



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-7-2026

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
ORU KÜLAS
VAARIKA KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Kose Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Buildtrans OÜ
Detailplaneeringu koostas:	PAABOR PROJEKT OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS.....	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused.....	4
6.2 Olemasolev olukord.....	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	10
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	11
7. PLANEERINGULAHENDUS	12
7.1. Krundi hoonestusala määramine	12
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	13
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	15
7.5 Ehitistevahelised kujud.....	16
7.6 Tehnovõrkude lahendus.....	16
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine.....	23
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	24
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine.....	25
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	25
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	27

Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem -
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaani M 1:500
- Joonis 4 – Põhijoonis M 1:500
- Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis M 1:500

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Buildtrans OÜ (registrikood 14020880), poolt 10.03.2026 esitatud avaldus Kose Vallavalitsusele Oru külas Vaarika katastriüksusel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 10.03.2026, dokumendi nr 7-1.2/505 all).
- Kose Vallavalitsuse 04. mai 2026 korraldus nr 117 koos lisaga (lähteseisukohad) Oru külas Vaarika katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Oru küla keskses (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 1 ha ning see hõlmab Vaarika (33701:001:0394) ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamist osaliselt ka Keskuse-Heinamäe tee (33801:001:0478) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 04. mai 2026 korraldus nr 117 koos lisaga „Oru külas Vaarika katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Kose valla arengukava 2023-2035 (vastuvõetud Kose Vallavolikogu 24.11.2022 määrusega nr 24);
- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);
- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 31.05.2022 määrus nr 11);

- Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 (Kose Vallavolikogu 22.02.2024 määrus nr 63);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Kose Maakorralduse OÜ aprillis 2026.a. Töö nr. 1805-04.26. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused











Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Tiheasustusalad on üldplaneeringu mõistes valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsel hoonestusalale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberlade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Üldplaneeringuga on määratud Vaarika katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala. Väikeelamu maa-ala üldplaneeringu mõistes üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa, kahe korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Üldplaneeringu järgi peab hoonestuse kavandamisel väikeelamu maa-alal lähtuma järgnevast: uute elamumaa kruntide vähim suurus on Oru külas 2000 m²; hoonete suurim ehitisealune pind kuni 25% krundi pindalast; eluhoone suurim lubatud kõrgus kuni 9 m, abihoonel kuni 6 m; krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet; haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast; piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Läbipaistmatud piirdeaiad ei ole lubatud; tuleohutuse tagamiseks peab naaberkinnistute hoonete ja tehonorajatiste vaheline kuja olema 8 m. Hoone või tehnorajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Maakütte rajamisel on minimaalne kaugus krundi piirist 5 m.

Detailplaneering on kooskõlas Kose valla üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



	Väikeelamu maa-ala (EV)		Korter- ja ridaelamu maa-ala (EK)
	Kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT)		Kultuurimälestis
	Haljasala ja parkmetsa maa-ala (HM)		Tehnoehitiste maa-ala (OJ)
	Ühiskondliku hoone maa-ala (AA)		Kultuurimälestis aladena
	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (Ä)		Kergliiklejate liikumissuund

6.2 Olemasolev olukord

Juurdepäas planeeringualale on 3370096 Pargiaia teelt (Keskuse-Heinamäe teelt, 33801:001:0478), mis on asfaltkattega, laiusega ca 5 ning heas seisukorras. Teeregistri järgselt on tee nimetus 3370096 Pargiaia tee, ning see on munitsipaaltee. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ettevõttele ELA SA kuuluv sidekanalistasioon, Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpinge õhuliin ja madalpingekaabel ning planeeritavat ala läbivad ettevõttele OÜ Kose Vesi kuuluvad ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustikud. Vaarika katastriüksusel on olemas elektriliitumiskilp kuid liitumist ei ole, katastriüksusel asub ühisveevärgi liitumispunkt.

Vaarika katastriüksusel (33701:001:0394, 100% elumumaa, 7857 m²) asus saekaater, millele anti Kose Vallavalituse 28. märtsi 2023 korraldusega nr 191 ehitusluba saekaatri (ehitise kood 120292369) lammutamiseks Vaarika katastriüksusel. Geodeetilise alusplaani koostamise hetkeks oli saekaater lammutatud ja pinnas selle ümber tasandatud, katastriüksus on hoonestamata.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad Vaarika katastriüksusel vahemikku 58.11...60.93, maapind on kaldu loode suunas. Katastriüksuse läänepiiri vahetus läheduses asub kraav, mis tagab muuhulgas Oru mõisa pargist tulenevat sademe- ja pinnasevee äravoolu. Vaarika katastriüksusel asuvad ajaloolised allee puud, mis kuuluvad pärandkultuuri objekti „Oru mõisa tee (EELIS kood 1879048144)“ koosseisu.

Planeeringualale ulatuvad 3370096 Pargiaia tee (Keskuse-Heinamäe tee) teekaitsevööndid nii ida kui ka põhja suunast. Looduskaitsetisi piiranguid planeeringualal pole.

Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise nr 18026 „Kultusekivi“ 50 m kaitsevöönd. Muinsuskaitseameti hinnangul võib kaitsevööndis leiduda arheoloogilise kultuurikihi perifeerseid osi ning arheoloogilisi leide. Kaevetööde käigus tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku võimalusega ning nende avastamisel lähtuda Muinsuskaitseaduse §-dest 31 ja 60. Pärandkultuuri kaardi andmetel on planeeringualal pärandkultuuri objekt Oru mõisa tee (EELIS kood 1879048144).

Foto 1. Vaade planeeringualale ja kontaktvööndile (Foto: Maa-ja Ruumiamet, mai 2024.a)



Foto 2. Vaade planeeringualale (Maa- ja Ruumiamet, mai 2024.a)



Foto 3. Vaade Keskuse-Heinamäe teele (mai 2026.a)



Vaarika

**Keskuse-
Heinamäe tee**

Foto 4. Vaade Vaarika katastriüksusele planeeritava Pos 2 suunas (mai 2026.a)



Foto 5. Vaade Vaarika katastriüksusele planeeritava Pos 1 suunas (mai 2026.a)



Foto 6. Vaade Vaarika katastriüksusele planeeritava Pos 3 suunas (mai 2026.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Munitsipaaltee kaitsevöönd 10 m
- Arheoloogiamälestise nr 18026 “Kultusekivi” 50 m kaitsevöönd
- Veetorustiku kaitsevöönd 2 m
- Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-amet, juuni 2026)



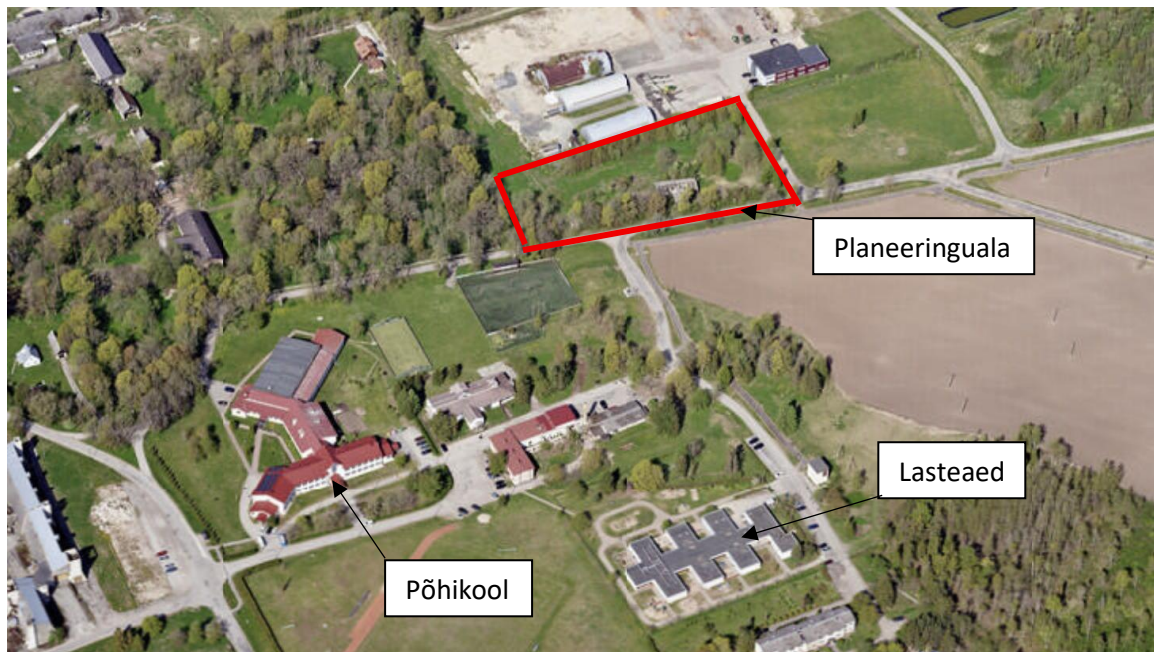
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Oru küla ajaloolises keskses Oru mõisahoone lähedal. Kontaktvööndis asuvad ka Oru lasteaed ja põhikool, ning üle 3370096 Pargiaia tee (Keskuse-Heinamäe tee) asuvad erinevaid vaba aega veetmise võimalusi noortele ja lastele.

Planeeringualaga piirnevad tootmismaa, ühiskondlike ehitiste maa, transpordimaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Teisele poole 3370096 Pargiaia teed (Keskuse-Heinamäe teed) jääb maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus, Välja, millele on koostamisel Oru külas Tähti ja Välja detailplaneering, mille eesmärgiks on jagada katastriüksused kruntideks ja määrata neile ehitusõigused elamute (korter-, kaksik- ja üksikelamud, kokku 70 elamuühikut) ning ärihoone rajamiseks. Planeeringuala jääb Oru küla keskusesse ja tiheasustatud piirkonda. Lähinaabruses on koostamisel ka Keskuse tee 1 katastriüksuse detailplaneering (algatatud 15.10.2024) ärihoone kavandamiseks. Kontaktvööndis kavandatavad detailplaneeringud kinnitavad Oru küla keskuse arengusuunda ning näitavad piirkonna kujunemist senisest intensiivsema elamufunktsiooniga keskuselaks.

Kose alevik jääb 12 km kaugusele ning Tallinna kesklinna jõuab autoga ligikaudu 30 minutiga.

Oru lasteaed jääb planeeringualast ca 200 m kaugusele, Oru põhikool ca 280 m kaugusele, kauplus ca 450 m kaugusele ning lähim bussipeatus ca 350 m kaugusele. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja katastriüksuste kohta käiv info on kajastatud joonisel 2.

Foto 7. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa-amet mai 2024)

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Vastavalt Planeerimisseaduse §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesolev detailplaneering planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud kehtiva üldplaneeringu nõuetega. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala väga hea ligipääsuga kohas. Planeeringuala asub Kose valla üldplaneeringukohaselt tiheasustusalas, seega lisanduva hoonestuse kavandamine juba hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa suuri muudatusi asustumustris.

Planeeringuala paikneb väljakujunenud asustusstruktuuris Oru küla keskkuses ning on ümbritsetud erinevate hoonestatud kinnistutega. Elamuarenduse kavandamine olemasoleva asustuse vahele on kooskõlas säästva ruumilise arengu põhimõtetega, võimaldades kasutada olemasolevat teede- ja tehnovõrkude infrastruktuuri ning vältides uute hajaasustuslike elamualade teket. Planeeringuala suurus võimaldab maaüksuse jagada kolmeks elumumaa krundiks selliselt, et kõik moodustatavad krundid vastavad üldplaneeringuga määratud minimaalsele krundi suurusele. Kolme elumumaa krundi moodustamine tagab maaressursi otstarbeka kasutamise, säilitades samas piirkonnale omase avaruse ning võimaldades rajada piisava haljastusega elumukrundid. Planeeringuala paikneb vahetult Oru küla keskuse teenuste läheduses. Lasteaed, kool, bussipeatus ja kauplus jäävad jalgsikäigu kaugusele, mis vähendab sõltuvust igapäevasest autokasutusest ning toetab kogukondlikku eluviisi.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Oru mõisa ajaloolise keskkonna ning pärandkultuuriobjektiga „Oru mõisa tee“. Planeeringuga nähakse ette väärtuslike allepuude säilitamine ning hoonestus on paigutatud selliselt, et ajalooliselt väljakujunenud teeruumi iseloom säiliks. Planeeringulahendus ei kahjusta piirkonna kultuuripärandilisi väärtusi ega mõjuta negatiivselt läheduses paiknevat mõisakompleksi.

Planeeringulahendus arvestab ka piirkonnas toimivate arengutega. Planeeringuala läheduses on koostamisel mitmed detailplaneeringud, mille eesmärk on elamufunktsiooni laiendamine Oru küla keskusel. Käesolev planeering toetab väljakujunenud arengusuunda ning aitab kujundada kompaktset ja sidusat asustusstruktuuri.

Planeeringuala paikneb olemasolevate tehnovõrkude vahetus läheduses. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud läbivad planeeringuala ning lähialal on olemas elektrivarustuse

võimalus. Seetõttu ei kaasne planeeringu elluviimisega vajadust rajada ulatuslikke uusi tehnovõrke väljapoole planeeringuala.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga on kavandatud Vaarika katastrüksuse jagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega katastrüksuseks (krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse kaksikelamu maa). Planeeringualasse kaasati juurdepääsu tagamiseks ka osaliselt Keskuse-Heinamäe tee katastrüksus, mille sihtotstarvet ega olemasolevaid piire ei muudeta. Detailplaneeringuga määratakse planeeritud elamumaa kruntidele ehitusõigus kaksikelamute ning abihoonete rajamiseks. Planeeringulahendus lähtub põhimõttest, et uus hoonestus on ajaloolise mõisakompleksi suhtes allutatud ning alleestruktuur jääb piirkonna peamiseks ruumiliseks ja maastikuliseks elemendiks.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusalad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisala, juurdepääsuteed ja haljastust.

Hoonestusalad on planeeritud 4 – 6,5 m kaugusele katastrüksuse piiridest. 3370096 Pargiaia tee (Keskuse-Heinamäe tee) poolsetest krundi külgedest on hoonestusala määratud sõidutee teekatte piirist 10 m kaugusele. Lääne suunal on hoonestusala kaugus määratud olemasoleva kraavist 1 m kaugusele. Kruntidevaheliselt on hoonestusala 4 m kaugusel katastrüksuse piirist. Hoonestusalad on määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti.

Tehnorajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel tehnorajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Nõuded taastuvenergia rajatiste (päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on näidatud tabelis 1 ja joonisel 4 „Põhijoonis“ asuvas tabelis 1 ning kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata moodustavatele katastrüksustele lähiaadressid Pargiaia tee järgselt.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Kaksikelamu maa (EP) 100%	3 (1/2)	500 m ²	9 m / 6 m
2	Kaksikelamu maa (EP) 100%	3(1/2)	500 m ²	9 m / 6 m
3	Kaksikelamu maa (EP) 100%	3(1/2)	500 m ²	9 m / 6 m

Hoonete suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Olulise avaliku huviga rajatise ei planeerita.

Planeeringuga ei keelata rajada maa-aluseid korruseid. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojektis piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama ekspert hinnangut).

Lubatud suurim ehitisealne pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooneid mille maksimaalne ehitisealne pind on krundi kohta kokku 500 m². Planeeringuga määratud suurim ehitisealne pind jääb alla üldplaneeringus lubatud maksimaalse täisehituse protsendi jäädes umbes 19–20% vahemikku.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 3 krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu. Igal krundil on lubatud üks põhihoone (kaksikelamu) ja kaks ehitusteatise kohustusega abihoonet (ehitisealuse pinnaga kuni 50 m²).

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Hoonete arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili. Uue hoonestuse ja haljastuse kavandamisel tuleb tagada, et 3370096 Pargiaia tee (Keskuse-Heinamäe tee) ajalooline alleestruktuur jääks piirkonna peamiseks ruumiliseks elemendiks ning uus hoonestus ega piirdehaljastus ei hakkaks seda domineerima.

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete soovituslikud välisviimistluse materjalid	krohv, puit, kivi
Lubatud katusekalded*	0 – 25°
Maksimaalne hoonete korruselisus	2

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet ja Kose vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohti detailplaneeringule.

Planeeringulahendus lähtub põhimõttest, et uus hoonestus on ajaloolise mõisakompleksi suhtes allutatud ning alleestruktuur jääb piirkonna peamiseks ruumiliseks ja maastikuliseks elemendiks. Planeeringuala paikneb Oru küla ajaloolises keskses pärandkultuuriobjekti „Oru mõisa tee“ ääres ning Oru mõisakompleksi vahetus mõjualas, mistõttu tuleb hoonestuse ja haljastuse kavandamisel säilitada ajaloolise teeruumi avatus ning alleepuude visuaalne domineerivus. Kuigi mõisahooned ei ole planeeringualalt ega 3370096 Pargiaia teelt (Keskuse-Heinamäe teelt) vahetult nähtav, on planeeringuala osa ajalooliselt väljakujunenud mõisakeskkonnast ning hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonna ajaloolise ruumistruktuuriga.

Hoonete paigutamisel võib põhihoonete esifassaadid kavandada 3370096 Pargiaia tee (Keskuse-Heinamäe tee) suunas või risti nendega. Hoonestus tuleb lahendada selliselt, et alleepuud, ajalooline kiviaed ning Oru mõisapargi kõrghaljastus jääksid tänavaruumis selgelt tajutavateks maastikuelementideks. Hooned ei tohi visuaalselt varjutada ega domineerida ajaloolise alleestruktuuri üle.

Tänaväärses alas tuleb vältida lahendusi, mis muudaksid hoonestuse tänavaruumi peamiseks visuaalseks elemendiks. Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada arhitektuurseid lahendusi, mis võimaldavad alleepuude ja kõrghaljastuse säilimist piirkonna identiteeti kujundava elemendina, sh ei ole umbseinad (ilma avatäideteta) tänaväärses lubatud. Selline lahendus võimaldab säilitada vaatekoridore olemasolevate alleepuude vahel ning tagab allee domineeriva rolli tänavaruumis.

Arhitektuurset lahendust kavandades tuleb eelistada lihtsaid ja selgeid hoonemahtusid. Piirkonna hoonestus on mitmekesine ning selle läheduses paiknevad nii lamekatusega ühiskondlikud ja tootmishooned kui ka kaldega viil- ja kelpkatustega hooned. Sellest tulenevalt on põhjendatud tagasihoidliku katusekaldega või lamekatusega hoonete kavandamine, mis sobituvad ümbritsevasse keskkonda ega hakka konkureerima läheduses paikneva ajaloolise mõisakompleksi ega alleestruktuuriga.

Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid ja ajas kestvaid materjale ning vältida silmatorkavalt domineerivaid värvilahendusi. Eelistatud on looduslähedased ja neutraalsed toonid, mis toetavad piirkonna ajaloolist ja haljastusrohket miljööd. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ja omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattmaterjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Piirded

Piirdelahendused peavad olema tagasihoidlikud ning sobituma Oru mõisa ajaloolise keskuse miljöösse. 3370096 Pargiaia tee (Keskuse-Heinamäe tee) poolisel küljel ei ole lubatud rajada

ulatuslikke läbimatuid hekke ega kõrgeid piirdeid. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,5 m.

Planeeringuala lõunapiiril paiknev ajalooline kiviaed tuleb säilitada ning sellega paralleelselt ei ole lubatud rajada uusi piirdeid, hekke ega muid rajatisi, mis varjaksid kiviaeda või vähendaksid selle tajutavust maastikus. Kiviaeda käsitletakse piirkonna ajaloolise ruumistruktuuri väärtusliku elemendina ning selle säilimine tuleb tagada nii ehitustegevuse kui ka haljastuse rajamise käigus.

Piirete kujundamisel tuleb kasutada läbipaistvaid või osaliselt läbipaistvaid lahendusi, mis võimaldavad säilitada olemasolevate väärtuslike maastikuelementide nähtavuse. Lubatud on puit-, metall- ja võrkaiad, mis sobituvad hoonete arhitektuuriga ning ei moodusta tänavaruumis visuaalselt domineerivat või täielikult suletud piiret. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega.

Planeeringuga seatakse põhimõte, et 3370096 Pargiaia tee (Keskuse-Heinamäe tee) äärses krundiosas tuleb säilitada ajaloolise alleega tee avatud ruumiline iseloom. Tänavääärses alas ei ole soovituslik rajada pikki ja visuaalselt läbimatuid üheliigilisi hekke, mis varjaksid alleepuid või vähendaksid ajaloolise teeruumi tajutavust. Piirdehaljastuses tuleb eelistada vabakujulisi või liigiliselt mitmekesiseid istutusi ning lahendusi, mis võimaldavad alleepuude säilimist tänavaruumi domineeriva elemendina.

Erandina on planeeringuala lääneosas lubatud rajada kuni 2 m kõrguseid läbipaistvaid võrk- või metallpiirdeid, mille eesmärk on leevendada Käbi katastriüksusel paiknevate tootmishoonete visuaalset mõju tulevasele elukeskkonnale. Piirded tuleb kujundada haljastusega integreeritult ning katta ronitaimede või muu vertikaalse haljastusega, et tagada looduslähedane ja ümbritsevasse keskkonda sobiv ilme ning pehmem üleminek erineva kasutusotstarbega alade vahel. Piirete eesmärk on ka suurendada õuealade privaatsust ning leevendada tootmisala visuaalset mõju.

Kaksikelamu bokside juurde kuuluvat õueala võib piirata madala piirdeaia või hekiga - bokse eraldav piire ei tohi olla kõrgem kui 1,2 m. Kui bokside vahele soovitakse rajada hoopis hekk, siis see peaks olema samuti kuni 1,2 m kõrgune, vabakujuline ja looduslähedane, et sobituks keskkonda.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb munitsipaalteega 3370096 Pargiaia tee (Keskuse-Heinamäe tee) (asfaltkattega, laiusega ca 5 m, heas seisukorras). Juurdepääs planeeritud kruntidele Pos 2 ja Pos 3 on planeeritud krundi idapoolselt piirilt ja krundile Pos 1 on planeeritud juurdepääs põhjapoolselt piirilt. Mahasõitude täpsed asukohad määratakse projekteerimise staadiumis. 3370096 Pargiaia teelt (Keskuse-Heinamäe tee katastriüksuselt) nii, et need ei häiriks Pargiaia tee ja Lasteaia tee (3370093) ristmiku toimimist.

Planeeritud kruntidele on detailplaneeringuga määratud juurdepääsu asukohad joonisel 4. Leppemärk „Juurdepääs krundile“ näitab krundi külge millelt juurdepääs on lubatud rajada.

Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe krundi kohta on 4, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisisiselt. Parkimisala on soovituslik rajada osaliselt kõvakattega (soovituslikult murukivist). Parkimisalade täpsed asukohad ja kujud määratakse hoonete projekteerimise käigus.

7.5 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §-i 22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe katastrüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 5 esitatud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vaarika katastrüksusel asuvad vee-ettevõtjale OÜ Kose Vesi kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Vaarika katastrüksuse siseselt on välja ehitatud ühisveevärgi liitumispunkt ühe üksikelamu tarbeks. Kanalisatsiooni liitumispunkti Vaarika kinnistule ettenähtud ei ole. Lähim võimalus liituda isevoolse kanalisatsiooniga on kaevus KK-3-13 Lasteaia teel või siis kaevus KK2-2 Krolle teel. Planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsiooniga liitumine on seega ette nähtud olemasolevast ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Iga rajatava kaksikelamu osa veevarustuse tagamiseks ja reovee ärajuhtimiseks rajatakse olemasolevast ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikust vee- ja kanalisatsioonitorustikud, uued majajuhendustorustikud ja liitumispunktid.

Liitumine ühisveevärgiga

Planeeritud kruntide liitumiseks ühisveevärgiga tuleb rajada kruntide siseselt uus veetorustik planeeringualal olemasolevast PE De110 ühisveevärgitorustikust. Torustikku ei ole võimalik paigaldada Keskuse-Heinamäe tee katastrüksusele vähese vaba ruumi ning allepuude läheduse tõttu, seega tuleb rajada krunte teenindav ühisveevärgitorustik kruntide siseselt ning nende kasutamiseks ja hooldamiseks sõlmida isiklik kasutusõigus ettevõtte OÜ Kose Vesi kasuks.

Veetorustik tuleb välja ehitada PE veetorust surveklassiga PN10 (10 bar). Torude ühendamisel võib kasutada ainult elekterkeevliitmikke või mehaanilisi mittelahtivõetavaid liitmikke (näiteks Hawle ISO-liitmikud). Liitmike surveklass peab olema vähemalt võrdne veetoru surveklassiga. Rajatud veetorustikule tuleb teha hüdrauliline surveproov. Surveproovi saab tellida ka Kose Vesi poolt. Katsetada tuleb toru töösurvega 10 bar. Rõhulang võib 30 min jooksul olla kuni 0,2 bar. Surveproov tuleb läbi viia avatud kaevikuga ja OÜ Kose Vesi esindaja kohalolekul, kes koostab surveproovi akti. Vee liitumispunktideks on maakraan (sh veeliitumispunkt tuleb igale paarismaja osale eraldi rajada). Kaksikelamute puhul tuleb veemõõdusõlm välja ehitada igale paarismaja osale.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga

Planeeritud kruntide liitmiseks ühiskanalisatsiooniga tuleb rajada uus kanalisatsioonitorustik alates kaevust KK-3-13 Lasteaia teelt kuni planeeritud kruntideni. Torustikku ei ole võimalik paigaldada Keskuse-Heinamäe tee katastrüksusele vähese vaba ruumi ning allepuude läheduse tõttu, seega tuleb rajada krunte teenindav ühisveevärgitorustik kruntide siseselt ning nende kasutamiseks ja hooldamiseks sõlmida isiklik kasutusõigus ettevõtte OÜ Kose Vesi kasuks. Liitumistrassi projekteerimisel on vajalik tagada eelnevalt kanalisatsioonitorustiku poolt läbitavate kinnistute omanike nõusolek (ehk KOV-ilt ning Välja kinnistu omanikult).

Isevolne kanalisatsioonitorustik tuleb rajada PVC De160 täisseinalistest muhvtorudest (EN1401-1), rõngasjäikusega vähemalt SN4 (4 kN/m²). Toruliitmikud (torukolmikud, muhvid, põlved, otsakorgid jm) peavad vastama samale standardile kui torustikud ning olema valmistatud sama tootja poolt. Kanalisatsioonikaevud peavad olema tööstuslikult toodetud ning valmistatud kas HDPE-st või PPst, vastavalt EN 13598-le. Kaevud peavad olema veekindlad keeviskaevud või elementidest kokku monteeritavad (näiteks Pipelife Eesti AS, PRO moodulkaevud). Kanalisatsioonikaevu põhjad peavad olema sujuva ja siledapinnalise voolurenniga, topeltpõhjalised. Ennem kaeviku kinniajamist näidata paigaldatud torustik ette OÜ Kose Vesi esindajale. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra madalam tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reoveeneeludel kaitseeadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. OÜ Kose Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.

Kanaliseeritav reovesi peab vastama Kose vallavalitsuse määruses nr 5, 05.10.2009 „Reovee ärajuhtimistasu diferentseerimisjuhend“, reostusgrupi RG-1 esitatud nõuetele. Sademe- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Arvestuslik vee kogus on ühel leibkonnal, arvestades keskmist ühiktarbimist ja keskmist leibkonna suurust, ca 0,5 m³/ööpäevas. Arvestuslik tekkiv reovee kogus on samuti ühe leibkonna puhul ca 0,5 m³/ööpäevas. Planeeringualal paiknevate kinnistute liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga tuleb koostada vee- ja kanalisatsiooni põhiprojekt. Projekti koostamiseks küsida ettevõttelt OÜ Kose Vesi projekterimistingimused. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste tööprojekti koostamisel kooskõlastada need ettevõttega OÜ Kose Vesi.

Liitumispunktist alates ehitab kinnistusesed torustikud ning veemöödusõlme välja kinnistu omanik. Enne veemöödusõlme ei tohi olla hargnemisi. Veemöödusõlm peab vastama OÜ Kose Vesi nõuetele. Veemöödusõlme tarvis annab ja paigaldab veearvesti OÜ Kose Vesi. Veearvesti kandur veemöödusõlmes peab olema ette nähtud 110 mm pikkusele veearvestile. Torustike ülevaatuseks ning veearvesti saamiseks tuleb ühendust võtta OÜ Kose Vesi klienditeenindusega.

Joonisel 5 on näidatud üks võimalik lahendus vee- ja kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks.

Vee- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitsevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole.

7.6.2 Sademevesi

Olemasolev olukord

Planeeringuala lääneosas paikneb olemasolev kraav, mis tagab piirkonna sademe- ja pinnasevee ärajuhtimise ning võtab vastu ka Oru mõisa pargi alalt lähtuvaid sademe- ja pinnasevee vooluhulki. Seetõttu on tegemist piirkondliku tähtsusega kuivenduselemendiga, mille toimimine tuleb säilitada. Planeeringuala läänepiiril paiknev kraav ei kuulu maaparandussüsteemi rajatiste koosseisu.

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel esineb planeeringualal gleistunud leostunud mulda ja koreserikast rähkmulda. Planeeringuala vahetus läheduses (praegune Keskuse tee 6 loodenurk) koostatud geoloogilise uuringu (AS Geotehnika Inseneribüroo, töö nr 2526, 2013) andmetel koosneb pinnase ülemine osa kruusast ja liivasest moreenist, mille all paikneb juba ligikaudu 0,9 m sügavusel murenenud lubjakivi. Sellest tulenevalt on ala geoloogilised tingimused sademevee immutamiseks osaliselt soodsad, kuid õhukese pinnakatte ja kõrgel paikneva aluspõhja tõttu ei ole võimalik detailplaneeringu koostamise etapis põhjendatult eeldada kogu sademevee immutamist kinnistul.

Kose Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohtade kohaselt tuleb sajuveed immutada oma krundil või suunata krunti läbivasse kraavi, mis peab jääma toimima. Kraavi käsitletakse olulise sademevee ärajuhtimise elemendina ning see võib olla kujundatud maastikuelemendina, sealhulgas madala ja laugjate nõlvadega murustatud süvendina, mis on niidetav, ohutu ning säilitab vee mahutamise ja pinnasesse imbumise võime. Lähteseisukohtade kohaselt on kraavi asendamine torustiku või drenaažiga lubatud üksnes erandjuhul.

Planeeringulahendus

Käesoleva detailplaneeringuga säilitatakse planeeringuala lääneosas paiknev olemasolev kraav avatud kujul ning selle toimivust ei vähendata. Kraav jääb täitma piirkondliku sademe- ja pinnasevee ärajuhtimise funktsiooni ning toimib ühtlasi sademevee viibutus- ja kogumisalana. Kui soovitakse siiski kraavi asendada drenaažitorustikuga, tuleb projekteerimisel esitada vähemalt 7. taseme veevarustuse- ja kanalisatsiooniinseneri koostatud hüdrauliline arvutus või modelleerimine, millega tõendatakse süsteemi läbilaskevõime tippkoormuste ajal, hinnatakse kraavi mahulise puhvrvõime vähenemist ning tõendatakse, et lahendus ei suurenda üleujutusrisiki naaberkinnistutel. Samuti tuleb määrata torustiku servituudivajadus ja hoolduskohustus.

Planeeringualal tekkiv sademevesi suunatakse eelistatult haljasaladele, kus on võimalik selle loomulik viibutamine ja osaline immutamine pinnasesse. Katustelt, parkimisaladelt ja muudelt kõvakattega pindadelt kogutav sademevesi juhitakse kontrollitult olemasolevasse kraavi. Vajadusel nähakse ehitusprojekti koostamisel ette täiendavad sademevee viibutusmeetmed, et vähendada vooluhulkade järsku suurenemist intensiivsete sademete ajal.

Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega. Viibeaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (kõnniteede ja parklate rajamisel paigaldada vahedega sillutuskiivid), kasvukast või vihmapeenar. Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodud (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus).

Sademevee käitlemise täpne tehniline lahendus, sealhulgas sademeveetorustike, viibutusseadmete, kraavi ristlõigete ning võimalike immutusalade projekteerimine, lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Lahenduse koostamisel tuleb tagada olemasoleva kraavi toimivuse säilimine ning vältida negatiivset mõju naaberkinnistute kuivendustingimustele.

Arvestades planeeringuala geoloogilisi tingimusi, olemasoleva kraavi paiknemist ning detailplaneeringu lähteseisukohti, ei kavandata käesoleva detailplaneeringuga kraavi torustamist ega selle kuivendusfunktsiooni vähendamist. Planeeringulahendus lähtub põhimõttest, et sademevesi käideldakse võimalikult suures ulatuses tekkekohal ning üleliigne vesi juhitakse olemasolevasse kraavi.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on tagatud planeeringuala vahetus läheduses asuvast olemasolevast tuletõrje veevõtukohest, mis asub Keskuse tee 6 katastriüksusel (vt joonis 3). Veevõtukoht jääb planeeringualast linnulennult 30 m kaugusele (*sh planeeritud hoonetest 75-180 m kaugusele mõõdetuna mööda teed*). Tuletõrje veevõtukoht vastab EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodud nõuetele. Kuivhüdrandid on võimalised tagama nõutud tuletõrje veevõtuhulka 10 l/s kolme tunni jooksul.

Foto 8. Veevõtukoha asukoht (mai, 2026.a)



7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektri madalpinge õhuliin ja tänavavalgustuse madalpingekaabel. Elektrilevi OÜ on väljastanud elektrivõrguga liitumiseks tehnilised tingimused nr 515895.

Planeeringuala liitumine elektrivõrguga on võimalik Paju:(Kose) alajaama 0,4 kV fiidri F5 õhuliini baasilt. Nimetatud fiidrist F5 on ette nähtud uuele objektini 0,4 kV maakaabelliin, mille asukoht on näidatud joonisel 5.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele ühe- ja kahekoalisena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktide ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Lisaks on lubatud paigaldada päiksepaneele. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise tarbeks.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on maaküte, elektriküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Nõuded taastuvenergia rajatiste (päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10. Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringu toodud nõudeid. Üldplaneeringu järgselt on soovituslik maaküttekontuuri kaugus krundi piirist minimaalselt 5 m.

Päiksepaneele on lubatud rajada vaid hoonete katusele ja/või fassaadile.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küttekiite: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Planeeringualal, Keskuse-Heinamäe tee katastrüksusel, asub sidekanalisatsioon. Vastavalt ELASA poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on võimalik sidekanalisatsiooniga liituda ELASA sidekaevust 037YK02, milles on kaablimuhv 037YM02.

Planeeringualale sideühenduse loomiseks on seega kaks võimalust. Võimalik on lahendada mobiilside baasil ning perspektiivis on võimalik liituda ka ELASA kaablitega. Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Vastavalt ELASA poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr: TT5720 tuleb sideühenduse loomiseks (vt lisade kaust):

- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 037YK02 (näidatud joonisel 5);
- Multitoru ja kaabli toomine sidekaevu 037YK02 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul;
- Sidekaevu 037YK02 jätta kaablivaru 15 m;
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise;
- Kaabli ühendamiseks muhvi 037YM02 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT;
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti;
- Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga);
- ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11);
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna;

- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu;
- Ehitusloakohustusega tehno rajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
 - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub peamiselt heinamaa ning osaliselt kõrghaljastust, neist märkimisväärsemad on alleepuud (vt fotod 3, 4, 5). Detailplaneeringu koostamisel on maastikuarhitekt hinnanud olemasolevat olukorda, ning joonisel 3 – „Tugiplaan“ on esitatud haljastuse inventuur, kus märgiti ära puuderühmad, hekid, väärtuslikud maastikuelemendid ja üksikpuud, mida peab säilitama, ja nende alusel on leitud kohad, kuhu on võimalik ehitada. Säilitamisväärseks peeti kõiki planeeringualal asuvaid puid (sh ka Käbi tootmismaa ja Vaarika katastriüksuse piiril asuvaid) ning kraavi. Kõrghaljastus Käbi ja Vaarika katastriüksuste piiril toimib juba praegu visuaalse ning akustilise tõkkena. Likvideeritavaks maastikuelemendiks on planeeringualal vaid pinnasekuhi.

Foto 9. Likvideeritav pinnasekuhi (mai. 2026.a)*Foto 10. Säilitatav puuderivi planeeringuala lääneosas*

Planeeringualal asuvat haljastust ei ole üldjuhul lubatud likvideerida.

Vaarika katastrüksusel ja selle idapoolse piiri läheduses asuvad mõisatee üksikud alleepuud, mis tuleb säilitada ja kus tuleks allee motiivi uusistutusega taastada lähtudes ajaloolisest allee-rütmist (ca 15–17 m), tagades puudele piisav kasvuala ja säilitades teeäärse maastiku avatuse.

Planeeringuga on määratud lähtetingimuste alusel säilitavaks tootmismaa suunaline olemasolev kõrghaljastus ja puisturiba, mis on toimiv visuaalse ning akustilise puhverala. Sealse haljastuse likvideerimine on lubatud vaid juhul, kui planeeringuga tõendatakse asenduslahenduse (nt reljeefi muutmise ja uushaljastuse kombineerimisel) samaväärne või parem mürasummutusvõime ja ekraanifunktsioon, tagades sealjuures sademevee loodusliku

imbumisvõime säilimise (arvestades kraavi lähedusega). Juhul kui olemasolev haljastus asendatakse, peab uuslahendus tagama kohese visuaalse barjääri. Kasutatavate lehtpuude minimaalne tüve übermõõt (1 m kõrguselt) peab olema vähemalt 16–18 cm ning okaspuude minimaalne kõrgus 175 cm. Haljastuslahendus peab olema mitmerindelne (puud ja põõsad), tagades aastaringse varjestuse tootmismaa suunalt.

Keskuse-Heinamaa tee katastriüksuse piirile ei ole lubatud rajada pikki ja visuaalselt läbimatuid üheliigilisi hekke, mis varjaksid alleepuid või vähendaksid ajaloolise teeruumi tajutavust. Piirdehaljastuses tuleb eelistada vabakujulisi või liigiliselt mitmekesiseid istutusi ning lahendusi, mis võimaldavad alleepuude säilimist tänavaruumi domineeriva elemendina.

Kiviaeda käsitletakse planeeringus piirkonna ajaloolise ruumistruktuuri väärtusliku elemendina ning selle säilimine tuleb tagada nii ehitustegevuse kui ka haljastuse rajamise käigus.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada Kose üldplaneeringus toodud asjakohaste nõuetega:

- väikeelamu maal tuleb tagada haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast;
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- rajada mitmekülgne ja rikkalik haljastus elamualadel, sh võimalusel kõrghaljastus (kõrghaljastuse olemasolu tagab looduslähedase ja ökoloogiliselt mitmekesise keskkonna);
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tänavate äärsed rohealad;
- puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning nähtavuskoridoridega.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimisel. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel tuleb arvestada ruumilise lahenduse mõjuga inimeste turvatundele ja avaliku ruumi kasutatavusele. Kuritegevuse riske on võimalik vähendada läbimõeldud planeeringu-, arhitektuuri- ja välisruumilahenduste kaudu, mis tagavad hea nähtavuse, loomuliku järelevalve, piisava valgustatuse ning selgelt tajutava ja hooldatud ruumistruktuuri.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse edasiseks projekteerimiseks järgmised kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses;
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses;
- 3) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust;
- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- 5) Kasutada järelevalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms).

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada nõuetekohane reovee- ja

prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, kui hoonete edasise ekspluatatsiooni käigus.

7.8.1 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lõigete 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasnevad valdavalt positiivsed majanduslikud mõjud. Planeeringuga võetakse kasutusele seni hoonestamata ja vähese kasutusintensiivsusega maa-ala, mille tulemusena suureneb maa väärtus ning piirkonna kinnisvarafondi lisanduvad uued eluruumid. Planeeringulahendus kasutab olemasolevat teede- ja tehnovõrkude infrastruktuuri ning ei eelda ulatuslike uute avalike rajatiste väljaehitamist. Planeeringu realiseerimisel suureneb mõõdukalt kohalike teenuste ja kaupade tarbimine ning pikemas perspektiivis suureneb Kose valla maksutulu maamaksu ja elanike tulumaksu laekumise kaudu.

Kultuurilised mõjud

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud piirkonna ajalooliselt väljakujunenud ruumstruktuuri ja kultuuripärandiga. Uued hoonestusalad on kavandatud viisil, mis võimaldab säilitada ajaloolise allee ruumilise mõju ning väärtusliku kõrghaljastuse. Hoonete paigutamisel, arhitektuursete tingimuste määramisel ning piirete ja haljastuse kavandamisel on lähtutud eesmärgist säilitada ajaloolise mõisakeskkonna iseloom ning vältida lahendusi, mis varjaksid või vähendaksid allee ja ajaloolise kiviaia nähtavust. Planeeringulahendus ei kahjusta arheoloogiamälestist „Kultusekivi“, selle kaitsevööndi eesmärke ega piirkonna kultuuripärandilisi väärtusi.

Planeeringu elluviimisega kaasnev kultuuriline mõju hinnatav neutraalse kuni positiivsena. Planeering toetab Oru küla ajaloolise keskuse jätkuvat kasutust ja arengut ning aitab korrastada seni hoonestamata maa-ala, säilitades sealjuures piirkonna kultuuripärandilised väärtused. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeringulahendus avaldab piirkonnale valdavalt positiivset sotsiaalset mõju. Planeeringuga luuakse võimalus uute elamispindade rajamiseks Oru küla keskusesse, kus lasteaed, põhikool, kauplus, bussipeatus ning muud avalikud teenused paiknevad jalgsikäigu kaugusel. Selline asukoht toetab kestlikku liikumist ja vähendab sõltuvust igapäevasest autokasutusest. Planeering aitab kaasa Oru küla keskuse elujõulisuse säilitamisele ja piirkonna elanikkonna kasvule. Arvestades planeeringu väikest mahtu, ei kaasne olulist koormuse kasvu olemasolevale liiklusvõrgule ega avalikele teenustele.

Planeeritud hooned ei mõjuta olulisi vaatekohti ega rajata silmapaistvaid ja senist maastikupilti oluliselt muutvaid objekte. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige

ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

Kokkuvõttes on detailplaneering kooskõlas piirkonna ruumilise arengu põhimõtetega. Planeeringu elluviimisega kaasnevad valdavalt positiivsed majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud, kultuurilised väärtused säilivad ning olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale ei kaasne.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise või projekti realiseerimise staadiumis.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
Keskuse-Heinamäe tee	* isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaabel ja liitumispunkt (Elektrilevi OÜ kasuks) * isiklik kasutusõigus – planeeritud kanalisatsioonitorustik (OÜ Kose Vesi kasuks) * isiklik kasutusõigus – perspektiivne sidekanalisatsioon ja liitumispunkt (ELASA kasuks)
Välja	* isiklik kasutusõigus – planeeritud kanalisatsioonitorustik (OÜ Kose Vesi kasuks)
Pos 2	* isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (OÜ Kose Vesi kasuks)
Pos 3	* isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (OÜ Kose Vesi kasuks)
Käbi-Männimäe tee	* isiklik kasutusõigus – perspektiivne sidekanalisatsioon ja liitumispunkt (ELASA kasuks)

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei

kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ja tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu, millega lepitakse kokku detailplaneeringukohaste ehitiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerivad krundi omanikud. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääsud koos parkimisaladega, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Keskuse-Heinamäe tee katastrüksustele planeeritud tehnovõrkude (kanalisatsioonitorustik, elektri kaabel koos liitumispunktidega ning perspektiivne sidekanalisatsioon) projekteerimise ja ehitustööde tellimine ning nende eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Elamutele ei väljastata ehituslubasid enne nõuetekohase mahasõidu välja ehitamist ja kasutuslubasid enne planeeritud tehnovõrkude väljaehitamist.

Planeeringualale jääb kultusekivi kaitsevöönd – tasub tähele panna, et arheoloogiamälestise puhul võib kaitsevööndis, või ka lähialal, leiduda arheoloogilise kultuurikihi perifeerseid osi, samuti võib olla sajandite jooksul sinna kandunud muististelt pärinevaid arheoloogilisi leide. Kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Planeering viiakse ellu kahes etapis. Esimeses etapis moodustatakse detailplaneeringujärgsed krundid ja rajatakse mahasõidud, mille ehitusega samaaegselt rajatakse ka kruntide teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud koos liitumispunktidega (veetorustik, kanalisatsioonitorustik ja elektriühendused). Teises etapis rajatakse planeeritud kaksikelamud ja abihooned koos nende toimimiseks vajalike majajuhendustega.