

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:	15.08.2025

1	Üldosa	5
1.1	Üldandmed	5
1.1.1	Planeeringuala asukoha kirjeldus	5
1.1.2	Planeeringu koostamises osalevad isikud	5
1.1.2.1	Planeerijad	5
1.1.2.2	Planeeringu koostamise korraldaja	5
1.2	Alusdokumendid	5
1.2.1	Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	5
1.2.1.1	Alused	5
1.2.1.2	Lähtedokumendid	5
2	Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	7
2.1	Detailplaneeringu eesmärk	7
2.2	Planeeringuala kontaktvööndi analüüs	7
3	Planeeringulahenduse kirjeldus	9
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus	9
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	9
3.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja hoonete ning maaüksuste koormusnäitajad	9
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	10
3.5.1	Haljastus ja heakord	10
3.5.2	Jäätmekäitluse põhimõtted	10
3.6	Liikluskorraldus ja parkimine	11
3.6.1	Teed ja platsid	11
3.6.2	Parkimispõhimõtted	11
3.7	Tehnorajatised	11

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	2 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

3.7.1	Vee- ja kanalisatsiooni varustus.....	11
3.7.1.1	Veevarustus.....	11
3.7.1.2	Kanalisatsioonivarustus.....	11
3.7.1.3	Tuletõrjerveevarustus.....	11
3.7.1.4	Sadevee varustus	11
3.7.2	Soojavarustus.....	12
3.7.3	Elektrivarustus	12
3.7.4	Sidevarustus.....	12
3.7.5	Tänavavalgustus	12
3.8	Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	12
3.8.1	Seadusjärgsed kitsendused.....	12
3.8.2	Planeeritud kitsendused	12
4	Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.....	13
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+.....	15

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	3 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

5.2	Vastavus üldplaneeringule	15
5.3	Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused	15
5.4	Vastavus lähtedokumentidele	16
6	Planeeringu elluviimise tegevuskava	17

Joonised

DP-01 – Situatsiooniskeem

DP-02 - Kontaktvööndi-analüüs

DP-03 - Tugiplaan

DP-04 - Põhijoonis

Menetlusedokumentid

Lisad

Kooskõlastused

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	4 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

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	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	5 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

- 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	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	6 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

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

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

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	7 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

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.

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	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	8 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

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 rajatise 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 ühekorruselise 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	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	9 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

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 olevat kõrghaljastust ja oleva sõidutee kõrgusmärke, näha ette liiklusvahendite jaoks sujuvad peale- ja mahasõidud 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	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	10 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

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.

Krundisistest 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

Reoveekanalisatsioon on kavandatud lahendada lokaalse kogumismahuti, septiku või biopuhastiga. Olemasolev ühiskanalisatsioonivõrk lähipiirkonnas puudub.

3.7.1.3 Tuletõrjeveevarustus

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 krundi ühendavad Rannaoja tee ja Põhja tee tänavad.

3.7.1.4 Sadevee varustus

Kinnistu ääres on kraavid kuhu on võimalik juhtida sademevett vertikaalplaneerimisega.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	11 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

3.7.2 Soojavarustus

Hoonete küttevareustus 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 üleujutatava ala piiri järgi seatud kalda piiranguvööndisse ning kalda ehituskeeluvööndisse. Joonis DP-03 – Tugiplaan

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

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	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	12 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

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	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	13 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00- 07.00 ületada keskkonnaministri määruses nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. 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“.

Tuletõrjerveevarustus 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	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	14 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

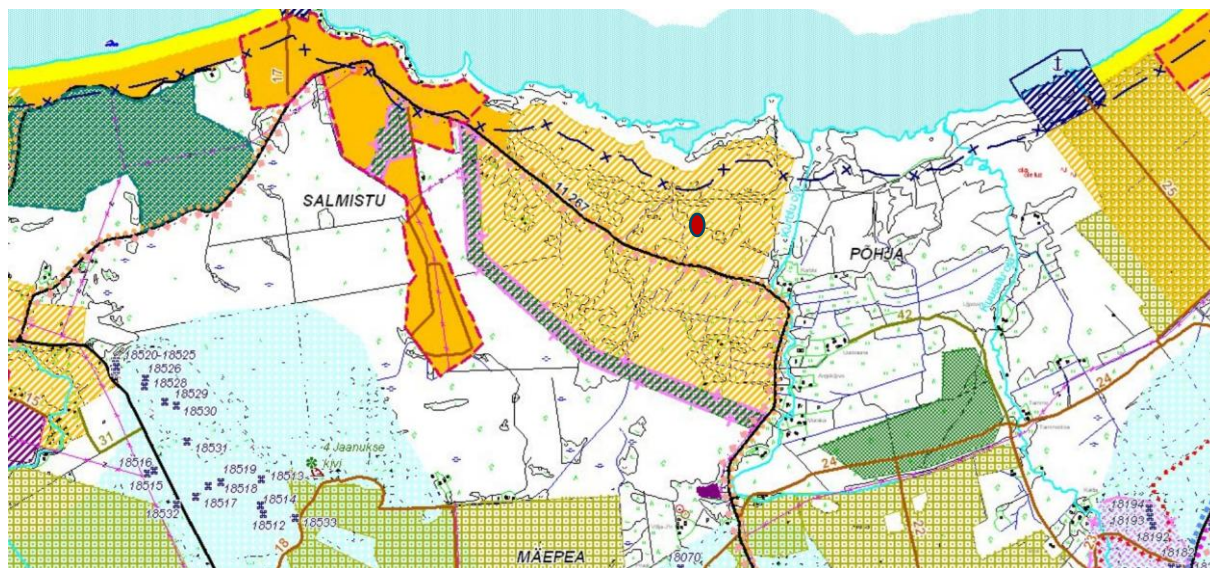
5 Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

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.



Lõuna tee 19 kinnistu on 100% elamumaa sihtotstarbega. Krundi sihtotstarvet antud detailplaneeringuga ei muudeta.

5.3 Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest teeb ettepaneku vähendada üldplaneeringuga määratud merekalda ehituskeeluvööndi ulatust, mis on seatud vastavalt korduva üleujutusala piirile (andmed on võetud Maa-ameti Kaardirakendustest).

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	15 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

Põhjendused on toodud peatükis 2.2.

Kehtiva kalda ehituskeeluvööndi piir on nähtav joonisel DP-03. Uue ehituskeeluvööndi piiri ettepanek 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 mittealgatamine 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	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	16 / 17

Töö nimetus:	Lõuna tee 19 detailplaneering	Töö nr:	250716
Aadress:	Lõuna tee 19, Mäepea küla, Kuusalu vald, Harjumaa	Väljaandmise kuupäev:	15.08.2025

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	15.08.2025	SK100_Louna-tee19_DP_Seletuskiri	17 / 17