

Töö nr: DP-28/10-2021

Krei külas asuva Vana-Hallikivi katastriüksuse detailplaneering

Asukoht:

Krei küla, Kose vald, Harju maakond

Planeeringu koostamise korraldaja:

Kose Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Riina Jansson

Planeerija:

Egle Heero

Tartu

2024

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Detailplaneeringu koostaja	3
3.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
6.	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus	6
7.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
8.	Krundi ehitusõigus	7
9.	Krundi hoonestusala piiritlemine	8
10.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
11.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	9
12.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9
13.	Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	10
14.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
	14.1. Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus	11
	14.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	12
	14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
	14.4. Soojavarustus	14
	14.5. Sidevarustus	14
15.	Servituutide vajaduse määramine	15
16.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	16
17.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
18.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
19.	Planeeringu elluviimise võimalused	18
B	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	20
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)	21
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:20000
	Joonis 1. Olemasolev olukord	M 1:500
	Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	M 1:2000
	Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
	Joonis 5. Mahuline illustratsioon	skema

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kose Vallavalitsuse 23.11.2021 korraldus nr 852 „Krei külas asuva Vana-Hallikivi katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Kose vallas Krei külas 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa tee ääres. Planeeringuala hõlmab Vana-Hallikivi katastriüksust (k/ü 33801:001:0748, pindala 16226 m², 100% maatulundusmaa) ning osaliselt lähialana Kuivajõe - Kose-Uuemõisa kergtee L3 (k/ü 33801:001:0749) ja 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa tee (k/ü 33701:002:0401) katastriüksust. Planeeringuala suurus on ca 1.8 ha.

Käesoleval ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering. Kose valla üldplaneeringu (kehtestatud Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsusega nr 284) kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Maakasutuse juhtotstarve on väikeelamu maa-ala. Koostatava detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Vana-Hallikivi katastriüksuse geodeetiline plaan täpsusastmega M 1:500. Koostaja Kose Maakorralduse OÜ (reg nr: 10037895; litsentsid: EEG000077, EEP002384; töö nr: 1519-09.22; 04.10.2022). Koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (maastikuplaneerimine ja -disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kollidž, MSc 2015). Planeeringu koostamise korraldaja on Kose Vallavalitsus.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 23.11.2021 korraldus nr 852 „Krei külas asuva Vana-Hallikivi katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“;
- Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsusega nr 284 kehtestatud „Kose valla üldplaneering“;
- Kose Vallavolikogu 22.02.2024 määrusega nr 63 kinnitatud „Kose valla ühisveevärgi ja –

kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023—2034“;

- Kose Vallavolikogu 30.06.2022 vastu võetud määrus nr 19 „Kose valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“
- Kose Vallavolikogu 31.05.2022 vastu võetud määrus nr 11 „Kose valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Kose Vallavolikogu 24.09.2009 vastu võetud määrus nr 151 „Kose valla heakorra eeskiri“;
- Planeerimisseadus (RT I, 11.06.2024, 12);
- Ehitusseadustik (edaspidi EhS) (RT I, 11.06.2024, 5);
- Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/>.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Krei külas 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa tee idapoolsel küljel. Planeeringuala hõlmab Vana-Hallikivi (k/ü 33801:001:0748, pindala 16226 m²) katastriüksust ja lähiala. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Planeeringuala on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Juurdepääs planeeringualale puudub, kuid on võimalik planeerida 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa teelt. Sissesõidutee, piirded ning muud rajatised puuduvad.

Planeeringuala on suures ulatuses raiesmik, millele on kasvama jäetud üksikud hajali paiknevad säilikpuud (kõrgekasvulised leht- ja okaspuud) ning teeäärses osas on rohumaa. Reljeef on planeeringualal suhteliselt tasane, languga ida ja lääne suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 2.1 m (absoluutkõrgused 57.70-59.80 m), välja arvatud teede ja lähiala osas. Ala kõrgeim koht asub planeeringuala keskosas ning madalaim koht planeeringuala kaguosas. Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähim alajaam Puruvana:(Kose) paikneb Kuivajõe - Kose-Uuemõisa kergtee L4 (k/ü 33801:001:0768) katastriüksusel, planeeringuala keskosast ca 280 m kaugusel. Piki 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa teed kulgeb sidekanalisatsioon.

Planeeringuala transpordimaa osa läbib põhja-lõuna suunas madalpingekaabel, mille kaitsevöönd on vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §-le 10 piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Lisaks läbib planeeringuala maatulundusmaa osa sideehitise kaitsevöönd ulatusega 1 m mõlemal pool sideehitist.

Vastavalt EhS §-le 71 ulatub planeeritavale maa-alale 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa riigimaantee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni

30 m.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne muid kultuurimälestisi, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Kose valla põhjaosas. Lähim alevik Kose-Uuemõisa on planeeringualast ca 1 km kaugusel põhja suunas. Kontaktvööndi olulisemateks funktsioonideks on maatulundusmaa ning elamumaa. Planeeritav ala on vahetult ümbritsetud samuti maatulundusmaadega (millel on paljudel õuemaad kõlvik) ning transpordimaaga. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik avaliku kasutusega 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa teelt. Lähimad ühistranspordipeatused (Krei ja Kuivajõe 5) asuvad ca 100-300 m kaugusel 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa teel. Kergliiklustee on välja ehitatud 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa teel idapoolsele küljele. Olulisemad sotsiaalobjektid paiknevad kaugemal Kose-Uuemõisa alevikus.

Planeeringualal lähiümbruses kehtestatud ja koostamisel olevate planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Planeeringute peamiseks eesmärgiks on olnud elamukruntide moodustamine, aga ka üks äri- ja tootmismaa planeering. Enamus neist on veel hoonestamata. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndi üksikelamu kruntide osas on üldjoontes järgnevad: krundi suurused 2231-7186 m², ehitisealune pind 250-600 m², suurim lubatud hoonete arv krundil 2-4, suurim lubatud korruselisus 2, lubatud maksimaalne kõrgus põhihoonel 8-9 m ja abihoonel 6 m, katusekalle 10-45° ja 25°, katuse harjajoon vaba, piirdeaia lubatud kõrgus 1.1-1.5 m. Arhitektuuri ja välisviimistluse nõuded on küllaltki vabad, kuid soovituslikud on looduslähedased materjalid nagu puit, krohv ja kivi. Keelatud on plankaia tüüpi piirded.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Piibe (k/ü 33801:001:0767)	maatulundusmaa 100%
Liivaaugu (k/ü 33701:002:0456)	maatulundusmaa 100%
Väljataguse (k/ü 33801:001:0752)	maatulundusmaa 100%
Kuivajõe - Kose-Uuemõisa kergtee L2 (k/ü 33801:001:0753)	transpordimaa 100%
Kuivajõe - Kose-Uuemõisa kergtee L3 (k/ü 33801:001:0749)	transpordimaa 100%
Kuivajõe - Kose-Uuemõisa kergtee L4 (k/ü 33801:001:0768)	transpordimaa 100%
11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa tee (k/ü 33701:002:0401)	transpordimaa 100%

6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ ja selle lisades ei ole planeeringuala määratletud kui väärtuslik põllumajandusmaa ega kui väärtuslik maastik. Maakonnaplaneeringus ei ole planeeringuala määratud kui linnalise asutusega ala (kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal) ega jää roheline võrgustiku aladele. Planeeritava tegevusel puudub vastuolu Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

Kose valla üldplaneeringus ei ole planeeringuala määratud kui väärtuslik maastik ega kui rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusala, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Maakasutuse juhtotstarve on väikeelamu maa-ala. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa, kahe korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuuriselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobitav muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Seega koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Üldplaneeringuga seatud olulisemad tingimused on järgnevad:

- uute elamukruntide vähim suurus Krei külas Kose-Uuemõisa ja Kose aleviku vahel 2500 m²;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 25% krundi pindalast;
- eluhoone 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; metsastel kruntidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus;
- piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1.5 m, läbipaistmatud piirdeaiad ei ole lubatud.

Planeeringu koostamise ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering.

Käesolev planeering järgib üldjoontes kõrgema taseme strateegilisi dokumente ja piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala elamumaadele planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Kuna planeeritava ala kontaktvööndis asub olemasolevaid elamuid ning üldplaneeringu järgi on ala määratud tiheasustusala ja elamumaade laienemise piirkonnaks, siis on teeäärse planeeringuala elamumaaks muutmine kooskõlas üldise maakasutuse ja piirkonna arengusuundadega, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagealadele. Uushoonestust planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline elamuarendus, arvestatakse olemasoleva hoonestustihedusega ja krundid kavandatakse üldplaneeringuga seatud miinimumsuuruse järgi. Planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeringulahendusega välja pakutud krundid on traditsioonilise kujuga, paindliku hoonestusalaga ja oma suuruse tõttu väga hästi kasutatavad. Kuna riigiteele mahasõidu asukoht on fikseeritud, siis võimaldab planeeritud sõidutee viimine planeeringuala põhjaosasse paremat maakasutust. Arvestades kontaktvööndis olevat hoonestuslaadi sobib planeeritud

hoonestusmaht ja krundijaotus piirkonda, võimaldades kujundada funktsionaalsed ja loodusliku muljega krundid.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga püstitatud eesmärk ja planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik.

7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kolm elumumaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 tootmismaa krunt. Planeeritavad krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

POS	Krundi planeeritud sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava kinnistu senine sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)
1	EP 100%	4328 m ²	Vana-Hallikivi (33801:001:074)	16226 m ²	MP 100%
2	EP 100%	4182 m ²			
3	EP 100%	4123 m ²			
4	OV 100%	683 m ²			
5	LT 100%	2910 m ²			

*Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa; OV – vee tootmise ja jaotamise ehitise maa, LT – tee ja tänava maa, MP – põllumajandusmaa.

8. Krundi ehitusõigus

Kavandatud kruntide ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

Kruntide maksimaalne täisehituse osakaal on ca 11 %.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11103 – suvila
- 12744 – abihoone

9. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste (nt jalgrataste varjualused, prügimajad) püstitamine, kuid nende ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek ja nende püstitamisel ei tohi rikkuda tuleohutusnõudeid.

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujudest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusalad on kavandatud riigitee kaitsevööndist väljapoole, planeeritud sõidutee servast vähemalt 10 m kaugusele ja äärmistest krundi piiridest 5 m kaugusele. Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine, nende sidumine krundi piiridega ning võimalik hoonete paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale kavandatakse riigiteelt km 0.865, eeldusel et kavandatava ristumiskoha kasutatavus on kuni 20 a/ööp (tüüpiliselt kuni 3 elamut). Planeeringualale juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud moodustada üks transpordimaa krunt POS 5. Ristumiskoha rajamisel tuleb olemasolev avatud kraav asendada osaliselt truubiga. Planeeritud sõidutee määratakse avalikku kasutusse ja nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine vallale. Transpordimaa planeeritakse tupikuna, mille lõpus ümberpööramiskoht päästehnikale, prügiveoautodele jne. Moodustatava transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 14 m, mille hulgas on 4.5 m laiune sõidutee. Avalikult kasutatav sõidutee tuleb rajada tolmuva kattedega. Juurdepääsud planeeritud kruntidele (POS 1-3) ja lisaks perspektiivselt ka Liivaaugu kinnistule (k/ü 33701:002:0456) on planeeritud moodustatavalt transpordimaalt. Orienteeruvad juurdepääsude asukohad kruntidele ja põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Sõidutee laius ja katend ning juurdepääsud täpsustatakse hiljem vastava projektiga. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Vana-Hallikivi teele (POS 5) tänava kaitsevöönd laiusega 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Võttes aluseks Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ on põhijoonisele (joonis 4) kantud nähtavuskolmnurgad (projektkiirusel 90 km/h), kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Lisaks on näidatud nähtavuskolmnurk kergliiklustee lõikumisel ristmikule läheneva sõiduteega, vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist. Ristumiskoha väljaehitamisel tuleb tagada nähtavus nõlval ja liituva tee vertikaallahendus tuleb allutada peatee lahendusele. Planeeringualal ei paikne nähtavuskolmnurkades nähtavust takistavaid objekte.

Planeeringualale ulatub riigimaantee poolt EhS § 71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on

keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt (EhS § 99 lg 3). Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil ning lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“.

Parkimine lahendatakse krundisisiselt vastavalt Eesti Standardile “Linnatänavad“ EVS 843:2016. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist liiklussageduse kasvu. Tabelis 3 on näidatud minimaalne parkimiskohtade vajadus. Planeeritud parkimiskohtade arv on kokku 9.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Elamu liik	Elamu asukoht					
	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-alamute ala	
Eramu	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
		2	2	2	2	3

11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on olemasolevad ja planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõudeid.

12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast ja planeeritud hoonestusest ning üldplaneeringust. Ehitised tuleb projekteerida ning ehitada hea ehitustava, üldtunnustatud linnaehituslike ja jätkusuutlike põhimõtete järgi. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Maksimaalne lubatud korruselisus: põhihoonel 2 korrust ja abihoonel 1 korrust. Lubatud katusekalde vahemik 0-45° (soovituslikult viilkatus). Katusekatte materjalidest on soovitatavad katusekivid, katuseplekk, bituumenkatuseplaadid, eterniit või rullmaterjal. Katuseharja kulgemise suund paralleelselt planeeritud teega. Hoonete suurim lubatud kõrgus on esitatud nii suhtelise kui ka absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast poleks üheski maapinnaga kokkupuutepunktis suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus. Hoonete ±0.00 sidumine lahendada lähtuvalt hoone suurimast lubatud absoluutkõrgusest ja sokli kõrgusest soovitavalt alates 0.3 m.

Välisviimistluses kasutada looduslikke ja ümbrusega sobivaid materjale (puitlaudis, kivi, krohv, tellis, betoon, klaas), mille valikul jälgida piirkonna üldist miljööd. Soovituslik ka taluarhitektuuriga sarnane stiil. Keelatud on madalakvaliteedilised imiteerivad materjalid ja välisvooderduseta ümarpalkmajad. Värvilahenduses eelistada naturaalseid ümbruskonda sobivaid värvitoone. Planeeringuala hooned tuleb lahendada sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega, et saavutada terviklikkus. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus.

Piirdeid on lubatud rajada POS 1, POS 2 ja POS 3 omavahelisele krundi piirile. Liivaaugu ja Väljataguse kinnistutega piirnevalt vähemalt 1 m krundi piirist sissepoole (juhul kui tulevikus tuleb naaberkinnistu omanikuga ühisomandis olev aed krundi piirile, siis see on lubatud). POS 1 ja POS 3 kraavidega piirnevates külgedes tuleb rajada piirdeaed vähemalt 1 m kraavi servast, selliselt et kraav jääks piirdeaiast väljapoole. Piirded või hekid ei tohi takistada teel liikumist ega paikneda nähtavuskolmnurkades. Lubatud on puit-, võrk-, metall- ja keevispaneelaiad. Lubatud ei ole läbipaistmatu piirdeaia rajamine. Piirdeaia maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1.5 m. Hekid on lubatud piirdeaia sisemisele küljele. Heki maksimaalne lubatud kõrgus 1.5 m. Soovituslik piire on piirdeaed ilma piirdehekita. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba väljakujunenud tavadid.

13. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal esineb kõrghaljastust, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Puid tohib likvideerida ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede, tehnorajatiste ja parkimiskohtade rajamiseks. Planeeringulahendusega on ette nähtud likvideerida 7 puud, mis jäävad planeeritud sõidutee kohale.

Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Haljastatava/looduslikuna säiliva osa krundi pindalast peab olema vähemalt 30%. Täiendavat kõrghaljastust on planeeritud teeäärsele alale liiklushäiringute tõkestamiseks. Uushaljastust võib planeerida kogu alale, näiteks ala liigirikkamaks muutmiseks ning ka teeäärsele alale, et vähendada liiklusmüra ja saastet, takistamata seejuures teede ristumiskohas nähtavust (ilma nähtavust piiramata võib teeäärsele alale võib planeerida kuni 30 cm kõrgust haljastust). Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ja taimede istutusvahedega. Soovitavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m. Kruntide haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.

Planeeringualal on lubatud olemasoleva reljeefi võimendamine ja korrigeerimine näiteks hoone all ja ümbruses, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et tagada ehitiste säilimine ning

sademevee ärajuhtimine ja planeeringuala piires pinnasesse imbumine. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale, selleks tuleb maapinna lang kujundada põhjalõuna ning ida-lääne suunas ning tuleb tagada, et sademeveed ei valgu naaberkinnistutele. Krundi pinna tõstmiseks naaberkinnistule lähemal kui 5 m ja üle 0.5 m võrreldes naaberkinnistu maapinnaga tuleb see piirinaabritega kooskõlastada. Vertikaalplaneerimine ja loodavad pinnavormid peavad toetama kruntide sulandumist ümbritsevasse poollooduslikku kooslusse. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Kose valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed on planeeritud koguda eraldi, see tähendab ühiseid mahuteid pole kavandatud. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendama peab jäätmete sorteerimist vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“. Jäätmekonteinerid soovitavalt piirdeaia sees igast küljest aiaga ümbritsetud ning märkamatuks jäävad. Konteineritele ligipääs ja vaba teenindamine värvavaga krundi välimisel küljel. Planeeritaval alal tagatakse jäätmete kogumine ja äraveo võimalus kõigile korraldatud jäätmeveoga võimaldatud jäätmeliikidele.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kose valla heakorraeskirjas sätestatud nõudeid.

14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 5), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeringus lahendatud lokaalselt, kuid alternatiivselt võib need lahendada ka ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise baasil.

14.1. Veevarustus- ja tuletõrjevvevarustus

Planeeringuala lähiümbruses puudub ühisveevärk. Kruntide veevarustus on planeeritud lahendada ühe ühise (aitab vältida põhjavee reostusohu) puurkaevu baasil, mis kavandatakse krundile POS 4. Planeeringus on ära näidatud ka perspektiivne ühendus ühisveevärgiga. Juhul kui piirkonda rajatakse ühisveevärk, siis on tiheasustusalas kohustus sellega liituda ja puurkaev likvideerida. Veetorstikud tuleb projekteerida nii, et arvestataks tulevikus ka ühisveevärgiga liitumise võimalust. Puurkaevu asukoht on planeeritud sellisel, et need oleks võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal. Vastavalt Veeseaduse §-le 154 on puurkaevu hooldusala ulatuseks 10 m, kui vett võetakse puurkaevust alla 10 m³ ööpäevas. Orienteeruv ööpäevane keskmine veetarbimine vastavalt Eesti Standardile EVS 835:2022 „Hoone veevärk“ on 143 l inimese kohta ja leibkonna elanike arvuks on arvestatud 4. Sellisel juhul keskmine ööpäevane veetarbimine on ca 0.57 m³/d elamu kohta. Kastmisperiodil on keskmine veetarbimine ca 0.97 m³/d elamu kohta. Planeeringuala veetarbimine on kokku seega orienteeruvalt 1.7 m³/d ja kastmisperiodil ca 2.9 m³/d. Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 vastu võetud määruses nr 43 sätestatud nõuetest. Kuna lähipiirkonnas on esimesse põhjaveekihti rajatud puurkaevude puhul esinenud reostumise

juhtumeid, siis seetõttu tuleks riskide vältimiseks vett võtta teisest põhjaveekihist. Puurkaevu täpne asukoht ja tootlikkus määratakse koostatavas puurkaevu projektis. Puurkaevu hooldusalal on sademevee immutamine keelatud.

Puurkaev ja veetorustik võivad jääda arendaja omandisse, kes tagab vee kättesaadavuse ja toimiva lahenduse, kuid nende edasise omandiõiguse, haldamise ja hoolduse saab üle anda ka krundivaldajatele, kes seda ühiselt korraldavad (moodustades näiteks MTÜ) ja tagavad selle nõuetele vastavuse. Kui tulevikus peaks planeeringuala liituma ühisveevärgiga, siis saab veetorustikud kuni liitumispunktideni vee-ettevõtjale üle anda. Puurkaevu toimimise tagamiseks on vajalik sõlmida ka vastavad servituudilepingud. Samamoodi tuleb lahendada ka tuletõrje veemahuti omand ja kasutusõigus.

Tuletõrjerveearustuse planeerimisel on aluseks siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeringuala tuletõrjerveearustus on planeeritud lahendada uue tehisliku veevõtukoha baasil. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks loetakse vähemalt 30 m³ (kasulik maht) ja normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s. Võimalik mahuti asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Selle kaugus planeeritud hoonete kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist ei ole kaugemal kui 200 m. Veevõtukoha juurde on planeeritud ka möödaskõigukoht hüdrantil oleva päästeauto jaoks. Lähim teadaolev veevõtukoht on planeeritud Vana-Ehala (k/ü 33801:001:1669) katastriüksusele, u 500 m kaugusele.

14.2. Kanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala asub väljaspool reoveekogumispiirkonda. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal (kõrge reostusohhtlikkus).

Planeeringuga on kavandatud kruntidele biopuhastid ja imbsüsteemid, kuid näidatud on ka perspektiivne ühendus ühiskanalisatsiooniga. Juhul kui piirkonda rajatakse ühiskanalisatsioon, siis on tiheasustusalas kohustus sellega liituda ning olemasolevad süsteemid (biopuhastid ja imbväljakud) tuleb likvideerida. Veeseaduse § 127 kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal/hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala/hooldusala välispiirist ehk heitvee pinnasesse juhtimise keeluala ulatus on puurkaevust 60 m (10 m+50 m). See tähendab, et naaberkiinnistud, mis jäävad rajatavast imbsüsteemist 60 m raadiusesse, peavad andma oma kirjaliku nõusoleku imbsüsteemi rajamiseks selle arvestusega, et antud kuja ulatuses ei saa rajada joogiveekaevu. Vastavalt keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ on heitvett lubatud juhtida pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist ning kuni 5 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovett. Kuni 5 m³ heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama veeseaduse § 128 lõike 7 alusel

kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele. Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on alates ca 0.57 m³/d elamu kohta ehk kokku ligikaudu 1.7 m³/d. Täpsem lahendus ja reovee kogus määratakse edasise projekteerimise käigus.

Vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ on omapuhasti kuja ulatus 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral, millel on 5 m. Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1.2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Puhasti peab jääma joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlvale, peab jääma üleujutusohuga alast väljapoole ning elamust vähemalt 10 m kaugusele. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud orienteeruvalt sobivad alad biopuhasti rajamiseks. Omapuhasti ja imbväljaku täpne asukoht ja tehnoloogiline lahendus selgub edasise projekteerimise käigus, milles hinnatakse konkreetse ala geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi. Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevudele esitatavatest nõuetest.

Kui reoveepuhasti ning imbsüsteemi rajamisel ei ole võimalik eespool nimetatud tingimusi täita on alternatiivne lahendus reovee kogumine suletud kogumismahutitesse. Kogumismahuti peab olema lekkekindel ja seda tuleb perioodiliselt tühjendada. Kogumismahuti suurus peab olema vähemalt 10 m³, sellisel juhul tuleb seda tühjendada vähemalt kord kuus või vajadusel sagedamini, sõltuvalt veekasutusest.

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon. Eraldi sademeveekanalisatsiooni ei ole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt pinnasesse. Sademeveed tuleks suunata vertikaalplaneerimisega (looduslikku reljeefi võimendades) ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale, et tagada ehitiste säilimine ning sademevee ärajuhtimine ja planeeringuala piires pinnasesse imbumine. Lisaks on kavandatud planeeringuala põhja, ida- ja läänepoolsesse serva imbkraavid, mis vähendavad valingvihma-aegset ülekoormust. Liigvesi saab sealt viivitusega edasi pinnasesse imbuda ning aurustuda. Sõidutee POS 5 sademevesi on planeeritud juhtida külgakaltega tänava ääres olevasse kraavi, mis on truubiga ühendatud ka planeeringuala idaservas oleva kraaviga. Sademevee immutamiseks sobib ka vihmapeenar vms säästlikud sademevee lahendused, millega saab sademevee ajutiselt ära juhtida ja ajapikku pinnasesse immutada. Sademevee vooluhulga minimeerimiseks ja ühtlustamiseks rajada soovituslikult krundisisesed platsid vett läbilaskvatest materjalidest (vältida asfaltkatte kasutamist) ning mitte oluliselt suurendada mitteläbilaskvate pindade osakaalu. Lisaks sademevee immutamisele tuleb seda maksimaalselt ka oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, auto pesemiseks vms). Selleks tuleb sademevett katustelt kokku koguda ja juhtida mahutisse (täitumisel peab olema ülevool) ning seejärel taaskasutada. Soovituslikult kasutada maa-aluseid mahuteid (10 m³), mille võimalik ligikaudne paiknemine on näidatud ka põhijoonisel. Kruntide POS 1-3 lõunapoolses osas on lubatud tiigi kaevamine (sademevee kogumiseks, kastmisvee võtmiseks jne). Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud. Samuti on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele, ühiskanalisatsiooni, maaparandussüsteemi kollektoritesse ja riigimaantee alusele maaüksusele. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama 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“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele.

14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 12.06.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 450606. Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud Puruvana:(Kose) alajaamast, mis paikneb Kuivajõe - Kose-Uuemõisa kergtee L4 (k/ü 33801:001:0768) maaüksusel. Toide on planeeritud sealt mööda 0.4 kV maakaableid liitumiskilpideni. Planeeritavate hoonete elektriga varustamiseks on kavandatud kruntide piiridele 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud ühe- ja kahekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Peakaitsete orienteeruv suurus on 25A. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Elektrivarustuse terviklik lahendus on toodud põhijoonisel esitatud skeemil 1.

Tänavavalgustust ei ole planeeritud. Krundisisene elektrivarustus ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid ega häiriks naabreid. Need peavad olema suunatud oma krundi äärest keskele suunas ega tohi valgustada naaberkinnistuid.

14.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Kruntide soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (soovituslikult maaküte, puuküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöö kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine teha soovitavalt hoone konstruktsiooni osana (katusega võimalikult samasse tasapinda), mitte eraldi seisvana maapinnal. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust ega naabreid. Maasoojussüsteemi ja päikesepaneelide rajamisel peavad need vastama üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud nõuetele.

14.5. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA SA) poolt 17.08.2023 väljastatud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2333HR. 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa teel (k/ü 33701:002:0401) planeeringualast keskosast ca 300 m kaugusel põhjasuunas paikneb sidekaev 085YK02. Planeeritud ühenduskohaks olemasoleva sidevõrguga on sidekaevu kaablimuhv 085YM04. Sidekaevuni tuleb rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm). Sideühenduse rajamiseks rohkem kui ühele majapidamisele tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus igale krundile tuleb ette näha individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid. Võimalusel jätta kliendikaevu või kappi ka vabad sisendid naaberkinnistutele liitumiseks. Sõidutee alla näha ette piisavat koormust taluvad torud. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud paigaldada kinnisel meetodil.

Krundisisesed sidekaablid ja -torustikud lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Terviklik sidevarustuse lahendus on esitatud põhijoonisel paikneval skeemil nr 1.

Alternatiivne variant on sidevarustus lahendada mobiilsidevõrguga.

15. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnoorkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Joonise parema loetavuse huvides pole servituutide vajadust näidatud transpordimaadele.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 4 POS 5	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat veetorustikku, tuletõrje veemahutiit ja puurkaevu.
POS 4 POS 5	POS 1 POS 2 POS 3	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus liituda puurkaevuga ning rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetrassi ja tuletõrje veemahutiit.
POS 5 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa kergtee L3 (k/ü 33801:001:0749) Kuivajõe - Kose-Uuemõisa kergtee L4 (k/ü 33801:001:0768)	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektri kaableid ja -rajatisi.
POS 5 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa kergtee L3 (k/ü 33801:001:0749) 11205 Kuivajõe - Kose-Uuemõisa tee (k/ü 33701:002:0401)	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on ehitada ja hooldada teenival kinnisasja asuvaid sidekaableid ja -rajatisi.

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 1 POS 4 POS 5	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on ehitada ja hooldada teenival kinnisasja asuvaid sidekaableid ja –rajatisi.

16. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1-4 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine.

Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab vähesel määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel, kuid arvestades kavandatava tegevuse mahtu ei ole mõju oluline. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmed tuleb nõuetekohaselt teisaldada. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas, mis tähendab, et tegemist on kõrge reostusohklikkusega alaga. Seetõttu on reovee käitlemiseks kavandatud biopuhastid. Heitvee pinnasesse juhtimisel on rakendatud piirangute summeerimist ehk lähtunud on rangeimast nõudest. Reostusohu vältimiseks võib heitvee koguda ka kogumismahutisse.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab arvestama võimaliku liikluse müra, vibratsiooni ja õhusaaste mõjudega. Detailplaneeringuga on paigutatud hoonestus riigimaantee kaitsevööndist väljapoole, nõnda et tee mõju elukeskkonnale on võimalikult väike. Müralevikut ja õhusaastet aitab vähesel määral leevendada mitmerindelise haljastuse rajamine maantee äärde ja põõsamassiivide ning ka okaspuude kasutamine. Vältida tuleb ka olemasoleva haljastuse likvideerimist. Haljastusel ei ole küll täielikult müralevikut tõkestavat efekti, kuid müraallikale vaate puudumine vähendab tavaliselt inimeste jaoks psühholoogiliselt

müra häirivust. Tagada tuleb II kategooria müra normtasemed vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1. Eelpoolnimetatud mõjudega tuleb kindlasti arvestada ka hoone arhitektuurse projekti koostamisel, nähes ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid nii müra, õhusaaste kui ka vibratsiooni osas. Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud asjaosalisi riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (2020) on planeeringualal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Radooniriski levilate kaardil on aga märgitud radooniohtlikud alad, mis annavad piirkondade üldise iseloomustuse. Radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant üpriski oluliselt ning seetõttu tuleb planeeritaval maa-alal ka enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamise, isoleerimise vastava kilega ja hoones tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³.

17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ehitismaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve.

18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektrimaakaabelliinide ja sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud veetorstike ja -ehitiste kaitsevööndites, mis on kooskõlas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud veehaarde sanitaarkaitsealas/hooldusalas, mis on kooskõlas veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud reoveepuhasti kujas, mis on kooskõlas määruses „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga.

19. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Vana-Hallikivi katastriüksuse üksuse omaniku (edaspidi: arendaja) kohustus on teostada esmalt detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike avalikult kasutatavate teede ja nendega seonduvad rajatiste (sh sõidutee, tuletõrjeveemahuti, kraavid, varjav haljastus, puurkaev ja muud avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastavasisulisel lepingus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Planeeritud avalikult kasutatava tee üleandmise vallale, avaliku kasutuse tingimused ja huvitatud isiku kohustused rajatiste väljaehitamisel määratakse samuti Kose valla ja arendaja vahelise vastavasisulise lepinguga. Vastavasisuline leping sõlmitakse Kose valla ja arendaja vahel enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse arendaja, võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Planeeritud ehitusõigus, juurdepääsutee, parkimisalade ja haljastuse rajamine realiseeritakse krundivaldaja poolt. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Arendaja maksejõuetuse korral langeb arenduskohustus kinnistute omanikele.

Planeering viiakse ellu neljas etapis:

1. Planeeringu järgsete katastriüksuste moodustamine.
2. Vajalike servituutide seadmine.
3. Avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine. Ehituslubade väljastamine ja planeeritud teede, tehnovõrkude, rajatiste ehitamine ning kasutusloa saamine.
4. Planeeringu järgsete hoonete ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Enne POS 1, POS 2, POS 3 hoonetele ehitusloa taotlemist peavad olema varasemad etapid ellu viidud. Põhjendatud juhul on Kose vallal õigus nõuet lepinguga leevendada.

B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrguvaldajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	28.08.23	Eraldi kaustas, lk	Marge Kasenurm, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
Märkused: kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2	Telia Eesti AS	29.08.23	Eraldi kaustas, lk	Dmitri Kirsanov, Telia Eesti AS volitatud esindaja
Märkused: Projekt kooskõlastatakse märkustega.				
3	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasustus	05.09.23	Eraldi kaustas, lk	Marko Mittal, Projektijuht
Märkused: Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud.				
4	Päästeameti Põhja Päästekeskus		Eraldi kaustas, lk	
Märkused: -				
5	Transpordiamet		Eraldi kaustas, lk	
Märkused:				

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____ M 1:20000

Joonis 1. Olemasolev olukord _____ M 1:500

Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed _____ M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega _____ M 1:500

Joonis 5. Mahuline illustratsioon _____ skeem