitekt:	Andres Lindemann	andres@akan.ee +372 52 21 294
	Ulla Männi	ulla@akan.ee
Joonestaja:	Priit Paalo	

1	SISUKORD	
2	Üldosa	4
2.1	Üldandmed	4
2.1.1	Töö nimetus	4
2.1.2	Detailplaneeringu tellija	4
2.1.3	Detailplaneeringu koostaja	4
2.1.4	Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed	4
2.2	Sissejuhatus	4
2.2.1	Detailplaneeringu eesmärk	4
2.2.2	Planeeringu alusdokumendid	4
2.2.3	Arvestamisele kuuluvad varem koostatud projektid	4
3	Asendiplaan	5
3.1	Asend ja planeeritava ala olukorra kirjeldus	5
3.2	Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
3.2.1	Reljeef	6
3.2.2	Teemaa piirid ja teekaitsevöönd	6
3.2.3	Olemasolevad hooned ja rajatised	7
3.2.4	Haljastus	7
3.3	Detailplaneeringu Maa-ala olulised tehnilised näitajad	7
4	Detailplaneeringuga määratavad tingimused	7
4.1	Krundi suurus, ehitusõigus ja olulisemad arhitektuuri-nõuded	8
4.1.1	Arhitektuursed tingimused	10
4.2	Piirded	11
4.3	Juurdepääsud, liikluskorraldus ja parkimine	11
5	Tuleohutusnõuded	12
5.1	Alus	12
5.2	Planeeritud lahendus	12
6	Tehnovõrgud ja rajatised	13
6.1	Olemasolev olukord	13
6.2	Veevarustus	13
6.3	Kanaliseerimine ja sajuvesi	13
6.4	Elektrivarustus	13
6.5	Soojavarustus	13
6.6	Telekommunikatsioonivarustus	13
6.7	Maaparandussüsteemid	13
6.8	Vedelkütuse tankimine	13
6.9	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	14
6.10	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
7	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	14
7.1	Keskkonnatervise tingimused planeeringualal	15
7.2	Eritingimused ja vajalikud kooskõlastused	15
7.3	Servituudid ja kaitsevööndid ning neist tulenevadehituskeelualad	15
8	Seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnis-omandi kitsendustega arvestamine planeeritaval alal	15
8.1	Teemaa piirid ja teekaitsevöönd	15
8.2	Müranormid	16
8.3	tuleohutusnõuded	16
8.4	Servituudid ja kaitsevööndid ning neist tulenevad ehituskeelualad	16
9	Detailplaneeringu elluviimise kava	17

10	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	17
11	Planeeringu rakendamise võimalused.....	17

2 ÜLDOSA

2.1 ÜLDANDMED

Objekti aadress on Harjumaa, Kuusalu vald, Kiiu aleviku kinnistu Lilleoru (35201:003:0104).

2.1.1 Töö nimetus

Lilleoru kinnistu detailplaneering

2.1.2 Detailplaneeringu tellija

SR Veod OÜ
Reg. 10674337
Kullamäe 2-84, Haapse küla,
Jõelähtme vald, Harjumaa, 74216
Tel +372 505 5309
Email: siim@srveod.ee

2.1.3 Detailplaneeringu koostaja

AKA Natura OÜ
Reg. 10674337
Tartu mnt 80, Tallinn 10112
Tel: 65 28 460
Email: info@akan.ee

2.1.4 Ehitusgeodeetiliste uurimistöde andmed

Maa-ala plaani koos tehnovõrkudega on koostanud OÜ Maalinn (EEG000259) 28.11.2011 töö nr 02/11G. Maa-ala plaan on kooskõlastatud Kuusalu Vallavalitsuse maakorraldusteenistusega.

2.2 SISSEJUHATUS

2.2.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärkideks on kinnistu jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse seadmine, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine, heakorrasuse ja haljastuse lahendamine ja kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

2.2.2 Planeeringu alusdokumendid

- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr 864 24. novembril 2011 koos lisadega

2.2.3 Arvestamisele kuuluvad varem koostatud projektid

- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneering
- Reaalprojekt OU too nr T18-07 „Maanteede 11105 ja 11260 tihendustee ja 11105 kergliiklustee ehitusprojekt“
- Põhja Reginaalse Maanteeameti poolt väljastatud riigitee nr 11105 Kiiu - Soodla ja nr 112660 Jõelähtme - Kemba ühendustee ning nr 11105 Kiiu – Soodla kergliiklustee ehitus lõigus km 0,0 – 0,65 projekteerimise nõuded.

3 ASENDIPLAAN

3.1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS



5

Skeem 1. Lilleoru kinnistu asukoht Kuusalu vallas (väljavõte Maa-ameti ortofotost koos krundipiiridega 2009 aastal. Pildistamise lennuaeg 15.05.2009)

3.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Kinnistu suurus on 11,26 ha. Kinnistu pikkus on ~500m ja laus ~ 200m. Planeeringuala piiravad idast maatulundusmaa, lõunast Kiiu-Soodla kõrvalmaanteega (nr 11105), läänest maatulundusmaadega ning põhjast Jõelähtme-Kemba kõrvalmaanteega (nr 11260). Planeeringuala kirdenurka jääb olemasolev talukompleks.

3.2.1 Reljeef

Planeeringuala reljeef on laugjas ning jääb kõrguste vahemikku ABS +34,85m kuni ABS 40,00m. Reljeef on langev lõuna-põhja suunal.

3.2.2 Teemaa piirid ja teekaitsevöönd

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312; 61, 479; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 14, 70; 15, 76; 45, 319; 63, 398; 66, 408);

Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 55, Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303; 2004, 65, 1088);

Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 59, Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173; 2003, 100, 1511);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.02.2005. a määrus nr 26, Riigimaanteed nimekiri ja riigimaanteed liigid (RTL 2005, 28, 390; 114, 1759; 2006, 47, 847; 2007, 8, 128; 2008, 7, 76; 72, 1011);

Tee on maantee, tänav, metsatee, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m (vt Põhijoonis).

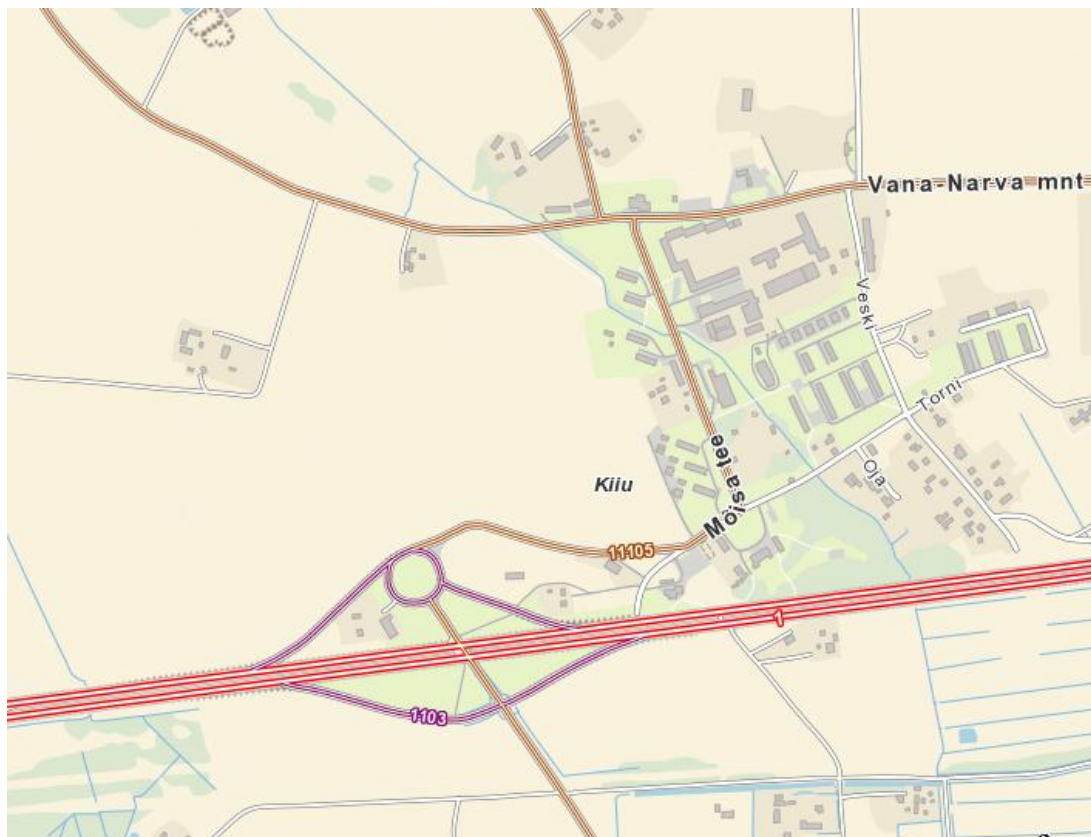
Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraieid;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuväliseid töid.

Detailplaneeringu põhjaküljele jääb olemasolev Jõelähtme-Kemba kõrvalmaantee (nr 11260) ning lõunaküljele Kiiu-Soodla kõrvalmaantee (nr 11105). Planeeringualast lõunasse, ~200m kaugusele, jääb Tallin-Narva põhimaantee nr 1, mille sanitaarkaitsevöönd ulatusega 300m jääb ka osaliselt planeeringuala lõunaküljele. Olemasolevate ja projekteeritud kõrvalmaanteed sanitaarkaitsevöönd on 60m.

Planeeringuala lääneküljele on Reaalprojekt OÜ poolt projekteeritud töö nr T18-07 Maanteed 1105 ja 11260 tihendustee ja 11105 kergliiklustee ehitusprojekt. Detailplaneeringus on arvestatud mainitud projektiga ning jäetud kinnistute moodustamisel ka piisavalt ruumi kergliiklustee rajamiseks.

Antud hetkel puuduvad mahasõidud maanteelt detailplaneeringualale.



Maa-ameti kaardiserver jaanuar 2012.

3.2.3 Olemasolevad hooned ja rajatised

Ehitisregistri (www.ehr.ee) 9. veebruar 2012 andmetel on kinnistul asuvad hooned ja rajatised puuduvad.

3.2.4 Haljastus

Planeeringuala on kaetud täielikult heinamaaga. Planeeringualal puudub kõrghaljastus. Tegemist on endise põllumaaga, mis juba aastaid on seisnud söötis. Olemasolevad hein- ja rohttaimekooslused on väheväärtuslikud.

3.3 DETAILPLANEERINGU MAA-ALA OLULISED TEHNILISED NÄITAJAD

Lilleoru (35201:003:0104)

Maakasutuse sihtotstarve – Maatulundusmaa 100%

Hooned ja ehitised – puuduvad

Kinnistu suurus 11,26 ha

4 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED

Käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse 24.11.2011 korralduse nr 864 Lisale – Detailplaneeringu lähteülesanne.

Vastavalt kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule asub Lilleoru kinnistu Kuusalu valla hajaasustusalas.

4.1 KRUNDI SUURUS, EHTUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Planeeritud krundijaotus on esitatud peatükis 4.1.1. esitatud tabelis.

Detailplaneeringulahendusega on ettenähtud viie elamumaa sihtotstarbega krundi, viie tootmis- ja ärimaa funktsiooniga krundi, kolme transpordimaa, kahe maatulundusmaa otstarbe ja ühe sotsiaalmaa otstarbega kruntideks jagamine. Kokku on olemasolev Lilleoru kinnistu planeeritud jagada 16-k krundiks.

Kinnistu põhjaossa on kehtiva Kuusalu üldplaneeringu järgi planeeritud sotsiaalmaa, kinnistu keskele elamualad ning lõunapoolsele küljele tootmis- ja ärialad.

Eraldi kinnistud on ettenähtud kavandatud riigimaateele, maanteeäärsele kergliiklusteele ning projektala sisestele tänavatele.

Kavandatud riigimaanteest läände jäävad nõ nurgatükid on planeeritud jätta maatulundumaadeks.

Planeeritud ehitusõigused on esitatud 4.1.2 esitatud tabelina.

4.1.1 Planeeritud krundijaotus

pos. nr.	krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest	liidetavate-lahutatavate osade suurused m ²	osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1.	üldkasutatav maa (017; Üm)	5445	Lilleoru KÜ	-5445	Maatulundusmaa 100%
2.	elamumaa (001; E) 100%	4870	Lilleoru KÜ	-4870	Maatulundusmaa 100%
3.	elamumaa (001; E) 100%	3737	Lilleoru KÜ	-3737	Maatulundusmaa 100%
4.	elamumaa (001; E) 100%	3789	Lilleoru KÜ	-3789	Maatulundusmaa 100%
5.	elamumaa (001; E) 100%	3814	Lilleoru KÜ	-3814	Maatulundusmaa 100%
6.	elamumaa (001; E) 100%	3785	Lilleoru KÜ	-3785	Maatulundusmaa 100%
7.	ärimaa (002; Ä)50% ja tootmismaa (003; T) 50%	6000	Lilleoru KÜ	-6000	Maatulundusmaa 100%
8.	ärimaa (002; Ä)50% ja tootmismaa (003; T) 50%	7000	Lilleoru KÜ	-7000	Maatulundusmaa 100%
9.	ärimaa (002; Ä)50% ja tootmismaa (003; T) 50%	6985	Lilleoru KÜ	-6985	Maatulundusmaa 100%
10.	ärimaa (002; Ä)50% ja tootmismaa (003; T) 50%	10219	Lilleoru KÜ	-10219	Maatulundusmaa 100%
11.	ärimaa (002; Ä)50% ja tootmismaa (003; T) 50%	24029	Lilleoru KÜ	-24029	Maatulundusmaa 100%
12.	transpordimaa (007; L) 100%	9174	Lilleoru KÜ	-9174	Maatulundusmaa 100%
13.	transpordimaa (007; L) 100%	7257	Lilleoru KÜ	-7257	Maatulundusmaa 100%
14.	transpordimaa (007; L) 100%	9474	Lilleoru KÜ	-9474	Maatulundusmaa 100%
15.	maatulundusmaa (011; M) 100%	5079	Lilleoru KÜ	-5079	Maatulundusmaa 100%
16.	maatulundusmaa (011; M) 100%	1976	Lilleoru KÜ	-1976	Maatulundusmaa 100%

4.1.2 Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded

Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala (m ²)	Planeeritud krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus plan. maapinnast (m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Min. hoonete tule-püsivuse klass	% Planeeritavast alast
POS: 1	5445	Sotsiaalmaa	-	-	-	-	-	5
POS: 2	4870	Elamumaa	1+1	250	8,5	2	TP2 / TP3	4
POS: 3	3737	Elamumaa	1+1	250	8,5	2	TP2 / TP3	3
POS: 4	3789	Elamumaa	1+1	250	8,5	2	TP2 / TP3	3
POS: 5	3814	Elamumaa	1+1	250	8,5	2	TP2 / TP3	3
POS: 6	3785	Elamumaa	1+1	250	8,5	2	TP2 / TP3	3
POS: 7	6000	Tootmis- ja ärimaa (50/50%)	2+2	2000	10	3*	TP1 / TP2	5
POS: 8	7000	Tootmis- ja ärimaa (50/50%)	2+2	2333	10	3*	TP1 / TP2	6
POS: 9	6985	Tootmis- ja ärimaa (50/50%)	2+2	1746	10	3*	TP1 / TP2	6
POS: 10	10219	Tootmis- ja ärimaa (50/50%)	4+2	2555	10	3*	TP1 / TP2	9
POS: 11	24029	Tootmis- ja ärimaa (50/50%)	4+2	6007	10	3*	TP1 / TP2	21
POS: 12	9174	Transpordimaa	-	-	-	10_	-	8
POS: 13	7257	Transpordimaa	-	-	-	-	-	6
POS: 14	9474	Transpordimaa	-	-	-	-	-	8
POS: 15	5079	Maatulundusmaa	-	-	-	-	-	5
POS: 16	1976	Maatulundusmaa	-	-	-	-	-	2
KOKKU	112609	-	-	15891	-	-	-	100

* - Tootmishoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust

4.1.3 Arhitektuursed tingimused

Arhitektuursete üldtingimuste sätestamisel on lähtutud olemasolevast arhitektuuri ümbruskonnas ning sobivusest antud piirkonda.

Katusetüübiks võib olla kas lamekatvus või viilkatus. Ehitatav hoone peab sobima ümbritsevasse keskkonda.

Viimistlusmaterjalide kasutamisel on soovitatav kasutada kivi, betooni, metalli, plekki, puitu. Lubatud on puit-, puit-alumiinium- või alumiiniumaknad. Lubatud on kasutada ka muid materjale, mis on sobivad miljöösse ja vastavad kaasaegsetele keskkonnanõuetele. Keelatud on ümarpalgi kasutamine välisfassaadil.

Äri- ja tootmishoonete puhul on lubatud hoone äriosa korruselisuseks kuni 3 korrust, tootmispoolele jäävad hooned tohivad olla kuni 2-korruselised.

Arhitektuuritingimused täpsustatakse detailplaneeringu järgmises etapis pärast eskiisi avalikustamise protsessi.

4.2 PIIRDED

Piirete lahendus ja soovitused määratakse detailplaneeringu järgmises etapis.

4.3 JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeringuala lääneküljele on Reaalprojekt OÜ poolt projekteeritud töö nr T18-07 Maanteede 1105 ja 11260 tihendustee ja 11105 kergliiklustee ehitusprojekt. Detailplaneeringus on arvestatud mainitud projektiga ning jäetud kinnistute moodustamisel ka piisavalt ruumi kergliiklustee rajamiseks.

Planeeringuala teemaa laiused on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2003. Planeeringuala siseteed on planeeritud avalikult kasutatavateks teedeks Teeseaduses sätestatud korras.

Detailplaneeringuga ettenähtud nähtavuskolmnurgad on näidatud detailplaneeringu Põhijoonisel.

Detailplaneeringuga on ettenähtud parkimise korraldamise kinnistu siseselt. Täpsemad parkimiskohtade mahud ning ettepanekud parklate rajamiseks esitatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

4.3.1 Kergliiklus

Detailplaneeringualale on ettenähtud kergliiklusteed nii maanteede äärde kui ka planeeritava alal sisse jäävate tänavate äärde. Oluliseks on peetud planeeritava ala ühendamist Kiiu alevikuga.

Kergliiklusteede täpsemad tehnilised andmed esitatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

4.3.2 Parkimine

Parkimine on planeeritud korraldada kinnistute siseselt. Täpsemad arvutused parkimise ja selle korraldamise tingimuste kohta seatakse käesoleva detailplaneeringu järgmises etapis.

4.3.3 Mürast tulenevad tingimused

Detailplaneeringualale on planeeritud passiivne pinnasvall kavandatud riigimaatee ja elamualade vahelisele aladele.

Planeeringulahendusele teostatakse eksperthinnang müra osas planeeritaval elamualal pärast detailplaneeringu eskiislahenduse avalikustamise protsessi, mille käigus analüüsitakse

perspektiivset müra ning seatakse vajalike taotustasemetega saavutamiseks vajalikud meetmed.

Planeeringuga peab olema tagatud Rahvatervise seaduse §8 loike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüra tasemed, uute planeeritavate alade ja ehitatavate hoonete puhul arvestades perspektiivset liiklussagedust.

Müra vähendamise meetmete rajamise kohustus jääb piirkonna arendaja teostada.

4.4 PUHKE JA VIRGESTUSALA

Detailplaneeringu positsioonile 1 on planeeritud ühiskondlik ala mänguvaljak-rekreatsiooniala. Täpsemad lahendused ja tingimused antakse alale pärast eskiislahenduse avalikustamise protsessi.

4.5 TOOTMISKRUNTIDE ERITINGIMUSED

Tootmiskruntidel tuleb vastavalt üldplaneeringule arvestatud sanitaarkaitsetsoon (50m) krundi sisse või külgnevatele transpordi sihtotstarbega aladele ning selle laiust on arvestatud ehitusjoonest.

Tootmis- või tööstuskruntidele ehituslubade või tegevuslubade väljastamisel peab Kuusalu Vallavalitsus kaaluma keskkonnamõju hindamise vajalikkust tulenevalt tegevuste eripäradest.

5 TULEOHUTUSNÕUDED

5.1 ALUS

- Vabariigi valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrus nr 315 ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- Siseministri 30. Juuni 1998.a määrus nr 19 „nõuded esmastele tulekustutusvahenditele ja nende vajadus“;
- Tuleohutusala eriosade projekteerimisel kasutatakse vastavasisulistes õigusaktides ja standardites kehtestatud nõudeid.
- EVS-EN 50172:2005 evakuatsiooni hädavalgussüsteemid
- EVS 812-6:2005 tuletõrje veevarustus
- EVS 812-2:2005 ventilatsioonisüsteemid

5.2 PLANEERITUD LAHENDUS

Detailplaneeringuga on ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks TP1/TP2 äri- ja tootmishoonetel, elamuhoonetel on ettenähtud tuleohutuklassiks planeeritud TP2/TP3 olenevalt hoonete arhitektuursest lahendusest. Tagatud on hoonetevahelised vähimad tuleohtuskujad.

Elamu tuleohutuse osa edasisel projekteerimisel tugineda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“.

Täpsemad tehnilised lahendused esitatakse detailplaneeringu järgmises etapis, pärast eskiisi avalikustamise protsessi.

6 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

6.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringualal asuvad maaparandussüsteemid ja nende kaevud. Samuti läbib planeeringualal põhjaosa ida-lääne suunaliselt madalpinge elektriõhuliin.

6.2 VEEVARUSTUS

Veevarustus lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis vastavalt tehnovõrkude valdajate (Kuusalu Soojus OÜ) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja Kiiu aleviku ühisveevärgi arengukavast.

6.3 KANALISATSIOON JA SAJUVESI

Reo- ja sajuvee käitlemine lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis vastavalt tehnovõrkude (Kuusalu Soojus OÜ) valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Ühtlasi lahendatakse vertikaalplaneerimine detailplaneeringu järgmises etapis.

6.4 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringualal asuvad õhuliinid on planeeritud säilitada muutmata kujul.

Elektrivarustus lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis vastavalt tehnovõrkude valdajate (Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

6.5 SOOJAVARUSTUS

Planeeritud kruntide soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Soovitav on kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi (nt maaküte, õhksoojuspumbad jms).

6.6 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Telekommunikatsiooni lahendus töötatakse välja detailplaneeringu järgmises etapis vastavalt tehnovõrkude valdajate (Elion Ettevõtted AS) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 18711137.

6.7 MAAPARANDUSSÜSTEEMID

Detailplaneeringuga on ettenähtud olemasolevate süsteemide säilitamine võimalikult suurel määral. Samuti nähakse ette olemasoleva süsteemi põhimõtteline toimimine. Täpsem lahendus antakse detailplaneeringu järgmises etapis.

6.8 VEDELKÜTUSE TANKIMINE

Detailplaneeringuga ettenähtud vedelkütuse tankla jaoks vajalikud eritingimused seatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

7 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- tee ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine sh õueala markeerimine piirdega;
- jälgitavus (videovalve);

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

Kuritegevuse ennetamisel lähtuda Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” nõuetest

8 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Pärast planeeritavate hoonete ja rajatiste ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakord. Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule tuleb tootmisettevõtete krundist haljastada 20%, millest 50% peab olema kõrghaljastus. Detailplaneering teeb ettepanku mõlema väärtuse suurendamiseks nii palju kui võimalik, täpsem lahendus tuleb anda eraldiseisva haljastus- või maastikuarhitektuurse ehitusprojektiga hoonete projekteerimisel.

Uute taimeliikide valimisel haljastamiseks on soovitatav kasutada alale looduslikult omaseid kodumaiseid taimeliike.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta EVS 843:2003). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, st rajatav haljastus ei tohi hakata takistama võimalikke päästetöid jms tegevusi.

Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringelt puhastama ja korras hoidma oma krundi ja sellega külgneva puhastusala.

Kinnistul tekkivad olmejäätmed tuleb sorteerida ja kokku koguda vastavalt kehtivatele seadustele ja korrale. Jäätmete äravedu korraldada vastavalt KOV poolt ettenähtud korraga.

9 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei asu väärtuslike või haruldasi koosluseid. Seetõttu on planeeringu kehtestamisel mõjud lokaalsed ehk vaid ajutist mõju omavad. Keskkonnamõju on lokaalse tähtsusega ja eeldatavalt olematu või ebaolulise tähtsusega.

Täpsemad keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks sätestatakse detailplaneerimise järgmises etapis.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millele rajamisel on otseselt vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamise ja keskkonnaauditeerimise seaduse pool ettenähtud hindamine.

Lähtuvalt Kuusalu valla üldplaneeringust tuleb keskkonda ohustada võiva tööstuse (sh laoplatid puidule) või teeninduse rajamisel koos detailplaneeringu koostamisega teha ka keskkonnamõjutuste hinnang saavutamaks rajatava tööstuse võimalikult väikest saastus astet. Kuna käesoleva detailplaneeringu käigus ei ole ettenähtud keskkonda ohustavaid tegevusi, tuleb nende rajamisel teostada vastavasisuline hinnang hilisema projekteerimise käigus.

9.1 KESKKONNATERVISE TINGIMUSED PLANEERINGUALAL

Detailplaneeringualal on tagatud vajalikud tingimused keskkonnatervise tagamiseks – elamualasid ei ole planeeritud riigimaanteede sanitaarkaitsevöönditesse ning on tehtud konkreetset ettepanekud väliskeskkonnast tulevate mõjude leevendamiseks (müravall planeeringu lääneküljel).

9.2 ERITINGIMUSED JA VAJALIKUD KOOSKÕLASTUSED

Kuusalu Vallavalitsus ei väljasta ehituslube detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete krunte teenindavate tehnovõrkude ja juurdepääsutee väljaehitamist kinnistu omaniku (arendaja) poolt ja neile kasutuslubade väljastamist. Detailplaneeringut võib arendada kahes erinevas etapis – tootmisalad komplekselt ning elamualad koos rekreatsioonialadega.

Kinnistu omanik (arendaja) on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele ehituslubade väljastamist.

9.3 SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID NING NEIST TULENEVAD EHTUSKEELUALAD

Servituutide ning kaitsevööndite vajalikkus, ulatus ning mahud selgitatakse välja ning esitatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

10 SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVATE KINNISOMANDI KITSENDUSTEGA ARVESTAMINE PLANEERITAVAL ALAL

Järgnevalt on kajastatud olulisemad seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused, millega tuleb arvestada planeeringu elluviimisel. Välja on toodud piirangu kehtestav seadus või määrus ja piirangu iseloom. Seaduste või määruste muutmisel võivad siinsed nõuded muutuda.

10.1 TEEMAA PIIRID JA TEEKAITSEVÖÖND

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312; 61, 479; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 14, 70; 15, 76; 45, 319; 63, 398; 66, 408; 2009, 15, 93, 25, 150, 28, 170, 39, 262, 62, 405; 2010, 22, 108; 2011, 1, 2, 1);

Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 55, *Tee projekteerimise normid ja nõuded* (RTL 2000, 23, 303; 2004, 65, 1088; 2011, 1);

Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 59, *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173; 2003, 100, 1511);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.02.2005. a määrus nr 26, *Riigimaanteede nimekiri ja riigimaanteede liigid* (RTL 2005, 28, 390; 114, 1759; 2006, 47, 847; 2007, 8, 128; 2008, 7, 76; 72, 1011, 100, 1429; 2009, 61, 884; 2010, 3, 45; 2011, 9; 2012, 8);

Vösu-Vergi-Sõeaugu mnt (T-17181) on avalikult kasutatav kõrvalmaantee, mis kuulub riigimaanteede nimekirja.

Tee on maantee, tänav, metsatee, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks. Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

10.2 MÜRANORMID

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511);

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, toodud arvulistest suurustest. Antud tasemed peavad olema saavutatud detailplaneeringu realiseerimiseks.

10.3 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: *Tuleohutuse seadus* (RT I 2010, 24, 116, 2; 2011, 1, 1);

Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315, *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I 2004, 75, 525; 2007, 53, 357);

Ehitiste tuleohutus. EPN 10.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Isik peab kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust jt tuleohutuse seaduses esitatud nõudeid.

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitistele ja tuletõrje-veevõtukohtadele tuleb hoida vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

Kohalik omavalitsus võib ehitusseaduses sätestatud kirjaliku nõusoleku anda ning ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästekeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 1, EVS 812-2:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 2 ja EVS 812-3:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 3.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee.

10.4 SERVITUUDID JA KAITSEVÕÖNDID NING NEIST TULENEVAD EHITUSKEELUALAD

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34,185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003,13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; RT I 2005, 39,308; 59, 464; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; 2009, 30, 178; 37,251; 68, 463; 2010, 8, 37; 22, 108; 26, 128; 38, 231; RT I 2010 1; 2011 RT I 1, 4);

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1993, 72/73, 1021;1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 24, 133; 31, 171;42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64;51, 355; 78, 523; 81, 546; 2004, 14, 91; RT III 2004, 13, 160;2005, 39, 308; 2006, 19, 148; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330;2009, 37, 251; 2010, 38, 231; 72, 543; RT I 2011, 1).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

Alates 1. aprillist 1999. a on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel

kandmata maale või riigile või kohalikule oma-valitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppesest maa omanikuga. Kinnisasja omanik võib realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisest keelduda, kui tehnorajatise edasine asumine kinnisasjal selle kasutamist oluliselt takistab ja omaniku kahju tehnorajatisele on suurem kui tehnorajatise teise kohta ümberpaigutamise kulud, samuti juhul, kui omanik kannab kõik tehnorajatise ümberpaigutamise kulud ja annab selleks tehnorajatise omanikule eelnevalt piisava tagatise.

11 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu elluviimise kava esitatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

12 DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSED

Vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteülesandele on nõutud järgmised kooskõlastused:

1. Kinnistu omanik.
2. Tehniliste tingimuste valjastajad.
3. Terviseameti Põhja talitus.
4. Põhja-Eesti Päästkeskus.
5. Maanteeameti Põhja regioon.
6. Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale tehnovõrke projekteeritakse või, kelle maakasutust kitsendatakse.

Kooskõlastused võetakse detailplaneeringule pärast planeeringu eskiisi avalikustamist ja arutelu, pärast põhilahenduse planeerimist.

13 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

14 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehno-võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafiline osa!