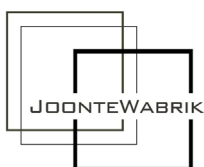


Töö nimetus:	MÄNNIPÕLLU KINNISTU DETAILPLANEERING	Lehekülg:	1 / 9
Objekti aadress:	HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, MUSTAMETSA KÜLA, MÄNNIPÕLLU	Kuupäev:	08.06.2026
Dok. nimetus:	SELETUSKIRI	Projekti tähis:	2627
Tellijä:	ERAISIK	Dok.nr:	DP-3-01
		Versioon:	v01
		Stadium:	EP

1	Üldosa	2
1.1	Projekti ülesehitus	2
1.2	Üldandmed	2
1.2.1	Asukoht	2
1.2.2	Projekteerija	2
1.3	Alusdokumendid	3
1.3.1	Normdokumendid	3
2	Asendiplaan	4
2.1	Üldandmed	4
2.1.1	Projekteerimistöö piiritus	4
2.1.2	Alusdokumendid	4
2.2	Asendiplaani lahendus	4
2.2.1	Asendiskeem	4
3	Planeeringuala	5
3.1	Üldosa	5
3.2	Planeeringuala asukoht ja ümbruse iseloomustus	5
3.3	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.4	Detailplaneeringu eesmärk	5
3.5	Planeeringulahendus	6
3.6	Keskkonnatingimused ja piirangud	6
3.7	Planeeringu kooskõla üldplaneeringuga	6
3.8	Planeeringu mõjud	6
3.9	Planeeringuettepanek	7
3.9.1	Krundi ehitusõigus	7
3.9.2	Hoonestusalad	7
3.9.3	Arhitektuurinõuded	8
3.9.4	Haljastus ja heakord	8
3.9.5	Liiklus ja juurdepääs	8
3.9.6	Tehnovõrgud	8
3.9.7	Tuleohutus	8
3.9.8	Ehitusprojekti nõuded	8
3.9.9	Planeeringu elluviimine	9
3.9.10	Kokkuvõte	9



Projekti koostas: Raul Mikkelsaar
 Joonte Wabrik OÜ
 Kaldaääre tee 18, Vilivere küla, Kohila
 vald, Rapla maakond, 79744
 Reg.nr 14261847

Töö nimetus:	MÄNNIPÖLLU KINNISTU DETAILPLANEERING	Lehekülg:	2 / 9
Objekti aadress:	HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, MUSTAMETSA KÜLA, MÄNNIPÖLLU	Kuupäev:	08.06.2026
Dok. nimetus:	SELETUSKIRI	Projekti tähis:	2627
Tellijä:	ERAISIK	Dok.nr:	DP-3-01
		Versioon:	v01
		Stadium:	EP

1 Üldosa

1.1 Projekti ülesehitus

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse Eesti riigi planeerimis- ja ehitusõigusest, sealhulgas Planeerimisest, Ehitusseadustikust ning Majandus- ja taristuministri määrustest, mis reguleerivad ehitise tehnilisi andmeid, ehitusprojekti koostamise nõudeid ja tuleohutusnõudeid. Planeering tugineb ka Vabariigi Valitsuse määrusele, mis sätestab katastriüksuse sihtotstarvete liigid, ning Sotsiaalministri määrustele, mis käsitlevad müra ja vibratsiooni piirväärtusi. Arvestatud on Kuusalu valla üldplaneeringut, jäätmehoolduseeskirja, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi ja head ehitustava. Planeeringu alusmaterjaliks on geodeetiline alusplaan, mis kajastab katastriüksuse piire, olemasolevat hoonestust, tehnovõrke ja maapinna reljeefi.

1.2 Üldandmed

1.2.1 Asukoht

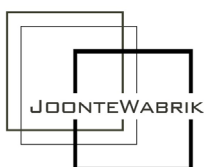
Planeeringuala paikneb Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Mustametsa külas, valdavalt metsa ja rohumaa piirilisel alal. Ümbritsev keskkond on iseloomulik Kuusalu valla hajaasustusele, kus üksikelaud ja talukrundid vahelduvad metsa- ja rohumaalappidega. Mustametsa küla on rahulik elupiirkond, mille väärtus seisneb loodusläheduses, privaatsuses ja heas ühenduses Kuusalu aleviku ning Loksa suunaliste teedega. Lähimad teenused, nagu kool, lasteaed, kauplus ja perearst, asuvad Kuusalu alevikus. Ühistranspordi peatused paiknevad Kuusalu–Loksa maantee ääres, kust on võimalik liikuda nii Kuusalu kui Loksa suunal.

Keskkonnatingimuste poolest on ala valdavalt tasase reljeefiga, kerge langusega lõuna suunas. Haljastus koosneb segametsast, kadastikust ja rohumaa. Planeeringualal ei ole teadaolevaid kaitsealuseid liike, kultuurimälestisi ega olulisi keskkonnariske. Ala paikneb kaitsmata põhjaveega piirkonnas, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel arvestada radooniohu vähendamise meetmetega.

1.2.2 Projekteerija

Joonte Wabrik OÜ
Kaldaääre tee 18, Vilivere küla, Kohila
vald, Rapla maakond, 79744
Reg.nr 14261847

Koostas: Raul Mikkelsaar
Vastutav spetsialist: Keiu Albi



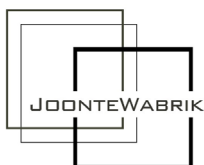
Projekti koostas: Raul Mikkelsaar
Joonte Wabrik OÜ
Kaldaääre tee 18, Vilivere küla, Kohila
vald, Rapla maakond, 79744
Reg.nr 14261847

Töö nimetus:	MÄNNIPÖLLU KINNISTU DETAILPLANEERING	Lehekülg:	3 / 9
Objekti aadress:	HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, MUSTAMETSA KÜLA, MÄNNIPÖLLU	Kuupäev:	08.06.2026
Dok. nimetus:	SELETUSKIRI	Projekti tähis:	2627
Tellijä:	ERAISIK	Dok.nr:	DP-3-01
		Versioon:	v01
		Stadium:	EP

1.3 Alusdokumendid

1.3.1 Normdokumendid

Nr.	Dokumendi nr.	Dokumendi nimi
1	Riigikogu 28.01.2015	Planeerimisseadus
2	Nr 68 / 19.12.2001	Kuusalu valla üldplaneering
3	Riigikogu 12.10.1994	Maakatastriseadus
4	Riigikogu 09.06.1993	Asjaõigusseadus
5	MTM nr. 57/05.06.2015	Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused
6	MTM nr. 73/25.06.2015	Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded
7	Riigikogu 11.02.2015	Ehitusseadustik
8	MTM nr. 97/21.07.2015	Nõuded ehitusprojektile
9	EVS 932:2017	Ehitusprojekt
10	Riigikogu 20.05.2010	Toote nõuetele vastavuse seadus
11	MTM nr. 51/ 02.06.2015	Ehitise kasutamise otstarvete loetelu
12	MTM nr. 57/ 05.06.2015	Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused
13	Riigikogu 05.05.2010	Tuleohutuse seadus
14	SM nr. 17 30.03.2017	Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
15	SM nr. 10 18.02.2021	Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord
16	EVS 812-1:2017	Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara
17	EVS 812-6:2012	Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
18	EVS 812-7:2018	Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
19	EVS 919:2020	Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid
20	EVS 871:2017	Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine
21	EVS-EN 14604:2005/AC:2008	Autonoomsed suitsuandurid
22	EVS-EN 1838:2013	Valgustehnika. Hädavalgustus
23	EVS-EN 50172:2024	Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid
24	EVS-EN 13501-1:2019	Ehitustoodete ja -elementide tuleohutusalane klassifikatsioon. Osa 1: Klassifikatsioon tuletundlikkuse katsete alusel



Projekti koostas: Raul Mikkelsaar
 Joonte Wabrik OÜ
 Kaldaääre tee 18, Vilivere küla, Kohila
 vald, Rapla maakond, 79744
 Reg.nr 14261847

Töö nimetus:	MÄNNIPÕLLU KINNISTU DETAILPLANEERING	Lehekülg:	4 / 9
Objekti aadress:	HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, MUSTAMETSA KÜLA, MÄNNIPÕLLU	Kuupäev:	08.06.2026
Dok. nimetus:	SELETUSKIRI	Projekti tähis:	2627
Tellijä:	ERAISIK	Dok.nr:	DP-3-01
		Versioon:	v01
		Stadium:	EP

2 Asendiplaan

2.1 Üldandmed

2.1.1 Projekteerimistöö piiritus

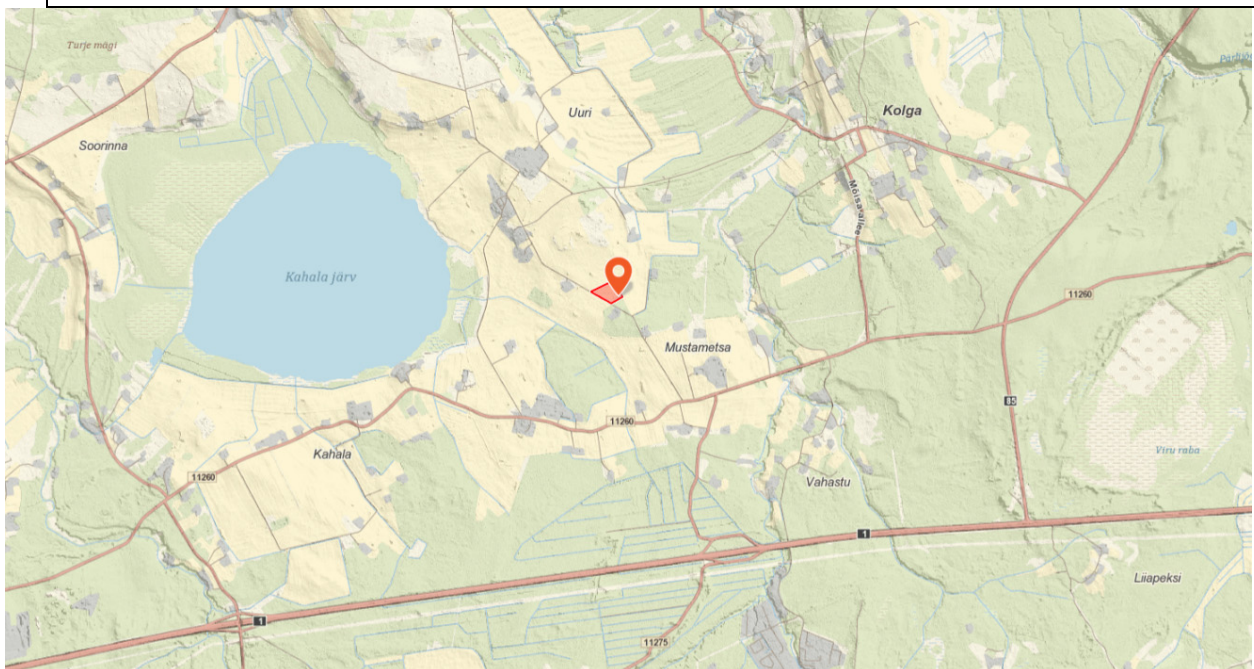
Aadress: Harju maakond, Kuusalu vald, Mustametsa küla, Männipõllu
 Maa sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%
 Katastritunnus: 35301:001:1861

2.1.2 Alusdokumendid

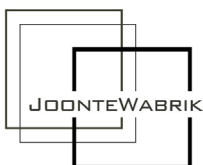
- Kuusalu valla üldplaneering
- Tellija poolt koostatud lähteülesanne
- Geodeetiline maa-ala plaan, Oü 100 Aakrit, TJ-09_26, 30.04.2026
- Väljavõtted Maa-ameti kaardiserverist
- Joonte Wabrik OÜ poolt koostatud eskiis

2.2 Asendiplaani lahendus

2.2.1 Asendiskeem



Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist



Projekti koostas: Raul Mikkelsaar
 Joonte Wabrik OÜ
 Kaldaääre tee 18, Vilivere küla, Kohila
 vald, Rapla maakond, 79744
 Reg.nr 14261847

Töö nimetus:	MÄNNIPÖLLU KINNISTU DETAILPLANEERING	Lehekülg:	5 / 9
Objekti aadress:	HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, MUSTAMETSA KÜLA, MÄNNIPÖLLU	Kuupäev:	08.06.2026
Dok. nimetus:	SELETUSKIRI	Projekti tähis:	2627
Tellijä:	ERAISIK	Dok.nr:	DP-3-01
		Versioon:	v01
		Stadium:	EP

3 Planeeringuala

3.1 Üldosa

Kinnistu on maatulundusmaa (100%) sihtotstarbega. Osaliselt (põhjapoolne osa) kasutatakse maad haritava maana, mis jääb ka edaspidi põllumajanduslikku kasutusse.

3.2 Planeeringuala asukoht ja ümbruse iseloomustus

Planeeringuala paikneb Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Mustametsa külas, valdavalt metsa ja rohumaa piirilisel alal. Ümbritsev keskkond on iseloomulik Kuusalu valla hajaasustusele, kus üksikela mud ja talukrundid vahelduvad metsa- ja rohumaalappidega. Mustametsa küla on rahulik elupiirkond, mille väärtus seisneb loodusläheduses, privaatsuses ja heas ühenduses Kuusalu aleviku ning Loksa suunaliste teedega. Lähimad teenused, nagu kool, lasteaed, kauplus ja perearst, asuvad Kuusalu alevikus. Ühistranspordi peatused paiknevad Kuusalu–Loksa maantee ääres, kust on võimalik liikuda nii Kuusalu kui Loksa suunal.

Keskkonnatingimuste poolest on ala valdavalt tasase reljeefiga, kerge langusega lõuna suunas. Haljastus koosneb segametsast, kadastikust ja rohumaaast. Planeeringualal ei ole teadaolevaid kaitsealuseid liike, kultuurimälestisi ega olulisi keskkonnariske. Ala paikneb kaitsmata põhjaveega piirkonnas, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel arvestada radooniohu vähendamise meetmetega.

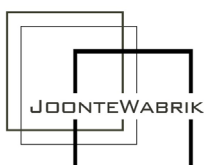
3.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala katastriüksus 35301:001:1861 on maatulundusmaa, millel paikneb abihoone vundament. Tehnovõrkudest on kinnistul olemas elektrivarustus madalpinge liini kaudu, muid trasse veel rajatud ei ole. Juurdepääs kinnistule toimub kohaliku tee kaudu, mis ühendub Kuusalu valla teedevõrguga. Tee on pinnaskattega või kruusakattega ning tagab piisava ligipääsu nii olemasolevale kui kavandatavale hoonestusele.

3.4 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on määrata katastriüksuse edasine kasutusviis ja ehitusõigus, luua selge maakasutuse struktuur ning tagada hoonestuse sobivus ümbritseva keskkonnaga. Planeeringuga kavandatakse üksikela mu rajamine, hoonestusalade määramine, juurdepääsuteede lahendamine ning tehnovõrkude paigutus. Planeering täpsustab Kuusalu valla üldplaneeringu põhimõtteid ega sisalda ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks. Eesmärk on luua funktsionaalselt toimiv ja keskkonnaga sobiv elamuala, mis täiendab Mustametsa küla olemasolevat hoonestust.

- Ehitusõiguse määramine



Projekti koostas: Raul Mikkelsaar
 Joonte Wabrik OÜ
 Kaldaääre tee 18, Vilivere küla, Kohila
 vald, Rapla maakond, 79744
 Reg.nr 14261847

Töö nimetus:	MÄNNIPÕLLU KINNISTU DETAILPLANEERING	Lehekülg:	6 / 9
Objekti aadress:	HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, MUSTAMETSA KÜLA, MÄNNIPÕLLU	Kuupäev:	08.06.2026
Dok. nimetus:	SELETUSKIRI	Projekti tähis:	2627
Tellijä:	ERAISIK	Dok.nr:	DP-3-01
		Versioon:	v01
		Stadium:	EP

- Hoonestusalade määratlemine
- Hoonete arv, maht ja kõrgus
- Tehnovõrkude ja juurdepääsude põhimõtted
- Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kinnistu sihtotstarvet ei muudeta. Kinnistu põhjapoolne osa jääb haritavaks maaks.

3.5 Planeeringulahendus

Krundi hoonestusõigus võimaldab rajada üksikelumuid koos abihoonetega, kusjuures lubatud korruselisus on kuni kaks korrust. Hoonestusalad paiknevad krundi piiridest minimaalselt seitsme meetri kaugusel, tagades hoonete sobiva paigutuse ja naaberkinnistute privaatsuse. Teekaitsevööndisse hooneid ei rajata.

Arhitektuurinõuded eelistavad traditsioonilise vormikeelega üksikelumuid, mille katusekalle jääb vahemikku 10–45 kraadi. Välisviimistluses kasutatakse looduslähedasi materjale, nagu puit, krohv, tellis või kivi. Piirdeid peavad olema läbipaistvad ja sobima hoonete arhitektuuriga. Tehnovõrkude lahendus näeb ette liitumise olemasolevate elektri- ja sidevõrkudega ning lokaalse vee- ja kanalisatsioonilahenduse säilitamise või uuendamise. Vajadusel määratakse servituudid juurdepääsuteedele ja tehnovõrkude koridoridele.

3.6 Keskkonnatingimused ja piirangud

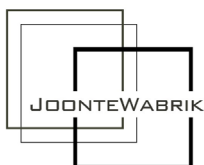
Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega piirkonnas, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel rakendada radooniohu vähendamise meetmeid. Puurkaevude sanitaarkaitsealad tuleb säilitada ning nendes ei ole lubatud hoonestust ega pinnase olulist muutmist. Tehnovõrkude kaitsevööndeid tuleb arvestada nii hoonestusalade kui teede planeerimisel. Looduslik rohumaa ja metsaalad säilitatakse võimalusel maatulundusmaa krundina, et hoida piirkonna looduslikku iseloomu. Mõra ja vibratsiooni tasemed jäävad hajaasustuse tingimustes madalaks ning planeering ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

3.7 Planeeringu kooskõla üldplaneeringuga

Planeering on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga, mis lubab hajaasustusaladel üksikelumute rajamist. Planeering täpsustab üldplaneeringu põhimõtteid, määrates hoonestusalad, ehitusõiguse ja juurdepääsud. Juurdepääs avalikule teedevõrgule on tagatud ning kavandatav hoonestus sobitub Mustametsa küla olemasoleva elamustruktuuriga.

3.8 Planeeringu mõjud

Planeeringu elluviimine loob Mustametsa külla uue, looduslähedase ja madaltiheda elamuala, mis täiendab olemasolevat hoonestust ning toetab piirkonna arengut. Planeering ei põhjusta olulist keskkonnamõju, ei suurenda liikluskooormust märkimisväärselt ning säilitab piirkonna loodusliku iseloomu.



Projekti koostas: Raul Mikkelsaar
 Joonte Wabrik OÜ
 Kaldaääre tee 18, Vilivere küla, Kohila
 vald, Rapla maakond, 79744
 Reg.nr 14261847

Töö nimetus:	MÄNNIPÖLLU KINNISTU DETAILPLANEERING	Lehekülg:	7 / 9
Objekti aadress:	HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, MUSTAMETSA KÜLA, MÄNNIPÖLLU	Kuupäev:	08.06.2026
Dok. nimetus:	SELETUSKIRI	Projekti tähis:	2627
Tellijä:	ERAISIK	Dok.nr:	DP-3-01
		Versioon:	v01
		Stadium:	EP

Hoonete rajamine olemasolevale kinnistule tekitab üldjuhul väga väikese ja lokaalse planeeringumõju. Mõju avaldub peamiselt kinnistu piires ning ei muuda oluliselt ümbritsevat keskkonda, liiklust ega tehnovõrke.

Liikluskoormus suureneb minimaalselt, tavaliselt 4–8 sõidukiliikumise võrra päevas, mis ei mõjuta piirkonna teede läbilaskevõimet. Keskkonnamõju piirdub ehitusperioodiga (müra, pinnasetööd), püsiv mõju on väike ning seotud tavapärase elutegevusega. Tehnovõrkude koormus jääb standardse eramaja tarbimise piiridesse ning liitumised toimuvad tavamenetluses.

Naabritele avaldub mõju on minimaalne, kuna hoone paigutus järgib ehituskeeluvööndeid ja nõutud kaugusi; visuaalne ja varjumõju on väike ning privaatsus lahendatav haljastuse ja akende paigutusega.

Haljastuse kadu on piiratud, kuna hoonestus võtab ca 0,4–2% krundi pinnast, ülejäänu jääb rohealaks. Sotsiaalne mõju on olematu, kuna elanike arv suureneb vaid mõne inimese võrra ning ei mõjuta piirkonna teenuseid. Kokkuvõttes on tegemist väikese mõjuga hoonestamisega, mis ei eelda planeeringu algatamist ning mille saab lahendada projekteerimistingimuste menetluses.

3.9 Planeeringuettepanek

3.9.1 Krundi ehitusõigus

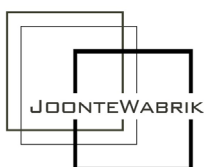
Detailplaneeringuga määratakse:

- Lubatud hoonete arv: 4
 - 1 eluhoone
 - kuni 3 abihoonet
- Hoonete suurim kõrgus: kuni 9 m
- Katuse kalle: 10° – 45°
- Lubatud ehitusalune pind kokku: kuni 600 m²
- Lubatud suurim brutopind kokku: kuni 1200 m²
- Olemasolev vundament (ca 300 m²) arvestatakse ehitusaluse pinna hulka.

3.9.2 Hoonestusalad

Hoonestusalad määratakse kinnistu kesk- ja lõunaossa, tagades:

- põhjapoolse haritava maa säilimise
- nõuetekohased kaugused naaberkinnistutest
- loogilise juurdepääsu ja haljastuse sidususe



Projekti koostas: Raul Mikkelsaar
 Joonte Wabrik OÜ
 Kaldaääre tee 18, Vilivere küla, Kohila
 vald, Rapla maakond, 79744
 Reg.nr 14261847

Töö nimetus:	MÄNNIPÕLLU KINNISTU DETAILPLANEERING	Lehekülg:	8 / 9
Objekti aadress:	HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, MUSTAMETSA KÜLA, MÄNNIPÕLLU	Kuupäev:	08.06.2026
Dok. nimetus:	SELETUSKIRI	Projekti tähis:	2627
Tellijä:	ERAISIK	Dok.nr:	DP-3-01
		Versioon:	v01
		Stadium:	EP

3.9.3 Arhitektuurinõuded

- Eluhoone ja abihooned peavad olema kaasaegse, ühtse arhitektuurikeelega.
- Fassaadimaterjalid peavad sobima maastikuliselt ja looduslähedasse keskkonda.
- Planeeritud garaaži seinad ja katuslagi võivad ka olla sandwich-paneelidest.
- Hoonetele ei kavandata fassaadile paigaldatavaid tehnoseadmeid.

3.9.4 Haljastus ja heakord

- Haljastuse osakaal krundil vähemalt **70%** .
- Säilitatakse väärtuslik olemasolev kõrghaljastus.
- Uushaljastus kavandatakse mitmerindeliseks (puud, põõsad, muruala).
- Haritav maa jääb kasutusse ja seda ei hoonestata.

3.9.5 Liiklus ja juurdepääs

- Juurdepääs kinnistule toimub olemasolevalt teelt.
- Parkimine lahendatakse krundi sees, vastavalt hoonete funktsioonile.

3.9.6 Tehnovõrgud

- Vesi ja kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt.
- Elektrivarustus lahendatakse liitumispunktist, mis täpsustub ehitusprojekti koostamisel.
- Sademevesi immutatakse krundil.

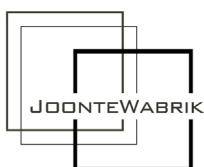
3.9.7 Tuleohutus

- Minimaalne hoonetevaheline kaugus vähemalt **8 m** .
- Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs vähemalt **kolmest küljest**.
- Tuleohutuslahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

3.9.8 Ehitusprojekti nõuded

Ehitusprojekt peab sisaldama:

- täpset hoonete paigutust ja arhitektuurset lahendust



Projekti koostas: Raul Mikkelsaar
 Joonte Wabrik OÜ
 Kaldaääre tee 18, Vilivere küla, Kohila
 vald, Rapla maakond, 79744
 Reg.nr 14261847

Töö nimetus:	MÄNNIPÕLLU KINNISTU DETAILPLANEERING	Lehekülg:	9 / 9
Objekti aadress:	HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, MUSTAMETSA KÜLA, MÄNNIPÕLLU	Kuupäev:	08.06.2026
Dok. nimetus:	SELETUSKIRI	Projekti tähis:	2627
Tellijä:	ERAISIK	Dok.nr:	DP-3-01
		Versioon:	v01
		Stadium:	EP

- haljastusprojekti
- vertikaalplaneerimist
- sademevee lahendust
- tehnovõrkude liitumispunktide täpsustamist
- tuleohutuslahendust
- jäätmekäitluse lahendust

3.9.9 Planeeringu elluviimine

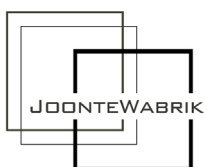
Detailplaneeringu elluviimine ei tohi põhjustada kahju naaberkinnistutele. Servituudid seatakse vastavalt vajadusele (juurdepääs, tehnovõrgud).

3.9.10 Kokkuvõte

Detailplaneering võimaldab:

- ühe eluhoone ja kuni kolme abihoone rajamist
- hoonestuse sidusat ja maastikuga sobivat paigutust
- haritava maa säilitamist
- ehitusõiguse selget ja üheselt mõistetavat määratlemist

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.



Projekti koostas: Raul Mikkelsaar
 Joonte Wabrik OÜ
 Kaldaääre tee 18, Vilivere küla, Kohila
 vald, Rapla maakond, 79744
 Reg.nr 14261847