

I ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus
- Kuusalu valla ehitusmäärus
- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68)
- *Balti Spoon OÜ taotlus Kupu kinnistu detailplaneeringu algatamiseks*
- *Kuusalu Vallavalitsuse 28.06.2012 korraldus nr 482 Kupu küla Kupu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. Lisa 1: Lähteülesanne*
- Harju maakonnaplaneering, I etapp (kehtestatud maavanema 19. aprilli 1999 korraldusega nr 1682-k)
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused" (kehtestatud maavanema 11. märtsi 2003 korraldusega nr 356-k)
- Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri
- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Teede projekteerimise normid ja nõuded (Teede ja sideministri 28.09.1999 määrus nr 55)
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord (vastu võetud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrusega nr 155)
- Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (vastu võetud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002 määrusega nr 10)
- Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (vastu võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusega nr 315)
- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (vastu võetud Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42)
- Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid (Sotsiaalministri 17. mai 2002 määrus nr 78)
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti Standard EVS 840:2003 Radooniohutu hoone projekteerimine
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Kupu katastriüksuse topograafiline maa-ala plaan (OÜ A Geo töö nr 12044, juuni 2012).
- Kupu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (OÜ Alkranel, 2012).

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on uute hoonestusalade ja nendele ehitusõiguse määramine, vajadusel täiendavate juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude kavandamine, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtteline lahendamine, kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine. Detailplaneering on koostatud Kupu kinnistu osale, kus paiknevad varem ehitatud

tootmishooned ja rajatised, st ca poolele kinnistust. Kinnistu kogusuuruseks on 67,8 ha, millest käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ala moodustab 34,1 ha.

Käesolevat detailplaneeringut võib lugeda Kupu kinnistu I planeeringuetapiks.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kuusalu valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT JA ASENDIPLAAN

34,1 ha suurune planeeringuala asub **Harjumaal** Kuusalu **vallas Kupu külas** ja haarab Kupu kinnistu läänepoolset osa.

Planeeringuga käsitletav Kupu kinnistu paikneb Tallinn-Narva maantee ja Jõelähtme-Kemba maantee vahelisel alal. Kinnistu kogusuuruseks on 67,8 ha ning käesoleval ajal paiknevad selle lääneosas OÜ Balti Spoon tootmisettevõtte hooned ja rajatised.

Juurdepääs planeeritavale alale on kinnistu põhjapiiril kulgevalt Jõelähtme-Kemba maanteelt (35201:001:0229, 100% transpordimaa), mis on viiendasse klassi kuuluv pinnatud kruusakattega tee. Olemasolev juurdepääs kinnistule esimesse klassi kuulvalt Tallinn-Narva maanteelt (kaetud freespuru/killustikuga) on tagavara juurdepääs operatiivmasinatele hädaolukorras.

Kupu kinnistust loodesuunas, Jõelähtme-Kemba kõrvalmaanteel, paikneb „Sõitme“ bussipeatus. Kupu kinnistust ca 180 m kaugusel edelasuunas Tallinn-Narva põhimaanteel, paikneb „Kõpu“ bussipeatus.

Tootmisalast läände jääb Onga kinnistu (100% maatulundusmaa), mille keskosas idapiiri lähedal paikneb elamu abihoonetega.

Kupu maaüksuse detailplaneeringu ala kontaktvööndis ei ole kehtestatud ega algatatud ühtegi detailplaneeringut.

Kupu maaüksus on ida-läänesuunalise ebakorrapärase risküliku kujuga maatükk, suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langusega põhjasuunas. Kinnistu kogusuuruseks on 67,8 ha, millest 49,9 ha moodustab metsamaa ja 17,9 ha muu maa.

Kupu kinnistu lääneosas paiknevad toimiva OÜ Balti Spoon tootmis- ja administratiivhooned ning vajalik taristu.

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonete ehitusalune pind kokku ca 3,0 ha ja rajatiste alla jääb üle 1,0 ha kinnistust.

Käsitletaval alal paikneb 31 erinevat hoonet ja rajatist (vt täpsemalt tugiplaan joonis nr 2). Riikliku ehitisregistri andmed on vajalik täpsustada enne uutele hoonetele ehituslubade taotlemist (suur osa endistest sõjaväehoonetest on tänaseks likvideeritud).

Balti Spoon OÜ-s töötab 400-500 inimest kuni kolmes vahetuses; aastas töödeldakse ca 40 000 m³ spoonipalke, 1 m³ palgist saab ca 700-1000 m² spooni.

Planeeringualast välja jääval kinnistuosal on endised NL sõjaväe poolt mahajäetud ja osaliselt lagunenud ehitised. Nimetatud piirkonna kasutuselevõtmist käsitletakse perspektiivis Kupu kinnistu II planeerimisjärjekorras.

Planeeringuala andmed:

MÜ ni- metus	katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve	Piirangud
Kupu	35203:004:0130	67,8 ha millest käesoleva detailplaneeringuga käsitletav kinnistu osa on ca 34,1 ha	100% tootmismaa	<ul style="list-style-type: none"> - maardla ala - rohevõrgustiku ala - riigimaantee T-1 Tallinn-Narva sanitaarkaitsevöönd 300 m sõidutee servast - riigimaantee T-1 Tallinn-Narva teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest - riigimaantee T-11260 Jõelähtme-Kemba sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast - riigimaantee T-11260 Jõelähtme-Kemba teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest - sanitaarkaitseala R = 10 m puurkaevudel nr 13620, 13621, 13622, 13623, 13624, 11516, 11517, 20617 - sanitaarkaitseala R = 50 m puurkaevul nr 13619 - kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 10+10 m - isiklik kasutusõigus elektrivõrgule kaitsevööndi ulatuses 1+1 m

Kupu kinnistu loodenurka ulatub (ca 2,7 ha) üleriigilise tähtsusega fosforiidimaardla (1105,7 ha) piir (1 plokk, passiivne reservvaru (614,6 ha).

Tootmistegevust reguleerivad järgnevad keskkonnalaad (sh enne lubade väljastamist on teostatud vastavad eelhinnangud keskkonnamõtjude osas):

- Vee erikasutusluba (L.VV/319232, välja antud 02.09.2010, kehtivuse lõpp 01.09.2015), vt Lisa nr 3;
- Välisõhu saasteluba (L.ÖV/300189, välja antud 05.01.2009, tähtajatu), vt Lisa nr 3;

2009. aasta algusest, millal parendati tehase tehnoloogilisi lahendusi, ei ole tootmine lähinaabruse elanikele (tootmisalast läände jääv Onga kinnistu elamu, mis asub Balti Spoon OÜ ehitistest ca 95m kaugusel) häiringuid põhjustanud (Balti Spoon OÜ, 2012 ja Keskkonnainspektsiooni dokumendiregister, 2012).

Keskkonnaregistri rakenduse andmetel puudub kinnistul (sh tootmisalast idas oleval alal) jääkreostus.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega piirkonnas, kus on kõrge radoonirisk.

Maaüksusel paikneb riikliku põhjavee tugivõrgu seire punkt (L-EST: 6591976 ja 584005), puurkaev (PRK0013619, 12,7 m sügavune, rajatud 1998 a), jäädes idapoolsest veehoidlast ca 35 m kaugusele idasse.

Tarbevesi saadakse kinnistul paiknevatest puurkaevudest. Olmevesi võetakse puurkaevust nr 13620. Tööstuslikuks tarbimiseks kasutatakse puurkaeve nr 13621 ja 11517. Tootmises kasutatakse vihmute basseinidesse kogutavat vihmavett.

Kinnistu kanalisatsioon on lahkvoolne. Tootmisprotsessi reoveed suunatakse kas korduvkasutusvee basseini või heitvee tiiki. Olmereoveed suunatakse läbi biopuhasti ning kogutakse heitvee tiiki, kust juhitakse läbi heitvee pumpla (tugiplaani pos nr 28) Jõelähtme–Kemba mnt ääres paikneva kanalisatsioonitorustikuga Kuusalu Soojuse veepuhastusjaama.

Kinnistul asub 4 lokaalset reovee mahutit, millest reovee mahutid nr 1 (3 m³), nr 3 (10 m³) ja nr 4 (10 m³) koguvad olmereovett ning mahuti nr 2 (15 m³) tootmisest tulevat reovett. Reovee mahuteid tühjendatakse paakautoga vastavalt vajadusele ning reovesi viiakse Kuusalu Soojuse veepuhastusjaama.

Sademevesi katustelt ja enamikult kõvakattega platsidelt kogutakse kokku ja juhitakse torustikuga vihmute basseinidesse ja korduvkasutusvee tiiki. Ülejäänud alal immutatakse sademeveed oma kinnistul.

Kinnistul on elektrivarustus (3 alajaama), gaasivarustus ja sidevarustus.

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 ÜLDPLANEERINGUTEST TULENEVAD TINGIMUSED

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt paikneb Kupu kinnistu osaliselt rohevõrgustiku tuumalal.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tootmismaa juhtotstarbega alal, millest osa on tootmismaa reserv.

3.2 PLANEERITAV MAAKASUTUS JA EHTUSÕIGUS

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole Kupu kinnistu kruntimist ette nähtud, kogu kinnistu osas säilib tootmismaa sihtotstarve.

Katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ on järgmised:

Tootmismaa (003; T) – tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

- põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
- sadamaehitiste maa, v.a reisijate teenindamisega seotud ehitised;
- toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
- tehnoarajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sh kütte-, vee-, gaasi- või elektrivarustusega seotud ehitiste maa;
- jäätmekäitlusehitiste alune maa, v.a jäätmeoidla maa;
- muu tootmisotstarbel kasutatav maa;

Planeeringuga käsitletavale Kupu kinnistu lääneosale on määratud hoonestusala, kuhu on lubatud hoonete püstitamine. Põhijoonisel (joonis nr 1) on esitatud perspektiivsete hoonete võimalikud asukohad.

Planeeritud hoonete suurim lubatud suletud brutopind on määratud arvestusega, et kõik hooned ei ole kogu mahus kolmekorruselised, vaid osaliselt.

Alale võib kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille puhul hoonetes ja nende välisterritooriumil ei ületata normeeritud lubatud müra ja õhusaastet. Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust.

Käesoleva detailplaneeringuga on Kupu maaüksusele ette nähtud:

- kinnistu pindala: 67,8 ha
- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 70 000 m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: 140 000 m²
- lubatud suurim hoonete arv: 40
- lubatud suurim hoone korruselisus: 3
- hoone suurim lubatud kõrgus: 15 m

Piirangud:

- maardla ala
- rohevõrgustik
- kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 10+10 m
- riigimaantee T-1 Tallinn-Narva sanitaarkaitsevöönd 300 m sõidutee servast
- riigimaantee T-1 Tallinn-Narva teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest
- riigimaantee T-11260 Jõelähtme-Kemba sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast
- riigimaantee T-11260 Jõelähtme-Kemba teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest

- puurkaevude nr 13620, 13621, 13622, 13623, 13624, 11516, 11517, 20617 sanitaarkaitseala R = 10 m
- puurkaevu nr 13619 sanitaarkaitseala R = 50 m
- olemasolevad servituudid:
 - elektrivarustusele võrguvaldaja kasuks koridori laiusega 1+1 m
- servituudi vajadus:
 - juurdepääsuks Onga kinnistule tee laiuse ulatuses
 - olemasolevale gaasitorule võrguvaldaja kasuks koridori laiusega 1+1 m
 - olemasolevale kanalisatsioonitorustikule võrguvaldaja kasuks koridori laiusega 2+2 m
 - olemasolevale sideliinile võrguvaldaja kasuks koridori laiusega 2+2 m

Andmed kinnistu ehitusõiguste kohta on esitatud ka **põhijoonisel** ehitusõiguse tabelis.

3.3. ARHITEKTUURINÕUDED JA NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Hooned on lubatud püstitada põhijoonisel (joonis nr 1) märgitud **hoonestusalale**. Põhijoonisel esitatud planeeritavate hoonete asukohad on tinglikud. Katuseharjajooned või hoonete põhimahud peavad üldjuhul olema risti või paralleelsed olemasolevate tootmishoonetega. Tootmishoonete **katusekalded** on lubatud **vahemikus 0°–30°** (majutushoonetel 30°–45°).

Kavandatavate hoonete arhitektuur antud piirkonnas eeldab asjalikkust ja soliidust. Tootmishooned peavad olema stiililt lihtsad ja traditsioonilise tootmishoone arhitektuuriga ning tuleb kasutada selleks sobilikke materjale (nt profiilplekk, kivi, tellis, krohvipinnad). Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoone eskiislahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada Kuusalu vallaarhitektiga, kes vajadusel väljastab ehituslikud lisatingimused.

Detailplaneeringuga käsitletava kinnistu osal võib rajada **kuni 2 m kõrguseid metall-võrkpiirdeid** kinnistu piirile või vajalikesse asukohtadesse kinnistul, mille paiknemine ja kujundus esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada vallaarhitektiga.

3.4. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Keskkonnakaitse

Kupu kinnistul kavandatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu on koostanud ALKRANEL OÜ, 2012. Eelhinnangu tabelites 3.1 ja 3.2 toodu alusel ei põhjusta kavandatav tegevus eeldatavat olulist negatiivset mõju (sh kumulatiivset), mille tõttu **ei näe keskkonnaekspert vajadust KSH algatamiseks ja läbiviimiseks** KeHJS alusel (sh § 6 lg 2–4). Ptk 2 kirjeldatud kavandatav tegevus on paikkonda sobiv ja asjakohane. Toodud järeldusi ja eelhinnangut üldisemalt saab Kuusalu Vallavalitsus ja -volikogu kasutada täiendava töövahendina DP-ga seonduvates (sh KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine) ja sellele eeldatavalt järgnevatel menetlusprotsessides.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse tingimus, et iga hoone ehitusprojekti korral tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et omavalitsusel oleks võimalik täiendavalt otsustada keskkonnamõjude hindamise vajaduse üle.

Planeeringualale **ei ole lubatud olulise** keskkonnamõjuga tegevust „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (lühend: KeHJS) § 6 lõige 1 tähenduses.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust planeerida. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Kui planeeringualal kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõtjude ulatuse üle ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Tegevused, mille puhul peab tegevusloa andja andma eelhinnangu selle kohta, kas antud tegevusel on KeHJS § 6 lõige 2 kohane oluline keskkonnamõju, sh:

- põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
- toiduainetööstus;
- infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
- turismimajandus;
- pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
- vee erikasutus;
- puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
- keraamika- või klaasitööstus;
- muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Alal toimiva ja areneva ettevõtluse mõjude leevendamiseks on Kupu kinnistu tootmisterritooriumi äärealadel säilitatud metsaala, mis on puhvriks lähipiirkonna elamute ja tootmisobjekti vahel.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistu veevarustus on olemasolevate puurkaevude baasil ja käesoleva detailplaneeringuga ei ole selle muutmist ette nähtud.

Kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne.

Tootmisprotsessist tulevad reoveed suunatakse kas korduvkasutusvee basseini või heitvee tiiki.

Olmereoveed suunatakse Jõelähtme–Kemba mnt ääres paikneva kanalisatsioonitorustikuga Kuusalu Soojuse vee puhastusjaama.

Kinnistul asub 4 lokaalset reovee mahutit, mida tühjendatakse paakautoga vastavalt vajadusele ning reovesi viiakse Kuusalu Soojuse vee puhastusjaama.

Kuivendus ja drenaaž

Maaparandussüsteemi planeeringualal ei ole. Sademevesi kogutakse vihmutite basseinidesse või immutatakse pinnasesse omal krundil.

Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademeveed tuleb puhastada enne looduskeskkonda juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Radoon

Detailplaneeringuala asub kõrge radooniriskiga alal, hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2003 „Radoonihutu hoone projekteerimine“.

Müra

Planeeringuala koos ümbritsevaga kuulub III kategooria segaalsasse (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted), mille puhul liikluse müra piirtaseme arvsuurused olemasolevatel aladel ei tohi ületada päeval 65dB ja öösel 55dB (vastavalt Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42). Alale võib kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille tegevus projekteeritavates hoonetes ja nende välisterritooriumil ei ületa normeeritud lubatud müra ja õhusaastet.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.

Maanteeameti põhja regioon ei võta endale kohustusi planeeritaval alal liikluse müra ega muu teelt lähtuva saaste tasemete viimisel kehtestatud normidele vastavaks. Liikluse müra mõju vähendamisel arvestada üksnes passiivsete meetodite kasutamise võimalikkusega (vt Maanteeameti põhja regiooni 23.10.2012 kiri nr 120695).

Haljastus

Planeeritaval alal väljaspool hoonestusala on olemasolev kõrghaljastus ette nähtud säilitada. Hoonestusalal olev kõrghaljastus säilitada vastavalt võimalustele.

Naabruses asuvate elamute ja tootmisala vahele on ette nähtud säilitada puhvertsoon kaitsehaljastusega (olemasolev kõrghaljastusega ala) laiusega ca 90 m. Kaitsehaljastuse eesmärgiks on tootmis-tegevusest tuleneva võimaliku müra, tolmu jms leviku takistamine olemasolevate elamualade suunas.

Heakorrastus

Heakorrastuse ja haljastuse osa esitada hoone(te) ehitusprojekti mahus.

Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo tegevusluba omava ettevõtte poolt.

Planeeritaval alal tuleb rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisepotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi.

Olmeprügi konteinerid paiknevad krundil mitmes asukohas vastavalt vajadusele.

Puitmaterjalist tootmisjääk purustatakse ning kasutatakse kinnistul asuvas hakkepuidukatlamajas kütteks. Suveperioodil, kui hakkepuidu tarbimise vajadus on väiksem, ülejääv hake müüakse.

Kile ja pakkematerjalide jäägid kogutakse ning käideldakse vastavat teenust osutava ettevõtte poolt.

Ehitusjäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud krundile transporditavasse konteinerisse.

3.5. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale on kinnistust põhjasuunas olevalt ida-lääne suunaliselt kulgevalt Jõe-lähtme-Kemba kõrvalmaanteelt. Alale on kaks sissesõitu kinnistu loodenurgast. Juurdepääsude asu-koha muutmist detailplaneeringuga ei kavandata.

Planeeringualast lõunasse jäävalt Tallinn-Narva põhimaanteelt Kupu kinnistule juurdepääsu ei ole ette nähtud. Olemasolev juurdepääs Tallinn-Narva maanteelt kinnistule (kaetud freespuru/killustikuga) on säilitatud tagavara juurdepääsuks operatiivsõidukitele hädaolukorras.

Käesoleval ajal paikneb kinnistu edelanurgas parkimisala töötajate autodele parkimiskohtade arvuga kuni 84 kohta. Autodega juurdepääs parklasse toimub Jõelähtme-Kemba maanteelt kinnistu lääne-küljes kas läänepoolsemat või hoonetevahelist teed pidi. Uusi suuremaid parklaid pole detailplaneeringuga ette nähtud, kuna selleks vajadus puudub. Töölised tuakse tööle ettevõtte poolt organiseeritult bussidega.

Planeeringuala teed ja platsid on osaliselt kruusakattega, osaliselt kaetud tolmuva kattega ning varustatud osaliselt välisvalgustusega. Kinnistusesse läänepoolsem sissesõidutee ning rajatavad teed ja platsid soovitavalt katta tolmuva kattega.

Planeeringuga on lahendatud naaberkinnistu, Onga 35201:002:0134 juurdepääs läbi Kupu maaüksuse Kupu kinnistu loodenurgast. **Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud servituudi vajadus Onga kinnistu (kü 35201:002:0134) omaniku kasuks.**

Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.

3.6. TULEKAITSEABINÕUD

Tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Eesti Vabariigi valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad nõuded“.

Planeeringualal on üldjuhul tegemist VI kasutusviisiga hoonetega. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 peab VI-VII kasutusviisi kuuluvate hoonete projekteerimisel ehitusprojektis olema määratud tuleohuklass ja tulekaitsetase. Tuleohuklass ja tulekaitsetase määratakse vastava standardi või projekteerimisnormi alusel, millest on projekteerimisel lähtutud.

Planeeringuala (hooned ja laoplatid) väliseks kustutusvee vajaduseks on 25 l/s 6 tunni vältel. Kustutusvesi saadakse olemasolevatest hüdrantidest (5 tk), mille veetoide saadakse vihmubasseinidest (sügavus 2,2–2,7m). Veesurve tagatakse vihmute pumbas nr 1 (tugiplaani pos nr 6) paikneva tulekustutusvee pumbaga. Vihmuti pumbad, mis paiknevad vihmute pumbamajas nr 1 (tugiplaani pos nr 6) ja vihmute pumbamajas nr 2 (tugiplaani pos nr 7) on samuti võimalik lülitada tuletõrjehüdrantide toitesüsteemi. Kustutusvee torustik on rajatud PE DN110 mm ja DN160 mm plasttorudest.

Tuletõrjerveevärgi projekteerimisel, ehitamisel, katsetamisel, hooldamisel ning olemasoleva veevärgi rekonstrueerimisel tuleb lähtuda EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetest.

Olemasolevates tootmishoonetes I–IV (tugiplaani pos-d nr 1, 2, 3 ja 4) on sisevesikud ning tootmishoones II (tugiplaani pos nr 2) on paigaldatud sprinklersüsteem, mis saavad veetoite gaasikatlagamajas (tugiplaani pos nr 12) asuvast 50 m³ suurusest veemahutist rõhupumbaga. Sprinklersüsteemi saab veel täiendavalt toita veehüdrantide torustikult peale tuletõrjepumba käivitamist vihmute pumbamajas nr 1 (tugiplaani pos nr 6).

Iga konkreetse hoone tuleohutusklass määratakse selle ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele. Vajadusel esitada hoonete sisesed tulekustutusvee lahendused ja vee hulga arvutused ehitusprojekti mahus.

Tuletõrjetechnika juurdepääs olemasolevatele hoonetele on tagatud vähemalt kolmest küljest, juurdepääsud kavandatavatele hoonetele esitada hoonete eelprojekti mahus.

Krundile projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

3.7. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUD

- Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
- Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.
- Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, milleks kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet, vähendab sissemurdmiste riski.
- Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
- Parklate sissepääsu kontroll ja jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski.

3.8. PLANEERINGU RAKENDAMINE JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisele kokkuleppele.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

IV INSENERVÕRKUDE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2008–2019, mis on kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 27.06.2008 määrusega nr 12.

4.1.1.VEEVARUSTUS

Kinnistu veevarustus on olemasolevate puurkaevude baasil ja käesoleva detailplaneeringuga ei ole selle muutmist ette nähtud. Olmevesi võetakse puurkaevust nr 13620. Tööstuslikuks tarbimiseks kasutatakse puurkaeve nr 13621 ja 11517.

Planeeringuala majandus-joogivee arvestuslik vajadus on ca 15 000m³ kuus.

Edaspidised veevarustuse arendused antakse planeeritud hoonete ehitusprojektidega.

Planeeritud hoonete väliseks kustutusvee vajaduseks on 25 l/s 3 tunni vältel.

4.1.2.KANALISATSIOON JA SADEMETEVEE ÄRAJUHTIMINE

Kinnistu kanalisatsioon on lahkuvoolne. Tootmisprotsessi reoveed suunatakse korduvkasutusvee basseini või heitvee tiiki. Olmereoveed suunatakse läbi biopuhasti ning kogutakse heitvee tiiki, kust juhatakse läbi heitvee pumppla (tugiplaani pos nr 28) Jõelähtme-Kemba mnt ääres paikneva kanalisatsioonitorustikuga Kuusalu Soojuse veepuhastusjaama.

Kinnistul paikneb 4 lokaalset reovee mahutit, millest mahutid nr 1 (3 m³), 3 (10 m³) ja 4 (10 m³) koguvad olmereovett ning mahuti nr 2 (15 m³) tootmisest tekkivaid liimijääke. Reovee mahuteid tühjendatakse paakautoga vastavalt vajadusele ning reovesi viiakse Kuusalu Soojuse veepuhastusjaama.

Sademevesi suundub sajuvee survetoruga vihmutite basseinidesse ja korduvkasutusvee tiiki. Osaliselt toimub ka immutamine oma kinnistul.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole olemasoleva kanalisatsiooni- ja sademekanalisatsiooni süsteemi muutmist ette nähtud.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamiseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 16.10.2012 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 204959.

Planeeringualal paiknevad Elektrilevi OÜ 10kV kaabelliinid ja 10/0,4kV alajaamad „Spoon“, „Kupu“ ja „Balti Spoon“ (tugiplaani pos nr 29, 30, 31). Liinide trassid ja alajaamade asukohad on näidatud tugiplaani ja põhijoonisel.

Uute hoonete projekteerimisel arvestada kinnistul kehtestatud elektrivõrkude kaitse-eeskirju ja servituudialasid. Kui 10kV kaabelliinide trassid jäävad rajatavate kattega teeosade või platside alla, tuleb näha ette kaablite kaitsmine poolitatavate kaitsetorudega ja reservtorude paigaldamine.

Kaevetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult peale kooskõlastamist Elektrilevi OÜ -ga.

Olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitusobjektile või selle lähiümbruses ehitustegevuse tõttu, näha ehitusprojektis ette elektripaigaldiste kaitsmise meetmed ning lahendused. Juhul kui mitteelektriprojektiga tuleb ümber paigutada Elektrilevi OÜ elektrivõrk, lahendatakse ümberpaigutamise küsimused eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

Ehitustööde käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Tarbijate 380/220V toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPK või samaväärsega ringtoite süsteemis. Kaablite paigaldussügavus haljasala all ja kõnnitee all on 0,7 m ja sõidutee all polüeteentorus 1,0 m sõidutee pinnast. Uute tarbijate liitumiskilbid paigaldada vahetult alajaama krundi piirile. Kaablite ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis.

Elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda OÜ-lt Elektrilevi täpsustavad elektrivarustuse tehnilised tingimused. Ehitusprojektide tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.3. SIDEVARUSTUS

Kupu kinnistu sideühendus on Kupu kinnistust edelasuunas paiknevast olemasolevast Elioni valguskaablitrassi kaevust nr F52S51_K01. Käesoleva detailplaneeringuga olemasoleva olukorra muutmist ei ole ette nähtud.

Jõelähtme-Kemba maantee ääres, Kupu kinnistu põhjapiiril, paikneb osaliselt Kupu kinnistut läbiv Elioni 4xKSPP1x4 maakaablitrass. Nimetatud maakaablile on ette nähtud servituudi vajadus tehnovõrgu valdaja kasuks.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijäreelvalve allüksusega.

4.4. GAASI- JA SOOJAVARUSTUS

Kupu kinnistu on varustatud gaasienergiaga B-kategooria gaasitoru baasil, vt Maagaasi võrguteenuse osutamise leping nr L011000241 Lisa nr 6.

Kinnistul on 2 katlamaja – gaasikatlamaja (tugiplaani pos nr 12) ning 2009 käivitatud hakkepuidu katlamaja (tugiplaani pos nr 15), kus soojusenergia tootmiseks kasutatakse tootmise puidujäätmeid. Alates 2009 on gaasikatlamaja reservis ning gaasikatlaid on võimalik käivitada vastavalt vajadusele.

Juhtumil, kui perspektiivis ilmneb vajadus gaasivarustuse rekonstrueerimiseks, tuleb taotleda konkreetset tehnilist tingimust AS EG Võrguteenustelt eelnevalt sõlmitud liitumislepingu alusel. Tehnovõrkude ja teede tööprojektid kooskõlastada AS EG Võrguteenusega.

Kinnistu omanikul tagada ligipääs ning vastav teenindusmaa võrguvaldajatele kuuluvatele gaasitorule, kanalisatsioonitorule, sidekaablile, elektrivõrgule ja alajaamadele.