

Köide – Detailplaneering

Detailplaneeringu nr:

Detailplaneeringu nimetus: Mäepea küla Lõuna tee 19 kinnistu detailplaneering

Töö nr: 250716

Tunnus: LOUNA19DP

Planeeringu koostamise korraldaja: Kuusalu Vallavalitsus (75033496)

Mõisa tee 17, Kiiu alevik, 74604 Kuusalu vald,
Harju maakond.

vallavalitsus@kuusalu.ee

Huvitatud isik: Aiki Lutter

Planeerija/konsultant: Projekt363 OÜ (12692115)

Liivalao 11, 11216 Tallinn

e-post: info@projekt363.ee

Projektijuht: Reimo Ilp

Tel.: 5661 0040; e-post: reimo@projekt363.ee

| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-------------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

| | | |
|---------|--|----|
| 1 | Üldosa..... | 2 |
| 1.1 | Üldandmed | 3 |
| 1.1.1 | Planeeringuala asukoha kirjeldus..... | 3 |
| 1.1.2 | Planeeringu koostamises osalevad isikud | 3 |
| 1.1.2.1 | Planeerijad..... | 3 |
| 1.1.2.2 | Planeeringu koostamise korraldaja | 3 |
| 1.2 | Alusdokumendid | 3 |
| 1.2.1 | Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid | 3 |
| 1.2.1.1 | Alused | 3 |
| 1.2.1.2 | Lähtedokumendid..... | 3 |
| 2 | Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus | 4 |
| 2.1 | Detailplaneeringu eesmärk | 5 |
| 2.2 | Planeeringuala kontaktvööndi analüüs | 5 |
| 3 | Planeeringulahenduse kirjeldus | 7 |
| 3.1 | Planeeritud maa-ala krundijaotus..... | 8 |
| 3.2 | Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted | 8 |
| 3.3 | Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja hoonete ning maaüksuste koormusnäitajad | 8 |
| 3.4 | Vertikaalplaneerimise põhimõtted..... | 8 |
| 3.5 | Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted | 9 |
| 3.5.1 | Haljastus ja heakord | 9 |
| 3.5.2 | Jäätmekäitluse põhimõtted | 9 |
| 3.6 | Liikluskorraldus ja parkimine | 9 |
| 3.6.1 | Teed ja platsid..... | 10 |
| 3.6.2 | Parkimispõhimõtted | 10 |
| 3.7 | Tehnorajatised..... | 10 |

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 2 / 19 |

| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-------------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

| | | |
|---------|--|----|
| 3.7.1 | Vee- ja kanalisatsiooni varustus | 10 |
| 3.7.1.1 | Veevarustus | 10 |
| 3.7.1.2 | Kanalisatsioonivarustus | 10 |
| 3.7.1.3 | Tuletõrjeevarustus | 11 |
| 3.7.1.4 | Sadevee varustus | 11 |
| 3.7.2 | Soojavarustus | 11 |
| 3.7.3 | Elektrivarustus | 11 |
| 3.7.4 | Sidevarustus | 11 |
| 3.7.5 | Tänavavalgustus | 11 |
| 3.8 | Kehtivad ja planeeritud kitsendused | 11 |
| 3.8.1 | Seadusjärgsed kitsendused | 12 |
| 3.8.2 | Planeeritud kitsendused | 12 |
| 4 | Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded | 12 |
| 4.1 | Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded | 13 |
| 4.2 | Piirete rajamisega seotud nõuded | 13 |
| 4.3 | Haljastus- ja keskkonnakaitsenõuded | 13 |
| 4.3.1 | Haljastus | 13 |
| 4.3.2 | Keskkond | 13 |
| 4.4 | Müra leevendamise nõuded | 13 |
| 4.5 | Tuleohutusnõuded | 14 |
| 4.6 | Kuritegevuse riske vähendavad abinõud | 14 |
| 4.7 | Radoonitasemega seotud nõuded | 14 |
| 5 | Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele | 15 |
| 5.1 | Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+ | 16 |

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 3 / 19 |

| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-------------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

| | | |
|-----|--|----|
| 5.2 | Vastavus üldplaneeringule | 16 |
| 5.3 | Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused | 16 |
| 5.4 | Vastavus lähtedokumentidele | 17 |
| 6 | Planeeringu elluviimise tegevuskava..... | 18 |

Joonised

DP-01 – Situatsiooniskeem

DP-02 - Kontaktvööndi-analüüs

DP-03 - Tugiplaan

DP-04 - Põhijoonis

Menetlusedokumentid

- Kuusalu Vallavolikogu 30. Mai 2025 otsus nr 14 “Mäepea küla Lõuna tee 19 kinnistu detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõjude strateegilise hindamise mittealgatamine ja lähteülesande kinnitamine”

Lisad

Kooskõlastused

| | | | |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 4 / 19 |

| | | | |
|--------------|---|-----------------------|------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

1 Üldosa

1.1 Üldandmed

1.1.1 Planeeringuala asukoha kirjeldus

Lõuna tee 19 (35201:002:0375, 1758 m², 100% Elamumaa) kinnistu asub Mäepea küla merepoolses osas. See jääb Salmistu lahe lähedusse, kaugus rannast u 400 m. Lähim suurim asula on Kuusalu, see asub u 5 km kaugusel. Krundini pääseb Rannaoja tee kaudu, mis omakorda saab alguse 11267 Kuusalu-Valkla teelt.

1.1.2 Planeeringu koostamises osalevad isikud

1.1.2.1 Planeerijad

Ruth Egipti, diplomeeritud arhitekt tase 7, 139148.

Hermas Lilleorg, Volitatud arhitekt tase 7, 177586.

1.1.2.2 Planeeringu koostamise korraldaja

Kuusalu Vallavalitsus.

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.2.1.1 Alused

- Planeerimisseadus;
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kuusalu Vallavolikogu otsus nr 14 “Mäepea küla Lõuna tee 19 kinnistu detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõjude strateegilise hindamise mittealgatamine ja lähteülesande kinnitamine”, 30. mai 2025;

1.2.1.2 Lähtedokumendid

- Ehitusseadustik;
- Harju maakonnaplaneeringu 2030+;
- Kuusalu valla arengukava 2023-2028;

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 5 / 19 |

| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-------------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

- Kuusalu valla üldplaneering;
- Kuusalu Vallavolikogu 17.10.2002 otsusega nr 112 kehtestatud "Mäepea ja Põhja külade Kuusiku-VII, Kuusiku-VI, Kuusiku-V ja Kuusku-III kinnistute detailplaneering";
- Lainemudel OÜ poolt koostatud korduvalt üleujutatava ala uuring (rannaala Salmistu külast Loo ojani Andineeme külas), töö nr 2218, koostatud oktoober 2022.
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded1“;
- Muud Eesti Vabariigis kehtivad asjakohased õigusaktid, normid, standardid jm nõuded;
- RADIAAN OÜ poolt koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega, Töö nr 2996G25, 26.06.2025.

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 6 / 19 |

| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-------------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

2 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

2.1 Detailplaneeringu eesmärk

Antud detailplaneeringu eesmärk on Lõuna tee 19 kinnistule laienenud ranna ehituskeeluvööndi vähendamine selleks, et ellu viia Kuusalu Vallavolikogu 17.10.2002 otsusega nr 112 kehtestatud Mäepea ja Põhja külade Kuusiku-VII, Kuusiku-VI, Kuusiku-V ja Kuusiku-III kinnistute detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigus elamu ja abihoonete rajamiseks. Seoses mere ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga, menetletakse detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana.

2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub hajaasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel perspektiivsel elamualal.

Lõuna tee 19 kinnistu on moodustatud vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 17.10.2002 otsusega nr 112 kehtestatud Mäepea ja Põhja külade Kuusiku-VII, Kuusiku-VI, Kuusiku-V ja Kuusiku-III kinnistute detailplaneeringule. Detailplaneeringuga on kinnistule kavandatud ehitusõigus elamu ning abihoonete rajamiseks.

Ehitusõigus, mis detailplaneeringuga varem kehtestatud:

- krundile võib rajada kuni kolm hoonet (üks kuni kahekorruseline elamu + kaks ühekorruselist abihoonet)
- elamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 11,0 m ümbritsevast planeeritud maapinnast, abihoone(te)l 8,0m
- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 400m² ja krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 23%
- ehitusjoon on krundi piiridest 10,0 m kaugusel
- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3.
- normatiivne parkimisvajadus on 3 pk, parkimine lahendatakse krundil
- krundi piirde valik ja vajadus on vaba; katuse kalle, harjajoon, räästa kõrgus, katusekate ja välisviimistlus on vaba.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusele kantud korduva üleujutusala piiriga on mere ehituskeeluvöönd laienenud Lõuna tee 19 kinnistule ning detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 7 / 19 |

| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-------------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

elluviimine ei ole võimalik. Korduva üleujutusala piir ja vastavad kitsendused on nähtavad joonisel DP-03 – Tugiplaan.

Planeeritava krundi läheduses paikneb mitmeid elamumaakrunte ning paljud neist on ka juba hoonestatud elamuhoonetega kehtiva detailplaneeringu alusel ja osad nendest hoonetest jäävad hetkel kehtiva kalda piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndi alale (mis on muutunud pärast detailplaneeringu kehtestamist).

Kuusalu Vallavalitsuse tellimusel on Lainemudel OÜ poolt koostatud korduvalt üleujutatava ala uuring (rannaala Salmistu külast Loo oja Andineeme külas), töö nr 2218, koostatud oktoober 2022 (Vt Lisad). Uuringu andmetel ei ole Kuusiku DP ala (mille hulka kuulub ka Lõuna tee 19) korduvalt üleujutatav ala ning antud piirkonnas pole mereveest tulenevaid üleujutusi täheldatud.

Väljavõtted uuringust:

Suundudes Kurblu saarest lõunasse piki Rannaoja tee mõttelist pikendust, on näha laia pinnasekehandit, mis on ümbritsevast veidi kõrgemal (Foto 4.17). See ca +1,50 m tamm takistab vee valgumist Kuusiku alale ning nii on moodustunud ala, mis pole normaalsete üleujutuste korral üle ujutatud.

Kohalikega vesteldes selgus, et Kuusiku alal merelt tulnud üleujutusi täheldatud polnud. Põhja tee ja Rannaheina teega piiratud ala, mida piiravad kõrgemad teetammid, peetakse kuivaks (Foto 4.5, Foto 4.7, Foto 4.8, Foto 4.9). Samuti ei ole täheldatud üleujutusi Rannaheina tee merepoolsetel kinnistutel (Foto 4.13, Foto 4.14, Foto 4.15).

Ehituskeeluvööndi vähendamine on detailplaneeringu aladel võimalik ning mõningatel juhtudel ka vajalik. Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardil olevat üleujutusala piiri tuleb korrigeerida, arvestades selle piirkonna veetaseme dünaamikat ja üleujutusohtu lähtudes kohalikest oludest, sealhulgas maastiku, taimestiku, rannajoone eripäradest.

Maa-ameti üleujutusosalade kaardi põhjal on näha, et üleujutusala prognoositav ulatus esinemistõenäosusel 1 x 10 aasta jooksul (kõrgusel 1.48 m), ulatub vaid planeeritava Lõuna tee 19 krundi kirdeosale ning see on ka antud krundi madalaim osa. Ülejäänud krundil on kõrgus suurem, jäädes põhiosal vahemikku 1.60 - 2.00. See ületab märgatavalt korduvalt üleujutatud ala piiri samakõrgusjoont 1.0 m.

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 8 / 19 |

| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-------------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

Kehtiva üldplaneeringu muudatus, ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatav asjaoluga, et planeeritav ala asub üldplaneeringu kohasel elamualal, kehtiva detailplaneeringuga alal ning alale teostatud uuring toetab ehituskeeluvööndi vähendamist.

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 9 / 19 |

| | | | |
|--------------|---|-----------------------|------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

3 Planeeringulahenduse kirjeldus

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringuga on hõlmatud vaid Lõuna tee 19 kinnistu. Selle suurst ega kuju ei muudeta. Krundi suurus on 1758 m² ja sihtotstarve 100 % elumumaa.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Krundi hoonestusala on määratud vastavalt varem kehtestatud Mäepea ja Põhja külade Kuusiku-VII, Kuusiku-VI, Kuusiku-V ja Kuusiku-III kinnistute detailplaneeringule. Hoonestusala kaugus krundipiiridest on 10 m (Vt joonis DP-04 - Põhijoonis).

Planeeritava elamuhoonet võib rajada vaid hoonestusala piiridesse. Abihooneid, trasse ja rajatisi on lubatud rajada ka väljaspool hoonestusala kinnistu piirides.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja hoonete ning maaüksuste koormusnäitajad

Lõuna tee 19 kinnistu ehitusõiguse seadmisel on lähtutud varem kehtestatud Mäepea ja Põhja külade Kuusiku-VII, Kuusiku-VI, Kuusiku-V ja Kuusiku-III kinnistute detailplaneeringuga määratud ehitusõigustest:

- krundile võib rajada kuni kolm hoonet (üks kuni kahekorruseline üksikelamu + kaks ühekorruselist abihoonet;
- elamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 11,0 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest, abihoone(te)l 8,0m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest;
- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 400 m² ja krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 23%;
- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3.
- normatiivne parkimisvajadus on 2-3 parkimiskohta, parkimine lahendatakse oma krundil;

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 10 / 19 |

| | | | |
|--------------|---|-----------------------|------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef tõuseb vähesel määral edela ja lääne suunas Rannaoja tee poole. Reljeef on siiski tasane. Madalam on kinnistu ida ja lõunaservades, sest seal kulgevad olemasolevad kraavid.

Maapinna kõrgust ei ole ette nähtud muuta.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistule, see tuleb immutada pinnasesse omal krundil või juhtida olemasolevasse kraavi.

Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevat kõrghaljastust ja olemasoleva sõidutee kõrgusmärke, näha ette liiklusvahendite jaoks sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on kavandatud säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, mis asub pigem krundi põhja- ja kirdeosas. Kavandatud hoonestusalale jääb vaid kaks puud, mille säilimine sõltub hoonete asukoha valikust ja selgub ehitusprojektis.

Uut haljastust detailplaneeringu ei kavandata.

Ehitustegevuse käigus väljakaevatavat huumusmulda võimalusel kasutada krundi haljastustööde tegemisel. Ehitusjäätmelid likvideerida kohe peale ehituse lõppemist.

3.5.2 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Olmeprügi kogumiseks tuleb ette näha jäätmemahutid. Mahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 11 / 19 |

| | | | |
|--------------|---|-----------------------|------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

3.6 Liikluskorraldus ja parkimine

3.6.1 Teed ja platsid

Juurdepääs krundini toimub Lõuna tee kaudu, mis omakorda saab alguse Rannaoja teelt.

Sissepääs krundile on kavandatud Lõuna teelt krundi kirdeküljele.

Krundisisteste teede ja platside lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.6.2 Parkimis põhimõtted

Normatiivne parkimisvajadus on 2-3 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse oma krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.7 Tehnorajatised

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tänavamaale on rajatud tehnovõrgud. Krundipiiril paiknevad olemasolevad liitumispunktid.

3.7.1 Vee- ja kanalisatsiooni varustus

3.7.1.1 Veevarustus

Ühisveevärgiga liitumiseks asub krundi kirdepiiri ääres olemasolev liitumispunkt.

3.7.1.2 Kanalisatsioonivarustus

Vastavalt piirkonnas kehtestatud planeeringule on kinnistute olme-kanalisatsioon lahendatud kohalike puhastussüsteemide abil. Kanalisatsiooni eelvooluks on kraavivõrk ja meri. Enne veekogusse juhtimist kogutakse reovesi (umbes 35 m³ ööpäevas) kokku ning suunatakse bioloogilisse puhastisse (näiteks konteinerpuhasti Bioclere KB), kus lisaks orgaanilise reostuse vähendamisele toimub ka fosfori (P) ja lämmastiku (N) eraldamine. Reoveepuhasti arvestuslik puhastusefekt on järgmine: BHT₇ ≤ 25 mg/l, heljum ≤ 15 mg/l, üldfosfor ≤ 1,0 mg/l ja üldlämmastik ≤ 15 mg/l, mis vastab Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määruse nr 269 nõuetele. Puhastusseadmele on ette nähtud 50 meetri laiune sanitaarkaitsetsoon (nõutav sanitaarkaitseala väikepuhastile). Kuna maapind on suhteliselt tasane ja vahemaad on suured, ei ole võimalik reovett isevoolu teel puhastisse juhtida, mistõttu on vajalik reovee ülepumpamine.

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 12 / 19 |

| | | | |
|--------------|---|-----------------------|------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

Käesoleval ajal ei ole piirkonnas detailplaneeringuga ette nähtud kanalisatsioonivõrku ega ühiskanalisatsioonisüsteemi välja ehitatud. Planeering näeb ajutise lahendusena ette reovee lokaalset kogumist. Juhul kui kinnistule soovitakse rajada biopuhasti, tuleb selleks koostada eksperthinnang

3.7.1.3 Tuletõrjerveevarustus

Lähim veevõtukoht asub Põhja tee 12 (35201:002:0331, 3396 m², Üldkasutatav maa 100%) kinnistul. See asub u 320 m kaugusel mööda teed minnes. Veevõtukohta ja Lõuna tee 19 krunti ühendavad Rannaoja tee ja Põhja tee tänavad.

3.7.1.4 Sadevee varustus

Kinnistu ääres on kraavid kuhu on võimalik juhtida sademevett vertikaalplaneerimisega.

3.7.2 Soojavarustus

Hoonete küttevare varustus lahendatakse individuaalse küttesüsteemina. Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

3.7.3 Elektrivarustus

Rannaoja tee ääres Lõuna tee 19 krundi loodenurgas asub olemasolev liitumiskilp.

3.7.4 Sidevarustus

Lahendatakse ehitusprojektiga. Enne ehitusprojekti koostamist tuleb taotleda sideettevõtja tehnilised tingimused.

3.7.5 Tänavavalgustus

Rannaoja tee ja Lõuna tee ääres paikneb olemasolev tänavavalgustus. Antud planeeringuga täiendavat tänavavalgustust ei planeerita.

3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

3.8.1 Seadusjärgsed kitsendused

Krundile ulatub liitumiskilbi juures elektrikaabli kaitsevöönd.Vt. Joonis DP-03 - Tugiplaan

Krunt jääb üleni ülejutatava ala piiri järgi seatud kalda piiranguvööndisse ning kalda ehituskeeluvööndisse. Joonis DP-03 – Tugiplaan

Lisaks asub Lõuna tee 19 kinnistu Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi alale.

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 13 / 19 |

| | | | |
|--------------|---|-----------------------|------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

3.8.2 Planeeritud kitsendused

Antud detailplaneering teeb ettepaneku kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Vt peatükk 2.

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 14 / 19 |

| | | | |
|--------------|---|-----------------------|------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

4 Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete katuse kaldele, harjajoonele, räästa kõrgusele, katusekatte ja välisviimistlusele tingimusi ei seata.

4.2 Piirete rajamisega seotud nõuded

Piirete vajadusele, materjalile ja kõrgusele tingimusi ei seata.

4.3 Haljastus- ja keskkonnakaitsenõuded

4.3.1 Haljastus

Vt peatükk 3.6.1.

Uut täiendavat haljastust antud planeeringuga ei kavandata. Vajadusel kavandatakse haljastus hoonete projekteerimisel..

4.3.2 Keskkond

Kuusalu Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist Margus Kirss on koostanud Mäepea küla Lõuna tee 19 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (leitav Lisad - Kuusalu Vallavolikogu 30. Mai 2025 otsus nr 14). Eelhindangu kokkuvõte on see, et arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

4.4 Müra leevendamise nõuded

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga ja lähtuda Eesti Standardist 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 15 / 19 |

| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-------------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00- 07.00 ületada keskkonnaministri määruses nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

4.5 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned normikohasele tuleohutusklassile vastavalt. Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812- 7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjevereevarustus on kirjeldatud punktis 3.8.1.3.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

4.7 Radoonitasemega seotud nõuded

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on Kuusalu vallas kõrge radoonisisaldusega pinnas. Enne ehitusloa taotlemist tuleb teha radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette meetmed Radooni tõkestamiseks.

Siseruumides radooniohutu keskkonna tagamiseks rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud soovitustele. Ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile.

Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 16 / 19 |

| | | | |
|--------------|---|-----------------------|------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

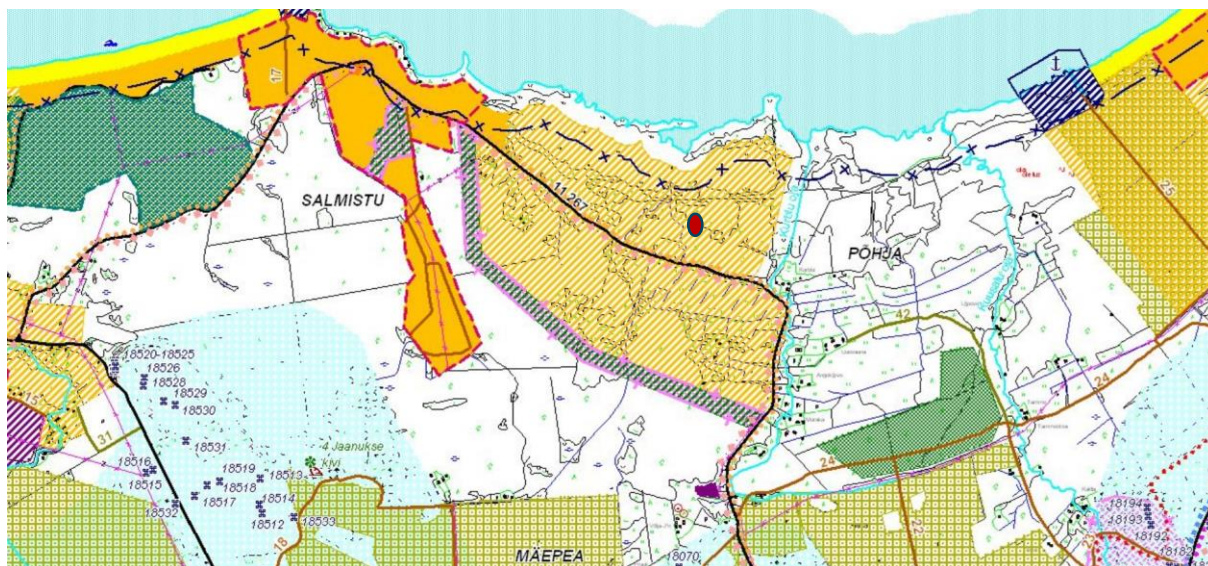
5 Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

5.1 Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+

Tähtis on taristute arendamine ning loodusliku ja atraktiivse elukeskkonna säilimine. Igapäevaelu toimimisel on suur roll ühendustel oluliste keskustega. Planeeringuala paikneb Mäepea külas ja paikneb riigimaantee vahetuses läheduses. Olemasoleva tee kaudu on võimalikult mugavalt ja kiirelt jõuda piirkonna suurimate keskusteni. Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

5.2 Vastavus üldplaneeringule

Planeeritav ala asub hajaasustusalal, kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohasel perspektiivsel elamualal.



| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-------------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

Kehtiva üldplaneeringu muudatus, ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatav järgmiste asjaoludega (vt täpsem analüüs ja järeldused peatükk 2.2):

- Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohasel elamualal. See piirkond on juba varasemalt planeeritud elamumaade jaoks ning sinna on ka juba rajatud elamuhooned.
- Planeeritav ala asub kehtiva detailplaneeringuga alal. Detailplaneeringuga on kinnistule kavandatud ehitusõigus elamu ning abihoonete rajamiseks.
- Alale teostatud uuring toetab ehituskeeluvööndi vähendamist. Uuringu analüüsist järeldub, et seni määratud korduvalt üleujutatud ala piir ei arvesta asukoha spetsiifikat, maastikku, mullastikku ja taimestikku. Ehituskeeluvööndi vähendamine on detailplaneeringu aladel võimalik ning mõningatel juhtudel ka vajalik. Üleujutusala piiri Maa-ameti kaardirakenduste kaardil tuleb korrigeerida (soovituslik korduvalt üleujutatud ala piir samakõrgusjoonel 0.97 m senise 1,0 m asemel). Lisaks on seal antud täiendavad soovitused planeerimis- ja ehitustegevuse suunamiseks võimaliku üleujutuse piirkonnas.
- Maa-ameti üleujutusosalade kaardi põhjal on näha, et üleujutusala prognoositav ulatus esinemistõenäosusel 1 x 10 aasta jooksul (kõrgusel 1.48 m), ulatub vaid planeeritava Lõuna tee 19 krundi kirdeosale ning see on ka antud krundi madalaim osa. Ülejäänud krundil on kõrgus suurem, jäädes põhiosal vahemikku 1.60 - 2.00.

Kehtiva kalda ehituskeeluvööndi piir on nähtav joonisel DP-03. Uue ehituskeeluvööndi piiri ettepanek, mis kajastab vaid planeeritavat krunti, on nähtav joonisel DP-04 - Põhijoonis.

5.4 Vastavus lähtedokumentidele

Detailplaneeringu lahendus on koostatud vastavalt Kuusalu Vallavolikogu otsusele nr 14 "Mäepea küla Lõuna tee 19 kinnistu detailplaneeringu algatamine, keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamatamine ja lähteülesande kinnitamine".

Krundi suurust ega sihtotstarvet ei muudeta.

Detailplaneeringuga planeeritakse seada ehitusõigus, mis on juba varem kehtestatud Mäepea ja Põhja külade Kuusiku-VII, Kuusiku-VI, Kuusiku-V ja Kuusiku-III kinnistute detailplaneeringuga.

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 18 / 19 |

| | | | |
|--------------|--|-----------------------|-------------------|
| Töö nimetus: | Lõuna tee 19 detailplaneering | Töö nr: | 250716 |
| Aadress: | Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa | Väljaandmise kuupäev: | 17.11.2025 |

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- Ehitusprojekti(de) koostamine vastavalt detailplaneeringus määratud ehitusõigusele ja tingimustele;
- Püstitatakse hooned ja rajatised ehituslubade alusel;
- Kasutusload hoonetele ja rajatistele.

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|---|-------------------|
| Projekt363 OÜ | Versiooni kuupäev: | Faili nimi: | Leht/lehti |
| Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn | 14.11.2025 | SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri | 19 / 19 |