



**Planeeringu  
koostaja:**

OÜ Ferrysan  
Mускаadi 14  
Saue linn 76506  
Saue vald, Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
MTR reg nr: EEP002230  
Tel. +372 5221744

**Töö nr: 20-24**

**Detailplaneeringu**

**koostamise korraldaja:** Kuusalu Vallavalitsus  
Mõisa tee 17  
Kiiu alevik 74604  
Kuusalu vald  
Harju maakond  
e-post: vallavalitsus@kuusalu.ee  
tel: +372 606 6370

**HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, KIIU ALEVIK**

**OJA-PEETRI KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc**

**Maastikuarhitekt-planeerija: Riit Efert, MSc**

**TALLINN 2025**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

### SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.3. Kasutatud dokumendid ja abimaterjalid .....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	5
2.1. Asukoht.....	5
2.2. Maakasutus .....	6
2.3. Hooned ja rajatised .....	6
2.4. Planeeritava ala ja kontaktvööndi üldine iseloomustus .....	6
2.5. Tehnovõrgud.....	6
2.6. Haljastus .....	7
2.7. Piirangud.....	7
2.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
2.9. Alal kehtiv detailplaneering.....	8
3. PLANEERINGU LAHENDUS .....	8
3.1. Krundijaotus ja hoonestus.....	8
3.1.1. Planeeritud krundistruktuur.....	8
3.1.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil. ....	8
3.2. Projekteerimise põhimõtted. ....	8
3.2.1. Kruntide ehitusõigus .....	9
3.2.2. Arhitektuursed piirangud .....	9
3.3. Heakord, haljastus ja piirded .....	10
3.4. Teed .....	10
3.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	11
3.4.2. Parkimine. ....	11
3.4.3. Kergliiklustee kavandamine.....	11
3.5. Tehnovõrgud.....	11
3.5.1. Veevarustus .....	11
3.5.2. Reovee kanalisatsioon.....	12
3.5.3. Elektrivarustus .....	12
3.5.4. Sidevarustus .....	13
3.5.5. Soojavarustus .....	13
3.5.6. Vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus .....	13
3.6. Keskkonnatingimused.....	14
3.6.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	14
3.6.2. Mür, vibratsioon, insolatsioon.....	15
3.6.3. Põhjavee kaitse.....	15
3.6.4. Radoon .....	15
3.6.5. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed .....	16
3.7. Tuleohutuse tagamine .....	16
3.8. Kuritgevusriskide vähendamine .....	17
3.9. Piirangud.....	17
3.9.1. Servituudid.....	17
3.9.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid .....	18
3.9.3. Maaparandus .....	18
4. Planeeringu elluviimine .....	19

4.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	19
4.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	19

## **JOONISED**

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaan M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

## **ILLUSTRATSIOON**

Joonis 1: 3D illustratsioon

## **SELETUSKIRI**

### **1. ÜLDOSA**

Planeeringualaks on Kuusalu vallas Kiiu alevikus asuv Oja-Peetri katastriüksus (kat. tunnus 35201:003:0011). Planeeringuala pindala on 21798 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 03.10.2024 korraldus nr 261 „Kiiu aleviku, Oja-Peetri kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kuusalu Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostajad on Ferrysan OÜ arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja maastikuarhitekt-planeerija Riit Efert.

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise ülesanne**

- Kinnistust kuni kolme elamukrundi eraldamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete rajamiseks.
- Alale sobilike arhitektuursete tingimuste määramine.
- Aadressi määramine elamukrundile.
- Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringule vastavana.

#### **1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud Radaan OÜ, töö nr 2576G24, mõõdistatud 04.11.2024.

#### **1.3. Kasutatud dokumendid ja abimaterjalid**

- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68);
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr. 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;

- 
- 5

**Tabel 1.** Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Jrk nr	Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Kinnistu pindala
1	11266 Kiiu-Kaberneeme tee	35201:003:0180	Transpordimaa100%	28604 m <sup>2</sup>
2	Tamme	35201:003:0224	Tootmismaa 100%	2630 m <sup>2</sup>
3	Käru	35201:003:1130	Maatulundusmaa 100%	45025 m <sup>2</sup>
4	Nurme	35201:003:0157	Maatulundusmaa 100%	86307 m <sup>2</sup>

## 2.2. Maakasutus

Oja-Peetri katastriüksuse (kat. tunnus 35201:003:0011) sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

## 2.3. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel Oja-Peetri katastriüksusel ehitisi ei asu.

## 2.4. Planeeritava ala ja kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala jääb Kiiu aleviku keskosast ning seda läbivast Tallinna-Narva maanteest põhja poole. Tegemist on rohtu kasvanud põllumaaga. Katastriüksuse põhjaservas kulgeb pinnastee ning üle planeeringuala lõunanurga läheb juurdepääsutee Käru katastriüksusele. Paralleelselt Kiiu-Kaberneeme maanteega on planeeringuala lõunaosas kraav. Planeeringuala maapind on tasase reljeefiga, kerge langusega katastriüksuse kaguosas asuva kraavi poole. Kõrguste vahemik maa-alal on abs. +35,16 m kuni abs. +36,72 m.

Planeeringualast põhja ja lääne pool paiknevad kasutuses olevad põllumaad ning ida pool, teisel pool Kiiu-Kaberneeme maanteed, asuvad hoonestatud maatulundusmaad ja elamumaad. Oja-Peetri katastriüksusest lõunas, Tamme katastriüksusel, asub Kuusalu valla jäätmejaam.

Idas külgneb planeeringuala 11266 Kiiu-Kaberneeme teega. Tegemist on ligikaudu 6 m laiuse asfaltkatendiga kõrvalmaanteega, millel kehtib kiirusepiirang 90 km/h. Maa-ameti Teeregistri andmetel on maantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 334 autot. Tee ääres valgustus ning kõnniteed puuduvad.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringualast ligikaudu 280 m lõuna pool, Vana-Narva maantee (11260 Jõelähtme-Kemba tee) tee ääres.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad elamud on ühe- ja kahekorruselised, kahe poolse kaldega katusega (valdavalt viilkatusega) üksikelamud. Välisviimistluses on kasutatud puitu või krohvi. Piireteks on kasutatud erineva kõrgusega puit-, kivi- ja võrkpiirdeid, hekke ja puid.

## 2.5. Tehnovõrgud

Ala läbib 1-20 kV elektriõhuliin (keskpingeliin).

Alal paikneb maaparandussüsteemi drenaaž ning maaüksust läbib maaparandusehitise Ploompuu kollektoreesvool (toru 150-175 m).

## 2.6. Haljastus

Planeeringuala on kõlvikuliselt haritav maa, mis on käesoleval ajal rohtu kasvanud. Alal kasvavad hajali erinevate puude ja põõsaste grupid.

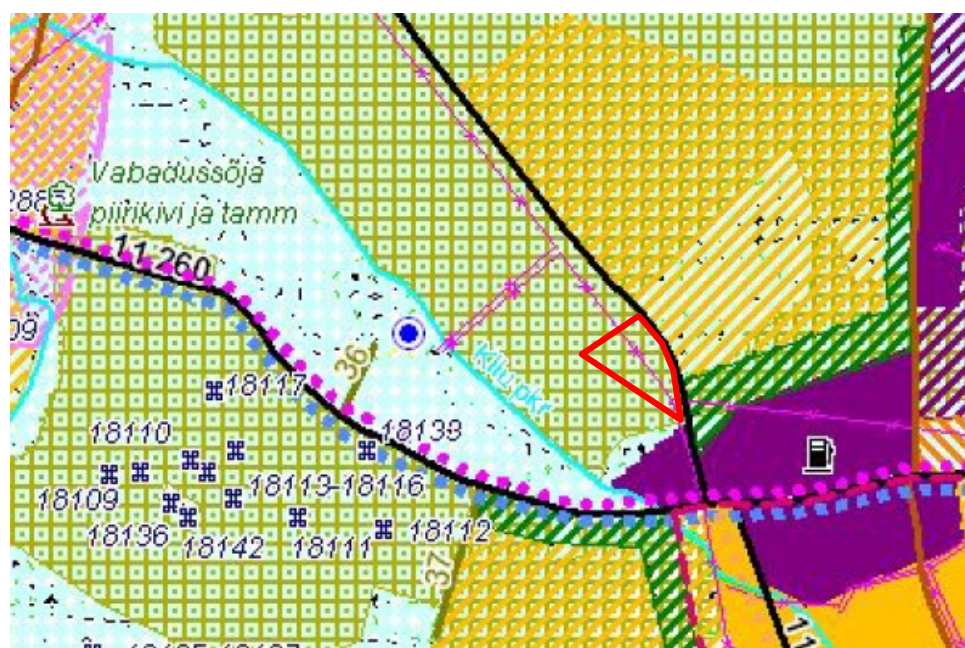
## 2.7. Piirangud

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd – 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast (11266 Kiiu-Kaberneeme tee);
- elektripaigaldise kaitsevöönd – 10 m keskpinge õhuliini teljest;
- maaparandussüsteemi kollektoreesvoolu kaitsevöönd – 10 m kollektori telgjoonest mõlemale poole;
- maaparandussüsteemi Ploompuu (kood 4031250300060/002) maa-ala;
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi uuringu ala.

## 2.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala hajaasustusalal ning parandatud maaga alal (roheline ruudustik joonisel), alvarite alal (helesinine ruudustik).

Alvarid e loopealsed ei paku oma õhukese pinnakatte tõttu kaitset põhjaveele, seega on need alad määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks, et kontrollida ja välistada tegevused, mis võiksid muuta põhjavee kvaliteeti.



 Planeeringuala asukoht

**Joonis 2.** Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust.

Uue hoonestuse rajamisel hajaasustusega alale tuleb arvestada järgmiste põhimõtetega (Kuusalu valla üldplaneering p 6.5):

- Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine.
- Hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering on elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m.



- Detailplaneeringute koostamisel arvestada, et planeeritaval alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taime kooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad ja soovitatav oleks arvestada vanade kinnistu piiridega.

## **2.9. Alal kehtiv detailplaneering**

Kehtiv detailplaneering alal puudub.

## **3. PLANEERINGU LAHENDUS**

Planeerimislahendus näeb ette Oja-Peetri katastriüksuse jagamise kolmeks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks.

Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ja seatakse hoonestustingimused üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Üksikelamu maa kruntidele on lubatud ehitada üksikelamu ja kolm abihoonet. Elamud on lubatud kuni 2-korruselised, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m, abihoonete korruselisis on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Hoonete tulepüsivusklass on TP 3.

Planeeritavatele elamukruntidele kavandatakse juurdepääs Kiiu-Kaberneeme teelt. Maantee äärde, kruntidele Pos nr 1 ja Pos nr 3, nähakse ette koht võimaliku kergliikustee rajamiseks. Parkimine lahendatakse omal krundil.

### **3.1. Krundijaotus ja hoonestus**

#### **3.1.1. Planeeritud krundistruktuur**

Oja-Peetri katastriüksus jagatakse kolmeks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks.

#### **3.1.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.**

Kruntide hoonestusalad on määratud 10 m kuni 30 m krundi piirist sissepoole. Maanteepoolse küljel on hoonestusala määratud 20 m krundi piirist sissepoole. Hoonestusalade omavaheliseks kauguseks on planeeritud 40 meetrit. Hoonestusalad on kavandatud väljapoole riigitee kaitsevööndit. Planeeritavad hoonestusalad on esitatud joonisel 3 (Põhijoonis tehnovõrkudega). Planeeringu joonisel kujutatud hoonete asukohad on soovituslikud ning täpsustatakse ehitusprojektidega. Hooned peavad paiknema hoonestusalal.

### **3.2. Projekteerimise põhimõtted.**

- Hoonete projekteerimisel järgida hoone energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).
- Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Planeeritud üksikelamu maa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ehitada elamu ja kuni kolm abihoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on 500 m<sup>2</sup>. Elamu lubatud korruselisis on 2 ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m, abihoonete korruselisis on 1 ja kõrgus kuni 5,0 m. Hoonetele on lubatud rajada 1 maa-alune korrus.

Ehitisealuse pinna alla ei arvestata tehnorajatiste alust pinda ega varikatuseta terrasse ning välistrepe. Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatise võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid.



Krundi lubatud suurima ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu hulka arvatakse krundile kavandatavad üle 20 m<sup>2</sup> suurused hooned. Elamu teenindamiseks mõeldud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooneid (nt. kasvuhoone, mängumaja vms) võib lisaks rajada kuni kolm. Naaberkinnistu omanikega kirjalikul kokkuleppel võib neid rajada ka väljaspoole hoonestusala (ei tohi rajada hoonestusala piirist maantee poole), arvestades arhitektuurse sobivuse ning kujadega (tuleohutus, tehnovõrgud).

Hoonete tulepüsisivusklass on TP 3.

### 3.2.1. Kruntide ehitusõigus

**Tabel 2.** Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

pos nr.	1	2	3
<b>krundi aadressi ettepanek</b>	Kusti	Antsu	Oja-Peetri
<b>krundi planeeritud suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5990	5988	9820
<b>hoonete suurim lubatud ehitisealne pind (m<sup>2</sup>)</b>	500	500	500
<b>krundi täisehitusprotsent</b>	8%	8%	5%
<b>hoonete lubatud max korruselisus (põhihoone / abihoone)</b>	2 / 1	2 / 1	2 / 1
<b>hoonete lubatud max maa-alune korruselisus</b>	1	1	1
<b>hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast (m) (põhihoone / abihoone)</b>	9,0 / 5,0	9,0 / 5,0	9,0 / 5,0
<b>hoonete suurim lubatud arv krundil (põhihoone+abihoone)</b>	4 (1+3)	4 (1+3)	4 (1+3)
<b>planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %</b>	üksikelamu maa (EP) 100%	üksikelamu maa (EP) 100%	üksikelamu maa (EP) 100%
<b>planeeritud katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %</b>	elamumaa (E) 100%	elamumaa (E) 100%	elamumaa (E) 100%

### 3.2.2. Arhitektuursed piirangud

- põhihoone korruselisus: 2;
- abihoone korruselisus: 1;
- hoonetele on lubatud rajada 1 maa-alune korrus;
- põhihoone kõrgus kuni 9,0 m;
- abihoone kõrgus kuni 5,0 m;

- katusekalle 30° kuni 45°, väiksemad hooneosad ning väiksemad abihooned (nt varjualune vms) võivad olla madalama kaldega. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi või suurt katusekallete vahelduvust.
- katusekatte materjal: kivi, valtsplekk (valtsprofiil või klassik), eterniit või bituumenkate.
- Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Vältida plekk- või plastvoodrit. Ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freeskanthalgil.
- abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga;
- krundi võib piirata kuni 1,5 m kõrguse piirdeaiaga;
- hooned tohib ehitada ainult planeeringus märgitud hoonestusalasle;
- hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärasest;
- planeeringuala arhitektuurne keskkond kavandada sarnane.

### **3.3. Heakord, haljastus ja piirded**

Heakorranõuded, kohustused ja piirangud Kuusalu valla territooriumil viibivatele ja tegutsevatele isikutele ning valla territooriumil asuva kinnis- või vallasvara omanikele on kehtestatud Kuusalu valla heakorra eeskirjaga (Kuusalu Vallavolikogu 27.03.2013 määrus nr 8). Eeskirja eesmärk on koostmõjus riigi ja valla vastavate õigusaktidega tagada valla territooriumil puhtus ja heakord.

Planeeringuala on kasutusest väljas olev põllumaa, mis on rohtu kasvanud. Alal kasvavad hajali erinevate puude ja põõsaste grupid. Olemasolevat kõrghaljastust ja kõrgpõõsastikke tuleb maksimaalselt säilitada. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajaduse korral kasutada asendusistutust. Kasutada vabakujulist ja mitmerindelise haljastust. Uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust alale ning eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Naaberkruntidega külgnevad parkimisalad on soovitatav eraldada kas haljastuse või piirdeaiaga (võib ka kombineeritult) selliselt, et autodest tingitud negatiivseid mõjud naaberkruntidele oleksid minimaalsed. Soovitatav on rajada kõrghaljastus kruntide Pos nr 1 ja Pos nr 2 maanteepoolsele küljele, et eraldada maanteed ning kergliiklusteed õuealadest. Detailplaneeringu joonisel on näidatud haljastuse põhimõtteline lahendus. Kruntide haljastus täpsustada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Vajadusel koostada eraldi haljastusprojekt. Uue haljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Elamukruntide piiridele võib rajada kuni 1,5 m kõrguse piirde. Kruntidel Pos nr 1 ja Pos nr 3 võib piirdeai krundi maanteepoolsele küljel rajada kergliiklusteest minimaalselt 1 m kaugusele. Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata naaberkruntidega ühtne piirete lahendus. Lubatud on piirdena kasutada lehtpõõsa hekke, elupuuhekke piiretena mitte kasutada. Krundi sissepääsuteel paiknev värav peab olema vähemalt 4 m laiune, et tagada juurdepääs päästeteenistuse tehnikale.

### **3.4. Teed**

Transpordiameti väljastas 11.10.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/16962-2 seisukohad Kuusalu vald Kiiu alevik Oja-Peetri detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringualale ulatub 11266 Kiiu-Kaberneeme tee kaitsevöönd. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3.

#### **3.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale.**

Planeeringualale kavandatakse 2 juurdepääsu riigimaanteelt 11266 Kiiu-Kaberneeme tee: säilib lõunapoolseim ristumiskoht, mis tagab ka juurdepääsu Kärü (35201:003:1130) ja Liiviku (35201:003:0046) katastriüksustele ning planeeringuala keskossa planeeritakse uus mahasõit. Planeeringuala kirdepiiril olev ebaseaduslik ristumiskoht likvideeritakse. Planeeringuala keskossa kavandatud ristumiskohast saavad juurdepääsu krundid Pos nr 1 ja Pos 2. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada juurdepääsu tagamiseks krundile Pos nr 1 servituut krundi Pos 2 kasuks.

Detailplaneeringu joonisele on kantud ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad vastavalt Tee projekteerimise normide lisa 2 joonisele 8. Liitumisnähtavus peatumiskohustusega ristmikul, kui liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas, on 3 meetrit. Peatee liitumisnähtavus põhitee projektkiiruse 90 km/h juures on 190 m. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine.

#### **3.4.2. Parkimine.**

Lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (parkimisnormatiiv – 3 parkimiskohta väikeelamute alal) näeb planeeringulahendus ette 3 parkimiskohta igal elamukrundil.

Parkimine lahendatakse oma kinnistul. Riigiteel parkimine ja tagurdamine on keelatud.

#### **3.4.3. Kergliiklustee kavandamine**

Detailplaneeringu joonisele nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on kantud perspektiivse kergliiklustee asukoha ettepanek. Kergliiklustee asukoha kavandamisel on lähtutud Transpordiameti poolt koostatud juhendist „Kergliiklustristu kavandamise juhend“. Detailplaneering teeb ettepaneku määrata kergliiklustee jaoks vajalikule maa-alale kruntidel Pos nr 1 ja Pos nr 3 avalik kasutus.

### **3.5. Tehnovõrgud**

Detailplaneeringus esitatakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

#### **3.5.1. Veevarustus**

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ~1,5 m<sup>3</sup>/d (iga üksiklamu krundi kohta arvestuslikult 0,5 m<sup>3</sup>/d).

Krundile Pos nr 3 rajatakse planeeringuala veevarustuse tagamiseks puurkaev. Puurkaevu hooldusallas ja veetorustike kaitsevööndisse on hoonete rajamine keelatud. Puurkaevu ja veetorustike täpne asukoht määratakse projekteerimisetapis.

Alternatiivse lahendusena võib planeeringuala ühendada ühisveevärgi torustikuga. Kuusalu Soojus OÜ väljastas 11.04.2025 tehnilised tingimused nr 025 Oja-Peetri

kinnistu liitumiseks Kiiu aleviku ühisveevärgiga. Joogivee liitumispunktiks saab kasutada Mõisa tee 2 (35301:001:1032) kinnistul asuvat veesõlme V-1K. Liitumiseks tuleb uus veetorustik rajada kuni Vana-Narva mnt 3 kinnistuni ja rekonstrueerida torustik Vana-Narva mnt 3 kinnistust kuni veesõlmeni V-1K Mõisa tee 2 kinnistul. Vana-Narva mnt alt on olemasolev torustik viidud läbi hülsiga.

### **3.5.2. Reovee kanalisatsioon**

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on  $\sim 1,5 \text{ m}^3/\text{d}$  (iga üksikelamu krundi kohta arvestuslikult  $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ ).

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega alal. Planeeringuga tehakse ettepanek rajada igale kinnistule biopuhasti ning imbväljak.

Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist (VeeS § 127 lg 1). Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et biopuhasti kuja on 5 m ning imbväljaku kuja 10 m. Kanalisatsiooniehitise (välja arvatud torustik) kujas ei tohi paikneda elamu ning salv- ja puurkaev (VeeS § 134 lg 1). Omapuhastite ja imbväljakute täpne asukoht määratakse projekteerimisetapis.

Alternatiivse lahendusena võib planeeringuala ühendada ühiskanalisatsiooniga. Kuusalu Soojus OÜ väljastas 11.04.2025 tehnilised tingimused nr 025 Oja-Petri kinnistu liitumiseks Kiiu aleviku ühisveevärgiga. Liitumiseks tuleb planeeringualale paigaldada reovee ülepumpla ning kanalisatsiooni survetoru rajada kuni Vana-Narva mnt 3 kinnistuni. Kanalisatsiooni liitumispunktiks saab kasutada olemasolevat kaevu K-2M. Enne liitumispunkti K-2M tuleb Vana-Narva mnt 3 kinnistule paigaldada voolurahustuskaev.

#### Üldised ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused:

- Kaevetööd kooskõlastada teiste kommunikatsioonide valdajatega.
- Rajatavad torustikud esitada avatud kaevikus OÜ Kuusalu Soojus esindajale, kes annab nõusoleku tagasitäite teostamiseks. Etteteatamise aeg kaeviku ülevaatuseks on 2 tööpäeva, lühema etteteatamise korral ei ole võimalik kindlustada soovitud ajahetkel ülevaatust.
- Tööde teostamisel ilma avatud kaeviku ettenäitamiseta on OÜ-l Kuusalu Soojus õigus nõuda kontrollimiseks kaeviku lahtikaevamist kinnistu omaniku kulul.
- Kõikide liitujate veemõõdusõlmed peavad paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan). Veearvesti järel peab olema sulgeseade ja tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu peab veemõõdusõlmed esitama ülevaatuseks ja plommimiseks OÜ Kuusalu Soojus esindajale.
- Enne liitumist sõlmida OÜ-ga Kuusalu Soojus liitumisleping ja enne vee kasutamise algust teenusleping (lepingute projektid koostab OÜ Kuusalu Soojus).

### **3.5.3. Elektrivarustus**

Planeeringuala elektrivarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt Elektrilevi OÜ 16.01.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 488387.

Detailplaneeringu ala toide nähakse ette olemasoleva alajaama Fuksi:(Kotka) baasil. Nimetatud olemasolevast alajaamast nähakse ette uutele objektidele välja 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV

liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Elektriühendus krundile Pos 2 on planeeritud läbi krundi Pos 1. Planeeritavale elektrikaablile seatakse servituut.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek asendada planeeringuala läbiv keskpinge õhuliin planeeringuala ulatuses maakaabliga, mis paigaldatakse planeeringuala serva 11266 Kiiu-Kaberneeme tee katastriüksusele. Maakaabli asukoha ettepanek on näidatud planeeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

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

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb kliendil esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Enne olemasoleva keskpinge õhuliini demonteerimist ei ole võimalik kruntidele õhuliini kaitsevööndisse püstitada ehitisi.

#### **3.5.4. Sidevarustus**

Planeeringuala sidevarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt Telia Eesti AS 31.01.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39428573.

Detailplaneeringuga haaratud alal puuduvad Telia sideehitised. Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on võimalik planeerida lähtuvana sidekaevust KII-020. Igale krundile nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Sideühendus krundile Pos 2 on võimalik planeerida läbi krundi Pos 1. Planeeritavale sidekaablile seatakse servituut.

Planeeringuala sidevarustuse võib lahendada ka mobiilside baasil.

#### **3.5.5. Soojavarustus**

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele. Päikesepaneelid on lubatud ainult hoonetele integreerituna.

Kuusalu Soojus OÜ-lt saadud info kohaselt asub kaugkütte lähim liitumispunkt Kuusalu alevikus ja Kiius asuva kinnistu liitumine ei ole võimalik.

#### **3.5.6. Vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus**

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Hoone +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8 m kõrgemal. Krundi maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast. Katendiga ning haljastusega aladelt ei tohi sademeveed valguda naaberkatastriüksustele.

Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada pinnavee tase ja vastavalt sellele otsustada, milliseid meetmeid saab kasutada sademevee immutamisel.

Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.

Planeeringuala kaguosas, paralleelselt maanteega kulgev kraav säilitatakse. Planeeringualal tekkivat sademevett maantee servas olevatesse kraavidesse mitte juhtida. Olemasolevate maanteeäärsete kraavide ning truupide seisukorda ning läbilaskevõimet hinnata kergliiklusteele projekti koostamise käigus. Vajadusel näha ette truupide asendamine ja kraavide puhastamine.

### **3.6. Keskkonnatingimused**

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Puudub vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

#### **3.6.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine**

Jäätmehooldust Kuusalu vallas reguleerib Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Kuusalu Vallavolikogu 14. detsembri 2022 määrusega nr 26). Jäätmehoolduseeskirjaga on kehtestatud Kuusalu valla haldusterritooriumil jäätmehoolduse korraldamise nõuded, korraldatud jäätmeveo tingimused, jäätmete käitlemise tingimused ning jäätmehoolduse üle järelevalve teostamise korraldus.

Jäätmete kogumise jaoks planeeringualal on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovituslikud prügikonteinerite asukohad, mida täpsustatakse projekteerimisetapis.

Jäätmete käitlemine väljaspool vastavat luba omavaid jäätmekäitluskohi on keelatud, välja arvatud oma kinnistul tekkivad biojäätmekäitluskohad, mida võib käidelda oma kinnistu piires vastavalt jäätmehoolduseeskirjas sätestatud korrale.

Jäätmekäitluskohadele tuleb anda vastavat jäätmekäitluskohade registreerimistõendit, jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

Elamukruntidel on kohustus liituda omavalitsuse korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs järgides seejuures jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja poolt kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

### **3.6.2. Müra, vibratsioon, insolatsioon**

Planeeringualal tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hoonete projekteerimisel järgida, et hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestataks naaberhoonete paiknemisega. Tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev müra ei tohi ületada ümbruskonna elamualadel normtasemeid.

Ehitiste projekteerimisel peab arvestama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" ning keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Võimalikud leevendusmeetmed liiklusemüra vähendamiseks:

- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- müratundlikke ruume ja suuri klaasavasid maantee poolsele küljele mitte projekteerida;
- rõdude korral on soovitatav projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusemüratasemeid ca 5 dB võrra;
- hoonete välispiirde konstruktsioonid maantee poolsele küljel näha vajadusel ette massiivsete tarinditena;

Transpordiametil ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi.

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

### **3.6.3. Põhjavee kaitse**

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ala – põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Seetõttu tuleb rakendada põhjavee kaitse meetmeid. Ehitustegevuse käigus ning edaspidisel maa kasutamisel tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida.

### **3.6.4. Radoon**

Lähtuvalt Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardist asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas (andmed 2023. aasta seisuga).

Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovitusetega. Vajadusel tellida hoonete projekteerimise staadiumis pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases. Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“.



Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed.

### 3.6.5. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked.

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised vastama tuleohutusnõuetele ning olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

### 3.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on  $\leq 400 \text{ m}^2$  või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on  $\leq 800 \text{ m}^2$ .

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas (veevooluhulk) määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkesektsiooni järgi. Kuni  $600 \text{ MJ/m}^2$  eripõlemiskoormusega hoone puhul on nõutud veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel (eluhooned), välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt  $30 \text{ m}^3$ .

Lähim olemasolev hüdrant (nr. 1) asub Maa-ameti kaardirakenduse andmetel planeeringuala kaugeimast punktist ligikaudu 500 m kaugusel lõuna pool, Mõisa tee ja Vana-Narva maantee ristis.

Lähtuvalt eelpool nimetatud siseministri määruse nr 10 paragrahv 6 lõikest 5<sup>1</sup> võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;

- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Detailplaneeringuga on kruntide hoonestusalad määratud üksteisest 40 m kaugusele.

Kuusalu Soojus OÜ poolt 11.04.2025 väljastatud tehniliste tingimuste nr 025 kohaselt on teoreetiliselt võimalik olemasoleva 110 mm veetoru pikendamine kuni Oja-Peetri kinnistuni ja sinna lähedusse tuletõrjehüdrandi paigaldamine. Vastavat lahendust tuleb eelnevalt kontrollida arvutuslikult pojekteerija poolt.

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

### 3.8. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

### 3.9. Piirangud

#### 3.9.1. Servituudid

**Tabel 3.** Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos nr 1, Pos nr 3	Kuusalu Vallavalitsus	Avalik kasutus	Õigus ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kergliiklusteed.
Pos nr 3	Käru (35201:003:1130) Liiviku (35201:003:0046)	Reaalservituut	Õigus ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.

Käru (35201:003:1130)	Pos nr 3	Reaalservituut	Õigus ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
Pos nr 1	Pos nr 2	Reaalservituut	Õigus ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed ning tehnovõrkusid.
Pos nr 3	Pos nr 1, Pos nr 2	Reaalservituut	Õigus ehitada, kasutada ja hooldada kinnisasjal paiknevat puurkaevu ja veetorustikku.

### 3.9.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele kehtivad kaitsevööndid lähtuvalt Ehitusseadustikust, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning kliimaministri 12.09.2023 määrusest nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

### 3.9.3. Maaparandus

Planeeringuala asub maaparandusehitise Ploompuu (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4031250300060/002) maa-alal, millel paikneb maaparandussüsteemi drenaaž ning maaüksust läbib maaparandusehitise Ploompuu kollektoreesvool (toru 150-175 m).

Planeeringuala hoonestamisel likvideeritakse võimalusel planeeringualale jäävad drenaažitorustikud. Seejuures on oluline jälgida, et torustike likvideerimine ei mõjutaks naaberkinnitutel paiknevate torustike töövõimet. Ploompuu maaparandusehitis tuleb seetõttu rekonstrueerida. Väljaspool planeeringuala olevad ja planeeringuala poole juhitud drenid tuleb uute drenikollektoritega ühendada.

Käesoleval ajal on kollektoreesvoolu kaevud seisukorras, mis ei võimalda nende põhjakõrguse tuvastamist. Seetõttu on detailplaneeringus hoonestusalade määramisel arvestatud võimalusega, et kollektoreesvoolu ümberprojekteerimine ei ole võimalik kui ka võimalusega, et kollektoreesvoolu saab alalt likvideerida (viia asukohta, kus ei piira kruntide ehitusõigust).

Maaparandussüsteemi rekonstrueerimise võimalikkus ning lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Projekteerimistööde käigus tuleb läbi viia maaparandussüsteemide uuring, mille käigus tuvastatakse drenaažikaevude täpne asukoht looduses, kaevatakse kaevud välja ja teostatakse kollektori uuring (kõrguslik paiknemine, läbimõõdud, seisukord). Maaparandussüsteemi rekonstrueerimine toimub vastavalt maaparandusseadusele. Uue maaparandussüsteemitorustiku projekteerimine ja rajamine on arendaja kohustus.

Enne maaparandussüsteemi ümberehitamist ei ole võimalik kruntidele kollektoreesvoolu kaitsevööndisse püstitada ehitisi.

#### 4. Planeeringu elluviimine

##### 4.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on peamiselt seotud krundiomanike finantsiliste võimalustega. Planeeringulahenduse elluviimisel lisandub piirkonda kolm asustatud elamumaa krunti, mis tõstab ala turvalisust, atraktiivsust ja seeläbi avaldab positiivset mõju ka lähiumbruse kinnisvara väärtusele.

Kavandatud üksikelamu krundid rajatakse kasutusest väljas olevale põllumaale, mille lähinaabruses paiknevad elamumaad või elamutega maatulundusmaad. Planeeritava hoonestuse ning naaberkatastriüksusetel asuvate olemasolevate hoonete vahel on piisav vahemaa privaatsuse säilitamiseks, samas tõstab piirkonda inimeste lisandumine ala turvalisust. Ühtlasi asub planeeringuala Kiiu aleviku keskuse vahetus läheduses. Seega sobitub kolme uue üksikelamu maa sihtotstarbega krundi rajamine piirkonda ning see ei avalda ümbruskonnale negatiivset sotsiaalset mõju.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ning kulutuurimälestised. Detailplaneeringuga kavandatud järgib piirkonna maakasutuse suundasid. Sellest lähtuvalt puudub käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel avalduda võiv kultuuriline mõju.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal ega vääriselupaiga alal. Samuti ei mõjuta planeeringulahenduse elluviimine rohevõrgustiku toimimist. Elamute ja abihoonete rajamisel tuleb olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada ning täiendada. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ala (alvarite ala). Ehitustegevuse käigus ning edaspidisel maa kasutamisel tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida. Ehitusaegsed avariolukorrad on ennetatavad õigete töövõtetega, järgides üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju.

##### 4.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- 1) vajalike servituutide seadmine (Enne detailplaneeringu kehtestamist peavad olema sõlmitud notariaalsed lepingud juurdepääsute osas, mis on osaliselt naaberkinnistul ning vallavalitsusega kergliiklustee avaliku kasutuse osas.);
- 2) arendaja moodustab detailplaneeringus ettenähtud krundid;
- 3) katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded;
- 4) tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimiseks tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- 5) ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- 6) tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamine;
- 7) tehnovõrkude, rajatiste ja teede kasutuslubade väljastamine;
- 8) hoonete ehituslubade väljastamine;
- 9) hoonete ehitus;
- 10) hoonete kasutuslubade väljastamine, kasutusloa väljastamise eelduseks on kinnistu piires olevate võrkude, teede väljaehitamine ja haljastuse rajamine.

Enne olemasoleva keskpinge õhuliini demonteerimist ning MPS ümberehitamist ei ole võimalik kruntidele õhuliini kaitsevööndisse ning kollektoreesvoolu kaitsevööndisse püstitada ehitisi.

Elamumaa kruntide ehitusõigused ning haljastus realiseeritakse kruntide omanike poolt.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiametil ei ole PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustust planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.