



NAFTA

RAVILA MNT 12A, 12B JA 12C KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING planeeringu ID 111392

Tellija:
ELEET INVEST OÜ, Radix Transport OÜ, Kaido Kornak
Aadress:
HARJU maakond, KOSE vald,
KOSE alevik, RAVILA mnt 12

Töö nr.
KK0121
Stadium
DP
21.11.2023

Planeerija:
Madis Karu
Projekti juht:
Madis Karu

Vastutav spetsialist:
Madis Karu
Huivatud isik:
ELEET INVEST OÜ, Radix Transport OÜ, Kaido Kornak

Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ

★ Tallinn, Nõmme, Sõbra tn 24B, 10920 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ reg.nr: 10222546 ★ MTR: EP10222546-0001 ★



Sisukord

1. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid	3
1.1.	Planeerijad	3
2.	Teostatud uuringud	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus	3
4.	Praegune olukord	4
4.1.	Piirangud	4
4.2.	Planeering ning ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd	5
4.2.1.	Roheline võrgustik	6
4.2.2.	Mõju looduskoosluste säilitamisele	6
4.2.3.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	7
4.2.4.	Kalda eripära arvestava asustuse planeerimine	8
4.2.5.	Vaba liikumine, juurdepääs kaldale	8
5.	Kontaktvöönd	8
6.	Planeering ja ehitusõigus	8
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine	8
6.1.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	9
6.2.	Planeerimispehmoõtted	9
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad	9
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele	10
6.2.3.	Muud rajatised ja väikevormid	10
6.3.	Ehitusõigus	10
6.3.1.	Raietõõd	11
6.3.2.	Radooniohjeemeetmed	11
7.	Liiklus ja parkimine	11
7.1.	Mürakaitsemeetmed	12
8.	Heakoristus	13
9.	Vertikaalplaneerimine	13
10.	Planeeritava ala bilanss	13
11.	Keskkonkakaitse nõuded	13
11.1.	Planeeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud	14
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks	15
13.	Tuleohutusnõuded	15
14.	Elektrivarustus	15
15.	Sidevarustus	15
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon	16
17.	Soojusvarustus	16
18.	Planeeringu elluviimine	16

2. Joonised

1.	Situatsiooniskeem	01	M 1:5000
2.	Tugiplaad	02	M 1:500
3.	Kontaktvõõndi skeem	03	M 1:2222
4.	Põhijoonis	04	M 1:500
5.	Ravila mnt 12 kinnistu DP (2011) kehtetuks muutuva ala joonis	05	M 1:500

3. Lisad ja tehnilised tingimused

1.	DP illustratsioon
----	-------------------

4. Kooskõlastused

1.	Kooskõlastuste tabel
2.	



Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks on tellijate soov rajada Kose alevikku esinduslik elukeskkond ja ehitada väarikad hooned, olemasolevad abihooned rekonstrueerida, korrastada võsastunud kinnistud ja Kose Veskijärve kallal.

Reljeefilt on maa-ala põhjaosas pigem tasane, Kose Vesikijärve poole on langus poole kinnistu ulatuses ~3,5 m.

Katastriüksusel kehtib Kose Vallavolikogu 22. veebruari 2012. otsusega nr 125 kehtestatud Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering. Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering on kehtestatud Ravila mnt





Vastavalt Kose valla üldplaneeringule paikneb kinnistul ehituskeeluvööndi piirist kuni Kose veskijärve kaldani roheline võrgustiku koridor.

4.2.1. Roheline vörgustik

Vastavalt Kose valla üldplaneeringule paikneb kinnistul ehituskeeluvööndi piirist kuni Kose veskijärve kaldani roheline võrgustiku koridor.

Rohetaristu kontseptsiooni järgides on Harju maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustik, mida iseloomustab alljärgnev:

- Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks.
- Võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmemdamine või ennetamine, mis loob eeldused koosluste arenguks looduslikkuse suunas. See toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne).
- Keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine.

Harju maakonnaplaneering 2030+ seab rohelise võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise.

- Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima. On vajalik säilitada rohelise võrgustiku funktsioneerimine ja sidusus. Sidususe säilitamisel on keskne roll rohekoridoridel. Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust. Oluline on jälgida, et kavandatav asustus ei häiriks roheline võrgustiku funktsionaalset toimimist. **Kavandatav asustus ei paikne roheline võrgustiku rohekoridoris.**
- Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on erandjuhul lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine – **kavandatakse ainult puhkeotstarbelised rajatised.**
- Rohelise võrgustiku rohekoridorides ei tohi aiaga piiratava õueala suurus ületada 0.4 ha, säilitamaks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist – **rohekoridori ei kavandata aiaga piiratavaid õuealasid, mille pindala oleks suurem kui 0.4 ha.**
- Tuumalade ja koridoride maakasutamise sihtotstarvet ja üldplaneeringu järgset juhtfunktsiooni ei ole soovitatav muuta – **ÜP-järgset juhtfunktsiooni ei muudeta.**
- Rohelise võrgustiku koridoridel tuleb võimalusel vältida lageraiet – **kalda äärest likvideeritakse võsa, kinnistutele rajatakse uus haljastus puu-, põõsa- ja puhmarindega.**

4.2.2. Mõju looduskoosluste säilitamisele

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (kasvuhooned, aiamad, saunad, varjualused jne ehituskeeluvööndis ei ole lubatud). Ehituskeeld ei laiene kalda kindlustusrajatisele, maaparandussüsteemile (välja arvatud poldrile), olemasoleva

ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist, piirdeaedadele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele, sillale, avalikult kasutatavale teele ja tänavale. Lautrit ja paadisilda tohib kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Kalda kindlustusrajatiste ja maaparandussüsteemi rajamise vajadus selgub planeeritavate hoonete projektide mahus koostatavate vertikaalplaneeringu lahenduste käigus.

Veekaitsevööndis on keelatud puu- ja põõsarinde raie Keskkonnaameti nõusolekuta, maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine, keemilise taimekaitsevahendi kasutamine veeseaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta, ehitamine (välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega), pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Tegevused veekaitsevööndis ei tohi põhjustada kaldaerosiooni ega veekogu risustamist, vee-elustiku ega kalade kudealade kahjustumist, negatiivset mõju veekogu avalikule kasutamisele ega kallasraja kasutamisele, looduskaitse all oleva veeobjekti ega kultuuripärandi kahjustamist, veekogus muud olulist keskkonnahäiringut.

Veekeskkonnariskiga tegevus tuleb registreerida järgmiste tegevuste korral: veekogu süvendamine 5–100 m³ või veekogu põhja samas mahus süvenduspinnase paigutamine; veekogust korrashoiu eesmärgil sette eemaldamine mahuga alates 5 m³; tee koosseisu kuuluva silla ehitamine avalikult kasutataval veekogul või avalikul veekogul; veekogusse 5–100 m³ tahke aine paigutamine; maasoojussüsteemi veekogusse paigaldamine; keemilise taimekaitsevahendi veekaitsevööndis kasutamine. Keskkonnaamet võib nõuda veeloa taotlemist käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 12 nimetatud veekeskkonnariskiga tegevuseks, kui tegevusel võib olla pinna- ja põhjavee omadustele oluline ebasoodne mõju.

Kõrghaljastuse likvideerimise vajadus lahendatakse planeeritavate hoonete kohta koostatavate projektide mahus. Elamute ümber jäetud õuealadel on lubatud iluaedade ja murukatete rajamine.

4.2.3. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Inimtegevust planeeritakse Ravila mnt 12A, 12B ja 12C maaüksusele optimaalselt, tegevuste kavandamisel ja elluviimisel pidada silmas vajadust keskkonnateadlikult ja -säästlikult tegutseda. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine toimub kaldast kaugemal kui 25 m, välja arvatud maaküttetorustike ehituskeeluvööndisse jäävas osas. Ehituse ajal nähakse ette ehitustegevusele lähedale jäävatele puudele kaitsekilbid.

Reoveed kanaliseeritakse ja olmevesi tuleb hoonetesse trassist. Puurkaevude rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele.

Ehitustegevuse käigus ning hilisema püsisustuse ajal tekkivad ohtlikud jäätmed tuleb üle anda selle käitlemise õigust omavale isikule.



4.2.4. Kalda eripära arvestava asustuse planeerimine

Uusasustus maaüksusel arvestab olemasoleva looduskeskkonnaga. Hoonete projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga sobivusega arvestamist. Pirita jõe ja Kose veskijärve mõlemal kaldal Kose alevikku läbivateel lõikudel on veekogu kallaste lähedal mitmeid eluhooneid, mistõttu ei erine planeeritav hoonestus nii kontaktvööndi ala kui ka eelpoolmainitud jõe lõigu hoonestustavadeist.

4.2.5. Vaba liikumine, juurdepääs kaldale

Kinnistule ulatub 4 m laiune kallasrada, mis tagab vaba läbipääsu kaldale kõigi kolme kinnistu laiuses. Piirdeaedasad kallasrajale ja ehituskeeluvööndisse ei kavandata. Kallasrajale pääsuks on ette nähtud avalikku kasutusse määratav 4,0 m lai riba Ravila mnt 12 kinnistu lääneservas, kuhu rajatakse sillutatud ja tänavavalgustusega jalgratta- ja jalgteel alates Ravila teelt kuni kallasrajani.

5. Kontaktvöönd

Kontaktvööndi ulatus on planeeritava ala lähinaabrus 200 m ulatuses Ravila mnt 12A, 12B ja 12C kinnistute piiridest (~3 minuti jalutuskäigu ulatus, linnalise asula üksikelamupiirkonna hoomatav vaateulatus).

Kontaktvööndi ala keskosa on Kose Vesikijärv (ida-lääne suunaline veekogu, paisjärve läbiv Pirita jõgi on paisutatud aleviku keskel ~650 m pikkusel lõigul). Mõlemal pool paisjärve on valdavalt elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Teed on transpordimaa sihtotstarbega, on üksikuid ärimaa, üldkasutatava maa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid.

Kontaktvööndi ala on valdavalt kehtestatud detailplaneeringutega katmata, kehtestatud DP-d on Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering (2011), Ravala mnt 12 katastriüksuse DP (2023), Kose supelranna detailplaneering (2000), Pargi tn 7A kinnistu detailplaneering (2003), Alu piirkonna detailplaneering (2006).

Muid algatatud ega koostamisel olevaid detailplaneeringuid kontaktvööndi alal pole.

Juhtfunktsioon kontaktvööndi alal on eramutel. Eramute paiknemisel tänava ehitusjoont on võimalik tuvastada pigem Kose Vesikijärvest lõunas olevail tänavail. Kinnistud on valdavalt nelinurkse kujuga, kuigi umbes kolmandik on keerulisema kujuga. Täisehitusprotsent hoonestatud kinnistutel jääb hetkel valdavalt vahemikku 5 - 25%.

Hoonestatud kinnistutel on tegemist eramutega, abihooned 0-2.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering on oma lahenduselt sobilik kontaktvööndis oleva olukorraga, planeeringuala täiendab lähiala ruumi ja loob sobiliku ülemineku olemasolevate eramajade alalt loodavale kortermajale.

6. Planeering ja ehitusõigus

6.1.1. Asula eripära arvestava asustuse planeerimine

Uus hoonestus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida kaasaegse ja pillupüüdnud vormikeelega, mis tagab asula

keskosale ja veekogu vastaskaldalt vaadeldes sobiliku esinduslikkuse. Hoonete projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga sobivusega arvestamist. Planeeritav hoonestus ei pea kopeerima lähiala hoonestustavasid. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud ümberkaudsete hoonete arhitektuuriga (valdavalt viilkatusega üksikelamud ja abihooned), uue hoonestuse puhul on esitatud kaasaegsuse nõue. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema liigendatud mahult ja materjalidelt selliselt, et ei tekiks suuri jaotusteta pindasid fassaadidel ja hoonemahtudel, liigendamisel võib kasutada ka haljastust. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada vallaarhitektiga. Kuna kinnistul olemasolevad abihooned on ehitatud õigusliku aluseta, siis nad likvideeritakse.

6.1.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Kose valla jäätmekäitluseeskirjadele. Olmeprügi kogutakse kinnistutel juurdepääsutee lähedusse planeeritud sorteeritud jäätmete urnides (betoonalused erinevat tüüpi olmejäätmete konteineritega).

Veekäitluse keskkonnakaitse tingimused vaata käesoleva seletuskirja p. 11. ja 16.

6.2. Planeerimis põhimõtted

Planeeritaval alal olevad kinnistud hoonestatakse vastavalt joonisel 04 "Põhijoonis" toodule.

Kuna Ravila mnt-I (teise nimega riigitee nr 11122 "Kose sanatooriumi tee", edaspidi valdavalt kasutatud sõnastust Ravila mnt) ei ole võimalik ehitusjoont tuvastada, siis käesoleval juhul ka kohustuslikku ehitusjoont kinnist Ravila mnt poolisel küljel ei määrata. Ravila mnt teekaitsevööndi laius on 10 m, Transpordiameti antud soovituslik hoonestuse kaugus on 20 m tee servast.

Varasemalt kehtestatud Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneeringus on määratud Kose veskijärve poolsetel kinnistute külgedel kohustuslik ehitusjoon. Varasema DP ehitusjoon on tuletatud Ravila mnt 10 hoonestuse ja Ravila mnt 12 kinnistul olnud lammutatud hoone järgi. Kuna Kose veskijärv teeb Ravila mnt 12B ja 12C kinnistute juures käänaku ja olemasolevad hooned on kavas lammutada, siis looduses hõlpsasti tuvastatavaid juhiseid vaatekoridoride moodustamiseks ei ole. Varasemas DP-s määratud Kose veskijärve poolsest ehitusjoonest kinnihoidmine ei soosi kinnistute ruumilise kvaliteedi potentsiaali võimendamist, mistõttu käesolevas detailplaneeringus on Kose veskijärve poolse kohustusliku ehitusjoone määramisest loobutud.

6.2.1. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad

Hoonestusala paiknemine ja hoonestuspiirangud, pääsüd kinnistule, hoonete ja rajatiste soovituslik paiknemine (illustriatiivselt) on näidatud joonisel 04 "Põhijoonis". Uute hoonestusalaade paigutamisel on arvestatud tellija ja Kose Vallavalituse soovide ja olemasoleva olukorraga. Hooneid on lubatud ehitada hoonestusalaadele. Rajatisi (tänavavalgustus, jalgratta- ja jalgteed ja sild, parklad, piirdeaia, jäätmete varjualune jms) on lubatud ehitada kinnistul hoonestusalaast väljaspool aladele, kus ei ole tehnovõrkude kaitsevööndeid ega teekaitsevööndid.

Olemasolevad õigusliku aluseta ehitatud abihooned lammutatakse.



6.2.2. Vastavus kõrgematele planeeringutele

Detailplaneering vastab kehtivale Kose valla üldplaneeringule. Käesolev planeeringu kehtestamisel muutub osaliselt kehtetuks Kose Vallavolikogu 22. veebruari 2012. otsusega nr 125 kehtestatud Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneeringu (Ravila mnt 12A, 12B, 12C kinnistute osas), vastavalt joonisele 05.

6.2.3. Muud rajatised ja väikevormid

Hooneprojekti koosseisus on kohustuslik koostada krundile heakorrastusprojekt, mille järgi rajada uus haljastus ning vajadusel piirdeaiaid. Piirdeaedade lubatud asukohad on kinnistute piiridel kuni ehituskeeluvööndi piirini (et säiliks roheline võrgustiku koridor); piirete rajamine kallasrajale, veekaitse- ja ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud. Lubatud on võrkaiaid või osaliselt läbipaistvad puitaiaid, mis ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 meetrit. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine, samuti ei tohi teha teravate otstega piiret, kuhu võivad metsloomad kinni jääda. Piirdeaia lahendus peab sobituma hoonete arhitektuurilahendustega ja vastama piirkonna piirdeaia tavadele.

Väikevormide paigaldamisel tuleb arvestada maaküttekontuuri asukohtade ja sügavusega, võimalusel vältida sügavamate kui 30 cm vundamentide kasutamist.

6.3. Ehitusõigus

Hoonestusala piires võib igale katastriüksusele ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja kuni kaks ühekorruselist abihoonet.

Igal kinnistul on lubatud maksimaalne summaarne hoonete ja eraldiseisvate varjualuste ehitistealune pind on 600 m², sellest võib olla kuni 120 m² abihoonete ehitistealune pind (kõigi abihoonete kohta kokku). Hoonete maksimaalne lubatud maapealne suletud brutopind on kuni 1200 m². Alla 20 m² hoonete puhul nende arvu ei piirata, kuid kõigi abihoonete ehitistealuste pindade summa ei tohi ületada 120 m². Kuni 60 m² hoonete puhul käsitletakse neid tavaliste abihoonetena. Olemasolevad õigusliku aluseta ehitatud aiamajad likvideeritakse. Piirdeaedade ja tehnorajatiste ehitistealuseid pindasid ei piirata.

Katusekalded on vahemikus 0°...30°, üksikelamu kõrgus max 8,0 m, abihoonete kõrgus max 6,0 m (või olemasolev), mõõdetuna maapinnast hoone ümbruses, maapinna kalde puhul maapinna kõrgeima ja madalaima kõrguse keskmisest väärtusest. Hoonete sokli kõrgus ja hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määrata arhitektuurse projektiga, ent mitte kõrgem kui +150 cm olemasolevast pinnase kõrgusest.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljööga piirkonda. Välisilmelt peavad olema hooned atraktiivse ja otstarbeka vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Asukoha eripära arvestades soositakse projekteeritavate hoonete väljapaistva vormikeele kasutamist.

Välisviimistluseks on lubatud kasutada järgmisi materjale - puitu (laudis, vineer), krohvi, tehisplaat, millega võib kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Katusekatetena kasutada





rullmaterjali, laudist, muru, kivi või plekki. Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii põhi- kui ka abihoonetele. Abihooned ja piirded peavad sobima põhihoonete arhitektuuriga.

Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeringu põhijoonisele joontega/pindadega ja ehitusõiguse tabelisse kirjeldustena.

6.3.1. Rajetööd

Planeeritav ala puhastatakse võsast ja surnud/ohtlikest puudest. Kõrghaljastuse likvideerimisel arvestada Kose Vallavolikogu 27.08.2017. määrusega nr. 145 "Puude raieloa andmise kord Kose vallas".

6.3.2. Radooniohjemmet

Kinnistu asub Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi normaalse radooniriskiga piirkonnas (10-30 kBq/m³). Erimeetmeid radooni hoonetesse sattumise vältimiseks vaja rakendada ei ole. Hoonete kavandamisel näha ette järgmised radoonihjemeetmed: tagada hea ehituskvaliteet, kasutada tarindite radoonikindlaid lahendusi ja nõuetekohaseid ventilatsiooni lahendusi. Soovitav on tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht kui ka toru või kaabli ning hülssi vahe.

7. Liiklus ja parkimine

DP liiklusosa ja riigimaanteega põkkumiste lahenduse aluseks on Transpordiameti 03.08.2022 kiri nr 7.2-2/22/16910-2. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11122 "Kose sanatooriumi tee", kilomeetritel 0,335 – 0,430. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 289 autot. DP alal on linnalises asulas tänavana käsitletava riigitee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Vastavalt Kose valla kehtivale üldplaneeringule on Ravila mnt-e (teise nimega riigitee nr 11122 "Kose sanatooriumi tee") kavandatud kergliiklustee, maanteel puuduvad hetkel kõnniteed mõlemal pool teed. Kõnni- ja/või kergliiklusteede rajamiseks on käesolevas DP-s näidatud riba Ravila mnt põhjaküljel (mugavam paigutada olemasolevate kraavide suhtes), Ravila mnt 12A, 12B ja 12C kinnistutest riba eraldada pole tarvis järgmistel põhjustel:

1. Ravila mnt (teise nimega riigitee nr 11122 "Kose sanatooriumi tee") projektkiirus vaadeldaval lõigul on 40 km/h (andmed varasemalt kehtestatud DP-st) ja vaadeldaval lõigul on tegu maanteega linnalises asulas;
2. Tee serva ja kinnistu piiri vahel on laiust maksimaalselt 14,3 m ja minimaalselt 5,7 m, mis on enam kui 2,5 m laiune kergliiklustee nõuab;



3. Linnalises asulas ja sedavõrd madala projektkiirusega teelõigul ei ole tarvis kavandada kergliiklustee ja sõidutee vahele haljasriba.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub riigiteelt nr 11122. Igale kinnistule on ette nähtud üks mahasõit. Kinnistute juurdepääsuteede kohta koostada eraldi projektiosa planeeritavate hoonete kohta koostatavate projektide koosseisus ja kooskõlastada lahendus Transpordiametiga. Enne mistahes hoonele kasutusloa väljastamist peab olema nõuetekohane ristumiskoht välja ehitatud. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Parkimine on lahendatud kinnistul. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole ette nähtud. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad. Projekteeritud üksikelamute parkimisnormatiiv, väikeelamute ala: 3 kohta / eramu. Parkimisalad on soovitatav lahendada kinnistute põhjaosas.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks, planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamine on DP-st huvitatud isiku kohustus.

7.1. Mürakaitsemeetmed

Lähtuvalt asjaolust, et planeeritav ala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Käsitletaval alal liikluse müra mõõtmisi teostatud ei ole. Kuna riigimaantee nr 11122 "Kose sanatooriumi tee" liiklusklass on madal ja suurim lubatud kiirus kinnistute Ravila mnt 12A, 12B ja 12C kõrval on 40 km/h, siis ei erine müraolukord ülejäänud Kose aleviku müratasemest ja võib väita, et planeeringualal müra tasemed ei ületa keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 (redaktsioon 30.05.2020) kehtestatud müra piirväärtusi II-kategooria alal nii päevasel kui ka öisel ajal.

Vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002. määrusele nr. 42 (redaktsioon 01.01.2021) "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on planeeritaval alal müra taotlustasemeks liikluspääsruumi ekvivalenttase päeval 50 dB ja öösel 40 dB.

Leevendusmeetmetena on võimalik soovitus hoone arhitektuuris arvestada, et hoones olevaid eluruumi planeerida riigiteest kaugemale külge, hoonete konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus, planeeritavad hooned paigutada riigiteest võimalikult kaugemale. Olemasolev haljastus (okaspuude rivi Ravila mnt ääres) säilitatakse. Leevendusmeetmete koostamisel on müra normtasemed elamus tagatud ja puudub vajadus müratõkkeseinte rajamiseks. Müra vähendamise meetmed peavad olema rakendatud hiljemalt planeeritavatele elamutele kasutuslubade väljastamise ajaks.

Vibratsioonimõõtmisi ei ole käesoleva DP mahus teostatud. Kuna liiklusintensiivsus on riigimaanteel nr 11122 hõre, siis hea ehituskvaliteediga on võimalik tagada projekteeritavates elamutes vibrokiirenduse piirväärtused päeval alla $0,00883 \text{ m/s}^2$ (<79 dB) ja öösel alla $0,00631 \text{ m/s}^2$ (<76 dB).

A decorative horizontal border at the bottom of the page, featuring a repeating pattern of small, five-pointed stars in blue and green colors.



Kose valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Juurdepääsutee(d) ja parkimisplatsid sillutada.

11.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud

Kavandatud tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Antud detailplaneeringu korral määratakse kinnistutele varasema DP-ga võrreldes suurem ehitusõigus ja laiendatakse hoonestusala Kose valla uues ÜP-s määratud Kose veskijärve ehituskeeluvööndini. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; hinnati radooniohjemeetmete rakendamise vajadust (vajadus puudub); hinnati suhteliselt kaitstud põhjaveega alal põhjavee kaitseks lisameetmete rakendamise vajadust (vajadus puudub); selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad

a) majanduslikud mõjud:

Piirkonna majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanikega suureneb kohaliku ettevõtluse võimalik tulubaas.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine on lähipiirkonnas sotsiaalselt positiivse mõjuga - korrastatakse aleviku käidavas kohas olevad võsastuvad kinnistud. Planeeringus on arvestatud avalike taristutega - rajatav jalgratta- ja jalgteed Ravala mnt 12 kinnistu lääneservas, valgustatud jalgratta- ja jalgteed sild üle Kose Vesikijärve, kallasrajale promenaadi väljaehitamise potentsiaal.

c) kultuurilised mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga eeldatavalt kaasa lähialal kultuurilisi mõjusid, planeeringu elluviimine ei kahjusta Kose vallas paiknevate kultuuripärandiobjektide väärtust.

d) mõju looduskeskkonnale:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna kahjustumist, kinnistute kasutuselevõtt ei halvenda lähiala looduskeskkonna olukorda. Võsastuva kinnistu korrastamine uuendab aleviku elu- ja looduskeskkonda.





12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest. Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikalt töötavad välisvalgustid (projektorid). Kuritegevuse vältimiseks mõeldud välisvalgustid peavad olema varustatud liikumisanduritega ja olema tundlikkusega, mis reageerib inimestele ja suurtele loomadele, et vältida liigset valgusreostust piirkonnas.

13. Tuleohutusnõuded

Detailplaneering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjeevarustus vastab EVS 812-6:2012+A1+A2. Lähim olemasolev hüdrant asub Ravila tn 21 kinnistu ees, ~170 m kaugusel planeeritava ala kirdenurgast. Nõuetekohase kaugusega tuletõrjeevarustuse tagamiseks tuleb paigaldada uus nõuetekohane hüdrant Ravila mnt 13A kinnistu lõunanurga lähedale De110 mm PE veetorule.

Juurdepääsuteed peavad vastama standardile EVS 812-7:2018 ja siseministri määrusele nr 17: tee laius peab olema vähemalt 3,5 m ja tupiktee korral peab tee otsas olema päästetehnikale ümberpööramise plats.

Hooned peavad paiknema naaberkinnistute hoonetest vähemalt 8,0 m kaugusel või tuleb tuleohutus tagada ehituslike nõuetega (REI60 tulekindlad seinad 4,0 ... 8,0 m vahekauguse puhul, REIM120 tulemüürid 0,0 ... 4,0 m vahekauguse puhul). Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

14. Elektrivarustus

DP elektriosa lahendust ei muudeta võrreldes kehtiva Ravila mnt 12 kinnistu DP (2011), liitumiskilbid on kinnistute piiridele rajatud, kõikidel kinnistutel on olemas kehtivad liitumis- ja tarbimislepingud. Kinnistute elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0,4 kV maakaablitega toiteliinid alates paigaldatavatest liitumiskilpidest hoonetesse.

15. Sidevarustus

Käesolevas DP-s nähakse ette perspektiivsete sidekaablikanalisisatsioonitorustike rajamine hoonetest kuni tänavani, paralleelselt ja samas kaevises maakaablitega liitumiskilpideni; vastavalt Telia poolt väljaostatud tehnilistele tingimustele nr. 38037280.

Planeeritava alal paiknevad Teliale kuuluvad sideehitised 2x(TPP10x2);TZ19x4. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Lähim optilise sidevõrguga liitumispunkt on kaev F52S11_K31 Kehra mnt 4 kinnistu juures. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1,0 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm. Sidekaablite paigaldamine teostada vastavalt lõpptarbijate ja sideteenuse osutaja vahelistele kokkulepetele. Hoonete sidevarustus lahendatakse alal olemasolevate sidevõrkude kaudu. Täpne

A horizontal row of small, five-pointed stars. The stars are colored in two colors: blue and green. They alternate in color from left to right.



(kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallavalitsusele kohustust mahasõitude ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik ühendused tehnovõrkudega vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras saavutamaks detailplaneeringus sätestatud:

- maakorralduslike toimingute teostamine, servituutide ja avaliku kasutusega alade määramine. Planeeritud tehnovõrkudele, mis asuvad transpordimaal, on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanike (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS) ja transpordimaa omaniku Transpordiameti vahel. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis.;
- kinnistuväliste tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega, vajadusel;
- ehituslubade väljastamine Kose Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks, vajadusel;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Kose Vallavalitsuse poolt, vajadusel;
- hoonetele ja rajatistele ehituslubade väljastamine,
- hoonetele ja rajatistele kasutuslubade väljastamine.

Planeeritavatele hoonetele ei väljastata enne kasutusluba, kui detailplaneeringukohased rajatised on välja ehitatud ja kasutatavad.

