

1 ÜLDOSA

1.1 ÜLDANDMED

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

1.1.1 Töö nimetus

Lilleoru kinnistu detailplaneering

1.1.2 Detailplaneeringu tellija

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

1.1.3 Detailplaneeringu koostaja

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Reg. 11904035
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
Tel +372 5340 6087
E-mail: info@tabri.ee

1.1.4 Ehitusgeodeetiliste uurimistöde andmed

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

2.1.4.2 Lilleoru kinnistu maa-ala plaan koos tehnoorkude ja kinnistu piiridega mõõdistati veel täiendavalt 17.11.2013 a. Tuvarehitus OÜ geodeedi Priit Kirsiste poolt, töö nr 32-G-13 (reg nr 10350190, EP 10350190-0001).

2. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu eesmärk

Lilleoru kinnistu detailplaneering loob võimaluse välja ehitada Kiiu alevi loodus- ja elukeskkonda uue kaasaegne äri-, teenindus-, tootmis- ja elumukvartali. Detailplaneeringu mahus toimub kinnistu jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse seadmine, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnoorkude lahendamine koos välise tulekustutusvee lahendusega hüdrantide baasil, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Lilleoru kinnistu detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kuusalu valla üldplaneeringust ja kinnistu omaniku OÜ SR veod ettevõtte vajadustest. Planeerigu tegemise tingis just see, et on vaja SR Veod ettevõtte viia uuele jätkusuutlikule arengutasandile ning arvestades eelpool tooduga on Lilleoru kinnistu detailplaneeringus planeeritud krunt POS nr. 18 SR Veod OÜ ettevõttele.

Kallurautodele ja kaugsõidu veoautodele teenust pakkuvale ettevõttele tuleb rajada veoautode remondi ja teenindushoone, mis tagab kogu ettevõtte personalile ja teenust pakkuvale transpordile kaasaegsed hooldus ja remondi tingimused. Samuti on planeeritud krundile Pos. 18 veoautode pesula, mis võib teenindada kogu Narva maanteel sõitvaid veoautosid. Perspektiivis on võimalik antud krundile planeerida ka eraldiseisev äri- ja tootmishoone logistikateenust pakkuvatele ettevõtetele.

Kuna Lilleoru kinnistu oli ostes just nii suur siis tuli planeeringu koostajal SR Veod OÜ juhatuse liikmel lahendada planeeringu käigus kogu kinnistu arengusuunad. Nii on jaotatud Lilleoru kinnistu neljaks (4) nii nimetatud eraldi funktsiooniga alaks – esimesele (1) alale on moodustatud 6 äri-, teenindus- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi; teine (2) ala on nii nimetatud puhke- ja rekreatsiooniala koos tuletõrjeveevõtu tiigiga, kolmandale (3) ala on planeeritud neli korterelamumaa krundi koos haljasala maaga ning neljanda (4) ala moodustavad transpordimaa-teemaa krundid kuhu on planeeritud kõrvalmaantee, mis on ühendab 11105 Kiiu-Soodla ja 11260 Jõelähtme-Kemba riigimaanteed ja kvartalisised sõiduteed. Samuti on planeeritud antud alale kergliiklusmaa krundid tee rajamiseks jalgratastel liiklejatele ja jalakäijatele.

Lilleoru detailplaneeringuga kaasneb ühe täitsa eraldi liiniservituutide tarvis kasutusõiguse seadmiseks moodustatud maa-ala, mis seatakse reformimata riigimaale. Planeeringu alale tuuakse kõik insenervõrgud Mõisa teelt, kus asuvad vee-, kanali ühisveevärgi trassid side trass.

Elektrivarustuse tarvis tuuakse uus elektritoite kaabel mööda Mõisa tee äärt, mis samuti jääb reformimata riigimaale.

2.1.2 Planeeringu alusdokumendid

- Planeerimisseadus;
- Kuusalu Vallavolikogu 16.06.2010 määrus nr.14 „Kuusalu valla ehitusmäärus“;
- Kuusalu Vallavalitsuse korraldus nr.864 24.11.2011 „Lilleoru kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne“ koos lisadega.

2.1.3 Planeeringu koostamisel on arvestatud

- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr.68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringuga;
- Reaalprojekt OÜ tööga nr T18-07 „Maanteede 11105 ja 11260 ühendustee ja 11105 kergliiklustee (km 0,0-0,65) 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 nõuetega.
- Suurekivi kinnistu detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu poolt 26.märts 2008. a. otsusega nr 16
- Maaparandusseadusega

3 ASENDIPLAAN

3.1. LILLEORU KINNISTU ASEND, PAIKNEMINE KIIU ALEVIKUS

Planeeringu alasse on haaratud järgmised alad: Lilleoru kinnistu kogu ulatuses, Lilleoru kinnistust põhjakaares asuv Jõelähtme-Kemba maantee alune trupp, Jõelähtme kinnistust idasuunda jääv reformimata riigimaad läbiv trassikoridori ala, Mõisa tee 12 kinnistu põhjakülg, Kiiu-Soodla teega paralleelselt jooksev maa-ala, Lilleoru kinnistuga läänepoolt külgneva Kooli kinnistu kagunurk.



Skeem 1. Lilleoru kinnistu asukoht (väljavõtte Maa-ameti ortofotost koos krundipiiridega 2009 aastal. Pildistamise lennuaeg 20.06.- 04.07.2012

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.

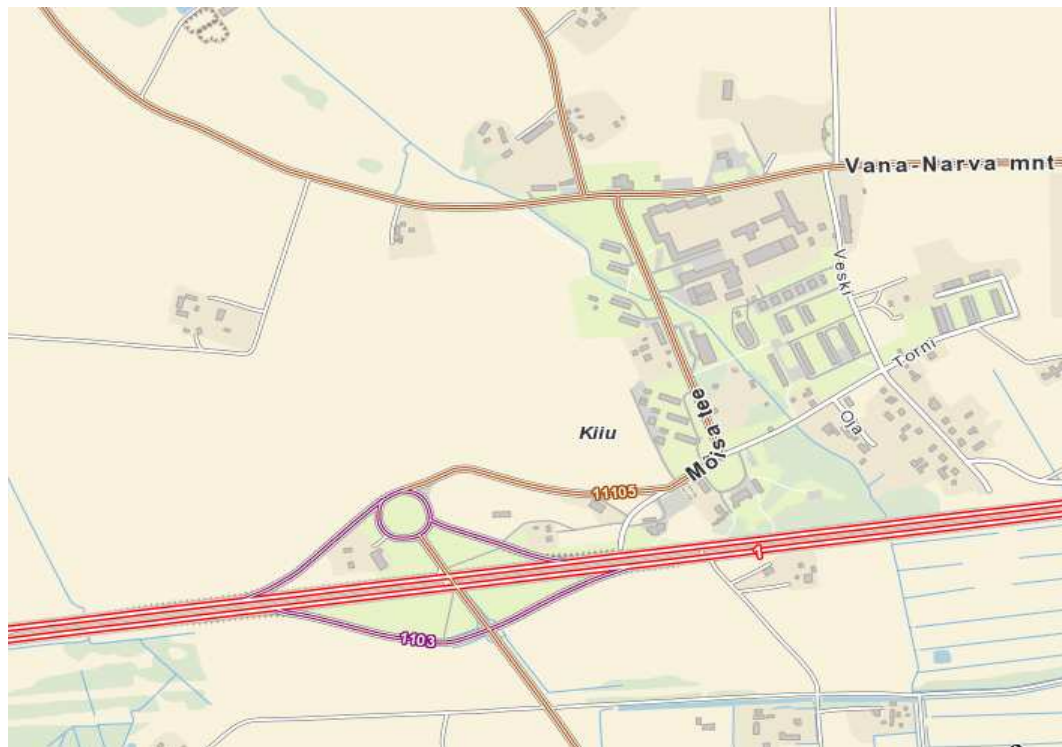
3.2.1 Reljeef

Planeeringuala reljeef on laugjas ning jääb kõrguste vahemikku ABS +34,85 m kuni ABS 39,24 m. Reljeef on langev põhja suunal. Kinnistu kirde nurka jääb ca 1,5m kõrgune kõrgendik, mida saab kujundada korterelamu ehitusprojekti koostamise käigus.

3.2.2 Teemaa piirid ja teekaitsevöönd

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 kõrvalmaanteede sanitaarkaitsevöönd on 60m. Planeeringuala lääneküljele on Reaalprojekt OÜ poolt projekteeritud töö nr T18-07 Maanteede 1105 ja 11260 ühendustee ja 11105 kergliiklustee ehitusprojekt, mida käesolev Lilleoru detailplaneering muudab, selles osas, et uus ühendustee hakkab olema teisel kujul. Lilleoru detailplaneering arvestab ühendustee projekti ideega, millega tagatakse/moodustatakse Lilleoru kinnistule kaks transpordimaa-teemaa krunti, (Pos. 19) kuhu on võimalik Maanteeameti poolt projekteerida ning kasutusele võtta avaliku kasutusega ühendustee.

Antud hetkel puuduvad mahasõidud maanteelt detailplaneeringualale.



Maa-ameti kaardiserver jaanuar 2012.

3.2.3 Olemasolevad hooned ja rajatised Ehisregistri (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 on juba aastaid söötis seisnud. 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 ning üldplaneeringu järgsel toomise- ja elamu reservmaal. Käesolev Lilleoru kinnistu detailplaneering ei muuda kehtivat Kuusalu valla üldplaneeringut.

4.1 V (VIIIE) ETAPILISELT KAVANDATAV LILLEORU DETAILPLANEERINGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED.

Käesoleva detailplaneeringuga luuakse Kiiu alevikku 21 sajandi nõuetele vastav elukeskkond - Lilleoru elu-, äri- ja tootmishoonete kvartal. Lilleoru kvartali planeerimisel oli aluseks Kuusalu valla üldplaneering, millega määrati ära põhimõtteline kinnistu jaotus elamu/korterelamu sihtotstarbega maaks ning äri- ja tootmise sihtotstarbega maaks. Samuti mõjutas antud planeeringu koostamist Reaalprojekti koostatud Kiiu – Soodla ja Jõelähtme – Kemba maanteid ühendava ühendustee ja kergliiklustee projekti, mis hakkab mööda juhtima Kiiu aleviku tiheasustusalalt raskeveokid ja suurem osa väikeautode liiklusest. Nii tagatakse Kiiu alevi elanikele turvalisem ja väiksema liikluskoormusega elukeskkond.

Lilleoru kinnistu elamu-, äri-, teenindus- ja tootmisalale tagatakse juurdesõit mahasõiduga riigimaantee ringristmikult. Planeeringuala arendustegevuse realiseerimiseks rajatakse arendaja poolt ajutise juurdepääsuna mahasõit riigi põhimaantee 1 Tallinn-Narva olevalt ringristmikult minimaalses vajalikus mahus transpordimaa sihtotstarbega kinnistule (DP järgi pos.19 krundile), mis perspektiivis hakkab olema Kiiu – Soodla ja Jõelähtme – Kemba maanteid ühendav ühendustee. Ühendusteelt pääseb läbi ringliiklussõlme kvartalisisesele teele, mis viib tootmishoone kruntidele ja samuti pääseb ringliiklussõlmest Suurekivi detailplaneeringu alale. Antud ühendustee rajatakse Kooli kinnistule. Samuti pääseb planeeritud ühendusteelt planeeritud elamukvartalisse viivale tupikteele.

Üldmaale, Pos. nr 8 krundile planeeritud tuletõrjevõõtu tiigi, lastemänguväljakute ja planeeritud kõrghaljastusega haljasala pääseb teenindama mööda Pos nr. 11 krundi lääne piirile planeeritud kattega teelt - servituudialalt, mis on ka servituudiala insenerivõrkude liinikoridorile.

Et oleks Lilleoru detailplaneeringu väljaehitamise järjekorda parem selgitada Kuusalu Vallavalitsusele ja oleks paremini mõistetav ka kinnistu omanikule, siis selle tarvis on koostatud seletuskirja osale juurde lisa joonis – „Lilleoru DP etappideks jaotamise ja kruntide vahetamise skeem, M 1:3500”, mis määrab ära planeeritavate ehituste etapilisuse ning mille järgi saab määrata Lilleoru detailplaneeringu elluviimist.

Antud joonisel kajastatud etappide I, II, III, IV, V toodud numbrid ei määra kronoloogiliselt ehitusjärjekorda, vaid etapilisuse ette jäävad numbrid piiritlevad antud tööala/ehitusala mahud.

Seletuskirja lisa joonisele kantud etapilisusega I, II, III, IV ja V määratud planeeritavate tegevuste selgitused:

I ETAPP – Lilleoru detailplaneeringu esimese etapi mahus rajatakse arendaja poolt planeeringualal arendustegevuse realiseerimiseks ajutise juurdepääsuna mahasõit riigi põhimaantee 1 Tallinn-Narva

olevalt ringristmikult minimaalses vajalikus mahus transpordimaa sihtotstarbega kinnistule (DP järgi pos.19 krundile). Ajutine mahasõit ehitatakse arendaja poolt välja minimaalses mahus, mis võimaldab realiseerida I etapiga kavandatud arendustegevust liiklusohutult. Riigimaanteelt ajutise mahasõidu rajamise korral tuleb arendajal koostada edaspiselt mahasõidu teeprojekt, mille tehnilised tingimused väljastab Maanteeameti põhja regioon taotluse alusel.

Ajutine mahasõit riigi põhimaanteelt tagab juurdepääsu äri-, teenindus- ja tootmisala siseteele, kuhu on planeeritud bensiinijaam (Pos. 22), kaubandushoonele (Pos. 17), teenindus-, äri- ja tootmishoonele (kallurite- ning kaugsõidu veoautode teeninduse- ja remonditööd), elektrialajaama krundile (Pos. 18). Samuti tagatakse juurdesõit I etapis planeeritud tootmis- ja laohoonete kruntidele (Pos. 9, 10, 11) läbi Pos. 17 krundile projekteeritud siseteele. I etapi mahus on veel planeeritud välja ehitada Lilleoru kvartalit varustavad insenervõrgud vesi-, kanal-, tuletõrjevési-, elekter-, side- ja gaasivarustus (DP ei käsitle lõplikku side- ja gaasivarustuse lahendust, kuna omanik kaalub veel side- ja gaasitrassi võimalikku ehitust – väljastatud on nii Elion Ettevõtte kui ka kahed erinevad tehnilised tingimused Eesti gaasilt. Samuti tuleb I etapi mahus välja ehitada kraavid sademevee ja pinnasevee ärajuhtimiseks läbi Liiviku kinnistul oleva eelvoolukraavi kaudu Kiiu ojasse. Insenervõrkude ja juurdesõitudeede väljaehitamiseks ning olemasoleva kuivendusdrenaaži sulgemiseks koostatakse eraldi tööprojektid, millele väljastab Kuusalu Vallavalitsus ehitusload.

Seega Lilleoru detailplaneeringu I etapi mahus hoonestatakse 6 krunti, millest kolm krunti Pos. 9, 10, 11 on planeeritud tootmis- ja laohooned, kahele krundile Pos. 17 ja 18 on planeeritud äri-, teenindus- ja 20% ulatuses tootmise funktsiooniga hooned, Pos. 16 on planeeritud elektrialajaam ning üks ärimaakrunt automaattanklale Pos. 22. Automaattanklale on planeeritud kauplemine viie järgneva kütuseliigiga – bensiin 95 ja 98; diiseli, erikütus põllumajandustehnika tarbeks ja gaas LNG ja gaas CNG. Detailplaneeringu järgselt on planeeritud käsitleda Pos. 17 ja Pos. 18 kruntide hoonestamata ala kui ühte tervikala liikluskorralduse planeerimisel, kuhu alale on markeeritud juurdesõidud bensiinijaama krundile Pos. 22 koos norminõuetele vastava parklaga ning juurdesõidud Pos. 17 ja Pos. 18 krundile, seni kuni ei ole välja ehitatud Kiiu – Soodla ja Jõelähtme – Kemba maanteid ühendavat ühendusteed.

Veel käsitleb Lilleoru DP'g I etapi mahus jätkuvalt riigimandis olevat maad, kuhu rajatakse insenervõrkude trassikoridor. I etapi mahus ehitatakse välja Pos. 8 krunt pooles osas, millega rajatakse tuletõrjevõõtu tiik. Tiigi teine funktsioon on toimida platsidelt ja hoonete katustelt tuleva sadeveeloduna, et kiirelt tekkinud sademevesi ei uputaks üle planeeritud kraave, Jõelähtme – Kemba tee alla jäävat truupi ja Kiiu ojasse kulgevat eelvoolu kraavi.

I etapi mahus planeeringuga kavandatud tootmishoonete- ning äri- ja teenindusettevõtete maad loovad võimaluse alustada äritegevust Kiiu aleviku vahetus läheduses, võibolla perspektiivis juba Kiiu aleviku uuel moodustataval tiheasustusosal. Mida kiiremini planeeringualal kavandatav ellu viiakse, seda varem luuakse uusi töökohti kohalikele elanikele ja samuti tuuakse maksutulu Kuusalu omavalitsusele.

II ETAPP – Lilleoru detailplaneering määrab antud etapi mahus ära korterelamukvartali väljaehitamise Pos. 4; 5; 6; 7 kruntidele koos kvartalisese juurdesõitudeega Pos. 14 krundile. Samuti tuleb antud etapi mahus välja ehitada müravall, haljasalamaa Pos. 3 korrastamist ja puhkerajatiste maale (Pos. 8) laste mänguväljakute väljaehitamist. Juhul kui Jõelähtme-Kemba ja Kiiu-Soodla maanteed ühendavat maanteed välja ei ole ehitatud, siis võib arendaja välja ehitada mahasõidu koos osalise maanteega, mis tagab juurdepääsu korterelamukvartalile

Elamukvartaliselle on planeeritud välja ehitada neli kolmekorruselise korterelamut kuni 18 korteriga, kokku kuni 72 korteriga korterelamu kvartal. Planeering näeb ette max 800m² suuruse ehitusaluse pinnaga ja max 12,0 m kõrgused korterelamud. Detailplaneering näeb ette ehitusala, küll aga ehitusprojekti käigus tuleb lahendada korterelamu arhitektuurne lahendus, mis annab täpse elamu paiknemise krundi ehitusalal.

III ETAPP – Lilleoru detailplaneering määrab antud etapi mahus ära võimaliku tegevuse piirid, mis hõlmab Kiiu – Soodla ja Jõelähtme – Kemba maanteid ühendava maantee krundi moodustamist Pos. 19, et sinna oleks võimalik. I etapis minimaalses mahus rajatud mahasõit likvideeritakse riigimaanteede vahelise ühendustee väljaehitamisel Maanteeameti poolt. Ühendustee rajamiseks transpordimaa sihtotstarbega kinnistule eelduseks on, et eelmainitud kinnistu kuulub riigile ning mille valitsejaks on märgitud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Pos. 19 krunt on planeeritud nii, et riigimaantee 11105 Kiiu-Soodla teemaa-ala teemaa piirid oleksid võimalikult pikas ulatuses ühtlase laiusega ja piiri asukoht oleks teekraavi puudumisel vähemalt 4 m muldkeha alumisest servast.

IV ETAPP - Lilleoru detailplaneering määrab antud etapi mahus ära kergliiklusteede tarvis planeeritud krundid Pos. 1; 12 ja 13. Kergliiklusteede väljaehitamist tagatakse arendaja ja Kuusalu Vallavalitsuse poolt sõlmitud lepingute kaudu

V ETAPP - Lilleoru detailplaneering määrab antud etapi mahus ära Lilleoru kinnistule moodustud Pos. 2 põllumajandusmaa/maatulundusmaa ümbervahetamist Kooli kinnistuga, kuhu on planeeritud Suurekivi krundi juurdesõidutee tarvis moodustatud krunt Pos. 21. (Kavandatud riigimaanteest loodesse jäävale nurgatükile Pos. 2 moodustatud maatulundusmaa võõrandatakse naaberkinnistule Kooli).

Antud maadevahetuse on kokkuleppinud Lilleoru kinnistu omanik ja Kooli kinnistu omanik ja seda kajastab Kooli kinnistu omaniku ja Lilleoru kinnistu omaniku kooskõlastused Lilleoru kinnistu detailplaneeringul.

4.1.1 ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS (planeeritud krundijaotus)

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud katastriüksuse sihtotstarve, tähis, %	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse kinnistust	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m ²)	Senine katastriüksuse sihtotstarve, tähis, %
POS. 1	transpordimaa (007; L) 100%	381	Lilleoru KÜ	-381	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 2	maatulundusmaa (011; M) 100%	3831	Lilleoru KÜ	-3831	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 3	üldkasutatav maa (017; Üm) 100%	2396	Lilleoru KÜ	-2396	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 4	elamumaa (001; E) 100%	4430	Lilleoru KÜ	-4430	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 5	elamumaa (001; E) 100%	6325	Lilleoru KÜ	-6325	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 6	elamumaa (001; E) 100%	3647	Lilleoru KÜ	-3647	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 7	elamumaa (001; E) 100%	3602	Lilleoru KÜ	-3602	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 8	üldkasutatav maa (017; Üm) 100%	6190	Lilleoru KÜ	-6190	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 9	tootmismaa (003; T) 100% või ärimaa (002; Ä) 100%	6874	Lilleoru KÜ	-6874	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 10	tootmismaa (003; T) 100% või ärimaa (002; Ä) 100%	5871	Lilleoru KÜ	-5871	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 11	tootmismaa (003; T) 100% või ärimaa (002; Ä) 100%	6901	Lilleoru KÜ	-6901	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 12	transpordimaa (007; L) 100%	2654	Lilleoru KÜ	-2654	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 13	transpordimaa (007; L) 100%	2352	Lilleoru KÜ	-3632	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 14	transpordimaa (007; L) 100%	3576	Lilleoru KÜ	-3576	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 15	transpordimaa (007; L) 100%	4170	Lilleoru KÜ	-4170	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 16	tootmismaa (003; T) 100%	64	Lilleoru KÜ	-64	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 17	ärimaa (002; Ä) 80% tootmismaa (003; T) 20%	9115	Lilleoru KÜ	-9115	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 18	ärimaa (002; Ä) 60% tootmismaa (003; T) 40%	18887	Lilleoru KÜ	-18887	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 19	transpordimaa (007; L) 100%	17068	Lilleoru KÜ	-17068	maatulundusmaa (011; M) 100%

POS. 20	ärimaa (002; Ä) 100%	3585	Lilleoru KÜ	-3585	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 21	üldkasutatav maa (017; Üm) 100%	900	Lilleoru KÜ	-900	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 22	üldkasutatav maa (017; Üm) 100%	2837	Kooli KÜ	-2837	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 23	transpordimaa (007; L) 100%	1947	Kooli KÜ	-1947	maatulundusmaa (011; M) 100%
POS. 24	transpordimaa (007; L) 100%	217	Kooli KÜ	-217	maatulundusmaa (011; M) 100%

4.1.2 KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED. (* - tootmishoonete suurim lubatud korruselisus, kui peaks olema tegemist õmblustoodete tööstusega siis on 3 korrust, üldjuhul on tootmisettevõtete lubatud korruselisus 2)

Krundi Pos. nr.	Planeeritud krundi suurus / pindala m ²	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve tähis ja % osakaal DP liikides	Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	Maksimaalne lubatud hoonete ehitusalune pind (m ²)	Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast (m)	Hoonete maksimaalne lubatud korruselisus	Minimaalne hoonete lubatud tulepüsivusaste	Planeeritud parkimiskohtade arv
POS. 1	381	kergliiklusmaa (LK) 100%	-	-	-	-	-	-
POS. 2	3831	põllumajandusmaa (MP) 100%	-	-	-	-	-	-
POS. 3	2396	haljasala maa (HP) 100%	-	-	-	-	-	-
POS. 4	4430	korterelamu maa (EK3) 100%	2(elamu+garaaž-abihoone)	800	12	3	TP3	22
POS. 5	6325	korterelamu maa (EK3) 100%	2(elamu+garaaž-abihoone)	800	12	3	TP3	22
POS. 6	3647	korterelamu maa (EK3) 100%	2(elamu+garaaž-abihoone)	800	12	3	TP3	22
POS. 7	3602	korterelamu maa (EK3) 100%	2(elamu+garaaž-abihoone)	800	12	3	TP3	22
POS. 8	6190	puhkerajatiste maa (PL) 100%	-	-	-	-	-	-
POS. 9	6874	tootmishoonete maa (TH) 100% või laohoonete maa (TL) 100%	2	2500	12	3*	TP2	30
POS. 10	5871	tootmishoonete maa (TH) 100% või laohoonete maa (TL) 100%	2	2500	12	3*	TP2	30
POS. 11	6901	tootmishoonete maa (TH) 100% või laohoonete maa (TL) 100%	2	2500	12	3*	TP2	30
POS. 12	2654	kergliiklusmaa (LK) 100%	-	-	-	-	-	-
POS. 13	2352	tee- ja tänavamaa (LT) 75% kergliiklusmaa (LK) 25%	-	-	-	-	-	-
POS. 14	3576	tee- ja tänavamaa (LT) 75%	-	-	-	-	-	-

		kergliiklusmaa (LK) 25%						
POS. 15	4170	tee- ja tänavamaa (LT) 75% kergliiklusmaa (LK) 25%	-	-	-	-	-	-
POS. 16	64	tootmishoonete maa (TH) 100%	2	32	4	1	TP2	-
POS. 17	9115	Kaubandus-, toitlustus-, ja teenindushoone maa (BT) 60%, tootmishoonete maa (TH) 20% Kontori- ja büroohoone maa (MP) 20%	2	3400	12	2/3	TP2	69
POS. 18	18887	Kaubandus-, toitlustus-, ja teenindushoone maa (BT) 60%, tootmishoonete maa (TH) 20% Kontori- ja büroohoone maa (MP) 100%	4	8000	12	1	TP2	68
POS. 19	17068	tee- ja tänavamaa (LT) 100%	-	-	-	-	-	-
POS. 20	3585	tankla maa (LB) 100%	2	1000	10	1	TP2	50
POS. 21	900	Haljasala maa (HP) 100%	-	-	-	-	-	-
POS. 22	2837	Haljasala maa (HP) 100%	-	-	-	-	-	-
POS. 23	1947	tee- ja tänavamaa (LT) 100%	-	-	-	-	-	-
POS. 24	217	tee- ja tänavamaa (LT) 100%	-	-	-	-	-	-
KOKKU	112641		-	23 100	-	-	-	365

- Moodustatud kruntide kitsendused on väljatoodud detailplaneeringu graafiline materjal/DP joonised DP – 03, joonis PÕHIJONIS

KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED – Detailplaneeringuga määratakse kolme erineva juhtotstarbega ehitusala - elumuala ja seda teenindavad maad, tootmisala ja seda teenindavad maad ning äriala ja seda teenindavad maad.

Kruntide ehitusõiguste tabelis on määratud „maksimaalne lubatud hoonete ehitusalune pind”, mis tähendab, et detailplaneeringus määratud hoonete ehitusalune pind arvutatakse vastavalt ET-1 0105-0009 järgi - hoonete näitajad ja nende arvutamise eeskirjad. Hoone ehitusalune pind vastab ET järgi: hoonealune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Hoonealuse pinna hulka arvatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud

ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppe, terrasse, keldrite valgusšahte ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

4.1.3 HOONESTUSELE ESITATAVAD OLULISEMAD ARHITEKTUURI-NÕUDED

Detailplaneering määrab hoonestuse arhitektuursed tingimused vastavalt krundi sihtotstarbele. Nii on projekteeritud Lilleoru kinnistu kesk- ja lõunapoolsele tootmisalale suurte mahtudega äri-, teenindus ja tootmishooned, mida iseloomustavad kõrged ja pikad seinapinnad, mis omakorda on seotud kinnistu piiridele planeeritud piiretega, mis moodustavad koos hoonetega läbipaistvate pindadega tahukad, ning kuhu sisse jäävad omakorda avarate platsidega õuealad, mis on kaetud asfalt- või kiviparketiga ning samuti istutatavate/planeeritud kõrg- ja madalhaljastusega, mille osa on samuti muru ja lillepeenardega platsid. Soovitav on äri-, teenindus ja tootmishoone fassaadi jäävate seinapindade katteks kasutada tasakaalukaid värvitoone, nägusaid ja kaasaegseid materjale, mis kõik koos, koos klaasist aknapindadega moodustavad Lilleoru kvartalisse just sellele kvartalile omase ning arhitektuurselt sobiva terviku.

Äri- ja tootmishoonete viimistlusmaterjalideks on soovitav kasutada betooni, terasplekki, terast, puitu, klaasfassaadi ja minerit- või komposiit plaate. Akna- ja usteavade puhul on lubatud kasutada, puit-alumiinium-, alumiinium- ja plastikaknaid ning uste puhul teras-, plastik- või puituksi. Äri- ja tootmishoonete puhul on lubatud hoone äriosa korruseliseks kuni 3 korrust, tootmispoolele jäävad hooned tohivad olla kuni 2-korruselised. Juhul kui peaks plaanitama õmblus- või käsitöökodasid, siis võib antud tööstuse puhul olla ka kolm korrust.

Lilleoru detailplaneeringu põhjapoolsele alale on planeeritud neli korterelamut, mis on 3 kordsed ja 18 korteriga (kokku 72 korterit). Planeeritud kvartali korterelamute ala võib nimetada eraldi käsitletud alaks, mida on võimalik arendada alles peale Kiiu – Soodla ja Jõelähtme – Kemba maanteid ühendava ühendustee väljaehitamist.

Kiiu – Soodla ja Jõelähtme – Kemba maanteid ühendavalt ühendusteelt on planeeritud juurdesõidutee elamukvartali siseteele, mis käesoleva DP mahus on planeeritud ringteega lõppevaks tupikteeks -, küll aga perspektiivis võib antud sõiduteest saada kogu Kiiu aleviku lääneala läbiv ja ühendav sõidutee, seda juhul kui hakatakse planeerima jätkuvalt riigimandis olevat naaberkiinnistut. Planeeritud korterelamute krundile on planeeritud üks korterelamu ja üks kortereid teenindav abihoone koos lahtise garaaži – varjualusega. Täpsed korterelamu asendiplaani lahendused antakse eelprojekti käigus, detailplaneering määrab ehitusalad, maksimaalsed ehitusalused pinnad ja parkimiskohad sõiduautodele.

Korterelamute arhitektuurne lahendus võiks olla käesolevale ajastule omane ja samas põhjamaiselt lihtsa ja minimalistliku käsitlusega, nagu seda on Kiiu alevikku jäävad korterelamute mahud. Korterelamu fassaadimaterjalideks võiksid olla järgmised materjalid: betoon, savi- või silikaattellis, krohvipinnad, vähesel määral teras, puit, klaasfassaadi, minerit- või komposiit plaati, seda kõike nii, et moodustuks tervik, mitte rohkem kui 2-3 esitatud materjalidest . Akna- ja usteavade puhul on lubatud kasutada puit, puit-alumiinium-, alumiinium- ja plastikaknaid ning uste puhul teras-, plastik- või puituksi.

Kogu kvartalile planeeritud hoonete katusetüübiks on kas lamekatvus või kuni 20° madala kaldega viilkatvus. Korterelamutele võiks planeerida lamekatused.

Lilleoru detailplaneeringu üheks kandvaks ideeks on korterelamumaa kruntide ja äri- ja tootmismaa kruntide vahele projekteeritud avaliku kasutusega haljasala koos laste mänguväljakute ja tiigiga, mis tagab samas ka kogu kvartali tuletõrjekustutusvee vajaduse. Soovitav on tiik osaliselt madala piirdega eraldada laste mänguväljakutest.

Arhitektidele, kes hakkavad Lilleoru kvartalisse hooneid projekteerima, soovitame neil projekteerida moodsaid, kaasaegseid, plaanilahenduslikult funktsionaalseid, väikese energiakulu ja keskkonnasõbralikke hooneid.

4.2 PIIRDED

Piirded on ette nähtud kruntidele pos. 9, 10, 11 ja 17. Soovitav piirdead koos väravatega on 1,6m kõrgune tšingitud paneelaed teraspostidel, värv hall. Täpne piirete lahendus töötada välja ehitusprojekti raames. Korterelamumaa kruntidele piirdeeadasid ei pruugi ette näha, juhul kui seda

peetakse vajalikuks siis selle otsuse ja lahenduse teeb Kuusalu valla arhitekt. Juhul kui on vaja ümber tiigi rajada piirdead, siis antud piire peab sobituma antud elu- ja looduskeskkonda. Piirdeaia lahenduse koostööl on Kuusalu valla arhitekt.

4.3 JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Lilleoru detailplaneeringu läänepoolsele alale on Reaalprojekt OÜ poolt varem projekteeritud Maantee 11105 ja 11260 ühendustee ja 11105 kergliiklustee (km 0,0-0,65) (töö nr T18-07). Detailplaneering on antud tee projektiga osaliselt arvestanud. Muudetud on ringristmikult mahasõit ühendusteele ning ühendustee 1/3 teosale on projekteeritud ringristmik, kuna ainult nii sai tagada juurdesõidu kehtestatud Suurekivi kinnistu detailplaneeringualale ja Lilleoru detailplaneeringuga projekteeritud tootmis- ja ärimaa kruntidele. Samuti näeb detailplaneering ette nimetatud ühendustee kõrvale kergliiklustee rajamise. Detailplaneeringualale Reaalprojekt OÜ poolt projekteeritud ühendustee ümber projekteerimise ja väljaehitamise eest hakkab vastutama maanteeamet, kes on ka antud ühendustee projekti tellija. Lilleoru kinnistu omanik on nõus õiglase tasu või õiglase kokkuleppe eest loobuma ühendustee tarvis oma kinnistust 17 068 m² suuruse maatüki osas, kas riigile või siis Kuusalu Vallavalitsusele. Kõik need otsused ja mis tingimustel planeeritud transpordimaa krundid võõrandatakse seda otsustatakse enne Lilleoru detailplaneeringu kehtestamist.

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 Liiklusskeemi joonisel.

4.3.1 Sõiduteed

I etapis projekteeritud juurdepääs planeeringualale rajatakse arendaja poolt ajutise mahasõiduna riigimaantee 1 Tallinn-Narva olevalt ringristmikult (pos.19 krundile) minimaalses vajalikus mahus arendustegevuse realiseerimiseks. Arendusega seotud liikluslahendus rajatakse enne arendusega seotud mistahes ehituloo väljastamist.

Minimaalses mahus rajatud mahasõit likvideeritakse riigimaantee vahelise ühendustee väljaehitamisel Maanteeameti poolt. Ühendustee rajamiseks transpordimaa sihtotstarbega kinnistule eelduseks on, et eelmainitud kinnistu kuulub riigile ning mille valitsejaks on märgitud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Pos. 19 krundilt toimub juurdesõit Pos. 17 krundile projekteeritud siseteele, kust pääseb edasi juba Pos. 22 krundile, kuhu on planeeritud bensiinjaaam ja Pos. 18 krundile, kuhu on planeeritud teenindus- ja tootmishoone kallurite- ning kaugsõidu veoautode teenindus- ja remonditöödeks.

I etapis planeeritud tootmis-, äri- ja laohoonete kruntidele (Pos. 9, 10, 11, 16) tagatakse juurdesõit mööda krundil Pos 17 asuvalt siseteele. Antud lahenduse järgi toimub kruntide (Pos. 9, 10, 11, 16, 17, 18, 22) hoonestamine, seni kuni ei ole valmis ehitatud Kiiu – Soodla ja Jõelähtme – Kemba maanteed ühendavat ühendusteed. Lilleoru detailplaneering ei kohusta Lilleoru kinnistu omanikku välja ehitama Kiiu – Soodla ja Jõelähtme – Kemba maanteed ühendavat ühendusteed.

Riigimaantee 11105 Kiiu-Soodla teemaa-ala on planeeritud nii, et riigimaantee teemaa piirid oleksid võimalikult pikas ulatuses ühtlase laiusega ja piiri asukoht oleks teekraavi puudumisel vähemalt 4 m muldkeha alumisest servast.

DP-04 joonisele Liiklusskeem on kantud juurdepääsutee nähtavuskolmnurgad koos arvuliste näitajatega riigimaanteele 11105 Kiiu-Soodla ja 11260 Jõelähtme-Kemba.

Kruntidele Pos. 3; 4; 5 ja 8 on kavandatud leevendusmeetmed (müravall). Maanteeamet, kui Pos 19 krundile rajatav ühendustee omanik teavitab ning selgitab, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat ja arendajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Tehnovõrkude kavandamisel on välditud tehnovõrke teemaale paigutamist. Mõisa teega paralleelselt kulgeva elektritrassile kasutusõiguse seadmisel reformimata riigimaale arvestatakse trassi asukoha

määramisel sellega, et riigimaantee teemaa piirid oleksid võimalikult pikas ulatuses ühtlase laiusega ja piiri asukoht on teekraavi puudumisel vähemalt 4 m muldkeha alumisest servast.

Detailplaneeringu koosseisus kavandatakse olemasoleva teemaaga ristuvaid tehnovõrkude tingimused on täpsustatud detailplaneeringu joonisel "DP-06 Tehnovõrkude koondplaan"

Teemaaga ristuvate tehnovõrkude rajamisel tuleks kavandada suletud meetodil. Üldjuhul täpsustatakse antud olukorrad tööprojekti mahus

Riigimaantee 11260 Jõelähtme-Kemba alla asendatava truubi läbimõõt on dimensioneeritud lähtudes rajatava ühendustee teeäärsete kraavide ja detailplaneeringuala sajuvete vajadusest.

TRUUBI DIMENSIONEERIMINE

Lilleoru DP näeb ette kõrvalmaantee nr 11260 Jõelähtme – Kemba tee km 19,844 asuva teealuse toru (D200) asendamise plasttruubiga. Paigaldatakse plasttruupe vähemalt D600.

Vooluhulkade arvutus ja truubi dimensioneerimine on teostatud vastavalt Eesti standardis „Väliskanalisatsioonivõrk“ EVS848:2013 esitatud valemitele ja juhenditele ning kasutatud vabavarana Internetis saadavat truupide arvutusprogrammi.

Truubi dimensioneerimise aluseks on valgala, millelt valgub sademevesi nimetatud truubi suunas. Valgala suurus on 29.6 ha. Detailplaneeringuga ettenähtud teede pindala on 2.9 ha ja hoonete alune pindala on 2.3 ha. Seega jääb haljastuse alla 24.4 ha.

Sellelt pinnalt arvatud vooluhulk on 362.4 l/s (0.3624 m³/s). Sellele vastav vajalik arvatud läbimõõt truubi on D600. Viimane tagab ka läbivoolu 622 l/s (0.622 m³/s).

Arvestades detailplaneeringualale planeeritud sadevee akumulatsiooniks ja tuletõrje veevõtuks ettenähtu tiiki, kujuneb tegelik sadevee vooluhulk väiksemaks ja jaotub pikemale perioodile.

Veejuhe	Valgala, ha	Arvutuslik vooluhulk, m ³ /s	Truubi läbimõõt, mm		
			Praegune	Arvutuslik	Soovitav
Kraav	29.7	0.3624	200	600	600

Planeeritud truubi andmed täpsustatakse tööprojekti koostamisel vastavalt Maanteeameti väljastatavatele projekteerimistingimustele.

MÄRKUS: Mminimaalses mahus rajatud mahasõit likvideeritakse riigimaanteed vahelise ühendustee väljaehitamisel Maanteeameti poolt. Ühendustee rajamiseks transpordimaa sihtotstarbega kinnistule eelduseks on, et eelmainitud kinnistu kuulub riigile ning mille valitsejaks on märgitud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Äri- ja tootmisala teede kätte laiuseks on detailplaneeringus ette nähtud ühendustee laiuseks 8,0m, juurdesõidutee tootmisala kruntidele on 7,5 m laiune ja elamukvartalisse planeeritud sissesõidutee laiuseks on 6,5m. Jalgtee ja sõidutee vahele jääb 6,0m laiune haljasriba. Ristmikel on arvestatud veokite pöörderaadiustega, minimaalne teeserva pöörderaadius on 12,0 m.

Planeeringuala põhjaosas on elamualale ette nähtud tupiktee, mis lõpeb ringristmikuga. Elamualale planeeritud tee lõunaküljele on ette nähtud haljasribaga eraldatud jalgtee. Elamualale planeeritava sõidutee kätte laiuseks on 6,5 m ja jalgtee laiuseks on 3,0 m.

Planeeritavate teede äärsed kergliiklusteed on ühendatud maanteed 11105 ja 11260 ühendustee äärde planeeritava kergliiklusteega. Viimase laius on samuti planeeritud 3,0 m.

Detailplaneeringus on näidatud planeeritavate kruntide mahasõitude ligikaudsed asukohad. Mahasõitude täpne asukoht lahendatakse kinnistute hoonestusprojektide koostamise käigus. Planeeritavate teede ja kergliiklusteede detailne tehniline täpsustamine toimub tööprojekti koostamise käigus.

Insener Villu Reha konsulteeris ning koostas teede-, liikluskorralduse ja vertikaalplaneeringu detailplaneeringu osa joonised DP- 04 ja DP-05.

4.3.2 Parkimine

Detailplaneeringuga on ettenähtud parkimise korraldamine kinnistute siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 äärelinna normidele. Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2003 tabelitele 10.1 ja 10.2 toodud tabelis 4.3.3. vahevöönd.

Parkimiskohtade täpne asukoht ja kogus lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Parkimine on ette nähtud ainult omal kinnistul, riigimaantee äärde parkimine on keelatud.

4.3.3 Parkimiskohtade arvutus

Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2003 tabelitele 10.1 ja 10.2 toodud tabelis 4.3.3. tööstus- ja ärimaakruntidele vahevöönd ning elamumaadele äärelinn.

Krundi aadress	Krundile planeeritava hoone liik	Krundile planeeritava hoone brutopind (m ²)	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil (tk)	Planeeringuga ettenähtud parkimiskohtade arv krundil [jalgratta kohad]
POS. 1	-	-	-	0 [0]
POS. 2	-	-	-	0 [0]
POS. 3	-	-	-	0 [0]
POS. 4	Projekteeritav > 3 -toaline korter, 18 korterit	2400	1,1 x 18 krt=19,8 2400 m ² /1000=2,4 2400/5000=0,5	23 [30]
POS. 5	Projekteeritav > 3 -toaline korter, 18 korterit	2400	1,1 x 18 krt=19,8 2400 m ² /1000=2,4 2400/5000=0,5	23 [30]
POS. 6	Projekteeritav > 3 -toaline korter, 18 korterit	2400	1,1 x 18 krt=19,8 2400 m ² /1000=2,4 2400/5000=0,5	23 [30]
POS. 7	Projekteeritav > 3 -toaline korter, 18 korterit	2400	1,1 x 18 krt=19,8 2400 m ² /1000=2,4 2400/5000=0,5	23 [30]
POS. 8	-	-	-	0 [0]
POS. 9	Tööstusettevõtte / ladu	7500	7500/250=30,0	30 [1 koht 6-12 töötajale]
POS. 10	Tööstusettevõtte / ladu	7500	7500/250=30,0	30 [1 koht 6-12 töötajale]
POS. 11	Tööstusettevõtte / ladu	7500	7500/250=30,0	30 [1 koht 6-12 töötajale]
POS. 12	-	-	-	0 [0]

POS. 13	-	-	-	0 [0]
POS. 14	-	-	-	0 [0]
POS. 15	-	-	-	0 [0]
POS. 16	Elektrialajaam	32	-	0 [0]
POS. 17	Kauplus (uus)	6120	6120/80= 63,5	69 [50]
	Äri-asutus (uus, väikese kasutajate arvuga)	1360	1360/250=5,4	
POS. 18	Tööstusettevõtte Asutus uus, väikese kasutajate arvuga	10800	10800/250=45,9	68 [109]
		5600	5600/250=22,4	
POS. 19	-	-	-	0 [0]
POS. 20	Teenindusjaam / tankla	1000	1000/20=50	50 [0]
POS. 21	-	-	-	0 [0]
POS. 22	-	-	-	0 [0]
POS. 23	-	-	-	0 [0]
POS. 24	-	-	-	0 [0]
KOKKU	-	-	-	369

Planeeringualale on kokku ette nähtud 369 parkimiskohta, mis täidab normatiivse parkimismahu varuga. Lisaks on tankla krundile planeeritud üks 15 m pikkuse sõiduki parkimiskoht.

4.3.4 Mürast tulenevad tingimused

Planeeringulahendusele teostatud mürauringu aruande järgi selgus, et planeeritaval alal asuvatele hoonetele (eriti eluhoonetele) ei avalda ümberkaudsest teeliiklusest tulenev müra mõju sel moel, et oleks ületatud lubatud normtasemed. Peamiseks suureks müraallikaks on teeliiklus 1 Tallinn-Narva teel, kuid maantee asub planeeritava ala elamutest paarisaja meetri kaugusel ja kõrgemad müratasemed alale ei levi.¹

Planeeritavale alale on planeeritud passiivne pinnasvall kavandatud riigimaantee ja elamualade vahelisele aladele. Müra modelleerimise tulemusena selgus, et pinnasvall peab olema kõrgusega vähemalt 2,5 meetrit maapinnast, et korterelamute õuealal säiliks normikohased akustilised tingimused, st taotlustasemed 60 dB päeval ja 50 dB öösel. (Lilleoru kinnistu detaiplaneeringu mürauring, Aruane, projekt nr 2012_090, Ramboll Eesti AS, koostanud Esta Rahno, kontrollinud Aune Aunapuu; august 2012; vt. Lisad). Põhinedes eelnimetatud mürauringule, on antud planeeringuga ette nähtud 2,5 m kõrgused passiivsed pinnasvallid kinnistutele pos. 3, 4, 5 ja 8 (vt Põhijoonis). Müra vähendamise meetmete rajamise kohustus jääb piirkonna arendaja teostada. Planeeringuga peab olema tagatud Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemed uute planeeritavate alade ja ehitatavate hoonete puhul arvestades perspektiivset liiklussedust. Juhul kui peaks arendaja elamukvartalis ehitama kolmekordsed elamud, siis tuleb teha täiendavad mürauringud, kuna

¹ Viide konkreetsele mürauringule

kehtivad uuringud on tehtud 2,5 m kõrguse müratökke pinnasevälliga ja mis arvestab 2 korruseliste korterelamu mahtudega.

4.4 PUHKE- JA VIRGESTUSALA

Korterelamumaa ja tootmishoonetema kruntide vahele on planeeritud haljasala, mis on 50m laiune ja ulatub korterelamute hoonestusalast kuni tootmishoonete hoonestusalani. Nii tagatakse Kuusalu valla üldplaneeringus määratud 50m laiune elamu ja tootmisalade vaheline sanitaarkaitsetsoon. Korterelamute tarvis on projekteeritud puhkerajatiste maale lastemänguväljakud. Mänguväljaku elemendid peavad olema kvaliteetsed, ilmastikule vastupidavad ja mänguväljaku ala turvaline. Mänguväljaku projekteerimisel (koos korterelamute jms sinna juurde kuuluva projektiga) lähtuda standardist EVS-EN 1177:2000/A1:2002 „Impact absorbing playground surface – Safety requirements and test methods“ ning EN 1176 „Mänguväljaku seadmed“, soovituslikult juhendada väljaandest „Turvaline mänguväljak: juhend juhatajale ja omanikule“ (Konkurentsi- ja Tarbijakaitse Amet, 2008). Samal krundil paiknev lahtine tiik tuleb piirdega piirata.

4.5 TOOTMISKRUNTIDE ERITINGIMUSED

Tootmiskruntide ja elamukruntide ehitusalade piiride vahele peab jääma vastavalt Kuusalu üldplaneeringut arvestades sanitaarkaitsetsoon (50 m). Tootmis- või tööstuskruntidele planeeritavate hoonetele ehituslubade või tegevuslubade väljastamisel peab Kuusalu Vallavalitsus kaaluma keskkonnamõju hindamise vajalikkust tulenevalt taotletavast hooneprojektis toodud tegevuste eripäradest. Tootmiskruntidele tuleb ette näha vähemalt 20% ulatuses haljasala, milles pool peab olema kaetud kõrghaljastusega.

5 TULEOHUTUSNÕUDED

5.2 ALUS

- Vabariigi valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrus nr 315 ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“
- EVS 812-7:2008 Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

5.3 PLANEERITUD LAHENDUS

Käesoleva Käesoleva detailplaneeringuga kehtestatakse kinnistud korterelamutele, tootmishoonetele, kaubandushoonetele ja tanklale. Maksimaalne hoonete arv ühel kinnistul on 2.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määruse nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” §.19 on minimaalseks hoonetevaheliseks ohutuks vahemaaks 8m. See nõue on tagatud - kõikide erinevatel kinnistutel asuvate hoonete vahel on tuleohutuskujad 8m või isegi rohkem.

Ühe kinnistu piires erinevate hoonete vahel tuleohutuskujad tagamine sõltub hoone tuleohutuslahendustest – *tuletõkkesektsiooni piirpindala suurus, hoonete tulepüsivusklassid*. Kinnistu piires hoonete ohutud lahendused ehk olulised tuleohutusnõuded esitatakse ehitusprojektidega.

Tankla ja naaberkinnistu hoonete tuleohutuskujad määratakse standardiga EVS 812-5.

Detailplaneeringuga ei määrata hoonetele tulepüsivusklasse (TP1, TP2, TP3), seda tehakse ehitusprojekti tuleohutuse osas. Hoone tulepüsivusklass sõltub sellest, mis tuleohutuslahendused hoonele valitakse. Tulepüsivusklassi määravad nt kasutajate arv, kõrgus, korruselisus, tuletõkkesektsiooni piirpindala jne..

Detailplaneeringu ala hoonetele vajalik väline tulekustusvesi tagatakse hüdrantidega. Hüdrandid saavad vee tuletõrjeeve tiigist (lahtine tiik), mis on planeeritud mahuga 1000 m³. Tiik ehitatakse lahendusega, kus 324 m³ on garanteeritud tuletõrjeeve jaoks. Hüdrantide veetrassi survestamine toimub II astme pumpla abil, kus reservoitena kasutatakse diiselpumpa või –generaatorit. Hüdrantide paigutamisel territooriumile arvestatakse, et hüdrandi kaugus võimalikust päästemeeskonna sisenemisteest ei oleks kaugemal kui 100 m. Samas ei tohi hüdrant asuda hoonele lähemal kui 30 m.

Hoonete tuleohutuse osa edasisel projekteerimisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ning tuleohutusosalaste eriosade projekteerimisel kasutatakse vastavasisulistes õigusaktides ja standardites kehtestatud nõudeid.

6 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

6.1 OLEMASOLEV OLUKORD

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

6.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Käesoleva planeeringuga on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa kinnistu aadressil Lilleoru, Kiiu alevikus, Kuusalu vallas, Harjumaal on lahendatud vastavalt OÜ Kuusalu Soojus tehniliste tingimustele nr. 040 06.02.2014. a (vt Lisa).

Planeeritava ala veega varustamisel on eelvooludeks Mõisa tee 10 kinnistul paiknev majandus-joogiveetorustik Ø110. Planeeringu alale on ette nähtud Ø110mm veetorustik.

Planeeritava ala veetarbimise arvutuslik vooluhulk on ca 50 m³/d.

Planeeritavate kinnistute liitumispunktid on planeeritud 0,5-1 m väljapoole kinnistu piiri tee maalale. Liitumispunktideks on ette nähtud maakraanid või siibrid, spindlipikendusega.

Veetorustikud on planeeritud PE PN10 veetorudest. Veetorustik paigaldatakse alla külmumispiiri (asetussügavus min.1,8m). Veeühendusele peatoru juures on ette nähtud siibrid.

6.2.1 Arvutuslikud vooluhulgad

- Pos nr. 04, 05, 06, 07
Korterelamu
 - Hoonealune pind 800 m²
 - Max. korruselisus - 3
 - Hoone kõrgus – 12 m
 - Parkimiskohtade arv – 22
 - Hoone kubatuur – 9600 m³

	Arvutuslik vooluhulk ühe korterelamu kohta		
	l/s	m ³ /h	m ³ /d
• Majandus-joogivesi	1,6	1,5	10,0
• Olmekanalisatsioon	5,0	1,5	10,0
• Väline tuletõrje veevarustus	15,0		
• Sisemine tuletõrje veevarustus	-		
• Sademevesi (katus, parkla, territoorium)	19,0 (6,0+8,0+5,0)		

Ööpäevane keskmine veetarbimine inimese kohta on 143 l/d, vastavalt EVS 835:2003.

- Pos nr. 09
Tootmis- ja laohoone

- Hoonealune pind 2500 m²
- Max. korruselisus - 3
- Hoone kõrgus – 12 m
- Parkimiskohtade arv – 30
- Hoone kubatuur – 33 600 m³

	<i>Arvutuslik vooluhulk ühe ridaelamu kohta</i>		
	<i>l/s</i>	<i>m³/h</i>	<i>m³/d</i>
• Majandus-joogivesi	0,8	0,5	1,0
• Olmekanalisatsioon	1,8	0,5	1,0
• Väline tuletõrje veevarustus	20,0		
• Sisemine tuletõrje veevarustus	2,5 (1 juga x 2,5 l/s)		
• Sademevesi (katus, parkla, territoorium)	37,0 (20,0+11,0+6,0)		

• **Pos nr. 10**

Tootmis- ja laohoone

- Hoonete alune pind 2500 m²
- Max. korruselisus - 3
- Hoone kõrgus – 12 m
- Parkimiskohtade arv – 30
- Hoone kubatuur – 25 536 m³

	<i>Arvutuslik vooluhulk</i>		
	<i>l/s</i>	<i>m³/h</i>	<i>m³/d</i>
• Majandus-joogivesi	0,8	0,5	1,0
• Olmekanalisatsioon	1,8	0,5	1,0
• Väline tuletõrje veevarustus	20,0		
• Sisemine tuletõrje veevarustus	2,5 (1 juga x 2,5 l/s)		
• Sademevesi (katus, parkla, territoorium)	30,0 (15,0+11,0+4,0)		

• **Pos nr. 11**

Tootmis- ja laohoone

- Hoonealune pind 2500 m²
- Max. korruselisus - 3
- Hoone kõrgus – 12 m
- Parkimiskohtade arv – 30
- Hoone kubatuur – 26 676 m³

	<i>Arvutuslik vooluhulk</i>		
	<i>l/s</i>	<i>m³/h</i>	<i>m³/d</i>
• Majandus-joogivesi	0,8	0,5	1,0

	Arvutuslik vooluhulk		
	<i>l/s</i>	<i>m³/h</i>	<i>m³/d</i>
• Olmekanalisatsioon	1,8	0,5	1,0
• Väline tuletõrje veevarustus	20,0		
• Sisemine tuletõrje veevarustus	2,5 (1 juga x 2,5 l/s)		
• Sademevesi (katus, parkla, territoorium)	29,0 (16,0+9,0+4,0)		

Veetarbimine vastavalt EVS 835:2003 büroohoonetes on 20 l/d töötaja kohta.

- **Pos nr. 16**
Tootmishoone/elektrilajaam
 - Hoonealune pind 32 m²
 - Max. korruselisus - 1
 - Hoone kõrgus – 6 m
 - Parkimiskohtade arv – 0
 - Hoone kubatuur – 192 m³

	Arvutuslik vooluhulk ühe korterelamu kohta		
	<i>l/s</i>	<i>m³/h</i>	<i>m³/d</i>
• Majandus-joogivesi	-		-
• Olmekanalisatsioon	-		-
• Väline tuletõrje veevarustus	10,0		
• Sisemine tuletõrje veevarustus	-		
• Sademevesi (katus, parkla, territoorium)	0,3 (0,2+0,0+0,1)		

- **Pos nr. 17**
Büroo-ja kaubandushoone
 - Hoonete alune pind 3400 m²
 - Max. korruselisus - 3
 - Hoone kõrgus – 12 m
 - Parkimiskohtade arv – 69
 - Hoone kubatuur – 37 320 m³

	Arvutuslik vooluhulk ühe tootmishoone kohta		
	<i>l/s</i>	<i>m³/h</i>	<i>m³/d</i>
• Majandus-joogivesi	1,0		3,0
• Olmekanalisatsioon	2,5		3,0
• Väline tuletõrje veevarustus	30,0		
• Sisemine tuletõrje veevarustus	2,5		

	Arvutuslik vooluhulk ühe tootmishoone kohta		
	<i>l/s</i>	<i>m³/h</i>	<i>m³/d</i>
• Sademevesi (katus, parkla, territoorium)	46,0 (22,0+19,0+5,0)		

- **Pos nr. 18**
teenindus-, äri- ja tootmishoone
 - Hoonealune pind 8000 m²
 - Max. korruselisus - 3
 - Hoone kõrgus – 12 m
 - Parkimiskohtade arv – 68
 - Hoone kubatuur –72 888 m³

	Arvutuslik vooluhulk		
	<i>l/s</i>	<i>m³/h</i>	<i>m³/d</i>
• Majandus-joogivesi	1,0	1,0	3,0
• Olmekanaliseatsioon	1,0	1,0	3,0
• Väline tuletõrje veevarustus	30,0		
• Sisemine tuletõrje veevarustus	2,5 (1 juga x 2,5 l/s)		
• Sademevesi (katus, parkla, territoorium)	94,0 (44,0+42,0+8,0)		

Pos nr. 22

Tankla

- Hoonealune pind 1000 m²
- Max. korruselisus - 1
- Hoone kõrgus – 10 m
- Parkimiskohtade arv – 50
- Hoone kubatuur –

	Arvutuslik vooluhulk		
	<i>l/s</i>	<i>m³/h</i>	<i>m³/d</i>
• Majandus-joogivesi	-		-
• Olmekanaliseatsioon	-		-
• Väline tuletõrje veevarustus	5,0		
• Sisemine tuletõrje veevarustus	-		
• Sademevesi (katus, parkla, territoorium)	9,0 (2,0+5,0+2,0)		

6.3. KANALISATSIOON JA SAJUVESI

Käesoleva planeeringuga on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa kinnistu aadressil Lilleoru, Kiiu alevikus, Kuusalu vallas, Harjumaa on lahendatud vastavalt OÜ Kuusalu Soojus tehniliste tingimustele nr. 040 06.02.2014. a. Sadevesi juhitakse sõiduteedelt ja kergliiklusteedelt kõrvalaladele pinnasesse imutamiseks, teede kõrvale planeeritavatesse kraavidesse ja osaliselt planeeritavasse sadevee

kollektorisse. Viimasesse juhatakse ennekõike äri- ja tootmisala platsidelt kogutav sademevesi, mis kulgeb kollektorisse läbi õlipüüdurite.

Planeeringuga kavandatud tegevus ei tohi kahjustada riigimaantee äärsete kraavide ja truupide läbilaskevõimet ja halvendada olukorda maantee muldkeha kuivendamisel ja sajuvete ärajuhtimisel.

Keelatud on sademevete juhtimine riigimaantee teemaa-alale. Kõik arendustegevusega seotud ehitusprojektid, mis puudutavad teekaitsevööndit, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Äri- ja tootmisala ning elamuala vahele planeeritud haljas-puhveralale on ette nähtud sademevee kogumisala lodu ja samas ka tuletõrjevõõtu koht. Viimane tagab sademevee ajutise akumuleerimise ja võimaldab samuti sademevett puhastada.

Kogu territooriumi sademevesi juhatakse lõpuks maantee 11260 Jöelähtme-Kemba alla planeeritava truubi kaudu Kiiu peakraavi. Planeering näeb ette olemasoleva D200 sadeveetoru asendamise truibiga D800. Samuti asendatakse olemasolev toru suuremaga Kiiu peakraavi kõrvalasuva tee all.

Planeeritava ala olmereovee kanaliseerimisel on eelvooluks Mõisa tee 10 kinnistul asuv olemasolev ühiskanalisatsioon Ø160 . Ühenduspunktideks olemasolev kaev.

Planeeritava ala olmereovee arvutuslik vooluhulk on ca 50 m³/d.

Planeeringu ala olmereovesi on ette nähtud ülepumbata. Olmereovee pumplad on planeeritud tänavate äärde. Olmereovee kanalisatsiooni survetorud on planeeritud mööda tänavat paralleelselt veetorudega kuni Mõisa tee 10 kinnistuni. Enne liitumispunkti ühendamist paigaldada survekustutuskaev.

Planeeritavate kinnistute liitumispunktid on planeeritud 0,5-1 m väljapoole kinnistu piiri tee maalale. Liitumispunktideks on ette nähtud kaevud.

Kanalisatsiooni süsteem ette nähtud plastmasskanalisatsiooni torudest.

Sademevee lahendus täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Sademevesi kinnistu territooriumilt on ette nähtud juhtida läbi Liiviku kinnistul asuva kraavi Kiiu peakraavi.

Sademeveevooluhulga ühtlustamiseks on rajatud puhvertiik (tuletõrjevõõti) kiinistu territooriumile. Sademevesi enne tiiki juhtimist tuleb suunata läbi I-klassi õlipüüduri.

Kõvakattega pindade puhul sademevesi korjatakse kokku torusüsteemiga ja puhastatakse enne kraavi juhtimist. Täiendav puhastamise lahendus täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

6.3.1 TULETÕRJEVEE VOOLUHULK

Vastavalt EVS 812:6:2012 ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks on 5-30 l/s.

Väline tulekustutus on ette nähtud hüdrantidest. Veevõrgust tagatakse tuletõrjevõõti ühte hüdranti, mis asub Pos. 17 ja sealt on tagatud kustutusvee kogus 10 l/s 3 tunni jooksul. Üldjuhul tagatakse tootmis- ja elamualale tulekustutusvesi krundil Pos. 8 rajatud tuletõrjevõõti (min. mahuga 324 m³, mis tagab tuletõrjevõõti 30 l/s 3 tunni jooksul) hüdrantides, mis jäävad Pos 10, 11 ja 7 kruntide juurde, mis II astme pumplaga survestatakse veetorustik (kuivhüdrandiga ja survestamiskaevuga). Tiigi veega täitmiseks on ette nähtud ühendustorustik läbimõõduga Dv50mm. Vooluhulga mõõtmiseks paigaldada veemõõtja DN32 veemõõdukaevus.

Planeeritud hüdrantide asukohad on kavandatud nii, et mööda teed on põleva objekti kaugeima punktini 100 m (vooliku pikkus) ja hüdrandi kaugus hoonetest on 30m. Ehitisesest tuletõrjevõõrki tuleb rajada lao-, büroo-, tootmis- ja toitlustushoonetes.

Vajadusel tuleb ette näha tuletõrje survetõstmispumbad hoones. Sisekustutusvee varu tagatakse Kiiu aleviku ühisveevärgist, mis tagab tuletõrjevõõti 2,5 l/s, 1 tunni jooksul.

Täiendav tuletõrjevõõti lahendus täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

6.3 ELEKTRIVARUSTUS

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

Lilleoru kinnistu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.198584.

Juhendmaterjalid:

Lilleoru kinnistule koormuskeskmesse on planeeritud alajaama asukoht, mille teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 10kV kaabelliiniga Saunja: Kuusalu 10kV õhuliini fiidri mastilt nr.5. Lilleoru kinnistule on planeeritud 4x18 korteriga korterelamut 3x63A ; 1 tootmishoone 3x300A; 2 tootmishoonet 3x100A ja 2 kaubandus-teenindushoonet 3x100A liitumispunkti kaitsmetega, kokku 952A.

Hoonete kinnistute piiridele teealasse on planeeritud liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on võimalikult planeeritud mitmekohalistena ja peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4kv kaablitega toitega planeeritud 1070,4kv alajaamast. 0,4kv ja 10kv kaabelliinid on planeeritud sõidutee äärde. Detailplaneeringuga on ette nähtud Veere talu ja Kooli talu ühendamine planeeritud alajaamaga ja olemasoleva 0,4kv õhuliini demonteerimine Lilleoru kinnistult.

Planeeritud: 10kV toitekaabli pikkus 450m kaabliga 20kV Al 3x240mm².
Trafoalajaam 10/0,4kv kuni 1000kVA trafole.
0,4kv jaotuskilpe 5 tk ja liitumiskilpe 10 tk.
0,4kv jaotuskilpide toitekaableid 600m kaabliga A240mm².
Liitumiskilpide toitekaableid 400m kaabliga A50÷A120mm².

6.4 TÄNAVAVALGUSTUS

Lilleoru kinnistu kergliiklusteede äärde on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustus on planeeritud 6m kõrguste kooniliste metallmastidega betoonvundamendil. Valgustid BOSPHORUS C150 naatriumlambiga 50W on paigaldusega masti tipule ja valgustusvõrk on maakaabliga plasttorus Ø75mm. Tänavavalgustuse ja elektrivarustuse kaablid on planeeritud paigaldada 0,7m sügavusele ja ristumisel teedega 1,0m sügavusele planeeritud teede pinnast.

Planeeritud: Tänavavalgustuse võimsus 2,1kW.

6.5 SIDEVARUSTUS

Lilleoru kinnistu detailplaneeringu koostamiseks on Elion Ettevõtted AS välja antud Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.22258825.

Lilleoru kinnistul planeeritavatele elamutele, tootmis- ja ärihoonetele on planeeritud maaala maakaablitrassi ehituseks igasse planeeritavasse korterelamusse ning tootmis- ja ärimaa krundile. Käesoleva Lilleoru detailplaneering ei näe ette liitumist olemasoleva sidekanalisatsioonitrassi kaevuga KII-026, kuna detailplaneeringu koostaja ei pidanud seda oluliseks, küll aga ta taotles need tingimused sellepärast, et oleks olnud võimalik planeerida planeeringualale liiniservituudialad perspektiivis planeeritavale sidetrassiga liitumiseks. Perspektiivis planeeritud sidetrassikanalisatsioon on vastavalt tehnilistele tingimustele seotud Mõisa tee 8 kinnistule asuva Sidekanalisatsiooni kaevuga KII-026 Telekommunikatsiooni lahendus töötatakse välja detailplaneeringu järgmises etapis vastavalt tehnovõrkude valdajate (Elion Ettevõtted AS) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 22258825, 31.01.2014.

Planeeritud: Sidetrassi pikkus 950m.

6.6 SOOJARVASTUS

Planeeritud kruntide soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Soovitav on kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi (nt maaküte, õhksoojuspumbad jms). Variant lahendusena on võimalik kogu hoonestatud alale planeerida maagaasiküte. Gaasiküttega liitumiseks on väljastatud kahele erinevale lahendusele tuginevad tehnilised tingimused. Tänapäevase seisuga Lilleoru kinnistu omanik ei teinud seda lõplikku otsust, mis lahenduse kasuks otsustatakse, küll aga planeeringusse on planeeritud võimaliku gaasitrassi jaoks liinikoridor, mille kaudu saab liituda Kiiu alevikus asuva gaasitrassiga.

6.7 MAAPARANDUSSÜSTEEMID

Amortiseerunud maaparandussüsteemid likvideeritakse ning kogu detailplaneeringu pinnasevee ja sadeveed juhatakse projekteeritud kraavide kaudu Kiiu eelvoolu kraavi. Vertikaalplaneeringu joonis käsitleb sadevee lahendusi.

Lilleoru detailplaneering näeb ette maaparandussüsteemide likvideerimise oma kinnistu osas.

DP joonisel DP-05 MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE EESVOOLUDE JA KUIVENDUSKRAAVIDE LAHENDUSE SKEEMIL on märgitud maaparandustöödega seotud projekteeritavad roheline numbriga 1 – 7 kohad, mida tuleb tööjooniste staadiumis läbi projekteerida.

1 – Jämeda roheline joonega määratud alale jääv/ad drenaažikaev ja drenaaži kollektorid tuleb asendada. Teede alla jäävaid trasse peab kaitsma sõiduteelt tuleva koormuse eest (täpsed lahendused antakse drenaaži tööprojekti mahus).

2 – Jämeda roheline joonega on määratud alale jäävad drenaažikollektorid tuleb teedehitustööde käigus asendada uue Ø 200 drenaažikollektoriga. Drenaažikollektorite liitumiskohta näha ette uus kaev. Teede alla jäävaid trasse peab kaitsma sõiduteelt tuleva koormuse eest (täpsed lahendused antakse drenaaži tööprojekti mahus).

3 – Jämeda roheline joonega määratud alale on projekteeritud uus drenaažikollektor Ø 200, mis ühendab Kooli kinnistult tuleva drenaaži Lilleoru kinnistule projekteeritud sademevee kanalisatsiooniga (täpsed lahendused antakse drenaaži tööprojekti mahus).

4 – Lilleoru kinnistule projekteeritud sademevee kanalisatsiooniga tuleb ühendada olemasolev Veere kinnistule jääv drenaažikollektoriga (täpsed lahendused antakse drenaaži tööprojekti mahus).

5 – Kui ehitatakse valmis Lilleoru kinnistule projekteeritud sademevee ärajuhtimise kraav, siis likvideeritakse olemasolev drenaažikaev. Niikaua juhatakse Kooli kinnistult tulev drenaaživesi läbi olemasoleva kaevu (täpsed lahendused antakse drenaaži tööprojekti mahus).

6 – Drenaažikollektorid, mis peale likvideerimist jäävad alles, tamponeeritakse (täpsed lahendused antakse drenaaži tööprojekti mahus).

7 – Likvideeritavad drenaažikollektorid

6.8 VERTIKAALPLANEERING

Detailplaneeringus arvestatakse olemasoleva maapinna reljeefiga. Maanteede 11105 ja 11260 ühendustee vertikaalplaneeringut on täiendatud vastavalt esitatud uuele detailplaneeringu lahendusele, mis muudab varasemat Reaalprojekt OÜ koostatud ehitusprojekti. Planeeritud teede pikiprofiili kalded on suurusjärgus 0,003 kuni 0,025. Sõiduteede põikikalle on 0,025 ja kergliiklustee põikikalle on 0,02.

Kogu elamu-, tootmis- ja ärikruntide alale on koostatud vertikaalplaneeringu ideeplaan DP-05 koos planeeritud hoonete kõrgusliku sidumisega ning, mis oli aluseks kraavide ja sadeveekanalisatsiooni skeemi koostamisele. Teedele ja trassidele tööprojektide koostamise käigus antakse lõplik vertikaalplaneeringu lahendus. Platsidele on ette nähtud kalded keskmiselt suurusjärgus 0,01. Teede kõrguslik paiknemine ja platside vertikaalplaneering täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus.

6.9 VEDELKÜTUSE TANKIMINE

Detailplaneeringuga ettenähtud vedelkütuse tankla (sh sinna juurde kuuluva parkla, trasside, valgustuse, drenaaži, haljastuse jms asjakohase) planeerimisel ja edasises projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-5:2005 „Ehitise tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“. Käesoleva planeeringuga on antud planeerimisetapis tagatud:

- plahvatustsoon 30 m;
- mahutirühmade juurde pääseb ühest suunast;
- sõiduteelt mahasõit Pos. 19 krundile toimub üle Pos. 16 krundile planeeritud õueala/asfaltkattega platsilt, kuhu on kantud servituut ning kattele on markeeritud bensiinijaama juurde ja väljasõidu rajad. Planeeritud plats peab olema ehitatud taoliselt, et seal saab sõita ka autod raskusega 30 tonni ja kõrgusega kuni 5 meetrit;

- teed peavad olema aastaringselt sõidetavad;
- tankuri ja mahuti tuulutuspüstiku suudme kujad:
 - parkla min 6 m kaugusel;
 - elektri õhuliin min 25 m kaugusel;
 - üldkasutatavatest platsidest (bussipeatus) min 10 m kaugusel;
 - kõrge põlemiskoormusega tule- ja plahvatusohtlikud tööstus- ja laohooned min 20 m (või arvutuse kohaselt) kaugusel;
 - muud kui eelnimetatud hooned ja madala põlemiskoormusega tööstus- ja laohooned min 15 m (või arvutuse kohaselt) kaugusel;
 - tänavad ja avalikud parklad min 10 m kaugusel.
- maa-aluste mahutite kaugus naaberkinnistust vähemalt 5 m;
- tuleohutuskujades paiknevatele aladele ei istutata okaspuid ega rajata elektriliine.

Käesoleva planeeringuga on tankla plahvatustsoon nihutatud kõrvalmaantee Mõisa tee sanitaar- ja kaitsevööndisse Maanteameti loal tingimusel, et tankla ei sea kõrvalmaanteele eritingimusi.

7 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- tee ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetsed 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 võõrastele;
- 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 (kogu krundist 10%). Kõrghaljaste eesmärgiks on ühtse rohevõrgustiku loomine planeeringualal, selle sidumine olemasoleva ja planeeritava ümbritseva haljastusega ja rohevööndite loomine planeeritavate tootmishoone- ning kontori- ja büroohonete vahelistele aladele.

Detailplaneering teeb ettepanku haljastusliku väärtuse suurendamiseks nii palju kui võimalik, täpsem lahendus tuleb anda eraldiseisva haljastus- või maastikuarhitektuurse ehituprojektiga paralleelselt hoonete projektiga.

Uute taimeliikide valimisel haljastamiseks on soovitatav kasutada alale looduslikult omaseid kodumaiseid külmakindlaid taimeliike ja nende sorte näiteks pärn, tamm, vaher võib ette näha ka igihaljast haljastust kuuse või männiheki näol eraldamaks elumuala tootmisalast ja maanteest.

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

Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringiselt puhastama ja korras hoidma oma krundi, krundisisesed teed ja sellega külgneva puhastusala.

Kinnistul tekkivad olmejäätmed tuleb sorteerida ja kokku koguda vastavalt kehtivatele Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete äravedu korraldada vastavalt KOV poolt ettenähtud korrale.

Tankla kinnistul peavad keskkonnaohtlike (näiteks autoakud jms) või vanapaberi kogumise konteinerid paiknema tuulutuspüstikutest ja tankuritest vähemalt 12 m, mahuti põlevvedelikuga täitmiskohast ning tankla hoonetest vähemalt 6 m kaugusel.

9 KESKKONNA- JA E HITUSTINGIMUSED 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 hindamine ja keskkonnanõuditeerimise seaduse* pool ettenähtud hindamine.

Lähtuvalt Kuusalu valla üldplaneeringust tuleb keskkonda ohustada võiva tööstuse (sh laoplatssid 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.

9.2 KESKKONNA TINGIMUSED PLANEERINGUALAL

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

9.3 E HITUSE ALUSTAMISE TINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Kuusalu Vallavalitsus ei väljasta ehituslube detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne, kui Lilleoru kinnistu detailplaneeringu on kehtestanud Kuusalu Vallavolikogu. Samuti tuleb kinnistu omanikul (arendajal) väljaehitatud I etapis planeeritud insenerivõrgud, kraavid, ajutine juurdesõidutee, tuletõrjevõõtu tiik jne, siis alles peale selle saab Kuusalu vallavalitsus väljastada planeeritavatele hoonetele ja insenerivõrkudele ehituslubasid.

Järgnevate etappide ehitamise järjekord ei vasta etappide loetelus esitatud kronoloogilisele järjekorrale. Käesolevat detailplaneeringut arendatakse vastavalt detailplaneeringulahenduses esitatud etappide järgi ja vastavalt võimalustele.

Kinnistu omanik (arendaja) on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringu kehtestamist.

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.

10.2 TEEMAA PIIRID JA TEEKAITSEVÖÖND

Käesoleva planeeringuga märgitakse ära olemasolevad ja seatakse uued vajalikud kaitsealad:

- olemasolev kõrvalmaantee sanitaarkaitsevöönd – 60 m äärmise sõidusuuna keskeljst;
- olemasolev kõrvalmaantee teekaitsevöönd – 50 m äärmise sõidusuuna keskeljst.

10.3 TERVISEKAITSENÕUDED

Juhindudes Terviseameti kirjast 25.04.2014 nr9.3-1/2686 on Lilleoru detailplaneering kooskõlas kehtivate tervisekaitseenõuetega, kui arvestatakse järgmiste tingimustega:

- Uute elu-, äri-, tootmishoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” Nõuded välispiirete ühisolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud 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) normeeritud müratasemed siseruumides.
- Kavandavate tootmishoonete tegevusest tulenev müratase ei tohi nii olemasolevate kui perspektiivsete elamute välisterituumitel ületada päeval 50db ja öösel 40 dB.
- Elu- ja ärihoonete planeerimisel ja ehitamisel arvestada radoonihuga ja tagada hoonetes EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine” nõuded.
- Riigimaanteed sanitarkaitsevööndisse spordi- ja mänguväljakuid mitte planeerida, kus vastavalt teede- ja sideministri 28.09.1999 a. Määrusele nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded” 1.8 Keskkonnakaitse, tabel 1.25 „Maanteeäärsed vööndid” ületab õhusaaste perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni ning pinnase saastamine võib arvestusliku perioodi lõpuks saavutada lubatud piirkontsentratsiooni.
- Vastavalt välisõhu kaitse seadusele § 66 lg 2 tuleb planeeringus arvestada, et tootmishoonete saasteaineid väljutavad korstnad, ventilatsioonivad ja –torud ning muud saasteallikad ei jääks lähemale kui 50 meetrit eluhoonetest.
- Lilleoru detailplaneering näeb ette tootmishoonete ja eluhoonete vahelise 50m laiuse üldmaa krundi, kuhu jääb tiik/veekogu, laste mänguväljaku ala ning ülejäänud krundi osale rajatakse maksimaalset kõrghaljastust.

10.4 SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID

Detailplaneeringu Põhijoonisel DP-03 on kajastatud kõik teekasutusservituudid ja detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaani DP-06 joonisel on kajastatud kõik vajalikud liiniservituutide alad. Osaliselt on antud vajalike selgitusi servituutide kohta ka Põhijoonisel DP-03 toodud kruntide ehitusõiguste tabelis.

50.0 m laiune üldmaa ala moodustab sanitarkaitseala, mis eraldab korterelamu hoonestusala tootmishoonete ehitusalast.

Planeeringualale jääb olemasolev side maakaabelliini kaitsevöönd 1 m liinist kahele pool (kokku 2 m);

Maaparandussüsteemid, mida ei likvideerita, nende kehtib kaitsevöönd 1m mõlemale poole (kokku 2 m);

11 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Planeeritava ala hoonete ja rajatiste väljaehitamise I etapi järjekord võiks olla on järgnev:

- Kinnistu omanikul tuleb enne Lilleoru kinnistu detailplaneeringu kehtestamist sõlmida võlaõiguslikud lepingud kergliiklustee maa-ala võõrandamiseks Kuusalu vallale; - ühendustee maa-ala võõrandamiseks Maanteeametile ja – tootmismaa (pos nr 16) võõrandamiseks Eesti Energia AS'le. Detailplaneeringu menetlemise käigus võib veel selguda ametkondi, kellele on vaja maad võõrandada.
- Ajutise juurdesõidutee rajamine krundile Pos.19
- Kraavide ja olemasoleva drenaažikollektori uuendamine, mis jääb ajutise juurdesõidutee alla ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistu liitumispunktideni;
- Haljasmaale ja Pos. 9, 10, 11 ja 18 alale planeeritud kõrghaljastuse rajamine;
- tankla juurde viivate teede, parkla, valgustuse, drenaaži, tuletõrje kustutusvee tiigi rajamine; tankla rajamine,
- krundisestest tehnovõrkude rajamine; parklate, sissesõidu- ja kergliiklusteede, drenaaži, piirete, valgustuse ja haljastuse rajamine – vastavalt eelnevalt koostatud ehitusprojektile*;
tootmishoonete-, teenindus- ja ärihoonete rajamine;
- Peale Kiiu – Soodla ja Jõelähtme – Kemba maanteid ühendava ühendustee väljaehitamisest saab planeerida korterelamuala väljaehitamisest
- krundisestest tehnovõrkude rajamine; müravallide rajamine; parklate, sissesõidu- ja kergliiklusteede, drenaaži uuendamine, valgustuse, haljastuse ja mänguväljakute rajamine – vastavalt eelnevalt koostatud ehitusprojektile**;
korterelamute rajamine;

* Tootmis- ning äri- ja teenindushoonete rajamine võib toimuda krunditi eri aegadel, st neid ei pea kohe kogu I etapis planeeritud alal korraga välja ehitama.

** Korterelamute kruntidele planeeritud lahenduse projektipõhine väljaehitamine võiks toimuma ühe hanke raames.

Hoonete rajamise eelduseks on teede ja tehnovõrkude valmidus.

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

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 Lilleoru kinnistu detailplaneeringu graafiline materjal – DP joonised, seletuskiri P 2.