

KAUSTA KOOSSEIS I SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.....	2
1.1 PLANEERINGUALA KIRJELDUS, ÜLDANDMED JA EESMÄRK	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA JA KOOSTAJA.....	2
1.3 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEANDMED	3
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS.....	3
2.1 OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
2.2 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
2.3 ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED	5
3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	6
4.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	6
4.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	6
4.3 EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD	6
4.4 HALJASTUS JA HEAKORD	8
4.5 JUURDEPÄÄS, PARKIMISE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
4.6 KESKKONNAKAITSE JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	8
4.7 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	9
4.7.1 Üldosa	9
4.7.2 Veevarustus ja kanalisatsioon	9
4.7.3 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.....	10
4.7.4 Elektrivarustus.....	10
4.7.5 Soojusvarustus	10
4.8 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	11
4.8.1 Kehtivad kitsendused.....	11
4.8.2 Planeeritud kitsendused	11
4.9 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	11
4.10 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE.....	11
4.11 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	12
4.11.1 Arhitektuursed-ehituslikud tingimused.....	12
4.11.2 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	12
4.11.3 Müra leevendavad meetmed	12
4.11.4 Tuleohutusnõuded	13
4.11.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.11.6 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks.....	13
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED.....	13

II JOONISED

- DP01 Situatsiooniskeem
- DP02 Kontaktvõondi analüüsiskeem
- DP03 Tugiplaan
- DP04 Põhijoonis koos tehnoarajatistega

1. ÜLDOSA

1.1 PLANEERINGUALA KIRJELDUS, ÜLDANDMED JA EESMÄRK

Planeeringuala asub Kose vallas Oru külas Oru-Saula tee ääres. Planeeringuala on hoonestamata; valdavalt on tegemist metsa- ja rohumaaga ning osaliselt hõlmab ala ka teemaad. Uustalu katastriüksus on eraomanduses. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,5 ha (sh osaliselt Oru-Saula tee katastriüksuse maa-ala).

Planeeritud alal asuva maaüksuse andmed:

Kinnistu aadress: Uustalu
Katastritunnus: 33701:004:0222
Sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%
Suurus: 43 403 m²

Osaliselt hõlmab planeeringuala ka Oru-Saula tee katastriüksust:

Kinnistu aadress: Oru-Saula tee
Katastritunnus: 33801:001:0307
Sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Detailplaneeringu koostamise eesmärk algatamise korralduse kohaselt on Uustalu katastriüksuse jagamine neljaks üksikelumukrundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele ja heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtetele.

Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja isolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide seadmise vajaduse märkimine;
- nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA JA KOOSTAJA

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Kose Vallavalitsus; aadress: Hariduse tn 1, 75101 Kose, Harju maakond

Detailplaneeringu koostaja

Vertland OÜ; aadress: Raudkivi tee 4-19, Peetri alevik, Rae vald, 75312, Harju maakond
Planeerija-maastikuarhitekt: Piret Pallase, volitatud maastikuarhitekt (tase 7), kutsetunnistus nr 234670

1.3 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kose Vallavalitsuse 30.10.2025 korraldus nr 322 „Oru külas Uustalu katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- planeerimisseadus;
- Kose valla üldplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsusega nr 284);
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (redaktsiooni jõustumise kp 01.11.2022);
- Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ (redaktsiooni jõustumise kp 01.01.2025);
- Kose valla arengukava 2023-2035;
- planeeritava ala vahetus läheduses koostatavad ja kehtestatud detailplaneeringud;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismidid;
- võrguvaldajate tehnilised tingimused;
- A GEO OÜ 2025. a. novembris koostatud „Uustalu maa-ala plaan. Geodeetiliste tööde aruanne“, töö nr 25125.

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Oru külas Oru-Saula tee ääres. Planeeringuala piirneb kirdes Saare (33801:001:1234) ja Parisaare (33801:001:1233) ning loodes Rästiku (33701:004:0812) ja Koplinõmme (33701:004:0811) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega; kagus Oru-Saula tee katastriüksusega ning edelas Eesnurme (33701:004:0699), Nurme (33701:004:0697) ja Nurmiku (33701:004:0698) elamumaa sihtotstarbega kinnistutega.

Uustalu katastriüksus on hoonestamata ning ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardi andmetel on planeeringualal tegemist koreserikka rähkmullaga (Kr r3ls1). Tähis „r3“ viitab rähksusele/koreselisusele (koresesisaldus ligikaudu 20–30%) ning „ls1“ mulla lõimisele (kerge liivsavi). Maapind langeb kagust loode suunas; absoluutkõrgused jäävad vahemikku 60,60–57,31. Juurdepääs planeeringualale on Oru-Saula teelt, mis on kahe-suunaline, kõnniteedeta ning tolmuva kattega tee. Oru-Saula tee on munitsipaalomandis ning tee kaitsevööndi laius on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeringuala jääb Allikmäe bussipeatusest ligikaudu 650 m kaugusele.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel on planeeringualal märgitud pärandkultuuriobjekt Hiietaguse paeaugud (338:PAM:004)¹. EELISE andmebaasi kohaselt on objektist või selle esialgsest funktsionaalsusest säilinud 20–50%. Maa- ja Ruumiameti reljeefkaardi, geodeetilise maa-ala plaani ning kohapealse vaatluse põhjal ei ole paekiviaukudest looduses eristatavaid jälgi tuvastatud.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi. Maaüksusel ei esine muinsuskaitselisi ega looduskaitselisi piiranguid.

¹ Keskkonnaagentuur. EELISE infoleht. Kasutatud 19.01.2026. <https://eelis.ee/parandobj/282360892>

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 8343; koordinaadid $x=6562866.52$, $y=557250.49$) Nurga kinnistul (33701:004:0641), mis jääb planeeringualast loodesse. Mööda erakinnistutel paiknevaid teid on veevõtukohta kaugus planeeringualast ligikaudu 400 m. Veevõtukoht on kajastatud kontaktvööndi analüüsi skeemil.

Planeeringualal puuduvad kehtestatud detailplaneeringud.

2.2 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

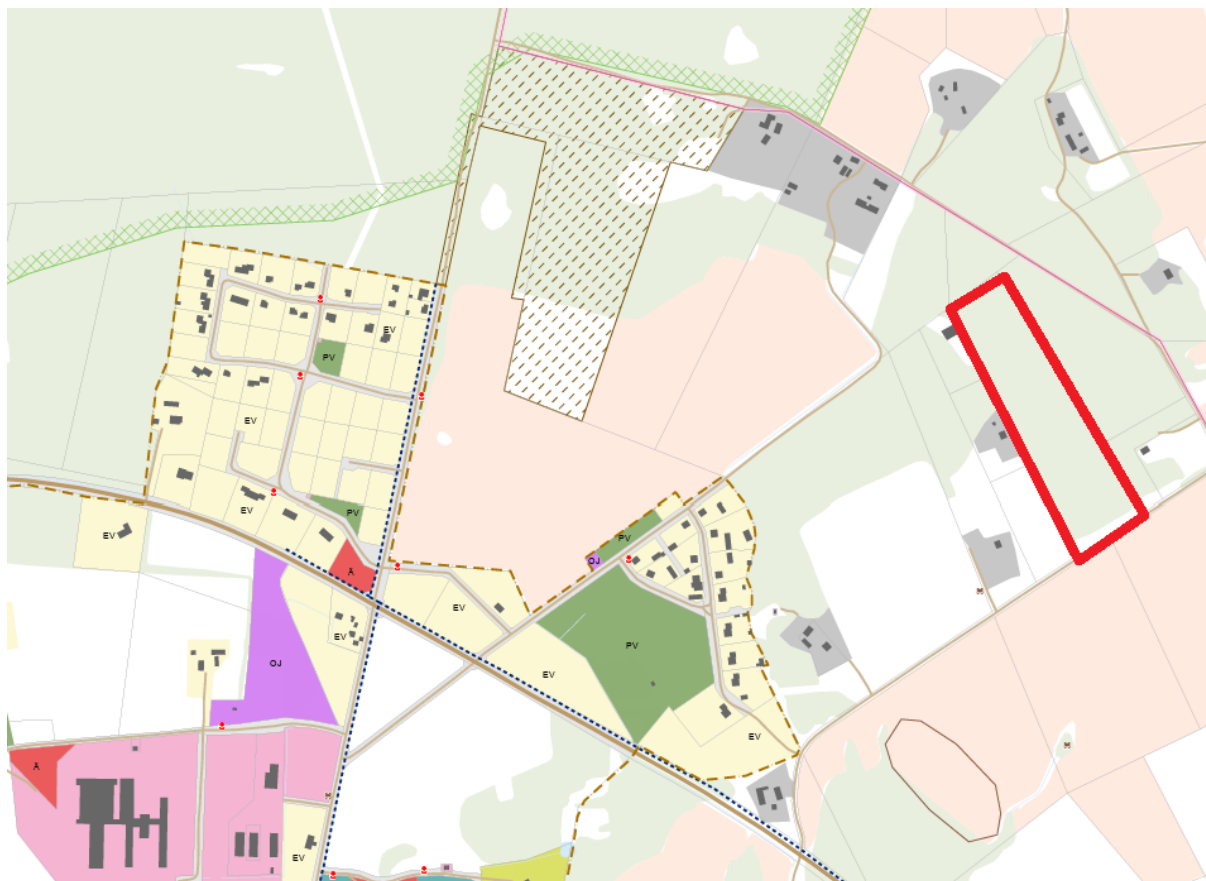
Kose valla üldplaneeringu kohaselt asub Uustalu katastriüksus hajaasustusosal loodusliku maakattega alal (vt skeem 1). Üldplaneeringu kohaselt saab hajaasustuses ehitusõiguse elamute püstitamiseks taotleda jagamise ja/või liitmise teel moodustatavale katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 2 ha. Planeeringuala ei paikne rohelise võrgustiku tugialal ega koridoris. Põhjendatud juhtudel võib katastriüksuse suurus olla väiksem kui 2 ha, nt kui katastriüksuste suurus hoonete asukohas on väiksem. Erisuse rakendamine põhjendatud juhul ei ole üldplaneeringut muutev. Erisuse rakendamist põhjendab kontaktvööndi analüüs, sh ümbruskonnas väljakujunenud väiksemad elamukruntide suurused, vt lisaks joonis DP02.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatakse üldplaneeringu ptk 3.2.1 üldreeglis väiksemaid elamumaa krunte, sest planeeringuala kontaktvööndis paiknevad elamumaa sihtotstarbelised katastriüksused alla 2 ha (vt asukohti täpsemalt jooniselt DP02). Seega on kontaktvööndis elamukruntide suurused üldplaneeringu 2 ha põhimõttest väiksemad ning kavandatav kruntide moodustamine järgib piirkonnas kujunenud krundistruktuuri. Käesolev detailplaneering põhjendab erisuse rakendamist kontaktvööndi analüüsi kaudu (vt joonis DP02) ning lahendab terviklikult juurdepääsu, tehnovõrkudega varustamise, haljastuse ja heakorra, tagades hajaasustusele omase ruumistruktuuri säilimise.

Üldplaneering sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav katastriüksuse esmakordsel jagamisel alates neljaks eraldiseisvaks katastriüksuseks elamuehituse eesmärgil. Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette Uustalu katastriüksuse jagamise neljaks üksikelumukrundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, mistõttu on detailplaneeringu koostamine üldplaneeringu kohaselt vajalik ning planeering vastab üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustuse alusele.

Hajaasustuse ehitustingimuste osas arvestab detailplaneering üldplaneeringus toodud põhimõtteid, sh hoonestuse sobitamine väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, juurdepääsuks eelkõige olemasolevate sõiduteede kasutamine ning üldpõhimõte, et ühel katastriüksusel paikneb üldjuhul üks elamu koos seda teenindavate abihoonetega.

Kokkuvõttes on detailplaneering kooskõlas Kose valla üldplaneeringuga: planeeringuala paikneb üldplaneeringu kohaselt hajaasustusosal ning kavandatav kruntide moodustamine ja elamuehitus järgib kontaktvööndis väljakujunenud asustusstruktuuri.



Skeem 1. Väljavõtte Kose valla üldplaneeringu Oru küla maakasutusplaani, planeeringuala asukoht on tähistatud punase joonega.

2.3 ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringuala paikneb Kose vallas Oru külas hajaasustusalal loodusliku maakattega alal ning on hoonestamata. Ala on valdavalt kaetud kõrghaljastuse ja võsastunud loodusliku rohumaaga. Kontaktvööndi analüüs näitab, et planeeringuala naabruses paiknevad hoonestatud elumumaa kinnistud (Nurmiku, Nurme, Eesnurme) suurustega 0,64...1,0 ha ning joonisel Kontaktvööndi analüüs on näha, et kontaktvööndisse jäävad hajaasustusalal paiknevad elumumaa sihtotstarbelised kinnistud on kõik alla 2 ha (vt joonis DP02). Seetõttu on põhjendatud kavandada elumukrundid üldplaneeringus võimaldatud erisuse alusel väiksematena kui 2 ha ning järgida väljakujunenud krundistruktuuri.

Juurdepäas planeeringualale on tagatud Oru–Saula teelt. Tehnovõrkude trassid ja liitumispõhimõtted ning juurdepääsulahendus tuleb detailplaneeringus määrata nii, et tagada kruntide realiseeritavus ja vajadusel servituutide seadmine ning säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.

Ohutuse seisukohalt tuleb arvestada lähima tuletõrje veevõtukoha paiknemisega Nurga kinnistul ning tagada juurdepääs ja kustutusvee kättesaadavus. Pärandkultuuriobjekt Hiie taguse paeaugud (338:PAM:004) on Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses märgitud, kuid looduses ei ole objekti jälgi tuvastatud; ehitustööde tegemisel tuleb siiski arvestada ettevaatuse põhimõttega.

Kokkuvõttes võimaldavad olemasolev olukord ja kontaktvööndi iseloom kavandada Uustalu katastriüksusele neli üksikelamukrunti ja ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi viisil, mis on kooskõlas üldplaneeringu hajaasustuse põhimõtetega ning lahendab terviklikult juurdepääsu, tehnovõrgud, haljastuse ja heakorra.

3. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärk on kujundada Uustalu katastriüksusest terviklik, ümbruskonna asustusstruktuuri ja maastikuilmega sobituv elamuala, tagades toimiv juurdepääs, tehnovõrkudega varustamine, heakord ning olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilimine.

Ruumilise arengu eesmärgi saavutamise põhimõtted:

- jagada Uustalu katastriüksus neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning moodustada üks transpordimaa sihtotstarbega krunt juurdepääsu tagamiseks;
- määrata kruntidele ehitusõigus ja hoonestusalad ning kavandada piirkonnaga sobituv hoonestusmaht ja hoonete paigutus, lähtudes hajaasustusele omasest ruumistruktuurist ja kontaktvööndi väljakujunenud krundisuurustest;
- tagada ohutu ja toimiv liikluskorraldus (sh juurdepääsud, krundisisene parkimine ning nähtavustingimused);
- luua eeldused tehnovõrkudega varustamiseks ja liitumisteks ning määrata tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemise põhimõtted;
- säilitada ja väärtustada olemasolevat kõrghaljastust ning kujundada haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
- tagada ala ööpäevaringne kasutus ja turvalisuse kasv läbi selge ruumilise struktuuri, korrastatud juurdepääsude ning nähtavuse ja valgustuse põhimõtete;
- luua eeldused ala korrastamiseks ja maa tõhusamaks kasutamiseks, säilitades piirkonna iseloomu.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Uustalu katastriüksusest moodustatakse neli üksikelamumaa sihtotstarbelist krunti (planeeritud katastriüksuste sihtotstarve: elamumaa).

4.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Elamukruntide hoonestusala on kavandatud tuleohutusnõudeid arvestades 40 m kaugusele naaberkiinnistutel paiknevatest hoonetest, 20 m kaugusele planeeritud kruntide omavahelisest piirist ning 5 m kaugusele planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundi POS 5 poolsest piirist. Kavandatavate hoonete ehitisealune pind on määratud ühe krundi kohta kuni 6% krundi pindalast.

Kõikidele moodustatavatele kruntidele POS 1, POS 2, POS 3 ja POS 4 on kavandatud rajada üks kuni 2-korruseline üksikelamu ja kolm abihoonet².

4.3 EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

Hoonete suurima lubatud arvu määramisel on lähtutud Kose valla üldplaneeringu ptk 3.2.1 põhimõttest, mille kohaselt võib ühel õuemaal paikneda üks elamu koos abihoonetega, ning väikeelamu maa-ala tingimustest, mille järgi on krundile lubatud rajada üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet. Hoonete maksimaalse lubatud kõrguse määramisel on samuti lähtutud üldplaneeringu ptk 3.2.1 nõuetest, mille kohaselt on hajaasustuses eluhoone kõrgus kuni 10 m ning abihoonete kõrgus kuni 6 m, mõõdetuna maapinnast katuseharjani. Kavandatud hoonestusmahud ja -kõrgused on kooskõlas kontaktvööndis väljakujunenud hoonestuslaadiga.

² Kose valla üldplaneeringu järgi on abihoone põhihoonet teenindav hoone. Abihoonete arvu hulka loetakse nii ehitusloakohustuslikud kui ehitusloakohustuseta hooned.

POS 1

- Krundi suurus: 10 048 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 4 (1 elamu + 3 abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 600 m²
- Elamu suurim lubatud kõrgus: 10,0 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus: 6,0 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 2

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed: üksikelamu ja elamu abihooned.

POS 2

- Krundi suurus: 10 048 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 4 (1 elamu + 3 abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 600 m²
- Elamu suurim lubatud kõrgus: 10,0 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus: 6,0 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 2

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed: üksikelamu ja elamu abihooned.

POS 3

- Krundi suurus: 10 048 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 4 (1 elamu + 3 abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 600 m²
- Elamu suurim lubatud kõrgus: 10,0 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus: 6,0 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 2

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed: üksikelamu ja elamu abihooned.

POS 4

- Krundi suurus: 10 047 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 4 (1 elamu + 3 abihoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 600 m²
- Elamu suurim lubatud kõrgus: 10,0 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus: 6,0 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 2

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed: üksikelamu ja elamu abihooned.

POS 5

- Krundi suurus: 3 211 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: LT 100%

Krundile on lubatud rajada juurdepääsutee. Tee on kavandatud rahustatud liikluse põhimõtet järgides ning ei ole kavandatud sirgjoonelisena, vaid kõverjoonelise trassinna (vt joonis DP04), et säiliksid krundil kasvavad männid ja vähendada sõidukiiruseid. Lisaks on POS 5 alale kavandatud võimalus paigaldada pärandkultuuriobjekti tähistav infoviit, kuna Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel paikneb pärandkultuuriobjekt teemaa krundil.

4.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud alal tuleb säilitada võimalusel maksimaalselt kasvav kõrghaljastus. Vajadusel täiendada elamumaa krunte uushaljastusega, mille liigid ja asukohad tuleb täpsustada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 19.01.2026) ei paikne planeeringualal ega selle vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitseliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringus kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringualal ei ole kavandatud reostuse või keskkonnaohuga seotud tegevusi ega rajatisi.

Moodustatavatel kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumiskohad on kavandatud juurdepääsutee lähedusse, vt joonis DP04, täpne asukoht tuleb täpsustada ehitusprojekti(de)s. Kui konteiner asub lähemal kui 3,0 m naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Jäätmete kogumine, sortimine, vedu, hoidmine, taaskasutamine ja kõrvaldamine peab vastama Kose valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatule.

4.5 JUURDEPÄÄS, PARKIMISE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringualale on juurdepääs Oru–Saula teelt. Juurdepääsutee on kavandatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele vähemalt 4,0 m laiuse tupikteena, mille lõppu on kavandatud päästeteenistuse ja hooldussõiduki ümberpööramise võimalus. Juurdepääsutee võimalik põhimõtteline lahendus on esitatud joonisel DP04, täpsem lahendus antakse ehitusprojekti. Juurdepääsutee ühenduskohas Oru–Saula teega on soovitatav näha ette liiklusmärk „Peatu ja anna teed“, et tagada liiklusohutus ja vajalik nähtavus minimaalse raie vajadusega, teeäärsete puude säilitamine aitab ühtlasi vähendada liiklusrüühi ning toimib loodusliku müra tõkkena.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Igale krundile on ette nähtud vähemalt 3 parkimiskohta. Hoonete ehitusprojektides täpsustatakse, kas parkimiskohad lahendatakse hoovis või hoones (nt autovarjualuse, garaaži vms rajatisena).

4.6 KESKKONNAKAITSE JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju hindamise läbiviimine on kohustuslik. Detailplaneeringus ei ole ette näha planeeringuga kaasnevat olulist keskkonnamõjusid. Planeeritud 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. Ka Kose Vallavalitsuse 30.10.2025 korralduse nr 322 järgi ei kaasne käesolevas detailplaneeringus kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Lähtudes eelnevast ei ole keskkonnamõju hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik.

Planeeritud tegevuse elluviimisega ei ole ette näha avariiohtude tekkimist. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid peavad olema hooldatud, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Ehitusobjektidel töötavad isikud peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, sest nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Detailplaneeringus puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks.

4.7 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.7.1 Üldosa

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus ning tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoone(te) ehitusprojekti(de)s. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP04 Põhijoonis koos tehnovõrkudega.

4.7.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala vahetus läheduses puudub ühisveevärgi- ja ühiskanaliseerimisitorustik. Kruntide veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt.

Alale on planeeritud kaks puurkaevu: kruntide POS 1 ja POS 2 piirile ning kruntide POS 3 ja POS 4 piirile. Kruntide POS 1, POS 2, POS 3 ja POS 4 veega varustamine lahendatakse uute puurkaevude rajamisega (eeldatava tootlikkusega alla 5 m³ ööpäevas). Puurkaevu hooldusala ulatus on planeeringulahenduses määratud 10 meetrit. Puurkaevude rajamisel arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määrusega nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.

Elamumaa kruntide reoveekanaliseerimiseks on planeeritud reovee kogumismahuti või omapuhasti (biopuhasti). Arvestades, et planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, tuleb reovee kogumise ja/või puhastamise lahendused valida ning paigutada selliselt, et välistada põhjavee reostumine. Sellest tulenevalt on heitvee pinnasesse juhtimine (imbväljak vms) **tingimuslik** ja lubatav üksnes juhul, kui see vastab kehtivatele nõuetele ning projekteerimisel on hinnatud pinnase sobivust ja põhjavee taset.

Kui reovee käitlemiseks valitakse lekkekindel kogumismahuti, tuleb arvestada minimaalseks mahuks 6 m³ ühe elamu kohta (arvestusega 4–5 elanikku). Mahuti täpne maht ja tühjendamissagedus täpsustatakse projekteerimisel ja kasutamisel, tagades aastaringse tühjendatavuse ja tühjendusveoki juurdepääsu.

Kui kavandatakse heitvee immutus (imbväljak vms), tuleb ehitusprojekti täiendavalt:

- hinnata pinnase läbilaskvust ning põhjavee taset;
- kavandada immutussüsteem nii, et immutuskivi põhja ja põhjavee kõrgeima taseme ning/või aluspõhja vahele oleks tagatud nõutav vähemalt 1,2 m paksune dreniv kiht, vajadusel võib immutussüsteem olla projekteeritud olemasolevast maapinnast kõrgemale;
- tagada nõutavad kujad ning kaitsta veehaardeid (sh puurkaevude hooldusala ja muud kaitsevõõndid).

Omapuhasti tuleb rajada puurkaevu hooldusalast vähemalt 50 m kaugusele. Omapuhasti rajada vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimisehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimisehitise kuja täpsustatud ulatus“ (§ 5 ja 6).

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusele „Geoloogia 1: 50 000“ on planeeringualal põhjavee liikumise suund lõunast põhja suunas. Ala paikneb Siluri-Ordoviitsiumi (S-O) karbonaatkivimite avamusalal ning see levib Põhja-Eesti klindist kuni Devoni kivimite leviku aluspiirini. Maapinnalähedane aluspõhjaveekiht paikneb õhukese pinnakatte all ning

karbonaatkivimite veejuhtivus on väga hea. Hea veejuhtivuse tõttu on kaevud veerikkad, kuid samas võib reostus liikuda veejuhtivates kivimites kiiresti. Sellest tulenevalt tuleb reovee kogumise ja/või puhastamise lahendused valida ning paigutada selliselt, et välistada põhjavee reostumine.

Omapuhastite ja puurkaevude asukohad tuleb täpsustada ehitusprojekti(de)s. Krundisise vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti(de) alusel.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht paikneb u 400 m kaugusel (nr 8343; koordinaadid x=6562866.52, y=557250.49) Nurga kinnistul (33701:004:0641), mis jääb planeeringualast loodesse. Tuletõrje veevõtukohta nõuetele vastavus (sh tegelik kaugus hoonete kavandataavatest sissepääsudest ning juurdepääsu tagatus) täpsustatakse ehitusprojekti(de) koostamisel ja kooskõlastamisel. Tuletõrje veevarustuse täpsem lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

4.7.3 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Elamumaa krundid on valdavalt tasased ning kruntide piires on kõrguste vahe üldjuhul kuni 1,0 m. Kruntidel lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) koostamisel sademevee ärajuhtimine kõvakattega aladelt. Haljasaladele valgub sademevesi immutada pinnasesse. Sademeveed immutada pinnasesse krundi piirides. Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Sademevee ärajuhtimine ja käitlus lahendatakse krundipõhiselt, vältides sademevee juhtimist naaberkinnistutele. Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardi andmetel on planeeringualal koreserikas rähkmuld (Kr r3ls1), mistõttu on sademevee immutamine üldjuhul eelistatud; samas tuleb vältida reostusriske ning vajadusel näha ette eelpuhastus (nt settepuudur) kõvakattega aladelt kogutava sademevee korral. Sademevee käitluse täpne lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel ning immutuse kavandamisel hinnatakse vajadusel pinnase sobivust täiendavate uuringutega.

Maapinna lokaalne tõstmine on lubatud juhul, kui reovee immutamise nõuetekohane rajamine eeldab süsteemi ehitamist olemasolevast maapinnast kõrgemale, sh kui projekteerimisel selgub pinnase ebapiisav läbilaskvus või kui immutuskihi põhja ja põhjavee kõrgeima taseme ning/või aluspõhja vahele ei ole võimalik tagada nõutavat vähemalt 1,2 m paksust filtrikihti. Sellisel juhul lahendatakse pinnase tõstmine üksnes rajatise ulatuses.

4.7.4 Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 507903 on planeeringuala toide ette nähtud olemasoleva Karimäe:(Kose) alajaama baasil, mis asub Karimäe katastriüksusel. Kruntide tarbimiskohtadele on kavandatud 0,4 kV maakaabelliin Karimäe:(Kose) alajaama fiidri F2 liitumiskilbist LK197380. Tarbimiskohtade võrguühendustele on ette nähtud kruntide piiridele paigaldatavad mitmekohalised liitumiskilbid ning jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud ligipääsetavasse asukohta juurdepääsutee äärde ning need peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga. Elektrivarustuse täpsem lahendus täpsustatakse ehitusprojekti(de) koostamise käigus.

4.7.5 Soojusvarustus

Planeeringualal lahendatakse hoonete soojusvarustus lokaalselt. Soovitav on projekteerida madala energiatarbega hooned või passiivmajad. Detailplaneering ei sea kütteliigi ega kütte tehnilise lahenduse valikule piiranguid, kuid soojusvarustuse lahendamisel on soovitatav eelistada tänapäevaseid ja keskkonnasäästlikke lahendusi, sh soojuspumbad (maa- ja õhksoojuspumbad) ning vajadusel nende kombineerimine päikeseenergia kasutamisega (nt päikesepaneelid hoone katusel). Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid kütteliike: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Hoonete soojusvarustuse täpne lahendus, kütteliik ja tehnosüsteemide paiknemine täpsustatakse hoonete ehitusprojektides.

4.8 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

4.8.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud alale ulatub Oru-Saula tee kaitsevöönd, mille ulatus on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit.

4.8.2 Planeeritud kitsendused

Kruntide POS 1 ja POS 2 ning kruntide POS 3 ja POS 4 piiride äärde on kavandatud puurkaevud ja nende hooldusalad. Asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Võimalikud alad on toodud ära põhijoonisel graafiliselt ja tabelis 1 piirangute lahtris (vt joonis DP04).

Kruntide POS 1, POS 2, POS 3 ja POS 4 ning puurkaevude elektriga varustamiseks on kavandatud liitumis- ja jaotuskapid kruntide POS 1 ja POS 2 ning POS 3 ja POS 4 vahelisele piirile krundi POS 5 paikneva teemaa äärde. Elektrirajatiste varustamiseks on planeeritud 0,4 kV maakaabelliin Karimäe:(Kose) alajaama fiidri F2 liitumiskilbist LK197380 (paikneb Eesnurme katastriüksusel) POS 5 teelale ja sealt edasi tarbimiskohtadeni; liinile on kavandatud servituudivajadusega ala mõlemal pool liini 1,0 m kaugusel äärmistest kaablitest võrguvaldaja kasuks. Asukohad täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga (vt joonis DP04).

4.9 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud hoonestus paikneb Oru küla tiheasustusala läheduses ning järgib ümbruskonnas väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi põhimõtteid. Juurdepääsutee on kavandatud rahustatud liikluse põhimõtet järgides, et vähendada sõidukiiruseid ja säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Juurdepääsutee äärde kavandavad liitumiskilbid paigutatakse ligipääsetavasse asukohta ning need peavad olema alati vabalt teenindatavad. Krundisisene parkimine lahendatakse kruntidel, vältides parkimiskohtade koondamist juurdepääsuteele. POS 5 transpordimaa krundile on võimalik paigaldada pärandkultuuriobjekti tähistav infoviit, arvestades Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmeid pärandkultuuriobjekti paiknemise kohta. Vertikaalplaneerimise ja sademevee lahendamisel tagatakse, et sademevesi immutatakse krundi piirides ning ei juhita naaberkinnistutele.

4.10 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu vastab planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele, tagades Uustalu katastriüksuse jagamise neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks (POS 5), mille kaudu on lahendatud juurdepääs moodustatavatele kruntidele.

Planeeringulahendusega on määratud kruntide ehitusõigus, hoonestusalad ning hoonestuse põhimõtted viisil, mis sobitub piirkonna hajaasustusele omase ruumistruktuuri ja kontaktvööndis väljakujunenud krundisuurustega. Hoonestuse kavandamisel on arvestatud privaatsuse tagamise, tehnovõrkude kaitsevööndite ning olemasoleva haljastuse säilitamise vajadusega.

Liikluskorralduse ja parkimise osas näeb planeering ette juurdepääsu Oru-Saula teelt ning vähemalt 4,0 m laiuse tupiktee rajamise koos päästeteenistuse ja hooldusliikluse sõiduki ümberpööramise võimalusega.

Tehnovõrkude osas on planeeringus esitatud põhimõtteline lahendus, mis loob eeldused kruntide realiseerimiseks: veevarustus ja reoveekäitlus on kavandatud lokaalselt (puurkaevud ning reoveemahuti või omapuhasti), elektrivarustus on lahendatud Elektrilevi tehniliste tingimuste alusel ning soojusvarustus on ette nähtud lokaalselt, ilma kütтелиiki piiramata. Vertikaalplaneerimise ja sademevee osas on seatud põhimõtte, et sademevesi lahendatakse krundipõhiselt ning immutatakse krundi piirides.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted näevad ette olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise ning vajadusel uushaljastuse rajamise. POS 5 teemaa krundil on võimalik pärandkultuuriobjekti tähistamine infoviidaga.

Kokkuvõttes loob detailplaneering eeldused planeeringuala korrastamiseks ja maa tõhusamaks kasutamiseks, tagades piirkonda sobituv hoonestus, toimiv juurdepääs ja tehniline taristu, haljastuse säilimise ning turvalise ja korrastatud elukeskkonna kujunemise.

4.11 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

4.11.1 Arhitektuursed-ehituslikud tingimused

Planeeritud uushoonestusele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

- hoone ± 0.00 , täpsustatakse ehitusprojektis lähtuvalt projekteeritava hoone asukohast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus: eluhoone kuni 10 m ja abihooned kuni 6 m, mõõdetuna maapinnast katuseharjani;
- välisviimistluses on lubatud kasutada omadustelt väärrikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (nagu puit, looduslik kivi, klaas, betoon ja muud sarnaseid materjale ning nende kombinatsioonid);
- hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga, vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale;
- värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone, aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedamaid värvitoone;
- katuse kuju ja kalle valida kontaktvööndis väljakujunenud hoonestuslaadi arvestades; eelistada sama krundi hoonetel ühtset katusekalde loogikat. Lamekatuse ($0...5^\circ$) kasutamisel lahendada hoone maht ja proportsioonid viisil, mis sobitub ümbruskonna hoonestuslaadiga;
- katuseharjasuund: vaba;
- katusekattematerjal: rullmaterjal, plekk, kivi vms;
- hoone katusele võib võimalusel paigaldada päikesepaneelid;
- piirded on lubatud rajada ümber õueala või krundi piirile, v.a kruntide POS 3 ja POS 4 teemaa krundiga POS 5 piirneval lõigul. Tupiktee lõpus ümberpööramise platsi läheduses võib piirde rajada vähemalt 2,0 m kaugusele krundi piirist, et platsi äärest jääks vähemalt 3,0 m laiune vaba ruum lume ladustamiseks. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgune puitlippidest piire või võrkpiire, läbipaistmatud piirded pole lubatud;
- hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- hoone projekteerimisel arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevalgus hoonetes“ nõuetega;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Kose Vallavalitsuse arhitektiga.

4.11.2 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

Sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu ning vältides sademevee reostumist.

4.11.3 Müra leevendavad meetmed

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuuluvad elamukrundid II kategooriasse (elamu maa-alad). Lisa 1 järgi ei tohi liiklusemüra piirväärtus ületada päeval 60 dB

ja müratundliku hoone teepoolsel küljel 65 dB ning öösel 55 dB ja müratundliku hoone teepoolsel küljel 60 dB. Tehnoseadmete paigutamisel vältida nende suunamist teiste elamute suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtusi. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00–07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kella 07.00–19.00.

Siseruumides tuleb tagada müra normtasemete täitmine vastavalt sotsiaalministri 12.11.2025 määrusele nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“.

Ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ sätestatud piirväärtusi.

4.11.4 Tuleohutusnõuded

Planeeritud ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP3 ja hooned on kavandatud I kasutusviisiga. Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad ning erinevatel kruntidel paiknevate hoonete omavaheline kaugus on vähemalt 40 m. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Kuna erinevatel kruntidel paiknevate hoonete omavaheline kaugus on kavandatud vähemalt 40 m, võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta vastavalt siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeringualale lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb u 400 m kaugusel (nr 8343; koordinaadid x=6562866.52, y=557250.49) Nurga kinnistul (33701:004:0641), mis jääb planeeringualast loodesse. Tuletõrje veevõtukohta nõuetele vastavus (sh tegelik kaugus hoonete kavandatavatest sissepääsudest ning juurdepääsu tagatus) täpsustatakse ehitusprojekti(de) koostamisel.

4.11.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringulahendus toetab turvalist elukeskkonda: elamukruntidele juurdepääs on lahendatud tupikteena, mis piirab juhuslikku läbisõitu ja vähendab kõrvaliste isikute liikumist alal. Sissepääsud kruntidele on lahendatud loogiliselt ning vajadusel valgustatavalt, vältides varjatud nurgataguseid ja halvasti jälgitavaid alasid. Ehitusprojekti(de) koostamise staadiumis täpsustatakse kruntide välisvalgustus, haljastus ja piirded.

4.11.6 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks

Hoone(te) ehitusprojekti(de) koostamiseks taotleda võrguvaldajalt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnoarajatiste kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnoarajatiste ühendusele. Tehnoarajatiste projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele nõuetele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- kruntide moodustamine ja sihtotstarvete muutmine;

- vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade või -teatiste taotlemine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamine ning kasutuslubade või -teatiste väljastamine;
- hoonete ehituslubade taotlemine ja hoonete ehitamine;
- hoonete kasutuslubade või kasutusteatiste väljastamine.

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tööd ja nende rahastamine tagatakse huvitatud isiku poolt, kui vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahelises kokkuleppes ei sätestata teisiti, sh:

- juurdepääsutee (POS 5) väljaehitamine planeeringus ettenähtud ulatuses ja teemaa krundi vallale üle andmine;
- krunte teenindavate tehnovõrkude (elekter ja puurkaevud) projekteerimine ja väljaehitamine planeeringus ettenähtud ulatuses ning liitumiste võimaldamine (sh vajalikud kooskõlastused ja liitumistasud vastavalt võrguettevõtja tingimustele);
- vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine (tehnovõrgu- ja hooldusservituudid).