

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	2
2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSED	2
3. LÄHTEANDMED	2
3.1 Asukoht.....	3
3.2 Kitsendused maakasutusel.....	3
3.3 Tehnovarustus.....	3
3.4 Maa kuuluvus	3
3.5 Hoonestus	3
3.6 Teed	3
3.7 Haljastus	3
4. PLANEERIMISE ETTEPANEK.....	3
4.1 Planeeringulahenduse põhjendus	3
4.2 Kruntimise ettepanek.....	4
4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused	4
4.4 Haljastus ja heakord	5
4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	6
4.6.1 Veevarustus	6
4.6.2 Kanalisatsioon	6
4.7 Elekter	7
4.8 Side.....	7
4.9 Tuleohutuse abinõud	7
4.10 Keskkonnakaitse abinõud.....	8
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	8
4.12 Planeeringu elluviimise kava	8
Joonis 1	Situatsiooniskeem 1:10000
Joonis 2	Lähteplaan 1:500
Joonis 3	Põhijoonis 1:500
Joonis 4	Sadevete ärajuhtimine

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 23. veebruari 2012 korraldus nr 118 Kiiu alevikus asuva Vana-Narva mnt 5 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks on teinud Tarmo Kiigske.

2. Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub 11260 Jõelähtme-Kemba tee ääres, teest põhja pool. Nimetatud tee kaitsevöönd on 50 m tee servast. Kiiruspiirang on antud alal 50 km/h ja liiklussagedus 2015 andmeil 1698 a/ööp.

Planeeritav kinnistu asub kehtiva endise Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal tiheasustuses.

Vana-Narva mnt 5 kinnistu on hoonestud ühe hoonega - ehr 116037929 abihoone.

Vana-Narva mnt 5 naabruses olevad kinnistud – V-Narva mnt 1; 3; 2; 4 ja 7 ning Töökoja põik 1 on kõik äri- või tootmismaad ning hoonestatud Nõukogude ajal kolhoosile vajalike tootmishoonetega. Samuti on kehtetatud Vana-narva mnt 11 detailplaneering, kuhu kavandatakse samuti tootmishooned. Seega saab väita, et tegemist on tootmispiirkonnaga ning käesolev planeering ei lähe vastuollu ümbruskonna teiste planeeringute ja hoonestustega, mille funktsioonid on reeglina tootmishooned.

Hoonete ehitisalused pinnad erinevad planeeringuala lähiumbruses suurel määral. Suurima ehitisaluse pinnaga on endine töökoja territootium mitmete tootmishoonetega.

3. Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Kuusalu Vallavalitsuse 23. veebruari 2012 korraldus nr 118 Vana-Narva mnt 5 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud Vana-Narva mnt 5 detailplaneeringu lähteülesanne
- Kuusalu Vallavalitsuse 02.06.2016 korraldus nr 282 Vana-Narva mnt 5 detailplaneeringu lähteülesande pikendamise kohta.
- Kuusalu valla üldplaneering

- Tuvar Ehitus Oü poolt 14.03 2013 mõõdistatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr G-03-12, täiendatud peale 11260 Jõelähtme-Kemba tee remonti 01. detsembril 2017 töö nr 117-G-032.
- Lähiumbruse vee ja kanalisatsiooni teostusjoonis
- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.

3.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Kiiu alevikus 11260 Jõelähtme-Kemba teest põhjas, vahetult nimetatud tee ääres. Täpsemalt on asukoht näidatud jooniste osas situatsiooniskeemil.

3.2 Kitsendused maakasutusel

Vana-Narva mnt 5 kinnistu asub suuremas osas tee kaitsevööndis. Kitsendusteks tuleb lugeda peale tee kaitsevööndit veel tehovõrkude – elektri- ja sidekaablite ning vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid.

3.3 Tehnovarustus

Planeeritavat kinnistut läbib Telia AS-le kuuluv sidekaabel FYOVD2PMU 4x6xSML04S03T, kinnistu ida- ja läänepiiril 0,4 kV elektrikaabel ja Kiiu aleviku vee- ning kanalisatsioonitorustik.

3.4 Maa kuuluvus

Vana-Narva mnt 5 kinnistu omanik on Tarmo Kiigske.

3.5 Hoonestus

Planeeritaval alal asub üks amortiseerunud paekivist kunagine taluhoone ehr 116037928, mis pole muinsuskaitse all.

3.6 Teed

Vana-Narva mnt 5 kinnistule sissepääs lähtub kinnistu lõunapiiril kulgevalt 11260

Jõelähtme-Kemba teelt., mille liiklussagedus 2015 oli 1698 autot/ööp. Tee kaitsevöönd on 30 m tee servast.

3.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on haljastamata lage plats, kus kasvavad üksikud põõsad.

4. Planeerimise ettepanek

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringu ülesandeks on ehitusõiguse seadmine, piirangute määramine, sissesõidu ja parkimise lahendamine ning tehovõrkude lahendamine.

Ehitusõigust piiravad olemasolevad maa-alused kaablid ja torustikud, aga ka 11260 Kemba-Jõelähtme tee, mille äärest lähemale, kui 20 m Maanteeamet ehitatada ei luba.

Kuna ümberringi on äri- ja tööstushooned, siis on siia otsatabekas rajada autopesula jms.

Kinnistu põhja-, ida- ja läänepiirist on hoonestusala kavandatud minimaalselt 4 m kaugusele, lähtuvalt päästeteenistuse nõuetest – kahe naaberkinnistu hoonetevaheline kaugus ei tohi olla vähem, kui 8 m.

Juurdepääsuna kavandatakse planeeringus 11260 Kemba-Jõelähtme teelt lähtuvat riigiteega samaväärse kattega mahasõitu. Tehnovõrgud on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele ja arvestades Vana-Narva mnt 5 kinnistut läbivate maa-aluste trassidega. Elektriliitumine on kinnistul olemas.

4.2 Kruntimise ettepanek

Kinnistut ei krundita.

4.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Kinnistule kavandatakse maksimaalselt 5 hoonet ehitusaluse pinnaga kokku 1500 m², maksimaalse kõrgusega 8,5 m, või üks suur hoone ehitusaluse pinnaga 1000 m².
- Hooned kavandatakse maksimaalselt kahekordsed paralleelselt teega. Katusekalle 0-45°, või ka kaarkatusega hallid
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Riigimaanteelt mahasõitude ehitusload peavad olema Maanteeametiga kooskõlastatud, samuti mahasõitude kasutusload
- Kuna tegemist on kaitsmata põhjaveega alaga, tulevad teed ja platsid kavandada asfaltkattega
- Projekteritavate hooned peavad olema kaasaegse arhitektuuriga ning mõjuma antud keskkonda väärtustavalt. Enne ehituslubade taotlemist esitada vallavalitsusele arhitektuurne kontseptsioon, kasutatavad materjalid jms.
- Projekteritavad hooned ei tohi halvendada ümbruskonna arhitektuurset üldilmet.
- Piirdeaed kavandatakse metallvõrgust, maksimaalselt 1500 mm maapinnast, aiapostid metallist või kivist, täpsemalt kavandatakse hoonete projekteerimise käigus.

Näitajad maaüksuste kohta

Pos. nr	Krundi aadress	Maaüksuse plan. pind	Maks eh. al.pind m ²	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal %
1	Vana-Narva mnt 5	Ä - 3571 m ² T - 2049 m ²	1500 Ühe hoone puhul 1000	30	2	Ä - 3571 T - 2040	Ä - 60 Ä - 40

Ä – kaubandus- ja teenindushoonete maa katastriüksuse liigi järgi

T – tootmismaa katastriüksuse liigi järgi

40% võib olla tootmistegevust, mi ei ole keskkonnaohtlik, ega levita lõhna või muid elemente.

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 8,5 m,

4.4 Haljastus ja heakord

Planeeritava krundi nelja külge kavandatakse võrkaed.

4.5 Teed ja platsid

Planeeringus on arvestatud 11260 Jõelähtme-Kemba remondiprojektiga Kiiu-Kuusalu lõigul (km 20,1- 24,350; Reaalprojekt OÜ töö P16001a), mis on kuna realiseeritud aastal 2017.

Planeeringus kavandatakse sissesõit Vana-Narva mnt 5 kinnistule 11260 Jõelähtme-Kemba teelt.

Planeeringuga kavandatud tegevus lisab liikluskoormust hinnanguliselt 40 a/ööp.

Pinnasevete ärajuhtimine lahendatakse projekteerimise käigus, vajadusel sadevete kanalisatsiooni rajamisega, planeeringus näidatud selle võimalik asukoht.

Parkimiskohad on oma kinnistul ja parkimismormatiiv vastavalt EVS 843:2016 1/40 (sõiduautode müügi- ja hooldekeskus) $1200/40=30$ parkimiskohta.

Sademevett ei juhita riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Planeeringus reserveeritakse maa tulevase võimaliku kergliiklustee tarbeks, vt põhijoonis.

Tee kaitsevööndisse on kavandatud sadevete äravoolu torustik, mis juhitakse põhja suunas, et teemaale sadevett ei satuks. Vastav projekt koostatakse koos teede ja platside projektiga.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks, ega ka planeeringuga kavandatud mürast tingitud leevendumeetmete rakendamiseks.

Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Mahasõidu nähtavuskolnurka ei tohi jääda nähtavust piiravaid takistusi. Riigiteelt, ega riigitee kaudu tehnovõrke rajada ei planeerita. Sadeveed kinnistul juhitakse sadevete kanalisatsioonitorustikku.

Peatüki 4.4 raames on konsulteeritud teedeinsener Taivo Kurega (Kurg).

Mahasõidud tuleb rajada enne kinnistule ehitistele (va piirdead ja tehnovõrgud) ehitusloa või ehitussteatise taotlemist.

Mahasõitude rajamisene ja kasutuselevõtmine peab olema teostatud koostöös Maanteeametiga

Kuivõrd tegemist ei ole elamualaga, siis liiklusrünnak, vibratsioon ja ka õhusaaste pole sedavõrd määrava tähtsusega, et sinna ei tohiks olemasolevaid tööstushooneid laiendada ning lisada. Vajadusel tuleks enne ehituslubade taotlust läbi viia vastavad uuringud ja rakendada leevendavaid meetmeid – vt keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71.

Taoliseks meetmeks võiks vajaduse korral olla näiteks müraekraan.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Mahasõit tuleb rajada enne hoonestusele ehitusloa väljastamist.

4.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

4.6.1 Veevarustus

Planeeritava kinnistu veega varustamine on kavandatud olemasolevast Kiiu aleviku ühisveevärgi torustikust, mis kinnistu kõrvalt kulgeb.

Vana-Narva mnt 5 kinnistu kõrvale on rajatud ühenduse tegemiseks maakraan.

Veesisendus plasttoruga PELM 32x2,9 PN10 hooneisse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000 kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist.

4.6.2 Kanalisatsioon

Hooned on kavandatud ühendada Kiiu aleviku ühiskanalisatsiooniga, kanalisatsioonitorustik kulgeb kinnistu idapiiril. Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni $Q=3,5$ l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Vajalikud süvendikraavid rajatakse uutele vee- ja kanalisatsioonitorustikele. Torustikukraavide kaevandamisel peab kanalites olema vaba ruumi vähemalt:

torude alla	200 mm
torude kõrvale	200 mm
kaevude ümber	300 mm

Kanalisatsiooni- ja veetorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslindi.

Kanalisatsioonitorud paigaldatakse PVC DV 110 muhvidega. Liidetes kasutada kummitihendeid. Kanalisatsioonitorustiku läbiviik läbi hoone aluspõranda teha hülsis. Kanalisatsioonitorustike kalle võib olla $i=0,01...0,02$. Vahekaevudeks paigaldada teleskoopseid kanalisatsioonikaeve läbimõõduga 400/315 mm, katteks 25 t kandevõimega malmist umbkaas. Kaevu paigaldamisel järgida valmistajatehase juhiseid.

4.6.3. Sadevete kanalisatsioon

Sadeveed on kavandatud juhtida Ploompuu kuni 10 km² valgalaga eelvoolukraavi – vt joonis 4. Planeeritavale kinnistule kraave ei rajata, vaid sadevete torustik äravoolukaevudega. Rajatava äravoolu kohta koostatakse eraldi projekt, kus lahendatakse nii torustiku, kui ka kraavide rajamine. Planeerimisseadusest tulenevalt ei ole see detailplaneeringu ülesanne. 11260 Jõelähtme-Kemba tee kaitsevöönisse ei jää ühtki kraavi, vaid sadevete torustik.

4.7 Elekter

Kinnistu on elektrimüüjaga liitunud, lepingu koopia on lisatud detailplaneeringule.

4.8 Side

Vastavalt Telia Eesti AS 02.06.2017 tehnilistele tingimustele nr 28602653 on detailplaneeringu koostamisel vajalik reserveerida maa-ala planeeritavatele hoonetele kaablikanaliseerimisnõudeks ehk sisestuse igale planeeritavale hoonetele. Planeeritav sidetrass siduda Vana-Narva mnt 3 kinnistul asuva Telia sidekanalisatsiooni kaevuga KII-022.

4.9 Tuleohutuse abinõud

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

- 30.03.2017 siseministri määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: Tuletõrje veevarustus

- EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned (5tk) ehitusaluse pinnaga kokku 1000 m² kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8,0 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hooned on kavandatud krundi piirile mitte lähemale kui 4 m.

Hoonetele tuleb ehitiste projekteerimise käigus tagada päästeautode jurdepääs igast neljast küljest, kusjuures juurdesõiduteetee min laius peab hoonetele olema 3,5 m ja pöörderaadius minimaalselt 12 m. Hoonete asukohad selguvad projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevõtuks on kinnistu idapiiril olev tuletõrje hüdrant. Veevooluhulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

4.10 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonda üheks ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on autopesula- ja olmereoveed. Autopesula reoveed juhitakse läbi liiva- ja õlipüüdjate ühiskanalisatsiooni, teiste hoonete olmereoveed juhitakse ühiskanalisatsiooni kogumismahutisse, kust nad veetakse Kuusalu puhastusseadmesse. Kasutada tuleb kõige kaasaegsemat tehnoloogiat, et keskkonda maksimaalselt säilitada.

Keskkonnaameti teabe kohaselt on tegemist kõrge radooniriskiga alaga, mida tuleb hoonete projekteerimisel arvesse võtta.

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kruntidele juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

Kruntide hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;

- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud krundisisesed teed

4.12 Planeeringu elluviimise kava

1. Servituutide seadmine kinnistut läbivatele tehnovõrkudele võrkude valdajate kasuks.
2. Servituudi seadmine kergliiklutee maa-alale kohaliku omavalitsus kasuks, kasutamaks ala tulevikus avaliku kergliiklustena.
3. Vajalike sissesõiduteede ja parkimislatsi rajamine.
4. Vajalike tehnovõrkude rajamine.
5. Arhitektuursete lisatingimuste täpsustamine ja kooskõlastamine Kuusalu Vallavalitsusega.
6. Projekteeritakse ehitised, sh krundisisesed teed ja tehnovõrgud ning taotletakse ehitusteatised või -load. Enne kasutuslubade taotlemist tuleb märgistada põhijoonisel näidatud riigitee ületuskoht.
7. Taotletakse ehitistele kasutusteatised ja -load.
8. Kõik eespool nimetatud tegevused viib läbi kinnistu omanik.
9. Perspektiivse kergliiklustee rajab omavalitsus vastavalt vajadusele ning rahaliste vahendite olemasolule. Seda võib teha ka omanik, aga pole kohustatud.
10. Riigitee, so Vana-Narva maantee kaitsevööndisse projekteerimisel tuleb projektid kooskõlastada Maanteeametiga.

Seletuskirja koostas: V. Uett