



NAFTA

PIHLAKA TN 1 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING, planeeringu ID 104412

Tellijä:
Aktsiaselts KH Energia - Konsult
Aadress:
Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa,
Laki tn 13, 12915

Planeerija:
Madis Karu
Projektijuht:
Madis Karu

Koostamise korraldaja:
Kose Vallavalitsus
Huvitatud isik:
Aktsiaselts KH Energia - Konsult

Töö nr.
SE0120
Stadium
DP
04.09.2024

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
2.	Teostatud uuringud	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus	4
4.	Praegune olukord	4
4.1.	Piirangud	5
5.	Kontaktvöönd	5
6.	Planeering ja ehitusõigus	6
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine	6
6.1.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	6
6.2.	Planeerimispehmitused	6
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad	6
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele	6
6.2.3.	Muud rajatised ja väikevormid	7
6.3.	Ehitusõigus	7
6.3.1.	Raietööd	8
6.3.2.	Radooniohujemeetmed	8
7.	Liiklus ja parkimine	9
8.	Heakoristus	9
9.	Vertikaalplaneerimine	10
10.	Planeeritava ala bilanss	10
11.	Keskonnakaitse nõuded	10
11.1.	Planeeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud	10
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks	11
13.	Tuleohutusnõuded	12
14.	Elektrivarustus	12
15.	Sidevarustus	12
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon	12
17.	Soojusvarustus ja ventilatsioon	13
18.	Planeeringu elluviimine	13

2. Joonised

1.	Asukohaskeem	01	M 1:5000
2.	Tugiplaan	02	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	03	M 1:1000
4.	Põhijoonis	04	M 1:500
5.	Kehtetuks muutuva ala joonis	05	M 1:500

3. Lisad ja tehnilised tingimused





KHY000039. Suur-Sõjamäe 36, 11415 Tallinn, +3726440456, rei@reigeotehnika.ee, www.reigeotehnika.ee.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus

Detailplaneeringu eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja ehitusõiguse määramine ridaelamute püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Kinnistu 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa tee T1 ja Vanatoa tänava lahendust käesoleva DP-ga valdavalt ei muudeta, Pihlaka tänavale lisatakse jalg- ja jalgrattatee, Kesk tänava ja 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa tee T1 kinnistutele lisatakse uued ülekäigurajad.

Ehitusõigus planeeritakse Pihlaka 1 kinnistule kuue ridaelamu ja ühe abihoone (alla 20 m² ehitisealuse pinnaga jäätmehoone) rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks on tellija soov rajada Kose-Uuemõisa aleviku sissesõiduväravale esinduslik linnaruum ja ehitada väärikad hooned.

Vanatoa tänava ja Kesk tänava osas kehtib Vanatoa detailplaneering, mis on kehtestatud Kose Vallavalitsuse 07.02.2000 korraldusega nr 89. Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

4. Praegune olukord

Planeeritav ala asub Kose-Uuemõisa alevikus, valdavalt Pihlaka tn 1 kinnistul, Pihlaka tänavast põhjas, Kesk tänavast idas. Pihlaka tn 1 kinnistu on www.maaamet.ee andmetel 9946 m² suur. Kõrghaljastus (peamiselt lehtpuud) on kinnistu servades.

Geoloogilises uuringus on toodud välja, et kinnistu paikneb Harju lavamaal liustikujõetekkeline uhtekuhiku kirdepervel, millel pindmiseks kihiks on täitepinnas, selle all lasub liustikujõetekkeline kruus- ja liivpinnaste kompleks, selle all õhukese kihina möll- ja moreenpinnas, aluspõhi - paekivi - lasub uuringualal ~11...12 m sügavusel. Pinnaseveetase sügavusel ~7...8 m sügavusel maapinnast. Ehitusgeoloogilised tingimused planeeringus kavandatud hoonestuse ehitamiseks on soodsad.

Kinnistul olnud bensiniijaama amortiseerunud hooned on lammutatud, samuti rajatised, asfaltplats, furgoonautod ja haagised, amortiseerunud ja kasutusest väljas olevad naftasaaduste- ja muud torustikud ning kaablid on likvideeritud ja naftasaadustega reostunud pinnas on teisaldatud 2022. aasta veebruaris, pinnas on tasandatud.

Juurdepääs planeeritavale kinnistule on Pihlaka tänavalt, kinnistu edelanurga lähedal.

Reljeefilt on maa-ala pigem tasane.

Lisaks hõlmab planeeritav ala osaliselt ka järgmiseid kinnistuid: Kesk tänav, 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa tee T1, Pihlaka tänav, Vanatoa tänav.





4.1. Piirangud

Kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alaks loetakse ala, kus põhjaveekihil lasub 2–10 meetri paksune moreenikiht või kuni kahe meetri paksune savi- või liivsaviikiht või 20–40 meetri paksune liiva- või kruusakiht. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal paiknevate veehaarete puhul on alati risk nende reostumiseks tõvestavate mikroorganismidega. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal lubatud tegevused heitvee immutamisel on kirjeldatud keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused", §8, lg 1, p 3, 4, 5.

Kinnistu asub Eesti Geoloogiateenistuse 2020.a kaardi andmetel asub Kose-Uuemõisa kõrge radooniriskiga piirkonnas (50-250 kBq/m³), radooniohu vältimiseks on ette nähtud radoonihjemeetmed vastavalt radooni mõõtmistele, vaata käesoleva seletuskirja p. 6.3.2.

Kinnistu lääneservas on Kesk tänava teekaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast, teekaitsevöönd ulatub kinnistule 5.0 m laiuselt. Pihlaka tänava kaitsevöönd 10 m ulatub kinnistule 6.5 m laiuselt.

Planeeritavale alale ulatub ka riigi kõrvalmaantee "Kuivajõe - Kose-Uuemõisa" kaitsevöönd (jääb Pihlaka tn 1 kinnistu edelanurgast ~80 cm kaugusele). Pihlaka tn 1 kinnistu loodenurgas ulatuvad kinnistule ÜVK rajatiste kaitsevööndite otsad, edelanurgas ~11.4 m pikkuselt ja ~1.13 m laiuselt ÜVK rajatiste kaitsevööndi serv.

5. Kontaktvöönd

Kontaktvööndi ulatus on planeeritava ala lähinaabrus 200 m ulatuses Pihlaka tn 1 kinnistu piirist (~3 minuti jalutuskäigu ulatus, linnalise asula hoomatav vaateulatus).

Kontaktvööndi ala lääneosa teisel pool Kesk tänavat on valdavalt kehtestatud detailplaneeringutega kaetud. Valdavalt on tegu elamumaa kinnistutega, teed on transpordimaa sihtotstarbega, on üksikuid ärimaa, üldkasutatava maa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid. Kesk teest itta jääval alal on valdavalt tootmismaa sihtotstarbega kinnistud, Pihlaka tn 1 on ärimaa sihtotstarbega, Pihlaka tänavast lõunasse jääv Erikooli kinnistu on maatulundusmaa sihtotstarbega.

Kontaktvööndi alal on Kose Vallavalitsuse 18.10.2022. korraldusega nr. 701 kehtestatud Kesk tn 27 katastriüksuse ja Kesk tänava maa-ala detailplaneering. Pihlaka tn 1 kinnistust põhja poole jääv Kesk tn 27 kinnistu ole varasemalt tootmismaa sihtotstarbega, mis DP-ga muudeti elamumaaks, DP-ga on lubatud kinnistule ehitada üks kuni kolmekorruseline korterelamu, maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 1010 m², hoone maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 12 m.

Kontaktvööndi alal on valdavalt üksikelamud ala lääneosas ja tootmishooned ala idaosas. Eramute paiknemisel tänava ehitusjoont on võimalik tuvastada kõigil Kesk tänavast läände jäävail tänavail. Kinnistud on valdavalt nelinurkse kujuga, üksikud on keerulisema kujuga. Täisehitusprotsent hoonestatud kinnistutel jääb hetkel valdavalt vahemikku 5 - 15%.

Hoonestatud kinnistutel on tegemist eramutega, abihooneid 0-2.





Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering on oma lahenduselt sobilik kontaktvööndis oleva olukorraga, planeeringualale kavandatud hoonestus liitub orgaaniliselt lähiala tänavaruumiga ja loob sobiliku üleminekuvööndi üksikelamute ala ja tootmishoonete ala vahele.

6. Planeering ja ehitusõigus

6.1.1. Asula eripära arvestava asustuse planeerimine

Uus hoonestus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elukeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida kaasaegse ja pilkupüüdva vormikeelega, mis tagab asula sissesõidule sobiliku esinduslikkuse. Hoonete projekteerimisel on nõutud Pihlaka 1 kinnistu eripärade (reljeef, haljastus) ja lähinaabritega sobivusega arvestamist. Planeeritav hoonestus ei pea kopeerima lähiala hoonestustavasid. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on ridamajade puhul esitatud kaasaegsuse nõue.

6.1.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Kose valla jäätmekäitluseeskirjadele. Olmeprügi kogutakse kinnistu sissesõiduteede lähedusse planeeritud sorteeritud jäätmete kogumisplatsidel (betoonalusel jäätmemaja erinevat tüüpi olmejäätmete konteineritega, asukohtade ettepanekud põhijoonisel).

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

6.2. Planeerimispeähimõtted

Pihlaka 1 kinnistu hoonestatakse vastavalt joonisel 04 "Põhijoonis" näidatule. Muudele planeeringualasse jäävatele kinnistutele uut lisanduvat hoonestusõigust ei määrata, planeeritavad rajatised vastavalt joonisel 04 "Põhijoonis" näidatule. Vanatoa detailplaneering muutub osaliselt kehtetuks, joonisel 05 "Kehtetuks muutuv ala" näidatud ulatuses.

6.2.1. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad

Uute hoonestusalade paigutamisel on arvestatud tellija ja Kose valla soovide ja olemasoleva olukorraga. Hooneid on lubatud ehitada hoonestusalale.

Hoonestusalade paiknemine ja hoonestuspiirangud, pääsud kinnistutele, hoonete ja rajatiste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 04 "Põhijoonis".

6.2.2. Vastavus kõrgematele planeeringutele

Detailplaneering vastab kehtivale Kose valla üldplaneeringule. Üldplaneeringu järgi on tegu kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning korterelamu maa-alaga. DP koostamisel on arvestatud ÜP seletuskirja peatükiga 2.2 "Inimsõbraliku väliruumi kujundamise peähimõtted" ja vastavalt sellele on loodud DP alal üldkasutatavad alad erinevatele eagruppidele; on lahendatud liikuvus, haljastus, võimalused turvatunde suurendamiseks, parkimine, uue hoonestuse arhitektuurinõuded, võimalused valgusreostuse vältimiseks. DP ala paikneb ÜP-s määratud





tiheasustusalal, seega on DP-s arvestatud tiheasustusega aladel kehtivate maa-alade kasutus- ja ehitustingimustega vastavalt maa-ala juhtotstarbele.

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud ÜP ptk 4.2 "Korter- ja ridaelamu maa-ala (EK)",

1. Uute korterelamute koormusindeks vähemalt $200: 9946/26 = 382.5 > 200$
2. Korterelamute maksimaalne korruselisus kuni $3 > 2$
3. uute ridaelamu kruntide vähim suurus $3000 \text{ m}^2 < 9946 \text{ m}^2$
4. ÜP-s on suurim ehitisealune pind 4 boksiga ridaelamul 600 m^2 , 6 boksiga ridaelamul 800 m^2 ; käesolevas DP-s on suurim ehitisealune pind 3 boksiga ridaelamul 300 m^2 , 5 boksiga ridaelamul 500 m^2 , 7 boksiga ridaelamul 700 m^2
5. 20% planeeritavast alast tuleb kavandada avaliku kasutusega ruumiks lastele ja täiskasvanutele – rajada mitmekesine haljastus, sh kõrghaljastus, laste mänguväljak, ette näha autovabad tsoonid ohutuks liikumiseks jalgsi ja jalgrattaga; avalike alade pind $1989 \text{ m}^2 = 1989 \text{ m}^2$, avalikud alad on DP-s nõutud lahendada ehitusprojekti koosseisus vastavalt ÜP nõuetele.
6. korterelamutele piirdeaedu üldjuhul ei ole lubatud rajada, piirdeaiad nähakse ette vaid lastemänguväljaku ümber.
7. parkimine on lahendatud omal krundil vastavalt parkimismõistetele, arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega.

6.2.3. Muud rajatised ja väikevormid

Vastavalt DP lähteülesandele peab DP alal olema vähemalt 20% ulatuses avaliku kasutusega ala, Pihlaka tn 1 kinnistu suurus on 9946 m^2 , sellest 20% on 1989 m^2 .

Pihlaka tn 1 kinnistul määratakse avalikku kasutusse kinnistu lääneservas olev ala pindalaga 1989 m^2 . Pihlaka tänava äärde rajatakse tänavamaale jalg- ja jalgrattatee, mis ühendatakse aleviku jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga kahe Kesk tänavat ületava ülekäiguraja abil.

Planeeringus kavandatud avalike alade pind vastab nõutud 20% ($1989 = 1989$).

Hooneprojekti koosseisus on tuleb koostada krundile heakorrastusprojekt, mille järgi rajada uus haljastus ning piirdeaed lase mänguväljaku ümber. Piirdeaedade lubatud asukoht on kinnistu keskosas laste mänguväljaku ümber vastavalt otstarbekusele ja ohutusele. Lubatud on võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad, mis ei tohi olla kõrgemad kui 1.5 meetrit. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine, samuti ei tohi teha teravate otstega piiret, kuhu võivad lapsed kinni jääda. Piirdeiaia lahendus peab sobituma hoonete arhitektuurilahendustega ja vastama piirkonna piirdeaiatavadele, väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ridaelamute bokside vahele ei tohi rajada piirdeaedasid (variseinte rajamine terrassidel on lubatud).

6.3. Ehitusõigus

Kinnistul Pihlaka tn 1 maksimaalne summaarne hoonete lubatud ehitisealune pind (mille hulka loetakse nii ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hooneid) pind on 2984 m^2 , sellest abihoone (jäätmemaja) maksimaalne ehitisealune pind võib olla kuni 20 m^2 . Hoonete maksimaalne lubatud maapealne suletud brutopind on 5120 m^2 .





korruse tarindid (radoonitõkkekele) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud).

7. Liiklus ja parkimine

Liikluslahenduse, sh. jalg- ja jalgrattateede paiknemise, on koostanud OÜ TOTOM, projekteerija Toomas Toimetaja.

Kesk tänava lääneserva on varasemalt rajatud jalg- ja jalgrattatee, Pihlaka tänava põhjaserva on planeeritud jalg- ja jalgrattateede (Pihlaka 1 kinnistu laiuselt), mis ühendatakse ülekäigurajaga Pihlaka ja Kesk tänava ristmikul asula jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga. Muutmaks Pihlaka ja Kesk tänava ristmiku ohutumaks eelkõige jalakäijatele, on varasemalt planeeritud ülekäiguraja asukohta nihutatud ~8.5 m põhja poole, et ristmikul oleks võimalik tekitada distants Pihlaka tänavalt Kesk tänavale pööravate autode ja Kesk tänava ületamist ootavate jalakäijate vahele, samuti võimaldab pakutud lahendus vähendada Pihlaka tänavalt tulevate kergliiklejate liikumiskiirust ristmiku ületamise eelselt. Varasemalt rajatud ülekäiguraja asukoht üle Kesk tänava lääneservas oleva kraavi likvideeritakse.

Juurdepääs planeeritavale kinnistutele toimub Pihlaka tänavalt. Olemasolev juurdepääs likvideeritakse ja uus 5.0 m laiune juurdepääs nihutatakse ~65 m ida poole, ristmikust kaugemale, Pihlaka tn 1 kinnistu kagunurga lähedale. Kinnistusesine liikluskeem on lahendatud õueala reeglite kohaselt. Kinnistule sissesõidule paigaldatakse liiklumärk "Õueala" ja väljasõidule märgid "STOP" ja "Õueala lõpp". Liikluse rahustamiseks on kinnistusesised teed kitsad, loogelised ja enne tänavale suubumist väikese nurga all. Pihlaka tn 1 kinnistu sisesed teed jäävad eraomandisse, sest nende jaoks ei moodustata eraldiseisvat transpordimaa krunti.

Parkimine on lahendatud kinnistul. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Projekteeritud ridaelamute parkimismateriiv: 1.8 kohta ühises parklas / ridaelamuboks. Planeeringus 1.8 kohta / ridaelamuboks, kokku 47 parkimiskoht 26 ridaelamuboksi kohta. Kokku peab olema kinnistu vähemalt 5 elektriautode laadimispunkti, soovituslik on luua valmidus igale ehitatavale korterile.

Kinnistusesised jalg- ja jalgrattateed on lahendatakse hoonete kohta koostatavates projektides, teede struktuur peab olema sidus ja toetama ala kasutust jalgsi ja kergliiklusvahenditega. Jalgratate parkimine on ette nähtud igasse ridaelamuboksi ja lisaks laste mänguväljaku juurde vähemalt 13-le jalgrattale.

Kinnistusesine tee peab olema sobiv tuletõrjetranspordile ja jäätmeveokitele, seda nii kandevõime kui ka pöörderaadiuste ja ümberpööramisvõimaluste osas. Juurdepääsuteede pikkused on alla 100 m, ümberpööramisalaid teede lühiduse tõttu kavandatud pole.

Lumekoristusel on lume kuhjamise alad ette nähtud planeeritud hoonete otstesse jäävatele aladele.

8. Heakorrasus

Lammutustöödega koos on kinnistult likvideeritud amortiseerunud bensiinijaama alal kasvanud puud. Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et tuleb säilitada Kesk tänava ja Pihlaka





keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, 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 avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radooniohjemeetmed; nähti ette nõrgalt kaitstud põhjaveega alal meetmed põhjavee kaitseks; selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad

a) majanduslikud mõjud:

Piirkonna majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanikega suureneb kohaliku ettevõtluse võimalik tulubaas. Samas suurenevad lisanduvate elanike jagu vajadused kooli- ja lasteaiakohtade järgi, koormused taristule (nii kulud rajamisele kui ka eksploatatsioonile).

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine on lähipiirkonnas sotsiaalselt positiivse mõjuga - korrastatakse aleviku käidavas kohas olev tühermaa, lisanduvad avalikud alad aitavad suurendada suhtlust aleviku elanike vahel, kogukonnatunne suureneb.

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. Bensiinijaama varemete likvideerimine on korrastanud aleviku elu- ja looduskeskkonda, pinnases olev õlireostus on likvideeritud.

12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks

Planeerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest. Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). DP ala välisvalgustuseks nähakse ette postidel tänavavalgustid. Kuritegevuse vältimiseks mõeldud välisvalgustid peavad olema varustatud liikumisanduritega ja olema tundlikkusega, mis reageerib inimestele ja suurtele loomadele, et vältida liigset valgusreostust.





13. Tuleohutusnõuded

Detailplaneering on koostatud vastavalt siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonete osad, mis on teistele hoonetele lähemal kui 8.0 m, tuleb tuleohutuks projekteerida vastavalt EVS 812-7:2018 p.9 ja alapunktid nõuetele või muudele juhistele, mis hoonete projekteerimise ajal vähendatud tuleohutuskujade lahendusi reguleerivad.

Tuletõrjerveevarustus vastab EVS 812-6:2012+A1+A2. Lähim hüdrant asub Vanatoa tänava ja Kesk tee nurgal, 127 m kaugusel kaugeima planeeritava hoone kaugeimast punktist.

Juurdepääsu tee vastab standardile EVS 812-7:2018 ja siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“: tee laius on vähemalt 3.5 m (planeeritud tee laius 6.0 m), tee lühiduse tõttu parklasse päästetehnikale ümberpööramise platsi ei projekteerita.

14. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringu projektiga käsitletavate elektripaigaldiste arvutuslik võimsus on: 27 x 3 x 16A (26 ridaelamuboksi ja üldalade tarbijad - alasisene, üldalade, mänguplatside jms valgustus, samuti elektriautode laadimine). Täpse peakaitsme suuruse määramine hoonete kohta koostatavas ehitusprojektis.

Kinnistu elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0.4 kV maakaablitega toiteliinid alates krundipiirile paigaldatavatest liitumiskilpidest hoonetesse.

15. Sidevarustus

DP sideosa koostamise aluseks on Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38957892. Planeeritaval alal paiknevad Teliale kuuluvad sideehitised VMOHBU3x2x0,5. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Lähim optilise sidevõrguga liitumispunkt on sidekaev F52S23_K01 Erikooli kinnistu loodenurga lähedal. Sideühenduseks ehitada sidevõrgu liitumispunktist Pihlaka tn 1 hooneteni PVC torudest sidekanalisatsioon. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0.7 m, teekatete all 1.0 m. Sõiduteede alla näha ette A kategooria torud seinapaksusega 4.8 mm. Sidekaablite paigaldamine teostada vastavalt lõpptarbijate ja sideteenuse osutaja vahelistele kokkulepetele. Hoone sidevarustus lahendatakse alal olemasolevate sidevõrkude kaudu. Täpne lahendus anda projekteeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus. Olemasolevatele sidekaablitele, millele ei ole veel määratud servituute, on vaja määrata liiniservituudid kaabliomaniku kasuks.

16. Veevarustus ja kanalisatsioon

DP veevarustuse ja kanalisatsiooniosa koostamise aluseks on OÜ KOSE VESI antud info kavandatud torustikest Kesk tänaval. Planeeringu koostamisel on lähtutud kavandatud torustikest ja olemasolevast olukorrast. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktideks on veevarustusel loodav maakraan Pihlaka tn 1 kinnistu loodenurga lähedal ja reoveekanalisatsioonil loodav kanalisatsioonikaev Pihlaka tn 1 kinnistu loodenurga lähedal. Vajalikud torustikud liitumispunktidest



hooneteni on vaja välja ehitada hoonetega koos. Prognoositud vooluhulgad kinnistute kohta: vesivarustus $4.0 \times 143 \times 26 = 15.0 \text{ m}^3/\text{ööp}$; kanalisatsioon $4.0 \times 143 \times 25 = 15.0 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kohta koostatakse eraldi projekt koos hoonete projektidega. Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul vertikaalplaneerimise abil, vajadusel rajatakse sademevee- ja drenaažitorustikud suubumisega rahustusaladele.

17. Soojusvarustus ja ventilatsioon

Soojusvarustuse lahendamisel on käsitletud kahte alternatiivi: kortertitepõhiselt lokaalsena, õhk-vee küttesüsteemidena või Kose-Uuemõisa aleviku kaugküttevõrguga liitumisel. Kaugkütetorustikuga liitumist ei DP huvitatud isik ei soovi, ent kuna kinnistu paikneb Kose-Uuemõisa aleviku kaugküttepiirkonnas, on eeldatavasti vajalik kaugküttega liituda. Erandid, mille korral kaugküttepiirkonnas ehitatavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte oleks käesoleval juhul ehitised, mille projekteeritud maksimaalne soojuskoormus on alla 35 kW või ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse.

Liitumiseks kaugküttevõrguga tuleb liitujal projekteerida ja ehitada soojustorustik koos ühendamise katlamaja sisemisest torustikust. Soojusmõõdusõlm projekteerida kinnistu piirile liitumispunkti. Küttesüsteemi täpne lahendus anda hoonete projektide koosseisus.

Ventilatsioonisüsteemid lahendatakse kortertitepõhiselt, nähakse ette soojusvahetiga ventilatsioonisüsteemide kasutamine. Süsteemid varustada mürasummutitega selliselt, et liiklusrüra ei kanduks siseruumidesse. Ventilatsioonisüsteemi täpne lahendus anda hoonete projektide koosseisus.

18. Planeeringu elluviimine

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel Kose Vallavolikogu 07.02.2000. otsusega nr. 89 kehtestatud Vanatoa detailplaneering kehtetuks joonisel 05 „Vanatoa DP kehtetuks muutuva ala joonis“ näidatud ulatuses.

Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmisid halduslepingu, millega lepiti kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

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. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

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



Planeeringus kavandatud jalgratta- ja jalgteede koos tänavavalgustusega ja muu planeeringualal oleva avaliku ala ja sinna rajatud taristu projekteerimine ja rajamine on arendaja kohustus.

Väljaspool Pihlaka tn 1 kinnistut rajatavate avalike alade ja sinna rajatud taristu edasine hooldus, korrashoid ja remont, jalgratta- ja jalgteede äärse tänavavalgustuse elektrikäit, korrashoid ja elektrikulu on Kose Vallavalitsuse kohustus.

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 hoonete täpsele paigutusele hoonestusallas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid kuni liitumispunkti. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal.

Kinnistul määratakse avalikku kasutusse valgustatud jalgratta- ja jalgteede, laste mänguväljak ja muud põhijoonisel avalikku kasutusse määratavad alad. Kinnistul avalikku kasutusse määratavate alade ja rajatiste avalikku kasutusse määramise notari- ja muud kulud tasub detailplaneeringust huvitatud isik. Avalikel aladel keelatud tegevused on kirjeldatud korralduseaduses.

Planeeringus kavandatud viiakse ellu kolmes etapis:

1. etapp on kaks põhjapoolseimat ridaelamut ja parkla keskmine tee ja idapoolseimad parkimiskohad, jäätmemaja, uus sissesõit kinnistule, põhjapoolne ülekäik üle Kesk tee, jalg- ja jalgrattatee 1. etapi alal (~30 m ulatuses) ja 1. etapi alale jääv rekreatsiooniala.
2. etapp on kaks keskmist ridaelamut, 2. etapi alale jäävad parkimiskohad, 2. etapi alale jäävad rekreatsioonialad ja jalg- ja jalgrattatee (~45 m ulatuses).
3. etapp on kaks lõunapoolset ridaelamut, 3. etapi alale jäävad parkimiskohad, Pihlaka tänava ja Kesk tee äärde jäävad jalg- ja jalgrattateed, lõunapoolne ülekäik üle Kesk tee, 3. etapi alale jäävad rekreatsioonialad, kõik muud planeeringu elluviimiseks vajalikud ehitustööd.

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, Kose Vesi OÜ) ja transpordimaa omaniku Kose Vallavalitsus 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 tehnoõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Kose Vallavalitsuse poolt, vajadusel;
- hoonetele ja rajatistele ehituslubade väljastamine,
- enne mistahes hoonetele kasutusloa väljastamist peab vastavalt ehitusetapile olema nõuetekohane jalg- ja jalgrattatee osa koos vajalike Kesk tee ületuskohtadega ja pääsud Pihlaka tn 1 kinnistule Pihlaka tänavalt ja Kesk tänavalt välja ehitatud;
- hoonetele ja rajatistele kasutuslubade väljastamine.

Ühelegi planeeritud ridaelamule ei väljastata enne kasutusluba, kui ehitusetappides määratud detailplaneeringukohased rajatised, sealhulgas avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatised/alad on välja ehitatud ja kasutatavad.

