

## Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 04.01.2024

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Kuusalu Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 139 lõike 3](#) alusel.

Kuusalu Vallavalitsus teatab et kehtestas 21.detsembril 2023 korraldusega nr 517 Kolga aleviku Kolga mõisa kinnistu (35203:002:0081) detailplaneeringu

29,46 ha suurusest Kolga mõisa kinnistust antakse detailne lahendus ca 1,41 ha suurusele alale ridaelamute, abihoonete ning juurdepääsutee rajamiseks. Planeeritaval alal moodustatakse kaks eraldi krunti. Krundile positsioon nr 1 (aadressi ettepanek: Mõisa allee 8) on kavandatud kaks hoonestusala – üks hoonestusala uutele elamute rajamiseks planeeritava ala idaossa ning teine hoonestusala abihoonete püstitamiseks planeeritava ala lääneossa. Krundile positsioon 1 on lubatud rajada 2-4 põhihoonet. Seejuures on ridaelamute hoonestusalas kokku lubatud püstitada hooneid kokku kuni üheksale korterile ning ühes reas ei või olla ühenduses rohkem kui viis ridaelamuboksi. Ridaelamuboksid võivad olla omavahel ühendatud kolme kuni viie kaupa. Põhihoonete suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kõigi põhihoonete peale kokku on määratud 1120 m<sup>2</sup>. Iga korteri kohta on lubatud abihoonete hoonestusalal ühe kuni 50 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga abihoone püstitamine. Koos elamu projektiga on kohustus välja töötada ka abihoonele tüüpprojekt ning määrata asendiplaaniliselt ära, kus iga korteri abihoone asuma hakkab. Abihoonete suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku on määratud 500 m<sup>2</sup> (s.h üks abihoone prügimajale). Alternatiivina võib projekteerida ja ehitada abihoonete hoonestusalale ka ühiseid abihooneid (näiteks kaks 225 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga abihoonet või üks 450 m<sup>2</sup> abihoone vms), kus igale elamuboksile on arvestatud kuni 50 m<sup>2</sup>, arvestades suurima lubatud ehitisealuse pinnaga. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on määratud kõrgusena maapinnast ridaelamutel 8,5 m ja abihoonetel kuni 5 m. Planeeringu põhijoonisel näidatud uued hooned on illustratiivsed ning nende asukohta ja suurust hoonestusala sees on lubatud muuta, arvestades suurima lubatud ehitusaluse pindalaga krundil. Krundi positsioon 1 kahe hoonestusala vahele on kavandatud ridaelamute elanikele ühiselt kasutatav puhkeala, kuhu hooneid ei püstitata. Puhkeala on piisavalt suur, et perspektiivis oleks tulevastel elanikel soovi korral võimalik rajada ühiselt kasutatav laste mänguväljak ja palliplats. Ala ei ole kavandatud avaliku kasutusega.

Krundile positsioon nr 2 (aadressi ettepanek: Mõisa allee L1) on kavandatud uus mahasõit 11268 Kolga-Pudisoo teelt. Olemasolev mahasõit (km 1,246) riigimaanteelt Leeskõrve tee ristumiskohas on ette nähtud vastavalt Transpordiameti seisukohtadele likvideerida.

Veevarustuse ja reovee kanalisatsiooni lahendus on antud vastavalt OÜ Kuusalu Soojus väljastatud tehnilistele tingimustele. Veevarustus tagatakse liitudes olemasoleva ühisveevärgi torustikuga. Kanalisatsioon lahendatakse olemasoleva, planeeringuala läbivale survetorustiku ning planeeringuga kavandatud reoveepumpla baasil. Küttelahendusena on lubatud nii olemasoleva kaugküttetorustikuga ühinemine kui ka lokaalne lahendus.

Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjas olevale elluviimise kavale kohustub krundi igakordne omanik ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee (koos riigitee mahasõidu ja ristumiskohaga) ning kergliiklustee ja krundisisesega parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid, kui on välja ehitatud tehnovõrgud ja planeeritud mahasõit 11268 Kolga-Pudisoo teelt. Planeeritud mahasõit on määratud avalikult kasutatavaks teeks ning võõrandatakse peale transpordimaa krundi moodustamist ja mahasõidu väljaehitamist Kuusalu vallale. Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa (Pos nr 2) võetakse valla omandisse tasuta siis, kui tee on valminud vastavalt projektile ning väljastatud on ka kasutusluba.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala Kolga aleviku tiheasustusega osas, osaliselt perspektiivsel elamualal ning osaliselt haljasalade reservmaal. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Kolga-Pudisoo maanteelt. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 on tiheasustusalal

ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks vajalik koostada detailplaneering. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga. Detailplaneering on kooskõlastatud lähteülesandega ette nähtult Päästeameti, Transpordiameti, Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaameti ning tehnovõrkude valdajate poolt.

Detailplaneering võeti vastu Kuusalu Vallavalitsuse 13.09.2023 korraldusega nr 387 ning selle avalik väljapanek toimus 04.10-18.10.2023.a. Avaliku väljapaneku jooksul laekus vallavalitsusele üks kiri naaberkinnistu elaniku ettepanekutega. Kuusalu Vallavalitsus korraldas 01.11.2023 avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu. Avaliku arutelu tulemusel lepidi kokku täiendused planeeringu täpsustamiseks ning ühe ettepaneku arutamine peale andmete täpsustamist seoses naaberkinnistul asuva ridaelamu kõrguse ning planeeritava kinnistu maapinna tõstmisega. Selleks et antud küsimust lahendada, tellis planeeringu koostaja GEO S.T. OÜ mõõdistuse. Mõõdistustulemuste tutvustamiseks ning sobiva lahenduse arutamiseks korraldas vallavalitsus 13.12.2023 arutelu, millel osales ettepanekute tegija, kinnistu omanik ning planeeringu koostaja. Arutelu tulemusel lepidi kokku kompromisslahendus maapinna tõstmise osas. Planeeringu avaliku väljapaneku jooksul esitatud ettepanekud said arutelude tulemusel lahendatud, planeeringu materjalidesse viidi sisse arutelude protokollides fikseeritud täpsustused ning lahendamata planeeringu vaidlust üles ei jäänud. Planeeringusse sisse viidud täpsustused ei olnud detailplaneeringu põhilahendust muutvad.

Kinnistu omaniku ning Kuusalu Vallavalitsuse vahel sõlmiti 19.12.2023 notariaalne leping, milles kirjeldati kinnistu omaniku kohustused ja tingimused teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks, kavandatud kergliiklustee avalikuks kasutamiseks ning kavandatud transpordimaa tasuta üleandmiseks peale teelõigu valmimist.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulisi majanduslikke, sotsiaalseid ega kultuurilisi mõjusid, samuti ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

## Dokumendid

- [Kuusalu Vallavalitsuse 21.detsembri 2023 korraldus nr 517](#)

Kuusalu Vallavalitsus

Mõisa tee 17, Kiiu alevik, 74604 Harjumaa

Telefon: 606 6370

E-post: [vallavalitsus@kuusalu.ee](mailto:vallavalitsus@kuusalu.ee)

Teadanda number 2204715