



Kuusalu vallas, Kiiu aleviku, Ukumäe kinnistu detailplaneering

Seisuga: 10.09.2026

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ

Registrikood: 16734833

E-mail: info@thinkterra.ee

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas (Linnakorraldus MA, diplomi nr MC 013068)

E-mail: evely@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema (Liina Ratas, maastikuarhitektuur MA, diplomi nr MB 004610)

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Kuusalu Vallavalitsus

Mõisa tee 17, Kiiu alevik, Kuusalu vald,
74604, Harjumaa

Tallinn, 2026

SISUKORD

SISUKORD	2
A- MENETLUSDOKUMENDID	3
B- SELETUSKIRI.....	1
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE.....	1
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	2
3.2. PLANEERITAVA ALA JA LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS	2
3.3. KEHTIV „KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERING“	4
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS	5
4.2. HALJASTUS JA HEAKORD	8
4.3. LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS	8
4.4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
4.4.1. Vertikaalplaneerimine	9
4.4.2. Vee- ja kanalisatsioonilahendus	9
4.4.3. Sademeveelahendus.....	10
4.4.4. Elektrivarustus	11
4.4.5. Välisvalgustus.....	11
4.4.6. Kütelahendus.....	11
4.4.7. Sidevarustus.....	12
4.4.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine	12
4.4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	13
4.4.10. Keskkonnatingimused	13
4.4.11. Jäätmed	15
4.4.12. Põhjavesi	15
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED	16
C- LISAD	17
D- JOONISED	18
E- KOOSKÕLASTUSED	1

A- MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 02.04.2026;
2. Kuusalu Vallavalitsuse 12.02.2026 korraldus nr 29 „Kiiu aleviku, Ukumäe kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

B- SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 12.02.2026 korraldus nr 29 „Kiiu aleviku, Ukumäe kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- ♦ Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.11.2001 otsusega nr 68);
- ♦ Kuusalu Vallavolikogu poolt 28.05.2014 vastu võetud määrus nr 20 „Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“;
- ♦ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- ♦ Kuusalu Vallavolikogu poolt 14.12.2022 määrusega nr 26 vastu võetud „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri“;
- ♦ Jäätmeseadus (vastu võetud 28.01.2004);
- ♦ Tuleohutuse seadus (vastu võetud 05.05.2010);
- ♦ siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- ♦ siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- ♦ Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- ♦ Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- ♦ Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (koostas 02.04.2026.aastal Geoalus OÜ, töö nr 26-G093). Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- ♦ teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ukumäe katastriüksusest uue krundi eraldamine ning mõlemale tekkivale krundile ehitusõiguse andmine üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks. Täiendavalt on planeeringu koostamise ülesanne planeeringuala heakorrastuse, tehnovõrkudega varustatuse ning liikluslahenduse andmine.

Tabel 1. Planeeringuala koosseis

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Ukumäe	35201:003:0547	Maatulundusmaa 100%	177 967.0 m ²

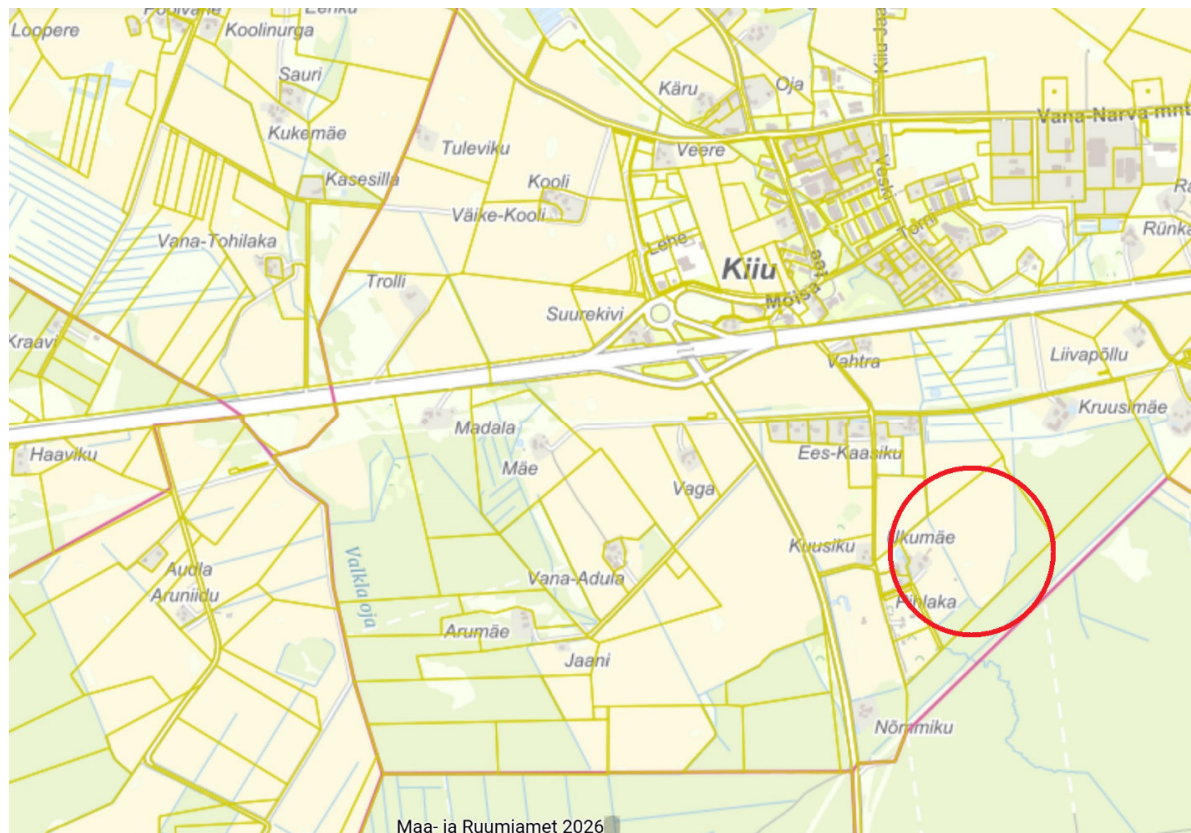
Planeeringuala suurus on ca 17,8 ha.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Kuusalu valla üldplaneeringuga“.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Harjumaal, Kuusalu vallas, Kiiu aleviku lõunaosas (vaata Skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, seisuga märts 2026. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase kontuuriga.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Ukumäe katastriüksus paikneb valdavalt avatud põllumajandusmaastikul. Ala on suures osas lage rohumaa/põld, mida liigendavad üksikud puuderühmad ja madalhaljastus. Katastriüksuse ida- ja lõunaservas piirneb ala ulatusliku metsamaaga, mis loob selge ruumilise kontrasti avatud põllu ja metsaserva vahel. Reljeef on üldjoontes tasane. Katastriüksusel puudub tihe hoonestus – olemas on vaid üksikud väiksemad hooned ja rajatised või muud hajusad objektid, mistõttu ala iseloomustab avarus ja vähene inimõju.

Planeeringualal asuvad järgmised ehitisregistrisse kantud hooned ja rajatised:

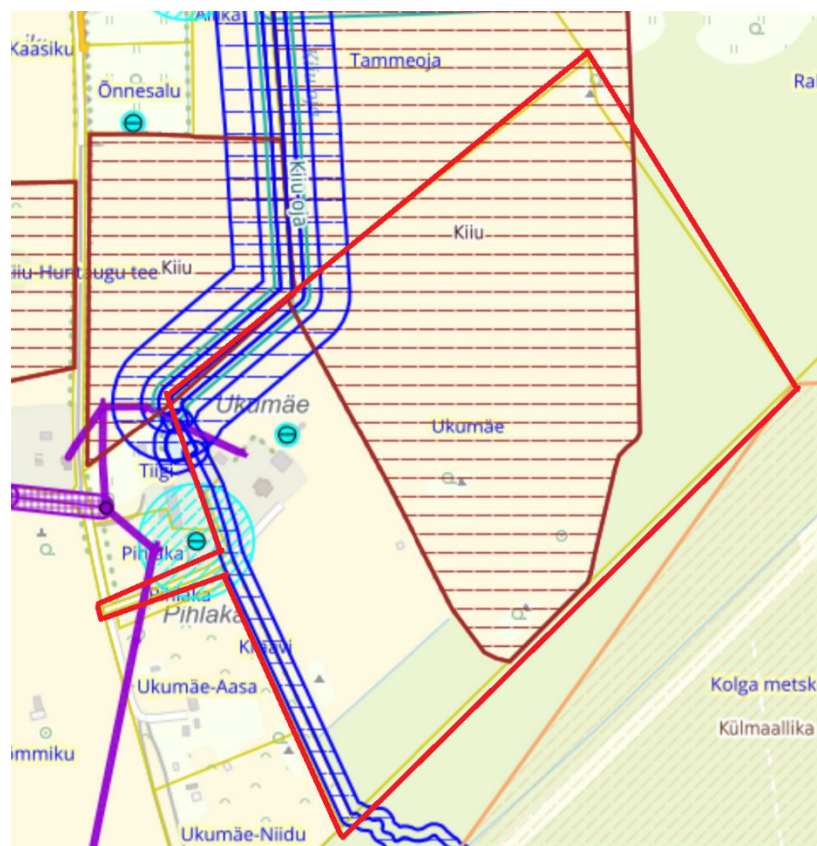
- ◆ 1928. aastal püstitatud 2-korruseline ja 8 m kõrge elamu, ehr.kood: 116031945, ehitisealune pind: 143.7 m²;
- ◆ 1-korruseline küün-laut, ehr.kood: 116031948, ehitisealune pind: 104 m²;
- ◆ püstitamisel olev kinnine reoveemahuti, ehr.kood: 291674086;
- ◆ 2016. aastal rajatud puurkaev, ehr.kood: 220754954;
- ◆ Kaev, ehr.kood: 220413348.

Lisaks eeltoodule asuvad katastriüksusel veel ehitisregistrisse kandmata jäänud 3 varjualust ning amortiseerunud küün-laut. Planeeringust huvitatud isik kohustub olemasolevad ehitisregistrisse mitte kantud ehitised registrisse lisama.

Ukumäe katastriüksusele ei ole algatatud ega varem kehtestatud ühtegi detailplaneeringut.

Ukumäe katastriüksusele ulatuvad järgmised kitsendused (vaata Skeem 2):

- ♦ Maaparandussüsteemi maa-ala 4108300020070001;
- ♦ üle 10km² valgalaga kanali, peakraavi, Kiiu oja VEE1083000_, ranna või kalda veekaitsevöönd 10 m;
- ♦ üle 10km² valgalaga kanali, peakraavi, Kiiu oja VEE1083000_, ranna või kalda ehituskeeluvöönd 25 m;
- ♦ üle 10km² valgalaga kanali, peakraavi, Kiiu oja VEE1083000_, ranna või kalda piiranguvöönd 50 m;
- ♦ alla 1 kV elektriõhuliini kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- ♦ puurkaev-pumpla PRK0053959 hooldusala R= 10 m;
- ♦ puurkaev-pumpla PRK0025153 sanitaarkaitseala R= 50 m;
- ♦ võõrliikide leiukoht- 113 Katteseemnetaimed „Heracleum sosnowskyi (Sosnovski karuputk)“, EELIS kood: [VLL1006409](#).



Skeem 2. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeringuala piirneb põhjast Kiiu-Huntaugu tee (35301:001:1306, transpordimaa 100%), Pihlaka (35201:003:0183, elamumaa 100%), Tammeallika (35201:003:0102, maatulundusmaa 100%), Tammeoja (35201:003:0103, maatulundusmaa 100%), idast Rahula (35201:003:0285, maatulundusmaa 100%), lõunast Kolga metskond 52 (35201:003:0217, maatulundusmaa 100%), Kraavi (35201:003:0548,

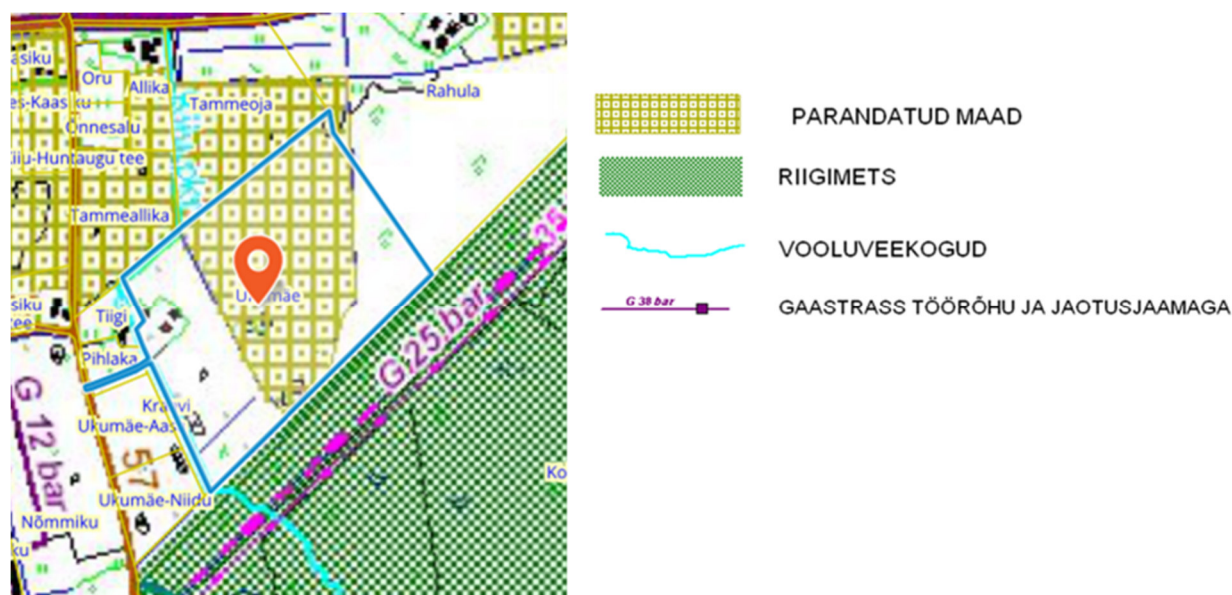
maatulundusmaa 100%), Pihlaka (35201:003:0184, elamumaa 100%), Ukumäe-Aasa (35201:003:0459, elamumaa 100%) ning läänest Nõmmiku (35201:003:0254, maatulundusmaa 100%), Kannikese tn 4 (50401:001:0726, maatulundusmaa 100%) ja Tiigi (35201:003:0523, maatulundusmaa 100%) katastriüksustega.

Lähipiirkonda iseloomustab hajaasustuslik maastik, kus vahelduvad põllumajandusmaad, metsaalad ja väiksemad elamugrupid. Ukumäe katastriüksuse vahetus läheduses paiknevad üksikelamud ja talukohad (nt Ukumäe-Aasa, Pihlaka, Tiigi), mis on seotud kohalike teedega. Piirkonna ruumistruktuur on killustunud, kuid looduslähedane, kus olulise osa moodustavad metsamassiivid ning põllumajanduslik kasutus. Planeeringualast ca 500 m kaugusel põhjasuunas kulgeb suurem liikluskoridor, riigimaantee kõrvalmaantee nr 1 Tallinn–Narva tee, mis tagab hea ühenduse riigi erinevate piirkondadega, kuid ei domineeri otseselt vahetus lähiümbruse maastikupilti. Üldmulje on rahulikust, madala asustustihedusega ja rohelisest elukeskkonnast, kus looduslikud ja poollooduslikud alad on valdavad.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel 2 – Tugiplaan.

3.3. KEHTIV „KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERING“

Planeeringuala paikneb kehtiva „Kuusalu valla üldplaneeringu“ (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68) kohaselt hajaasustusalal oleva osaliselt parandatud maal (vaata Skeem 3).



Skeem 3. Kehtiva üldplaneeringu väljavõte. Planeeringuala on markeeritud nööpnõelaga.

Üldplaneeringu seletuskiri ptk 6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses:

- ◆ Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine;
- ◆ Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga;
- ◆ Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust;

- ◆ Olemasolevate puithoonete rekonstrueerimise puhul Kuusalu vallas ei ole soovitatav kasutada plastikaknaid, plastikuksi ja plastikvoodreid. Samuti pole soovitatav neid kasutada (pae)kivist hoonete puhul. Hoonetel, mis on ehitatud enne 1945. a, ei soovitata muuta aknaraamide laiust ja impostide jaotust;
- ◆ Soovitatav on ehitustegevuseks mitte kasutada häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid;
- ◆ Kuusalu vallas 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 taimede kooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad ja soovitatav oleks arvestada vanade kinnistu piiridega;
- ◆ Detailplaneering tuleb koostada juhul, kui ühele krundile kavatsetakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 250 m või elamule lisaks rajatakse samale krundile enam kui 5 abihoonet.

Seletuskirja ptk 6.7 Senise maakasutuse säilitavad alad nn valged alad:

Valge ala üldplaneeringu kaardil 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 (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid näiteks puurkaevu kaitsetsoon).

Eeltoodule tuginedes on koostatav detailplaneering kooskõlas alal kehtiva „Kuusalu valla üldplaneeringuga“.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Planeerimisseadus § 126 lõige 1 punkt 1 ütleb, et detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine. Vastavalt planeerimisseadus § 126 lõike 1 punktile 1 kavandatakse planeeringualasse jäävast Ukumäe katastriüksusest kaks uut krunti.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr/ aadressi ettepanek	Pindala	Plan. krundi kasutamise sihtotstarbed dp liikide alusel	Plan. katastriüksuse sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel
Pos 1/ Ekemäe	14 092 m ²	EP 100%	E 100%
Pos 2/ Ukumäe	163 875 m ²	MP, MM 100%	M 100%

Selgitus:

EP- pereelamu maa;
MP- põllumajandusmaa;
MM- metsamaa;
E- elamumaa;
M- maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata uutele moodustatavatele kruntidele ruumiliselt ja funktsionaalselt põhjendatud maakasutus- ning hoonestuslahendus, mis võimaldab olemasoleval maaüksusel elamisfunktsiooni edasist kasutamist, säilitades samal ajal piirkonnale iseloomuliku hajaasustusliku ja looduslähedase keskkonna. Planeeringulahendus lähtub olemasolevast olukorrast, maaüksuse suurusest, sellel paiknevast hoonestusest, juurdepääsuvõimalustest ning looduslikest väärtustest. Planeeringust huvitatud isik kohustub olemasolevad ehitisregistrisse mitte kantud ehitised registrisse lisama.

Käesolevaga nähakse ette olemasoleva Ukumäe katastriüksuse jagamine kaheks uueks krundiks. Selline lahendus võimaldab ühelt poolt säilitada olemasoleva hoonestatud talukoha toimimise ja selle edasise arendamise võimaluse, teiselt poolt luua uus elamukrunt, millele on võimalik rajada üksikelamu koos seda teenindavate abihoonetega. Kruntide moodustamine on kavandatud viisil, mis tagab mõlema krundi iseseisva ja loogilise kasutatavuse, arvestab olemasolevat juurdepääsu ning võimaldab säilitada valdava osa maaüksuse looduslikkuse ja avatud iseloomu. Suurem osa Ukumäe olemasolevast maaüksusest jääb jätkuvalt maatulundusliku kasutuse koosseisu, mis aitab vältida ala liigset tihendamist ning säilitada piirkonnale omase ruumilise avaruse. Planeeritud lahendus toetab üldplaneeringu põhimõtet, et uushoonestus peab sobituma olemasolevasse maastikku ning arvestama nii kaug- kui lähivaadetega.

Planeeringuga nähakse ette võimalus pidada krundil pos 2 erahobuseid ning rajada selleks tegevuseks vajalikud hooned ja rajatised. Kavandatav tegevus on põhjendatud maaüksuse suure pindala ja asjaoluga, et valdav osa kinnistust säilib maatulundusmaana. Hajaasustusalale on iseloomulik elamis- ja põllumajandusfunktsioonide kooseksisteerimine, mistõttu hobuste pidamine on piirkonna maakasutusmustriga kooskõlas ning käsitletav tavapärase väikesemahulise hajakasutusena. Tegemist ei ole intensiivse ega ärilise tegevusega, vaid väikemahulise erakasutusega, mille mõju ümbritsevale keskkonnale ja naaberkinnistutele on piiratud. Piisav maa-ala võimaldab hajutada nii hoonestust kui ka hobuste pidamisega seotud välialasid, vähendades võimalikke häiringuid. Hobuste pidamine on kavandatud viisil, mis ei põhjusta olulist negatiivset mõju naaberkinnistute kasutamisele ega elukeskkonna kvaliteedile. Kavandatav lahendus toetab avatud maastiku säilimist ning maa jätkusuutlikku kasutust. Hobuste pidamisel tuleb järgida kõiki kehtivaid keskkonna- ja loomakaitsenõudeid ning tagada tegevuse vastavus heale tavale, vältimaks negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale.

Planeeringuga soovitakse plan. krundile pos 1 anda ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise ja kuni 9 m kõrge eramu ja seda teenindavate kuni kolme 1-korruselise ja kuni 7 m kõrge abihoonete ehitamiseks.

Plan. krundil pos 2 asuvad täna 2-korruseline eramu ja 1-korruseline küün-laut. Olemasolevad hooned on lubatud säilitada või vajadusel lammutada/renoveerida, krundile antakse ehitusõigus 1 kuni 2-korruselise ja kuni 9 m kõrge eramu ja kuni kuue 1-korruselise ja kuni 7 m kõrge abihoonete rajamiseks. Plan. krundile pos 2 on lubatud rajada erahobuste tarbeks tallid, söödahoidla vms. Lisaks on mõlemale krundile lubatud maa-aluse korruse (keldri, varjendi) rajamine.

Planeeritavad eramud, abihooned ja alates 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrged hooned peavad jääma planeeringuga kavandatud hoonestusala sisse. Lisaks eeltoodule on plan. elamukruntidele lubatud rajada kasvuhoone, laste mänguväljak, varjualusega grillplats või väliköök, mida on lubatud rajada lisaks planeeringuga antud ehitisealusele pinnale.

Kuni 60 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kuni 60 m² ja kuni 5 m kõrgete hoonete rajamine on lubatud detailplaneeringuga määratud hoonestusalasse. Hooned peavad olema funktsionaalselt seotud krundi põhikasutusega ning arhitektuurselt allutatud põhihoonele. Rajamisel tuleb järgida käesolevas detailplaneeringus sätestatud arhitektuurinõudeid, sealhulgas hoonete kõrgust, katusekuju, katusekallet, välisviimistlusmaterjale ning suurimat lubatud ehitisealust pinda. Kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned arvestatakse planeeringuga lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna hulka. Hoonete rajamisel lähtutakse ehitusseadustikus sätestatud ehitusteatise, ehitusprojekti või ehitusloa nõuetest.

Planeeringu elluviimisel tuleb uute hoonete ja rajatiste paigutamisel arvestada olemasoleva maastiku ja looduskeskkonnaga ning tagada nende sobitumine ümbritsevasse ruumi. Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast reljeefist, vältida põhjendamatuid pinnase tõstmisi ja langetamisi ning minimeerida järske maastikumuutusi. Maapinna kujundamisel tuleb eelistada looduslähedasi lahendusi, mis säilitavad ala iseloomuliku ilme ja toetavad selle ruumilist sidusust.

Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus

Plan. krundi nr	Plan. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (maa-all/ maa peal), m ²	Plan. hoonete arv krundil (eramud+abihooned)	Plan. hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast (eramud/ abihooned), m	Plan. hoone suurim lubatud korruselisus (eramud/ abihooned)
Krunt pos 1	-250/ 500	1+3	9/ 7	2/ 1
Krunt pos 2	-250/ 1500	1+6	9/ 7	2/ 1

Planeeringuala hoonestusalade kavandamisel on lähtutud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Plan. elamukruntide hoonestusalad on kavandatud 4 m kaugusele naaberkinnistu piiridest.

Olulisemad arhitektuurinõuded kavandatavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete arv krundil: mõlemal krundil 1 eramu, plan. krundil pos 1 kuni 3 abihoonet, plan. krundil pos 2 kuni 6 abihoonet;
- ◆ Hoonete korruselisus: eramu kuni 2 korrust, abihooned 1 korrus;
- ◆ Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: eramu kuni 9 m, plan. abihooned kuni 7 m;
- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud materjalid laudis, krohv, klaas, kivi, fassaadiplaat jne;
- ◆ Piirkonnale on iseloomulikud viil-, kelp- ja kaldkatused. Planeeritavate põhihoonete katusekalle peab olema vahemikus 20°–45°, et tagada hoonete sobitumine olemasolevasse hajaasustuslikku miljöosse. Ühekorruseliste abihoonete ning elamu juurde kuuluvate väiksemate juurdeehituste (nt varjualune, garaaž või muu mahuliselt allutatud hooneosa) puhul on lubatud kasutada ka väiksema kaldega või lamekatust (0°–10°), kui see moodustab arhitektuurselt tervikliku lahenduse ning on põhimahule allutatud. Täielikult lamekatusega põhihooneid käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Katusekattematerjalina on lubatud kasutada plekki, katusekivi või muud kvaliteetset ja piirkonda sobivat katusekattematerjali;
- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas. Eramud ja abihooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega- vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljöoga ja

olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne);

- ◆ Plan. hoonestatavaid krunte on lubatud piirata piirdeaia. Piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Hobuste pidamiseks rajatavate koplite ja karjamaade piirde kõrgus võib olla kuni 1,8 m. Piirded peavad olema läbipaistvad või osaliselt läbipaistvad (nt puitlippaied, võrkpiire või hekk koos piirdega) ning sobituma piirkonna hajaasustusliku miljöoga. Täpne piirde liik, materjal ja kujundus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.2. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud kruntidel leidub kõrghaljastust Ukumäe katastriüksuse idaosas. Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasolevad puud maksimaalses võimalikus mahus, kui need ei jää ette ehitustegevusele, ei ole haiged ega ohtlikud. Lageraie on keelatud.

Haljastuse kavandamisel tuleb lähtuda piirkonnale omasest maastikulisest struktuurist ning olemasolevast taimestikust. Uushaljastus peab sobituma ümbritsevasse looduskeskkonda nii liigivaliku, paiknemise kui ka mahulise ülesehituse osas. Eelistada kohalikke ja piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike, mis toetavad elurikkust ning loovad visuaalselt sidusa ja tasakaalustatud keskkonna. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada ka selle funktsionaalset rolli, sh tuulekaitse, varju pakkumine, privaatsuse tagamine ning vaadete suunamine.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale“. Jäätmete liigiti kogumise mahutid on lubatud paigutada hoovi varjatult või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühjendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjas“. Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks nii õueala piiramiseks kui krundi perimeetrile. Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.3. LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on algusega avalikult kasutatavalt teelt nr 3530057 Kiiu-Huntaugu tee (Kiiu-Huntaugu tee, 35301:001:1306, transpordimaa 100%). Ukumäe katastriüksusel kulgeb olemasolev kruusatee, mis on ette nähtud säilitada. Lubatud on olemasoleva tee laiendamine, rekonstrueerimine või katendi uuendamine, kui selleks tekib vajadus.

Plan. krundile pos 1 on juurdepääs osaliselt piki olemasolevat, plan. krundil pos 2 kulgevat, ning osaliselt piki planeeritavat juurdepääsuteed. Käesolevaga on plan. krundile pos 2 plan. krundile pos 1 ligipääsu

tagamiseks ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala pindalaga 989 m² plan. krundi pos 1 igakordse omaniku kasuks.

Plan. kruntidele on kavandatud kokku 6 parkimiskohta, mis on kavandatud iga plan. krundi koosseisu. Parkimine on lubatud lahendada nii krundil kui hoone mahus. Täpne parkimislahendus, juurdepääsuteed ja parkimiskohtade arv ning asetus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

4.4.1. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja parkla all. Välistatud peab olema sademevee valgumine naaberkinnistutele.

4.4.2. Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Plan. krundil pos 2 asub olemasolev puurkaev-pumpla PRK0053959, millel on hooldusala R= 10 m. Olemasolev rajatis on ette nähtud säilitada ning see tagab plan. krundi pos 2 veevarustuse.

Plan. krundi pos 1 veevarustuse tagamiseks on kavandatud uue puurkaev-pumpla rajamine, mille võimalik asukoht on kantud joonisele 3 – Põhijoonis tehnovõrkudega. Puurkaev-pumpla täpne asukoht antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Uus puurkaev-pumpla hakkab varustama ühte majapidamist, mistõttu jääb selle hinnanguline veevõtt alla 10 m³ ööpäevas ning millest tulenevalt on puurkaevu hooldusala ulatus R= 10 m. Puurkaevu rajamisel lähtuda keskkonnaministri poolt 09.07.2015 vastu võetud määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“.

Plan. kruntide reovesi on ette nähtud lahendada lokaalselt bio- ehk omapuhasti või reovee kogumismahuti baasil. Plan. krundil pos 2 asub olemasolev kogumismahuti, mida on lubatud säilitada või vajadusel asendada biopuhastiga. Olemasoleva kogumismahuti asendamine biopuhastiga samas asukohas ei ole lubatav, arvestades olemasolevate puurkaevude sanitaarkaitsealasid. Kui tulevikus soovitakse rajada plan. krundile pos 2 biopuhasti, tuleb sellele leida uus asukoht, mis vastab veeseaduse ning keskkonnaministri määruste nõuetele ja tagab nõutavad kujud olemasolevate veehaarete suhtes. Biopuhasti täpne asukoht ja tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus ning kooskõlastatakse pädeva asutusega.

Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas, peab olema välistatud põhjavee reostumine. Puhastatud heitvee suublasts on pinnas. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Bio- ehk omapuhastit peetakse tänapäeval kaasaegseimaks ja keskkonnasõbralikumaks reovee käitlemise lahenduseks. Biopuhasteid saab kasutada nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega piirkondades. Biopuhastis puhastatakse reovesi bakterite ja mikroorganismide abil, kes lagundavad reovees olevaid orgaanilisi aineid ja kasutavad neid toiduks (suudavad vähendada reovee BHT 95% ning heljumit kuni 97%). Biopuhasti rajamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega, kellel on õigus nõuda kinnistu plaani, millele on märgitud nii joogiveehaare (puur- või salvkaev) kui ka reoveepuhasti kavandatav asukoht ja tehniline lahendus (projekt või joonis). Õige tehniline lahendus on eriti oluline seal, kus põhjavesi on nõrgalt kaitstud või kaitsmata ja karstialadel. Biopuhasti suuruse määrab projekteerija veehulga arvestuste ja alaliste elanike arvu järgi. Oluline on biopuhasti tellida ettevõttest, kes pakub ka järelhooldust. Paigaldus on soovitatav tellida kas tootja või maaletooja poolt vastava koolituse saanud paigaldusfirmalt. Biopuhastitel on nõutav sertifikaat ja paigaldamiseks peab olema projekt. Kinnistu hilisem kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom peab võimaldama biopuhasti tõrgeteta töötamist. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Veeseaduse § 127 määrab, et heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja salvkaevu korral, mida ei kasutata joogivee otstarbeks, on heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine reguleeritud keskkonnaministri poolt 31.07.2019 vastu võetud määrusega nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹⁴“.

Planeeringuga on antud võimalus kasutada ka reovee kogumismahuteid. Kogumismahutid tuleb paigaldada vaid vastavalt nõuetele, lekkekindlalt ning sertifitseeritult (ja/või CE märgisega), mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Reovee kogumismahuti paigaldamisel tuleb tagada puhastamisauto ligipääs, tühjendusteenus tellida vastavat luba omavalt ettevõttelt. Planeeringu joonisel näidatud kogumismahutite ja biopuhastite asukohad on illustratiivsed ning kajastatud ruumivajaduse hindamiseks. Sademe- ja drenaažvete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud!

Täpne vee- ja kanalisatsioonilahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.4.3. Sademeveelahendus

Planeeringualal tekkivad sadeveed on ette nähtud immutada iga krundi piires individuaalselt. Sademe- ja drenaažvete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud. Planeeritavalt hoonetelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Sademevee immutamisel tuleb lähtuda veeseaduse § 129. Võimalusel koguda ja taaskasutada sademevett. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega (kraavid, nõvad jms).

Ukumäe katastriüksus asub osaliselt drenaažkuivendusega maaparandusehitise Kiiu (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4108300020070/001) maa-alal. Planeeringuga on ette nähtud plan. krundile pos 2 viiva juurdepääsutee rajamine üle olemasolevate drenaažitorude. Juurdepääsutee rajamisel tuleb ette näha tee alla jäävate olemasolevate põllumajandusdreenide asendamine sobiva toruga (rõngasjäikus SN8) vastavalt projekteeritava tee konstruktsioonile. Drenaaži tegelik asukoht tuleb eelnevalt tuvastada sondimise või kaevetöödega. Sealjuures tuleb tagada ühenduskohtade pinnasetihedus ning drenaažisüsteemi toimivuse säilimine.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb tagada planeeringuala ning sellega piirnevate kinnisasjade maaparandussüsteemide nõuetekohane toimimine (eesvoolud, kuivenduskraavid, drenaaž, truubid ja muud maaparandusehitised). Planeeringulahenduse realiseerimine ei tohi põhjustada veerežiimi halvenemist, sh üleujutusi, vee paisutamist ega kuivenduse halvenemist naaberaladel.

4.4.4. Elektrivarustus

Plan. krundil pos 2 kulgeb olemasolev elektri madalpinge maakaabelliin ning liitumiskilp, millelt on tagatud olemasolevate hoonete elektrivarustus. Antud liitumine on ette nähtud säilitada ning olemasolev võrk tagab olemasolevate ja tulevikus krundile pos 2 rajatavate hoonete elektrivarustuse.

Plan. krundi pos 1 elektrivarustusega liitumiseks on ette nähtud uus 0,4 kV madalpinge maakaabelliin Anzela:(Kotka) alajaama F2 mastilt nr 2. Uus liitumiskilp on kavandatud krundile pos 1. Liitumiskilp on planeeritud ligipääsetavasse asukohta plan. krundi pos 1 juurdepääsutee kõrvale. Plan. madalpinge maakaabelliinile ja liitumiskilbile on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvalda kasuks.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- 1) Elektrilevi projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohtade liitumispunktideni (sh paigaldab liitumiskilbid) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama;
- 2) Üldjuhul ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse;
- 3) Kui planeeringust tulenevalt on vajalik ümber paigutada olemasolevat elektrivõrku, siis esitab klient Elektrilevile asjakohase taotluse ja maksab tasu vastavalt tegelikele kuludele;
- 4) Esitab liitumistasutluse(d) detailplaneeringu kohaste võrguühenduste loomiseks, sõlmib liitumislepingu(d) ja maksab liitumistasu;
- 5) Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Täpne elektrivarustuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.4.5. Välisvalgustus

Planeeringuga antakse võimalus kavandada valgustus ennekõike juurdepääsutee ning hoonete vahetu lähiümbruse ohutuks ja mugavaks kasutamiseks, kuid vajaduse korral on lubatud valgustada ka erahobuste pidamise ja liikumisega seotud alasid (nt koplid, varjualuste ümbrus, liikumisteed ja hooldusalad). Eraldi tuleb arvestada, et hobustele mõeldud alade valgustus oleks pigem tagasihoidlik, hajus ja loomadele mittestressitekitav, vältides liigset eredust ja vilkumist.

Valgustus tuleb lahendada viisil, mis ei häiri ümbritsevat looduskeskkonda ega põhjusta liigset valgusreostust. Selleks peavad valgustid olema optimaalse võimsusega, suunatud ainult valgustamist vajavatele aladele ning vältima valguse hajumist kõrvalaladele. Soovitatav on kasutada liikumisandureid ning automaatset sisse- ja väljalülitust, sh võimalusel ajastatud või tsoonipõhist valgustust ka hobuste aladel. Valgustus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele standarditele ja heale tavale.

4.4.6. Kütelahendus

Plan. krundi pos 1 küte lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte, ahi, pliit, kamin vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Kütelliigi valimisel on soovituslik juhinduda keskkonnasäästlikkuse ja energiatõhususe põhimõtetest, eelistades

vähese heitega ning taastuvenegial põhinevaid lahendusi. Samuti tuleb tagada, et küttelahendus vastab kehtivatele õigusaktidele ja normidele.

Plan. krundil pos 2 on olemasolev maaküttesüsteem, mis on ette nähtud säilitada ja vajadusel kaasajastada. Projekteerimise käigus tuleb hinnata süsteemi tehnilist seisukorda ning vajadusel kavandada selle rekonstrueerimine või täiendamine, tagades süsteemi efektiivse ja keskkonnasäästliku toimimise.

4.4.7. Sidevarustus

Piirkonnas puudub Telia sidetaristu ja tänasel päeval on võimalik Telia teenuseid pakkuda üle õhu, mobiilside baasil. Soovitav on hoonetesse planeeritavatest sidejaotlatest plan. kruntide piirini rajada sidetorud, et tulevikus oleks võimalik sidekaabel hoonesse paigaldada, kui peaks võrguarendus jõudma nimetatud kinnistuni: sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m; sõidutee alla näha ette torud seinapaksusega 4,8 mm; tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

4.4.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (*elahoone*) kasutusviisi alla. Minimaalseks elamu tuleohutusklassiks on planeeritud TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonete rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud elamu arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s.

Vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013 punktile 5.2.3: „Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.“

Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub projekteerimise käigus.

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hoone tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

4.4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse riske aitab vähendada kõrvaliste isikute juurdepääsu piiramine ning territooriumi selge ruumiline määratlemine. Planeeringuga on antud võimalus rajada piirde, millega eristada õueala muust ruumist ja suunata liikumist kontrollitud sissepääsude kaudu. Piirete rajamisel ja hooldamisel tuleb tagada nende heakord, toimivus ning visuaalne läbilaskvus seal, kus see on vajalik turvalisuse suurendamiseks (nt nähtavus tänavalt või naaberkinnistutelt).

Projekteerimisel tuleb ette näha piisav ja ühtlane valgustus sissepääsudele (nii krundile kui hoonesse), liikumisteedele ning hoone vahetusse ümbrusse, vältides varjulisi ja nn pimedaid nurki. Valgustuslahendused peavad toetama nähtavust ja orienteerumist, kuid samas vältima liigset valgusreostust. Samuti on soovitatav kavandada selged ja loogilised liikumisteed ning tagada hea nähtavus hoone ümbruses (nt vältida liialt kõrget või läbipaistmatut haljastust sissepääsude läheduses).

Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ja turvalisi materjale ning lahendusi (uksed, aknad, lukustussüsteemid), mis vastavad kehtivatele nõuetele. Võimalusel on soovitatav kasutada täiendavaid turvalahendusi, nagu liikumisanduritega valgustid või valvesüsteemid.

Hoone kasutamise ajal tuleb territoorium hoida korras ja hooldatuna, vältides hooletusse jäetud muljet, mis võib soodustada õigusrikkumisi. Oluline on teostada õigeaegseid hooldus- ja parandustöid (nt katkiste elementide, valgustite või piirete korrastamine), tagades keskkonna pideva kasutatavuse ja turvalisuse.

4.4.10. Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis tooks kaasa olulise keskkonnamõju. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud saab jaotada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnoahutlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle planeeringuala piiri.

Mõju põhjaveele

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Seetõttu tuleb ehitusplatsil pöörata tavapärasest suuremat tähelepanu nende ainete või kemikaalidega töötamisele, mis võivad põhjustada otsest reostusohu pinnasele või põhjaveele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1).

Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamisel. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat alustaimestikku. Planeeringualal ei paikne rohevõrgustikku, seega puudub ka oluline mõju loomade liikumisele. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lindude populatsioone, pesitsemist ega rännet.

Mõju välisõhu seisundile

Märkimisväärsed õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Ehitamisel võib õhku paiskuda marginaalses koguses tolmu. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on vaid ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama Keskkonnaministri 22. septembri 2004. a. määrusele nr. 122 „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused“, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

Jääkreostus

Pidades silmas planeeringuala viimast teadaolevat kasutusotstarvet, milleks oli looduslik rohumaa, on jääkreostuse või pinnasereostuse esinemine vähetõenäoline. Sellest hoolimata, kui detailplaneeringu elluviimise käigus tekib täiendavalt kahtlus jääkreostuse esinemise osas, tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvuseid. Ohtlike ainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Uute hoonete rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, välja arvatud ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Planeeringuga kavandatud eramute ja abihoonete rajamine ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

- ◆ Planeeringuala sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine krundil individuaalselt;
- ◆ Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- ◆ Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- ◆ Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- ◆ Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale*;
- ◆ Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

- ♦ Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid*, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* määratud norme.

4.4.11. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub plan. krundil vastavalt *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 määrusega nr 26). Prügikonteineri tühjendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteineri paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning *Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjas*, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused.

4.4.12. Põhjavesi

Kuna planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, tuleb pöörata erilist tähelepanu kõikide võimalike reostusallikate ennetamisele ja ohjamisele. See tähendab, et nii ehitustegevuse kui ka hilisema kasutuse käigus tuleb vältida ohtlike ainete sattumise pinnasesse ja seeläbi põhjaveesse. Eriti oluline on nõuetekohane käitlemine kütuste, õlide, kemikaalide ning muude potentsiaalselt ohtlike ainete puhul, sh nende ladustamine lekkekindlates mahutites ja vajadusel kaitsemeetmete (nt lekkekaitsealuste) kasutamine.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete ja mehhanismide tehnilist korrasolekut ning vältida olukordi, mis võivad põhjustada kütuse- või õlilekkeid. Ehitustegevuse planeerimisel tuleb eelistada keskkonda võimalikult vähe koormavaid tehnoloogiaid ja töövõtteid, minimeerida pinnase kahjustamist ning vältida tarbetut pinnase teisaldamist. Vajadusel tuleb ette näha ajutised kaitsemeetmed (nt pinnasekatte või drenaaži lahendused), et vähendada reostuse leviku riski.

Õnnetuste vältimiseks tuleb rangelt kinni pidada ehitusprojekti, keskkonnanõuetes ning tööohutust käsitlevates dokumentides esitatud tingimustest. Ehitustööde käigus tuleb kasutada üksnes kvaliteetseid ja nõuetele vastavaid ehitusmaterjale. Ehitusmasinate regulaarne hooldus ja kontroll on vältimatu, et ennetada võimalikke lekkeid ja muid keskkonnaohtlike olukordi.

Töötajad peavad olema vastava kvalifikatsiooni, väljaõppe ja teadlikkusega, et mõista keskkonnakaitse nõudeid ning osata ohuolukordadele adekvaatselt reageerida. Samuti peab ehitusplatsil olema valmisolek võimalike avariiohukordade lahendamiseks (nt absorbentide olemasolu lekete likvideerimiseks).

Pärast ehitustegevuse lõppu tuleb tagada ala korrastamine ning vajadusel reostunud pinnase nõuetekohane käitlemine. Planeeringu elluviimisel tuleb kogu protsessi vältel lähtuda põhimõttest, et põhjavee kaitse on prioriteetne ning kõik tegevused peavad olema suunatud võimalike negatiivsete mõjude ennetamisele ja minimeerimisele.

5. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistu omaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kuusalu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- ◆ Planeeringujärgsete kruntide moodustamine;
- ◆ hoone(te) ehituslubade taotlemine/ ehitusteatiste sisseandmine;
- ◆ ehitusloa väljastamine Kuusalu Vallavalitsuse poolt. Ehitamine vastavalt ehitusseadustikule;
- ◆ hoone(te) kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatiste sisseandmine. Kasutuslubade väljastamine Kuusalu Vallavalitsuse poolt.

C- LISAD

Lisa 1. Kuusalu Soojus OÜ kiri, 11.03.2026;

Lisa 2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 512721, väljastatud 24.03.2026;

Lisa 3. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 40192632, väljastatud 09.04.2026.

D- JOONISED

Joonis 1- Asukohaskeem

Joonis 2- Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3- Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

E- KOOSKÕLASTUSED

Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ (Maie Erik)	Nr 7889289329 13.05.2026	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimus on lisatud seletuskirja ptk 4.4.3.
2.	Planeeringust huvitatud isik (Ekke Vasli)	13.05.2026	Kooskõlastatud.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused puuduvad.
3.	Maa- ja Ruumiamet (Jüri Panga)	Nr 6.2-2/27024 17.08.2026	Ukumäe kinnistu (katastritunnus 35201:003:0547) asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Kiiu alevikus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 17,8 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ukumäe katastriüksusest uue krundi eraldamine ning mõlemale tekkivale krundile ehitusõiguse andmine üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks. Täiendavalt on planeeringu koostamise ülesanne planeeringuala heakorrastuse, tehnovõrkudega varustatuse ning liikluslahenduse andmine. Planeeringu ala asub osaliselt drenaažkuivendusega maaparandusehitise Kiiu (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4108300020070/001) maa-alal. Planeeringu seletuskirja punktis 4.4.3. „Sademeveelahendus“ on kajastatud maaparandusehitise olemasolu ja välja toodud tingimused, millega planeeringu elluviimisel arvestada.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused puuduvad.

			Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond koostööstab ThinkTerra OÜ (registrikood 16734833) poolt koostatud detailplaneeringu „Kuusalu vallas, Kiiu alevikus, Ukumäe kinnistu detailplaneering“ (töö nr 1-2/2026).		
4.	Päästeamet (Aleksandr Levinski)	Nr 7.2- 3.1/5214-2 24.08.2026	Käesolevaga koostööstab Päästeameti Põhja päästkeskuse inspektor Aleksandr Levinski Kuusalu valla Kiiu aleviku Ukumäe kinnistu detailplaneering.	Digitaalne koostööstus.	Tingimused puuduvad.