

Terlander OÜ
Registrikood 16540224
info@terlander.ee



TÖÖ NR 2022-04

**KUUSALU VALLAS KOLGA ALEVIKUS KOLGA MÕISA
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Planeeringu koostamise korraldaja: Kuusalu Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: OÜ Adelberg

Planeeringu koostaja: Reet Türkson
Terlander OÜ projektijuht,
maastikuarhitekt / planeerija

Objekti asukoht: Harju maakond, Kuusalu vald, Kolga alevik, Kolga mõisa maaüksus (kü tunnus 35203:002:0081)

X=6595570, Y=591370

TARTU 2023

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Kuusalu vallas Kolga alevikus Kolga mõisa maaüksuse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Harju maakond, Kuusalu vald, Kolga alevik, Kolga mõisa maaüksus (kü tunnus 35203:002:0081)
TÖÖ EESMÄRK:	Kaaluda 29,46 ha suurusest Kolga mõisa kinnistust ca 1,34 ha suuruse maa-ala eraldamist ridaelamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks moodustada krundile juurdepääsuks transpordimaa krunt (0,07 ha) ning anda see avalikku kasutusse. Planeeritava ala pindala on 1,41 ha.
KOHALIK OMAVALITSUS:	Kuusalu Vallavalitsus Registrikood 75033496 Mõisa tee 17, Kiiu alevik Kuusalu vald, 74604 Harju maakond vallavalitsus@kuusalu.ee
HUVITATUD ISIK:	OÜ Adelberg Registrikood 10031510
PLANEERINGU KOOSTAJA:	Terlander OÜ Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310 Tartu linn, 51006 Tartu linn info@terlander.ee Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669)
KONSULTANT LIIKLUSLAHENDUSE PLANEERIMISEL:	OÜ Stratum Tarmo Sulger Diplomeeritud teedeinsener, tase 7

SISUKORD

1.	Planeeringu koostamise alus	6
1.1.	Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid	6
1.2.	Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta	6
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
2.1.	Üldinfo.....	6
2.2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	10
3.	Planeerimisettepanek	12
3.1.	Planeeringu kontseptsioon	12
3.2.	Üldplaneeringule vastavus.....	12
3.3.	Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus	12
3.4.	Krundi hoonestusala piiritlemine.....	13
3.5.	Arhitektuurinõuded ehitistele	14
3.6.	Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	15
3.7.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	16
3.8.	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	17
3.8.1.	Sademevee- ja reovee kanalisatsioon.....	17
3.8.2.	Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	18
3.8.3.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus.....	18
3.8.4.	Soojavarustus.....	19
3.8.5.	Sidevarustus.....	19
3.9.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	20
3.10.	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud.....	21
3.11.	Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused	21
3.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
3.13.	Planeeringu elluviimise võimalused.....	21
3.14.	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	22

JOONISED:

Joonis 1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:4000 (A3)

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500 (A2)

Joonis 3. Põhijoonis M 1:500 (A1)

Joonis 4. Tehnovõrkude joonis M 1:500 (A2)

Joonis 5. Liikluslahendus M 1:500 (A1)

LISAD:

- Lisa 1. Kuusalu Vallavalitsuse 22.06.2022 korraldus nr 338 „Kolga aleviku Kolga mõisa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“;
- Lisa 2. Elektrilevi OÜ 05.07.2022 tehnilised tingimused nr 415135;
- Lisa 3. Telia Eesti AS-i 06.10.2022 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37279778;
- Lisa 4. OÜ Kuusalu Soojus 16.11.2022 kiri nr 138 „Kolga aleviku ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused“;

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 22.06.2022 korraldus nr 338 „Kolga aleviku Kolga mõisa kinnistu detailplaneering algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ ning selle lisa Kolga aleviku Kolga mõisa kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda 29,46 ha suurusest Kolga mõisa kinnistu kaguosast ca 1,34 ha suuruse maa-ala eraldamist ridaelamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks moodustada krundile juurdepääsuks transpordimaa krunt 0,07 ha ning anda see avalikku kasutusse.

Kolga mõisa maaüksusest (kü tunnus 35203:002:0081) on seega detailplaneeringusse haaratud kokku **1,41 ha** suurune osa.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- o Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud 2001. a);
- o Kuusalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2032;
- o Kuusalu Vallavolikogu 26.03.2008 otsusega nr 18 kehtestatud Kolga aleviku Nõlvaku kinnistu detailplaneering.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Geo S.T OÜ poolt 08/2022. a koostatud Kolga mõisa (35203:002:0081) osalise maa-ala geodeetiline uurimistöö (Harju maakond, Kuusalu vald, Kolga alevik), mõõtkavas 1:500. Töö nr 22M2082. Koordinaadid L-Est'97 koordinaatide süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa-ameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Kuusalu vallas Kolga aleviku lääneosas, 11268 Kolga-Pudisoo tee (Mõisa allee tee) ääres, Kolga mõisa maaüksuse (kü tunnus 35203:002:0081) kaguosas.

Planeeritava ala asukoht on näidatud skeemil 1.



Skeem 1. Planeeritav ala – 1,41 ha suurune osa Kolga mõisa maaüksusest (aluskaart Maa-amet, 18.11.2022)

Planeeritava ala **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

Mõisa allee 6/1 (kü tunnus 35203:002:0260), pindala 2583 m², 100% elamumaa;

Idas:

11268 Kolga-Pudisoo tee (kü tunnus 35203:001:0235), pindala 9,80 ha, 100% transpordimaa;

Lõunas ja läänes:

Kolga mõis (millel planeeritav ala ise asub) (kü tunnus 35203:002:0081), pindala 294 636 m², 100% maatulusmaa.

Planeeritaval alal kasvab tihe mets ning läänepoolne osa on kasutusel ümbruskonna elanike poolt avalike aiamaadena. Seetõttu võib näha seal peenraid, õitsvaid lilli, põõsaid, viljapuid, kasvahooneid, vee kogumismahuteid, puukuure, laudu, istepinke, grilltarvikuid jmt. Põhja- ja loodetuulte eest kaitseb naaberalal kasvav mets ning planeeritava ala läänepoolne osa on avatud lõunapäikesele ning on seetõttu meeldiv ajaveetmise koht.

Planeeritava ala reljeef langeb Mõisa allee teest lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 42,75...35,87.



Skeem 2. Planeeritava alal kasvav mets ja aiamaade ala (Maa-ameti ortofoto 12.09.2022).



Foto 1. Vaade planeeritavale alale Mõisa allee teelt kirdest edela suunas (autor Reet Türkson).

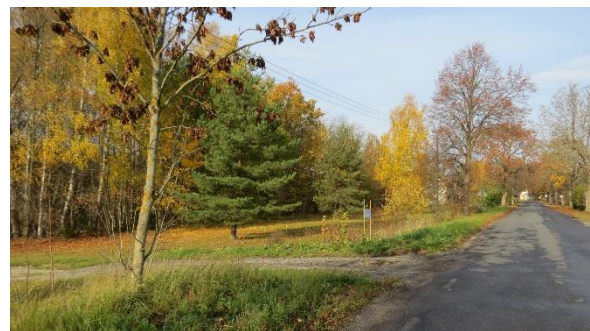


Foto 2. Vaade planeeritavale alale Mõisa allee teelt kagust loode suunas (autor Reet Türkson).



Foto 3. Vaade planeeritavale alale loodest kagu suunas, esiplaanil peenrad ja kasvuhooned, taamal mets (autor Reet Türkson).



Foto 4. Vaade planeeritavale alale põhjast lõuna suunas, näide abihoonete ja põsaste vaheldusest aiamaade alal (autor Reet Türkson).

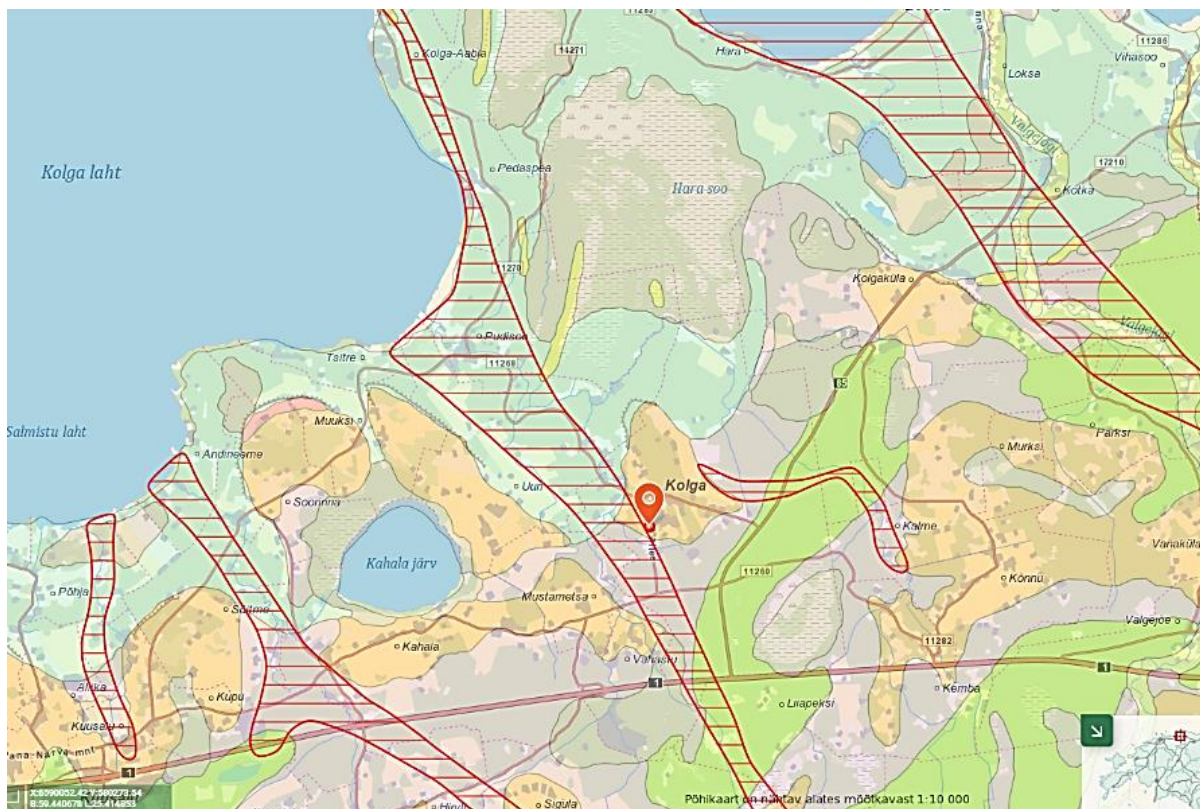
Planeeritava ala kitsendused:

- 10 kV elektriõhuliini (keskpingeliini) kaitsevöönd, ulatus 10 m kummalegi poole õhuliini telge, paikneb planeeritava ala idaservas paralleelselt Mõisa allée teega.
- Sideehitise kaitsevöönd, ulatus 1 m kummalegi poole kaabli teljest, sidekaablid paiknevad planeeritava ala idaosas.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndi ulatus on 2 m mõlemale poole torustiku teljest. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torud paiknevad ala idaosas.
- Lahemaa rahvusparki kaitseala KLO100051, mille koosseisu on haaratud Kolga mõisa allée. Asub planeeritava ala idaosas ja hõlmab idapoolsest krundipiirist ca 5-8 m.
- Muinsuskaitsega seotud kitsendus – kinnismälestise ala Kolga mõisa park, 18.-20. saj. (registrinumber 2852), hõlmab idapoolsest krundipiirist ca 4-5 m ning on planeeritaval alal moodustatud mõisa allée kaitseks.
- Tänavakaitsevöönd - äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m.

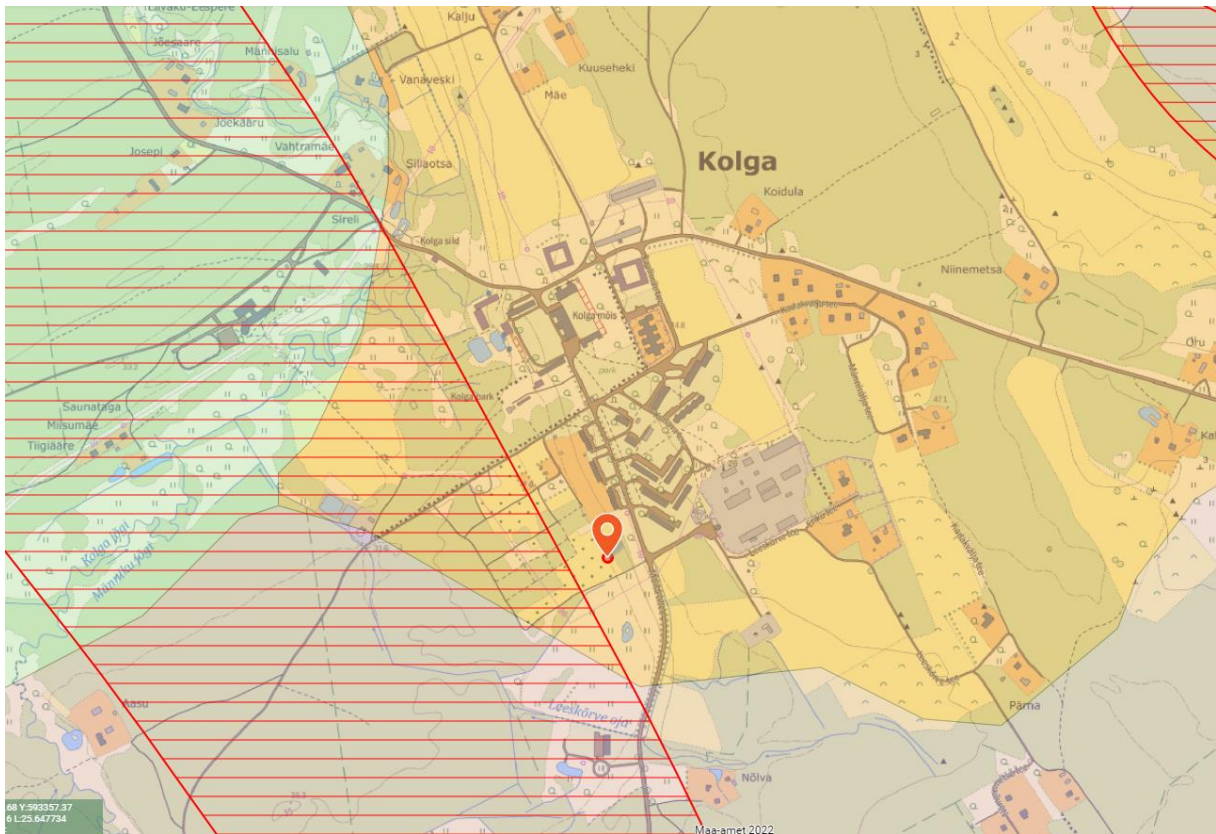
Olemasolevat olukorda ja kitsendusi kajastab joonis 2 (olemasolev olukord).

Geoloogiline iseloomustus

Kolga alevik paikneb Kolga lahe äärsel rannikualal, jäädes endise Balti mere rannavalli piirkonda. Mattunud org, mis on pinnakattesetetega täitunud (aluspõhjaline org) jääb planeeritavast alast läände ning kulgeb põhja-lõuna suunaliselt.



Skeem 3. Mattunud orud piirkonnas, punase viirutusega alad (Maa-ameti 1:400 000 geoloogilised kaardid).



Skeem 4. Geoloogiliselt erinevaga aluspõhjaga ala (pinnakattesetetega mattunud org) planeeritavast läänes (Maa-ameti 1:400 000 geoloogilised kaardid).

Planeeritava ala pinnakatteks on moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk.

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa-ameti kaardirakenduses 1:400 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeritav ala nõrgalt kaitstud põhjaveega alale.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Lähimad elamud asuvad planeeritava alast põhjas ning planeeritavast alast kirdes teisel pool teed. Lisaks kavandatakse uusi elamuid planeeritavast alast lõuna poole Leeskõrve oja lähedusse.

Planeeritav ala jääb kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu järgi osaliselt tiheasustuspiirkonda (idapoolne osa) ning osaliselt hajaasustusega piirkonda (läänepoolne osa).

Naaberalade ridaelamud on 2-korruselised ning üle tee korterelamud on osaliselt kahe- ja osaliselt kolmekorruselised hooned. Kaugemal põhjas on taas 2-korruselised korterelamud.

Ehitusjoon väljakujunenud ei ole, kuid on korterelamud on paigutatud sarnase mustriga (vt kontaktvööndi ja funktsionaalsete seoste joonist).

Välisviimistluses kasutatud silikaattellist või heledat krohvi.

Piirdeid korterelamute alal ega ridaelamute ees ei ole.

Lähimad põllumassiivid jäävad planeeringalast lõunasse ja kaguossa.

Õuealaid esineb piirkonnas pigem vähe, korteremajade vahel.



Foto 5. Vaade naaberala ridaelamule (autor Reet Türkson).



Foto 6. Vaade naaberala korterelamule, teisel pool teed, planeeritavast alast idas (autor Reet Türkson).

Äri- ja tootmistegevus on koondunud planeeritavast alast idapoole, kus tegutseb Plasmatek OÜ (metalli töötlemine ja lõikamine). Tootmishoonete piirkonda on rajatud ka Kolga tennisehall, kus tegutseb Kuusalu Tenniseklubi MTÜ.

Avalikkusele suunatud objektid nagu Kolga lasteaed ja Kolga mõisakompleks asuvad planeeritava ala põhjaosas. Kaugemale loodeossa jäävad Kolga Rahva Maja ja Kolga Kool.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud olemasolevalt 11268 Kolga-Pudisoo teelt (Mõisa allée teelt). Seoses väikese liikluskoormusega kergliiklusteid välja kujunenud ei ole. Ühistranspordiühendus on alevikus olemas ning bussipeatused asuvad Kolga mõisa läheduses kahel pool Saalimäe tee ääres.

Kontaktvõõndi funktsionaalsetest seosed on kajastatud joonisel 1.

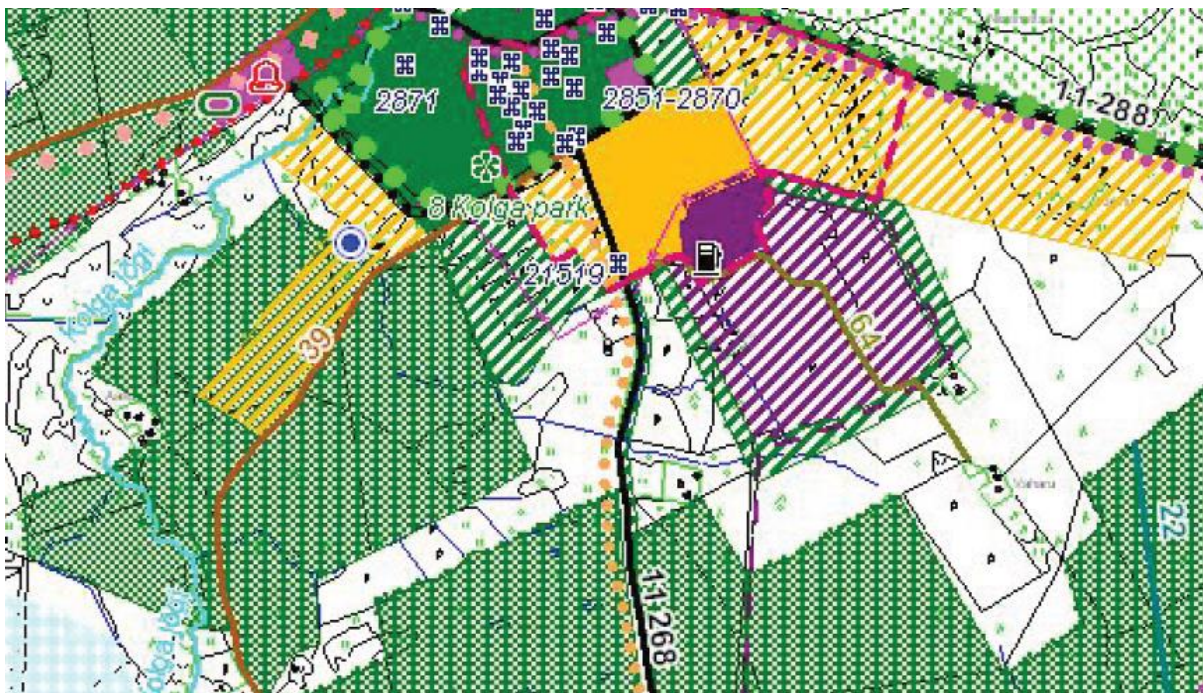
3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kavandatakse eraldada 29,46 ha suurusest Kolga mõisa kinnistust ca 1,34 ha suurune maa-ala ridaelamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks moodustada krundile juurdepääsu tagamiseks transpordimaa krunt (0,07 ha) ning anda see avalikku kasutusse.

3.2. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala perspektiivsel elamualal (vt alloleval skeemil kollase viirutusega ala) ning osaliselt haljasalade reservmaal (rohelise viirutusega alal).



Skeem 5. Väljavõte kehtivast Kuusalu valla üldplaneeringust

Kuigi osa maast ei ole üldplaneeringu kohaselt elamuala, ei ole tegemist üldplaneeringu ulatusliku muutusega, kuna planeeritud ridaelamu kavandatakse krundi sellele osale, mis on üldplaneeringus märgitud tiheasustusalaks ja elamualaks ning üldplaneeringu kohasele haljasalade reservmaale on kavandatud ka ridaelanikele ühiselt kasutatav haljasala. Seega kehtiva üldplaneeringu kohane maakasutus sisuliselt säilib ning käesoleva detailplaneeringuga kavandatu on vastavuses kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Planeeringuga on ette nähtud kahe uue krundi moodustamine. Ridaelamumaale üks ühine krunt POS 1 ning teine avalikule transpordimaale, krunt POS 2.

Planeeringu põhijoonisel on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja hoonestusalad, kuhu võib hooned püstitada. Kõik ehitisluba mitterõudvad ehitised tuleb samuti võimalusel paigutada hoonestusala sisse.

Krundile positsioon 1 on kavandatud kaks hoonestusala – üks hoonestusala uutele ridaelamutele planeeritava ala idaossa ning teine abihoonete püstitamiseks planeeritava ala lääneossa.

Hoonestusalade piirid on näidatud eskiislahenduse joonisel.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil on toodud põhijoonisel (joonisel 3) oleval **ehitusõiguse tabelis** (tabel 1).

Ridaelamumaa krundil (POS 1) on lubatud rajada **2-5 põhihoonet (s.t ridaelamut)**. Seejuures on ridaelamute hoonestusala sisse lubatud püstitada **üheksa (9) ridaelamuboksi** ning ühes reas ei või olla ühenduses rohkem kui kuus elamuboksi.

Ridaelamute suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kõigi põhihoonete peale kokku on määratud **1120 m²** (ridaelamute hoonestusala, näidatud joonisel 3).

Ridaelamuboksid võivad olla omavahel ühendatud kahe kuni kuue kaupa (näiteks üks 5-boksiga ridaelamu ja üks 4-boksiga ridaelamu või kolm kolme boksi ridaelamut või vm nimetamata kombinatsioonid), mis otsustatakse lähtuvalt valitavast hoone projektist (boksi mõõtudest, läbipääsude asukohtadest jms).

Iga elamuboksi kohta on lubatud abihoonete hoonestusala **ühe** kuni 50 m² suuruse ehitusaluse pindalaga **abihoone** püstitamine. Abihoone saab rajada iga elamuboksi omanik ise, kui selleks tekib soov või vajadus. Abihoonete suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks krundil on määratud **450 m²** ning arv kuni 9 tk. Abihoonete asukoht ja paigutus abihoonete hoonestusala tuleb eelnevalt kokku leppida teiste ridaelamuboksi omanikega, et tagada hoonete vahelised tuleohutusnõuded (8 m kuja) ning jätta igale elamuboksile piisavalt ruumi oma abihoone rajamiseks.

Alternatiivina võivad elamubokside omanikud rajada ka ühiseid abihooned (näiteks kaks 225 m² ehitusaluse pindalaga abihoonet või üks 450 m² abihoone vms), kus igale elamuboksile on arvestatud 50 m², arvestades suurima lubatud ehitusaluse pindalaga.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on määratud kõrgusena maapinnast ridaelamutel 8,5 m ja abihoonetel kuni 5 m.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on toodud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis.

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Abihoonete hoonestusala on seotud planeeritud krundi POS 1 piiridega, mis on määratud põhjast ja läänepoolsest krundipiirist 4 m kaugusele ning lõunast 10 m kaugusele. Abihoonete hoonestusala laiuks on määratud 25 m.

Ridaelamu hoonestusala on määratud põhjapoolsest piirist 4 m kaugusele, kuid lõunapoolsest piirist 10 m kaugusele, et jätta ruumi abihoonete perspektiivse juurdepääsu (pinnastee) rajamiseks. Idaosas on seotud hoonestusala kaitsealuste allee puudega. Ridaelamutele planeeritud hoonestusala on näidatud kaitsealuse allee 10-meetrisest kujast 17,5 m kaugusele, et jätta piisav ruum parkimiskorralduseks ja perspektiivsele kergliiklusteele.

Krundi POS 1 kahe hoonestusala vahele on kavandatud ridaelamute elanikele ühiselt kasutatav puhkeala, kuhu hooned ei püstitata. Puhkeala on piisavalt suur, et perspektiivis oleks tulevastel elanikel soovi korral võimalik rajada ühiselt kasutatav laste mänguväljak (mahutab nt ca 360 m² mänguplatsi) ja palliplats (nt 19 x 32 m suurune korvpalliväljak).

Planeeringu joonistel esitatud hoonete suurus ja omavaheline asetus on soovitusliku iseloomuga ning tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel. Kindlasti tuleb aga jälgida, et projekteeritavad hooned jääksid planeeritud hoonestusala piiresse. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda ka hoonestusaladest väljaspool.

Hoonete paigutamisel hoonestusalal tuleb tagada tuleohutusnõuetele (majandus- ja taristuministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“) vastavus – tagada hoonete vaheline 8 m tuleohutuskuja, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeringu põhijoonisel näidatud uued hooned on näidatud illustratiivsetena ning nende asukohta ja suurust hoonestusala sees on lubatud muuta, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitusaluse pindalaga krundil.

Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei sätestata.

Lubatud on olemasolevate abihoonete ja kasvuhoonete täielik või osaline lammutamine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele.

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uued ridaelamud peavad sobituma nii mahtude kui vormi osas Mõisa allée 2, Mõisa allée 4 ja Mõisa allée 6 kinnistutel paiknevate ridaelamutega.

Välisviimistlus: kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale; lubatud on kasutada kivi, krohvi, puitu ja klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittesobituvaid võõraid värvitoone. Moodustada viisaka ilmega ühtne põhi- ja abihoonete kompleks, mis sobiks keskkonda. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt plastvooder jmt).

Katusekatte materjalid: lubatud kasutada plekki, betoonkivi, asbestivaba eterniiti, lamekatusega abihoonetel ka rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

Katusekalle: lubatud hoonete katusekalded on toodud põhijoonisel (joonis 3) ehitusõiguse tabelis 1. Katuse harja suunda detailplaneeringuga ei määrata.

Piirded: Arvestades, et krunt POS 1 on suures osas ridaelamu elanike poolt ühiselt kasutatav ala, siis piirdeaedu võib paigaldada krundi põhja ja läänepoolse piirile, kuid mõisa allée äärde ning lõunasse krundi piirile piirdeaedu planeeringuga ette ei nähta, et tagada juurdepääs avalikule puhkealale ning abihoonetele. Selleks, et tagada samas ka igale elamuboksile ka väike privaatne aiamaa, siis on lubatud iga elamuboksi vahetusse lähedusse piirete rajamine.

Piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,3 m. Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana. Piire peab tagama elamuboksile vajaliku eraldatuse, kuid samal ajal säilitama ka visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse kogu planeeringuala ulatuses. Laudspiirded ei ole lubatud. Piirded lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Keskkonda tuleb leida funktsionaalselt ja visuaalselt sobivaim lahendus.

+/- **0.00 sidumine**: lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud. Arvestades, et naaberkinnistul on maapinda tõstetud 42,00 meetrini, siis planeeritud hoonete maksimaalne lubatud nulltasand on samuti 42,00 m.

3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääsuks planeeritavale krundile POS 1 on kavandatud uus mahasõit 11268 Kolga-Pudisoo teelt (35203:001:0235), milleks moodustatakse uus transpordimaa krunt POS 2. Olemasolev mahasõit (km 1,246) riigimaanteelt Leeskõrve tee ristumiskohas on ette nähtud vastavalt Transpordiameti 24.01.2023 seisukohtadele nr 7.2-2/22/29325-2 likvideerida. Uus mahasõit on planeeritud olemasolevast mahasõidust mõõtes ca 40 m lõuna suunas (näidatud liikluslahenduse joonisel 5).

Uus mahasõit krundil POS 2 on kavandatud „anna teed“ ristmikuna, sarnaselt teiste ristmikuga piirkonnas. Liikluse kiiruse piiramiseks on kavandatud 50 km/h kiiruspiirangu liiklusmärk tõsta uude asukohta enne Nõlvaku teed ning pikendada 30 km/h kiiruspiirangu ala. Liiklusmärkide soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 5.

Uue mahasõidu projekteerimisel tuleb tagada olemasoleva elektriõhuliini toimivus.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt.

Üheksale ridaelamuboksile on planeeringus kavandatud (vastavalt EVS 843:2016 elamute parkimismäärustele) kokku 20 parkimiskohta, arvestusega igale perele kaks kohta ning lisaks krundi POS 1 ühiselt kasutatavad 2 lisakohta külalistele.

Planeeringus on arvestatud, et mahasõidust arvates, kuni viimase ridaelamuboksini viiv sõidutee ei ületaks 150 meetrit, et tagada tupiktee nõuetekohasus Linnatänavate standardile (EVS 843:2016).

Ümberpööramise platsi tupiktee lõppu ei ole kavandatud, sest sõiduautode ümberpööramiseks on ette nähtud kasutada vabu parkimiskohti ning parkla projekteerimisel ette näha vähemalt üks täiendav parkimiskeeluga koht (vastava teekattemärgistusega) sõidukite ümberpööramise võimaldamiseks.

Päästeautodele on erandina lubatud parklast väljapääsuks kasutada parkla lõppu planeeritud 3,5 m laiust kergliiklusteed, mille kaudu saab tagasi teele 11268 Kolga-Pudisoo. Parkla projekteerimisel tuleb tagada, et äärekivid oleks päästeauto jaoks piisavalt madalad, kuid väljapääs riigiteele 3,5 m kergliiklustee kaudu oleks tavasõidukitele keelatud.

Planeeringu joonistel näidatud liiklus- ja parkimislahendused on soovituslikud ning neid on lubatud edasisel projekteerimisel vastavalt vajadusele muuta ja täpsustada. Juurdepääsuteed ja parklad tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardi „Linnatänavad“ EVS 843:2016 (edaspidi standard). Juurdepääsuteede (mahasõitude) juures peab olema tagatud Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohane nähtavuskolmnurk (7x80m). Riigiteelt mahasõidu rajamise projekt tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Kolga alevikus on riigitee nr 11268 kaitsevööndi laiuseks 30 m, välja arvatud riigitee 11268 km 1,250–2,640 lõigus (Leeskõrve teest kuni Uuri-Kolga teeni), kus kaitsevööndi laiuseks on 10 m.

Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritaval alal asub loodus- ja muinsuskaitsealune mõisa allee. Samas on viimastel aastatel allee koridori istutatud juurde ka väheväärtuslikke põõsaid ja viljapuid, mis ei ole kaitsealusteks objektideks. Planeering näeb ette mõisa allee koridoris kasvavatest säilitada kaks täiselujuõus puud, mis on näidatud fotol 7.



Foto 7. Kaks väärtuslikku alleepuud planeeritaval alal, tähistatud numbritega 1 ja 2 (autor Reet Türkson).

Vastavalt Kolga aleviku Kolga mõisa kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule (Kuusalu Vallavalitsuse 13.10.2022 korralduse nr 516 lisa 1) tuleb ehitustegevust planeerida selliselt, et mõisa allee puud ei eemaldata ning välditakse ehitustegevust allee puudele lähemal kui 10 meetrit, selliselt on tagatud igasugune mõju puudele, kaasa arvatud juurestikule.

Planeeringu põhijoonisele on kantud koridorina 10 m kuja mõisa allee puudest. Kuja on märgitud koridorina seetõttu, et võimaldada hävinud alleepuud tulevikus uutega asendada, selliselt saab edasisel projekteerimisel arvestada ka tulevaste alleepuudele jäetaks vajalik kasvuruum ning puutumatus ehitustegevusest.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud uute alleepuude asukohad. Seoses sellega, et planeeritavast alast põhja- ja lõunapool on mõisa allee puude vahekauguseks ca 22 m, siis on ka planeeritud lehtpuude asukohtade määramisel arvestatud umbes sama vahekaugusega.

Planeeritud krundil POS 1 on lubatud likvideerida vaid otseselt ehitustegevusele ette jäävaid puud ja põõsaid. Samuti on lubatud likvideerida puud ja põõsaid, mis ei jää küll ehitustegevusele ette, kuid on halvas tervislikus seisukorras või vigastatud.

Krundil POS 1 kasvava olemasoleva metsa (tähistatud geodeetilisel alusplaani metsa kõlvikuna) võib ehitusõiguse realiseerimiseks likvideerida. Kui elamutest kaugemal puistus või selle osas nähakse potentsiaali metsaalade parkmetsaks korrastamiseks (likvideerides võsa ja säilitades ilusamaid puud), siis võib seda katsetada ehk on peale korrastamist säilitatavad üksikpuud siiski piisavalt tugevad, et peavad tuultele ja tormidele vastu.

Ehitustegevusel tõenäoliselt ette jäävad üksikpuud ja põõsad on ka planeeringu põhijoonisel (joonisel 3) näidatud likvideeritavana.

Jäätmekäitlus korraldada Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Planeeringus on ette nähtud jäätmete kogumiseks rajada ridaelamuelanikele ühine prügimaja, mis mahutaks ära liigiti kogutavate jäätmete konteinereid, et kõigi majapidamiste jäätmed kokku koguda. Prügimaja hoonestusala on näidatud krundi POS 1 kaguossa juurdepääsu tee äärde. Antud asukohas on prügimaja teenindaval prügiautol võimalik pinnastele tagurdades auto ümber pöörata ilma kaugemale parklasse sisse sõitmata.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud tehnovõrkude (joonisel 4).

Planeeringualal paiknevad juba olemasolevad tehnovõrgud, millega tuleb arvestada (kui ei ole näidatud likvideeritavana) ning vajadusel ümber tõsta. Planeeritud tehnovõrkude lahendus koos liitumispunktidega on kajastatud tehnovõrkude joonisel.

Torustike paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need korraga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

3.8.1. Sademevee- ja reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reljeef langeb idast lääne suunas ning planeeritavast parklast kogunev sademevesi on ettenähtud kokku koguda uue sademeveekanalisatsiooni torustikuga. Parkla sademevesi juhtida läbi liiva-õlipüüduuri edasi planeeritava krundi POS 1 edelanurgas asuvasse kraavi (vt lahendust jooniselt 4). Nimetatud kraavi eesvooluks on planeeritavast alast kaugemal loodeosas paiknev Kolga jõgi.

Planeeringuala läbib idaservas olemasolev reoveekanalisatsiooni survetorustik, mis teenindab planeeritavast alas lõunapool (Leeskõrve oja läheduses) paiknevat Nõlvaku arendust.

Vastavalt Kuusalu Soojus OÜ 16.11.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 138 on olemasolevale survekanalisatsioonile ette nähtud rajada reoveepumpla, mis hakkab pumpama olemasolevasse survetorustikku. Pumpla asukohta valikul on arvestatud, et oleks tagatud tehnikaga juurdepääs pumpla hooldamiseks. Reovesi juhitakse surveks kuni K2-2 kaevu, kust alates liigub reovesi juba isevoolselt mööda olemasolevaid torustikke Kolga reoveepuhastisse.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel näidatud pumpla ja torustike asukohti on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Veevarustus ja reoveekäitlemine projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹” ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹”. Reoveekanalisatsiooni projekt tuleb kooskõlastada Kuusalu Soojus OÜ-ga.

Kui arendajal on soov peale objekti valmimist anda kanalisatsiooni ülepumpla üle Kuusalu Soojus OÜ-le, tuleb järgida vee-ettevõtte nõudeid.

Planeeringu joonised ei kajasta hoonete dreanaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb lahendada edasisel projekteerimisel.

3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava ala idaservas asub olemasolev ühisveevärgi torustik. Vastavalt Kuusalu Soojus OÜ 16.11.2022 tehnilistele tingimustele nr 138 võivad ridaelamuboksid liituda olemasoleva veetorustikuga oma krundil (POS 1), kui ka planeeritaval transpordimaal (krundil POS 2). Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritud veetorustikuga liitumise võimalik lahendus.

Lubatud veevõtt liitumispunktis on 3,0 m³/h, 12 m³/ööpäevas. Igale ridaelamuboksile on planeeritud individuaalne liitumispunkt ja veemõõdusõlm.

Lähim tuletõrjehüdrant (nr 3) asub Mõisa allée 7 kinnistul, mis jääb teed mööda mõõtes kaugemale kui 200 m, mistõttu nähakse planeeringuga ette tuletõrje veevarustuseks uue hüdrandi rajamine (ühisveevärgi torustiku baasil). Planeeritaval alal annab hüdrant arvatavasti tootluseks 17-18 l/s.

Hüdrandi võimalik asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonisel 4). Asukoha valikul on arvestatud, et see paikneks juurdepääsutee ääres, mitte kaugemal kui 2,5 m.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 1 kohaselt tuleb veevõtukoht üldjuhul rajada vähemalt 30 meetri kaugusele ehitisest, et tagada päästetehnika ohutus, millega kaitstakse päästetehnikat põleva ehitise soojuskiirguse eest. Planeeringu joonistel on näidatud kavandatud hüdrandile selleks vajalik tuleohutusküja.

Veevarustuse ja hüdrandi projekt tuleb kooskõlastada Kuusalu Soojus OÜ-ga.

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 05.07.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 415135. Selle kohaselt tuleb planeeritud kruntide elektrivarustus lahendada rekonstrueeritava Kolgata: (Kotka) alajaama baasil, mis asub planeeritava ala kirdenurgas. Uus komplektalajaam on planeeritud olemasoleva mastalajaama kõrvale.

Igale ridaelamuboksile on näidatud eraldi 0,4 kV maakaabelliinid rekonstrueeritavast alajaamast. Liitumiskilbid on kavandatud peamiselt kahekohalistena juurdepääsutee ja hoone vahele.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 4) on toodud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Elektriliinide ja liitumiskilpide asukohti täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritud valgustite soovituslikud asukohad (lampide vahekaugus ca 20 m), mida tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel (sõltuvalt vajadusest, valitavate valgustite tüübist ja võimsusest).

Elektrikaablite paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need korruga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

Kõigile Elektrilevi OÜ tehnorajatistele tuleb tagada vaba juurdepääs hooldus- või remonttöödeks vms vajalikeks tegevusteks, milleks on planeeringu tehnovõrkude joonisel maakasutuse servituudialad Elektrilevi OÜ kasuks.



Skeem 7. Väljavõte Telia Eesti AS-i tehniliste tingimuste lisast 2, liitumiskaevu asukoht KGA-006.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 4) on näidatud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, mida võib täpsustada edasisel projekteerimisel.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuleohutuse nõuetele.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Maapinna planeerimine on lubatud vaid ehitiste alla jääval alal, mujal uute elamukruntide piires säilitatakse olemasolev reljeef. Hoonete ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonetusalade piires.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga.

3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Kruntidele seavad kitsendusi planeeritud tehnovõrgud ja –rajatised.

Planeeringuga ei kavandata isikliku kasutusõiguse seadmist, kuid tehakse ettepanek tehnovõrkudele ja –rajatistele servituutide seadmist tehnovõrgu valdajate kasuks.

Lisaks määratakse perspektiivis seada servituut krundile POS 1 avaliku kergliiklustee talumiseks.

3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritava ridaelamu krundi parklasse ja hoovidesse võib rajada krundisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on olemasolevad ja planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesega parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigiis kehtivatele projekteerimismõnidele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid, kui on välja ehitatud tehnovõrgud ja planeeritud mahasõit 11268 Kolga-Pudisoo teelt.

Planeeritud mahasõit 11268 Kolga-Pudisoo teelt on määratud avalikult kasutatavaks teeks ning võõrandatakse peale transpordimaa krundi moodustamist ja mahasõidu väljaehitamist Kuusalu vallale. Avalik tee võetakse valla omandisse tasuta siis, kui tee on valminud vastavalt projektile ning väljastatud on ka kasutusluba.

Detailplaneeringu elluviimise kava:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine.
2. Eramaale jäävate ühiskasutatavatele tehnovõrkudele servituutide seadmine tehnovõrkude valdajate kasuks.
3. Tehnovõrkude rajamine, sh alajaama rekonstrueerimine, reoveepumpla ja tuletõrjehüdrandi rajamine.
4. Uue mahasõidu ehitamine 11268 Kolga-Pudisoo teelt.
5. Parkla ja ridaelamute esise tee ehitamine killustikalusel.
6. Hoonete vundamendid ja hoonete ehitus
7. Teede ja parklate sillutis või asfaltkattega katmine.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

3.14. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 2.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Transpordiamet		
	Keskkonnaamet		
	Muinsuskaitseamet		
	Päästeameti Põhja päästekeskus		
	Elektrilevi OÜ		
	Kuusalu Soojus OÜ		
	Telia Eesti AS		