



Töö nr: L 2406/22

---

Huvitatud isik: MTÜ Kolga Vabatahtlik Tuletõrjeühing  
Kolga.vabatahtlik@gmail.com

Planeeringu algataja: Kuusalu Vallavalitsus  
[vallavalitsus@kuusalu.ee](mailto:vallavalitsus@kuusalu.ee)

# Leeskõrve tee 2 kinnistu DETAILPLANEERING Kolga alevik, Kuusalu vald.

Seletuskiri.  
Joonised.

**Planeerija:** Melotrix Grupp OÜ  
Käo tee 23  
Elva linn  
Reg 11170952

**Peeter Aunapu**  
tel 58115200  
[peeter.aunapu@gmail.com](mailto:peeter.aunapu@gmail.com)

## KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	3
3.1	SITUATSIOONI KIRJELDUS .....	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL .....	5
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	5
3.4	GEODEESIA .....	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	5
4.1	RUUM .....	5
4.1.1	Detailplaneeringu ülesanded.....	5
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
4.1.3	Krundi hoonestuse analüüs .....	7
4.1.4	Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga .....	7
4.1.5	Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele.....	9
4.1.6	Kavandatud krundi ehitusõigus .....	9
4.1.7	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks .....	10
4.2	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS .....	10
4.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	11
4.3.1	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	11
4.3.2	Haljastus .....	12
4.3.3	Jäätmekäitluse korraldus.....	13
4.3.4	Soojavarustuse põhimõtted .....	13
4.3.5	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	13
4.3.6	Õhureostus ja müra .....	13
4.4	TULEOHUTUS.....	13
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	14
	TEHNOVÕRGUD .....	14
4.6	TEHNOVÕRGUD.....	14
4.6.1	Üldosa.....	14
4.6.2	Veevarustus .....	14
4.6.3	Kanaliseatsioon .....	15
4.7	ELEKTRIVARUSTUS.....	15
4.8	SIDEVARUSTUS.....	15
4.9	SOOJUSVARUSTUS .....	15
<b>II</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....</b>	<b>1</b>

## III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	LEHT 1
2. Olemasolev olukord	LEHT 2
3. Põhijoonis	LEHT 3

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kuusalu Vallavalitsuse 01. juuli 2021 korraldus nr 439 „Kolga aleviku Leeskõrve tee 2 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Kolga aleviku Leeskõrve tee 2 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne. Kuusalu Vallavalitsuse 01. 07. 2021 korralduse nr 4395 lisa;

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Leeskõrve tee 2 kinnistu Kolga aleviku hajaasustusega osas, kuid piirneb tiheasustusalaga. Kinnistu asub osaliselt nn valgel ala, samuti perspektiivsel tootmisalal ning haljasala reservmaal. 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.

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringule vastav.

#### Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015. a, jõustus 01.07.2015. a);
- Kuusalu valla üldplaneering.
- Harju maakonnaplaneering 2030+

#### Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Leeskõrve tee 2. Maa-ala plaan tehnoõrkude ja kinnistu piiridega, koostatud Priit Kirsiste FIE poolt 26.08.2021, töö nr GD-21-23.

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguste määramine päästetehnika garaaži (päästedepoo) ja olmeruumide rajamiseks. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut katastriüksuse jagamiseks.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 SITUATSIOONI KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Kolga alevikus asuvat Leeskõrve tee 2 katastriüksust (katastritunnus 35201:001:1715). Planeeritava ala pindala on 16291 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (M).

Planeeritav katastriüksus külgneb läänes T11268 Kolga- Pudisoo riigiteega, põhjas ning osaliselt ka idas kohaliku Leeskõrve teega.

Lõunas ja idas külgneb planeeritav maa-ala Mõisapõllu katastriüksusega (35301:001:1714; maatulundusmaa, üle 10 ha suuruse pinnaga). Teisele poole Leeskõrve teed jäävad Mõisa allee 11, Mõisa allee 9, Leeskõrve tee 1, Leeskõrve tee 3 ja 3a, Leeskõrve tee 5. Loetletud katastriüksustel on erinevaid maakasutuse sihtotstarbed- maatulundusmaa, elamumaa, ärimaa, tootmismaa. Kolga- Pudisoo maantee läänepoolne piir külgneb katastriüksusega Kolga mõis. Planeeringuala paiknemine riigitee läheduses loob head võimalused juurdepääsuks nii lõunakuu ka põhjasuunast.

Planeeritaval alal ei asu planeeringu koostamise ajal ehitisregistrisse kantud hooneid ega rajatisi. Kontaktvööndis olevad krundid põhja-, kirde- ja idakaares on hoonestatud. Lõuna- ja kagupoolses lähiumbruses domineerivad põllumaad ja looduslikud rohumaad.



**Foto 1 Vaade planeeringualale loodest, Kolga- Pudisoo ja Leeskõrve tee ristmikult.**

Planeeringuga kavandatav hoonestatav ala on kavandatud trapetsi kujulise katastriüksuse lääneossa.

Kolga mõis asub planeeritavast alast umbes 0.5 kilomeetri kaugusel põhja suunas.

Kõlvikuliselt koosneb Leeskõrve tee 2 katastriüksus haritavast maast (4084 m<sup>2</sup>), metsamaast (11019 m<sup>2</sup>) ning muust maast (1188 m<sup>2</sup>).

Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud. Planeeritava krundi lääneosaga lõikub Lahemaa rahvusparki välispiir ja kinnismälestise Kolga mõis ja park kaitsevöönd. Kaitsevöönditesse ei ole hoonestusalasid ning ehitustegevust kavandatud.

#### KATASTRIÜKSUSE PIIRANGUD.

- Planeeritaval alal asuvad Kolga:Kol keskpinge õhuliinid (Elektilevi OÜ). Liini kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini.
- Kolga:Kol keskpinge maakaabelliin (Elektilevi OÜ) kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini.
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (T 11268 Kolga -Pudisoo riigitee)
- Kinnismälestise 2852 „Kolga mõisa park 18-20 saj.piir
- Lahemaa Rahvusparki välispiir.

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine katastriüksus:

	<b>Aadress</b>	<b>Pindala m<sup>2</sup></b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>	<b>Omandivorm</b>
	Leeskõrve tee 2, Kolga alevik Kuusalu vald Harju maakond	16291	35201:001:1715	Maatulundusmaa 100%	Eraomand

### 3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeringuala asub hajaasustuses, keset põllumaid. Tiheasustusala piir jääb krundi põhjapiirile.

Planeeritaval alal on suuremas osas metsamaa, osaliselt endine põllumaa, üksikute puude ja põõsastega. Tihedam mets on krundi idapoolses osas. Planeeritaval krundil puudub kultuurhaljastus.

### 3.4 GEODEESIA

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt tasane- ühtlane kalle on lõuna suunas, kõrguste vahe on ca kaks ja pool meetrit. Madalaimad kohad on abs. +42.50 m ning kõrgeimad abs +45.00.

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 RUUM

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Leeskõrve tee 2 kinnistu Kolga aleviku hajaasustusega osas, kuid piirneb tiheasustusala. Kinnistu asub osaliselt nn valgel ala, samuti perspektiivsel tootmisalal ning haljasala reservmaal. Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega Leeskõrve teelt ning Kolga-Pudisoo maanteelt. Kinnistu on valdavas osas kaetud metsaga.

Kaugus Tallinn- Narva maanteest on linnulennult 3 km. Kaugus Soome lahest (Kolga lahest) linnulennult ca 6 km. Planeeringuala paiknemine ruumis on näidatud situatsiooniskeemil, graafilise osa leht 1.

#### 4.1.1 Detailplaneeringu ülesanded

1. Kinnistule ehitusõiguse ja hoonestusala määramine.
2. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
3. Heakorrasuse ja haljastuse lahendamine.
4. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub Kuusalu vallas, Kolga aleviku asustusüksuse alal.

Planeeritav katastriüksus külgneb läänes T11268 Kolga- Pudisoo riigiteega, põhjas ning osaliselt ka idas kohaliku Leeskõrve teega.

Lõunas ja idas külgneb planeeritav maa-ala Mõisapõllu katastriüksusega (35301:001:1714; maatulundusmaa, 104574 m<sup>2</sup>). Teisele poole Leeskõrve teed, põhjasuunda jäävad Mõisa allee 11 (35203:002:019; maatulundusmaa, 2243 m<sup>2</sup>); Mõisa allee 9 (35203:002:0004; elamumaa, 3471 m<sup>2</sup>); Leeskõrve tee 1 (35301:001:1526; sihtotstarbeta maa, 2511 m<sup>2</sup>); Leeskõrve tee 3 (35203:002:0135; tootmismaa, 6449 m<sup>2</sup>) ja Leeskõrve tee 3a (35203:002:0052; ärimaa, 582 m<sup>2</sup>); Leeskõrve tee 5 (35203:002:0055; tootmismaa, 9262 m<sup>2</sup>). Kolga- Pudisoo maantee läänepoolne piir külgneb katastriüksusega Kolga mõis (35203:002:0081; maatulundusmaa, 294636 m<sup>2</sup>). Planeeringuala paiknemine riigitee läheduses loob head võimalused juurdepääsuks nii lõuna- kui ka põhjasuunast.

Planeeringuala kontaktvööndis Leeskõrve tee 5 kinnistul on kehtestatud 20.05.2004 Direktorite/Kingu hall detailplaneering.

Kõik krundid kontaktvööndi kirde ja põhjaosas on hoonestatud.

Planeeringuala kontaktvööndis olev hoonestus – suuremas osas ehitatud ühismajandi töötajate elamispinnaks (korterelamud) ja tootmisüksustele- on rajatud viimase 50 aasta jooksul, tootmishooned korduvalt rekonstrueeritud ja ümberehitatud. Kontaktvööndis esineb nii ühe- kui kahekordseid, parapett-lahenduste kui ka viilkatustega hooneid, mille katusekalded jäävad vahemikku 5-45°. Kontaktvööndis olev hoonestus on iseloomulik eelmise sajandi majandi keskasulale.

Leeskõrve tee 2 kinnistu detailplaneeringuga kavandatav hoonestus ei peaks haakuma kontaktvööndis olevate hoonete arhitektuuriga. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused on planeeringuala mõjuvööndis. Planeeringuga kavandatavad garaažid- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärseid mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab külamiljööd positiivselt ala korrastamine, uute, eluliselt vajalike hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu ümbruskonna teedel. Kavandatavale krundi hoonestusele on lahendatud juurdepääs kohalikult Leeskõrve teelt, mis lähtub Kolga -Pudisoo riigiteelt (Kolga aleviku piirides Mõisa allee). Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning täiendab juba olemasolevat väljakujunenud külamiljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks kontaktvööndi olemasoleva hoonestuse suhtes.

Planeeringuga kavandatule avaldab selle paiknemine Kolga asustusalas ainult positiivset mõju. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav päästeautode garaaž ainuõige ja sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Lihtne juurdepääs aleviku igasse punkti, samuti teede paiknemine, mis võimaldab kiireid väljasõite väljapoole alevikku. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud alale, puuduvad negatiivsed tegurid.

Eelpooltoodud analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka küla miljööle.

#### 4.1.3 Krundi hoonestuse analüüs

Leeskõrve tee 2 kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuga kavandatakse hooned ehitatakse krundi lääneossa, säilitades ülejäänud maaüksusel metsamaa. Planeeringuga on kavandatud kuni 4 hoonet. Hooned projekteeritakse sobivana keskkonda. Uuele krundile kavandatakse hoonestus moodustab terviku- päästetepoo (päästetautode garaažid) koos seda teenindavate abihoonetega ning hooned ühendavate teede ja platsidega.

#### 4.1.4 Kooskõla Kuusalu valla üldplaneeringuga

Kuusalu valla üldplaneeringus on määratud ehitamise printsiibid hajaasustuses.

Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

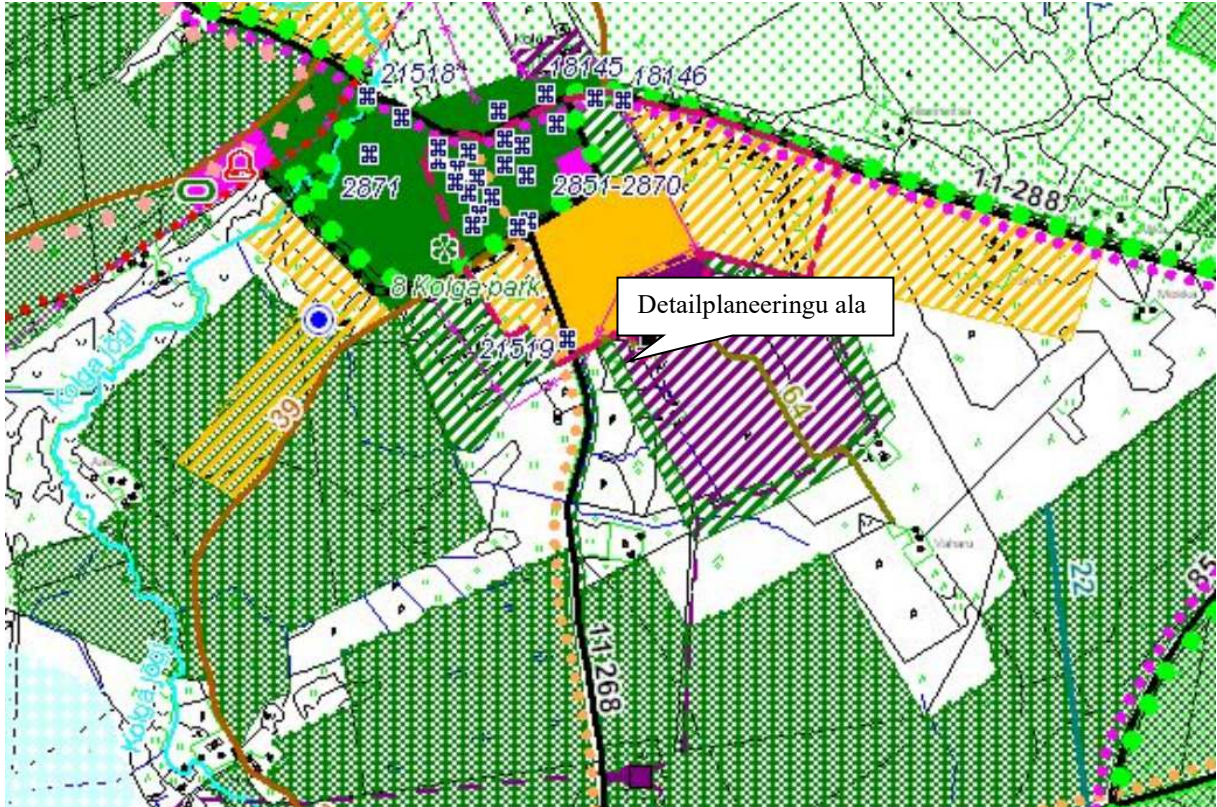
#### 6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses

.....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 lähi-ümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.....

Leeskõrve tee 2 kinnistu detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringuga määratud nõudeid:



- Kavandatud hooned on sobitatud miljöösse, arvestatud on lähikruntide hoonete mahtudega ning maastiku struktuuriga Kasutatakse piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale.
- Kavandatud hooned on mahuliselt sobivad nii tihe- kui ka hajaasustusse.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kuusalu valla üldplaneeringuga.



**Joonis 1. Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringust**

#### Leppemärgid

	HALJASALADE RESERVMAA
	TOOTMISE RESERVMAA

#### 4.1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maakatastris registreeritud Leeskõrve tee 2 kinnistu välipiire käesoleva planeerimisprotsessiga ei muudeta. Samuti ei teha ettepanekuid uute katastriüksuste ega kruntide moodustamiseks.

#### 4.1.6 Arhitektuuri- ja kujundusnõuded ehitistele

Katusekalle: 0-25<sup>0</sup>;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 8.5 m;

Välisviimistlus: puit, krohv, tellis, profiilplekk;

Katusekattematerjal: vaba (profiilplekk, rullmaterjal);

Hooned planeeritaval krundil ehitatakse ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnoarajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Katusekalded krundil peavad olema vahemikus 0 – 25<sup>0</sup>, lubatud on lamekatused parapetilahendustega, kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Kavandatavate hoonete katuste harjajoonte/parapeti suund risti või paralleelne Kolga-Pudisoo teega (krundi läänepiiriga) Katuste harjajooned/parapetid peavad olema üksteise suhtes risti või paralleelsed.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistlus vaba, võib kasutada profiilplekki, puitu ja kivi. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korruga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Planeeritava krundi piiridele või õuealale on lubatud rajada statsionaarseid piirdeaedaid - PVC kattega keevisvõrk või 3d paneelaiad, mille kõrguseks kuni 1,8 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlippidest piirded (h max = 1,5 m). Oluline on piirde sobivus kavandatavate hoonete arhitektuuriga.

#### 4.1.7 Kavandatud krundi ehitusõigus

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigused hoonete ja rajatiste (sealhulgas eraldiseisvad varjualused, keldrid ja ka 20- 60 m<sup>2</sup> suuruste ehitisealuste pindadega hoonete jms) püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemine ning soovivad olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp vaba, lubatud lame-, viil- , kelp kui ka poolkelp katused. Absoluutkõrgusi krundidel muudetakse vastavalt vajadusele, et tagada sajuvee äravool. Reljeefimuudatused peavad jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

Krundile on lubatud põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside ja tehnovõrkude rajamine ning kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitiste püstitamine vastavalt ehitusseadustikule. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega kui kaugus naaberkrundi hoonetest on väiksem kui 8 meetrit. Väljapoole hoonestusala on lubatud treeningvahendite ja välijõusaali seadmete paigaldamine.

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala

Planeeritud ehitusõigus:

## Krundi ehitusõigus

**Tabel 1**

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
Leeskõrve tee 2	16291 m <sup>2</sup> 100% RK	4 hoonet	1200 m <sup>2</sup>	8.5 m	0 – 25 <sup>0</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtunud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

RK- päästeteenistuse ja korrakaitseasutuse maa

### 4.1.8 Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoonete eskiislahendused kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

## 4.2 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb läänepiiril riigiteedega nr 11268 Kolga- Pudisoo. Planeeritava krundi põhjapiiril kulgeb kohalik Leeskõrve tee.

Planeeritava krundi õuealale juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit Leeskõrve teelt.

Krundi põhjapiirile on eraldatud maa-ala perspektiivse kergliiklustee rajamiseks.

Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast alevikus kuni 10 meetrit.

Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik

planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Transpordiamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik. Kuna tegemist ei ole eluhoonega, ei oma mürahäiringud tähtsust.

Käesoleva planeeringuga ei ole kavandatud hoonestust riigitee kaitsevööndisse.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

Kõik teed ja platsid planeeringualal on erateed, mille väljaehitamine ning hooldamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud asfaltkate, kuid keelatud pole ka teised katted. Planeeritavale krundile on ette nähtud vähemalt kaheksa parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - riigiteede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteede kavandamist

## **4.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD**

### **4.3.1 Keskkonnakaitsealased ettepanekud**

Krundi sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele

seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine on lahendatud reljeefi planeerimisega.

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Leeskõrve tee 2 kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatud tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist. Krundil on osaliselt üldplaneeringuga määratud haljasalade reservmaa.

Planeeringu arendamisel on tehtud järgmised ettepanekud:

- Hoonestusala on osaliselt kavandatud üldplaneeringuga määratud haljasalade reservmaale. Haljasalade pinna vähenemise kompenseerimiseks säilitatakse hoonestusalast ida suunas kuni krundi piirini territoorium haljasalana.
- Olemasolev haljastus tuleb säilitada maksimaalselt krundi perimeetril, millel on suveperioodil ekraniseeriv toime müra leevendamisel. Võimalusel suurendada haljastuse osakaalu.
- Korraldada planeeritaval krundil jäätmete sorteeritult kogumise süsteem
- Mitte lubada immutada reovett pinnasesse, et kaitsta põhjavett.
- Igasugune puu- ja põõsarinde kujundamine, puittaimestiku istutustööd ja raie mõisaparkide piiranguvööndis tuleb eelnevalt kooskõlastada Keskkonnaametiga.
- Kolga mõisa pargi alleel puu- ja põõsarinde kujundamisel ning puittaimestiku istutustöödel tuleb arvestada pargi hoolduskava ja rekonstrueerimisprojektiga

### 4.3.2 Haljastus

Planeeritav ala asub osaliselt endisel haritaval maal, osaliselt metsamaal, kultuurhaljastus puudub. Detailplaneeringuga on kavandatud krundile haljastuse rajamine.

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksid, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonete lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

### 4.3.3 Jäätmekäitluse korraldus

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

### 4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega või ühendatakse kaugkütte võrku.

### 4.3.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Planeeritava krundi naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

### 4.3.6 Õhureostus ja müra

Rajatavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene.

## 4.4 TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusalal peavad ehitistevahelised kujad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkesektsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (01.03.2021) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Päästetepoo (V kasutusviisiga hoonete) tulekustutustöödeks peab olema tagatud vooluhulk 15 l/sek 3 tunni jooksul.

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud tuletõrje hüdrandi paigaldamine hoonestusala piirile.

## 4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

## TEHNOVÕRGUD

### 4.6 TEHNOVÕRGUD

#### 4.6.1 Üldosa

Planeeritavat ala läbivad Kolga:Kol keskpinge õhuliin ja maakaabelliinid (Elektilevi OÜ).

Kavandatavatele tehnoarajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

#### 4.6.2 Veevarustus

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse planeeritava krundi liitumine Kolga aleviku ühisveevärgiga vastavalt vee-ettevõtte Kuusalu Soojus OÜ tehnilistele tingimustele 30. mai 2023 a nr 037.

Vesi saadakse ühisveevärgi trassist Dn110, millele tehakse sisselõige. Trass rajatakse kinnisel meetodil kuni planeeritava alani.

Maakraanid- liitumispunktid paigaldatakse kinnistu piiridele. Planeeritud veetorustik paigaldatakse PEH, PN10 plasttorudest ~1,8 m sügavusele planeeritud maapinnast, tihendatud ja kuivale alusele. Täpsemad lahendused antakse välisvõrkude ehitusprojektide koosseisus. Planeeritava krundi majandus- joogivee arvutuslik vooluhulk on 1 m<sup>3</sup>/d.. Planeeritava krundi veemõõdusõlm paigaldatakse tarnetorude poolse esimese välisseina taha, soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur tuleb maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70 cm kõrgusel, soojustatud ja valgustatud ruumis, tarnetorude sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisendid paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülssi.

### 4.6.3 Kanalisatsioon

Planeerimislahendusega on ette nähtud kavandatavate hoonete liitumine Kolga aleviku ühiskanalisatsiooniga vastavalt AS Kuusalu Soojus 30.05.2023 tehnilistele tingimustele nr. 037.

Ühiskanalisatsiooni juhitakse krundi reoveed isevooles torustikus.

Sajuvee kanaliseerimist ja uute drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

## 4.7 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus on eelnevalt lahendatud. Kinnistu idapiiril on OÜ Elektrilevi poolt paigaldatud liitumiskilp. Liitumiskilpi on paigaldatud mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokku lepitud ja kooskõlastatud OÜ-ga Elektrilevi.

## 4.8 SIDEVARUSTUS

Hoonestatava krundi sidevarustus ehitatakse välja vastavalt Telia AS tehnilistele tingimustele nr 38176456 koostatud 22.08.2023. Kavandatav sidekanalisatsioon ühendatakse Telia telekommunikatsioonivõrguga sidekaevu KGA-006 Mõisa alleel.

## 4.9 SOOJUSVARUSTUS

Käesoleva tööga on lahendatud planeeritava krundi soojavarustus detailplaneeringu mahus.

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

Võimalik on planeeritavate ehitiste ühendamine kaugkütte võrku. Liitumispunkt on Mõisa allee 9 kinnistul.

## 4.10 ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

#### **4.11 SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED**

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel:

- Elektrilevi OÜ 10 kV õhuliinid 10 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemal pool liini telge.
- Elektrilevi OÜ 10 kV maakaabel 1 meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemal pool liini telge.
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (T 11268 Kolga-Pudisoo riigitee)
- Kinnismälestise 2852 „Kolga mõisa park 18-20. saj. Piir
- Lahemaa Rahvuspargi välispiir.

#### **4.12 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

- Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt
- kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

#### **4.13 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA**

-

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kahte ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Projekteerimine. Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub

huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendatavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh sideliini, reoveekanaliseerimise ja elektriliinid) projekteerib ja rajab arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisisesete tehnovõrkude ning teede ehitamine toimub kinnistute omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

## II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

---

MELOTRIX GRUPP OÜ

Töö nr L 2406/22

Kuusalu vald Kolga alevik

Leeskõrve tee 2 kinnistu detailplaneering

August 2023