

SELETUSKIRI

Harju Maakond, Kuusalu vald, Kiiu alevik,
Vana Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringu
juurde.

1. Üldosa

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis arendaja soov määrata võimalikud hoonestusalad administratiiv- teenindushoonete ja ehitussegude tootmishoonete laiendamiseks ning püstitamiseks, maakasutuse sihtotstarvete täpsustamiseks, samuti tehnovõrkude ja uue juurdepääsutee kavandamiseks. Detailplaneering on koostatud vastavalt tellija esindajaga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule.

Planeeringu koostamise alused:

1. Kuusalu Vallavalitsuse 24.10.2012 korraldus nr 791 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ning lähteülesande kinnitamise kohta;
2. Kuusalu Vallavalitsuse poolt korralduse nr 791 lisana väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne;
4. Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:
 - 4.1. Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68;
 - 4.2. Tugiplaanina on kasutatud OÜ Tuvar Ehitus poolt 07. Novembril 2012. aastal tahhomeetriliselt mõõdistatud digitaalset geodeetilist alusplaani ning Kuusalu Vallavalitsuse maakorraldusteenistusest väljastatud planeeringuala läheduses asuvate kruntide plaanide koopiaid;Geoloogilised uuringud puuduvad.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva Vana-Narva maantee 11b kinnistu sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine. Olemasoleva Vana-Narva maantee 11a kinnistul ehitusõiguse täiendamine. Planeeringualal juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendite täpsustamine, vertikaalplaneerimise, sajuvee kogumise ning liigse vee ärajuhtimine. Planeering hõlmab ainult Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva 11b territooriumi, säilitades ülejäänud osas olemasoleva situatsiooni. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud maaüksuse piiridest välja.

Detailplaneeringusse kaasatud kinnistud:

Tabel 1

Jrk nr	Katastriüksuse tunnus	Krundi nimi	Sihtotstarve	Katastriüksuse pindala m²	Kinnistu omanik	Märkused
1	35201:003:0520	Vana-Narva mnt 11a	Tootmismaa 100%	4944	OÜ Kiiu Soon	Kinnistu rentnik OÜ Kuiv Liiv
2	35201:003:0375	Vana-Narva mnt 11b	Maatulundusmaa 100%	15987	OÜ Kiiu Soon	

Detailplaneeritava maa-ala pindala on kokku 20 931 m².

Detailplaneeringu algatamise ajal olid kinnistute nimed vastavalt Remedia 2 ja Loopealse. Vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse korraldusele on aadressandmeid planeerimisprotsessi ajal muudetud, seepärast on detailplaneeringu nimi erinev algatatud planeeringu nimetusest.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Kuusalu vallas, Kiiu alevikus. Planeeringuala piirneb idas valla teega Kiiu- Jaanukse (3520018), põhjas Nurmenuku kinnistuga, läänekaares on Lääne kinnistu. Mõlema kinnistu sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Lõunapiirile jäävad Vana-Narva mnt 9 ja 11. Vana-Narva mnt 9 sihtotstarveteks on tootmismaa 90% ja ärimaa 10%, Vana-Narva mnt 11 sihtotstarbeks on tootmismaa 100%. Praegusel ajal on lahendatud juurdepääs planeeringualal asuvatele kruntidele läbi Vana-Narva mnt 11 territooriumit. See kinnistu piirneb lõunas T-11260 Jõelähtme - Kemba riigiteega. Planeeringu maa-ala jääb 1998. aastal koostatud Harju Maakonnaplaneeringu ning Kuusalu valla üldplaneeringuga määratud Kiiu aleviku tiheasustusalale tsoonile. Seega kuuluvad planeeritavad kinnistud detailplaneeringu kohustusega alasse. Üldplaneeringuga on planeeritav ala kavandatud tootmismaana.

Kontaktvööndit iseloomustab „tööstusmaastik” – lähiümbruses asuvad mitmed tootmisettevõtted.

Planeeritaval territooriumil asus Eesti NSV ajal Kuusalu kolhoosi ladu-angaar. Mõned aastad tagasi püstitati täitematerjalide sorteerimissõlm ning alustati ehitussegude ja inertmaterjalide tootmist liiva baasil. Planeeringuala paiknemine Jõelähtme - Kemba riigitee vahetus läheduses, samuti teede hargnemine Tallinn - Narva suunas loovad head võimalused ligipääsudeks ning toodangu turustamiseks.

Lähiümbruses on algatatud mitmeid detailplaneeringuid- idas, teiselpool valla teed Härmapõllu ja Vanaoja detailplaneering ning vaestemaja detailplaneering. Edelas, väljaspool kontaktala on algatatud Vana-Narva maantee 5 detailplaneering ja Oja kinnistu detailplaneering. Vana-Narva

maantee kontaktvööndist lõunasse jääb juba kehtestatud Töökoja põik 1; 3 ja 5 ning lähiala detailplaneering. Kontaktvööndi situatsiooniskeem on detailplaneeringu graafilises osas joonis 1

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvad tootmishooned ja ehitised jätkavad senist tegevust-inertmaterjalide sorteerimist ja ehitussegude tootmist selle baasil. Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- endine tootmisterritoorium tingis pinnase täitmise ning tasandamise. Kõrguste vahe ei ole suur- kuni 1.2 meetrit põhjast lõunasse. Kõrgeimad kohad asuvad ala lõunaosas, mille kõrguseks on Balti süsteemis 37.50 meetrit. Madalamad kohad on ala põhjaosas – 35.30. Planeeringuala läbivad elektri 0,4 ja 10 kV õhuliinid ning maa-alused telekommunikatsiooni kaablid. Käesoleval ajal puudub tootmisettevõttel ühendus Eesti Energia elektrisüsteemiga ning energiat toodetakse lokaalse elektrigeneraatoriga.

Mõlemal planeeritaval krundil asuvad drenaažisüsteemid.

Planeeringualal asuval Vana-Narva mnt 11a krundil paiknevad vastavalt ehisregistri andmetele järgmised ehitised:

- 1) Angaar-ladu (ehr: 116010491), ehitisealune pind 547m²;
- 2) Täitematerjalide sorteerimissõlm (ehr: 220538088), ehitisealune pind 547m²;
- 3) Välisgaasivarustus (ehr: 220673377), ehitisealune pind 23m²;

Olemasolev olukord on detailplaneeringu graafilises osas joonis 2 (Tugiplaan).

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus jääb detailplaneeringuga kaasatud kinnistute välispiiri osas püsima. Planeeringuga tehakse ettepanek Vana-Narva mnt 11 b kinnistu jagamiseks kaheks krundiks. Ühele neist on kavandatud 10/04 kV trafoalajaama püstitamine ning teisele osale määratakse hoonestusõigused tootmistegevuse laiendamiseks.

Planeeringuga tehakse ettepanek Vana- Narva mnt 11 b krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks.

Ettepanekud detailplaneeringualal paiknevate uute kruntide moodustamise ning krundi kasutamise sihtotstarvete kohta tabelis 2:

Tabel 2

Pos.1 **Vana-Narva mnt 11a**: pindalaga 4944 m², sihtotstarbega 100 %
tootmishoonete maa;
Pos.2 **Vana-Narva mnt 11b**: pindalaga 15951 m², sihtotstarbega 100 %
tootmishoonete maa;
Pos.3 **uus krunt**: pindalaga 36 m², sihtotstarbega 100% elektrienergia
tootmise ja jaotamise ehitise maa.

6. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on toodud tabelis 3.

Planeeritavatele uutele ja olemasolevatele kruntidele määratakse ehitusõigused, määratakse kindlaks juurdepääsuteede paiknemine, kavandatakse parkimiskohtade paiknemine ja arv ning soovitud olmejäätmete kogumise kontainerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp peab järgima antud piirkonnale iseloomulikku stiili ja haakuma ümbritseva miljööga. Määratud on korruselisus ja katusekalded. Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- kui ka parapetlahendustega katused. Lubatud kalded 0-20 kraadi. Viilkatuste kavandamisel täisviiluga on soovitud kalle 20 kraadi ja kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse minimaalselt; muudatused peavad jääma vahemikku ± 0,5 m olemasolevast maapinnast. Kavandatud hoonete parapeti või katuse harjajoonte paiknemine on määratud olemasoleva hoonega- need peavad olema risti või paralleelsed.

Planeeritavate kruntide platside ja teede vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koosseisus.

Lubatud on planeeringualal asuvate kruntide põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ning tehnovõrkude püstitamine.

Detailplaneeringuga on lubatud krundil olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, laiendamine või täielik lammutamine ning uute hoonete püstitamine vastavalt ehitusõiguste tabelis antud tingimustele.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Kruntide ehitusõigus

Tabel 2

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus/ korruselisus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Positsioon 1 Vana-Narva mnt 11a	4944 m ² 100% TH	2 tootmishoonet 1 büroohoone	1300 m ²	20 m / 4 8 m / 2	0 – 20 ⁰
Positsioon 2 Vana-Narva mnt 11b	15951 m ² 100% TH	4 tootmishoonet 1 olmehoone	2800 m ²	9 m / 2 9 m / 2	0 – 20 ⁰
Positsioon 3 Uus krunt	36 m ² 100% OE	trafoalajaam			

Tabelis esitatud krundi kasutamise sihtotstarbe tähised:

TH -tootmishoone maa

OE - elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa

Kavandatavate hoonete ehitistealuse pinna arvvärtus ei tohi olla suurem planeeringu ehitusõiguses toodud hoonete suurimast lubatud ehitusalusest pindalast.

7. Hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala on määratud krundi omanike soove ning tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, olemasolevat hoonestust, kruntide piiride asukohti, kaitsetsoone ning piiranguvööndeid, läbi- ja juurdepääsu teid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Ehitusjooned hoonestatavatel kruntidel ei ole määratud, kuna planeeritavad ehitusalad aga ka olemasolev hoonestus ala lähiümbruses paiknevad küllaltki kaootiliselt. Ehitusalade paiknemise kavandamisel on arvestatud miljöosse sulandumist, tootmistegavuse funktsionaalsust ja logistikat.

8. Ehitistevahelised kujad, tulekaitse abinõud

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ning EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus” nõuetest. Ehituskeelualadena on fikseeritud alad, kus ei toimu mingisugust ehitustegavust ehitusseaduse mõistes. Ehituskeelualad on planeeringualal määratud vastavalt kehtivatele seadustele. Hoonestusala peavad ehitistevahelised kujad vastama nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseksiooni piirpindalaga, vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetele. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Püstitatavad hooned peavad vastama vähemalt tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi: sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samas klassis, vastavalt kas TP3, TP-2 või TP1; selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegavust, mis nõuab tegavusest tingituna täiendavaid kujasid naaberkrundi hoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberomaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Tuletõrje vesi saadakse käesoleval ajal ehitamisel olevast Kiiu aleviku ühisveevärgi hüdrantist. Tuletõrje hüdrant peab olema kasutatav aastaringsest ning vastama Tuleohutuse üldnõuetele ning standardile EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje vesikule peab olema tagatud juurdepääs ning kaugus planeeritavast kinnistust on max 200 meetrit. Hüdrant on kavandatud krundile pos.2.

9. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hooneid kruntidel ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljaspoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljaspoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadusega. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Kruntidel on lubatud lamekatused parapettlahendustega kui ka kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Viilkatuste puhul peavad kalded olema mitte suuremad kui 20°. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses võib kasutada põhimaterjalidena sändvitšpaneeli, puitu, klaasi ja kivimaterjali. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korruga üle 2 erineva materjali. Olemasolevale täitematerjalide sorteerimissõlmele ehitatakse välipiirded, et saavutada energiasäästlikum tootmisprotsess. Tehnoloogilistest vajadustest on lubatud hoonestuskõrgus 20 meetrit. Kõikide püstitatavate tootmishoonete välispiirete ehitamisel on lubatud ka PVC kattematerjalide kasutamine. Välisviimistluse värvilahendustes soovitatav kasutada pastelseid värvitoone, katusekatte toon vaba, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid. Katusekatte materjalide valik vaba.

Püstitatavad hooned peab hästi sobima miljöösse. Kruntide välispiirdeks on lubatud püstitada piirdeaedaid.

10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeringuga on ettenähtud planeeritavatele kruntidele pääsud avalikelt teedelt – Jõelähtme - Kemba maanteelt ja Kiiu- Jaanukse teelt. Juurdepääsutee Jõelähtme- Kemba maanteelt on eelnevalt välja ehitatud. Tee läbib kinnistut Vana-Narva mnt 11. Enne detailplaneeringu kehtestamist on vajalik juurdepääsuteele servituudi seadmine.

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisaladel (platsidell). Kavandatud tootmishoonete iga 150 m² suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2003 „Linnatänavad” nõuetele. Parklad on mõeldud ettevõtte töötajatele. Parklates on kohti kokku 35-le autole.

Käesoleval ajal on planeeritava Vana-Narva mnt 11a kruntidesisesed teed ja platsid kaetud mustkattega. Ka planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud asfaltkate, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad katted.

Krundisesesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisesesed liikluskorraldused lahendatakse ehitusprojektidega.

Planeeringus krundile pos. 2 kavandatava sõidutee täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Planeeringus on näidatud lahendus 5,6 meetri laiuse juurdepääsutee rajamiseks. Kuna tegemist on kinnistusesise ühendustega, siis ei ole tee laiuse ega ka täpse paiknemise osas siduvat kohustust. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Olemasolev haljastuse iseloom säilitatakse. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega. Planeerimislahendusega on ettenähtud kõrghaljastuse võimalikud istutusosalad.

Planeeritud kinnistute territooriumi võib piirata kuni 1,5 m kõrguse võrkpiirdega. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

Planeeringualas asuvatelt kruntidelt ei tohi valguda sademevesi naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei tohi istutada haljastust ligemale, kui seda näevad ette normatiivaktid (Eesti Standard EVS 843:2003, Linnatänavad).

Krundi Pos 2 loodenurka on eraldatud maa kaitsehaljastuse rajamiseks vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule.

12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolevad tehnovõrkude koridorid (sidetrassid, 0,4 kV ja 10kV õhuliinid ning 0,4kV maakaabelliin, drenaažitorustikud, gaasitrass) on tähistatud graafilises osas. Hoonestamisel ehitusalal tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused tuleb anda ehitusprojektidega. Kruntidel olevatele tehno-rajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrusega nr 22 kinnitatud "Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus". Krunte läbivatele ja neid teenindavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 ja 164 sätteid.

Elektrivarustus. Käesoleval ajal ei ole planeeringualal asuvatel kruntidel liitumisühendusi. Planeeritavatel kruntidel lahendatakse elektrivarustus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele Nr. 206971; väljastatud 15.01.2013.a. (tehnilised tingimused planeeringu lisas). Tootmishoonete elektrivarustuseks demonteeritakse olemasolev Kütte mastalajaam ning ehitatakse välja uus komplektalajaam. Olemasolev 10 kV õhuliin demonteeritakse planeeritava ala ulatuses ning paigaldatakse maa-aluse kaablina. Liitumiskilp on kavandatud alajaama seinale. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Tootmisterritooriumi välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena, valgustite arv vaba. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Seoses 10 kV

liinide ümberehitusega, rekonstrueeritakse ka olemasolevad 0,4 kV õhuliinid ning paigaldatakse maa-alusesse kaablisse. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

Soojavarustus. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena.

Veevarustus ja kanalisatsioon. Vastavalt planeerimislahendusele on ette nähtud planeeringualale kavandatavate hoonete liitumine Kuusalu valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga.

Vastavalt AS Kuusalu Soojus tehnilistele tingimustele 02.08.2013 nr 105 on liitumispunktid välja ehitatud Jõelähtme- Kemba riigitee äärde. Veevarustuse trass ehitatakse välja kuni planeeringualani liitumise maakraanist DN25. Majandus-joogivett on võimalik tarbida kuni 2.5 m³ ööpäevas.

Kruntidel paiknevate hoonete vesivarustuse veemõõdusõlmed koos sulgarmatuuridega ehitatakse välja krundiomaniku poolt vastavalt AS Kuusalu Soojus tehnilistele tingimustele.

Planeeritav kanalisatsioon on iseoolne kuni pumplani, mis paikneb Vana-Narva mnt 11 b krundi edelanurgas, juurdepääsu tee vahetus läheduses. Kuna pinnareljeef ei võimalda iseoolses torustikus heitvee suunamist liitumiskaevu, siis pumbatakse reoveed survetorustikus ühiskanalisatsiooni kaevu. Planeeritava ala põhjapiiril asuva Nurmenuku kinnistu vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamiseks on planeeringus esitatud servituutettepanek trasside läbimiseks.

Sidevarustus. Planeeritavatel kruntidel telekommunikatsioonivõrguga liitumisi ei ole kavandatud. Side on planeeritud mobiilside kaudu.

Sajuveed. Planeeringuala on kevadiste suurvetega üleujutusohklik. Maa-alale on eelnevalt ehitatud välja maa-alune torujuhtmes drenaažisüsteem. Süsteemi on vaja puhastada ning korrastada. Ehitatavate hoonete alla jääv süsteem tõstetakse kõrvale ning varustatakse täiendavate restkaevudega. Ehitust takistavate süsteemide ümbertõstmine lahendatakse ehitusprojektide koosseisus. Planeeritavate hoonete katustele langevad sajuveed võib koguda ning suunata taaskasutusse olmevajadusteks ning kanaliseerida. Juurdeehitatavad teed ja platsid ehitatakse jäigale geovõrgule. Territooriumile ehitatakse sajuvee kanalisatsioonisüsteem restkaevudega. Sajuvee suunamiseks planeeritakse pinnareljeefi ning lisaks ehitatakse lahtisi drenkraave, et kaitsta naaberkinnistuid võimalike tulvavete eest. Kogumiskraav rajatakse Lääne katastriüksuste piirile, mis kuivendab ka seda maa-ala. Kavandatavasse kraavi on vajadusel võimalik ühendada ka Nurmenuku ja Lääne kinnistute sajuveesüsteemid. Kogutud sajuveed suunatakse kogumiskraavis Ploompuu I K-3 eelvoluni.

Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

13. Keskkonnakaitse tingimused

Kruntide sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine on lahendatud drenaažisüsteemi ja lahtiste drenokraavidega. Täiendavalt planeeritakse reljeefi. Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Ehitusprojektid tuleb vajadusel kooskõlastada projekteerimistingimustes antud keskkonnakaitse instantsidega.

Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva 11b kinnistute detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõjude strateegiline hindamine, kuna kavandatud tegevus, hoonestusviis ja tihedus ei avalda olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

Vastavalt Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratlusele kuulub ala IV kategooriasse, kus kehtivad tööstusalal kehtestatud müra normtasemed.

14. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid üksikobjekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

15. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused (asjaõigusseaduse §151,152,153,154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Krunte läbivatele naaberkrunte teenindavatele maa-alustele kommunikatsioonitrassidele ja teistele tehnorajatistele on määratud servituudi vajadusega kaitsetsoonid.

10 kV elektri õhuliini kaitsevööndi ja ka servituutala laius on kummalegi poole liini telge 10 meetrit. Maa-alustel elektri kaabelliinidel on kummalegi poole liini telge kaitsevöönd laius 1 meetrit. Sideliinidele on kohaldatud kaitsevööndeid laius 2 meetrit kummalegi poole liini telge. Veevarustus- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd on kogulaiusega 4 meetrit. Gaasitrassi kaitsevööndi ulatus on 1 meetrit toru teljest, seega kogulaius 2 meetrit.

Teeservituut seatakse krundile pos.2 tagamaks juurdepääsu Vana-narva mnt 11a kinnistule. Teeservituut seatakse ka Vana-Narva mnt 11 krundil asuvale juurdepääsuteele ning planeeringuala ja Nurmenuku kinnistut varustavatele vee- ja kanalisatsioonitrassidele.

Servituutide ettepanekud

tabel 4

teeniv kinnisasi	valitsev kinnisasi /isik	servituut	märkused
Positsioon 1 Vana-Narva mnt 11a	Elion ettevõtte AS; Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu servituut (10kV kaabelliin, 0.4 kV kaabel- ja õhuliin, side kaabelliin)	
Positsioon 2 Vana-Narva mnt 11b	POS 1 Nurmenuku kinnistu AS Eesti Gaas; Elion ettevõtte AS; Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu servituut, teeservituut (10kV kaabelliin, 0.4 kV kaabel- ja õhuliin, side kaabelliin, gaasitrass)	AS-ga Eesti Gaas sõlmitakse isikliku kasutusõiguse leping

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused

valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringualusel territooriumil täiendavaid kinnisomandi piiranguid ja kitsendusi ei ole planeeritud.

18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algatada detailplaneeringu muudatus.

19. Planeeringu rakendamise võimalused

Vastavalt krundi omanike huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomanike vahendite ja võimaluste piires.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Käesolev detailplaneering on detailplaneeringu alal kõikide ehitiste projekteerimise ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavate ehituslubade aluseks.

02.06.2014

Koostas:

P. Aunapu