



Toila vallas Kabelimetsa külas Tuule kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Kukruse mõisa tuuleveski,
19. saj (reg nr 13897) kaitsevöönd

Töö nr 19003476

Tartu 2020

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

Merlin Kalle

Muinsuskaitseameti tegevusloa vastutav spetsialist (nr VS 373/2008)

EramuEkspert OÜ

Töö koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Sisukord

A - SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	7
3 MUINSUSKAITSE TINGIMUSED	11
3.1 Kaitsestaatus	11
3.2 Mälestise ajalugu	11
3.3 Mälestise kirjeldus	14
3.4 Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavavõrgu, krundistruktuuri ning maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele	14
3.5 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele	16
3.6 Muinsuskaitse tingimused (MKT)	17
4 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	18
4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	18
4.2 Kruntide hoonestusala	18
4.3 Kruntide ehitusõigus	18
4.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	19
4.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	19
4.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	20
4.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	20
4.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	21
4.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus	22
4.7.3 Soojavarustus	22
4.7.4 Telekommunikatsioonivarustus	22
4.8 Tuleohutus	22
4.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	23
4.10 Keskkonnatingimuste seadmine	23
4.11 Servituudi seadmise vajadus	24
4.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	25
4.13 Planeeringu elluviimine	25
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	27
C - JOONISED	29

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Toila Vallavalitsuse 02.04.2019 korraldus nr 80 *Toila vallas Kabelimetsa külas Tuule kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine*.

Planeeringu koostamise eesmärk on üksikelanduse rajamine.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Telg MK OÜ (litsents nr 30 MA-k, 708 MA) poolt novembris 2019 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 29T694). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala piirneb Kohtla Vallavolikogu 12.02.2007 otsusega nr 54 kehtestatud *Kohtla vallas Kabelimetsa külas Sireli, Veski ja Veski 2 kinnistute detailplaneeringu* alaga. Käesoleva planeeringu lahendus tuleb siduda kehtiva detailplaneeringu lahendusega.

Kuna planeeringuala piirneb ehitismälestise Kukruse mõisa tuuleveski, 19. saj (reg nr 13897) kaitsevööndiga ja planeeritakse tegevust kaitsevööndis (veetrassi rajamine), on koostatud muinsuskaitse tingimused (vt ptk 3), millega on lahenduse väljatöötamisel arvestatud.

Planeeringu koostamise ajal koostati altkaevandatud ala stabiilsuse kohta eksperthinnang (IPT Projektijuhtimine OÜ, töö nr 19-11-1531). Lahenduse koostamisel on arvestatud eksperthinnangus toodud soovitusetega.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjula kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Toila vallas Kabelimetsa külas haarates osaliselt Tuule kinnistu (kt 32002:004:0041, selle idaosa). Planeeringuala pindala on ca 1 ha.

Tuule kinnistu kogupindala on 3,18 ha ja sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Planeeringuala on hoonestamata endine põllumaa, mis viimastel aastatel on olnud põllumajanduslikust kasutusest väljas ja püsinud heinamaana. Planeeringuala ida- ja lõunapiiril kasvab puude rida (kuused ja kerapajud).

Juurdepäas planeeringualale on tagatud Aiandi tee (kt 32002:004:0042, transpordimaa) maaüksuse kaudu, millel asub ca 4 – 4,5 m laiune kõvakattega sõidutee. Aiandi teele pääseb Kabelimetsa tee (kt 32001:001:0189, transpordimaa) kaudu, mis saab kahe mahasõiduna alguse kõrvalmaanteelt nr 13214 Kabelimetsa tee (kt 32002:004:0005, transpordimaa). Kõrvalmaanteelt mahasõitudel on Kabelimetsa tee algusesse paigaldatud õueala liikluskorraldust tähistav märk.

Planeeringuala piirneb vahetult ca 2007ndast aastast tänaseni rajatud elamupiirkonnaga (*Kabelimetsa külas Sireli, Veski ja Veski 2 kinnistute detailplaneeringu* alusel). Hoonestamata on veel maaüksused Veski vkt 10 (kt 32002:004:0020) ja Veski vkt 11 (kt 32002:004:0021), kuna neile puudub juurdepääs. Nimetatud maaüksustele on juurdepääs võimalik tagada käesoleva detailplaneeringu lahendusega.

Mõjupiirkonna hoonestus on valdavalt ühekorruseline (kõrgus ca 5 m) ja madalakaldelise viilkatusega; välisviimistluses on kasutatud laudist. Hooned on välimuselt sarnased (kollane laudis ja pruun plekist katusekate).

Planeeringuala piirneb läänest Veski maaüksusega (kt 32002:004:0005, elamumaa), millel asuvad ehitismälestis Kukruse mõisa tuuleveski, 19. saj. (reg nr 13897, ehr kood 102008851) ja puurkaev (PRK0002277, ehr kood 220551427). Kukruse mõisa tuuleveski, 19. saj kaitsevöönd külgneb planeeringualaga, puurkaevu sanitaarkaitseala on 50 m ja planeeringualale ei ulatu. Kultuurimälestist toetav maastikupilt sai rikutud 2007 kehtestatud *Kabelimetsa külas Sireli, Veski ja Veski 2 kinnistute detailplaneeringu* elluviimisel, mistõttu saab käesoleva planeeringuga ainult järgida, et kinnismälestis ja vaadeldavus säiliks (vt ptk 3.6 ning fotod 3 ja 4).

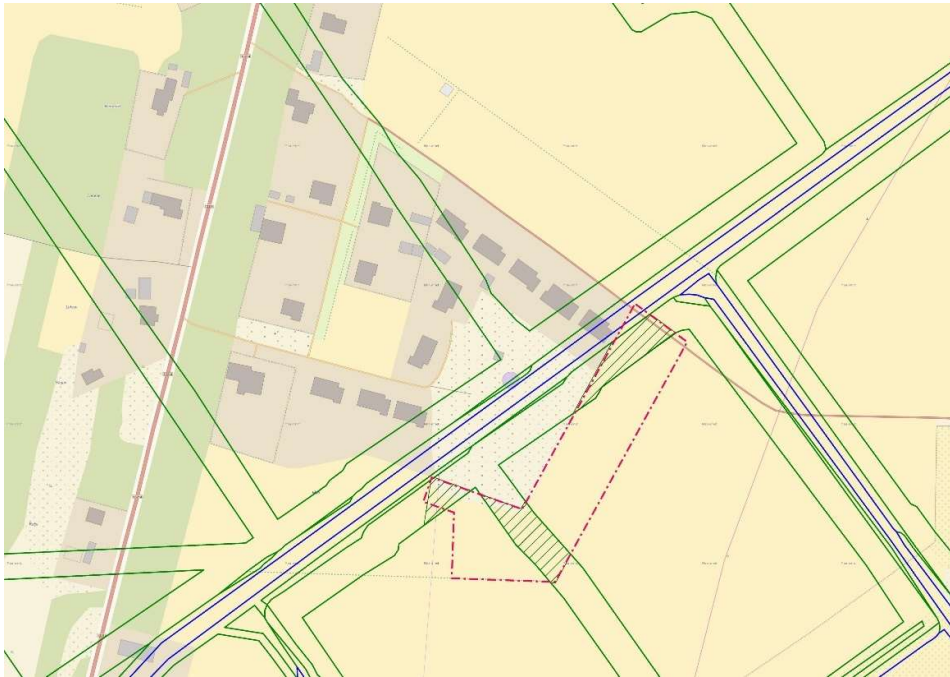
Planeeringuala läbib elektri keskpinge õhuliini (kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini) ja elektri keskpinge maakaabelliini (kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini).

Planeeringuala jääb altkaevandatud alale (vt skeem 1).

Tallinna Tehnikaülikooli Mäeinstituudi poolt on aastatel 2014-2015 koostatud töö *Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine*. Töö raames anti kaevandatud aladele ka stabiilsuse hinnang (püsiv maa, langetatud maa, stabiilne maa, kvaasistabiilne maa). Planeeringuala jääb valdavalt langetatud alale, kuid osaliselt ka langetatud ala servakonsoolile, kus püsivuse klass on kvaasistabiilne.

Langetatud maa tekib alal, kus kaevandamisel ei jäetud tervikuid (kombainkaevandamine), või kui jäeti, siis lühiajalisi, et nad puruneksid kaevandamise ajal, või kui tühimikud täideti täitematerjaliga. Langetatud maa vajub kaevandamise käigus. Selle püsivus sõltub katendi ja kihindi paksuse suhtest, katendi kooslusest, täitematerjali hulgast ja töö kvaliteedist. Eesti põlevkivimaardlas on nendeks aladeks, kus kasutati käsikambreid ja –laavasid, kombainlaavasid, laus- või kihtväljamise katselanke, kambriplakkide katselist varistamist. Langetatud maal võib esineda maa järel- või hilisvajumist. Kasutamisel tuleb silmas pidada maa vajumise võimalikkust ja niiskusrežiimi muutust.

Kvaasistabiilne maa tekib, kui lae ülalhoidmiseks kasutatakse tervikuid, täiteriitu jne, mis ei purune kaevandamise ajal, kuid see võib toimuda hiljem. Seega kvaasistabiilne maa käitub esialgu kui stabiilne, kuid hiljem võib seal esineda maa vajumist ja varinguid. Ehitamine on sel alal keelatud. Põlevkivimaardla maa on kvaasistabiilne kambritega kaevandatud alal, kui kaevandamissügavus on suurem kui 35...40 m, langetatud alal vajumismolli perve ja seda ümbritseva püsiva või stabiilse maa vahel (kaevelangi või –ploki alguses ja lõpus), käikude peal, kui katendi paksus on väiksem kui 10...12 m.



Skeem 1. Altkaevandatud alad. Rohelisega on tähistatud altkaevandatud ala, sh rohelise viirutusega kvaasistabiilne ala planeeringuala piires, sinisega tervik (püsiv). Andmestiku aluseks on Tallinna Tehnikaülikooli Mäeinstituudi poolt aastatel 2014-2015 koostatud töö *Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine*.

Novembris 2019 koostas IPT Projektijuhtimine OÜ Tuule kinnistu stabiilsuse hinnangu (töö nr 19-11-1531). Ekspert hinnangu kohaselt asub Tuule kinnistu valdavalt langetatud alal või langetatud kogumisstrekil. Loodenurkades ja loode-kagu suunalise vööndina on Tuule kinnistu all servakonsool – üleminek langetatud ala ja purunenud tervikute vahel.

Vaatlusjaama nr 1 (Jõhvis Kaare tn ja Hariduse tn ristist lõuna poole, mille geoloogiline läbilõige on sarnane geoloogilise läbilõikega Tuule kinnistul) mõõdistuse andmetel (juuli 1964 kuni september 1983) ei erine maapinna liikumised langetatud alal ja langetatud kogumisstreki alal. Vajumise kiirus üleminekul tervikule (kvaasistabiilse alal) on ca 2 korda intensiivsem. Kahe ala vajumiskiiruse erinevus põhjustab kuni 0,5 mm vajumise erinevuse aastas, 5 mm 10 aasta ja 25 mm 50 aasta jooksul. Vajumiskiiruse erinevus põhjustab hoonete seintes pragusid, mis arenevad pidevalt ja pika aja jooksul.

Ekspert hinnangus soovitatakse kinnistul hoonestus planeerida selliselt, et elamud paikneks langetatud aladel ja kruntide piirid kulgeksid võimalikult piki kvaasistabiilseid alasid.

Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Kohtla valla üldplaneering* (kehtestatud Kohtla Vallavolikogu 28.09.2012 määrusega nr 32) ja *Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+* (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278).

Kohtla valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elumumaa (kavandatav elumumaa) (vt skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte Kohtla valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala on tähistatud musta kontuuriga. Kollane ala tähistab olemasolevat elumumaa ja kollane viirutus kavandatavat elumumaa.

Põhimaanteelt nr 1 Tallinn – Narva on planeeringuala suunas üldplaneering näinud ette vaatekoridori, mis peab tagama vaated olulistele objektidele või maamärkidele. Vaatekoridori suunale jääb Kukuruse mõisa tuuleveski, 19. saj. Vaatekoridoride määramise eesmärk üldplaneeringus on piirkonna väärtustamine ja oluliste objektide ja alade esiletoomine ning kohalike elanike ja külastajate seas teadlikkuse tõstmine.

Maastiku vaadeldavuse ja avanevate vaadete säilimiseks tuleb üldplaneeringu kohaselt (välja toodud asjakohased):

- Uusehitiste (hoonete ja rajatiste) asukoha määramisel säilitada avatud vaated maastikule ja olulistele sihtmärkidele;
- Detailplaneeringuga täpsustada täiendavate vaatekohtade ja vaatekoridoride asukohad tulenevalt maastiku vaadeldavuse säilimise vajadusest konkreetses asukohas.

Üldplaneering määrab Kabelimetsa külas kavandatavatel elumumaadel ehitamiseks järgmised üldpõhimõtted:

- Elamuehituses on elamutüübiks pereelamu;
- Järgida tuleb piirkonnas olemasolevate hoonete kõrgust ja mahtu ning arvestada uushoonete arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega;
- Elumumaa kruntimisel ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada altkaevandatud alade olemasoluga ning ehitamisel täpsustada ehitustingimused vastavalt maa oleku klassifikatsioonile (planeeringuala jääb kamberkaevandatavale alale);
- Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel arvestada radooniohutu hoone projekteerimise nõuetega;

- Krundi minimaalne suurus on 1 500 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve on pereelamumaa;
- Ehitistealune suurim lubatud pindala ja hoonete arv krundil määratakse detailplaneeringuga;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ei tohi mälestise (reg nr 13897) vaadeldavuse tagamiseks ületada olemasolevate Veski vkt hoonete kõrgust;
- Haljastuses ja heakorras tuleb järgida piirkonnas väljakujunenud haljastamise traditsioone ja tavasid;
- Parkimine tuleb lahendada omal krundil või õuemaal;
- Tehnovõrkude ja rajatiste puhul lubatud lokaalsed lahendused. Tänavavalgustuse väljaarendamine vastavalt teedevõrgu lahendustele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Kohtla valla üldplaneeringu põhimõtetega. Lahenduse koostamisel on arvestatud seatud nõudeid ja tingimusi.

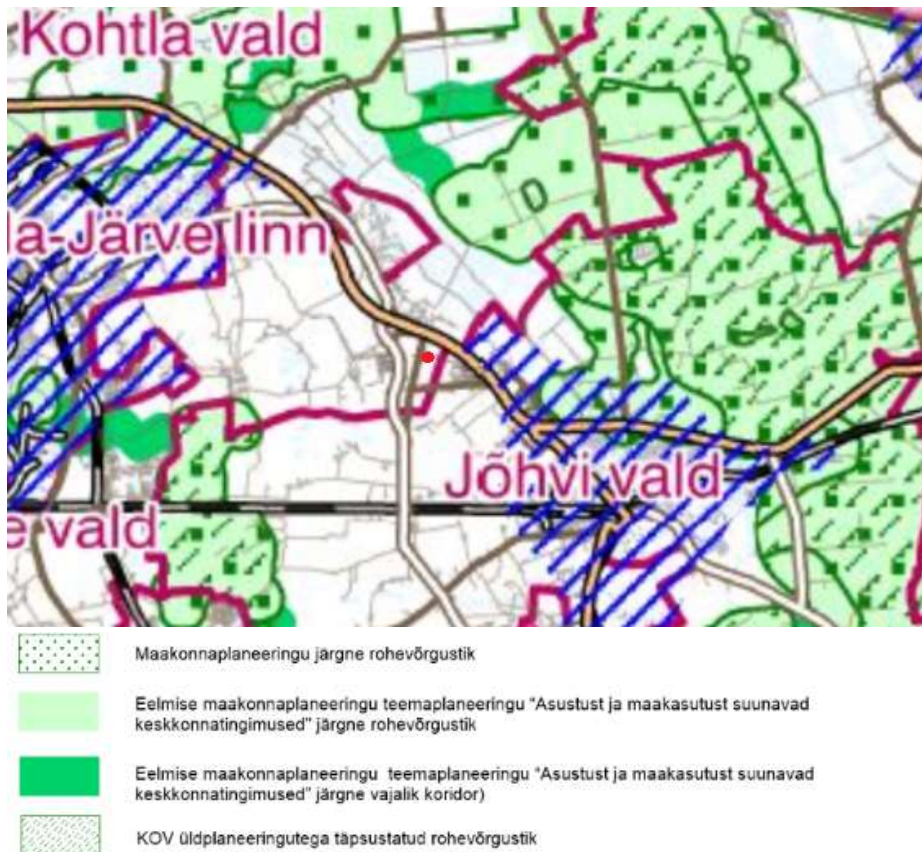
Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Ida-Virumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustusstruktuur ja asustuse suunamine, ruumiliste väärtuste võrgustikud ja arengut suunavad keskkonnatingimused, tehnilised võrgustikud). Keskkonnatingimuste seadmisel kaasajastab maakonnaplaneering 2003. a kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* rohelise võrgustiku piire ja kasutustingimusi ning väärtuslike maastike kasutustingimusi. Sellest lähtuvalt on käesoleva detailplaneeringu koostamisel keskkonnatingimuste seadmisel arvestatud maakonnaplaneeringus ette nähtuga ja maakasutuse osas on aluseks üldplaneering.

Maakonnaplaneeringus tuleb esile põhimõte, et asustuse arengu suunamisel tuleb soodustada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist, hoidudes samaaegselt asjatutest kulutustest, mis kaasnevad tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ning käigus hoidmisega. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud maadele ning säilitada hajaasustuses väljakujunenud asustumustreid.

Nimetatud põhimõte on kooskõlas üldplaneeringus Tuule kinnistule määratud elamumaa juhtfunktsiooniga. Tuule kinnistu piirneb kompaktse iseloomuga asustatud alaga, kus on välja kujunenud tehniline taristu, sh teedevõrk. Tuule kinnistust osalises ulatuses elamukruntideks arendamisel tihendatakse olemasolevat asustust selle iseloomulikkude mustrit järgides ja olemasolevat taristut (teed, tehnovõrgud) kasutades.

Planeeringuala piirkonnas näeb maakonnaplaneering ette väärtusliku põllumaa. Kuna maakonnaplaneeringu tase on üldine ja üldplaneering näeb planeeringualal ette elamumaa ning detailplaneeringu lahendusega soovitakse tihendada juba olemasolevat elamupiirkonda, mis ei jää aktiivses kasutuses olevale põllumaale, ei saa planeeringu eesmärki lugeda maakonnaplaneeringuga vastuolus olevaks. Planeeringulahenduse elluviimisel säilib olemasolev põllumaa väljaspool planeeringuala.

Planeeringuala ei jää väärtuslikule maastikule, samuti ei jää rohelise võrgustiku alale (vt skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte *Ida-Viru maakonnaplaneeringust 2030+* joonisest 5 (seletuskirjas lk 34). Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase täpiga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maakonnaplaneeringu põhimõtetega kooskõlas.

3 MUINSUSKAITSE TINGIMUSED

3.1 Kaitsestaatus

Kukruse mõisa tuuleveski on arhitektuurimälestiseks tunnistatud Kultuuriministri 13.11.1997 määrusega nr 73 *Kultuurimälestiseks tunnistamine*. Mälestisele on määratud ühine kaitsevöönd Kukruse küla mälestistega (Kukruse mõisa peahoone, 18.–19. saj reg nr 13892, Kukruse mõisa allee matusepaigaga, 19. saj reg nr 13893, Kukruse mõisa ait, 19. saj reg nr 13894, Kukruse mõisa kuivati, 19. saj reg nr 13895 ja Kukruse mõisa hobusetall, 19. saj reg nr 13896) Kultuuriministri 28.03.2007 käskkirjaga nr 144 *Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine*.

Kaitsevööndi eesmärgiks on tagada: kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine; kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine ning kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine¹.

Muinsuskaitse tingimuste koostamisel on toetutud tegevust reguleerivale määrusele², mille kohaselt on detailplaneeringu muinsuskaitse tingimuste ülesanne kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid. Kuna käesolev planeeringuala piirneb küll kaitsevööndiga, kuid kavandatav olemasoleva veetrassi rekonstrueerimine ja uue –trassi rajamine tuuleveski kaitsevööndisse, on koostatud muinsuskaitse tingimused.

3.2 Mälestise ajalugu

Kukruse (saksa k *Kuckers*) rüütlimõisat on esmamainitud 1453. aastal, mil see kuulus Fromhold Lodele. Tema suguvõsa käes oli mõis aastatel 1410–1744 s.o 334 aastat. 1745. aastal päris võlgades mõisa Caspar Friedrich von Engelhardt, kes 1762. aastal vahetas Kukruse mõisa Ojasoo mõisa vastu ja uueks omanikuks sai sel aastal Christoffer Friedrich von Toll. 1767. aastal päris selle Karl Gustav, kes 1780. aastast muutis Kukruse mõisa suguvõsa mittemüüdavaks pärandmõisaks (fideikomiss). 1813. aastal sai omanikuks Friedrich Ludwig ja 24. juunil 1841 liisu teel Võru lähedases Linnamäe mõisas sündinud sõjaväelane ja ajaloo huviline Robert von Toll. Aastatel 1877–1917 oli mõisapidaja Roberti poeg Hermann ja edaspidi kuni 1923. aastani tema poeg Benno. Pärast seda jaotati mõisamaa asunikutaludele, harrastemaja läks põlevkivitööstuse käsutusse³.

Kukruse mõisas hakkas Robert von Toll 1870. aastatel esimesena kaevandama ja kasutama põlevkivi, sealne viinavabrik töötas põlevkivikuttel. Selle mõisa järgi on oma nime saanud kukersiit (põlevkivi), ehitusmaterjalid kukermiit (sideaine), kukersool (kattelakk) ja kukerbetoon ehk kukeroon (põlevkivituhkbetoon)⁴.

1925. aastal avati mõisas vene algkool, mis 1931. aastast kandis nime Kukruse vene emigrantide algkool. Endises harrastemajas asusid ka kaevandustöölise korterid. 1945. aastast oli peahoones Kohtla-Järve sovhoosi töötajate korterid ja kauplus, aidahoones ladu. Alates 1988. aastast kuulub Kukruse mõis riigile.

Suulise traditsiooni kohaselt rajati Kukruse mõisa hoonestus praegusesse asukohta s.o endise Kukruse küla maadele Tollide ajal 18.saj II poolel. Esimesed kirjalikud andmed mõisa

¹ Muinsuskaitse seadus § 14 lg 2

² Kultuuriministri 24.04.2019 määrus nr 15 Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord

³ Ajalooline õiend Kukruse mõisa kohta https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0012339.pdf

⁴ Eesti Loodus 2007/9, Kukruse mõis ja park http://vana.loodusajakiri.ee/eesti_loodus/artikkel2066_2042.html

ehitiste kohta on leitavad topograafilistest kirjeldustest 18. saj lõpul. Tolleaegne härrastemaja ja mõned kõrvalhooned olid kivist, kuid suurem osa hoonetest- valitsejamaja, ait, kaks rehehoonet. Õlleköök ja saun olid puust. Mõisale kuulus kõrts, kivist tuulik ja lubjapõletus oma ehitiste tarbeks. 1813.a säilinud mõisasüdamiku kaardil on ansambelis fikseeritud härrastemaja, selle taga suhteliselt kaugel vasakus tiivas valitsejamaja ja karjalaudad, paremal ait. Hoogsam ehitustegevus mõisas vallandus tõenäoliselt 19. saj I poolel, mil peahoone kujundati klassitsismi vaimus. 19. saj viimaseks veerandiks oli mõisaansambel üldjoontes välja kujunenud. Tiibehitistega härrastemaja paiknes ümmarguse, sõiduteega ümbritsetud muruplatsi ääres (vasakpoolse tiibehitise külge oli tõenäoliselt ehitatud triiphoone). Härrastemajast loodesse jäi valitsejamaja (praegu pole isegi asukoht vaadeldav) ja karjalautade kompleks. Härrastemajast põhja suunas paiknesid sepikoda, hobusetallid-vankrikuur ning viinavabrik lähedal asuva nuumhargade talliga. Ehitustööd mõisaansambli juures jätkusid 19. saj lõpul ja 20. saj algul. Sajandi lõpul rajati härrastemaja vasakpoolsele tiibhoonele historistsistlikus laadis pealehitis ja ehitati välja tiibhoonele liidetud juurdeehitis. 20. saj algupoolel täiendati karjalautade kompleksi lõhutud maakivist karjalauda ja sõnnikuhoidlaga. Härrastemajast kagusse viljaaida juurde jäi piiritusekelder, kuhu 1910.a ehitati maakivist viljakuivati. 20. saj esimesel kümnendil olid mõisal mitmed tööstushooned nagu meierei, aurujõul töötavad jahu- ja saeveski, viinavabrik; mõisa ehitiste tarvis töötasid lubjaahi ja kivipurustus. Mõisaehitiste arv koos tööliste elamute ja abihoonetega ulatus 30-ni.

19. saj hoonestuse ehitusmaterjaliks oli tahumata maa- ja paekivi, seinad kaeti krohvikattega. 20. saj algul püstitatud ehitised (lehmalaut, viljakuivati) on ehitatud lõhutud maakivist, ukse- ja aknaavad kanditi punase telliskiviga.

Park on ansambli lahutamatuks koostisosaks. Pargi rajas Robert von Toll 1866.a aastal. Kukruse park on üks väheseid mõisaparke, mille rajamise aastat saab kõhklemata nimetada, kuna pargi äärealale härrastemajast kirdes on püstitatud daatumkivi pargi rajaja ja rajamisaastaga.

Vabakujunduslik park ilmestas ehitisi, kuid ühtlasi isoleeris härrastemaja majandushooneist. Mõisaesiselt väljakult algab võimas mitmerealine lehiseallee, mis ühendab mõisapargi 0,7 km kaugusel oleva Tollide perekonna kalmistupargiga.

Härrastemajast loodes ja selle taga laiusid varem looduslik tiikide süsteem, mis seoses põlevkivi kaevandamisega ära kuivasid. Peahoone lähedal aida taga oli puuviljaaed, praeguse kuivati piirkonda jäi iluaed. Mõisas oli nii külm kui soe kasvuhuone; kasvatati lilleistikuid, nimetamisväärselt ilusaid agaave.

Mõisapargi jätkuks on kalmistupark, neid ühendab lehise- ja tammeallee, mis moodustab teed ääristava kuni 40 m laiuse puistu. Tollide matmispaigas oli stiilne anttemplikujuline hauakabel ning hauaskulptuur, mis on hävinud. Kunagist Tollide matusepaika tähistavad lihvitud graniidist hauaplaadid⁵.

Kalmistu silmapaistvaim puu on olnud hariliku tamme kultivar (sort) 'Pendula'. Puude vanust määراتi Kukruse pargis ja mõisakalmistul 2007. aastal. Määrangu kohaselt võidi kogu puiestee 300–400 puuga istutada ühel ajal, 1860. aastatel. Leinavõraga tamm kalmistul on ainulaadne oma vanuse poolest (157 a), puu võidi istutada 1850. aastatel. Selgus, et kalmistule hakati puid istutama isegi varem kui lossiesisesse parki.

Kukruse mõis oli mõisaomanike (eriti Roberti) aktiivse ja laiahaardelise tegevuse tõttu üks Eesti tuntumaid, park aga oma liigirikkuselt ning kujunduselt koos puiestee ja kalmistuga üks omapärasemaid Eestis. Kogu kompleks oli rajatud eeskätt peahoone ette, omaaegne vaade esiakendest või trepilt panteoni poole võis olla päris uhke. Samas viis see mõtted manala

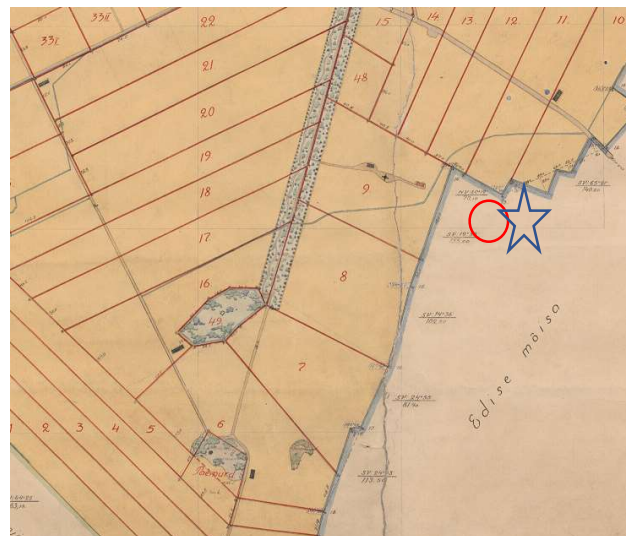
⁵ Ajalooline õiend Kukruse mõisa kohta https://register.muinas.ee/ftp/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0012339.pdf

teele läinud suguvõsa liikmeile ja tuletas meelde, et sinna kalmistule pidi ükskord jõudma ka pargi rajaja.

Peahoone tagune pargiosa oma tiikide ja liigirohke taimeistikuga oli hoopis teist laadi ning suunas mõtted pigem maisele elule. Küllap oli kogu pargikompleksi projekteerinud Robert von Toll ise. Kas tal oli siin ka eeskujusid, ei ole teada. Kuid Robert viibis aastatel 1834–1838 Lääne-Euroopas, elades pikemat aega Roomas ning käis Pariisis, Šveitsis ja Berliinis – see kõik aitas kaasa tema ajaloohuvi süvenemisele ja maailmapildi rikastamisele⁶.



Skeem 4a. Väljavõte Viru maakonnas oleva Kukuruse mõisa plaanist, 1921 a ⁷.



⁶ Eesti Loodus 2007/9, Kukuruse mõis ja park http://vana.loodusajakiri.ee/eesti_loodus/artikkel2066_2042.html

⁷ Rahvusrhiivi kaartide infosüsteem, leidandmed ERA.T-3.24.1652, http://www.ra.ee/kaardid/index.php/et/map/view?id=110277&_xr=eNpLtDK0qs60MrBOTDKGMIqtDC2sIHITC%252FSLUxOLkIMcU8oS85JTU5SAMiZWSqWJ6alQppmXpSGICVSeK5iXXqgVMbJSSs1TsQ6tBQAQ3hVU

Skeem 4b. Väljavõte Viru maakonnas oleva Kukruse mõisa plaanist, 1921 a.⁸; Kukruse mõisa tuuleveski on plaanil ümbritsetud punase ringiga, orienteeruv planeeringuala asukoht sinise tähekesega.

3.3 Mälestise kirjeldus

Eelnevast kirjeldusest nähtub, et kivist tuulik kuulus mõisaehitiste hulka juba 18. saj lõpus. Vastavalt kultuurimälestiste riiklikule registrile on Kukruse mõisa tuuleveski ehitatud 19. saj ning restaureeritud arh. U.Arikese projekti järgi 1980-ndatel.

Restaureerimis- ja remonttöid on teostatud ka hilisematel aastatel, mil taastati mh ka tiivad.

Tegemist on hollandi tüüpi laudiskiivriga paekivituulikuga, mis on heas seisukorras. Tuulik on piirkonna ajastu tüüpilise hoonetüübi näide mõisaansamblis ning kultuurmaastikku ilmestav ehitis⁹.



Foto 1: Kalle Merilai. 31.07.2013. a.¹⁰



Foto 2: Jaana Veskimeister. 05.11.2019. a.

3.4 Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavavõrgu, krundistruktuuri ning maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele

Planeeringuala hõlmab Tuule kinnistu (kt 32002:004:0041) idaosa. Ajalooliselt kuni tänapäevani on ala näol tegemist olnud põllumaaga. Ajaloolistel kaartidel (Viru maakonnas oleva Kukruse mõisa plaan 1921 (vt skeem 4), katastrikaart 1936 (vt skeem 5), NL topograafiline kaart 1948, NL topograafiline kaart 1969 (vt skeem 6)) on kinnistu kirdepoolsel piiril ristipidisena kujutatud üks hoone õuealaga, mis hilisemal ajal kaartidel enam ei kajastu.

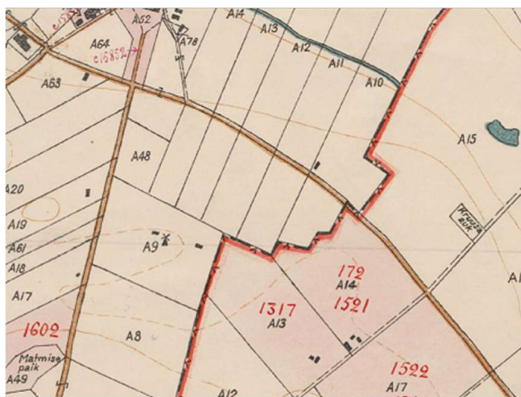
⁸ Rahvusarhiivi kaartide infosüsteem, leidandmed [ERA.T-3.24.1652](http://www.ra.ee/kaardid/index.php/et/map/view?id=110277&xr=eNpLtDK0qs60MrB0tDKGMlqtDC2sIHITC%252FSLUxOLkjMcU8oS85JTU5SAMIzWSgWJ6alQppmXpSGICVSeK5iXXqgVMbJSSs1Tsq6tBQAO3hvU), <http://www.ra.ee/kaardid/index.php/et/map/view?id=110277&xr=eNpLtDK0qs60MrB0tDKGMlqtDC2sIHITC%252FSLUxOLkjMcU8oS85JTU5SAMIzWSgWJ6alQppmXpSGICVSeK5iXXqgVMbJSSs1Tsq6tBQAO3hvU>

⁹ Kultuurimälestiste riiklik register <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=13897>

¹⁰ Kultuurimälestiste riiklik register <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=imagegallery&id=13897>

Planeeringualal ei ole seega säilinud ajaloolist hoonestust, teede- ega tänavavõrku ega kultuuriväärtuslikke objekte. Kukruse mõisa tuuleveski jääb planeeringuala läänepiirist ligikaudu 50 m kaugusele ning asustuse kujunemine on jälgitav tuuleveskist läänesuunas Kabelimetsa tee (Kukruse mõisa allee) ääres ja sellest lähtuvalt.

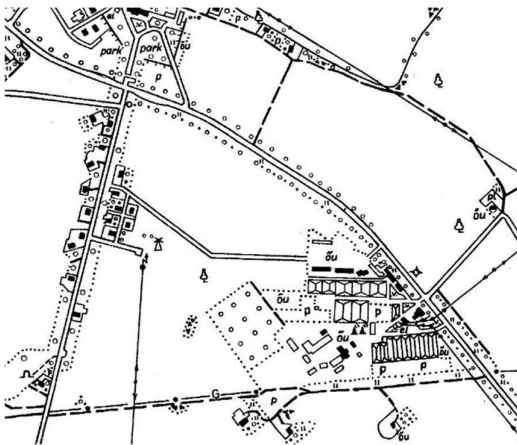
Mõisaajal viis alleelt tuuleveskini tee ning kummalgi pool tuuleveskit asus hoone. Ümberringi laius põllumaa - avatud maastik. Mõisaaja lõppemisest alates on asustus põllumaalt tihenenud tõusvas joones: kui 1936. a katastrikaart (vt skeem 5) kajastab üksikuid hajali majapidamisi jagatud mõisamaadel, siis 1948 ja 1969. a katastrikaardid kajastavad asustuse kujunemist Kabelimetsa tee lääneküljele sellega paralleelselt (vt skeem 6). 1989.a katastrikaardil (vt skeem 7) nähtub asustuse (7 majapidamist) arenemine tuuleveski ja Kabelimetsa tee vahelisele alale ehk Kabelimetsa tee idaküljele paralleelselt seal kujunenud jaotustänavaga. 1998. a Eesti kaardil on asukoha situatsioon sama. Vastavalt 2006. a põhikaardile (vt skeem 8) on lisandunud paar majapidamist, kuid ca 100 m raadius ümber tuuleveski on veel hoonetaba ning Tallinn–Narva maanteelt avaneval vaatel on tajutav veel ajalooline maastikupilt taustaks tänapäeva asustus.



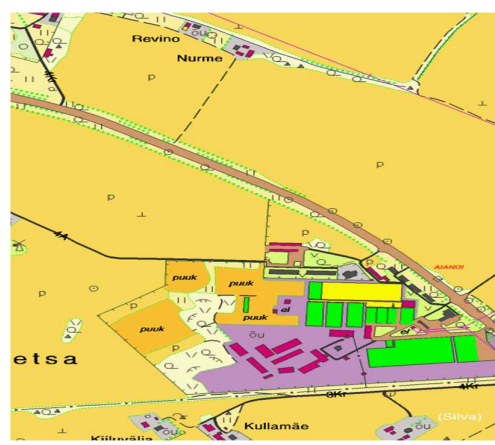
Skeem 5. Väljavõte 1936.a katastrikaardist



Skeem 6. Väljavõte 1969.a katastrikaardist



Skeem 7. Väljavõte 1989.a katastrikaardist.



Skeem 8. Väljavõte 2006.a põhikaardist¹¹.

¹¹ Maa-ameti geoportaal

Olulisim muudatus maastikupildis toimus 2007. a kehtestatud Veski ja Sireli kinnistute detailplaneeringu realiseerimisel, mil hooned ehitati tuuleveskist põhjasuunda muistsele põllule tootmisalale viiva tee äärde, skemaatiliselt põhimaantee ja tuuleveski vahelisele alale 50 m kaugusele tuuleveskist, mis rikkus ajaloolise maastikupildi ning üle põllumaa avatud vaated tuuleveskile (vt allolevad fotod).



2006. Foto: Jaan Vali



2007. Foto: Jaan Vali

Fotod 3 ja 4: Väljavõtted Keskkonnaministeeriumi veebilehelt¹²

Kontaktvööndi krundistruktuur ja teedevõrk kujunes vastavalt eraomandis oleva maa arendamisele ning kultuurimälestist toetav maastikupilt sai rikutud seoses majandusbuumiga.

Kontaktvööndis asuv tuuleveski on restaureeritud ning heas seisukorras.

3.5 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele

Planeeringu koostamise eesmärk on üksikelanute rajamine. Arvestamisele kuuluva Kohtla valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elamumaa, seega on planeeringu koostamise eesmärk kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Tallinn-Narva põhimaanteelt on üldplaneering planeeringuala suunas näinud ette vaatekoridori, mis peab tagama vaated olulistele objektidele või maamärkidele. Vaatekoridoride määramise eesmärk üldplaneeringus on piirkonna väärtustamine ja oluliste objektide ja alade esiletoomine ning kohalike elanike ja külastajate seas teadlikkuse tõstmine. Maastiku vaadeldavuse ja avanevate vaadete säilimiseks tuleb üldplaneeringu kohaselt muuhulgas uusehitiste asukoha määramisel säilitada avatud vaated maastikule ja olulistele sihtmärkidele.

Planeeringuala mõjualas vaatekoridori suunale jääb Kukruse mõisa tuuleveski.

Planeeringulahendus näeb ette hoonete ehitamise tuuleveskist ida- ja lõunasuunda. Hoonestatav ala jääb üldplaneeringu kohasesse vaatekoridori. Samuti asuvad vaatekoridoris olemasolevad hooned tuuleveskist põhjasuunas, mis on suuresti rikkunud ajaloolise maastikupildi ja tuuleveski vaadeldavuse seda toetavas keskkonnas.

Tuuleveski asukohas on maapind ümbritsevast kõrgemal, kõrgusega ca 71,5 m/abs, ning tuuleveski tipu kõrguseks on 85,82 m/abs ehk tuuleveski on ca 14 m kõrgune. Moodustatavate kruntide maapinna keskmine kõrgus on ca 67–68 m/abs. Tuuleveskist põhjasuunas olemasoleva kõige planeeringuala poolsema hoone harja kõrgus on 73,58 m/abs ning hoonet

¹² <https://www.envir.ee/et/konventsioon-muinsuskaitse>

ümbritseva krundi keskmine maapinna kõrgus on ca 68 m/abs. Vastavalt ehitisregistrile on nimetatud hoone suhteliseks kõrguseks 4,8 m.

Eelnevast lähtudes: olemasolev hoonestus asub madalamal maapinnakõrgusel ning ei varja kõrguslikult tuuleveskit, kuid ebasobiva paigutuse tõttu rikub tuuleveski vaadeldavuse ning avatud maastiku iseloomu. Piirkonna ühtsuse eesmärgil kavandatakse planeeritav hoonestus tõenäoliselt sarnane olemasolevaga, seega saab eeldada sarnases mahus uushoonestust.

Uusehitiste paigutamisel risti olemasoleva juurdepääsuteega ning kavandades hoonestuse olemasolevast juurdepääsuteest võimalikult eemale lõunasuunda, tuuleveskist võimalikult kagusuunda, on võimalik kujundada hoonevaba vaatekoridor põhimaanteelt tuuleveskile. Uue juurdepääsutee planeerimine risti olemasoleva teega võimaldab suurendada puhvrit tuuleveski ja uushoonete vahel. Planeeringuala ida- ja lõunapiirile on istutatud haljastus. Hooned ehitatakse haljastusest tuuleveski poole, seega vaatel põhimaanteelt tuuleveski poole sulandab hoonestust maastikupilti haljastus.

Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, käesolevalt moodustada oma kinnistust uued elamukrundid. Muinsuskaitse põhimõtetest lähtuvalt peab lisatav uus toetama ja aitama esile tuua varem loodud väärtusi.

Ajaloolist avatud maastikupilti ja selle vaadeldavust ei ole võimalik olemasoleva hoonestuse tõttu enam saavutada. Küll aga saab pieteeditundega uusehitiste mahtude määramisel ning paigutamisel ja oskuslikul haljastusvõtete kasutamisel säilitada ehitistevaba vaatekoridor kultuurimälestisele ning kahjustada võimalikult vähe vaateid mälestisele.

3.6 Muinsuskaitse tingimused (MKT)

- 1) Planeeringulahendus peab tagama mõjualasse jääva kinnismälestise säilimise ja vaadeldavuse;
- 2) Planeeringualale juurdepääsu tee kavandada kinnismälestise kaitsevööndi kõrvale, et tagada igaühe vaba juurdepääs mälestisele ning tekitada kultuurmälestisele puhverala. Muinsuskaitseamet võib juurdepääsu kinnismälestisele piirata, kui vaba juurdepääsuga ohustatakse mälestist;
- 3) Uusehitiste asukoht planeerida selliselt, et Tallinn-Narva põhimaanteelt säiliks ehitistevaba vaatekoridor ehitismälestisele nr 13897 Kukruse mõisa tuuleveski, 19. saj;
- 4) Uushoonestusala planeerida krundi ida- või lõunakülge et tekitada kultuurmälestisele puhverala;
- 5) Uushoonestuse kõrgus planeerida maksimaalselt 5 m;
- 6) Planeeritava hoonestuse katusetüübina vältida lame- ja pultkatuse tüüpi;
- 7) Planeeringus sätestada, et planeeritava hoonestuse välisviimistlemisel vältida silmatorkavate värvitoonidega värvimist ning muid maastikus domineerima hakkavaid lahendusi;
- 8) Planeeritavatele kruntidele ei ole lubatud kavandada läbi nähtamatuid piirdeaedu;
- 9) Põhjapoolseimale planeeritavale krundile sätestada puittaimede istutamise keeld kujundatud vaatekoridori alale;
- 10) Planeeringus sätestada, et planeeritavatele kruntidele on lubatud istutada puu- ja põõsaliike, mille kõrgus täiskasvanult ei ulatu üle 5,5 m;
- 11) Planeeringus sätestada, et planeeringuala ida- ja lõunaküljel kasvava haljastuse kõrgust piirata vajadusel kuni 5,5 m kõrguseni;
- 12) Planeeringus sätestada, et kui ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaev tööde tegemisel avastatakse arheoloogiline kultuurikiht või maasse mattunud ajaloolised ehituskonstruksioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

4 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse planeeringualasse jäävast Tuule maaüksusest kuus krunti: üksiklamu maa krundid nr 1-4, tee ja tänava maa krundid nr 5 ja 6.

Kruntide moodustamisel on arvestatud kvaasistabiilsete alade paiknemist, et piirid kulgeksid võimalikult piki kvaasistabiilset ala (nr 3 ja 4) ja kruntidele jääks võimalus näha ette mõistlik hoonestusala väljaspool kvaasistabiilset ala. Seetõttu on krunt nr 2 veidi väiksem kui üldplaneeringus nõutud 1 500 m², kuid jääb siiski põhimõtteliselt samasse suurusjärku (1 439 m²).

Kruntide moodustamine ja pindalad on nähtavad joonisel nr 3.

4.2 Kruntide hoonestusala

Kruntide hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades altkaevandatud ala (kvaasistabiilsete alade paiknemist), vaate tagamist Tallinn – Narva maanteelt Kukruse mõisa tuuleveskile (MKT ptk 3.6 p 1), elektri maakaabelliini asukohta ja tuleohutusnõudeid. Hoonestusalade määramine väljaspool ehitismälestise kaitsevööndit tagab mälestise säilimise (MKT ptk 3.6 p 1). Hoonestusala on planeeritud moodustatud kruntide ida- või lõunakülge, et tekitada kultuurmälestisele puhverala (MKT ptk 3.6 p 4). Krundil nr 1 on hoonestusala määratud arvestusega, et tekiks kujundatud vaatekoridor uushoone ja olemasoleva Veski vkt 5 hoone vahele.

Krundi hoonestusala on antud suurem kui hoone(te) suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni. Hoonestusalsasse võib rajada parkimisala ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

4.3 Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse kruntidel nr 1-4 ette üksiklamute ehitamine ja krundil nr 5 tee rajamine. Krunt nr 6 on moodustatud olemasolevale Aiandi teele. Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on elamukruntidel lubatud hoonestusala piires täiendavalt kasvuhoonete, varjualuste jmt püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka).

Kruntide nr 1-4 kasutamise sihtotstarve on üksiklamu maa ¹³ ning kruntide nr 5 ja 6 kasutamise sihtotstarve on tee ja tänava maa; neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed on vastavalt elamumaa ja transpordimaa ¹⁴.

¹³ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

¹⁴ Maakatastriseaduse § 181 lg 6

Elamute kõrguse määramisel on arvestatud olemasolevate naaberhoonete maksimaalse kõrguse ja ehitismälestise vaadeldavuse tagamisega, mistõttu on põhihoone suurim lubatud kõrgus 5 m (MKT ptk 3.6 p 5).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus, sh võimalikud rajatised tuleb püstitada hoonestusala piirides, mis tagab ka krundil nr 1 ehitistevaba vaatekoridori ehitismälestisele (MKT ptk 3.6 p 3).

4.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud kruntidele ja olemasolevatele maaüksustele Veski vkt 10 ja Veski vkt 11 on ette nähtud planeeritud kruntidelt nr 6 ja 5. Planeeritud krundil nr 6 asub olemasolev Aiandi tee. Planeeritud krundile nr 5 on kavandatud uus vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Teemaa krunt on moodustatud kinnismälestise kaitsevööndi kõrvale, et tagada igaühe vaba juurdepääs mälestisele ning tekitada kultuurmälestisele puhverala. Muinsuskaitseamet võib juurdepääsu kinnismälestisele piirata, kui vaba juurdepääsuga ohustatakse mälestist (MKT ptk 3.6 p 2).

Planeeritud elamukruntide parkimine tuleb lahendada krundisiselt, nähes ette vähemalt kolm kohta krundil. Parkimiskohtade lahendus antakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse paiknemine.

Planeeritud tee ja kruntidele juurdepääsude põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on lubatud täpsustada projekteerimise käigus tagades planeeritud lahenduse põhimõtted.

4.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoone arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Kuna planeeringuala kattub altkaevandatud alaga ning on posttehnoloogilise mõju piirkonnas, kus potentsiaalselt ebapüsivate alade stabiilsus pinnase niiskustingimuste ja maapinnale mõjuvate koormuste koosmõjul võib muutuda, siis altkaevandatud alade ehitamisel tuleb arvestada, et ehitised ja rajatised peab projekteerima vajalike kaitsemeetmetega, mis välistaksid mäetööde võimaliku jääkmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruksioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise tagajärjel.

Tuule kinnistu stabiilsuse eksperthinnangu kohaselt erilise programmi alusel tehtud põhjalikud ehitusgeoloogilised uuringud vajalikud ei ole, piisab tavapärastest uuringutest väikemajade projekteerimiseks. Markšeider-plaanide ja reljeefikaardi alusel saab täpselt piiritleda kunagise kaevanduse piirkonnad maa-all: kvaasistabiilsed alad väljenduvad puutumata reljeefis kõrgemate aladena (ca 0,5 m võrra).

Elamud tuleb rajada plaatvundamendile, mis on armeeritud tavapärasest jäigemaks või jäigastusvõõdega tugevdatud seintega ning jäigastatud monoliitsel lintvundamendil.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: üks;
- Katusetüüp: viilkatus; vältida lame- ja pultkatuse tüüpi (MKT ptk 3.6 p 6);
- Katusekalded: 10-15 kraadi;
- Katusekattematerjalid: plekk, kivi;
- Välisviimistlusmaterjalid: puit, krohv, fassaadiplaat; vältida silmatorkavate värvitoonidega värvimist ning muid maastikus domineerima hakkavaid lahendusi (MKT ptk 3.6 p 7);
- Kohustuslik ehitusjoon kruntidel nr 1, 2 ja 3 planeeritud tänavapoolsel küljel 7 m krundipiirist;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimisel.

Arvestades ptk-s 4.10 tooduga, on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

4.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvav haljastus (kuuskede ja kerapajude rivi) kulgeb piki planeeritud kruntide piire. Nimetatud haljastus on ette nähtud säilitada (v.a juhul, kui puu muutub haiguse või vigastuse tõttu ohtlikuks). Puude kõrgust tuleb vajadusel piirata kuni 5,5 m kõrguseni (MKT ptk 3.6 p 11).

Krundisisene haljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Kruntide haljastamisel tuleb arvestada, et säiliks avatud vaated Tallinn – Narva põhimaanteelt nr 1, mistõttu on planeeritud kruntidel lubatud kasutada ainult madala kasvuga puu- ja põõsaliike, mille kõrgus täiskasvanult ei ulatu üle 5,5 m (MKT ptk 3.6 p 10), sh on krundil nr 1 keelatud istutada puittaimi kujundatud vaatekoridori alale (MKT ptk 3.6 p 9). Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Elamukrundid on lubatud piirata kõikidest külgedest. Vähemalt tänavapoolne piire tuleb kavandada hoonestuse arhitektuurse lahendusega sobiv ja läbi nähtav, nt puitlipp-piire (MKT ptk 3.6 p 8). Kruntide omavahelisel ja n-ö tagapiiril on piire tüüp vaba, kuid see peab olema läbi nähtav, nt võrkaed (MKT ptk 3.6 p 8). Piirde kõrgus 1,2-1,6 m, kuid tänavapoolsel piiril järgida ühtset kõrgust.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Vajadusel on lubatud hoonealuse maapinna tasandamine, kuid võimalusel tuleb hoone projekteerida maapinda arvestavalt. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele ja -kinnistutele ning tänava alale.

4.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringualale on kavandatud üksikelamud, mis vajavad elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja

ruumiprogrammist. Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

4.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Järve Biopuhastus OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 2-9/1594 (väljastatud 24.01.2020).

Planeeringuala naaberkinnistul Veski (kt 32002:004:0014) asub puurkaev-pumpla.

Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit. Arvestades keskmiselt 4 inimest elamukrundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks maksimaalselt 1,6 m³ (4 krundi x 0,1 m³ x 4 in). Reovee hulga mahud on sama suured, kui vee tarbimiskulud.

Planeeritud elamukruntide hoonete veega varustamine on ette nähtud liitumispunktist ühisveevärgiga. Ühenduspunktiks on puurkaev-pumplast väljuva torustiku sobiv punkt (ühenduspunkti põhimõtteline asukoht on näidatud joonisel nr 3 ja see täpsustatakse projekteerimise käigus ning tuleb kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus). Ühenduspunkti tuleb paigaldada maakraan. Lubatud veevõtt elamutele on kokku: Q_{max.tun.} = 0,4 m³/h; Q_{max.ööp.} = 1,6 m³/d.

Kabelimetsa puurkaev-pumplast väljuv olemasolev Ø De63 veetorustik kuni ühenduspunktini tuleb vahetada suurema läbimõõduga toru vastu. Vahetatava veetorustiku läbimõõt ja ulatus määrata projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Torustiku surveklass peab olema vähemalt PN10. Torustiku materjaliks on lubatud kasutada joogivee jaoks valmistatud ja sertifitseeritud polüetüleenist torusid. Veevarustuse teenuse arvestus toimub joogivee mõõtmise alusel. Veemõõdusõlm tuleb paigaldada vastavalt mõõteseadusele ja OÜ Järve Biopuhastus nõuetele.

Planeeritud muudatused ei tohi rikkuda olemasoleva ühisveevärgi nõuetekohast tööd.

Piirkonnas, kuhu jääb planeeringuala, ei ole tsentraalset kanalisatsiooni välja ehitatud, mistõttu puudub võimalus liituda ühiskanalisatsiooni torustikuga. Tsentraalse võrgustiku rajamine lisanduva nelja elamukrundi tarvis on majanduslikult ebamõistlik.

Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud kinnine mahuti igal krundil eraldi. Soovitav on rajada kuni 10 m³ suurused mahutid (maksimaalne reovett vedava auto paagi suurus on 12 m³, kuid täidetakse ca 10 m³). Piirkonnas tsentraalse reovee väljaehitamisel tuleb sellega liituda.

Projekteerimisel võib joonisel nr 3 näidatud lahendust täpsustada arvestades, et tagatud peab olema mahuti mugav hooldus aastaringsest ja mahuti kuja on 5 m.

Kuna suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada planeeritud kruntidel. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise rajatise hõlmavad projektid ja tehnilised lahendused koostada projekteerimise staadiumis ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Elluviimine vt ptk 4.13.

4.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 340270 (väljastatud 17.12.2019); tingimusi on täpsustatud koostöös tingimuste väljastajaga (puudub vajadus lahendada tingimuste punkti nr 4 näha ette perspektiivsed kaablite koridorid).

Elektrivarustus on lahendatud olemasoleva Agro elamud:(Jõhvi) alajaama baasil.

Alajaamast planeeritud kruntideni on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid kruntide piiridele on kavandatud kahekohalistena. Projekteerimisel võib lahendust täpsustada arvestusega, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Projekteerimisel tuleb arvestada, et elektrikaablite kavandamine piki sõiduteed ei ole lubatud; samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeritud krundi nr 5 tänavale on ette nähtud tänavavalgustus. Tänavavalgustusele näha projekteerimise käigus ette sobivas asukohas eraldi liitumiskilp, toide kavandada Agro elamud:(Jõhvi) alajaamast. Kuna olemasolevalt puudub lähipiirkonnas tänavavalgustus, võib vajadusel ühtse süsteemi rajamisel (kohaliku omavalitsuse üksuse poolt) käesoleva planeeringu lahendust muuta (sh toite alajaama).

4.7.3 Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütelahendused (ka kombineeritult) on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

4.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

4.8 Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu) alla. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik normveehulk elamute puhul 10l/s 3 tunni jooksul; tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m.

Ühisveevärgi võimsuse ja reservi puudumise tõttu ei ole olemasolevalt tulekustutuseks nõuetekohase vooluhulga tagamine puurkaevust võimalik. Välise tuletõrje veevarustuse saamiseks on planeeritud tuletõrje-veehoidla krundi nr 5 kõrval (tupiktänava

ümberpööramiseks kohal). Veehoidla täitmine tuleb ette näha ühisveevärgi väliselt (eeldatavalt toimub veehoidla täitmine paakauto(de)ga). Projekteerimisel näha ette veehoidla täpne asukoht ja maht ning nõuded selle rajamiseks, hoolduseks ja tähistamiseks. Avatud veehoidla puhul peab see turvalisuse tagamiseks olema aiaga piiratud, sh peab arvestama, et nõutav kustutusvesi peab olema tagatud igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks TP-3.

Vastavalt tuleohutusnõuetele 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 kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, 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 eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusalad jäävad planeeritud kruntide piiridel ja olemasolevatest hoonetest esitatud normikohasele kaugusele. Planeeritud ühe kompleksi hoonete kogupindala on kuni 250 m².

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuleohutusevärgi lahendamisel.

4.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardiga EVS 809-1:2002. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Oluline on hea nähtavus (tänavala ja/või hoone tänavapoolne valgustus, piirdeaia kõrgus ja läbi nähtavus, mis tagab vaated tänavaalalt krundile ja vastupidi);
- Territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piirdega);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada kohtvalgustid ja soovitavalt ka videovalve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- Rakendada naabrivalvet.

4.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud negatiivsed mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama,

et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad ja ehituse käigus on võimalik mõningane tolmu (ehitusautode liikumine), tuleb ehitusprojekti näha ette ehitismüra ja tolmamist vähendavad meetmed (nt teostada mürarikkaid ning vibratsiooni põhjustavaid ehitustöid päevasel ajal, kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras, teede niisutus jmt).

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Toila valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radooniriskiga alale. Projekteerimise käigus (kui selgub hoone täpne asukoht) viia läbi radooniuuring. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja –territooriume ning looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

4.11 Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Servituudi seadmise vajadus on:

- Veski maaüksusel (32002:004:0014) veeühenduse loomiseks kuni planeeritud teemaa krundini nr 5;
- Planeeritud krundil nr 3 krundi läbivale olemasolevale elektri keskpinge maakaabelliinile;
- Tuule maaüksusel (32002:004:0041) tuletõrje-veehoidla rajamiseks.

4.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide ja -kinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

4.13 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Toila vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Transpordimaa krundid nr 5 ja 6 on ette nähtud avaliku kasutusega ja antakse tasuta üle Toila vallale edaspidise hoolduse teostamiseks. Krunt nr 5 antakse tasuta vallale üle peale väljaehitamise (tolmuvaba katte alla viimise). Teede rajamise eelduseks on moodustatud katastriüksused. Krundile nr 5 planeeritud tee rajamise kohustus koos tänavavalgustusega on planeeringulahenduse realiseerimisest huvitatud isikul. Teede edasine hooldus ja tänavavalgustuse kulude tasumine on kohaliku omavalitsuse ülesandeks.

Planeeritud tee on lubatud välja ehitada (tolmuvaba kate) ka etapiviisiliselt arvestades, et vastava krundi hoonestusele on võimalik ehitusluba anda juhul, kui selleni on rajatud tee.

Esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on hoonestust teenindava tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine (juurdepääsuks vajalik tee tasemel, mis võimaldab ehitusautode ja operatiivsõidukite juurdepääsu; vee- ja elektriühendus ning tuletõrje-veehoidla); kommunikatsioonidele peab olema väljastatud kasutusluba. Nimetatud kulutuste kandjaks, sh projekteerimine on planeeringulahendusest huvitatud isik.

Planeeritud vastava krundi hoonestaja või krundi igakordse omaniku kohustus on omal kulul välja ehitada planeeritud krundisisene lahendus, sh seonduvad (tehno)rajatised (reoveemahuti).

Juhul, kui planeeringus ette nähtud täiendava liitumisega seoses ilmnevad probleemid ühisveevärgi süsteemi rõhuga, peab planeeringust huvitatud isik kandma kulutused, mis on vajalikud süsteemi rõhu tõstmiseks nõutud tasemeni (Kabelimetsa puurkaev-pumplase asuvate seadmete vahetamine jne).

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Veeühenduse väljaehitamine toimub vastavalt Järve Biopuhastus OÜ liitumistingimustele.

Kohalikul omavalitsusel on kohustus teha järelevalvet planeeritud ja nõuetekohase reovee kogumismahuti kasutamise osas.

Kui ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel avastatakse arheoloogiline kultuurikiht või maasse mattunud ajaloolised ehituskonstruktsioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit (MKT ptk 3.6 p 12).

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Elektrilevi OÜ koostõlastus 15.04.2020, nr 8136666837, koostõlastaja Enn Truuts. Koostõlastatud digitaalselt seletuskiri, põhijoonis tehnovõrkudega ja koostõlastuskiri. Koostõlastatud tingimusel: tööjoonised koostõlastada täiendavalt. Koostõlastuskiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja koostõlastuskirja väljavõte lisade kaustas.
- Järve Biopuhastus OÜ, Veevarustuse ja kanalisatsiooni insener Aleksandr Petuhhov. Arvamus 12.05.2020 nr 2-9/1749 allkirjastatud digitaalselt. Arvamus paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Päästeameti Ida päästeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Kristina Kazmin. Koostõlastatud 20.05.2020 kirjaga nr 7.2-3.3/4390-2. Detailplaneeringu koostõlastus on märgitud detailplaneeringu digitaalses konteineris resolutsiooniga tuleohutusosa koostõlastatus nr 1591-2020-2. Koostõlastuskiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja koostõlastuskirja väljavõte lisade kaustas.
- Muinsuskaitseameti Ida-Virumaa nõunik Kalle Merilai. Koostõlastatud 28.05.2020 kirjaga nr 5.1-17.6/234-4. Koostõlastuse number kultuurimälestiste riiklikus registris on 37771. Koostõlastuskiri paikneb digitaalsete materjalide hulgas ja koostõlastuskirja väljavõte lisade kaustas.

C - JOONISED

- | | |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |