

**Harjumaa, Kuusalu vald, Kiili alevik  
HÄRMAPÖLLU JA VANAOJA KINNISTUTELE RAJATAVA  
KIIU TEHNOPARGI DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIKUD: AS Maru Ehitus (äriregistrikood 10714568)  
kontaktisik Andres Kaur (andres.kaur@maru.ee)

Taimar Teenused OÜ (äriregistrikood 10823926)  
kontaktisik Margus Raudsepp margus@filkester.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)  
MTR reg. nr. EEP000601  
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144  
Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36

ARHITEKT: Kristiina Kokk  
Kristiina@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Arno Anton  
Arno@opt.ee  
Tel. 56 983 389

## I Seletuskiri

|  |   |
|--|---|
| 1. SISSEJUHATUS .....  | 3 |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....               | 3 |
| 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid .....      | 3 |
| 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud ..... | 3 |
| 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....                | 3 |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....                   | 3 |
| 4. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL .....                         | 5 |
| 5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....          | 5 |
| 6. PLANEERINGU LAHENDUS .....                                | 6 |
| 6.1. Arhitektuurinõuded .....                                | 7 |
| 7. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD .....                | 8 |

## II Joonised

|                      |       |           |
|----------------------|-------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | AS-01 | M 1: ~    |
| 2. Põhijoonis        | AS-02 | M 1: 1000 |

## I SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu eskiislahendus hõlmab Kuusalu vallas Kiiu alevikus asuvaid kinnistuid Vanaoja (35201:002:0522) ja Härmapõllu (35201:002:0172). Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 35 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on nimetatud kinnistute jagamine äri- ja tootmismaa kruntideks ning hoonestusõiguse määramine kuni kolmekorruseliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks ning nende juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamiseks.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega ja naaberaladel kehtestatud planeeringutega.

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Harju Maakonnplaneering (kehtestatud Harju maavanema 19.aprilli 1999.a. korraldusega nr 1682
- Planeerimisseadus;
- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsus nr 68;
- Kuusalu valla ehitusmäärus;
- Katastriüksuse plaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Kuusalu vallavalitsuse 23. detsember 2010 korraldus nr 1055 Kiiu aleviku Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute ja kinnistute lähiala detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine ning lähteülesande kinnitamine
- Kiiu aleviku Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu lähteülesanne

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ Filkester (litsents: 517 MA-k; litsents: 490 MA) poolt novembris 2010.a. Töö nr.2010-11-03.

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta maatulundusmaa sihtotstarbeliste kinnistute ümberkujundamiseks terviklikuks Kiiu tehnopargiks.

- Määrata maa-alale uus krundistruktuur
- Kinnistute jagamine tootmis-, transpordi- ning ärimaadeks
- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine
- Uute hoonestus- ja planeerimistingimuste määramine
- Juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala, suurusega 35 ha, asub Kuusalu vallas Kiiu alevikus. Planeeritav ala paikneb Jõelähtme-Kemba maantee äärsel alal ca 30 kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist.

Piirkond on tänaseks välja kujunenud äri- ja tootmismaade alaks.

Vastavalt kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule on planeeritav ala reserveeritud tootmismaana ning maantee äärsel haljasalal maana.

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinn-Peterburi mnt lähedus ja hea ligipääs;
- Juba väljakujunenud polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib sinna samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab hästi toimiva ja sidusa piirkonna.
- Piirkonnas on välja kujunenud infrastruktuur – olemas on planeeritavate hoonete varustamiseks vajalikud tehnorajatised.

Olemasolev juurdepääs autotranspordile on planeeritavale alale tagatud nii Jõelähtme-Kemba maanteelt kui ka ala läänepoolsel piiril kulgevalt Kiiu-Mäepea teelt. Oja kinnistu juurdepääs toimub Härmapõllu kinnistu põhjosast. Planeeritav ala asub kaitsmata põhjaveega alal, on ühtlase reljeefiga ning kõrghaljastamata.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritavatel kinnistutel või lähialal paiknevad:

- Veetorustik
- Survekanalisatsioonitorustik
- Madalpinge maakaablid
- Keskpinge õhuliin
- Side maakaablid
- Gaasitorustik
- Planeeringuala lõunapoolses alas paikneb kaks puurkaevu, mille sanitaarkaitse kuja on raadiusega 50m.

Moodustatavate kruntide liitumised tehnovarustusega ning põhimõtteline lahendus antakse detailplaneeringu järgmises etapis.

Kitsendused ja piirangud planeeritaval alal:

- Jõelähtme-Kemba maantee sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast;
- Jõelähtme-Kemba maantee kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest;
- Keskpinge (kuni 20kV) õhuliini kaitsetsoon liini teljest mõõdetuna 10m;
- Naaber kinnistutel paiknevate puurkaevude sanitaarkaitsetsoon 50m;
- Olemasolevate planeeritavat ala läbivate tehnovõrkude kaitsevööndid. Sidekaabli kaitsevöönd 1m ulatuses kaabli teljest ning drenaažitorustiku kaitsevöönd 1m ulatuses toru teljest.
- Naaber kinnistul (Mäepea küla, Oja kinnistu) paikneva Kivikalme nr 18308 kaitsevöönd 50m, objekti välisservast.

Naaberaladel algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud:

- Casa Projekt OÜ töö nr 24/05 Kiiu alevik kinnistute Ylitalo 1 ja Ylitalo 2 detailplaneering
- Kuusalu Vallavalitsuse 07.07.2010 korraldusega nr 539 Kiiu aleviku Vaestemaja kinnistule algatatud pääste- ning liiklusohutuse keskuse detailplaneering

#### 4. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritava ala moodustavad kinnistud:

| Address    | Pindala m <sup>2</sup> | Katastritunnus | Sihtotstarve           | Omanikud         |
|------------|------------------------|----------------|------------------------|------------------|
| Härmapõllu | 26.76 ha               | 35201:002:0172 | Maatulundusmaa<br>100% | AS Maru Ehitus   |
| Vanaoja    | 8.29 ha                | 35201:002:0522 | Maatulundusmaa<br>100% | Natalja Raudsepp |

#### 5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritavast alast ida ja põhja suunas jäävad käsitletavatele kinnistutele sarnaste tingimustega maatulundusmaa sihtotstarbelised põllumaad. Planeeritavast alast lõuna ning lääne suunas paiknevad või on planeeritud äri- ja tootmismaa kinnistud, mis on osaliselt hoonestatud. Planeeringuala on käesoleval hetkel endine põllumaa, millel puudub väärtuslik kõrghaljastus ning hoonestus.

Planeeritavast alast lõuna suunas paikneb Casa Projekt OÜ töö nr 24/05 Kiiu alevik kinnistute Ylitälo 1 ja Ylitälo 2 detailplaneering, millega on alale ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised krundid.

Kuusalu Keskkooli hooned asuvad planeeritavast alast ca 900m ida suunas.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruseline ulatudes kõrgustelt enamasti kuni 16meetriini. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on enamasti orienteeritud paralleelselt maantee, juurdepääsuteede või krundi piiride järgi. Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused.

Külgnevad kinnistud:

| Address          | Pindala m <sup>2</sup> | Katastritunnus | Sihtotstarve   |
|------------------|------------------------|----------------|----------------|
| VAESTEMAJA       | 5.82 ha                | 35201:002:0155 | Maatulundusmaa |
| HÄRMAKA HOIDLA   | 9347 m <sup>2</sup>    | 35201:002:1010 | Tootmismaa     |
| HÄRMAKA KAARHALL | 1099 m <sup>2</sup>    | 35201:002:1020 | Tootmismaa     |
| HÄRMAKA KUURID   | 6339 m <sup>2</sup>    | 35201:002:1000 | Tootmismaa     |
| SUUREKIVI AIT    | 5572 m <sup>2</sup>    | 35201:002:1600 | Tootmismaa     |

|                   |                      |                |                |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| OJA               | 8,0ha                | 35201:002:0097 | Maatulundusmaa |
| LAANE             | 17.29 ha             | 35201:002:0720 | Maatulundusmaa |
| NAPAPÕLLU         | 6.98 ha              | 35201:002:0888 | Maatulundusmaa |
| NAPA-KALLE 1      | 5.0 ha               | 35201:002:0068 | Maatulundusmaa |
| KAEVU 1           | 9999 m <sup>2</sup>  | 35201:002:0042 | T5% / J95%     |
| KAEVU 2           | 9998 m <sup>2</sup>  | 35201:002:0043 | T5% / J95%     |
| Vana-Narva mnt 14 | 30114 m <sup>2</sup> | 35201:003:0214 | T 85% / L 15%  |
| Tehase tn 1       | 10035 m <sup>2</sup> | 35201:003:0045 | Tootismaa      |
| Vana-Narva mnt 12 | 17761 m <sup>2</sup> | 35201:003:0364 | Tootismaa      |

## 6. PLANEERINGU LAHENDUS

Juurdepäas kruntidele hakkab toimuma ringistatud teelt, mis suubub nii Jõelähtme-Kemba maanteele kui ka Kiiu-Mäepea tee. Planeeritav teekoridor on 20 m laiune, kuhu on ette nähtud nii 7m laiune asfalttee, 2m laiune jalgte, millega paralleelselt kulgeb kõrghaljastuse rida, samuti paiknevad teekoridoris kõik planeeritavad tehnovõrkude trassid ning tänavavalgustus. Planeeritava ala põhjapoolses servas kulgeb olemasolev killustikkattega tee, mis on juurdepääsuks naaberkrundil, Oja 35201:002:0097, paiknevale talupidamisele. Nimetatud tee kohale määratakse 10m laiune ligipääsu servituudi seadmise vajadusega ala.

Kuna ala asub Tallinnast suhteliselt kaugel ja Kiiu aleviku piiril, siis sobivad siia äri- ja tootmismaad mis vajavad suuremaid pindalaid oma tegevuse arendamiseks või materjalide ladustamiseks. Alale on seetõttu planeeritud pigem suuremad krundid, mille keskmine suurus on ca 2ha.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas tootmismaaile lisada ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Detailplaneeringuga on kavandatud 23 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi ning lisaks nende teenindamiseks 2 transpordimaa sihtotstarbelist krundi.

Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonetusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Enamasti on viidud hoonetusala moodustatavate krundi piirideni, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist, et siis ülejäänud krundipinda kasutada kompaktsemalt haljasalana, ladustamis- ja manööverdamisplatsina.

Moodustatavate äri- ja tootmismaaade maksimaalne lubatud ehitusalune pind tuleneb moodustatava krundi suuruselt. Planeeritavate kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks on määratud 40%. Lubatav korruselisus on kuni 3 korrust maa peal. Sealjuures maapealsetest korrustest esimene ja teine korrus on lubatud rajada 100% ulatuses maksimaalsest

ehitusalusel pindalast. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 14 meetrit. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kolm hoonet.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus planeeritava alal puudub, samuti ka lähiümbruses paiknevad maa-alad on looduslikud rohumaad või äri-tootmiskaad kus väärtuslik kõrghaljastus puudub. Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule on ette nähtud krundi haljastamine vähemalt 20% ulatuses, millest 50% peab olema kõrghaljastus. Kruntide hoonestamisel tuleb ette nähta uute puude istutamine, soovitatavalt gruppidega või puudereana. Puude istutamine lisab alale rohelist, annab tuulevarju ning neelab liikluspölm. Puuliikide valikul arvestada kasvukohta tüübi. Kuna planeerimisetapis pole veel täpselt teada alale planeeritava hoonestuse ja platside paigutus, siis tuleb haljastusprojekt koostada iga konkreetse hooneprojekti koosseisus, arvestades detailplaneeringus määratud nõudeid.

Vastavalt üldplaneeringus ette nähtule on Jõelähtme-Kemba tee äärde planeeritud niinimetatud kaitsehaljastus ehk 20m laiune kõrghaljastuse riba, millele pole määratud eraldi krundi ja jääb planeeritud äri- ja tootiskruntide koosseisu.

Planeeringulahendus näeb ette keskkonnasõbralike äri- ja tootmishoonete piirkonna kujundamise. Välistatud on keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldatavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Täpsemalt kaalutakse keskkonnamõjusid peale detailplaneeringu kehtestamist kruntidele ehituslubade väljastamise menetlemise käigus.

Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist.

Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Planeeringualal ei asu ega planeerita ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses Jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmed tuleb koguda sorteeritult kruntidel paiknevate prügikastidesse ja –konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol ning hoonete rajamisega kaasneb töökohtade arvu tõus. Planeeringu realiseerimisega kaasneb piirkonna infrastruktuuri arendamine. Korrastatakse teedevõrku ning parendatakse tehnovarustust. Ühtlasi on seatud planeeringuga kohustus moodustatavate kruntide hoonestamisel istutada kõrghaljastust, mis käesoleval hetkel alal puudub.

## 6.1. Arhitektuurinõuded

- Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehitusalasse;
- Hoone peab olema esinduslik, harmooniliste proportsioonidega ning vormilt lihtne;
- Piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- Välisviimistluses kasutada naaberhoonetega harmoneeruvaid värvitoone. Eelistatud toonid on erinevad halli tooni variatsioonid, mis visuaalselt vähendavad massiivsete hoonete mahtu ja sulanduvad maastikku. Erksaid toone kasutada ilmestamiseks vaid aktsentidena, mis moodustavad fassaadide pinnast kuni 10%, näiteks kollane, punane, sinine;

- Fassaadid liigendada kas vormilt, materjalilt või toonidelt. Selline liigendus muudab hoone visuaalselt huvitavamaks;
- Planeeritavatele hoonetele ehitusjoont ei ole ette nähtud. Hooned tuleb orienteerida krundi piiride, tänavate või naaberhoonestuse järgi;
- Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;
- Lubatud katusekalle on 0-25°. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad. Piirdeaija rajamisel tuleb arvestada juurdepääsuservituudi, tehnorajatiste kaitsevööndi ning kuivenduskraavide kaitsevööndi ulatust ning tagada neile juurdepääs;
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Parkimine on lahendatud kruntide siseselt.

## 7. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD

|                                 |                        |     |
|---------------------------------|------------------------|-----|
| Planeeritava ala suurus         | 35ha                   |     |
| Kavandatud kruntide arv         | 25                     |     |
| Äri- ja tootmismaa kruntide arv | 23                     |     |
| Transpordimaa kruntide arv      | 2                      |     |
| Krunditud maa bilanss           | 350 493m <sup>2</sup>  |     |
| Äri- ja tootmismaa (Ä ja T)     | 327 022 m <sup>2</sup> | 93% |
| Transpordimaa                   | 23 471m <sup>2</sup>   | 7%  |

*Koostas:*  
*Kristiina Kokk*  
*Arhitekt*  
*Optimal Projekt OÜ*