Ruumi Grupp OÜ
Mäe 24, 51008 Tartu
Reg. nr 12042771

Töö nr: DP-21/01-2022

Mäepea küla Liivamaa kinnistu detailplaneering

Asukoht:
Mäepea küla, Kuusalu vald, Harju maakond

Planeeringu koostamise korraldaja:
Kuusalu Vallavalitsus

Huvitatud isik:
Karina Eisenschmidt

Planeerija:
Egle Heero

Tartu

2026

SISUKORD

A SELETUSKIRI 3
1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk 3
2. Detailplaneeringu koostaja 3
3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid 3
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus 4
5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 5
6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus 5
7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine 6
8. Krundi ehitusõigus 7
9. Krundi hoonestusala piiritlemine 7
10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8
11. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted 8
12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded 9
13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine 9
14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad 10
    14.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus 10
    14.2. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž 11
    14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus 12
    14.4. Soojavarustus 13
    14.5. Sidevarustus 13
15. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks 13
16. Servituutide vajaduse määramine 14
17. Radooniriski vähendamise võimalused 15
18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 15
19. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus 16
20. Planeeringu elluviimise võimalused 16
B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE 18
C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA) 19
Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:20000
Joonis 1. Olemasolev olukord M 1:500
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüs M 1:2000
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500
Joonis 5. Mahuline illustratsioon Skeem

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 13.04.2023 korraldus nr 147 „Mäepea küla Liivamaa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada praegu hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust välja kaks elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud ning määrata vajalikud servituudid, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Mäepea külas olemasolevate maatulundusmaade ja elamumaade vahel Kiiu-Jaanukse tee (nr 3530018) ääres. Planeeringuala hõlmab Liivamaa kinnistu (k/ü 35301:001:1875, pindala 8.04 ha, 100% maatulundusmaa) kirde poolset osa. Planeeringuala suurus on ca 0.8 ha.

Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule (kehtestatud 19.12.2001 Kuusalu Vallavolikogu otsusega nr 68) asub planeeritav ala hajaasustusalal nn valgel alal (valge ala tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata). Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule tuleb koostada detailplaneering hajaasustusega aladel, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1.5 ha. Minimaalseks elamukrundi suuruseks on üldplaneeringuga haja-asustusega aladel ette nähtud 0.36 ha. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Liivamaa maa-ala plaan tehnovõrkude ja kinnistupiiridega täpsusastmega M 1:500. Koostaja Priit Kirsiste FIE (reg nr: 11869959, MTR: EEG000496, töö nr: GD-23-19, 18.05.2023). Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (maastikuplaneerimine ja -disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kolledž, MSc 2015). Planeeringu koostamise korraldaja on Kuusalu Vallavalitsus.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kuusalu Vallavalitsuse 13.04.2023 korraldus nr 147 „Mäepea küla Liivamaa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“;
- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju

maakonnaplaneering 2030+";
- Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud "Kuusalu valla üldplaneering";
- Kuusalu Vallavalitsuse 04.09.20219 korraldusega nr 587 kehtestatud „Mäepea küla Liivamäe kinnistu detailplaneering";
- Kuusalu Vallavolikogu 08.04.2021 määrusega nr 5 kinnitatud „Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032";
- Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ (reg nr:10696600) konsultatsioon (02.09.2023, 15.09.2023);
- Planeerimisseadus (RT I, 08.07.2025, 36);
- Ehitusseadustik (edaspidi EhS) (RT I, 08.07.2025, 39);
- Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid", Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: http://planeerimine.ee/.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Mäepea küla edelaosas Kiiu-Jaanukse tee lõunapoolsel küljel. Planeeringuala hõlmab Liivamaa (k/ü 35301:001:1875, pindala 80374 m^2) kinnistu kirdepoolset osa (8112 m^2) ning see moodustab ca 10% Liivamaa kinnistust. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Juurdepääs planeeritavale maa-alale on tagatud avalikult kasutatava Kiiu-Jaanukse tee (nr 3530018) kaudu, mis on tolmuvaba kattega. Juurdepääsutee on välja ehitamata.

Planeeringuala on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringuala on peaaegu kogu ulatuses haritav maa. Kõrghaljastus puudub, põhjaosas paikneb üks kõrgem põõsas. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge languga lõuna suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31.20-33.05. Ala madalaim koht asub planeeringuala keskosas ning kõrgeim koht kirdeosas. Tegemist on suhteliselt kaitstud põhjaveega alaga.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähim alajaam Saepuu:(Kotka) paikneb Liivamäe (k/ü 35201:002:0129) maaüksusel, planeeringuala keskosast ca 400 m kaugusel loode suunas. Lähiümbruses puudub tänavavalgustus, reoveekanalisatsioon, sademeveekanalisatsioon, sidevõrk ja kaugküttevõrgustik. Kiiu-Jaanukse teel veidi kaugemal kagu suunas kulgevad veetorustikud ja elektrivõrgustik.

Planeeringuala paikneb maaparandusehitise Paali-Jaani maa-alal (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4031250300060/001).

Vastavalt ehitusseadustiku §-le 71 ulatub planeeritavale maa-alale Kiiu-Jaanukse tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Mäepea külas, mis asub Kuusalu valla lääneosas Kiiu alevikust 1.7 km kaugusel ja Kuusalu alevikust ca 3.7 km kaugusel. Kontaktvööndi olulisemateks funktsioonideks on maatulundusmaa ja elamumaa juhtfunktsioon. Planeeritav ala piirneb elamumaa ja maatulundusmaadega (millel on samuti paljudel õuemaa kõlvik) ning transpordimaaga. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Planeeringuala vahetut kontaktvööndit iseloomustab üldjoontes hajaasustusele omane külastruktuur. Lõunasuunda jääb kolmeteistkümnest pereelamu krundist koosnev kompaktne uushoonestusala. Paljudel suurtel maatulundusmaadel paikneb hoonestatud õuemaa kõlvik. Teisele poole Kiiu-Jaanukse teed jääb farmikompleks.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega Kiiu-Jaanukse tee (nr 3530018) kaudu. Tihedama liiklusega 11260 Jõelähtme-Kemba tee on on planeeringualast ca 1.6 km kaugusel. Ühistranspordipeatusi lähipiirkonnas ei ole, lähim asub Kiiu alevikus (Kiiu). Sõiduteest eraldatud kergliiklusteed lähipiirkonnas puuduvad. Olulisemad asutused ja sotsiaalobjektid kontaktvööndis puuduvad ja asuvad veidi kaugemal Kiiu ja Kuusalu alevikes.

Planeeringualal lähiümbruses kehtestatud planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Planeeringute peamiseks eesmärgiks on olnud elamukruntide moodustamine. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndi elamumaa kruntide osas on üldjoontes järgnevad: krundi suurused (2888-5000)9962 m^2, suurim lubatud ehitisealune pindala 300-450 m^2, suurim lubatud hoonete arv krundil 2-3, suurim lubatud korruselisus 1-2; lubatud maksimaalne kõrgus 8.5-9 m, katusekalle 25-45°/20-45°/30-45°, piirdeaia lubatud kõrgus 1.4-1.5 m. Harjajoone suund vaba või risti/paralleelselt planeeritud teega. Olulisemate arhitektuursete nõuetena on toodud välja, et kasutada võiks looduslikke materjale, mitte imiteerivaid/sünteetilisi.

Planeeringuala kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 3.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Liivaoja (k/ü 35301:001:1876)	elamumaa 100%
Esna (k/ü 35201:002:0389)	maatulundusmaa 100%
Kiiu-Jaanukse tee (k/ü 35301:001:0917)	transpordimaa 100%

6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ ja selle lisades ei ole planeeringuala määratletud kui

väärtuslik põllumajandusmaa ega kui väärtuslik maastik. Maakonnaplaneeringus ei ole planeeringuala määratud kui linnalise asutusega ala (kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal) ega jää rohelise võrgustiku aladele. Planeeritaval tegevusel puudub vastuolu Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

Kuusalu valla üldplaneeringus ei ole planeeringuala määratud kui väärtuslik looduspiirkond ja kooslus ega väärtusliku miljööga ala. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala parandatud maade alale ja nn valge alale (antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata). Detailplaneeringuga säilitatakse suures osas maatulundusmaa sihtotstarve ja vaid väikses osas (10%) muudetakse maakasutuse sihtotstarve elamumaaks, seega koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Üldplaneeringuga seatud olulisemad tingimused on järgnevad:

- Hajaasustusega aladel tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1.5 ha. 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 soovitav oleks arvestada vanade kinnistu piiridega.

Mäepea küla Liivamäe kinnistu detailplaneeringuga nähti ette Liivamäe kinnistust 5000 m^2 suuruse elamukrundi eraldamine. Liivamäe kinnistu jagati kehtestatud detailplaneeringuga Liivamaa (k/ü35301:001:1875, 100% maatulundusmaa) ning Liivaoja (k/ü 35301:001:1876, 100% elamumaa) kinnistuteks. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek täiendavalt veel kahe elamukrundi eraldamiseks maatulundusmaast.

Käesolev planeering järgib üldjoontes kõrgema taseme strateegilisi dokumente ja piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala elamumaadele planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Kuna planeeritava ala kontaktvööndis on juba olemasolevad elamud ja on kehtestatud ka elamumaade planeeringuid, siis on planeeringuala teeäärse osa elamumaaks muutmine loogiline jätk olemasolevale struktuurile ja maakasutusele, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagealadele. Kuna uushoonestus seotakse olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega, siis planeeritava tegevusega ei killustata ega vähendata oluliselt põllumajandusmaade mahtu. Uushoonestust planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline elamuarendus, arvestatakse olemasoleva hoonestustihedusega ja krundid kavandatakse üldplaneeringuga seatud miinimumsuuruse järgi. Planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist, ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga püstitatud eesmärk ja planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik.

7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse neli krunti – 2 elamumaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1

maatulundusmaa krunt. Planeeritavad krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

POS	Krundi planeeritud sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava kinnistu senine sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)
1	EP 100%	3600 m^2	Liivamaa (35301:001:1875)	80374 m^2	MP 100%
2	EP 100%	3600 m^2			
3	LT 100%	912 m^2			
4	MP 100%	72262 m^2			

*Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa; LT – tee ja tänava maa, MP – põllumajandusmaa.

8. Krundi ehitusõigus

Kavandatud kruntide ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule püstitada lisaks ka alla 20 m^2 ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguseid elamu teenindamiseks mõeldud väikeehitisi, neid on lubatud krundile ehitada lisaks põhi- või abihoonetele maksimaalselt 2 ja need ei kajastu suurimas lubatud ehitisealuses pinnas.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11103 – suvila
- 12744 – abihoone

9. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste (nt jalgrataste varjualused, prügimajad) püstitamine, kuid nende ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek ja nende püstitamisel ei tohi rikkuda tuleohutusnõudeid.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusala minimaalne kaugus hoonestamata naaberkruntide

piiridest on 5 m. Planeeritud hoonestusala kauguse määramisel teemaast (15 m) on lähtutud naaberkinnistutel asuva olemasoleva ja planeeritud hoonestuse kaugusest teest. Hoonestusalade kaugus üksteisest on 30 m, et tagada üldplaneeringuga seatud hajaasustusega piirkondade hoonestustiheduse tingimus. Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine, nende sidumine krundi piiridega ning võimalik hoonete paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud moodustada üks transpordimaa krunt POS 3. Transpordimaa planeeritakse tupikuna, mille lõpus ümberpööramiskoht päästehnikale, prügiveoautodele jne. Moodustatava transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 10 m, mille hulgas on 4.5-5 m laiune sõidutee. Planeeritud sõidutee jääb eraomandisse (elamumaa kruntide omanikud on teemaa krundi kaasomanikud), kes ühiselt vastutavad tee korrashoiu eest. Juurdepääsud planeeritud kruntidele (POS 1, POS 2) ja Liivaoja kinnistule (k/ü 35301:001:1876) on planeeritud moodustatavalt transpordimaalt. Orienteeruvad juurdepääsude asukohad kruntidele ja põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Sõidutee laius ja katend ning juurdepääsud täpsustatakse hiljem vastava projektiga.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile “Linnatänavad“ EVS 843:2016. Tabelis 3 on näidatud minimaalne parkimiskohtade vajadus. Planeeritud parkimiskohtade arv on kokku 6. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist liiklussageduse kasvu.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Elamu liik	Elamu asukoht					
Eramu	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-elamute ala	
	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
	2	2	2	2	3	3

11. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal puudub olemasolev kõrghaljastus. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Uushaljastust võib planeerida ala liigirikkamaks muutmiseks ning teeäärsele alale, et vähendada liiklusmüra ja saastet, takistamata seejuures teede ristumiskohas nähtavust. Samuti tuleb kõrghaljastust rajada kruntide põhjapoolse piiri äärde, vähendamaks võimalikke Suurfarmi tootmiskompleksi poolt tulevaid häiringuid (vt ka ptk 15 lõik 3). Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ja taimede istutusvahedega. Soovitavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m. Kruntide haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel. Põhjendatud juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Kruntide jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivale Jäätmeseadusele ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed on planeeritud koguda eraldi, see tähendab ühiseid mahuteid pole kavandatud. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendama peab jäätmete sorteerimist vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kuusalu valla heakorra eeskirjas sätestatud nõudeid.

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on olemasolevad ja planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tuleohutusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõudeid.

13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga määratud põhilised arhitektuurinõuded on esitatud tabelis 4. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kontaktvööndi analüüsi järeldustest (vt ptk 5), lähipiirkonnas olemasolevast ja planeeritud hoonestusest ning üldplaneeringust. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Hoonete paigutamisel krundile soovitavalt lähtuda põhimõttest, et hooned oleks võimalikult kaugel farmi tootmiskompleksist, kuid selliselt, et hooviala jääks ikkagi hoone lõunaküljele.

Lisaks lähtuda ilmakaartest, naaberhoonestusest ning tuleohutusnõuetest tulenevatest tingimustest.

Piirdeid on lubatud rajada krundi piirile, v.a Kiiu-Jaanukse tee poolses küljes, kus piirdeaed tuleb rajada 2 m krundi piirist sissepoole, et tagada tingimused talviseks teehoolduseks ja tagada ristmikul nähtavus. Krunte on lubatud piirata kuni 1.5 m kõrguse piirdeaiaga või vaba kõrgusega hekkidega. Piirdeid võib kombineerida hekkidega. Piirdeheki rajamisel kavandada see piirdeaia kinnistupoolsele küljele. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tunnus	Kirjeldus
Lubatud korruselisus	Põhihoonel kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus.
Lubatud katusekalde vahemik	Kahepoolne katusekalle, 20-45 ^{O}.
Katusekatte materjalid	Bituumen, katuseplekk, katusekivid, rullmaterjal, teras, sindel.
Ehitusjoon	Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
Katuseharja kulgemise suund	Vaba
Välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv, betoon, tellis, klaas. Keelatud on imiteerivad materjalid. Värvilahenduses eelistada heledaid ja neutraalseid ümbruskonda sobivaid värvitoone.

14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 5), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

14.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus

Vastavalt Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2020 – 2032 varustab Kiiu alevik ühisveevärgiteenusega ka Mäepea küla. Ühisveevärgi torustikud on välja ehitatud kuni Esna maaüksuseni (k/ü 35201:002:0389). Veevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Kuusalu Soojus OÜ poolt 14.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused. Orienteeruv olmevee vajadus on kuni 0.5 m^3/d elamuühiku kohta ehk kokku 1 m^3/d. Täpsem veevajadus määratakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringuala veevarustuse tagamiseks on planeeritud ühisveevarustuse torustik Kiiu-Jaanukse tee äärde, Suurfarmi maaüksusele (k/ü 35201:002:0566) ja transpordimaale POS 3. Planeeritud torustik ühendatakse olemasoleva De110 torustikuga tuletõrjehüdrandi TH-5 juures, mis paikneb Suurfarmi kinnistul piiril. Rajatud torustiku kuni planeeringualani võib tasuta üle anda Kuusalu Soojus OÜ-le. Liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutatavale maale Kiiu-Jaanukse tee äärde. Variant 2: Tuletõrjehüdrandi juurest kulgeb olemasolev vana kasutusest väljas veetoru Suurfarmi maaüksuse hooneteni. Sellesse torusse saab omakorda paigaldada 63 mm PE toru. Kiiu-Jaanukse teele rajatavale PE63 torule paigaldada enne pöörangut POS 3-le maakraan DN50. Variant 3: Planeeritud torustik ühendatakse olemasoleva De110 torustikuga tuletõrjehüdrandi juures munitsipaalomandis oleval Kokanurga maaüksusel (k/ü

35301:001:1058). Sellisel juhul ei ole uut torustikku kavandatud Suurfarmi maaüksusele. Tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Projekteerimisel järgida kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju.

Tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on aluseks siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Veevõtukoht peab paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel ning hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Lähim olemasolev hüdrant asub Suurfarmi (k/ü 35201:002:0566) maaüksuse kirdenurgas, mis on u 200 m kaugusel planeeringuala keskosast. Lisaks on Suurfarmi kinnistul looduslik tuletõrje veevõtukoht, mis on planeeringualast samuti u 200 m kaugusel. Planeeringuala tuletõrjevesi lahendatakse olemasoleva hüdrandi baasil. Hüdrantide asukoht on näidatud joonisel nr 4 asuval skeemil.

14.2. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Vastavalt Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2020 – 2032 jääb planeeringuala Mäepea perspektiivsest reoveekogumisalast välja. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega maa-alal (madal reostusohtlikkus).

Planeeringuga on kavandatud kruntidele omapuhastid ja imbsüsteemid. Vastavalt keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ on heitvett lubatud juhtida pinnasesse kuni 5 m^3 ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist, seega on lubatud ka septik. Kuni 5 m^3 heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama veeseaduse § 128 lõike 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele. Veeseaduse § 127 kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on kuni ca 0.5 m^3/d elamu kohta ehk kokku ligikaudu 1 m^3/d.

Vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ on omapuhasti kuja ulatus 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral, millel on 5 m. Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1.2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Puhasti peab jääma joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva, peab jääma üleujutusohuga alast väljapoole ning elamust vähemalt 10 m kaugusele. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud orienteeruvalt sobivad alad omapuhasti rajamiseks. Omapuhasti ja imbväljaku täpne asukoht ja tehnoloogiline

lahendus selgub edasise projekteerimise käigus, milles hinnatakse konkreetse ala geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi. Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevudele esitatavatest nõuetest.

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Eraldi sademeveekanalisatsiooni ei ole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt pinnasesse. Suublasse juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri-ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud. Samuti on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele, ühiskanalisatsiooni, maaparandussüsteemi kollektoritesse ja riigimaantee alusele maaüksusele. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

Planeeringuala paikneb maaparandusehitise Paali-Jaani maa-alal. Maaparandussüsteemi maa-alal tegevusi planeerides tuleb järgida vastavalt kehtiva maaparandusseadusega sätestatud korda ja tagatud peab olema maaparandussüsteemi ehitiste ja rajatiste korrashoid ning nõuetekohane toimimisvõime (vastavalt Maaparandusseaduse §-le 47).). Kui soovitakse ehitada olemasolevate kollektor- ja magistraaltorustike või -kraavide kohale, tuleb tagada alternatiivse lahendusega maaparandussüsteemi toimimine. Tagada tuleb, et maaparandussüsteemi osalisel likvideerimisel või ümberehitamisel ei tekiks üleujutusohuga alasid planeeringualal või sellest väljaspool. Kuivendusvõrgu uue lahenduse väljatöötamisel on aluseks võetud konsultatsioonid Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ-ga, mille kohaselt planeeritud elamukruntidele jääv kollektortorustik tuleb ümber tõsta. Planeeringuala lääneküljele (POS 4) tuleb rajada uus kollektortoru, sellisele kaugusele, et elamukruntidele rajatava haljastuse juured kollektorisse ei tungiks. Uus kollektor tuleb valmis ehitada enne maade võõrandamist ja hoonete ehituslubade väljastamist. Hoonete ehitamisega võib alustada alles peale rekonstrueeritud maaparandusehitistele Maa- ja Ruumiameti poolt kasutusloa väljastamist. Uue kollektortoru orienteeruv asukoht on näidatud põhijoonisel, selle täpsem lahendus antakse vastava projektiga.

14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 03.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 465764. Planeeringuala toide on ette nähtud Säde:(Kotka) alajaama baasil, mis paikneb Koka (k/ü 35201:002:1370) maaüksusel. Alajaama fiidri F1 õhuliini mastist 14 (Esna ja Liivaoja maaüksuste piiri juurest) näha ette uutele objektidele eraldi 0.4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud kinnistute piiridele teealasse 0.4 kV mitmekohaline liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist planeeritud hooneteni nähakse ette maakaabliga. Peakaitsmete orienteeruv suurus on 25A. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Elektrivarustuse terviklik lahendus on esitatud joonisel 4.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise

käigus. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid ega häiriks naabreid.

14.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Kruntide soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuvenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta, kuid see pole keelatud. Päikesepaneelide paigaldamine soovitavalt hoone konstruktsiooni osana (katusega võimalikult samasse tasapinda), mitte eraldi seisvana maapinnal. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust ega naabreid.

14.5. Sidevarustus

Sidevarustust detailplaneeringuga ette ei nähta. Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga. Sidevarustuse liitumise vajaduse tekkimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooniteenuse osutajalt või tehnovõrkude valdajalt.

15. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lõigetes 1-4 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine.

Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab vähesel määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel, kuid arvestades kavandatava tegevuse mahtu ei ole mõju oluline. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmed tuleb nõuetekohaselt teisaldada. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Planeeringualast põhjasuunda jääb tootmismaa kõrvalsihtotstarbega maatulundusmaa kinnistu Suurfarmi (k/ü 35201:002:0566), millel paiknevad vanad suured laudahooned. Hetkel võimalikke häiringuid tekitavat tegevust kinnistul ei toimu, kuid arvestada tuleb võimalusega, et olemasolev laudakompleks võib taasalustada loomapidamise vms tegevusega. Laudakompleksilt kanduvate võimalike mõjude leevendamiseks on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine planeeritavate kruntide põhjapiirile, et piirata nähtavust ning mõningal määral takistada ka müra või soovimatu haisu liikumist. Haljastus rajada soovitavalt mitmerindeliselt, sh kasutades ka okaspuid. Küllaltki hea summutaja ja tolmu püüdja on näiteks karvane viirpuu. Haljastusel ei ole küll täielikult tõkestavat efekti, kuid juba vaate puudumine vähendab tavaliselt inimeste jaoks psühholoogiliselt häirivust. Mõjusid aitab vähesel määral tõkestada ka piirdeaia ehitus kruntide teepoolsele küljele. Piirde võiks kombineerida hekiga. Eelpoolnimetatud mõjudega tuleks kindlasti arvestada ka hoone arhitektuurse projekti koostamisel, nähes ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid nii müra kui õhusaaste osas. Hooned paigutada teemaast piisavalt kaugele, et tekitada võimalikult suur puhverala. Soovitav vahemaa on vähemalt 100 m farmi ja eluhoonestuse vahel. Ruumilahenduse kavandamisel arvestada, et privaatsemad ruumid asetseksid tagahoovi poole.

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas, mis tähendab, et tegemist on madala reostusohtlikkusega alaga ja lubatud on heitvett hajutatult pinnasesse immutada peale mehaanilist puhastamist. Reostusohtu aitab ära hoida uute ja lekkekindlate torustike rajamine.

16. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 5). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Joonise parema loetavuse huvides pole servituutide vajadust näidatud transpordimaadele.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Suurfarmi (k/ü 35201:002:0566) või Kokanurga (k/ü 35301:001:1058)	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat veetorustikku ja –rajatisi.
Kiiu-Jaanukse tee (k/ü 35301:001:0917) POS 3	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektrikaableid ja -rajatisi.

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Kiiu-Jaanukse tee (k/ü 35301:001:0917) POS 3	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat veetorustikku ja –rajatisi.

17. Radooniriski vähendamise võimalused

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (2023) on planeeringualal kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnas (100-150 kBq/m^3). Radooniriski levilate kaardil on märgitud radooniohtlikud alad, mis annavad piirkondade üldise iseloomustuse. Radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant üpriski oluliselt ning seetõttu tuleb planeeritaval maa-alal ka enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m^3. Soovitav on teha pinnase mõõtmine enne hoone projekteerimist ja pärast ehitamist mõne aasta pärast uuesti.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleks kasutusele võtta järgmisi meetmed:

- tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon ja regulaarne tuulutamine;
- esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimise vastava kilega;
- hea ehituskvaliteet ja kvaliteetsete materjalide kasutamine.

18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;

- tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve.

19. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide ja sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud veetorustike ja -ehitiste kaitsevööndites, mis on kooskõlas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga.

20. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Liivamaa kinnistu omaniku (edaspidi: arendaja) kohustus on teostada esmalt detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike teede ja nendega seonduvad rajatiste (sh sõidutee, maaparandussüsteemi kollektortoru ja muud avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastavasisulises lepingus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Vastavasisuline leping sõlmitakse Kuusalu valla ja arendaja vahel enne detailplaneeringu kehtestamist. Rajatiste välja ehitamine on detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Arendajal on seal hulgas kohustus tagada planeeringualast väljaspool paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine. Arendaja kohustus on ka teavitada planeeringuala elamukruntide ostjaid läheduses paikneva Suurfarmi laudakompleksi võimalike häiringute osas. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse

arendaja, võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Planeeritud ehitusõigus, juurdepääsutee, parkimisalade ja haljastuse rajamine realiseeritakse krundivaldaja poolt. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kuusalu vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu elluviimise etapid:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine.
2. Vajalike servituutide seadmine.
3. Avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine. Ehituslubade väljastamine ja planeeritud teede, tehnovõrkude, rajatiste ehitamine ning kasutusloa saamine. Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni.
4. Planeeringujärgsete hoonete ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 6.

Tabel 6. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	15.02.2024	Lisade kaustas, lk	Yulia Kolnes
	Märkused: Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.			
2	Suurfarmi maaüksuse omanik (k/ü 35201:002:0566)	14.03.2024	-	T. T.
	Märkused: Pole tähtajaks arvamust esitanud ega taotlenud tähtaja pikendamist.			
3	Kuusalu Soojus OÜ	15.12.2025	Lisade kaustas, lk	Allar Aron, tegevjuht
	Märkused: Kooskõlastame Mäepea külas Liivamaa kinnistu (kat. tunnus 35301:001:1875) Ruumi Grupp OÜ poolt koostatud detailplaneeringu töö nr DP-21/01-2022, põhijoonise tehnovõrkudega nr 4/5 ja seletuskirja 18 lk. Kooskõlastus kehtib kuni 31. detsembrini 2026.a.			
4	Maa- ja Ruumiamet	05.05.2026	Lisade kaustas, lk	Marge Siimer, maaparanduse osakonna maaparanduse kooskõlastuste büroo peaspetsialist
	Märkused: Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond kooskõlastab Harju maakonna Kuusalu valla Mäepea küla Liivamaa kinnistu detailplaneeringu.			
5	Päästeameti Põhja päästekeskus	19.05.2026	Lisade kaustas, lk	Aleksandr Levinski, inspektor
	Märkused: Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästekeskuse inspektor Aleksandr Levinski Mäepea küla Liivamaa detailplaneeringu.			

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____ M 1:20000

Joonis 1. Olemasolev olukord_____ M 1:500

Joonis 3. Kontaktvööndi analüüs _____ M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega _____ M 1:500

Joonis 5. Mahuline illustratsioon_____ Skeem