

Harjumaa, Kuusalu vald,  
**KIIU ALEVIKU HÄRMAPÖLLU JA VANAOJA KINNISTUTE JA  
KINNISTUTE LÄHIALA DETAILPLANEERING**



- HUVITATUD ISIKUD:** AS Maru Ehitus (äriregistrikood 10714568)  
kontaktisik Andres Kaur (andres.kaur@maru.ee)
- Taimar Teenused OÜ (äriregistrikood 10823926)  
kontaktisik Margus Raudsepp margus@filkester.ee
- PROJEKTEERJA:** Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)  
MTR reg. nr. EEP000601  
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144  
Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36
- ARHITEKT:** Kristiina Kokk  
Kristiina@opt.ee
- PROJEKTJUHT:** Arno Anton  
Arno@opt.ee  
Tel. 56 983 389

**I Menetlusdokumendid**
**II Seletuskiri**

<b>1. SISSEJUHATUS .....</b>	<b>3</b>
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEALUSED .....	3
1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISELÄHTEDOKUMENDID .....	3
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD .....	3
<b>2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....</b>	<b>4</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>4</b>
<b>4. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL .....</b>	<b>5</b>
<b>5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....</b>	<b>5</b>
<b>6. PLANEERINGU LAHENDUS .....</b>	<b>7</b>
6.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....	7
6.2. PLANEERINGU MÕJU PIIRKONNALE .....	7
6.3. KESKKONNA TINGIMUSTE SEADMINE .....	9
6.4. HOONESTUSTINGIMUSED .....	10
6.5. ARHITEKTUURINÕUDED .....	14
6.6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....	15
6.7. HALJASTUS JA HEAKORD .....	18
6.8. VERTIKAALPLANEERIMINE .....	18
6.9. SADEMETEV EE ÄRAJUHTIMINE .....	18
6.10. JÄÄTMEKÄITLUS .....	20
6.11. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS .....	21
6.12. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS .....	21
6.13. TÄIENDAVAD MEETMED ÜMBRITSEVA ELUKESKKONNA SÄILITAMISEKS .....	22
6.14. TEHNOVÕRGUD .....	22
6.14.1 VEEVARUSTUSE, KANALISATSIOONI, SADEMEVEEKANALISATSIOONI JA TULETÕRJEVEEVARUSTUSE LAHENDUS. 22	
6.14.2 ELEKTRIVARUSTUS .....	24
6.14.3 SIDEVARUSTUS .....	25
6.14.4 GAASVARUSTUS .....	25
<b>7. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD .....</b>	<b>25</b>
<b>8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>27</b>

**III Lisad**
**IV Joonised**

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
2. Kontaktvööndi analüüs	AS-02	M 1:5000
3. Tugiplaan	AS-03	M 1:2000
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000
5. Tehnovõrkude liitumiste skeem	AS-05	M 1:5000
6. Tehnovõrkude koondplaan	AS-06	M 1:1000
7. Tänavala lõige	AS-07	M 1:~
8. Tänavala lõige	AS-08	M 1:~

**V Kooskõlastused**

## 1. SISSEJUHATUS

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

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

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

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

### 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Kuusalu vallavalitsuse 23. detsember 2010 korraldus nr 1055 Kiiu aleviku Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute ja kinnistute lähiala detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine ning lähteülesande kinnitamine;
- Kiiu aleviku Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu lähteülesanne;
- Tehnilised tingimused:
  - Aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised lähteandmed nr 5-1/74, väljastatud 16.03.2011.a.;
  - Elion Ettevõtte Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 16681591, väljastatud 05.04.2011.a.;
  - Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused nr 190272, väljastatud 23.03.2011.a.;
  - Kuusalu Soojus OÜ tehnilised tingimused nr 47, väljastatud 15.04.2011.a.

### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ Filkester (litsents: 517 MA-k; litsents: 490 MA) poolt novembris 2010.a. Töö nr.2010-11-03.
- Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõjude eksperthinnang ja eelhinnang. Täitja Alkranel OÜ 2011
- Kiiu aleviku Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute ja kinnistute lähiala detailplaneeringu elluviimisega kaasneva müra modelleerimise aruanne, koostatud Alkranel OÜ poolt.
- Kiiu aleviku Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute ja kinnistute lähiala detailplaneeringu liiklusuuring, koostatud Inseneribüroo Stratum poolt.
- Eksperthinnang Kuusalu valla Kiiu aleviku Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute ning kinnistute lähiala detailplaneeringu alalt sademetevee ärajuhtimisest. Koostanud Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, töö nr 1304, mai 2013.

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Kinnistute jagamine tootmis-, transpordi- ning ärimaadeks;
- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine;
- Uute hoonestus- ja planeerimistingimuste määramine;
- Juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine;
- Heakorrasuse ja haljastuse lahendamine;
- Kõigi vajalike piirangute ja servituudi alade määramine.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRAISELOOMUSTUS

Planeeritav ala, suurusega 35 ha, asub Kuusalu vallas Kiiu alevikus, hajaasustusalal. Planeeritav ala paikneb Tallinna linna piirist ca 30 kilomeetri kaugusel. Kinnistud piirnevad Jõelähtme-Kemba maantee ning olemasoleva tootmisalaga. Piirkond on tänaseks välja kujunenud äri- ja tootmismade alaks.

Vastavalt kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule on planeeritav ala reserveeritud tootmismaana ning maantee äärse haljasala maana.

Piirkonna eelisteks on:

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

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

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

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

Kitsendused ja piirangud planeeritava alal:

- Jõelähtme-Kemba maantee sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast;
- Jõelähtme-Kemba maantee kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest;
- Keskpinge (kuni 20kV) õhuliini kaitsetsoon liini teljest mõõdetuna 10m;
- Naaber kinnistutel paiknevate puurkaevude sanitaarkaitsetsoon 50m;

- Olemasolevate planeeritavat ala läbivate tehovõrkude kaitsevööndid. Sidekaabli kaitsevöönd 1m ulatuses kaabli teljest ning drenaažitorustiku kaitsevöönd 1m ulatuses toru teljest.
- Naaberkiinnistul (Mäepea küla, Oja kinnistu) paikneva Kivikalme nr 18308 kaitsevöönd 50m, objekti välisservast.

Naaberaladel algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud:

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

#### 4. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritava ala moodustavad kinnistud:

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

#### 5. PLANEERITAVAMA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritavast alast ida ja põhja suunas jäävad käsitletavatele kinnistutele sarnaste tingimustega maatulundusmaa sihtotstarbelised põllumaad. Planeeringuga külgnevatel Oja ja Laane kinnistutel paiknevad talumajapidamised, mõlema krundi hoonestus koos eluhoonega paikneb planeeritavast alast ca 80m kaugusel.

Planeeritavast alast lõuna ning lääne suunas paiknevad või on planeeritud äri- ja tootmismaa kinnistud, mis on osaliselt hoonestatud. Planeeringuala on käesoleval hetkel endine põllumaa, millel puudub väärtuslik kõrghaljastus ning hoonestus. Planeeritavast alast lõuna suunas paikneb Casa Projekt OÜ töö nr 24/05 Kiiu alevik kinnistute Yitalo 1 ja Yitalo 2 detailplaneeringud, millega on alale ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised krundid.

Planeeritava ala kontaktvööndi edelanurka jääb menetletav Vaestemaja kinnistu detailplaneering, mille eesmärk on planeeritavale alale seada ehitusõigus pääste- ja liiklusohutuse keskuse rajamiseks. Kontaktvööndialast ida suunda jääb menetletav Uue-Kure, Kurepõllu, Vana-Kure ja Kureniidu kinnistute detailplaneering, mille eesmärk on alale rajada 29 üksikelamumaakrunti, 4 neljaboksilise ridaelamukrunti ning üks ärimaakrunt koos vajaliku taristuga.

Piirkonnas on olemas juurdepääsuks teedevõrk. Vana-Narva maantee osas on koostatud riigi kõrvalmaantee nr 11260 Jõelähtme-Kemba Kiiu-Kuusalu (km 20,100-24,350)õigu remondi tööprojekt (koostanud SKA Inseneribüroo OÜ. Töö nr. 100520)

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

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruselise ulatuses kõrgustelt enamasti kuni 16meetrini. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole.

Hooned on enamasti orienteeritud paralleelselt maantee, juurdepääsuteede või krundi piiride järgi. Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused.

Külgnevad kinnistud:

Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve
VAESTEMAJA	5.82 ha	35201:002:0155	Maatulusmaa
HÄRMAKA HOIDLA	9347 m <sup>2</sup>	35201:002:1010	Tootismaa
HÄRMAKA KAARHALL	1099 m <sup>2</sup>	35201:002:1020	Tootismaa
HÄRMAKA KUURID	6339 m <sup>2</sup>	35201:002:1000	Tootismaa
SUUREKIVI AIT	5572 m <sup>2</sup>	35201:002:1600	Tootismaa
OJA	8,0ha	35201:002:0097	Maatulusmaa
LAANE	17.29 ha	35201:002:0720	Maatulusmaa
NAPAPÕLLU	6.98 ha	35201:002:0888	Maatulusmaa
NAPA-KALLE 1	5.0 ha	35201:002:0068	Maatulusmaa
KAEVU 1	9999 m <sup>2</sup>	35201:002:0042	T5% / J95%
KAEVU 2	9998 m <sup>2</sup>	35201:002:0043	T5% / J95%
Vana-Narva mnt 14	30114 m <sup>2</sup>	35201:003:0214	T 85% / L 15%
Tehase tn 1	10035 m <sup>2</sup>	35201:003:0045	Tootismaa
Vana-Narva mnt 12	17761 m <sup>2</sup>	35201:003:0364	Tootismaa

## 6. PLANEERINGU LAHENDUS

Koostatud detailplaneeringu lahendus on sobivam arvestades järgmist:

- piirkonna väljakujunenud maakasutust (naabruses olemasolevad tootmismaad);
- logistiliselt sobiv asukoht äri- ja tootmistegevuse arendamiseks;
- Piirkonnas olemasolev ja järjest arenev infrastruktuur (teed, tehnovõrgud).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute jagamine tootmis-, transpordi- ning ärimaadeks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine, uute hoonestus- ja planeerimistingimuste määramine, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine. Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, seetõttu on otstarbekas tootmismaale lisada ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Detailplaneeringuga on kavandatud 24 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ning lisaks nende teenindamiseks 2 transpordimaa sihtotstarbelist krunti.

Kuna ala asub Tallinnast suhteliselt kaugel ja Kiiu aleviku piiril, siis sobivad siia äri- ja tootmismaad, mis vajavad suuremaid pindalasi oma tegevuse arendamiseks või materjalide ladustamiseks. Alale on seetõttu planeeritud pigem suuremad krundid, mille suurus varieerub 4400m<sup>2</sup> kuni 34 000m<sup>2</sup>. Keskmise krundi suurus on ca 1,4ha.

### 6.1. Vastavus üldplaneeringule

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

### 6.2. Planeeringu mõju piirkonnale

Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol ning äri- ja tootmishoonete rajamisega kaasneb töökohtade arvu tõus.

Planeeringu realiseerimisega kaasneb piirkonna taristu arendamine. Korrastatakse teedevõrku ning parendatakse tehnovarustust. Vee- ja kanalisatsiooniteenuste tarbijate suurenemine võimaldab efektiivistada vee-ettevõtja tegevust ning perspektiivis langetada kohalikele elanikele tarbitavate teenuste maksumust.

Ühtlasi on seatud planeeringuga kohustus moodustatavate kruntide hoonestamisel istutada kõrghaljastust, mis käesoleval hetkel alal puudub.

#### Maastikupildi muutus:

Detailplaneeringuala visuaalse mõju piirkonnaks on ala, kust kavandatavad hooned on nähtavad. Lähtudes piirkonna suhteliselt tasasest pinnamoest ning avatud maastikust, on tehnopark vaadeldav paljudele. Kuivõrd kavandatakse kuni 23 äri- ja tootmismaa hoonestamist, siis ei toimu muutus koheselt, vaid nõ järk järgult. Nimetatud võimaldab uue maakasutusesihtotstarbega harjuda. Lisaks minimeerib mõju, kinnistute optimaalne täisehitusprotsent (40%), tegevuse kaugus kompaktselt asulaalast (jääb ca 250m kaugusele edela-läänesuunda), kavandatav haljastus (sh kaitsehaljastus), piirkonnas olemasolev haljastus ja Vaestemaja kinnistule kavandatav tegevus (pääste- ja liiklusohutuse keskuse planeering.)

#### Planeeringuga kavandatava hoonestuse funktsioonid:

Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda. Planeeringu lahendus näeb ette keskkonnasõbralike äri- ja tootmishoonete piirkonna kujundamise. Välistatud on keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

#### Mürataseme ja liikluskoormuse suurenemine:

Praegusel ajal on piirkonna peamiseks mürataseme allikaks Kiiu ja Kuusalu vahelise maantee liiklus. Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel liikluskoormus nimetatud maanteelõigul ja planeeritaval alal suureneb järk-järguliselt, kuna planeeringuga ette nähtud teid ja hoonestust hakatakse välja arendama pikema perioodi jooksul. Hoonestuse rajamisega toimivad hooned maanteelt lähtuva müra tõkkena. Esimeses etapis on kavas realiseerida Kiiu-Jaanukse tee ääres paiknevad krundid. Seejärel toimub arendustegevus vastavalt klientide leidmisele ja soovidele.

Vastavalt Inseneribüroo Stratum poolt koostatud liiklusuuringule (vt planeeringu osa–III lisad), on eeldatav ööpäevane liikluskoormus planeeringu alaga piirneval teelõigul ca 1200 liiklusvahendit ja prognoosi kohaselt eeldatakse aastaks 2030 kuni kahekordset liikluskoormuse kasvu ja seda võetakse arvesse ka antud teelõigu, sh ristmike projekteerimisel.

Müra kohta on koostatud OÜ Alkaranel poolt müra modelleerimine (vt planeeringu osa–III lisad). Vastavalt sotsiaalministri 4.03.2002 vastu võetud määrusele nr 42 „Müra nomtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ on käesolevas detailplaneeringus käsitletavale alale ja detailplaneeringu mõjualale seatud järgmised mürataseme taotlustasemed:

- Segaala (III kategooria - elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja Tootmisettevõtted) – liiklusmüra taotlustase päeval 60dB ja öösel 50dB ning tööstusettevõtete müra taotlustase päeval 55dB ja öösel 45dB.
- Tööstusalad - liiklusmüra taotlustase päeval 65 dB ja öösel 55 dB ning tööstusettevõtete müra taotlustase päeval 65 dB ja öösel 55 dB.

Taotlustase on müra tase, mis üldjuhul ei põhjusta häirivust ja iseloomustab häid akustilisi tingimusi. Taotlustaset kasutatakse uutest planeeringutes (ehitusprojektides) ja olemasoleva müraolukorra parandamisel. Uutel planeeritavatel aladel ja ehitistes peab müratase jääma taotlustaseme piiridesse.

OÜ Alkaranel poolt uuringu kohaselt jääb eeldatav müratase pärast planeeringu realiseerimist määratletud taotlustaseme piiridesse.

Müra taseme ja müra leviku minimeerimiseks:

- Tehnoparki on müra leviku takistamiseks planeeritud nii maantee, sõiduteede kui ka planeeringuala äärealadele kohustusliku kõrghaljastusega alad. Kuna põhiline tehno parki teenendav liiklus hakkab toimuma kvartalisisesel teel, mis on ümbritsetud planeeritavate suuremahuliste hoonetega, siis võib ka planeeritavat hoonestust käsitleda müratõkkena.
- Tehnopargis minimeerida autode kasutusvajadust üldplaneeringus sätestatud kergliiklustee väljaarendamisega ja ühistranspordi peatuse kavandamisega.
- Planeeritud on ülekäigurada, mis ületab Jõelähtme-Kemba kõrvamaanteed ja seega võimaldab ühendust varemplaneeritud kergliiklusteega, mis sisuliselt ühendab Kiiu ja Kuusalu alevikku.



- Rakendada piirkiruse vähendamist Jöelähtme – Kembera maanteel või muid liiklusohutust suurendavaid meetmeid.
- Vältida ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldamist hoonete elamupoolsetele külgedele.
- Parendada liikluskorraldust Kiiu alevikus ja selle lähialal, mis ühtlasi vähendab mürataset piirkonnas.

#### Jäätmed:

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

### **6.3. Keskkonna tingimuste seadmine**

Planeeringu koostamise ajal ei ole veel teada kavandatavate tegevuste tegelikke mahtusid ja tehnoloogiad. Eeltingimuseks on, et tegevustega ei kaasne väljapoole planeeringuala kehtestatud piirnorme ületavaid olulisi keskkonnamõjusid. **Keelatud on tegevused, millega kaasneb oluline keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 tähenduses. Samuti ei ole kruntidel lubatud tegutseda ettevõtetel, mis kemikaaliseaduse § 6 alusel liigituvad A või B kategooria ettevõteteks, samuti ettevõtted, kus kasutatakse või ladustatakse suuremas koguses muid keskkonnaohtlikke vedelikke või leostumisohtlikke materjale.**

Tootmishoonete ehitamisel ja sisseseade soetamisel tuleb arvestada, et ohtlike ainete kasutamine ning ladustamine oleks minimaalne ning oleks tagatud parima võimaliku tehnika võtete rakendamine, pöörates eelkõige tähelepanu põhjavee seisundit mõjutada võivate lekete või avariide ennetamisele (n. tootmishooned rajada betoneeritud põrandatega, näha ette suletavad leketekindlad keskkonnaohtlike toormaterjalide või tootmisjääkide hoiustamise ruumid, näha ette kõvakattega platsid ning vajadusel varjualused ohtlike ühendeid mittesisaldavate toormaterjalide või jääkide ladustamiskohtadele jmt). Parimat võimalikku tehnikat tuleb rakendada ka muude tööstusobjektidele iseloomulike keskkonnamõjude hoidmiseks lubatud piirides (n. välisõhu saaste, müra). Iga tootmisobjekti võimalik keskkonnamõju sõltub lõplikult siiski tootmise mastaabist ning tehnoloogiast.

Arengutegevuse selgumisel arvestada järgneva keskkonnalubade taotlemisega seonduva infomatsiooniaga:

- Keskkonnaministri 02.08.2004. a määrus nr 101 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba" sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba.
- Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ määratleb jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba.

- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee-erikasutusloa. Ehitusseaduse § 24 lg 1 p 11 sätestab, et ehitusloa väljastamisest keeldutakse, kui puudub vee erikasutusluba ja seaduse kohaselt on vee erikasutusluba nõutav.

Planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, seetõttu tuleb sõiduteed ja platsid, sealhulgas krundisisesed, rajada kõvakattega, et vältida reostunud sadevete imbumine pinnasesse.

Enne ehitusprojektide koostamist ja ehitustöid teostatakse vee kvaliteedi uuringud naaberkruntide kaevudes, lähtudes kohalike elanike ettepanekute kirjas (08.02.2011) toodust.

Täpsemalt kaalutakse keskkonnamõjusid peale detailplaneeringu kehtestamist kruntidele ehituslubade väljastamise menetlemise käigus.

#### **6.4. Hoonestustingimused**

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, sihtotstarbed, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud alad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kuusalu valla kehtivast üldplaneeringust ning planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringu lahendusest. Moodustatavate äri- ja tootmiskaude maksimaalne lubatud ehitusalune pind tuleneb moodustatava krundi suurusel. Planeeritavate kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks on määratud 40%. Lubatav korruselisus on 1 kuni 3 korrust maa peal. Sealjuures maapealsetest korrustest esimene ja teine korrus on lubatud rajada 100% ulatuses maksimaalsest ehitusalusest pindalast. Hoonete projektide koostamisel tuleb kinni pidada planeeringuga antud brutopindadest. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on vastavalt planeeringule kuni 14 meetrit, tehnoarajatiste kõrgus ei ole piiratud. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kolm hoonet.

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

Juhul kui soovitakse krunte liita, siis tuleb kinni pidada detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiridest ning maksimaalne hoonestusmaht tuleb välja arvutada vastavatele kruntidele detailplaneeringu mahtusid liites.

Tallinna lähiümbruses on ruumikitsikuse tõttu väga vähe piirkondi kuhu saab rajada suuremamaahulisi hooned. Käesolev planeering annab kruntide ja ehitusõiguste liitmisel võimaluse tehnoarki rajada ka kuni neli suuremahulist hoonet, mis loob käsitletavale alale arengueelise. Kõige suurema hoonemahu võib rajada Jõelähtme-Kemba maanteest kõige kaugemale – kruntidele pos 17-21. Seejuures kruntidel 17 kuni 21 võib maksimaalselt liita kokku kuni kolme krundi hoonestusmahud. Teistel kõrvutiasetsevatel kruntidel võib kokku liita vaid kaks krunti ja ehitusõigust. Võimalus piirkonda ehitada erineva mahuga hoonestust, liigendab ja mitmekesistab nii maastiku kui ka annab võimaluse tehnoarki tulla väga erinevate valdkondade ettevõtetele.

##### Krunt positsioon 1:

Moodustatava krundi pindala – 6 141m<sup>2</sup>

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 2 400m<sup>2</sup>

Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet

Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust

Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14 m

Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 54 parkimiskohta

Krunt positsioon 2:

Moodustatava krundi pindala – 8 566m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 3 400m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 77 parkimiskohta

Krunt positsioon 3:

Moodustatava krundi pindala – 6 559m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 2 500m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 57 parkimiskohta

Krunt positsioon 4:

Moodustatava krundi pindala – 6 270m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 2 500m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 57 parkimiskohta

Krunt positsioon 5:

Moodustatava krundi pindala – 11 086m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 4 500m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 92 parkimiskohta

Krunt positsioon 6:

Moodustatava krundi pindala – 11 073m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 4 400m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 98 parkimiskohta

Krunt positsioon 7:

Moodustatava krundi pindala – 13 829m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 4 800m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 108 parkimiskohta

Krunt positsioon 8:

Moodustatava krundi pindala – 13 437m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 5 300m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 118 parkimiskohta

Krunt positsioon 9:

Moodustatava krundi pindala – 33 941m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 11 000m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 246 parkimiskohta

Krunt positsioon 10:

Moodustatava krundi pindala – 17 034m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 6 800m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 152 parkimiskohta

Krunt positsioon 11:

Moodustatava krundi pindala – 14 295m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 5 700m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 129 parkimiskohta

Krunt positsioon 12:

Moodustatava krundi pindala – 13 562m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 5 400m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 121 parkimiskohta

Krunt positsioon 13:

Moodustatava krundi pindala – 16 352m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 7 000m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 157 parkimiskohta

Krunt positsioon 14:

Moodustatava krundi pindala – 11 289m<sup>2</sup>

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 4 300m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 97 parkimiskohta

Krunt positsioon 15:

Moodustatava krundi pindala – 10 273m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 4 100m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 92 parkimiskohta

Krunt positsioon 16:

Moodustatava krundi pindala – 12 852m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 5 100m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 115 parkimiskohta

Krunt positsioon 17:

Moodustatava krundi pindala – 15 193m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 6 000m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 135 parkimiskohta

Krunt positsioon 18:

Moodustatava krundi pindala – 15 443m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 6 000m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 135 parkimiskohta

Krunt positsioon 19:

Moodustatava krundi pindala – 17 122m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 6 800m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 152 parkimiskohta

Krunt positsioon 20:

Moodustatava krundi pindala – 22 061m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 8 500m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet

Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 190 parkimiskohta

Krunt positsioon 21:

Moodustatava krundi pindala – 21 696m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 8 500m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 190 parkimiskohta

Krunt positsioon 22:

Moodustatava krundi pindala – 20 050m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 8 500m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 190 parkimiskohta

Krunt positsioon 23:

Moodustatava krundi pindala – 4 429m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 1 700m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 3hoonet  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 14m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – 40 parkimiskohta

Krunt positsioon 24:

Moodustatava krundi pindala – 4 218m<sup>2</sup>  
Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa (DP liikide järgi L)  
Krundi ei hoonestata.

Krunt positsioon 25:

Moodustatava krundi pindala – 20 614m<sup>2</sup>  
Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa (DP liikide järgi L)  
Krundi ei hoonestata.

Krunt positsioon 26:

Krunt liidetakse peale detailplaneeringu kehtestamist Härmaka hoidla kinnistuga, et oleks võimalik kahe krundi peale kokku rajada olemasoleva hoonestuse juurdeehitus.

Moodustatava krundi pindala – 2998m<sup>2</sup>  
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 1 000m<sup>2</sup>  
Lubatud hoonete arv krundil – 1hoone  
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2 korrust  
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 10m  
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)  
Normatiivne parkimiskohtade arv – parkimine lahendatakse ehitusprojekti staadiumis koos Härmaka hoidla krundil paiknevate hoonete parkimisvajadusega.

## 6.5. Arhitektuurinõuded

- Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehitusalasse;

- Hoone peab olema esinduslik, harmooniliste proportsioonidega ning vormilt lihtne;
- Piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- Välisviimistluses kasutada naaberhoonetega harmoneeruvaid värvi toone. Eelistatud toonid on erinevad halli tooni variatsioonid, mis visuaalselt vähendavad massiivsete hoonete mahtu ja sulanduvad maastikku. Erksaid toone kasutada ilmestamiseks vaid aktsentidena, mis mood. fassaadide pinnast kuni 10%, näiteks kollane, punane, sinine;
- Fassaadid liigendada kas vormilt, materjalilt või toonidelt. Selline liigendus muudab hoone visuaalselt huvitavamaks;
- Planeeritavatele hoonetele ehitusjoont ei ole ette nähtud. Hooned tuleb orienteerida krundi piiride, tänavate või naaberhoonestuse järgi;
- Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada kruntide omanike kokkuleppel tulemüür. Kui kokkulepet ei saavutata, peab hoonetevaheline tuleohutuse kuja olema minimaalselt 8m. Tuleohutuse nõuded täpsustatakse konkreetse hoone ehitusprojekti staadiumis.
- Lubatud katusekalle on 0-25°. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Büroohoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning tagada siseruumides normeeritud müratasemed.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et saasteaineid välisõhku väljutavad korstnad, ventilatsiooniavad ja torud oleksid vähemalt viis meetrit kõrgemal saasteallikast, kuni viiekümne meetri kaugusel eluhoonetest ning oleksid tagatud saastatuse taseme piir- ja sihtväärtused õhukihis, mis ulatub kahe meetri võrra kõrgemale kõige kõrgemal asuva eluruumi laest ja ühe meetri kaugusele eluruumi välisseinast saasteallika mõjupiirkonnas. Alus: Välisõhu kaitse seadus § 27 ja § 66 (2).
- Ehitusprojektide koostamisel ning hoonestuse rajamisel paigutada võimalikud ventilaatorid ja väljapuhkekohad või muud õist müra põhjustada võivad rajatised ehitise või kinnistute külgedele, mis jäävad senistest hoonetest võimalikult kaugemale, eriti kruntide pos 13-19 puhul.
- Äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ei tohi olemasoleva elamuala välisterritooriumil ületada 60dB päeval ja 45dB öösel ja tehnoseadmete tegevusest põhjustatud müratase ei tohi ületada 50dB päeval ja 40dB öösel.
- Kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, siis tuleb sõiduteed ja platsid, sealhulgas krundisisesed, rajada kõvakattega, et vältida reostunud sadevete imbumine pinnasesse.
- Moodsustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad. Piirdeia rajamisel tuleb arvestada juurdepääsuservituudi, tehnorajatiste kaitsevööndi ning kuivenduskraavide kaitsevööndi ulatust ning tagada neile juurdepääs;
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.
- Parkimine on lahendatud kruntide siseselt.

## 6.6. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud valla üldplaneeringu liikluskorralduse lahendusest, ol. ol. teedevõrgustikust, SKA Inseneribüroo OÜ koostatud tööga nr 10052 „Riigi kõrvalmaantee nr

11260 Jõelähtme-Kemba Kiiu-Kuusalu (km 20,100-24,350) lõigu remondi projekteerimine“ ja eelnevalt koostatud detailplaneeringute liikluslahendusest. Juurdepääs kruntidele hakkab toimuma ringjstatud teelt, mis suubub nii Jõelähtme-Kemba maanteele kui ka Kiiu-Jaanukse teele. Planeeritav teekoridor on 20 m laiune, kuhu on ette nähtud 7m laiune sõidutee ning 2m laiune jalgtee. Samuti paiknevad teekoridoris kõik planeeritavad tehnovõrkude trassid ning tänavavalgustus. Sademetevee ja drenaaživee kogumiseks ning juhtimiseks rajatakse paralleelselt teega kulgev kuivenduskraav.

Planeeringu ala sisesed teed (pos 24 ja pos 25) ehitatakse välja kinnistu omanike vaheliste kokkulepete alusel ning on kuni vallale üleandmiseni käsitletavad erateedena Teeseaduse tähenduses.

Vanaoja kinnistust moodustatud kruntidele juurdepääsu tagamiseks ja kruntide tehnovõrkudega varustamiseks seatakse Härapõllu kinnistust moodustavale teemaa krundile servituudid nii kruntide pos 11-16 igakordsete omanike kasuks kui ka tehnovõrkude valdajate kasuks.

Arendajad on kohustatud välja ehitama detailplaneeringu ala sisesed sõiduteed ja jalgteed koos tänavavalgustusega ning rajama sademevee ärajuhtimiseks vajaliku kraavituse ja tänavahaljastuse. Nimetatud teeprojekti osadele tuleb koostada kogu ala hõlmav terviklik projekt, mille alusel tuleb Kuusalu vallavalitsuselt taotleda ehitusluba. Kuna tegemist on suure tööstuspargi alaga ning kogu planeeringuala hoonestamine on pikemajaline protsess, siis on lubatud teede ja trasside etapiviisiline ehitamine, tingimusel, et enne hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse esitamist peab olema tagatud krundile juurdepääsutee olemasolu ning tehnovõrkudega varustus.

Planeeringu realiseerijal kooskõlastada ehituse aegne liikluskorraldus Maanteeameti põhja regiooni liiklusohutuse osakonna juhatajaga, kui tehakse töid või tööde ajal seisavad autod ja mehhanismid riigi maanteel. Ehitusloa töötamiseks riigimaantee teemaal annab välja Maanteeameti põhja region.

Kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, siis tuleb sõiduteed ja platsid, sealhulgas krundisisesed, rajada kõvakattega, et vältida reostunud sadevete imbumine pinnasesse.

Planeeritava ala põhjapoolses servas kulgeb olemasolev killustikkattega tee, mis on juurdepääsuks naaberkrundil, Oja 35201:002:0097, paiknevale talupidamisele. Nimetatud tee kohale määratakse 10m laiune ligipääsu servituudi seadmise vajadusega ala.

Planeeritaval alal moodustatavate kruntide parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Parkimiskohtade täpne arv ja asetus lahendatakse hoone projekti staadiumis, kui on teada hoone ja selle omaniku parkimiskohtade vajadused. Parkimiskohtade normatiivne arvutus lahendada vastavalt EVS 843:2003 "Linna tänavad" äärelinna normidele. Normide kohaselt on ette nähtud 1 parkimiskoht hoone iga 80m<sup>2</sup> äripinna kohta ning 1 parkimiskoht hoone iga 150m<sup>2</sup> tootmispinna kohta.

Planeeritava ala kohta on koostatud Inseneribüroo Stratum poolt liiklusuuring (vt planeeringu osa III- lisad).

Koostati liiklusuuringu baasprognoos aastaks 2035 lähtudes detailplaneeringus kavandatud mahtudest ja mille tulemusest selgus, et liikluse eeldatav keskmine kasvutegur on 1,7.

Liiklusuuringu kokkuvõttes määratleti mõned märkused ja soovitusel detailplaneeringu ja selle rakendamisel.

- parkimiskohtade arvu vähendamine kogu alal – vähendada parkimiskohtade arvu detailplaneeringu osas pole mõistlik, sest see täpsustatakse konkreetse krundi ehitusprojekti koostamise protsessis.



- Vähendada piirkirust tee 11260 Jõelähtme – Kamba lõigul on otstarbekas;
- ristmike lahendamisel arvestada pöördradade rajamisega,
- tulevikus planeerida Kiiu aleviku nn möödasõidutee;
- Veski tänavad peavad jääma rahustatud liiklusega elurajooni tänavateks;
- vältimaks raskeliikluse kasvu Kuusalu Keskkooli juures suunata Narva poolt planeeritavale tööstuspargi alale tulev või sealt lahkuv raskeliiklus Kiiu eritasandus-sõlme.

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos. nr	Krundi shtotstarve	Hoone max. Ehitusalune pindala	Hoone max. suletud brutopind	Nomatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimis-kohtade arv
1	50%ärimaa, 50%tootmismaa	2400 m <sup>3</sup>	Ä 2800 m <sup>2</sup> T 2800 m <sup>2</sup>	35 kohta äripinnale, 19 kohta tootmispinnale	55 kohta
2	50%ärimaa, 50%tootmismaa	3400 m <sup>2</sup>	Ä 3950 m <sup>2</sup> T 3950 m <sup>2</sup>	50 kohta äripinnale, 27 kohta tootmispinnale	80 kohta
3	50%ärimaa, 50%tootmismaa	2500 m <sup>2</sup>	Ä 2900 m <sup>2</sup> T 2900 m <sup>2</sup>	37 kohta äripinnale, 20 kohta tootmispinnale	60 kohta
4	50%ärimaa, 50%tootmismaa	2500 m <sup>2</sup>	Ä 2900 m <sup>2</sup> T 2900 m <sup>2</sup>	37 kohta äripinnale, 20 kohta tootmispinnale	60 kohta
5	50%ärimaa, 50%tootmismaa	4500 m <sup>2</sup>	Ä 5250 m <sup>2</sup> T 5250 m <sup>2</sup>	57 kohta äripinnale, 35 kohta tootmispinnale	95 kohta
6	50%ärimaa, 50%tootmismaa	4400 m <sup>2</sup>	Ä 5100 m <sup>2</sup> T 5100 m <sup>2</sup>	64 kohta äripinnale, 34 kohta tootmispinnale	100 kohta
7	50%ärimaa, 50%tootmismaa	4800 m <sup>2</sup>	Ä 5600 m <sup>2</sup> T 5600 m <sup>2</sup>	70 kohta äripinnale, 38 kohta tootmispinnale	110 kohta
8	50%ärimaa, 50%tootmismaa	5300 m <sup>2</sup>	Ä 6150 m <sup>2</sup> T 6150 m <sup>2</sup>	77 kohta äripinnale, 41 kohta tootmispinnale	120 kohta
9	50%ärimaa, 50%tootmismaa	11000 m <sup>2</sup>	Ä 12800 m <sup>2</sup> T 12800 m <sup>2</sup>	160 kohta äripinnale, 86 kohta tootmispinnale	250 kohta
10	50%ärimaa, 50%tootmismaa	6800 m <sup>2</sup>	Ä 7900 m <sup>2</sup> T 7900 m <sup>2</sup>	99 kohta äripinnale, 53 kohta tootmispinnale	155 kohta
11	50%ärimaa, 50%tootmismaa	5700 m <sup>2</sup>	Ä 6650 m <sup>2</sup> T 6650 m <sup>2</sup>	84 kohta äripinnale, 45 kohta tootmispinnale	130 kohta
12	50%ärimaa, 50%tootmismaa	5400 m <sup>2</sup>	Ä 6300 m <sup>2</sup> T 6300 m <sup>2</sup>	79 kohta äripinnale, 42 kohta tootmispinnale	125 kohta
13	50%ärimaa, 50%tootmismaa	7000 m <sup>2</sup>	Ä 8150 m <sup>2</sup> T 8150 m <sup>2</sup>	102 kohta äripinnale, 55 kohta tootmispinnale	160 kohta
14	50%ärimaa, 50%tootmismaa	4300 m <sup>2</sup>	Ä 5000 m <sup>2</sup> T 5000 m <sup>2</sup>	63 kohta äripinnale, 34 kohta tootmispinnale	100 kohta
15	50%ärimaa, 50%tootmismaa	4100 m <sup>2</sup>	Ä 4750 m <sup>2</sup> T 4750 m <sup>2</sup>	60 kohta äripinnale, 32 kohta tootmispinnale	95 kohta
16	50%ärimaa, 50%tootmismaa	5100 m <sup>2</sup>	Ä 5950 m <sup>2</sup> T 5950 m <sup>2</sup>	75 kohta äripinnale, 40 kohta tootmispinnale	120 kohta
17	50%ärimaa, 50%tootmismaa	6000 m <sup>2</sup>	Ä 7000 m <sup>2</sup> T 7000 m <sup>2</sup>	88 kohta äripinnale, 47 kohta tootmispinnale	140 kohta
18	50%ärimaa, 50%tootmismaa	6000 m <sup>2</sup>	Ä 7000 m <sup>2</sup> T 7000 m <sup>2</sup>	88 kohta äripinnale, 47 kohta tootmispinnale	140 kohta
19	50%ärimaa, 50%tootmismaa	6800 m <sup>2</sup>	Ä 7900 m <sup>2</sup> T 7900 m <sup>2</sup>	99 kohta äripinnale, 53 kohta tootmispinnale	155 kohta
20	50%ärimaa, 50%tootmismaa	8500 m <sup>2</sup>	Ä 9900 m <sup>2</sup> T 9900 m <sup>2</sup>	124 kohta äripinnale, 66 kohta tootmispinnale	195 kohta
21	50%ärimaa,	8500 m <sup>2</sup>	Ä 9900 m <sup>2</sup>	124 kohta äripinnale,	195 kohta

	50%tootmismaa		T 9900 m <sup>2</sup>	66 kohta tootmispiinnale	
22	50%ärimaa, 50%tootmismaa	8500 m <sup>2</sup>	Ä 9900 m <sup>2</sup> T 9900 m <sup>2</sup>	124 kohta äripinnale, 66 kohta tootmispiinnale	195 kohta
23	50%ärimaa, 50%tootmismaa	1700 m <sup>2</sup>	Ä 2025 m <sup>2</sup> T 2025 m <sup>2</sup>	26 kohta äripinnale, 14 kohta tootmispiinnale	45 kohta
24	100% transpordimaa	-	-	0 kohta	0 kohta
25	100% transpordimaa	-	-	0 kohta	0 kohta
26	50%ärimaa, 50%tootmismaa	2998 m <sup>2</sup>	-	-	-

**Planeeritud maa-alal kokku:**

**2802 kohta**

**2880 kohta**

Seega on normatiivne parkimine täidetud.

### 6.7. Haljastus ja heakord

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub, samuti ka lähikümbruses paiknevad maa-alad on looduslikud rohumaad või äri-tootmiskaad kus väärtuslik kõrghaljastus puudub. Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule on ette nähtud krundi haljastamine vähemalt 20% ulatuses, millest 50% peab olema kõrghaljastus.

Planeeringuala välispiirile on planeeritud puhverala, mille laius on minimaalselt 20 meetrit. Puhveralasse ei ole lubatud ehitada hooneid, ega rajada asfalteeritud platse. Puhverala kaitseb naaberalasid müra ja õhusaaste eest. Seetõttu on puhveralale ette nähtud kohustusliku kõrghaljastusega alad, kuhu peab istutama vähemalt kaks paralleelset puuderida. Kruntidele pos 15 ja pos 16 Oja ja Laane kinnitute poolsesse serva kõrghaljastuse rajamisel vältida muinsuskaitsealuse kivikalme kaitsevööndit, planeerides kõrghaljastuse sellest väljaspoole või kooskõlastada kavandatav tegevus Muinsuskaitseametiga.

Lisaks tuleb kruntide hoonestamisel ette nähta uute puude istutamine ka kruntide tänavapoolsele piirile, soovitatavalt gruppidega või puudereana. Puude istutamine lisab alale rohelist, annab tuulevarju ning neelab liikluse müra. Puuliikide valikul arvestada kasvukoha tüübiga. Istutatava puu täiskasvanukõrgus peab olema vähemalt 10m, v.a kohtades, kus paene pinnas ei võimalda puid istutada. Istutamiseks kasutada istikuid kõrgusega minimaalselt 2 meetrit. Kuna planeerimisetapis pole veel täpselt teada alale planeeritava hoonestuse ja platside paigutus, siis tuleb haljastusprojekt koostada iga konkreetse hooneprojekti koosseisus, arvestades detailplaneeringus määratud nõudeid.

Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

### 6.8. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti asendiplaanil, arvestades et maapinda võib tõsta 0,3-1,0 meetrit võrreldes olemasoleva maapinnaga, kuid mitte kõrgemale kui planeeritud või selle kohaselt realiseeritud naaberkinnistute maapinna kõrgus. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sademetevee mittekaldumine kõrvalkinnistutele.

### 6.9. Sademetevee ärajuhtimine

Peatüki koostamise aluseks on eksperthinnang „Kuusalu valla Kiiu aleviku Härmapõllu ja Vanaja kinnistute ning kinnistute lähiala detailplaneeringu alalt sademetevee ärajuhtimisest.“

Mille on koostanud Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi mais 2013.a. Ekspert hinnangu täistekst on lisatud detailplaneeringu kaustale.

Sademevete ärajuhtimiseks on teemaa-alale ja planeeringuala piiridele ette nähtud kuivenduskraavide rajamine. Sademeteveed on planeeringulahenduse kohaselt ette nähtud juhtida ~450m loode suunas paiknevasse olemasolevasse kuivenduskraavi (maaparandusregister kood 4031250300060).

Arvestades eesvoolu truupide läbilaskevõimet ei ole võimalik valingvihmade aegseid vooluhulkasid kogu mahus eesvoolu juhtida. Ärajuhitava vooluhulga ühtlustamiseks tuleks ehitada keskendi so kogumisbassein millest väljavool on viidud sellisele tasemele, mis vastab olemasoleva eesvoolu tingimustele. Kogumisbasseini soovituslik asukoht, arvestades maapinna kõrguseid ning eesvoolu asukohta, oleks maa-ala loodenurgas.

Keskendist väljavooluks sobiks vooluhulk 0,3 m<sup>3</sup>/s, see on praktiliselt sama vooluhulk, mis on praeguses olukorras kevadine maksimaalne vooluhulk. Kui kogu planeeringualalt kogunev sademetevesi juhitakse ühte keskendisse ja sealt torustikuga kraavi K-1, siis peaks keskendi reguleeriv maht olema 2500 m<sup>3</sup>. See maht arvestab seda, et katuse ja platside veed juhitakse torustike ja restkaevude kaudu otse kraavidesse. Juhul kui kaetud pindadelt juhtida veed üle muruplatside kraavidesse, siis vähenevad vooluhulga tipud tunduvalt ja on võimalik hakkama saada väiksema keskendiga.

Juhul kui Vanaoja mü 6 ha veed juhitakse isevoodselt olemasolevate kraavide kaudu kraavi K-1, siis keskendi maht peaks olema ca 2000 m<sup>3</sup>. Selle variandi korral vajavad korrastamist olemasolevad kraavid, mille kaudu sademetevesi juhitakse kraavi K-1.

Eesvoolukraav K-1 on suhteliselt halvas seisukorras aga kogu mahus selle rekonstrueerimine ei ole otstarbekas, kuna sellega suurenevad voolukiirused ja tippvooluhulgad. Koprapäisud tuleks eemaldada ja probleemsed truubid välja vahetada.

Otseselt planeeringuala täisehitamisega seotud vooluhulga suurenemisega vajavad rekonstrueerimist truubid PK 50 ja PK 37 juures. Lisaks on veel osa truupe, arvutuslikku vooluhulka arvestades, ebapiisava läbimõõduga aga kui tänaseni pole nendega probleeme olnud siis ei teki neid ka pärast vaadeldava planeeringu teostamist.

Planeeringus ja ekspert hinnangus kujutatud uute kuivenduskraavide ning kogumisbasseini asukohad on skemaatilised, mis tuleb täpsustada sademevee ärajuhtimise lahenduse tööprojektiga. Tööprojekt kooskõlastada Põllumajandusameti, paikkonna vee-ettevõtte, piirinaabrite jt asjakohaste ametkondade ning isikutega.

Planeeringulahendus näeb ette erinevad võimalused kruntidelt sadevee ärajuhtimiseks kuni kogumisbassenini. Kruntidelt, mida läbib planeeritav kuivenduskraav, saab sadevee juhtida otse kraavi. Kruntidelt, mis otseselt kraaviga ei piirdu, tuleb sadevesi juhtida kraavini mööda planeeritavat sadeveekanalisisatsioonitorustikku. Krunte 1-7, 9, 13-23 läbib planeeritav sadeveekraav, seega nendelt kruntidelt saab sadevee otse kraavi juhtida. Kruntidelt 8, 10-12 juhitakse sadevesi kuni kraavini sadeveekanalisisatsiooni torustiku kaudu.

Järgnevalt väljavõtte Alkranel OÜ poolt koostatud töös „Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõjude ekspert hinnang ja eelhindang“ toodud nõuetest, mida tuleb planeeringu realiseerimisel ja ala hoonestamisel arvestada:

Sademeveett tuleb tingimata koguda, puhastada ja suublasse juhtida juhul kui sademevesi on saastunud Veeseaduse ja Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a määrus nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ paragraaf 7 ja lisa 1 mõistes. See tähendab sademevee käitlust tuleb korraldada vastavalt kehtivale õiguskorrale ja kinnistutel asuvate objektide spetsiifikale. Mittesaastunud sadeveett, mis lähtub näiteks osade hoonete katustelt ja/või inertsete toorme ja/või kaubamaterjalide ladustuspaikadelt (minimaalne liiklusintensiivsus või kasutatava tehnika spetsiifika tõttu puudub reostusohu) ei ole vajalik eraldi puhastada kui planeeringu- ja pinnasetingimused võimaldavad selle immutamist. Seega:

- Hoonete katustelt formeeruva sademevee koondamine lahendada hoonete projekteerimise käigus nii, et vesi ei satuks parklatesse või muudele aladele, kus võib toimuda vee saastumine. Nõuete kohaselt koondatud ja mitte saastunud sademevesi immutada pinnasesse, vastavalt kehtivatele nõuetele ja projekteeritud tingimuste alusel.
- Enamik kõvakatetega aladelt tekkivast sademeveest tuleb koguda, puhastada ja suublasse juhtida.
- Kõvakattega pindadelt kokku kogutava sademevee nõuetekohaseks puhastamiseks tuleb kasutada kohtpuhastit või –puhasteid (nt Schöttli Keskkonnatehnika AS,) mis on dimensioneeritud vastu võtma aladelt tekkiva sademevee vooluhulki ja puhastama vett vähemalt määrani, mille sätestab ülal nimetatud määrus. Kohtpuhasti ees võib asuda veevoolu reguleerimist võimaldav tiik, mis on ümbritsevast pinnasest isoleeritud.
- Kohtpuhastite, tiikide ja proovivõtukaevude tööprojektid tuleb koostada eraldi projektina ja soovitatavalt peale kruntide hoonestuse, teede, parklate ja maapinna vertikaalplaneerimisprojektide valmimist. Kruntide suurust arvesse võttes, võiks võimaluse korral kohtpuhasteid grupeerida 3-4 kinnistu kaupa, arvestades ka kinnistutele kavandatavate tegevuste iseloomu ehk formeeruda võiva sademevee konsistentsi.
- Kohtpuhastid läbinud sademeveed võib veel täiendavalt, veehulkade optimeerimise eesmärgil, juhtida tiiki või tiikidesse. Tiikide rajamise vajadus selgub hoonete projekteerimise staadiumis, kui on teada katustelt ja platsidelt kogutava vihmavee hulk. Tiigid rajatakse vajadusel ühele konkreetsele krundile või mitmele krundile ühine.
- Suublasse juhtimist korraldada rajatavate kraavide abil nii, et negatiivselt ei mõjutataks naaberkinnistute veerežiimi ja olemasolevat drenaaži ning vajadusel näha ette seniste kraavide, truupide või torustike korrastamine ja puhastamine.
- Suublana mitte kasutada Ploomipuu kuivendussüsteemi ja selle drenaaži. Suubalana on ette nähtud kasutada Paali-Jaani kuivendussüsteemi ja olemasoleva Kiiu tehnopargi juures olevaid kraave ning rajatisi. Käesolevas planeeringus on ette nähtud Kiiu-Jaanukse tee äärde uus kuivenduskraav, mis on ühendatud Paali-Jaani kuivendussüsteemiga. Planeeritav kuivenduskraav kulgeb reformimata riigimaal, mida haldab Põhja Regionaalne Maanteeamet. Planeeritav maanteeäärne kuivenduskraav ühtlasi kogub maanteelt valguva vihmavee ja vähendab tee maa-ala külmakergete ohtu. Detailsem lahendus anda järgnevas projekteerimisetapis, ning kooskõlastada projekt lisaks ka Põllumajandusameti, paikkonna vee-ettevõtte jt asjakohaste ametkondade ning isikutega.

#### 6.10. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 31.03.2005 a. määrusele nr 13 "Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri".

Jäätmete kogumine toimub kinnistesse konteineritesse, mis paigutatakse krundile juurdepääsutee lähedusse, naaberkinnistu piirile mitte lähemal kui 3,0 m. Konteineri asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaani. Soovituslik on ette näha prügikonteinerite hoiustamiseks vastav ruum hoones või rajada varjualune väljas paiknevatele konteineritele.

Jäätmete äravedu peab toimuma vastavat sertifikaati omava firma poolt sagedusega, mis väldib konteineri ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsesse ladustamiskohtadesse. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

### 6.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Tuleohutuse tagamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete ehitusprojektidega. Tule levik ühelt hoonelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks hoonetevaheliseks kujaks 8 m, mis võimaldab ehitada krundile erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Kui hooned ehitatakse teineteisele lähemale või kinnise ehitusviisiga, tekib tulemüüri rajamise vajadus. Põhijoonisele on kantud lubatud hoonestusalade piirjooned ning võimaliku tulemüüri rajamise vajadusega krundi piirid. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus peab vastama kehtival EVS 812-6:2005 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tsentraalse veevarustuse planeerimisel on ette nähtud ka tuletõrjevee tarbeks hüdrantide rajamine. Hüdrandid paigutatakse planeeritava tee koridori. Kuusalu Soojus OÜ poolt on hüdrantidest tagatava vee vooluhulk 15l/s. Suurema tuletõrjevee vajadusele korral näha ette täiendavad meetmed ehitusprojekti koostamise staadiumis. Puudujääva kustutusvee hulga tagamiseks tuleb rajada soojustatud tuletõrje veemahuti, mille juurde pääsemiseks määratakse ümber mahuti juurdepääsuservituudi vajadusega ala.

### 6.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
  - juurdepääsu võimalus
  - territoriaalsus
  - atraktiivsus
  - vastupidavus
  - valgustatus
- Käesolev planeering soovitab:
- kinnistu valgustada ja heakorrastada
  - tagada hea nähtavus
  - parkida sõidukid oma krundile
  - kasutada vastupidavaid materjale
  - paigaldada selged viidad
  - selgelt eristatavad juurdepääsud

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui kinnistute omanikud on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul. See suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohimu. Ülejäänud oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

### 6.13. Täiendavad meetmed ümbritseva elukeskkonna säilitamiseks

Planeeritava alal kavandatava majandustegevusega kaasneva võimaliku müra tõkestamiseks rajatakse Mardimetsa kinnistu poolsele küljele looduslikust pinnasest müratõkkesein, millele rajatakse Mardimetsa kinnistu poolele kõrghaljastus.

Enne ehituslubade väljastamist planeeritava ala kinnistutele näha ette sademeveete juhtimise süsteemi projekteerimine ja rajamine kogu tööstuspargi alal tervikuna, ning selle raames meetmete rakendamine, et vältida sademeveete sattumist ümbritsevatele, sh Mardimetsa ja Oja kinnistutele. Vastav ehitusprojekt kooskõlastada Mardimetsa ja Oja kinnistu omanikuga, ning samuti teavitada neid vastava ehitusloa ja kasutusloa andmisest.

Arvestades asjaoluga, et planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale, vajalik regulaarne põhjavee kvaliteedi seire läbiviimine ümbruskonna lähimates kaevudes, mis hõlmavad muuhulgas Oja ja Mardimetsa kinnistu kaevuvee analüüsimist, et kontrollida põhjavee kaitseks rakendatavate meetmete toimimist.

### 6.14. TEHNOVÕRGUD

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

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

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Kuusalu valla ÜVK arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS – 06 Tehnovõrkude koondplaan.

#### 6.14.1 Veevarustuse, kanalisatsiooni, sademeveekanaliseerimise ja tule-tõrjete veevarustuse lahendus.

Peatükis on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse, reovee eelvoolu, sademevee eelvoolu ja tule-tõrjete vee vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Kuusalu Soojus OÜ poolt 15.04.2011.a. väljastatud tehnilised tingimused nr. 47 ning Kuusalu valla ÜVK arengukava.

Maaüksuste liitumiseks ühisveevärgiga on maakraan DN100, mis paigaldatakse planeeringuga moodustatava krundi pos. 25 (avaliku kasutusega transpordimaa) Jõelähtme-Kemba mnt poolse piiri äärde. Kuusalu Soojus OÜ on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 120 m<sup>3</sup>/ ööpäevas. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutete kinnistutele projekteeritakse veemõõdusõlm, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Veemõõdusõlmed peavad paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti

ette ja järele paigaldatakse sulgeseade (kraan) ja veearvesti ette on ette nähtud tagasilöögiklapi paigaldamine. Enne kasutuselevõttu peab veemõõdusõlmed esitama ülevaatuseks Kuusalu Soojus OÜ esindajale.

Täiendavalt on ette nähtud veemahuti rajamine Kaevu 2 kinnistu piiri äärde. Mahuti suurus täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Maaüksuste liitumiseks kanalisatsioonivarustusega on ette nähtud ühinemispunkt Kuusalu Soojus OÜ-le kuuluval kanalisatsiooni survetorustiku lõigul Jõelähtme-Kemba mnt ääres planeeringuga moodustatava krundi pos.25 (avaliku kasutusega transpordimaa) vahetus läheduses. Moodustatavate kruntide teenindamiseks rajatakse planeeritavate teekoridoride maa-alale isevoolne kanalisatsioonitorustik (kalle vähemalt 1cm meetrile). Planeeringuga moodustatava krundi pos. 25 (avaliku kasutusega transpordimaa) Jõelähtme-Kemba mnt poole piiri äärde rajatakse reovee ülepumpla kanalisatsioonitorustike ühendamiseks survetorustikuga. Kuusalu Soojus OÜ on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 120 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Planeeritavast ala ja Jõelähtme-Kemba maantee vahelisele alale jäävad olemasolevad puurkaevud pumplatega, millele on määratud kaitsevöönd raadiusega 50m. Puurkaevu kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeritavale alale. Perspektiivis on ette nähtud võimalus ühendada planeeritava ala ühisveevarustus ka olemasolevate puurkaevudega.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud Tehnovõrkude koondplaani joonisel (AS-06) ning Tehnovõrkude liitumiste skeemi joonisel (AS-05).

Ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni lahendus, torustikud ning liitumis- ja ühinemispunktide paigutus täpsustatakse tööprojekti käigus. Ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 tee maa-alale või kruntide juurdepääsu servituudi alale, kuid mitte sõidutee alla. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks määratakse vajadusel trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m kaugusele, koridor laiusena 4m.

Planeeritaval alal vajaliku tuletõrje kustutusvee tagamiseks on ette nähtud tuletõrje veevõtu hüdrantide paigaldamine. Hüdrandid paigutatakse planeeritava tee koridori. Kuusalu Soojus OÜ poolt on hüdrantidest tagatava vee vooluhulk 15l/s. Suurema tuletõrjevee vajadusele korral näha ette täiendavad meetmed ehitusprojekti koostamise staadiumis. Puudujääva kustutusvee hulga tagamiseks tuleb rajada soojustatud tuletõrje veemahuti, mille juurde pääsemiseks määratakse ümber mahuti juurdepääsuservituudi vajadusega ala. Tuletõrjeveevõtu lahendust ja paiknemist vaata Tehnovõrkude koondplaani joonisel (AS-06).

Sademevede lahenduse koostamisel on arvestatud olemasoleva olukorraga planeeritaval alal ning selle lähiümbruses. Kruntide sademeveed kogutakse kokku kõvakatendiga pindadelt (hoonete katused, platsid vms) ja juhitakse kruntidele planeeritava torustiku kaudu läbi õli- ja liivapüüduuri eelvooluks olevasse planeeritavasse kuivenduskraavi. Kruntidel Pos 12-15, kus sadeveekanalisatsiooni süsteemi ei ole võimalik maapinna kõrguste varieerumise tõttu lahendada isevoolsena on ette nähtud, et sadevesi juhitakse kuivenduskraavini sadeveekanalisatsiooni torustiku kaudu, ning torustiku lõpus paikneb ülepumpla.

Suubalana on ette nähtud kasutada Paali-Jaani kuivendussüsteemi ja olemasoleva Kiuu tehno-pargi juures olevaid kraave ning rajatisi. Käesolevas planeeringus on ette nähtud Kiuu-Jaanukse teega paralleelselt kulgev uus kuivenduskraav, mis on ühendatud Paali-Jaani kuivendussüsteemiga. Eelvool paikneb planeeringualast loode suunas ca 450m kaugusel (maaparandusregister kood 4031250300060)Planeeritav kuivenduskraav kulgeb reformimata riigimaal, mida haldab Põhja Regionaalne Maanteeamet. Planeeritav maanteeäärne kuivenduskraav ühtlasi kogub maanteelt valguva vihmavee ja vähendab tee maa-ala külmakergete ohtu. Detailsem lahendus anda järgnevas projekteerimisetapis, ning kooskõlastada projekt lisaks ka Põllumajandusameti, paikkonna vee-ettevõtte jt asjakohaste ametkondade ning isikutega.

Hoonete ümber on planeeritud olemasolevat maapinda tõsta 0,3 -1,0 meetrit. Hoonete ümber on rajada drenaaži süsteem, mis kogub pinnase niiskuse hoone vundamendi ümbert ning juhib selle hoonest eemale.

Veevarustuse, kanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni ja tuletõrjeverustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Kuusalu Soojus OÜ-ga.

#### **6.14.2 Elektrivarustus**

Elektrivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne elektrivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regioon poolt 23.03.2011 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 190272.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on ligikaudne 3x6000A.

Härmapõllu ja Vanaoja tehno-tööstus ala elektrienergiaga varustamiseks on maa-ala koomuskeskmetesse planeeritud 3 10/0,4kV alajaama. Alajaamad on paigutatud moodustatavale krundile pos.25 (avaliku kasutusega teemaa-ala), krundile, pos. 3 ning kruntide pos.10 ja pos.11 piirile. Moodustatavate kruntide pos.3, pos.10 ja pos.11 (äri- ja tootmismaad) igakordne omanik peab tagama alajaamale ööpäevaringse vaba juurdepääsu, selleks on alajaamad on planeeritud kvartali sisese tee äärde, võimalikult krundi piiri lähedale. Äri- ja tootmismaa kinnistutel paiknevate alajaamade hooldamiseks ja teenindamiseks tagatakse juurdepääs servituudi seadmisega.

Alajaamade toide on planeeritud 10kV maakaabliga Kuusalu 110/35/10 toitealajaamast, mis paikneb planeeritavast alast ligikaudu 1,7km kaugusel. Planeeringualale rajatavatest alajaamadest on tarbijateni planeeritud 0,4kV maakaabelliin. Moodustatavate kruntide piiri äärde on planeeritud mitmekohalised jaotus-liitumiskilbid, mis paigutatakse teemaa-alale, et tagada neile vajalik juurdepääs. Kruntide pos.8 ja pos.9 tarbeks paigaldatakse jaotus-liitumiskilp kruntide vahelisele piirile. Liitumiskilbi tarbeks viiakse 0,4kV maakaabel moodustatava krundi pos.8 piiri äärest. Kaabli ja liitumiskilbi hooldamiseks ja teenindamiseks vajaliku juurdepääsu tagamiseks on määratud servituudi seadmise vajadusega ala maakaablile koridoriga 2m ning liitumiskilbile 1m raadiuses ümber kilbi.

Planeeringuala läbib olemasolev elektriõhuliin, mille kaitsevööndi ulatus on koridor laiusega 20m.

Tänavavalgustuse tarbeks on jaotuskilp ette nähtud planeeritavate alajaamade juurde. Tänavavalgustus on planeeritud kvartalisisesse tee äärde.

Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada täiendavalt osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooniga.



### 6.14.3 Sidevarustus

Sidevarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne sidevarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte aktsiaseltsi poolt 05.04.2011 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 16681591.

Detailplaneeringu koostamisel on planeeritud äri- ja tootmishoonete tarbeks kaablikanalisaatsioonitrass. Igale planeeritavale äri- ja tootmismaa krundile on planeeritud sidekanalitoruga sisend, mis jäävad kruntide liitumispunktideks sidevõrguga. Liitumiskipidest tagatakse maakaabliga sisestus igale planeeritavale hoonele. Planeeritav kaablikanalisaatsioonitrass ühendatakse Kiiu aleviku Kaablikanalisaatsioonitrassiga kaablikaevus nr KII-014, mis paikneb planeeritavast alast ligikaudu 500m kaugusel.

Planeeringuala läbib Elion TZ 19x4x1,2 kaabli trass ning planeeringuala piiril, Jõelähtme-Kemba maantee ääres paikneb Elion fiiberoptilise kaabli trass, mis on ette nähtud säilitada. Olemasolevate sidekaablite teenindamiseks ja hooldamiseks on määratud kaablite ulatuses servituudi seadmise vajadus (koridor laiusega 4m). Olemasolevate kaablitrasside asukoha täpsustamine looduses tuleb tellida Elioni liinirajatiste järelevalvel enne ehitusprojekti koostamist. Kiiu võrgusõlmest juurdepääsuvõrgu kaablite paigaldamine ning maa-alasise sidekanalis kaablivõrgu ehitus projekteeritavate ning ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektiga. Tööde teostamisel tuleb lähtuda määrusest „Liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord“. Töid võib teostada ainult Elion Ettevõtte AS-i väljastatud tegutsemisloa alusel.

### 6.14.4 Gaasivarustus

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt aktsiaselts Eesti Gaas poolt 16.03.2011 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5-1/74.

Planeeritava ala gaasiga varustamiseks paiknevad olemasolevad torustikud perspektiivsel Vana Narva maanteel ning planeeritava ala läänepiiril .

Tarnetorustiku kaitsevööndi ulatus on vastavalt Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusele nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“ 2m toru teljest mõlemale poole, koridor laiusega 4m.

Gaasipaigaldised on planeeritud siseteede äärde. Igale eraldiseisvalt moodustatavale kinnistule on ette nähtud hargnemised. Liitumispunktid gaasivarustusega jäävad planeeritavale teemaalale krundi piirist ca 1 meetri kaugusele. Liitumispunkti projekteeritakse sulgeseadmed.

Gaasipaigaldis planeeritakse konkreetse tarbija (kinnistu) tarbeks. Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

## 7. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄIT AJAD

Planeeritava ala suurus	35ha	
Kavandatud kruntide arv	<u>kokku</u> 26	
Sh Äri- ja tootmismaa kruntide arv	24	
Transpordimaa kruntide arv	2	
Krunditud maa bilanss	350 493m <sup>2</sup>	
Äri- ja tootmismaa (Ä ja T)	327 545 m <sup>2</sup>	93%
Transpordimaa	22 948m <sup>2</sup>	7%
Planeeritavate kruntide ehitusalune pind kokku	125 200m <sup>2</sup>	

Planeeritava ala brutopind kokku	291 550m <sup>2</sup>
Planeeritav hoonestustihedus	0,83
Planeeritav parkimiskohtade arv	3000
1 parkimiskoht 80m <sup>2</sup> äripinna suletud brutopinna kohta	
1 parkimiskoht 150m <sup>2</sup> tootmispinna suletud brutopinna kohta	

## 8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks vajalikud teed ja trassid ehitatakse välja arendajate vahel sõlmitavate kokkulepete alusel. Arvestades planeeringuala suurust ja detailplaneeringu elluviimise ajalist perspektiivi on planeeringuala arendamise kohta koostatud arendusskeem.

Selle kohaselt on planeeritud kolm arendusetappi (1a, 1b; 2; 3).

- Esimeses etapis (1a ja 1b, mis hõlmavad krunte 1-7;20-23; 26) rajatakse planeeringuala esimese arendusetapi kruntidele juurdepääsutee, sademete veeäravoolud, vajalikud tehnovõrgud ning muud tehnilised rajatised kuni kruntide liitumispunktideni. Antud etapi arendamine võib toimuda ajaliselt kahes osas (1a ja 1b) ning alustatakse sõltuvalt vajadusest lähtuvalt.
- Teises etapis (2, mis hõlmavad krunte 8-10; 17-19) rajatakse planeeringuala teise arendusetapi kruntidele juurdepääsutee, sademete veeäravoolud, vajalikud tehnovõrgud ning muud tehnilised rajatised kuni kruntide liitumispunktideni.
- Kolmandas etapis (3, mis hõlmavad krunte 11-16) rajatakse planeeringuala kolmanda arendusetapi kruntidele juurdepääsutee, sademete veeäravoolud, vajalikud tehnovõrgud ning muud tehnilised rajatised kuni kruntide liitumispunktideni.

Üldised põhimõtted mida tuleb jälgida planeeringuala etappidena arendamisel.

- Enne ehitustööde algust planeeringualal kõikide infrastruktuuri osade (teed, tehnorajatised) kohta vajalik tööprojektide olemasolu, mille kohaselt on seda võimalik rajada.
- Ehitustööde käigus tuleb arvestada teede ja tehnorajatiste rajamisel lähtuvalt projektidest kogu planeeritava ala vajadustega.
- Enne krundile kasutusloa taotluse esitamist peab vastava krundi osas olema välja ehitatud juurdepääsu võimaldav tee ning krundi teenindavad tehnorajatised.

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

**Viimati muudetud:**  
**26. mai 2014**