



Maastikuarhitektuuri Büroo

Address: Lai tn 1- 4 51005 Tartu

Telefon: 740 6205

E-post: info@mab.ee

Koduleht: www.mab.ee

Majandustegevuse registri nr: EP-10767406-0001

Muinsuskaitseameti tegevusloa nr: VS 264/2006-E

Koplivälja, Männituka, Priiuse kinnistute detailplaneering

Töö nr: 04DP2024

Asukoht: Harjumaa, Kuusalu vald, Kiiu alevik

Huvitatud isik: Indrek Gregor

Vastutav spetsialist: Valdeko Lukken

Tartu 2026

SISUKORD

I PLANEERINGU SELETUSKIRI	3
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	3
2. LÄHTEDOKUMENDID	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANNE	4
4. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
5. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK	6
6. PLANEERINGUS KAVANDATU	7
6.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNDIJAOTUS	7
6.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS	8
6.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	8
6.4. TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	8
6.5. HALJASTUS JA HEAKORD	8
6.6. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	8
6.7. EHTISTEVAHELISED KUJAD	8
6.8. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED	9
6.8.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
6.8.2. VEEVARUSTUS	9
6.8.3. KANALISATSIOON JA SADEMEVESI	9
6.8.4. TULETÕRJEVARUSTUS	9
6.8.5. ELEKTRIVARUSTUS	9
6.8.6. SOOJAVARUSTUS	9
6.8.7. SIDEVARUSTUS	9
7. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	9
8. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	10
9. SERVITUUTIDE MÄÄRAMISE VAJADUS	10
10. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA NENDE ULATUS	10
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	11
B JOONISED	12
1. SITUATSIOONISKEEM	13
2. OLEMASOLEV OLUKORD	14
3. KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	15
4. PÕHIJONIS JA TEHNOVÕRGUD	16
5. JUURDEPÄÄSUTEE SKEEM	17
6. ILLUSTRATSIOON	18
C KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	19

A PLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Planeerimisseadus
- Kuusalu Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise korraldus nr 478, registreeritud 30.11.2023.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavolikogu 30. novembri 2023. a otsus nr 478 „Kiiu aleviku Koplivälja, Männituka, Priiuse kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ ning sama otsuse lisana väljastatud „Kiiu aleviku Koplivälja, Männituka, Priiuse kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne“.

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 30.11.2023 otsusele nr 478 ja planeerimisseadusele.

2. LÄHTEDOKUMENDID

- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001.a otsusega nr 68).
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.
- Tuleohutuse seadus:
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“:
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“:
- Veeseadus. Vastu võetud 30.01.2019 (RT I, 22.02.2019, 1).
- Keskkonnaministri määrus 08.11.2019 nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (RT I, 12.11.2019, 6).

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Priit Kirsiste FIE poolt augustis 2024 koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr GD-24-43. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

- Tehnilised tingimused puuduvad

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANNE

1. Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt kaasomandite eraldamine ja kuni nelja uue maaüksuse moodustamine ja ehitusõiguste ning hoonestusalade määramine arvestades üldplaneeringus toodud tingimuste ja piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadiga.
2. Moodustatavale uuele maaüksusele kaitsemetsa tingimuste seadmine väljaspoole kavandatavat hoonestusala. Detailplaneeringuga seatavate tingimustega tagada maksimaalne metsa säilitamine.
3. Olemasolevate hoonetega alal kanalisatsioonilahenduste täpsustamine, vajadusel uute tingimuste seadmine põhjavee kaitseks.
4. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
5. Heakorraduse ja haljastuse lahendamine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine, sh uuele moodustatavale maaüksusele teenindamiseks notariaalse juurdepääsutee servituudilepingu sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.

4. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala asub Kuusalu vallas, Kiiu alevikus vt skeem 1. Planeeringualasse jääb 3 maaüksust: Koplivälja (100% maatulundusmaa), Männituka (100% maatulundusmaa) ja Priiuse (100% maatulundusmaa). Planeeringuala pindala on 4,5 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Planeeringuala hõlmab Kiia alevikus asuvaid kinnistuid:

- Koplivälja (35201:003:0328), pindala 15051.0 m²
- Männituka (35201:003:0329), pindala 15067 m²
- Priiuse (35201:003:0331), pindala 15015 m²

Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad kinnistud osaliselt nn valgel alal ja osaliselt kaitsemetsa alal.

Planeeringuala piirneb kirdest Koobaste kinnistuga (maatulundusmaa 100%), kagust Väike-Tagavälja kinnistuga (maatulundusmaa 100%), edelast Tagavälja kinnistuga (maatulundusmaa 100%), ja loodest Männisalu kinnistuga (maatulundusmaa 100%).

Juurdepääs Koplivälja, Männituka ja Priiuse kinnistule on tagatud Mändlo-Kuusalu teelt. Juurdepääs uuele moodustatavale krundile on tagatud olemasoleva juurdepääsutee kaudu Mändlo-Kuusalu teelt T3 (tee nr 3530059) üle Kolga metskond 50 (35203:004:0129) ja Väike-Tagavälja (35201:003:0188) maaüksuse, servituutide alusel.

Detailplaneeringu alune maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 45,56 m – 47.68 m. Planeeringuala lõunapoolne osa on lage, põhjapoolses asub mets.

Planeeringuala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub Koplivälja kinnistul üksikelamu (ehitisregistri kood 120308865), ehitisealuse pindalaga 85.5 m², puukuur (ehitisregistri kood 120750374) ehitisealuse pindalaga 40 m². Priiuse kinnistul üksikelamu (ehitisregistri kood 120299524) ehitisealuse pindalaga 101 m², kuur (ehitisregistri kood 120760152) ehitisealuse pindalaga 19 m², saun (ehitisregistri kood 120759832) ehitisealuse pindalaga 135 m² ning abihoone (ehitisregistri kood 120760158) ehitisealuse pindalaga 50 m². Männituka kinnistul asub elamu (ehitisregistri kood 120540993) ehitisealuse pindalaga 85,5 m² ja abihoone (ehitisregistri kood 120540993) ehitisealuse pindalaga 90,1 m².

Planeeringualal asub puurkaev hooldusalaga 10 m. Planeeringuala läbib gaasitorustik kaitsevööndiga 10 m mõlemale poole, sidetrass kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole ning madalpinge õhukaabel kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole. Kaitsevööndid tulenevad vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Kiiu alevikus, asula idaosas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad suures maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad kinnistud osaliselt nn valgel alal ja osaliselt nn kaitsemetsa alal (skeem 1).

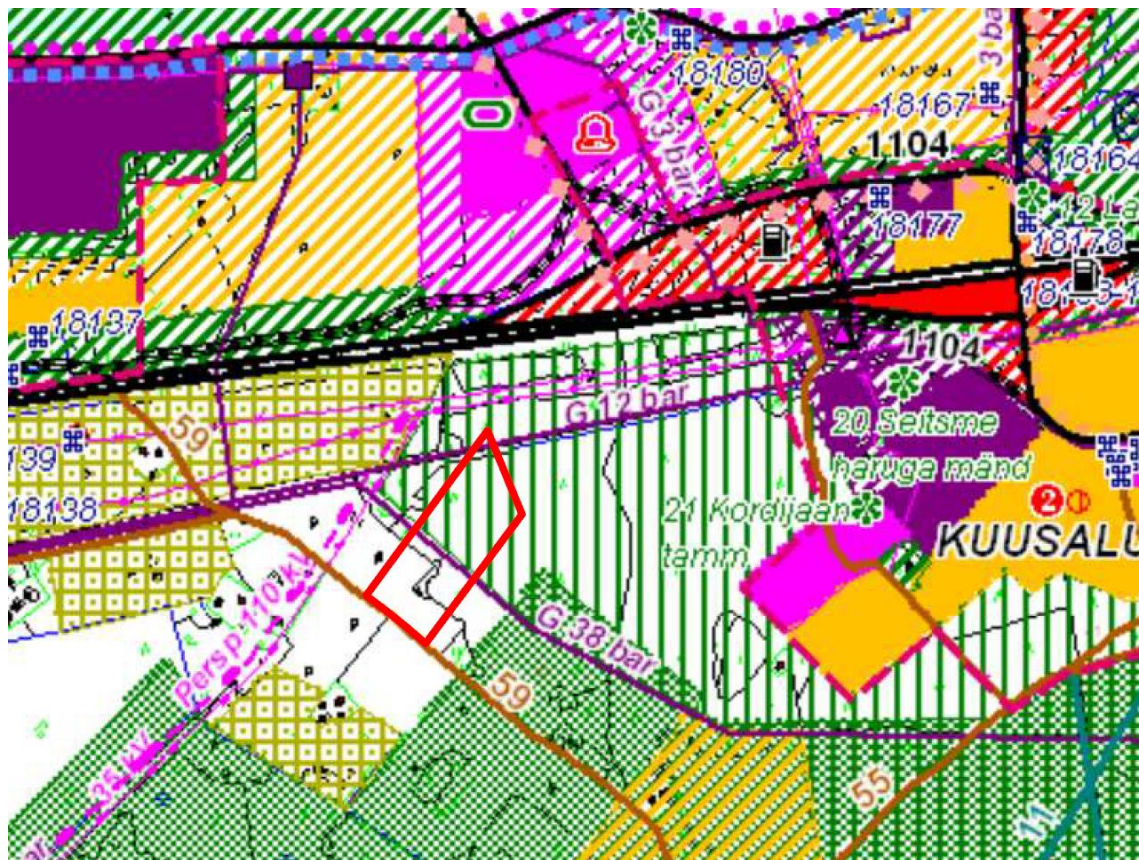
Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu olulisi looduskaitsealuseid objekte, ajaloo-, ehitis- ja kultuurimälestisi.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on esitatud joonisel Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed (joonis 3).

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Sihtotstarve	Suurus
Männisalu (35201:003:0327)	Maatulundusmaa 100%	15622 m ²
Tagavälja (35201:003:0920)	Maatulundusmaa 100%	12 ha
Väike-Tagavälja (35201:003:0188)	Maatulundusmaa 100%	20091 m ²
Koobaste (35201:002:0028)	Maatulundusmaa 100%	14 ha



5. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Vastavalt PlanS § 3 lõikele 3, esitatakse seletuskirjas planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

Tegemist on Tagavälja talu endiste põllu- ja metsamaadega, mis on hiljem jagatud väiksemateks maatükkideks. Naabriteks on ajalooliselt olnud Kruusimäe, Liivapõllu ja Koobaste talukohad ning nende maad. Planeeringualas ja kontaktvööndis on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, millele on ehitatud eluhooned. Kontaktvööndis on tootmismaa sihtotstarbega Puidu kinnistu, mis on hoonestatud. Kinnistute suurused on 1,5 ha ja suuremad.

Maatükkide jagamise ja eluhoonete rajamise tulemusena on tekkinud ridaküla, mille hoonestus on kahekorruseline madalhoonestus. Eluhoonete omavaheline kaugus 40- 60 m. Ehitatud eluhooned paiknevad Mändlo-Kuusalu tee ja üldplaneeringus määratud kaitsemetsa metsamassiivi vahel, erandiks on Priuse kinnistu kirdenurka püstitatud elu- ja kõrvalhoone, mis paikneb kaitsemetsa sees. Eluhooned ja kõrvalhooned paiknevad hajusalt ning on sobitatud männimetsa sisse, säilitatud võimalikult palju kõrghaljastust. Siilukujulisi Vahe-Tagavälja, Männisalu, Koplivälja Männituka, Priuse ja Väike-Tagavälja maatükke poolitab metsapiirile ehitatud gaasi ja sidetrass, mis on toonud kaasa metsa eemaldamise tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses.

Kuusalu valla üldplaneeringus tuuakse välja vajadusel säilitatav asulat ümbritsev haljasvöönd, mis ühelt poolt toimiks inimtekkeliste mõjude pehmendajana ja teiselt poolt pakuks linlikule elulaadile looduslähedasemat elukeskkonda.

Planeeringus roheliste metsaalade säilitamisega tagatakse keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruande Kuusalu valla üldplaneeringu KSH) kohaselt põhjendatud ruumistruktuur, ökosüsteemide ja liikide säilimine ning keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine ka inimesele sobival tasemel.

Üldplaneeringu järgi on kaitsemets mõeldud keskkonnaseisundi kaitsmiseks, kus metsa kasutamise lubatud viisideks on looduse kaitse; keskkonnakaitse; sanitaarkaitse; teadus- ja õppetöö; teised metsa kasutamise viisid. Kaitsemetsa majandamisel ei tohi lageraielangi laius ületada 30 m ja pindala 2 ha; turberaielangi pindala ületada 10 ha.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldusena võib välja tuua et kuigi tegemist on tüüpilise valglinnastuva piirkonnaga, siis moodustunud asustus on sobitatud keskkonda ning ei oma kahjulikku mõju kaitsemetsa säilimisele.

Piirkonna ruumilise arengu eesmärgid on hajaasustusele omase maakasutuse säilimine, hajus madalhoonestus ning metsase maastikuilme säilitamine toetab Kuusalu asulat ümbritseva haljasvööndi kui inimtekkeliste mõjude pehmendajana, mis pakub linnalikule elulaadile looduslähedasemat elukeskkonda.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ruumimuudatus, juba hoonestatud alale täiendava ehitusõiguse seadmine alale olulist mõju ei avalda. Koplitaguse, Männituka ja Priuse maatükkidest eraldatavad metsamaad liidetakse omavahel kokku ning metsaalale ehitusõigust ei kavandata. Lubatud ehitiste mahud on väikesed, kõrgused jäävad ümbritsevatest puudest madalamaks ning ka õuealal lageraiet ei toimu, säilitatakse metsane ilme. Hoonestusalal säilitatakse olemasolevaid elujõulisi puid maksimaalselt, Hoonete asukohad sobitatakse puude vahele.

Olemasoleval kinnistul on eesmärgiks säilitada maksimaalselt kõrghaljastus, planeeritavatel kinnistutel ei ole, metsa säilimise ja kaitsmise eesmärgil, lubatud ehitustegevus väljaspool planeeringu hoonestusalasid.



Skeem 2. Maa-ameti kaldaerofoto 5.05.2024, planeeringuala piir on märgitud punase joonega.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU

6.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringu järgselt moodustatakse 4 uut maaüksust, pindalaga 9 989 – 15 135 m². Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus/ Liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
1.	Laanetaguse	100% Maatulundusmaa (ehitusõigusega)	15 134 m ²	Koplivälja (35201:003:0328)	5 053 m ²	maatulundusmaa
				Männituka (35201:003:0329)	5 065 m ²	maatulundusmaa
				Priuse (35201:003:0331)	5 016 m ²	maatulundusmaa
2	Koplivälja	100% Elamumaa	10 003	Koplivälja (35201:003:0328)	10 003 m ²	maatulundusmaa
3	Männituka	100% Elamumaa	10 001 m ²	Männituka (35201:003:0329)	10 001 m ²	maatulundusmaa
4	Priuse	100% Elamumaa	10 001 m ²	Priuse (35201:003:0331)	10 001 m ²	maatulundusmaa

6.2. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse uutele moodustatud maaüksustele. Kõikidele kruntidele on kokku lubatud

ehitada üks põhihoone, mille maksimaalne kõrgus maapinnast on 8 m, ning kuni kaks abihoonet maksimaalse kõrgusega 8 m. Ehitusõiguste tabel on toodud põhijoonisel (joonis 4). Kruntide maksimaalne ehitusaluna pind on planeeritud Laanetaguse 600 m², Koplivälja 400 m², Männituka 400 m² ja Priiuse 400 m².

Laanetaguse krundile planeeritakse lisaks olemasolevale abihoonele (saunahoone 135 m²) ehitada 1-korruselise liigendatud ruumiplaneeringuga elumaja, mis mahutatakse arhitektuurselt olemasolevate puude vahele suurusega ca 250m² ning üks kõrvalhoone, puidust viilhall suurusega ca 200m².

Planeeringu ehitusõigus ei käsitle rajatise ja hooneid, mille ehitisealune pind on kuni 20 m². Selliseid rajatise ja hooneid tohib rajada ainult planeeringu hoonestusala piiridesse.

6.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntide hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Säilitatav kõrghaljastuse ala on näidatud joonisel 4.

6.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 on tagatud Kuusalu-Mändlo teelt. Juurdepääs krundile Pos 1 on tagatud olemasoleva juurdepääsutee kaudu Mändlo-Kuusalu teelt T3 (tee nr 3530059) üle Kolga metskond 50 (35203:004:0129) ja Väike-Tagavälja (35201:003:0188) maaüksuse, servituutide alusel. (vt Juurdepääsutee skeem joonis 5). Juurdepääsutee krundile POS 1 on rajatud 2025 aastal vastavalt Kolga metskond 50 juurdepääsutee projektile, Maastikuarhitektuuri Büroo OÜ, töö nr 12P2023. Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslikud juurdepääsud kinnistutele.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016.

6.5. Haljastus ja heakord

Planeeringuala haljastuse näol on tegemist peamiselt ca 40-50 aastase männimetsaga. Olemasolev kõrghaljastus, mis jääb hoonestusest ja juurdepääsuteest väljapoole, tuleb maksimaalselt säilitada. Asendusistutusel kasutada pärismaiseid liike. Säilitada looduslik ilme.

Väljaspool planeeritud hoonestusala tuleb säilitada metsaala. Planeeringuga tagatakse planeeringus Pos 1 oleva metsa säilimine maksimaalsel viisil ning hoonete rajamine keskkonda säästval viisil. Pos 1 hoonestusalal säilitada maksimaalselt olemasolevaid terveid elujõulisi puid. Uued hooned kavandada puude vahele.

Piirdeaedade rajamise tingimused ja nõuded: lubatud rajada traditsioonilisi põhja-Eestis levinud talukohtades kasutatud piirdeaia tüüpe; kiviaed, roigasaed- lattaed, varbaed, lippaed. Aed peab olema maastikku sobiv ja looduslikust materjalist. Aia kõrgus kuni 1,5 m. Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Kuusalu valla heakorra eeskirja.

6.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeerimise käigus ei ole maapinna tõstmist ette nähtud. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

6.7. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Hoonete vaheline tuleohutusküla peab olema vähemalt 8 m. Juhul, kui hoonete vahelise küla laius on alla 8 m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega.

Hoonete tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

6.8. Tehnovõrgud ja -rajatised

6.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal on olemasolevad ühendused elektri- ja veetrassidega, olemasoleva lahendusena toimub reovee käitlemine septikute ja imbväljakutega.

6.8.2. Veevarustus

Planeeringualal on olemasolev veevarustus. Veevarustus on tagatud planeeringualal krundil Pos 2 asuvast olemasolevast puurkaevust. Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas. Arvutuslik veetarbimine on ca 1,5 m³ ööpäevas. Puurkaevu PRK0021887 sanitaarkaitseala suurus 10 meetrit (hooldusala) on Eesti looduse infosüsteemis EELIS <https://otsi.eelis.ee/PRK0021887>. Krundile Pos 1 on planeeritud rajada oma puurkaev. Puurkaevu täpne asukoht antakse edasise projekteerimise käigus.

6.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringualal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, mistõttu reovett pinnasesse immutada ei ole lubatud. Planeeringualal olemasolevad septikud ja imbväljakud tuleb likvideerida ja need asendada kinniste reovee kogumismahutitega.

Eraldi sademevete kanalisatsiooni ei ole planeeritud. Sademeveed immutatakse maapinda kinnistu piires.

6.8.4. Tuletõrjevarustus

Tuletõrje veega varustamiseks on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Arvutuslik tulekustutusvee normvooluhulk on (Q) on 10 l/s. Alale on planeeritud kaks maa-alust 30 m³ suurust veemahuti. Planeeritavate veemahutite võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Täpsemad tuletõrje veevõtukohad määrata pärast hoonete asukoha täpsustamist. Tuletõrje veevõtukohta valikul tuleb arvestada, et soojuskiirguse leviku mõju leevendamiseks peab vahemaa tuletõrje veevõtukohast ehitiseni olema vähemalt 30 m. Maksimaalne kaugus ehitisest võib olla kuni 200 m.

6.8.5. Elektrivarustus

Planeeringualal on olemasolev elektrivarustus.

6.8.6. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

6.8.7. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

7. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

8. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilisi omadusi. Hoone välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, kivi või plekki. Imiteerivate materjalide kasutamine (plastvooder jt) välisviimistlusena on keelatud.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalseks katuseharja kõrguseks 8 m ning katusekaldeks 10-45°. Hoone katus võib olla ühe- või kahepoolse viiluga. Lubatud on katusekallete kombineerimine ja lamekatuse kasutamine. Katusekattematerjalidena soovitavalt kasutada looduslikke materjale, samuti võivad katusematerjalideks olla kivi, plekk, sindel. Hoonete värvilahendusel lähtuda kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi- ja materjalilahendusega.

9. SERVITUUTIDE MÄÄRAMISE VAJADUS

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud põhijoonisel (joonis 4) ja juurdepääsutee skeemil (joonis 5).

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 3	POS 1	Krundi igakordsel omanikul on õigus ehitada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat elektrikaablit.
POS 2	Koplivälja 35201:003:0328 Männisalu 35201:003:0327 Vahe-Tagavälja 35201:003:0326	Krundi igakordsel omanikul on õigus ehitada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetrassi.
Koplivälja 35201:003:0328	POS 2	Krundi igakordsel omanikul on õigus ehitada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed ja piirdeaeda.

10. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA NENDE ULATUS

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 4).

Tabel 4. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

Piirang või kitsendus	Ulatus
puurkaevu sanitaarkaitseala (hooldusala)	10 m
reovee kinnise kogumismahuti kaitsevöönd	5 m
gaasitorustiku kaitsevöönd	10 m teljest
madalpinge õhukaabli kaitsevöönd	1 m teljest
sideehitise kaitsevöönd	1 m teljest

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

B JOONISED

- | | |
|---|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:2000 |
| 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Illustratsioon | |

1. Situatsiooniskeem

2. Olemasolev olukord

3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

4. Põhijoonis ja tehnovõrgud

5. Juurdepääsutee skeem

6. Illustratsioon

C KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte.

Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastaja kontakt	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi
1.	ELERING AS	19.05.2026 12-/2026/290	516 2521 tiit.toomits@elering.ee 5567 1553	Vambola Randmaa, Gaasivõrgu üksuse juht
Märkused				
Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev		Kooskõlastaja nimi ja ametinimi
2.	Elektrilevi OÜ	14.05.2026 2900518713		Maie Erik
Märkused				
Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev		Kooskõlastaja nimi ja ametinimi
3.	Põhja-Eesti Päästkeskus			
Märkused				
Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev		Kooskõlastaja nimi ja ametinimi
4.	RMK			
Märkused				

**ELERING AS KOOSKÖLASTUS nr 12-9/2026/290
12.05.2026**

Kooskõlastuse taotleja:
Taotleja E-Mail:
Objekti iseloomustus:
kinnistute detailplaneering

Maastikuarhitektuuri Büroo OÜ
valdeko@mab.ee
Kuusalu vald Koplivälja, Männituka, Priiuse

**Maastikuarhitektuuri Büroo OÜ töö nr 04DP2024 „Koplivälja, Männituka, Priiuse
kinnistute detailplaneering“**

Eleringile kuulub D-kategooria ülekandegaasitorustik Tallinn - Jõhvi, mille nominaalne läbimõõt on DN 500 mm, projekteeritud töö rõhk 38 bar (siin ja edaspidi nimetatud kui Gaasitorustik). Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus on 10 m (MTM määrus nr 73, § 13). Eleringile kuuluv Gaasitorustiku kõrval asetsev andmesidekaabel ei ole töös.

Gaasitorustiku ohutuskuja on 25 m Gaasitorustiku teljest mõlemale poole. Ohutuskuja on Gaasitorustiku ja ehitise, kus võivad viibida inimesed, vahekaugus ohutuse tagamiseks ning on määratud vastavalt standardile EVS 884:2022.

Elering kooskõlastab Maastikuarhitektuuri Büroo OÜ töö nr 04DP2024 „Koplivälja, Männituka, Priiuse kinnistute detailplaneeringu tingimustel:

1. Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks (EhS §70 lg 1, vastu võetud 11.02.2015).
2. Kaitsevööndis on keelatud kooskõlastamata tegevused, mis võivad kahjustada Gaasitorustiku, mh ei tohi ehitada ehitisi, eemaldada ja kuhjata pinnast k.a. müratõkkevallid (kooskõlas EhS §70 lg 2, vastu võetud 11.02.2015).
3. Inimeste, vara, loomade ja keskkonna ohutuse tagamiseks, lähtuda Gaasitorustiku paiknemisel planeeringu alas standardi EVS 884:2022 põhinõuetest.
4. Elamud, majutus-, toitlustus-, kaubandus-, teenindus- või muud avalikud hooned ei tohi paikneda Gaasitorustiku kaitsevööndis ja/või ohutuskujas (kaitsevöönd 10m ja ohutuskuja 25m).
5. Planeerimisel arvestada, et Gaasitorustiku ja sidekaabli kaitsevööndis ei ole lubatud kasvatada puid ja põõsaid. Tänavavalgustuse, liiklusmärkide jms. paigaldamine Gaasitorustiku kaitsevööndisse ei ole lubatud.
6. Gaasitorustiku kaitsevööndisse mitte planeerida teid ja mahaõite.

Elering AS | Registrikood/Reg. code 11022625 | Kadaka tee 42, 12915 Tallinn, Estonia
☎ +372 715 1222 | 📠 +372 715 1200 | www.elering.ee | Ametlik e-post/Official e-mail: info@elering.ee

7. Gaasitorustiku kaitsevööndisse mitte planeerida maakaabelliine, vee- ja kanalisatsioonitorustike, v.a. ristumised.
8. Ristuvad maakaablid paigaldada ristumiskohas Gaasitorustikust alla poole.
9. Maakaabli ja Gaasitorustiku ristumismurk ei tohi olla väiksem kui 60 kraadi ja võimalusel võimalikult lähedane 90 kraadile. Paralleelne, rööpne kulgemine kaitsevööndis ei ole lubatud. Ristumisel tuleb Gaasitorustiku kaitsevööndi piirile ette näha ja paigaldada ristumist tähistavad märketulbad.
10. Maakaablite paigalduse planeerimisel tuleb arvestada EVS 884:2022 tabel 3 toodud nõudeid. Elektriikaabli minimaalne vertikaalne kaugus Gaasitorustikust on 0,5 m. Kui elektriikaabel paikneb dielektrilises hülsis võib vahemaad vahendada kuni 0,25 m. Hülsi pikkus peab olema kogu kaitsevööndi ulatuses.
11. Maakaabli paigaldusel kinnisel meetodil, tuleb Eleringi eelnevalt teavitada, Gaasitorustiku kaitseks tuleb teostada lokaalne lahtikaevamine ristumise asukohas ja minimaalne vertikaalne vahemaa peab olema 1 m, mida vajadusel suurendatakse. Täiendavad ohutusmeetmed lepatakse eraldi Eleringi esindajaga kokku enne tööde algust.
12. Kõik edasised ehitusdokumendid, -projektid, mis hõlmavad ka Gaasitorustiku kaitsevööndit ja/või ohutusküla ala, tuleb Elering AS-iga kooskõlastada ja koostada (Gaasitorustiku puudutavas osas) vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele.
13. Edasiste ehitusprojektide teostamisel tuleb ette näha ja hinnata tööde läbiviimise meetodika ja tehnika liikumine kaitsevööndit puudutavas alas. Tegevused ei tohi ohusta Gaasitorustiku ja selle tavapärast toimimist. Gaasitorustiku kaitsevööndis on keelatud rasketehnikaga ilma Elering AS kirjaliku kooskõlastuseta liikuda ja Gaasitorustiku ületada.
14. Kõik edasised planeeritavad ehitustööd Gaasitorustiku kaitsevööndis kooskõlastatakse Elering AS-iga ja toimuvad Elering AS väljastatud kirjaliku tööloa alusel. Tööloa peab olema töömaal igal ajal kättesaadav (võib olla elektroonilises vahendis).
15. Kõik kulud edasiste projektide realiseerimiseks vajatavate tööde läbiviimiseks Gaasitorustikul, Sidekaabli ja nende kaitseks, kuuluvad ja on tööde tellija kanda.
16. Kõik päringud, mh tehniliste tingimuste taotlused, kooskõlastuse taotlused ja teavitused saadetakse e-kirjaga aho.kooskolastused@elering.ee ja Tallinna piirkonna gaasitorustiku hooldusjuhile, kelleks on Heino Piirsalu heino.piirsalu@elering.ee.
17. Käesolevas kirjas toodud tingimused ja seisukohad kehtivad 12 kuud alates käesoleva kirja väljastamise kuupäevast.

/allkirjastatud digitaalselt/

Vambola Randmaa
Elering AS
Gaasivõrgu üksuse juht
tel. 516 2521

Tiit Toomits
tiit.toomits@elering.ee, 5567 1553

Elering AS | Registrikood/Reg. code 11022625 | Kadaka tee 42, 12915 Tallinn, Estonia
☎ +372 715 1222 | 📠 +372 715 1200 | www.elering.ee | 📧 Ametlik e-post/Official e-mail: info@elering.ee

**PROJEKTI KOOSKÖLASTUS**

Kooskõlastuse nr **2900518713**
Kooskõlastuse kuupäev 14.05.2026

KOOSKÖLASTUSE TELLIJAJ

Registrikood 10767406
Ettevõtte nimi MAASTIKUARHITEKTUURI BÜROO OÜ
Kontakisik Valdeko Lukken
Objekti aadress Priuse, Kiiu alevik, Kuusalu vald (DP)
Töö number 04DP2024
Töö sisu Detailplaneeringu tehnovõrgud
Etapp Detailplaneering

KOOSKÖLASTATUD TINGIMUSTEL

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
* Liitumised on olemasolevad.

KOOSKÖLASTUSE VÄLJASTAS

Maie Erik
Elektrilevi OÜ

ELEKTRILEVI OÜ
Veskiposti 2, 10138 Tallinn
Eraklientide teenindus: 777 1545
Äriklientide teenindus: 777 1747
Rikketelefon 1343

Reg.kood 11050857
info@elektrilevi.ee
ariklient@elektrilevi.ee
www.elektrilevi.ee