

Pikk tn 30a katastriüksuse detailplaneering

Koostaja: Arhitektuuribüroo TAVA OÜ; Reg.kood: 12251612; MTR nr: EEP002393
info@abtava.ee; +372 58181 894; +372 5280210

Tellija: Bushmaster OÜ, Jaanus Kompus jaanus@hkv.ee .

Address	Pikk tn 30a, Kose alevik, Kose vald, Harju maakond
Töö nr	21350
Detailplaneeringu ID	104852
Kuupäev	September 2023
Tellija	Bushmaster OÜ, Jaanus Kompus
Koostaja	Siim Talts (vastutav spetsialist, volitatud arhitekt tase 7)

SISUKORD

1.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	3
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud.....	3
1.3.	Detailplaneeringu eesmärk, planeeringuala asukoht, maakasutus ja kontaktvöönd	3
1.4.	Vastavus Kose valla üldplaneeringule.....	5
2.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	7
2.1.	Kavandatav ehitusõigus, arhitektuurised ja ehituslikud tingimused	7
2.2.	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	9
2.3.	Teed, liiklus ja parkimine.....	10
2.4.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.5.	Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	11
2.7.	Liiklusmüra leevendusmeetmed.....	13
3.	TEHNOVÕRGUD	13
3.1.	Veevarustus, kanalisatsioon, sadevesi.....	13
3.2.	Elektrivarustus.....	14
3.3.	Sidevarustus	14
3.4.	Soojavarustus.....	15
3.5.	Tänavavalgustus	15
4.	TULEOHUTUSABINÕUD	16
5.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	17

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis DP1 – Situatsiooniskeem
- Joonis DP2 - Tugiplaan
- Joonis DP3 – Kontaktvööndi analüüs
- Joonis DP4 – Põhijoonis

LISAD:

1. Geodeetiline alusplaan
2. Elektrilevi tehnilised tingimused
3. Kose Vesi tehnilised tingimused
4. Teli tehnilised tingimused
5. Analüüs – Kose aleviku ja Vahtra tänava piirkonna õueala

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Ehitusseadustik;
- Planeerimisseadus;
- Kose valla üldplaneering (kehtestatud 22.06.2021);
- Kose valla arengukava 2015-2025;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (RT 03.12.2018);
- Kose Vallavalitsuse 01.02.2022 korraldus nr 90 “Kose alevikus Pikk tn 30a katastriüksuse detailplaneeringu algatamine” koos lisaga;

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Pikk tn 30a geodeetiline alusplaan, Raxoest OÜ, töö nr GE-45-22, aprill 2022.
- Kose aleviku Kodu ja Vahtra tänava piirkonna õuala. Analüüsi koostas Teede Tehnokeskus AS, veebruar 2023a.

1.3. Detailplaneeringu eesmärk, planeeringuala asukoht, maakasutus ja kontaktvöönd

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine kortermaja püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Planeeritav ala asub Kose vallas, Kose aleviku keskosas. Planeeringuala pindala on ca 0,5 ha ning hõlmab Pikk tn 30a (katastritunnus 33702:003:2260), osaliselt Vahtra tänav (katastritunnus 33801:001:0343), osaliselt 14 Kose-Purila tee (katastritunnus 33702:003:0239) ja osaliselt Pika tänava lõik 2 (katastritunnus 33702:003:0240) katastriüksust.

Pikk tn 30a (33702:003:2260) katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa, Vahtra tänav (33801:001:0343), Pika tänava lõik 2 (33702:003:0240) ning 14 Kose-Purila tee (33702:003:0239) katastriüksuste maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.

Planeeringualal onl järgmised kitsendused:

- Veehaarde sanitaarkaitseala (hooldusala, puurkaev Kodu tn 17 kinnistul);
- sideehitise kaitsevöönd;
- elektriliini kaitsevöönd;
- Valla tee kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast 10m).

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisvõrkude baasil. Küte lahendatakse lokaalselt. AS KOSE VESI saadatud tehniliste tingimuste järgi on võimalik Kose, Pikk tn 30a kinnistul liituda perspektiivselt kaugküttega. Vastavalt "Kose valla kaugküttepõrkkondade piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus" määruse § 2 ja § 3 on planeeritud Kose, Pikk tn 30a kinnistu soojavarustus lahendada lokaalselt.

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning hõreda kõrghaljatusega. Pikk tn 30a katastriüksus on hoonestamata. Pikk tn 30a piirneval Vahtra tänaval asub sõidutee, mille ääres puudub jalgratta- ja jalgteed. Piirkonnas on kommunikatsioonid rajatud. Juurdepääs Pikk tn 30a katastriüksusele on ette nähtud Vahtra tänavalt.

Vahtra tänav on munitsipaalomand ning transpordimaa sihtotstarbega. Transpordimaa on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Kose Vallavalitsus on Pikk tn 30a detailplaneeringut algatades näinud vajadust valgustatud jalgratta- ja jalgteed rajamiseks Vahtra tänav äärde planeeringuala ulatuses.

Kontaktvööndi alal olevateks ehitisteks on ühiskondliku hoonena põhja poole jääv 2-korruselise lasteaed (tulevikus kavandatud kortermaja) ning 1- ja 2-korruselised üksikelamud koos abihoonetega. Üksikelamute arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused on erinevad – leidub nii lame- kui viilkatusega hooneid; kivisillutisest, krohvitud fassaadidega kui ka laudisega hooneid. Kodu, Vahtra ja Hariduse tänavate ääres paiknevad nii 2-, 3- kui ka 5-korruselised kortermajad (kokku üle 10), mis on ehitatud valdavalt 70ndatel ja 80ndatel. Pikk tn 30a katastriüksusele lähimad kortermajad on 3-korruselised (maapealne korruselisus) ja 12 m kõrgused. Tänaeks päevaks on valdav enamus nendest renoveeritud fassaadisega. Hooned koos teedevõrgustiku ja haljastusega moodustavad kaasaegse linnaruumi. Pikk tn 30a katastriüksus piirneb ühest küljest Pika tänavaga (nii sõidutee kui jalgratta- ja jalgteed), mis on Kose aleviku peatänav ning peaks toimima läänepoolse kortermajade ning idapoolse eramajade alade sidujana. Pikk tn 30a katastriüksus piirnedes nii Pikk tänav kui Vahtra tänavaga, on olnud aastaid peamiseks ja enimkasutatavaks juurdepääsuks Kodu ja Vahtra tänav kortermajade piirkonnale.

Tuginedes Teede Tehnokeskus AS analüüsile („Kose aleviku Kodu ja Vahtra tänav piirkonna õuala“) tuleks Vahtra tänav muuta õuealaks.

Pikk tn 30a katastriüksus on hetkel hoonestamata, kuid hoonestuse kavandamisel markeriks krunt sissepääsu kortermajade alale, mida toetab ka üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarve. Kose valla ruumilise arengu kavandamisel on lähtutud, et perspektiivis elanikkond suureneb või säilitab vähemalt senise taseme. Kose alevik on piirkondlik keskus ning planeeritav kortermaja asub aleviku keskuses. Üldplaneeringu järgi on planeeringuala määratud tiheasustusalaks. Tiheasustusega alade arendamist toetab juba olemasolev ja toimiv sotsiaalne ja tehniline infrastruktuur. Seega

on igati põhjendatud, et suurenev elanikkond asuks valla keskses ja kortermaja sobiks antud krundile.

1.4. Vastavus Kose valla üldplaneeringule

Üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtted annavad suunised edaspidiseks maakasutuseks ja ehitamiseks valla territooriumil. Need on üldplaneeringu lahenduse oluliseks osaks ning annavad aluse valla territooriumi kasutus- ja ehitustingimuste määramiseks. Asustust suunates ja maakasutust planeerides on lähtutud väljakujunenud asustusstruktuuri säilitamise ja jätkusuutliku edasiarendamise ning kvaliteetse elu- ja ehitatud keskkonna kujundamise põhimõttest. Neid põhimõtteid tuleb järgida ka edaspidi detailplaneeringuid koostades ja projekteerimistingimusi andes. Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel planeeringuala kasutus- ja ehitustingimuste määramine. Üldplaneeringuga lahendatakse lähtuvalt valla ruumilistest vajadustest planeerimisseaduse § 75 toodud ülesanded. Kose valla üldplaneeringus on kõnealune ala korter- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringut koostades on lähtutud tiheasustusega aladel väljakujunenud struktuurist – elu- ja ettevõtlusalade paigutusest ning olemasoleva elu- ja ettevõtluskeskkonna iseloomust – madaltihedast hoonestusest, iseloomulikest ehitusmahtudest, asukohale iseloomulikest krundisuurustest. Eesmärgiga luua meeldiv ja inimsõbralik elu- ja ettevõtluskeskkond. Seega käesolev planeering vastab Kose valla üldplaneeringus määratud arengusuundadele.

Planeeritav ala piirneb elamumaadega ning põhjas ühiskondlike ehitiste maaga. Pikk tn 30a katastriüksus jääb väljakujunenud elamurajooni, mida on võimalik üldplaneeringus seatud maakasutus- ja ehitustingimustest lähtuvalt arendada. Avaliku ruumi ja haljastuse kujundamisele, atraktiivse ja arhitektuurselt kvaliteetse elukeskkonna loomisele tuleb erilist tähelepanu pöörata Kose aleviku peatänavatega (Pikk tn ja Kehra mnt) seatud alal. Arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et peatänavad kannavad esindusfunktsiooni ja kavandav arendustegevus ning hoonestus peab olemasolevate funktsioonide ja hoonestusega sobituma. Kasutada tuleb kvaliteetseid arhitektuurilahendusi.

Korter- ja ridaelamu maa-ala on üldplaneeringu mõistes kolme- ja enama korteriga elamu ja ridaelamu ehitamiseks ettenähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

- uute korterelamute koormusindeks vähemalt 200;
- korterelamute maksimaalne korruselisus Kose alevikus 5, mujal tiheasustusega aladel 3;
- 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;
- korterelamutele piirdeaedu üldjuhul ei ole lubatud rajada;

- parkimine lahendada omal kundil vastavalt parkimisnormidele, arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega.

Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas üldplaneeringuga (vt üldplaneeringu väljavõtet allpool oleval joonisel 1).



Joonis 1. Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaanist.

2. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Kavandatav ehitusõigus, arhitektuursed ja ehituslikud tingimused

Planeeringuga moodustatakse kaks krunti (krundipiire ei muudeta) – olemasolev Vahtra tänav (positsioon 2), mis muudetakse valgustatud õuealaks ning olemasolev Pikk tn 30a (positsioon 1) katastriüksus, millele kavandatakse kuni 15 korteriga kortermaja.

Krundi näitaja	POSITSOON 1	POSITSOON 2
Krundi kasutamise sihtotstarve	Korterelamumaa EK	Tee ja tänavamaa LT
Maakasutuse sihtotstarve	Elamumaa 100%	Transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv maa-alal	2	Muuta olemasolev tänavalõik õuealaks ning rajada tänavavalgustus.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	750	
Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus (m)	Kortermaja 10*, abihoone 6 *Vt põhijoonis, lõunapoolsel küljel on lubatud 2 korrust ja kõrgus kuni 8m.	
Maa-pealne ja maa-alune korruselisus	3* / - Kortermaja maa-pealne kõrgeim korrus kavandada tagasiastega (mahu liigendamise). *Vt põhijoonis, lõunapoolsel küljel on lubatud 2 korrust ja kõrgus kuni 8m.	
Maksimaalne suletud brutopind (m ²)	Kortermaja 1200, abihoone 50	
Hoonete suurim lubatud sügavus	Ei määrata, selgub ehitusprojektis.	
Hoonete tulepüsivus	Hoonete tulepüsivus määratakse ehitusprojektiga, minimaalselt TP3.	
Hoonete lubatud katusekalle	0 – 20 kraadi	
Katusekatte materjal	Rullmaterjal, plekk, kivi	
Välisviimistlus	Soovitavalt puitlaudis, looduskivi, krohv, betoon, klaas. Imiteeritavad välisviimistlusmaterjalid on keelatud.	

Piirded	Piirdeaedade rajamine on lubatud ohutuse eesmärgil (nt piirnemine sõiduteega) ning sel juhul on piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud.	
Haljastus	Pikk tn 32 katastriüksuse poolsele krundi piirile rajada hekk või puude rivi. Heki soovitatav kõrgus on 1,5 m. Suuremad kui 20 kohaga parkimisalad liigendada haljastusega.	
Parkimine	Lahendada krundipõhiselt vastavalt standardile EVS843:2016 Linnatänavad. Minimaalne parkimiskohtade arv on 24, kuid täpne parkimiskohtade arv määratakse ehitusprojektis arvestades hoone suletud brutopinda. Suuremad kui 20 kohaga parkimisalad liigendada haljastusega. Avestada ka jalgrataste parkimise vajadusega. Ehitusprojektis lahendada ära ka elektriautode laadimistaristu.	

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta ehitised. Hoonestusala kaugus on põhja- ja läänepoolsel küljel 4 m katastriüksuse piirist ning lõuna- ja idapoolsel küljel 12 m katastriüksuse piirist. Kortermaja peab paiknema detailplaneeringu põhijoonisel näidatud kohustuslikul ehitusjoonel. Kortermaja arhitektuurne lahendus peab olema silmapaistev, samas sobituma piirkonna hoonestusega, sest tegemist on Kose aleviku peatänavaga, mis kannab esindusfunktsiooni ja kavandav hoonestus peab olemasolevate funktsioonide ja hoonestusega sobituma.

Kose valla üldplaneeringu kohaselt tuleb 20% planeeritavast alast kavandada avalikuks kasutamiseks. Planeeringuala suurus on 5012 m², millest Pikk tn 30a kinnistu 3027 m² ning

osa Vahtra tänavast 1985 m². Avalikuks kasutamiseks mõeldud ala arvutuskäik: 5012 x 0,2 = 1002,4 m². Avaliku ala moodustavad positsioon 2 kavandatud valgustatud õueala (290,8 m²) ning positsioon 1 kavandatud õueala ning Pika tänava jalgteeäärde planeeritav jalgratta iseteeninduslik remondipunkt koos kahe istepingiga. Põhijoonisel märgitud avaliku ala asukoht on põhimõtteline, täpne avaliku ala asukoht (valgustatud õueala (POS 2) ning jalgratta iseteeninduslik remondipunkt) määratakse ehitusprojekti. Tagada vaba juurdepääs olemasolevalt kergliiklusteelt.

Detailplaneeringust huvitatud isik on kohustatud rajama Kose alevikku mänguväljaku. Mänguväljaku asukoht täpsustatakse Kose vallavalitsuse ja DP-st huvitatud isiku vahel. Mänguväljaku ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes ehitab mänguväljaku välja ja seejärel seatakse Kose valla kasuks isiklik kasutusõigus. Mänguväljak tuleb valmis ehitada ja kasutusele võtta (peab olema väljastatud kasutusluba) enne kortermajale kasutusloa välja andmist. Mänguväljaku kohustuslike atraktsioonide minimaalne maht 3-5 erinevat atraktsiooni. Atraktsioonide rajamisel on oluline jälgida seda, et need oleks mõeldud eri vanuserühma lastele. Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valdavalt EPDM kummikatend). Mänguväljaku atraktsioonide täpne arv ja paigutus määratakse ehitusprojektiga.

Lisaks tuleb rajada haljastus (hekk või puude rivi) Pikk tn 30a kinnistu lääneküljele. Heki soovitatav kõrgus on 1,5 m. Kõrghaljastus tagab tulevikus veidi suurema privaatsuse Pikk tn 32 katastriüksusele. Heki või puuderivi asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Pikk tn 30a katastriüksuselt peab olema tagatud juurdepääs Kodu tn 17 Elektrilevi OÜ mõõtepunktile.

Vahtra tänava valgustuse, mahasõidu krundile, jalgratta iseteenindusliku remondipunkti koos kahe istepingiga ehitab välja detailplaneeringust huvitatud isik, kellega sõlmitakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist sellekohane leping. Valgustatuse, mahasõidu krundile ja jalgratta iseteenindusliku remondipunkt tuleb välja ehitada ja kasutusele võtta enne kortermajale kasutusloa välja andmist.

2.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Kortermaja projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" nõuetega. Kortermaja ehitusprojekti koostamisel tuleb teostada järgmised uuringud/analüüsid:

- ehitusgeoloogiline uuring hoone asukohas;
- inosaltsioonianalüüs.

2.3. Teed, liiklus ja parkimine

Kinnistu piirneb 14 Kose-Purila teega (Pikk tn). Juurdepääs Pikk tn 30a katastriüksusele kavandatakse Vahtra tänavalt. Katastriüksusele juurdepääsud on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Täpne lahendus ja sissesõidu asukohad määratakse hoone ehitusprojektiga.

Pikk tn (14 Kose-Purila tee) ja Vahtra tn ristmiku laiendamine ei ole kortermajast lähtuvalt eeldatavalt vajalik, kuna liiklussagedus ei ole nii suur. Kuni 15 korteriga elamu ei muuda liiklusolukorda tuntuvalt. Kui siiski detailplaneeringu elluviimisel selgub, et pöördeliiklus on probleem, siis tuleks laiendid/kanaliseeritud ristmik rajada pigem mõne suurema tänavaga (nt. Hariduse) ristmikule ja keelata väiksematele tänavatele vasakpöörded (võib kaaluda ka kellalalist piirangut). Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurk koos mõõtudega (peatumisnähtavus 40 km/h alas 25 m, liitumisnähtavus 15 m).

Vastavalt Teede Tehnokeskus AS analüüsis („Kose aleviku Kodu ja Vahtra tänava piirkonna õuala“) väljatoodud soovitusel tuleks Vahtra tänav muuta õuealaks. See on vajalik, et inimesed saaksid ohutult liigelda jalgsi ja jalgrattaga ning siduda olemasolevad jalgratta- ja jalgteed toimivaks võrgustikuks. Tänav tähistada vastavate liikluskorraldusevahenditega.

Parkimine lahendatakse Pikk tn 30a katastriüksusel vastavalt standardile EVS843:2016 Linnatänavad. Katastriüksusel on ette nähtud minimaalselt 24 parkimiskohta (eeldusel, et rajatakse 1200 m² brutopinnaga kortermaja). Parkimiskohtade arvutus: 1200 m² brutopinda / 50 (väikeelamute ala) = 24 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade arv määratakse ehitusprojektis arvestades hoone suletud brutopinda. Ehitusseadustiku § 65¹ lg 4 p 1 kohaselt hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga. Laadimistaristu tehnovõrk lahendada kortermaja ehitusprojekti käigus.

2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi haljastus ja heakorrastus lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus, arvestades järgmisi nõudeid:

- Pikk tn 30a läänepoolsele krundipiiri ääre on planeeritud kõrghaljastus, minimaalselt 6 puud või hekk (min. kõrgus 1,5 m) mänguväljaku läänepoolsele küljele. Täpne lahendus anda kortermaja ehitusprojektiga;
- Vertikaalplaneerimisel on keelatud sademevete ärajuhtimine naaberkruntidele;
- Olmejäätmete sorteerimine ja äravedu lahendada vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale. Kruntidel nähakse ette koht jäätmete ladustamiseks konteinerisse, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres;

- Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele. Objektile tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ehitusjäätmete käitlusettevõttele. Ehitusprojektis ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus, näiteks muld, liiv. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale.

2.5. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringu elluviimisel Kose aleviku peatänava äärne tühi krunt hoonestatakse ning peatänava esindusfunktsioon kerkib rohkem esile. Kavandatav kortermaja on üks esimesi uusi kortermaju aleviku keskuses, mille arhitektuurne lahendus peab olema silmapaistev, samas sobituma piirkonna hoonestusega. Vahtra tänava äärde kavandatakse valgustatud jalgratta- ja jalgtee, mis tõstab piirkonnas jalgratturite ja jalakäijate ohutust ning suurendab inimeste liikumisvõimalusi.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punkti 22 (muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju) ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 2 (infrastruktuuri ehitamine) alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu-ning taastumisvõimet, sest planeeritakse piisavalt väikese mõjuga keskkonnale ohutut tegevust (kortermaja rajamine). Planeeringu elluviimisel võib kaasneda ehitustegevusega ajutine müra ja vibratsioon, mis on mõõduvad. Mõju ei tohi olla väga suur, sest kõrvalkinnistutel asuvad olemasolevad elamud, millega peab arvestama. Kavandatava tegevusega ei seata eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu ja vara. Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute elanike lisandumise näol, mistõttu Kose valla elanike arv suureneb. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud krundile sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub. Kavandatav kortermaja vähendab Pikk tänavalt tulevat liiklusrüütu Kodu tn 15 ja Kodu tn 17 katastriüksustele. Pikk tn 32 katastriüksusel väheneb eeldatavalt kavandatava hoone rüütu lasteaiast tulenev müra tööpäevadel ja -aegadel.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura 2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

2.6. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete tingimuste seadmine

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine." kohaselt kuulub planeeritav ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirid, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve. Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal eksploateerimisel arvestada eelpool tooduga.

2.7. Liiklusmüra leevendusmeetmed

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb alevikku sissesõidu põhiteega (14 Kose-Purila teega ehk Pikk tn), tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Käesolevat standardit tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel.

3. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude täpne lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.

3.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sadevesi

Detailplaneeringualaga piirnevale Pikk tn 30a katastriüksusele on rajatud OÜ KOSE VESI omandis olev ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustik. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt OÜ KOSE VESI tehnilistele tingimustele TTK220510. Kinnistu omanik on kohustatud liituma ühisveevärgi – ja kanalisatsiooni torustikega. Kõik liitumisega seotud kulud kannab DP omanik (lepingud, projektid/joonised, ehitus, notaritasud, riigilõivud ning jne). Ehitustööd võib teostada eelnevalt OÜga KOSE VESI kooskõlastatud pädev ehitaja. Ehitatud ühisorustikele tuleb liitujal OÜ KOSE VESI kasuks seada isiklikud kasutusõigused ning torustikud tasuta üle anda.

Liitumine ühisveevärgiga

DP ala liitumiseks ühisveevärgiga on vaja teha olemasolevalt Pikal tänaval paiknevalt ühisveevärgi torustikult PE De 110 väljavõte. Kinnistu piirist kuni 1m kaugusele näha ette maakraan, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Minimaalne tagatud veesurve liitumispunktis on 2,7bar.

Vee- ja kanalisatsiooniprojekt teostada vastavalt projekteerimismõistele: EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“, EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“ või eeltoodud standardite uusimad versioonid ning teistele kehtivatele õigusaktidele jne.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga

DP ala liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on vaja ehitada ühendus Pikal tänaval paikneva olemasoleva kaevuga VII-K6-9. Kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele näha ette De 200 vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10cm võrra madalam tase. Kanaliseeritav reovesi peab vastama Kose vallavalitsuse määruses nr 5, 05.10.2009 „Reovee ärajuhmistasu diferentseerimisjuhend“, reostusgrupi RG-1 esitatud nõuetele.

Vee- ja kanalisatsiooniprojekt teostada vastavalt projekteerimismäärdele: EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“, EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“ või eeltoodud standardite uusimad versioonid ning teistele kehtivatele õigusaktidele jne.

Sademevesi

Sademeveed immutatakse oma krundi pinnasesse. Keelatud on drenaaži- ja sademevee juhtimine naaberkinnistule ja ühiskanalisatsiooni. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud.

Järgida tuleb Veeseadust § 154 - puurkaevu hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi.

3.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavale tehnilistele tingimustele 412523.

- Pikk 30a kinnistu (Kose alevik) detailplaneeringu ala 0,4kV elektrivarustus näha ette Päevakodu:(Kose) alajaama F6 M10 toitelt, mis asub Pikk tn 22a kinnistu lõunapiiri ääres. Maakaabli planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud ja selle kaitsevööndisse ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone.
- Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudi alana. Detailplaneeringuga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgeva kaabitrassi servituudi ala.
- Pikk 30a kinnistu elektrivarustuseks planeerida kinnistu piiri äärde 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneni näha ette maakaabliga.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus - <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/vorguymberehitus>.
- Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

3.3. Sidevarustus

Sideteenused lahendatakse mobiilivõrgu baasil või liitudes kaabliga Telia AS sidevõrguga. Kaabliga liitumine vastavalt Telia AS tehnilistele tingimustele nr 36659234. Pikk 30a Telia sidekanalisatsiooniga liitumiseks projekteerida ja välja ehitada PVC torudest

sidekanalisatsioon alates Telia-le kuuluvast sidekaevust HKO-017 (Kose vallamajast Pikk tn 21 üle tee). Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult Telia poolt väljastatud tööloa alusel. Optilise sidekaabli paigaldamise osas lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Detailplaneeringualal paikneb sidetrass, mis on ette nähtud likvideerida. Likvideerimise organiseerib ja teostab detailplaneeringust huvitatud isik.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

3.4. Soojavarustus

OÜ KOSE VESI saadetud tehniliste tingimuste järgi on võimalik Kose, Pikk tn 30a kinnistul liituda perspektiivselt kaugküttega. Vastavalt "Kose valla kaugküttepõlvkondade piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus" määruse § 2 ja § 3 on planeeritud Kose, Pikk tn 30a kinnistu soojavarustus lahendada lokaalselt kuna soojavarustuse liitumispunkt asub liiga kaugel ning kulutused liitumiseks oleksid ebamõistlikult suured. Soojavarustus lahendada Pikk tn 30a osas lokaalselt, nt õhk-vesi soojuspump. Lubatud on päikesepaneelide kasutamine hoone katusel.

3.5. Tänavavalgustus

Vahtra tänava äärde näha ette tänavavalgustus. Valgustus lahendada eraldi projektiga. Detailplaneeringu põhijoonisel näidatud valgustus on indikatiivne.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

- Juurdepääs krundile on lahendatud Vahtra tänavalt;
- Kinnistute vahelised hoonete tuleohutuskujad on minimaalselt 8m. Hoonetevahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid;
- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku;
- Tuleohtlikul ajal on kulu ja risu põletamine keelatud;
- Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3;
- Tuletõrjevesi saadakse Pikal tänava ääres paiknevatest hüdrantidest, vt situatsiooniskeem. Pikk tn 30 kinnistul asuv hüdrant nr 6570 jääb Pikk tn 30a kinnistust ca 65m kaugusele. Pikk tn ja Nurme tn ristmiku vahetusläheduses asuv hüdrant nr 6565 jääb ca 70m kaugusele. Planeeritav kortermaja peab vastama Siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tagada tuleb minimaalselt tuletõrjevee vooluhulk 10l/s 3h jooksul. Täpne kustutusvee vajadus määratakse ehitusprojektiga (sõltuvalt kui suur hoone ehitatakse);
- Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada, et parkimiskohad peavad hoone välisseinast jääma vähemalt 4 meetri kaugusele või kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinla üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018 p 11.2.3.10).

5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste (sh mänguväljak) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmisid 12.10.2022 halduslepingu nr 2-7.9/111, millega lepitati kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. 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. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega.

Tänavavalgustuse, mahasõidud krundile, mänguväljaku ja jalgratta iseteeninduspunkti ehitab välja detailplaneeringust huvitatud isik, kellega sõlmitakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist sellekohane leping. Mänguväljak, valgustus, mahasõidud krundile, jalgratta iseteeninduspunkt tuleb välja ehitada ja kasutusele võtta enne kortermajale kasutusloa välja andmist.

Mänguväljaku asukoht täpsustatakse Kose vallavalitsusega. Mänguväljak tuleb rajada Kose alevikku olemasolevate kortermajade vahetuslähedusse. Mänguväljaku ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes ehitab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodule välja ja seejärel seatakse Kose valla kasuks isiklik kasutusõigus. Mänguväljak tuleb valmis ehitada ja kasutusele võtta (peab olema väljastatud kasutusloa) enne kortermajale kasutusloa välja andmist.