

Töö nr DP-26-17

**Harju maakond
Kuusalu vald
Kiiu alevik**

VANA-NARVA MNT 11 KINNISTU DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **TS Marine OÜ**

Büroo juhataja: **Evelyn Jallai**

Vastutav
spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

**Tartu
2017**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
2.2. Kehtivad piirangud	5
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	6
4. PLANEERINGU LAHENDUS	7
4.1. Krundijaotus.....	7
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine	7
4.5. Ehitistevahelised kujud	8
4.6. Ehitise olulisemad arhitektuurinõuded.....	9
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	10
4.8.1. Veevarustus.....	10
4.8.2. Tuletõrje veevarustus.....	10
4.8.3. Reoveekanaliseerimine.....	11
4.8.4. Sademeveekanaliseerimine.....	12
4.8.5. Elektrivarustus.....	14
4.8.6. Välisvalgustus.....	14
4.8.7. Sidevarustus.....	14
4.8.8. Soojavarustus.....	15
4.9. Verikaalplaneerimine.....	15
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
4.10.1. Keskkonnatingimused	15
4.10.2. Tootmisprotsess.....	16
4.10.3. Liiklusrünnak, vibratsioon, õhusaaste.....	16
4.10.4. Kaitsmata põhjavesi.....	16
4.10.5. Radooniohtlikkuse hinnang.....	16
4.10.6. Jäätmed.....	17
4.10.7. Ohufaktorid.....	17
4.10.8. Sotsiaal-majanduslikud mõjud.....	17
4.11. Servituutide vajaduse määramine	17
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
4.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal.....	19
4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	19
4.15. Planeeringu rakendamise tingimused	19
5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE.....	21

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev olukord	joonis 2
3. Kontaktala plaan	joonis 3
4. Põhijoonis	joonis 4

5. Tehnovõrgud

joonis 5

6. Illustreeriv joonis

joonis 6

1. ÜLDANDMED

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on TS Marine OÜ (registrikood 12454628).

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kuusalu Vallavalitsus.

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vana-Narva mnt 11 kinnistule ehitusõiguse seadmine tootmishoonete rajamiseks.

Detailplaneeringuga lahendatakse:

- uute hoonestus- ja planeerimistingimuste määramine;
- juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine;
- sademevee kogumine, liigvee ärajuhtimine;
- heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Lähtedokumendid

- Kiiu aleviku Vana-Narva mnt 11 kinnistu detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ning lähteülesande kinnitamine (Kuusalu Vallavalitsuse 27.10.2017. a korraldus nr 539)
- Kuusalu Vallavalitsuse 27.10.2017. a korralduse nr 539 lisa „Kiiu aleviku Vana-Narva mnt 11 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne“

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Nullpunkt Projekt OÜ (litsents 728 MA) poolt 28.11.2017. a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 4).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001. a otsusega nr 68);
- Koostatav Kuusalu valla üldplaneering (algatatud Kuusalu Vallavolikogu 17.06.2009. a otsusega nr 49);
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed“ (kehtestatud Harju maavanema 24.04.2012 korraldusega nr 697-k);
- Harju maakonnaplaneering 1999;
- Kiiu aleviku Vana-Narva mnt 11a ja 11b kinnistute detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 27.05.2015. a otsusega nr 21);
- Kiiu aleviku Härmapõllu ja Vanaoja kinnistute ja kinnistute lähiala detailplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 28.06.2017. a otsusega nr 33);
- Harjumaa pinnase radooniriski kaart;
- Kuusalu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2016-2027 (vastu võetud Kuusalu Vallavolikogu 10.02.2016. a määrusega nr 4);
- Vana-Narva mnt 11a ja 11b tehnovõrgud ja teed (Sweco Projekt AS 2016. a töö nr 15240-0131)

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Kiiu alevikus ja hõlmab Vana-Narva mnt 11 (35201:003:0530) kinnistut pindalaga 11242 m². Tegemist on hajaasustuses paikneva hoonestamata tootmismaaga.

Juurdepääs kinnistule toimub 11260 Jõelähtme-Kemba kõrvalmaantee kaudu.

Vana-Narva mnt 11 maaüksusel praktiliselt puudub kõrghaljastus (üks lehtpuu), samuti puudub piirdeaed. Kinnistu on suures ulatuses kaetud kruusaga, kus krundi keskele on ladustatud peenikillustiku hunnikud ja ülejäänud pinnakatte puhul on tegemist loodusliku rohumaaga.

Võrreldes riigimaanteega paikneb kinnistu madalamal reljeefil. Krundi maapind on nõrgalt lainjas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 35,6-38,6 m. Krundi põhjaosas paikneb madalam lohk, kuhu koguneb vesi. Maapind langeb loode suunas ning on kõrgeim krundi lõunapiiril.

Planeeritav kinnistu paikneb alvaril, mis oma õhukese pinnakatte tõttu ei paku kaitset põhjaveele ehk maaüksus asub kaitsmata põhjaveega alal.

Maaüksus kuulub Kiiu ühisveevärgi piirkonda. Krundi lõunakülge läbib sidetrass ja kirdenurka elektri madalpinge maakaabelliin ja gaasitrass. Vastavalt varasemalt koostatud Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringule, on planeeringuala lääneküljele ette nähtud kavandatavad vee- ja reovee survekanalisatsioonitrassid, mida käesoleval hetkel välja ehitatud ei ole. Kinnistu põhjapiiri ääres paikneb soklil elektrikilp ja planeeringuala idapiiril asuvad kunagise soojatrassi vundamendi kannud.

Planeeritava kinnistu paiknemine Jõelähtme-Kemba riigimaantee ääres tingib maantee kaitsevööndi ulatumise planeeringualale.

1975. a on planeeringualal koostatud Eesti NSV Riikliku Ehituskomitee Riikliku Projekteerimise Instituudi „Eesti Maaehitusprojekt“ poolt ehitusplatsi uuring „Harju rajooni Kuusalu kolhoosi naftabaas“, millest selgub, et uuritava ala põhjaosas, mis jääb reljeefi madalamasse ossa, võib liigniiskuse perioodidel tõusta vesi maapinnani.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

2.2. Kehtivad piirangud

- Jõelähtme-Kemba maantee (nr 11260) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 m;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist 1 meeter;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm torustikul, mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku A- ja B-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meeter;
- Kaitsmata põhjaveega ala.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala paikneb Tallinna linna piirist ca 30 km kaugusel ja asub vahetult Jõelähtme - Kemba riigimaantee (V klassi tee) ääres. Kinnistust idas paikneb endise kaalumajaga tootmismaa krunt (Vana-Narva mnt 13), mis piirneb valla teega (Kiiu-Jaanukse tee nr 3530018). Planeeringualast läänes asub kütusetankla.

Planeeringuala kontaktvööndile on iseloomulik tööstusmaastik, kus valdaval osal kinnistutest on käesoleval ajal või perspektiivis planeeritud äri- ja/või tootmismaa sihtotstarve.

Planeeringuala piirneb:

- põhjas Vana-Narva mnt 11b kinnistuga
(kt 35201:003:0375, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- idas Vana-Narva mnt 13 kinnistuga
(kt 35301:003:0407, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- läänes Vana-Narva mnt 7 kinnistuga
(kt 35201:003:0566, sihtotstarve 100% ärimaa);
- lõunas 11260 Jõelähtme-Kemba teega
(kt 35201:001:0229, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Planeeritavast kinnistust põhjas asuvatele Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kruntidele on koostatud detailplaneering¹ tootmishoonete rajamiseks.

Lähim planeeritav elamumaa (hoonestamata) krunt asub planeeringualast ca 55 m kaugusel põhjas ja lähim ühistranspordi peatus (Kiiu) paikneb Jõelähtme-Kemba riigimaantee servas, planeeringualast ca 200 m kaugusel edelas. Riigimaantee lõunapoolsele küljele on rajatud kergliiklustee ning vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Harjumaa kergliiklusteed“ on Kiiu-Jaanukse teele ette nähtud rattamarsruut.

Planeeringualast kirdesuunas (ca 330 m) asub ettevõtte Nordic Group OÜ, mis tegeleb kemikaalide tootmise, pakendamise ja müügiga. Tegemist on ohtliku ettevõttega, mille ohuala raadiuseks on määratud 54 m.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse kaardirakendusele (11.12.2017) asub planeeritav ala asukohas, kus radooni sisaldus pinnaseõhus on 50-100 kBq/m³, mis vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile liigitatakse kõrge radoonisisaldusega pinnaseks.

Lähiala hoonestust iseloomustavad mahukad madalakaldelise või parapetiga piiratud katusetüübiga äri- ja tootmishooned, mille korruselisis on üks kuni kolm. Piirkonnal puudub ühtlane läbiv ehitusjoon. Hoonestusajast tulenev materjalide kasutus ning arhitektuur on oma ajale vastav.

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikke seoseid ümbrusega kajastab joonis 3.

¹ Melotrix Grupp OÜ töö A 0201/13 „Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneering“. Kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 27.05.2015. a otsusega nr 21

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneering ei too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi.

Kuusalu valla soodne asend Tallinna naabruses ja planeeringuala paiknemine Jõelähtme - Kemba riigitee ääres ning Tallinn – Peterburi maantee läheduses loovad head logistilised võimalused ligipääsuks ning toodangu turustamiseks. Juba väljakujunenud tööstuspiirkond soosib sinna samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab hästi toimiva ja sidusa piirkonna, kus on välja kujunenud vajalik taristu.

4.1. Krundijaotus

Krundijaotust ei muudeta.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 5) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- 6) hoonete suurim lubatud korruselisus.

Krundi ehitusõigus on tabelina toodud joonisel 4.

Krundile on lubatud piirdeaia rajamine.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoolse hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Planeeritav katastriüksus külgneb riigiteega nr 11260 Jõelähtme-Kemba, mille suurimaks lubatud kiiruseks planeeringuala kõrval on kehtestatud 50 km/h. Maa-ameti kaardirakendusele tuginedes on antud teelõigul 2016. a loendusandmetele tuginedes fikseeritud ööpäevane keskmine liiklussagedus 1698 a/ööp.

Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 71 lg 2 teisele lausele on riigitee kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva kuni 30m. Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis.

Sõidukite juurdepääs kavandatavale kinnistule on ette nähtud riigitee olemasolevalt ristumiskohalt km 20,51 ehk krundi edelanurgast. Planeeritava krundi läänepiiril kulgeb kinnistut läbiv eratee, mis tagab juurdepääsu ka Vana-Narva mnt 11a, Vana-Narva mnt 11b ja Vana-Narva mnt 7 kinnistutele. Nimetatud teele on ette nähtud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus.

Põhijoonisel (joonis 4) on planeeritava kinnistu juurdepääsul näidatud veo- ja prügiauto normatiivsed pöörekoridorid.

Planeeringuala liiklusskeem on kujutatud joonisel 4.

Teede kõrgusarve planeeringuga ei muudeta ja täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei kavandata.

Jõelähtme-Kemba riigimaantee lõunapoolsele küljele on rajatud kergliiklustee, mis ühendab Kiiu aleviku eri piirkondi. Planeeringuala edelanurka on kavandatud maantee teeületuskoht, et siduda planeeritaval maaüksusel jalakäijate liikumine olemasoleva kergliiklusvõrgustikuga.

Sõiduautode normikohane parkimine on lahendatud krundisiseselt. Hoonete võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ja paigutus näidatud joonisel 4. Sõiduautode täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone(te) projekteerimise käigus vastavalt standardile.

Juurdepääsutee ja parkla nõuded tuleb täpsustada vastava projektiga ning parklatele paigaldada õli-liivapüüdurid. Parklad ja plats on vajalik rajada püsikattega.

Riigitee ja planeeringualal paikneva eratee ristumiskohas on ära toodud nähtavuskolmnurk². Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurgas võib olla üksikuid puid või põõsaid, kuid neid oleks vaja pügada nii, et nende kõrgus maapinnast ei oleks üle 0,4 m ja puude oksad oleksid maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja tüveni eemaldatud (EVS 843:2016 p. 7.2.2., Ehitusseadustik § 72).

Riigitee servas on näidatud 10 m ulatuses külgnähtavusala lähtetasemel rahuldav³.

Tabel 1. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Krundi aadress	Kood	Hoone lubatud kasutamise otstarve	Hoonete suletud brutopind	Parkimisnormatiiv (EVS 843:2016) (1 pk/suletud brutopinna m ² kohta)	Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv
Vana-Narva mnt 11	12519 12529	Muu tööstushoone Muu laohoone	2440 m ²	1/150	16,3 / 36

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele.

4.5. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

² Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ toodud nõuetele

³ Samas

Lähim olemasolev naaberkrundi hoone (kaalumaja) asub planeeritud hoonestusalast 8 m kaugusel Vana-Narva mnt 13 kinnistul.

Planeeritud hoonete omavaheline kaugus on vähemalt 8 m.

4.6. Ehitise olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitektuurilised tingimused on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema esinduslik ja vormilt lihtne. Püstitatavad hooned peavad sobituma miljöösse. Fassaadi võib liigendada kas vormilt, materjalilt või toonidelt. Selline liigendus muudab hoone visuaalselt huvitavamaks. Kohustuslikku ehitusjoont ei rakendata, kuid hooned orienteerida teede, krundi piiride ja/või naaberkinnistute hoonetega paralleelselt või risti.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule on vajalik tootmisettevõtte krundist näha ette haljastamiseks 20%, millest 50% peab olema kõrghaljastus. Põhijoonisel näidatud lahenduses on välja toodud kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus, mille osakaal vastab üldplaneeringus kehtestatud tingimustele. Võimalusel säilitada olemasolev lehtpuu.

Detailplaneeringuga on näidatud kõrghaljastusriba krundi lõunapoolsel küljel ja üksikud puud kavandatud parklate juures. Puude istutamine planeeringuala maanteepoolsele küljele lisab tootmishoonetega alale esteetilisust ja rohelist ning ühtlasi neelab liiklusrummu.

Istutatavate puude soovituslikud liigid on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Puude soovituslikud liigid

Puu liik	Ladinakeelne nimetus
Harilik hobukastan	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Arukask	<i>Betula pendula</i>
Sanglepp	<i>Alnus glutinosa</i>
Hall haab	<i>Populus canescens</i>
Hõberemmelgas	<i>Salix alba</i>
Harilik pihlakas	<i>Sorbus aucuparia</i>
Läänepärn	<i>Tilia x vulgaris</i>

Krundile haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krunt peab olema heakorrastatud;
- istutamiseks kasutada istikuid kõrgusega minimaalselt 2 m;
- haljastuse rajamisel arvestada nähtavuskolmnurkadega teede ristumiskohtades;
- kõrghaljastust võib rajada hoonestusala vahetusse lähedusse ning hoonestusalale, kui on teada täpsed hoonete parameetrid ja paiknemine. Puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- haljastuse rajamisel planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad omavahel kokku sobima;
- kõrghaljastuse ajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega, haljastamisel ei tohi kõrghaljastust istutada kahe meetri ulatuses kummalegi poole tehnovõrgust.

Kinnistule on lubatud piirdeaia rajamine, kuid seejuures tuleb tagada juurdepääsud krundil asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks, samuti teeservituutide osas.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Kuusalu valla heakorra eeskirjast.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale“.

4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.8.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub veevarustus.

Jõelähtme – Kemba teega ristub olemasolev veetorustik, mille maakraan MK25-VN11 ulatub planeeringuala edelanurga lähistele.

Planeeritud lahendus

Vana-Narva mnt 11 krundi veevarustus on planeeringus lahendatud vastavalt 05.01.2018. a Kuusalu Soojus OÜ kirjale.

Planeeringualale kavandavate hoonete veevarustus on ette nähtud Kuusalu valla ühisveevärgist.

Planeeringu joonisel näidatud veevarustus on lahendatud olemasoleva Jõelähtme – Kemba teel paikneva veetrassi jätkuna, sinna välja ehitatud liitumispunktist MK25-VN11 alates. Planeeritud veetrass on joonisele kantud vastavalt varem kehtestatud „Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringule“ ning sellele koostatud projekti „Vana-Narva mnt 11a ja 11b tehnovõrgud ja teed“ joonise alusel. Planeeritud veevarustuse liitumistorustik tuleb truubi alt läbiminekul soojustada.

Vana-Narva mnt 11 kinnistu veevarustuse trass ehitatakse välja planeeritavate hooneteni liitumise maakraanist. Kõik kinnistule rajatavad hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Hoonetevaheline veetorustik täpsustatakse tehnovõrkude projekteerimise käigus.

Kõik liitumisega seotud kulud kannavad liituda soovijad.

4.8.2. Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord

Vastavalt kehtestatud Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringule⁴ koostatud projektile⁵ on planeeringuala läänepiirile ja Vana-Narva mnt 11b kinnistule ette nähtud tuletõrjehüdrant. Naaberkinnistule kavandatud hüdrant asub planeeringuala loodenurgast 15 m kaugusel.

Planeeritud lahendus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded“.

Planeeringuga on kavandatud VI kasutusviisiga hooned, milles tootmistegevus kuulub 1. tuleohuklassi (tuleohuta – tootmine ja ladustamine, kus tuleoht praktiliselt puudub või on vähese tõenäosusega) ja II tulekaitsetaseme alla (ehitistes peavad olema tulekustutid ja

⁴ Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneering (Melotrix Grupp OÜ töö nr 0201/13)

⁵ Vana-Narva mnt 11a ja 11b tehnovõrgud ja teed (SWEKO Projekt AS, töö nr 15240-0131)

tulekahjusignalisatsioon). Tuletõkkeseksiooni piirpindala on lubatud kuni 1000 m³. Vastavalt eelnevatele andmetele on vajalik veevooluhulk väliskustutuseks 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 2 tundi. Vajaliku kustutusvee hulk on 72 m³.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tuleohutusklass on TP3.

Vana-Narva mnt 11 krundi tuletõrje veevarustus tagatakse Vana-Narva mnt 11 kinnistule varem projekteeritud⁶ tuletõrjehüdrandist planeeringuala läänepiiril. Hüdrandi varustamine veega toimub läbi Vana-Narva mnt 11b krundi lõunapiirile planeeritud 110 mm veetoru, mis ühendatakse Kiiu-Jaanukse tee ääres paikneva 150 mm veetrassiga.

Veetorustikule on ette nähtud paigaldada maapealne soojustatud hüdrant, millele on vajalik tagada vaba juurdepääs aastaringelt.

Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrant, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Tuletõrjehüdrandi tüübi valik, paigaldamine, tähistamine ja korrashoid peab vastama siseministri 18.08.2010. a määrusele nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“.

4.8.3. Reoveekanalisisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub olemasolev kanalisatsioonivarustus.

Jõelähtme – Kemba teega ristub olemasolev reoveekanalisisatsioonitorustik, mille liitumiskaev KK-9 ulatub planeeringuala edelanurga lähistele.

Planeeritud lahendus

Vana-Narva mnt 11 krundi kanalisatsioonivarustus on planeeringus lahendatud vastavalt 05.01.2018. a Kuusalu Soojus OÜ kirjale.

Planeeringualale kavandatavate hoonete reoveekanalisisatsioon on ette nähtud liitumisega Kuusalu valla ühiskanalisatsiooniga.

Planeeringu joonisel näidatud reoveevarustus on lahendatud olemasoleva Jõelähtme – Kemba teel paikneva kanalisatsioonitrassi jätkuna, sinna välja ehitatud liitumiskaevust KK-9 alates. Planeeritud kanalisatsioonitrass on joonisele kantud vastavalt varem planeeritud „Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringule“ ning sellele koostatud projekti „Vana-Narva mnt 11a ja 11b tehnovõrgud ja teed“ joonise alusel. Planeeritud reoveevarustuse liitumistorustik tuleb truubi alt läbiminekul soojustada.

Vana-Narva mnt 11 kinnistu kanalisatsioonitrass ehitatakse välja planeeritavate hooneteni maanteel paiknevast liitumiskaevust tähisega KK-9. Kuna pinnareljeef ei võimalda isevoolses torustikus heitvee suunamist liitumiskaevu, siis pumbatakse reoveed ühiskanalisatsiooni kaevu survetorustikus. Reovee pumpla on vastavalt varem koostatud detailplaneeringule⁷ ette nähtud planeeringualast loodesse, Vana-Narva mnt 11b kinnistule.

Hoonetevaheline kanalisatsioonitorustik täpsustatakse tehnovõrkude projekteerimise käigus.

Kõik liitumisega seotud kulud kannavad liituda soovijad.

⁶ Samas

⁷ Samas

4.8.4. Sademeveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub olemasolev sademeveekanaliseerimine, kuid kinnistu on kevadiste suurvetega üleujutusohhtlik.

Planeeritud lahendus

Planeeritavate hoonete katustele langevad sademeveed võib koguda ning suunata taaskasutusse olmevajadusteks ning kanaliseerida.

Kõvakatttega pindadelt tulenevad sademeveed on ette nähtud kokku koguda ning suunata planeeritavate restkaevude ja sademeveekanaliseerimistorustiku kaudu planeeringuala põhjaküljele ette nähtud kraavi. Sademevee suunamiseks planeeritakse pinnareljeefi ning on kavandatud lahtised drenkraavid. Perspektiivsed ja planeeritud kraavid on joonisele kantud lähtudes varasemast kehtestatud detailplaneeringust⁸ ja sellele koostatud täpsustavast projektist⁹.

Planeeringuala põhjapiirile on ette nähtud kogumiskraav, mis jätkub varem planeeritud kraavidega Vana-Narva mnt 7 kinnistu (kt 35201:003:0566) põhjapiiril, Vana-Narva mnt 11b kinnistu (kt 35201:003:0375) loodepiiril ja Lääne kinnistu (kt 35201:003:0374) idapiiril kuni Ploompuu I K-3 eelvooluni. Detailplaneeringu koostamise hetkel on varem planeeritud kraavidest eesvooluni välja ehitatud Lääne ja Vana-Narva mnt 11b kruntide ulatuses asuvad kraavid.

Parklates tekkivad sademeveed tuleb enne kraavidesse suunamist kokku koguda ning puhastada õli- ja liivapüüduris.

Sademevee juhtimine (imbumine) reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Konkreetne realiseeritav sademeveelahendus täpsustatakse järgnevates projekteerimise staadiumides, hoone(te) projekteerimisel.

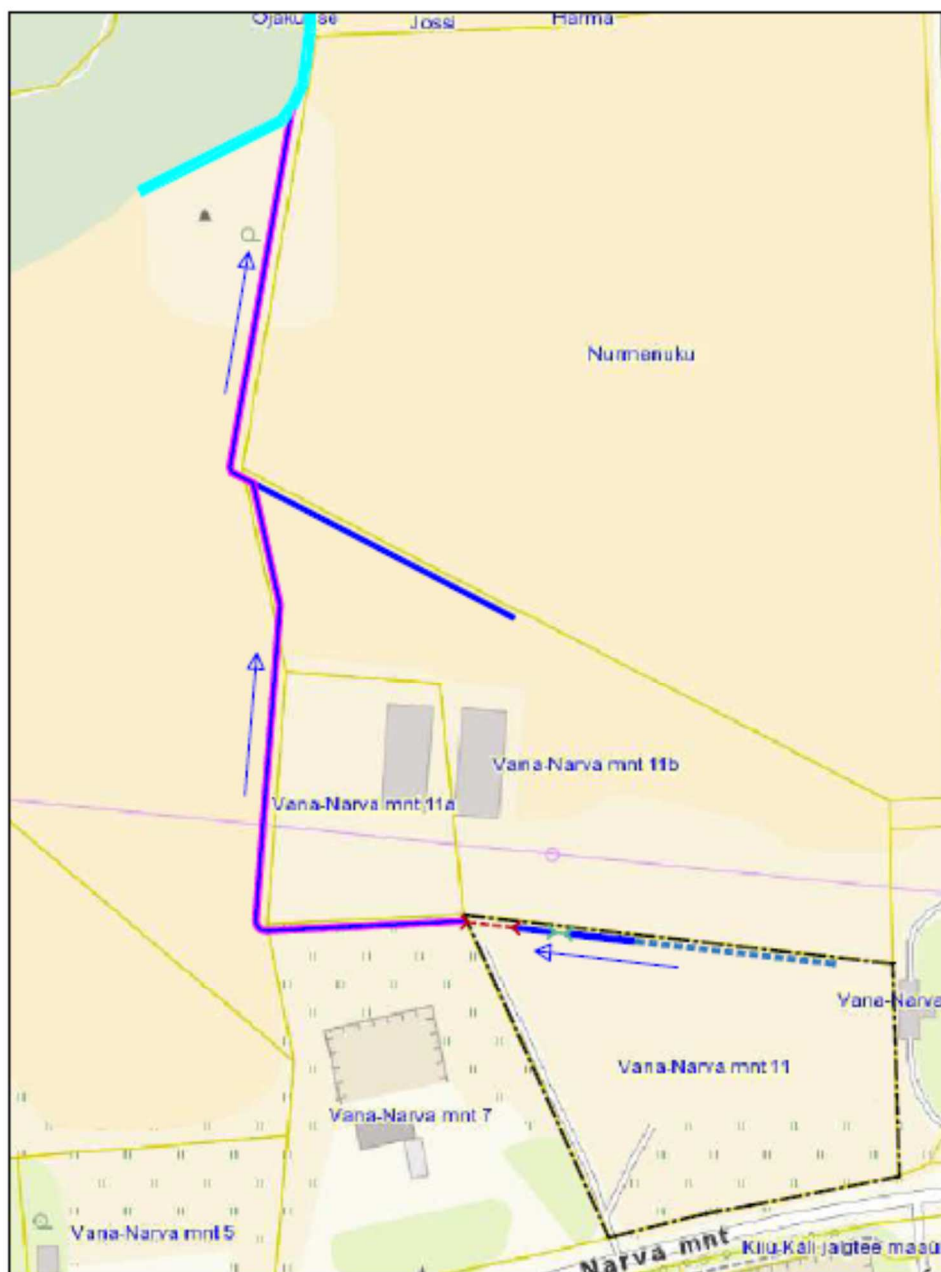
Sademevee juhtimine planeeringualalt eesvoolukraavi on näidatud alloleval skeemil 1.

⁸ Vastavalt Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringule (Melotrix Grupp OÜ töö nr 0201/13)

⁹ Vana-Narva mnt 11a ja 11b tehnovõrgud ja teed (SWECO Projekt AS töö nr 15240-0131)

SKEEM 1

Sademevee ärajuhtimine



Skeemi alusena on kasutatud väljavõtet Maa-ameti kaardiserverist (09.01.2018)

- PLANEERINGUALA
- PLOOMPÜÜ (K=3), KUNI 10 KM² VALGALAGA EESVOOLUKRAAV
- VAREM PLANEERITUD KRAAV*
- PLANEERITUD KRAAV
- VEEJUHTIMISSERVITUUDI VAJADUS
- ← VEEVOOLU SUUND KRAAVIS
- >>> VAREM PLANEERITUD TRUUP*
- >>> PLANEERITUD TRUUP

* vastavalt Vana-Narva mnt 11a ja 11b kinnistute detailplaneeringule (Melotrix Grupp OÜ, töö nr A 0201/13).
Varem planeeritud kraavid ja truup on skeemile kantud vastavalt SWECO Projekt AS 08.03.2016. a tööle nr 15240-0131
Vana-Narva mnt 11a ja 11b tehnovõrgud ja teed.

4.8.5. Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Olemasolev elektri liitumiskilp asub planeeritava kinnistu põhjapiiril. Kinnistu kirdenurka läbib elektri madalpinge maakaabelliin. Lähim alajaam asub planeeringualast loodes, Vana-Narva mnt 11b kinnistul.

Planeeritud lahendus

Vana-Narva mnt 11 krundi elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 306122 (väljastatud 18.12.2017).

Kinnistu elektrivarustus on ette nähtud olemasolevast liitumispunktist, mis asub Vana-Narva mnt 11 kinnistul paiknevas liitumiskilbis. Planeeringus on kavandatud liitumiskilbile omaette vaba juurdepääs 3,5 m laiuse teega. Elektritoide liitumiskilbist objektideni on planeeritud maakaabliga.

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

4.8.6. Välisvalgustus

Olemasolev olukord

Jõelähtme – Kemba tee lõunaküljel paikneb tänavavalgustus, mis ühtlasi valgustab ka kergliiklusteed. Tänavavalgustus on lahendatud madalpinge õhuliiniga.

Planeeritud lahendus

Vana-Narva mnt 11 kinnistust sisene välisvalgustus lahendatakse hoone(te) projekteerimise käigus.

4.8.7. Sidevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala lõunakülge läbib olemasolev Telia vaskmaakaabli sidetrass. Planeeringuala piiril, Jõelähtme-Kemba tee ääres asuvad Telia fiiberoptilise maakaabli ja mikrotorustikus fiiberoptilise kaabli trassid.

Planeeritud lahendus

Vana-Narva mnt 11 krundi sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 29598406 (koostatud 17.01.2018).

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Jõelähtme-Kemba tee ääres asuva Telia mikrotorustikus fiiberoptilise kaabli trassile on planeeritud sidekanalisatsiooni kaev, millest kavandatud sidekanalitoruga sisend Vana-Narva mnt 11 kinnistule planeeritavasse tootmishoonesse.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeritava sidekanalisatsiooni sisendi projekteerimiseks.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.8.8. Soojavarustus

Olemasolev olukord

Vana-Narva mnt 11 kinnistul puudub olemasolev küttevastustus. Paralleelselt Kiiu-Jaanukse teega paikneb B-kategooria gaasijaotustorustik.

Planeeritud lahendus

Vana-Narva mnt 11 krundi gaasivastustus lahendatakse vastavalt Gaasivõrgud AS tehnilistele tingimustele nr PJ-1267/17 (koostatud 14.12.2017).

Planeeritud hoonete soojavarustuseks on ette nähtud kaks võimalust:

- 1) Hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Kütteliigi valik täpsustatakse hoone projektiga.
- 2) Hoonete kütmine lahendatakse maagaasivõrguga liitumise baasil.

Planeeritava kinnistu lao- ja tootmishoonete maagaasivõrguga liitumine on kavandatud olemasolevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult Kiiu-Jaanukse tee idapoolsel küljel.

Tehnilised tingimused ei oma lepingulisi õigusi. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud vastuvõetud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

4.9. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga.

4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

4.10.1. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning vastavalt Kuusalu Vallavalitsuse 27.10.2017. a korraldusele nr 539 ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik. Eelmainitud korralduses toodud eelhindang on koostatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2015. a tellitud „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ juhendmaterjali põhjal.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Vana-Narva mnt 11 kinnistule ei planeerita hooneid ega tegevust, millega kaasneb oluline keskkonnamõju. Planeeritud maakasutus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.

Kõvakattega pindadelt ja katuselt ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele. Parklatest kokku kogutav sademevesi tuleb enne ärajuhtimist puhastada õli-liivapüüduriga. Planeeringualale kavandatud sademeveesüsteem peab võimaldama sademeveed ära juhtida selliselt, et need ei valguks naaberkinnistute territooriumile.

Keskkonnamõjude hindamise vajalikkus hinnatakse üle ehitise projekteerimistingimuste ja ehitusloa menetlemise käigus.

4.10.2. Tootmisprotsess

Planeeritavatesse hoonetesse on ette nähtud plastiktoodete valmistamine, mille tööprotsess on hoonesisene ja keskkonnasõbralik.

Polüetüleenlehed või -torud transporditakse tootmispaika (soojustatud tootmishoonesse), kus jooniste järgi lõigatakse detailid, mis omavahel plastmasskeevitusega seotakse. Valmis toode läbib tehnilise kontrolli, misjärel see pakitakse ja transporditakse turustamiseks.

Tootmises tekkivad plastjäätmel on taaskasutatavad. Need pakitakse kottidesse ja transporditakse ettevõttesse, mis tegeleb vastavate jäätmel edasise töötlemisega.

4.10.3. Liiklusrüü, vibratsioon, õhusaaste

Planeeritav ala külgneb riigiteega, mille läheduses tuleb arvestada olemasoleva liiklusrüü, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Planeeringualalt võib lähtuda ajutist ja lühiajalist rüü, vibratsiooni ning õhusaastet seoses kavandatavate hoonete ehitamisega. Negatiivne mõju õhule võib tekkida, kui hoone ehitamisel kasutatakse tehnikat, mille tööhoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku ning edaspidi hoonete ekspluatatsiooniperioodil kütteseadmed. Tootmisprotsessist eeldatavalt õhku saasteaineid ei eraldu ning hoonete soojavarustuse lahendamisel kasutatakse keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid.

Krundile kavandatud tootmisprotsess tekitab mõningast rüü ja vibratsiooni polüetüleenlehtede ning -torude lõikamisprotsessis CNC-ruuteri või saega, samuti toormaterjali ning valmistoodangu (maha)laadimine ning transport.

Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

Planeeritud hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et rüü normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse rüü eest“ esitatud normtasemetel.

Maanteeamet ja Terviseamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Rüü- ja õhusaastet leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringuga kavandatava krundi ja sinna kavandatavate hoonete igakordsel omanikul.

4.10.4. Kaitsmata põhjavesi

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, mistõttu on vajalik sõiduteed ja platsid rajada kõvakattega, et vältida reostunud sademete imbumine pinnasesse. Eeldusel, et kasutatakse tehniliselt korras ehitusmasinaid ning põhiline kütuse tankimine toimub väljaspool detailplaneeringu ala, siis ei ole ette näha võimalikest õli- või kütuseleketest tingitud ebasoodsaid mõjusid pinnasele ja põhjaveele. Reovee ja tarbevee käitlemine on ette nähtud piirkonna ühissüsteemide baasil, millega liitumine toimub vastava teenusepakkuja poolt väljastatud tingimuste alusel. Seega ei ole ette näha võimalikke saasteriske.

4.10.5. Radooniohtlikkuse hinnang

Planeeritav ala paikneb kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50-150 kBq/m³). Radooniriski vähendamine on võimalik seoses ulatuslike pinnasetöödega. Seega on soovitatav peale pinnasetööde lõppu planeeringualal läbi viia eelnev uuring radoonitaseme mõõtmiseks, mille alusel täpsustatakse hoonete projekteerimise tingimused. Kui radooni piirsisaldus pinnaseõhus on kõrgem kui 50 kBq/m³, tuleb siseruumides tagada radooniohtu keskkond,

rakendades ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“ toodule. Hea ehituskvaliteet, radoonikile hoolikas paigaldus koos kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimise ning nõuetele vastava ventilatsiooniga tagavad normidele vastava radooni taseme hoones.

4.10.6. Jäätmed

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Konteinerite võimalik asukoht on toodud põhijoonisel (joonis 4). Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Tootmisprotsessis ülejäävad plastmassjäätmed kogutakse hoonesiseselt kottidesse ning viiakse ümbertöötlemisele.

4.10.7. Ohufaktorid

Planeeringualast kirdes asub ohtlik ettevõtte, mille ohuala raadius (54 m) ei ulatu käsitletavale kinnistule.

Tootmishoone(te) ehitamisel ja sisseseade soetamisel tuleb järgida keskkonnavalitsuse ohutusnõudeid ning kasutada parimat võimalikku tehnoloogiat ja tehnikat. Eelkõige pöörata tähelepanu põhjavee seisundit mõjutada võivate lekete ja avariide ennetamisele (nt tootmishoone rajada betoneeritud põrandatega, näha ette suletavad lekkekindlad tootmisjääkide hoiustamise ruumid, näha ette kõvakattega platsid jmt). Parimat võimalikku tehnikat tuleb rakendada ka muude tööstusobjektide iseloomulike keskkonnamõjude hoidmiseks lubatud piirides (nt välisõhu saaste, müra).

Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

4.10.8. Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Planeeringu realiseerumine mõjub positiivselt tänu tekkivatele töökohtadele. Samuti paraneb kohalik tehnovarustus. Ettevõtluse ja elamumaade lähedus soodustavad vastastikku teineteise arengut.

Ühtlasi on planeeringuga seatud kohustus krundi hoonestamisel istutada sinna kõrghaljastust, mis käesoleval hetkel alal puudub.

Planeeringuga kavandataval tegevusel puudub otsene mõju naaberkruntide omanike varale.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 3 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 4.

Tabel 3. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Servituudi sisu
Vana-Narva mnt 11 (35201:003:0530)	Olemasolev sõidutee	Tagada läbipääsu võimalus
	Olemasolev sidetrass	Tagada sidevarustuse võimalus
	Olemasolev elektri madalpingekaabel	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev gaasitrass	Tagada gaasivarustuse võimalus
	Varem planeeritud reovee survekanalisatsioonitrass*	Tagada kanalisatsioonivarustuse võimalus
	Varem planeeritud isevoolne kanalisatsioonitrass*	Tagada kanalisatsioonivarustuse võimalus
	Varem planeeritud veetrass*	Tagada veevarustuse võimalus
	Varem planeeritud reoveepumpla kaitsevöönd*	Tagada reoveepumpla reostuse mõju ärahoidmine
	Planeeritud kõnnitee	Tagada jalakäijatele läbipääsu võimalus Vana-Narva mnt 7, 11a ja 11b kinnistutele
Vana-Narva mnt 7 (35201:003:0566)	Olemasolev sõidutee	Tagada läbipääsu võimalus
	Varem planeeritud perspektiivne kraav*	Tagada pinnase- ja sademevee äravool
	Varem planeeritud truup*	Tagada pinnase- ja sademevee äravool
Lääne (35201:003:0374)	Varem planeeritud perspektiivne kraav*	Tagada pinnase- ja sademevee äravool
	Varem planeeritud kraav*	Tagada pinnase- ja sademevee äravool
Vana-Narva mnt 11b (35201:003:0375)	Varem planeeritud reoveepumpla*	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
	Varem planeeritud isevoolne kanalisatsioonitrass*	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
	Varem planeeritud survekanalisatsioonitrass*	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
	Varem planeeritud veetrass*	Tagada tuletõrjeevarustuse võimalus
	Varem planeeritud kraav	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
Vana-Narva mnt 13	Olemasoleva sidetrassi kaitsevöönd	Tagada sidetrassi hooldamise võimalus
	Planeeritud gaasitrass	Tagada gaasivarustuse võimalus Vana- Narva mnt 11 kinnistule
	Varem planeeritud veetrass*	Tagada tuletõrjeevarustuse võimalus
Vaestemaja	Varem planeeritud veetrass*	Tagada tuletõrjeevarustuse võimalus

* planeeritud vastavalt varem koostatud Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringule. Varem planeeritud tehnoõrgud ja kraavid on kantud joonisele vastavalt SWECO Projekt AS 08.03.2016. a tööle nr 15240-0131 „Vana-Narva mnt 11a ja 11b tehnoõrgud ja teed“.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- hea nähtavus ja valgustus (hoonete sissekäigud ja lähiümbrus);
- territoriaalsus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismiohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergesisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud maantee kaitsevööndi, tehnovõrkude ja kraavide kaitsevöönditega. Samuti tuleb arvestada, et planeeringuala asub kõrge radoonisalisaldusega kaitsmata põhjaveega alal.

Vastavates vööndites ja pinnasel tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadustest, määrustest ja eeskirjadest.

4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.

4.15. Planeeringu rakendamise tingimused

Enne detailplaneeringu kehtestamist on vajalik sõlmida Vana-Narva mnt 11a (kt 35201:003:0520), Vana-Narva mnt 11b (kt 35201:003:0375), Vana-Narva mnt 7 (kt 35201:003:0566) ja Vana-Narva mnt 11 (kt 35201:003:0530) krundiomanike vahel servituudileping olemasoleva juurdepääsute kasutamiseks.

Sõlmida servituudilepingud varem planeeritud (Vana-Narva mnt 11a ja Vana-Narva mnt 11b kinnistute detailplaneeringuga) tehnovõrkude osas, kui neid siiani vormistatud ei ole.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Järgnevalt on välja toodud detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

Planeeringust huvitatud isik (edaspidi: Arendaja) on kohustatud omal kulul välja ehitama detailplaneeringukohased hooned, rajatised, planeeritud teed, parklad, kõvakattega platsi, haljastuse ja tehnorajatised, sh sademeveekanalisatsiooni, kraavid (edaspidi: Rajatised) planeeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

1. Peale detailplaneeringu kehtestamist on vajalik sõlmida sademevee juhtimise servituudilepingud, mille alusel toimub Arendaja poolt kraavi väljaehitamine Vana-Narva mnt 7 krundi põhjapiirile ja selle ühendamine olemasoleva kraaviga Lääne kinnistul.
2. Teostatakse maa-alused tööd ning sademeveekraavide, truupide, juurdepääsu ja parkla(te) rajamine. Planeeringuala kinnise sademeveesüsteemi lahendab Arendaja juurdepääsutee ja parkla(te) ning kõvakattega platsi projekteerimise koosseisus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

3. Enne ehitusloa väljastamist peab krundi osas olema välja ehitatud juurdepääsu võimaldav tee ja krundi teenindavad tehnorajatised ning sademeveekanalisisatsioon, kraavid, truubid.
4. Hoonete projekteerimine ja ehitamine krundile.
5. Enne hoone(te) kasutusloa väljastamist peab olema krundile rajatud kõrghaljastus ja riigiteega seotud jalakäijate teeületuskoht.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi igakordne omanik. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Tabel 4. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht	Märkused
1.	Telia Eesti AS	Arvo Sepp Telia Eesti AS volitatud esindaja	14.05.2018 nr 30246106	II köide, lisa 12	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
2.	Kuusalu Soojus OÜ	Kalle Kungas juhatuse esimees	19.03.2018 nr 028	II köide, lisa 11	
3.	Elektrilevi OÜ	Priit Mägi	22.02.2018 nr 6347928341	II köide, lisa 8	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
4.	Gaasivõrgud AS	Tatjana Kopareva spetsialist	02.03.2018 nr 1825	II köide, lisa 10	Ehitusprojektid kooskõlastada Gaasivõrgud AS-ga ja Adven Eesti AS-ga. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.
5.	Päästeameti Põhja päästkeskus	Jürgen Proosväli ohutusjärelvalve büroo ehituskontrolli teenuse juhtivinspektor	31.07.2018	II köide, lisa 16	

6.	Maanteeamet	Marten Leiten planeeringute menetlemise talituse juhataja	01.06.2018 nr 15-2/18/7698-4	II köide, lisa 13	Kõikide riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
7.	Lääne kinnistu (kt 35201:003:0374)	Liivi Pau	12.09.2018	II köide, lisa 17	Nõusolek sademevee ärajuhtimisega läbi Lääne kinnistul asuva kraavi
8.	Kuiv Liiv OÜ Vana-Narva mnt 11b (kt 35201:003:0375)	Marek Klais Kuiv Liiv OÜ juhatuse liige	12.09.2018	II köide, lisa 17	Nõusolek sademevee ärajuhtimisega läbi Vana-Narva mnt 11b kinnistul asuva kraavi
9.	Tektoon-A OÜ Vana-Narva mnt 7 (kt 35201:003:0566)	Andres Oja Tektoon-A OÜ juhataja	17.09.2018	II köide, lisa 18	Nõusolek sademevee kraavi rajamisega Vana-Narva mnt 7 krundi piirile. Nõusolek sademevee ärajuhtimisega läbi Vana-Narva mnt 7 kinnistule rajatava kraavi