

HARJU MAAKOND
KOSE VALD
TADE KÜLA

SAARE TEE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING



DETAILPLANEERINGU
KOOSTAMISE KORRALDAJA:

KOSE VALLAVALITSUS
Reg 75011547
Hariduse tn 1, Kose alevik, Kose vald,
Harju maakond, 75101
Telefon: +372 6339300
E-post: vald@kosevald.ee

DETAILPLANEERINGU
TEHNILINE KOOSTAJA:

Casa Planeeringud OÜ
Reg 11647744
Liivalaia 29-57, 10118 TALLINN
TEL 5072826
E-MAIL casa@casa.ee
ARHITEKT: Gert Sarv, volitatud arhitekt tase 7
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetlisdokumendid

B. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK
3. LÄHTEOLUKORD
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud
 - 3.5. Olemasolev tehnovarustus
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond
 - 3.7. Kehtivad kitsendused.
4. PLANEERINGULAHENDUS
 - 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimiseks
 - 4.2. Krundijaotuskava
 - 4.3. Kruntide ehitusõigus
 - 4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted
 - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded
 - 4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded
 - 4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
 - 4.6. Tee maa-ala ja liiklus- ning parkimiskorraldus
 - 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
 - 4.8. Vertikaalplaneerimine
 - 4.9. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
 - 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 5.2. Elektrivarustus
 - 5.3. Tänavavalgustus
 - 5.4. Telekommunikatsioonivarustus
 - 5.5. Soojavarustus
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD.
8. NÕUDED EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

C. Joonised

| | |
|----------|----------------------------------|
| Joonis 1 | Asukohaskeem |
| Joonis 2 | Kontaktala skeem |
| Joonis 3 | Tugiplaan |
| Joonis 4 | Põhijoonis tehnovõrkudega |
| Joonis 5 | Detailplaneeringu illustratsioon |

D. Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel ja koopiad originaalkooskõlastustest

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDEKUMENDID

- Planeerimisseadus
- HS Estate OÜ (registrikood 16258918) 17.03.2022 taotlus Tade küla Saare tee 1, 1a, 3, Saare tee 3a, 5, 5a, Saare tee 3 juurdelõige ja 3a juurdelõige, Saare tee L1 ja L2 katastriüksuste detailplaneeringu algatamiseks (reg nr 7-1.2/446)
- Detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise leping nr 2-7.9/46, 12.04.2022 ja lepingu nr 2-7.9/46 muudatus 19.12.2023.
- Kose Vallavalitsuse 11.04.2022 korraldus nr 216 „Tade külas asuvate Saare tee maaüksuste detailplaneeringu algatamine“
- Lähteseisukohad Saare tee maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks

Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud on järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Standardisari EVS 812, sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsusega nr 284 kehtestatud Kose valla üldplaneering
- Kose Vallavolikogu määrus 26.01.2018 nr 8 „Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017—2029“
- Kose Vallavolikogu määrus 20.12.2007 nr 91 „Kose valla jäätmehoolduseeskirja kehtestamine“
- Kose Vallavolikogu määrus 24.09.2009 nr 151 „Kose Valla heakorraeskiri“
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused
- Kose Vallavolikogu 24.04.2008 otsusega nr 154 kehtestatud Tade külas Härma ja Rahula kinnistute detailplaneering
- Kose Vallavolikogu 28.04.2016 otsusega nr 283 kehtestatud Tade külas Saare tee 3 ja Saare tee 5 kinnistu detailplaneering

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Saare tee 1, Saare tee 1a, Saare tee 3, Saare tee 3a, Saare tee 3 juurdelõige, Saare tee 3a juurdelõige, Saare tee 5, Saare tee 5a, Saare tee L2 maa-ala plaan tehnoorkudega (OÜ Geokulgur töö nr 16-09-21, 28.09.2021)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSD NING KESKKONNA- TINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavad Saare tee 1, Saare tee 1a, Saare tee 3, Saare tee 3a, Saare tee 3 juurdeldõige, Saare tee 3a juurdeldõige, Saare tee 5, Saare tee 5a, Saare tee L1, Saare tee L2 ja Saare tee katastriüksused paiknevad **Harjumaal Kose vallas Tade külas** Kose-Uuemõisa aleviku keskusest loodesuunas, tiheasustusega piirkonnas.

Planeeringuala paikneb Tallinna kesklinnast ca 35 km kagusuunas, Kose-Uuemõisa aleviku keskusest linnulennul ca 900 m kaugusel loodesuunas, 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa põhimaanteeest ca 2 km põhjasuunas. Kose vallamaja paikneb planeeringualast ca 2 km kagusuunas Kose-Uuemõisa alevikus, kus paiknevad lähim kool ja lasteaed ning teenindusettevõtted.

Planeeringuala lähim ühistranspordipeatus paikneb Kose-Uuemõisa aleviku keskusest.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala lähipiirkonnas on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Tade külas **Härma ja Rahula kinnistute** detailplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu 24.04.2008 otsusega nr 154). *Nimetatud detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud juurdepääsu tee osas 28.04.2016 otsusega nr 283 Saare tee 3 ja Saare tee 5 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisega ja Kose Vallavolikogu 30.04.2020 otsusega nr 196 tunnistati osaliselt kehtetuks Kose Vallavolikogu 24.04.2008 otsusega nr 154 kehtestatud Härma ja Rahula kinnistute detailplaneering Härma tee 5 kinnistu osas.*
- Tade külas asuva **Keskvälja** katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud Kose Vallavalitsuse 04.10.2022 korraldusega nr 676); planeeringualale kavandati üheksa elamumaa sihtotstarbega krunti, üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ja üks sotsiaalmaa alaliigiga üldkasutatav maa krunt. Ette on nähtud Saare tee L3 (katastritunnus 33801:001:1235) katastriüksus Saare tee (katastritunnus 33701:002:0784) katastriüksusega moodustades ühine transpordimaa krunt (POS 12). Planeeringuala pindala on ca 3 ha.
- Tade külas **Taga-Härma katastriüksuse** detailplaneering, vastu võetud Kose Vallavalitsuse 30.07.2024 korraldusega nr 246. Detailplaneeringu eesmärk on Taga-Härma katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Vastu võetud detailplaneeringu kohaselt on 6774 m² suuruse Taga-Härma katastriüksuse ehitusõigus järgmine: sihtotstarve 100% elamumaa, suurim ehitistalune pind 555 m², suurim hoonete arv 1 üksikelamu ja 3 abihoonet, suurim kõrgus elamul 9 m ja abihoonel 5 m. Juurdepääs elamukrundile on ette nähtud Mandli teelt, mis jääb eraomandisse ja kuhu on planeeritud avaliku kasutusega jalgrataste kuni Pirita jõe kallastajani.
- Tade külas **Märdi katastriüksuse** detailplaneering, algatatud Kose Vallavalitsuse 09.04.2024 korraldusega nr 116. Detailplaneeringu eesmärk on Märdi katastriüksusele ehitusõiguse määramine 1 üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala paikneb põllumaa ja rohumaa ning elamuala piiril. Piirkonnas on elamutega hoonestatud krundid sarnaste suurustega, hoonestus on suhteliselt samaimeline, traditsioonilise arhitektuuriga, viilkatustega või kelpkatustega (katuskorruusega) hooned. Viimistlusmaterjalidena on kasutatud peamiselt puitlaudist, kivi ja värvitud krohvi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Kose Vallavalitsuse 11.04.2022 korralduse nr 216 „Tade külas asuvate Saare tee maaüksuste detailplaneeringu algatamine“ kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kose Vallavolikogu 28.04.2016 otsusega nr 283 kehtestatud Saare tee 3 ja Saare tee 5 kinnistu detailplaneeringu muutmine - määrata ehitusõigus kahe korteriga elumute püstitamiseks.

Planeeringuala suurus on ca 1,73 ha.

Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsusega nr 284 kehtestatud Kose valla üldplaneeringu kohaselt paikneb detailplaneeringuala tiheasustusalal väikeelamute alal. Käesolev detailplaneering ei sisalda Kose valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kose Vallavalitsuse 11.04.2022 korralduse nr 216 lisa „Lähteseisukohad Saare tee maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks p 2. Detailplaneeringu koostaja, eesmärk, ülesanded ja muu vajalik info kohaselt on Detailplaneeringu ülesanded on:

- 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 ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- keskkonnatingimustega arvestamine ja kaitseväärtustele vajalike leevendavate meetmete käsitlemine.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Planeeringuala paikneb Kose vallas Tade külas.
Planeeringuala idaosa läbib eratee – 3370691 Saare tee.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

| | lähiaadress | katastritunnus | sihtotstarve | pindala |
|----|--------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| 1 | Saare tee 1 | 33801:001:0943 | 100% elamumaa | 2505 m ² |
| 2 | Saare tee 1a | 33801:001:0944 | 100% elamumaa | 2606 m ² |
| 3 | Saare tee 3 | 33801:001:0938 | 100% elamumaa | 1384 m ² |
| 4 | Saare tee 3 juurdelõige | 33801:001:0945 | 100% elamumaa | 818 m ² |
| 5 | Saare tee 3a | 33801:001:0939 | 100% elamumaa | 1371 m ² |
| 6 | Saare tee 3a juurdelõige | 33801:001:0946 | 100% elamumaa | 1103 m ² |
| 7 | Saare tee 5 | 33801:001:0940 | 100% elamumaa | 2024 m ² |
| 8 | Saare tee 5a | 33801:001:0941 | 100% elamumaa | 2777 m ² |
| 9 | Saare tee L1 | 33801:001:0942 | 100% transpordimaa | 610 m ² |
| 10 | Saare tee L2 | 33801:001:0947 | 100% transpordimaa | 1138 m ² |

Kokku 16336 m²

Saare tee L1 katastriüksus (33801:001:0942), Saare tee L2 katastriüksus (33801:001:0947) ja osaliselt (ca 1000m² ulatuses) Saare tee katastriüksus (33701:002:0784, pindala 4696m²) on detailplaneeringusse haaratud maakorralduslikul eesmärgil ja tehnovõrkude lahenduse koostamiseks.

Planeeringualal hoonestus puudub.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeringuala piirneb:

- põhjasuunast Saare tee 7 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (33801:001:1252) ja Saare tee L4 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (33801:001:1253) – eraomand;
- kirdesuunast Saare tee 16 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (33701:002:0792);
- idasuunast Saare tee 10 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (33701:002:0789), Saare tee 8 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (33701:002:0788), Saare tee 6 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (33701:002:0787);
- kagust Saare tee 4 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (33701:002:0786);
- lõunasuunast Saare tee L3 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (33801:001:1235), Saare põik 2 hoonestamata 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (33801:001:1836), Saare põik 4 hoonestamata 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (33801:001:1843) ja Saare põik 6 hoonestamata 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (33801:001:1838);
- läänesuunast Vilja 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (33701:002:0302).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringualale on 3370132 Kose-Uuemõisa - Saula teelt (kohalik tee) maha pööravalt 3370691 Saare teelt (maa-ameti teeregistri rakenduses märgitud Rahula tee).

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Planeeringuala vahetus naabruses, eraomandis oleva Saare tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusel (33701:002:0784) paiknevad piirkonda teenindavad veevarustuse ja reovekanalisatsiooni torustikud. Nimetatud torustikud kuuluvad vastavalt omavalitsuse informatsioonile Melrosten OÜ-le.

Planeeringualal on olemasolev sidevarustus (võrguvaldaja on Radionet OÜ).

Rajatud on veetorustik (EHR 220541847, kasutusluba nr 1812371/11419) ja välisvalgustus (EHR 221297366, kasutusluba nr 2012371/22795).

Käesolevas detailplaneeringus käsitletaval alal paiknevatel elamumaa sihtotstarbega katastriüksustel (Saare tee 1, Saare tee 1a, Saare tee 3, Saare tee 3 juurdelõige, Saare tee 3a, Saare tee 3a juurdelõige, Saare tee 5, Saare tee 5a) toimivaid liitumisi tehnovõrkudega ei ole.

3.6. Olemasoleva haljastus ja keskkond.

Planeeringuala on kõrghaljastuseta rohumaa.

Kõlvikuliselt on planeeringuala suuremalt osalt haritav maa (alus: Maa-ameti geopartaali maainfo mai 2024).

Planeeringuala maapind on tasase reljeefiga, kõrgused vahemikus abs 50.44 – 50.99.

Saare tee L1 ja Saare tee L2 katastriüksuste läänepiiril paikneb kraav.

Eesti pinnase radooniriski kaardi 2023. aasta andmetel paikneb planeeringuala kõrge radooniriskiga alal.

Planeeritava ala ei ole kaitsealuseid loodusobjekte, alal ei ole täheldatud pinnasereostust.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

3.7. Kehtivad kitsendused.

Saare tee 5a, Saare tee 3a, Saare tee 3a juurdelõige, Saare tee 1a, Saare tee 1, Saare tee 3 juurdelõige, Saare tee 3, Saare tee 5, Saare tee L1 ja Saare tee L2 katastriüksustel kehtib **Kose Vallavolikogu 28.04.2016 otsusega nr 283 kehtestatud Saare tee 3 ja Saare tee 5 kinnistu detailplaneering**, mille eesmärgiks oli katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil ja ehitusõiguse määramine tekkivatele kruntidele üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

Saare tee katastriüksusel kehtib **Kose Vallavolikogu 24.04.2008 otsusega nr 154 kehtestatud Härma ja Rahula kinnistute detailplaneering**, mille eesmärk on elamupiirkonna rajamine.

Saare tee L1 kinnistule on seatud tähtajatu teeservituut kinnistute Taga-Rahulapargi (33701:002:0808), Saare tee (33701:002:0784), Taga-Rahula (33701:002:0795), Rahulanurga (33701:002:0809), Härmanurga (33701:002:0805), Rahulapargi (33701:002:0793), Härma tee lõik 3 (33701:002:0783), kinnistute 19430750 ja 19430850, Härma tee 5 (33701:002:0985), Saare tee 4 (33701:002:0786), Saare tee 6 (33701:002:0787), Saare tee 8 (33701:002:0788), Saare tee 10 (33701:002:0789), Saare tee 12 (33701:002:0986), Saare tee 14 (33701:002:0983), Saare tee 16 (33701:002:0792), Saare tee 14 (33701:002:0983), kinnistute 18877250 ja 18877350 igakordsete omanike kasuks (notariaalne leping 24.04.2008). Kinnistu nr 12534202 jagamisel muudetud ja üle kantud avatavale kinnistule nr 3561150 (asjaõigusleping 3.06.2021).

Saare tee L1 kinnistule on seatud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Radionet OÜ (registrikood 12611884) kasuks sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 12.07.2023.a sõlmitud notariaalsele lepingule 2067.

Saare tee L2 kinnistule on seatud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Radionet OÜ (registrikood 12611884) kasuks sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 12.07.2023.a sõlmitud notariaalsele lepingule 2068.

Saare tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuse (33701:002:0784) idaosa läbib keskpinge elektriõhuliini kaitsevööndi ulatusega 10+10m.

Saare tee 5a katastriüksusele (33801:001:0941) ulatub Saare tee 7 katastriüksusel (33801:001:1252) paikneva puurkaevu nr PRK0021772 sanitaarkaitseala R=50m.

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsusega nr 284 kehtestatud Kose valla üldplaneeringu kohaselt paikneb detailplaneeringuala tiheasustusala väikeelamute alal. Üldplaneeringu seletuskirja p 4.1. VÄIKEELAMU MAA-ALA (EV) kohaselt on väikeelamu maa-ala üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, kahe korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuuriselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Kose valla üldplaneeringu seletuskirja p-i 4.1. VÄIKEELAMU MAA-ALA (EV) kohaselt on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 25% krundi pindalast; eluhoone kõrgus kuni 9 m, abihoonel kuni 6 m mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni; krundile on lubatud ehitada üks põhihoone (elamu) ja kuni 3 abihoonet.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud moodustada 7 krunti järgmiselt:

- 6 elamumaa sihtotstarbega krunti,
- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud kruntide sihtotstarbed vastavalt **Maakatastriseadusele** on:

- elamumaa (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;
- transpordimaa (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa.

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministeerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

- EP – üksikelamu maa (ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamumaa,
- EPk – kaksikelamu maa (kahele leibkonnale kavandatud elamu maa);
- LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinijaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energia rajatiste maad ja trammitee maa,

Planeeritud transpordimaa krunt pos nr 7 on kavandatud hiljem liita Saare tee L4 (33801:001:1253 - eraomand), Saare tee (33701:002:0784 - eraomand) ja Saare tee L3 (33801:001:1235 - eraomand) katastriüksutega eesmärgiga moodustada perspektiivis üks Saare tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus avaliku tee ja üldkasutatavate tehnovõrkude jaoks.

4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud elamukruntidele ehitusõigus järgmiselt:

| |
|--|
| <p>Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek <u>Saare tee 5a</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 2777 m²- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP* või EPk- hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 500 m²- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 maapealset ja 1 maa-alune korrus abihoone 1 korrus- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 8 m / abihoone kuni 6 m <p>Kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Saare tee 7 katastriüksusel (33801:001:1252) paikneva puurkaevu nr PRK0021772 sanitaarkaitseala R=50m ulatus. |
| <p>Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek <u>Saare tee 5</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 2024 m²- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP* või EPk- hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 500m²- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 maapealset ja 1 maa-alune korrus abihoone 1 korrus |

| |
|--|
| <p>- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 8 m / abihoone kuni 6 m</p> <p>Kitsendused:</p> <p>➤ Saare tee kaitsevööndi ulatus 10m sõiduraja servast.</p> |
| <p>Krunt pos nr 3, aadress ettepanek <u>Saare tee 3a</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 2489 m²- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP* või EPk- hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 500 m²- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 maapealset ja 1 maa-alune korrus abihoone 1 korrus- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 8 m / abihoone kuni 6 m |
| <p>Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek <u>Saare tee 3</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 2086 m²- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP* või EPk- hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 500 m²- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 maapealset ja 1 maa-alune korrus abihoone 1 korrus- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 8 m / abihoone kuni 6 m <p>Kitsendused:</p> <p>➤ Saare tee kaitsevööndi ulatus 10m sõiduraja servast.</p> |
| <p>Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek <u>Saare tee 1a</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 2622 m²- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP* või EPk- hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 500 m²- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 maapealset ja 1 maa-alune korrus abihoone 1 korrus- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 8 m / abihoone kuni 6 m |
| <p>Krunt pos nr 6, aadressi ettepanek <u>Saare tee 1</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 2356 m²- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP* või EPk- hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: kuni 500 m²- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 maapealset ja 1 maa-alune korrus abihoone 1 korrus- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 8 m / abihoone kuni 6 m <p>Kitsendused:</p> <p>➤ Saare tee kaitsevööndi ulatus 10m sõiduraja servast.</p> |
| <p>Krunt pos nr 7, aadressi ettepanek <u>Saare tee L2</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 1983 m²- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: LT <p>Kitsendused:</p> <p>➤ <u>servituudi seadmise vajadus</u></p> <ul style="list-style-type: none">- olemasolevale/planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;- olemasolevale/planeeritud reoveekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;- olemasolevale/planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;- planeeritud elektrivarustuse liitumiskilpidele kaitsevööndi (rajatise välisseinast 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;- olemasolevale/planeeritud sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;- olemasolevale/planeeritud tänavavalgustusele kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; |

*Käesolevas detailplaneeringus on antud võimalus rajada elamumaa krundile püstitada kas üksikelamu või kahe korteriga elamu. Planeeritud kruntidele pos nr 1 - pos nr 6 hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „**Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu**“ (majandus- ja taristuministri 19.02.2021 määruse nr 7 sõnastuses) on:

- 11101 üksikelamu
- 11212 kahe korteriga elamu
- 12744 elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikki;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Käesolevas detailplaneeringus määratud eluhoonete lubatud suurim kõrgus kuni 8m maapinnast on kooskõlas naabruses paiknevatel arendusaladel kehtivates detailplaneeringutes määratud elamute kõrgusega 8m.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

4.4. Hoonestusalade määramine ja hoonete paiknemise põhimõtted.

Planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele pos nr 1 – pos nr 6 on ette nähtud hoonestusalad üldjuhul 4m kaugusele krundi piirist, va kruntide pos nr 1, pos nr 5 ja pos nr 6 põhjapoolsest piirist, kus hoonestusala kaugus on määratud vastavalt 8 m, 9 m ning 7,5 m;

Saare tee poolisel alal on hoonestusala määratud krundi piirist 10m kaugusele (arvestatud on alal kehtiva Kose Vallavolikogu 24.04.2008 otsusega nr 154 kehtestatud Härma ja Rahula kinnistute detailplaneeringus määratud kaugusega).

Planeeritud hooned on ette nähtud elamumaa kruntidele määratud hoonestusala piiresse lahtise hoonestusviisiga.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.

Planeeritava ala välisruumi tüübiks on aedlinn.

Piirkonna hooned on ehitatud lähisminevikus, on suhteliselt samailmelised ja arhitektuuriliselt sarnase väärtusega. Planeeritavad hooned peavad sobima väljakujunenud arhitektuursesse miljöösse.

Planeeritud uute hoonete arhitektuurse ilme kavandamisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast. Uue hoone projekteerimisel peab arvestama piirkonna arhitektuuri traditsioone ja eripärasid.

Planeeringuala hoonestus peab olema kujundatud ühtse arhitektuurse stiili- ja vormiga, st et hoonete arhitektuur peab olema suhteliselt sarnane.

Antud asukohta sobivad traditsioonilise arhitektuuriga, kaldkatustega hooned. Hoonete komponeerimisel kasutada kaa-saegset arhitektuurikeelt. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Arvestades juba väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi, hoonete mahtu, katusekaldeid, välisviimistlust jms on käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonete katused lubatud viilkatus, kelpkatus või pultkatus, katusekalle elamul vahemikus 30° - 50° ning abihoonetel ka 0 - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel

hoonel ei tohiks kasutada rohkem kui kahte erinevat katusekallet.

Elamul võib olla kuni 2 korrust, **kusjuures 2.korrus peab olema katusekorrus või arhitektuuriselt liigendatud korrus.**

Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale ja/või nende sobivaid kombinatsioone:

- 1) paekivi autentsel kujul
- 2) puit autentsel kujul
- 3) krohv
- 4) tellis või silikaatkivi
- 5) betoonpind

Välisviimistluses on keelatud kasutada plekist ja plastikust välisvoodrit.

Värvitoonid: hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida kirevaid ja intensiivseid värvitoone. Tervikliku tulemuse saavutamiseks kõrvuti rajatavate hoonete puhul on soovitatav vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust.

Hoonete ehitusprojektide eskiislahendused tuleb kooskõlastada Kose Vallavalitsusega, et võimalikult varajases projekteerimisstaadiumis saavutada hoonete arhitektuurne ja esteetiline sobivus antud külamiljöös.

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Planeeritud elamukrundi piirile on lubatud maksimaalse kõrgusega on 1,5 m piirdeaia rajamine.

Piirded lahendada sobivas koosluses elamu arhitektuuriga. Piirdeaed võib olla puitlipp-piire, metallvõrkpiirde või haljaspierre (vabakujuline hekk). Soovituslikult rajada kombineeritud lahendusega piire. Lubatud ei ole läbipaistmatud piirdeaiaid (nt tihe puidust lattaed või müüritis).

Piirdeaia joonised esitada hoone ehitusprojekti eskiislahenduses ja kooskõlastada Kose Vallavalitsusega eskiisprojekti staadiumis.

4.6. Tee maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud elamukruntidele juurdepääs ette nähtud 3370132 Kose-Uuemõisa - Saula teelt (kohalik tee) maha pööravalt 3370691 Saare teelt (maa-ameti teeregistri rakenduses märgitud Rahula tee) – erateel.

Käesoleval ajal paikneb Saare tee L1 100% transpordimaa katastriüksusel (33801:001:0942) ja Saare tee L2 100% transpordimaa katastriüksusel (33801:001:0947) sõidutee laiusse ca 5,0m.

Olemasolev sõidutee tagab kvartalisese tee liikluse ruumivajaduse sõiduki kiirusel 40 km/h.

Planeeritud elamumaa kruntidele pos nr 4, pos nr 5 ja pos nr 6 on ette nähtud juurdepääsutee rajamine planeeritud krundile krunt pos nr 7. Sõidutee katend täpsustada tee-ehitusprojekti. Tee rajamiseks koostada tee-ehitusprojekt vastavat pädevust omama isiku poolt.

Saare tee äärde on kavandatud kergliiklustee lõik katendi laiusse on 2,5 m, mis on jätkuks Kose Vallavalitsuse 04.10.2022 korraldusega nr 676 kehtestatud Keskvälja detailplaneeringus ette nähtud jalgsiteelõigule.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud teed **avalikult kasutatava teena, st peale tee rajamist ja kasutusloa saamist** võõrandada transpordimaa kinnistu kohalikule omavalitsusele tasuta.

Kose valla kehtivas üldplaneeringus on määratud valla teede kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m.

Elamukruntidele juurdepääsuteede (min laius 3,5m) asukohad täpsustada ja lahendada hoonete ehitusprojektides.

Elamukruntide autode parkimine on ette nähtud omal krundil, igale elamukrundil 6 või 3 parkimiskohta. Üldkasutatavaid parklaid ei ole ette nähtud.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsusega nr 284 kehtestatud Kose valla üldplaneeringu seletuskirja p-st 4.1 lähtuvalt on käesolevas detailplaneeringus seatud nõue haljastatava/looduslikuna säiliva osa min 30% hoonestava krundi pindalast.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala on kõrghaljastuseta. Ala mitmekesistamiseks madal- ja kõrghaljastusega ning hubasuse ja privaatsuse loomiseks on ette nähtud igale elamukrundile kõrghaljastuse rajamine vähemalt 25% ulatuses krundi pinnast. Kõrghaljastus võib olla ka viljapuude näol.

Kruntide heakorras (teed ja platsid, terrassid, likvideeritavad puud, rajatav haljastus, väikevormid, võimalik välisvalgustus, prügikonteinerite paigutus jms) täpne lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s. Elamukruntide siseste sõi-

dualade ja platside katetena kasutada piirkonnale omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka tänavakivi.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kose valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Ette on nähtud raken-dada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaolemejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Planeeri-taval alal on elamukruntidel ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõiduteede äär-de, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagamaks regulaarse jäätmete äraveo. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

Iga elamukrundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone ehitusprojekti, lahendada ka võimalikud väi-kevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritaval alal üldjuhul ei ole lubatud maapinna tõstmine. Lubatud on vajadusel maapinna tõstmine õuealal kuni 0,5 m kahjustamata naaberkinnistute huve, st krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naa-berkinnistule.

Kruntide sademevesi on ette nähtud immutada oma krundi piires pinnasesse.

Vajadusel kavandada liigvee ärajuhtimiseks drenaažitorustik või kraavistik, mis suunab liigvee olemasolevasse Saare tee sõidutee äärsesse kraavi. Vastav ehitusprojekt esitada elamukruntide hoonete ehitusprojekti ja tee-ehitusprojekti.

4.9. Tuleohutusnõuded.

Elamukruntide planeerimisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõu-ded“, siseministri 18.08.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standardist EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti standardist EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veeva-rustus“.

Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Rajatavate hoonete tulepüsivusklass võib olla TP3.

Planeeringulahendusega on tagatud naaberhoonete vahelised minimaalsed tuleohutuskujad 8m (st kavandatud hoo-nestusalade min vahekaugus on 8m).

Väline tulekustutusvesi 10l/sek 3 tunni jooksul on tagatud olemasoleva tulekustutusvee mahuti baasil, mis paikneb Saare tee 10 katastriüksuse loodenurga naabruses. Kaugus tulekustutusveemahuti asukohast planeeritud hooneteni piki teed on alla 200m.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojekti koostööst Päästemeetme Põhja päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude paiknemine on põhimõtteline ja täpsustada järgmise projektee-rimisetaapis.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse kavandamise aluseks on Kose Vallavolikogu määrus 26.01.2018 nr 8 „Kose valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 - 2029“ ja OÜ Melrosten 08.03.2024 TEHNILISED TINGIMUSED Saare tee 1, 1A, 3, 3A, 5, 5A ja Saare tee L2 arendusala (edaspidi Saare tee arendusala) liitumiseks Härma arendusala ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga (edaspidi ÜVK).

Kose-Uuemõisa aleviku lääneosa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise plaani kohaselt paikneb käesolevas de-tailplaneeringus käsitletav ala Kose-Uuemõisa reoveekogumisalal (alla 2000 ie).

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamukruntide arvestuslik veetarbimine on üksikelamu krundil puhul ca 0,3 m³/d, kaksikelamu krundi puhul 0,6 m³/d, kokku planeeringualal 1,8 m³/d ... 3,6 m³/d.

Käsitletava detailplaneeringuala naabruses paikneval Saare tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusele (33701:002:0784) on rajatud ühiskasutatav veetorustik vastavalt Kose Vallavolikogu 24.04.2008 otsusega nr 154 kehtes-tatud Tade külas Härma ja Rahula kinnistute detailplaneeringus kavandatud lahendusele. Nimetatud torustikud ei ole

Kose valla vee-ettevõttele OÜ Kose Vesi üle antud vaid kuuluvad vastavalt omavalitsuse informatsioonile Melrosten OÜ-le.

Kavandatud elamukruntide **veevarustus ja kanalisatsioon** on ette nähtud Saare tee katastriüksusel (kü 33701:002:0784) oleva ühiskasutatava veetorustiku baasil.

Kruntide pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 6 veevarustuse ja reovee kanaliseerimise torud on varasemalt rajatud üksikelanute teenindamiseks. Juhtumil, kui nimetatud kruntidele rajatakse üksikelanud, siis olemasolevat lahendust ei ole vaja muuta. nende muutmist ei ole ette nähtud.

Planeeritud elamukruntide pos nr 3, pos nr 4 ja pos nr 5 veega varustamiseks ja reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud rajada Saare tee maa-alal paiknevalt ühis-veevarustuse torust ja -kanalisatsioonitorust hargnevad torud koos liitumispunktidega elamukruntide piirist 0,5...1 m kaugusele planeeritud transpordimaa krundile pos nr 7.

Juhtumil, kui mõnele (või kõigile) planeeritud elamukrundile püstitatakse kahe korteriga elamu, siis vastavalt valla vee-ettevõtte nõudele tuleb rajada veevarustuspunktid kummalegi korterile eraldi.

Eraldi kanalisatsiooni-liitumispunktide rajamise nõuet ei ole.

Elamukruntide liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga tellida võrguvaldajalt vastavad tehnilised tingimused ja koostada vee- ning kanalisatsioonitorustiku ehitusprojekt, milles täpsustada elamuühikute arv krundil ja liitumispunktide asukohad.

Hoonete ehitusprojektide koostamiseks tellida võrguvaldajalt vastavad tehnilised tingimused ning projekt kooskõlastada veevarustus- ja kanalisatsioonitorustiku valdajaga.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, st sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Suure pindalaga kõvakatttega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala. Hoone- te katustelt tuleb sademevesi koguda kokku kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega ning peale kogumist üle jääv vesi immutada pinnasesse enda kinnistul naaberkinnistu huve kahjustamata. Vastav lahendus anda hoonestuse ehitusprojekti.

Vajadusel kavandada liigvee ärajuhtimiseks drenaažitorustik või kraavistik, mis suunab liigvee olemasolevasse Saare tee äärsesse kraavi. Saare tee läänepiiril olev liigvee ärajuhtimise kraav on ette nähtud säilitada.

5.2. Elektrivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus on elektrivarustuse lahenduse aluseks Elektrilevi OÜ 04.01.2022 tehnilised tingimused nr 397535. Planeeringuala võrguühenduse amprite arv on kavandatud 315 A.

Arvutusliku elektrikoormuse määramisel on aluseks võetud planeeritud hoonestatavate kruntide taotletud peakaitsete suurus - 6 kuni kahe korteriga elamu krunti.

Vastavalt eespool nimetatud tehnilistele tingimustele on planeeritud elamukruntidele ette nähtud rekonstrueeritavast Loopere alajaamast rajada 0,4 kV maakaabelliin.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse realiseerimiseks on ette nähtud servituudi seadmine Saare tee (kü 33701:002:0784) transpordimaa ja krundile pos nr 7 planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Elamukruntide teenindamiseks paigaldada tarbijate kruntide piiridele, kavandatud transpordimaa krundile pos nr 7 kahe-kohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini teostada maakaabliga.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused. Peakaitse amperaaz, kaablite paiknemise asukoht ja kaablite ristlõiked täpsustada vastavas ehitusprojekti. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma liini vastava ehitusprojekti alusel. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga (Elektrilevi OÜ).

5.3. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletaval ala on tänavavalgustus rajatud. Krundile pos nr 7 paigaldada üks tänavavalgustusmaast.

5.4. Telekommunikatsioonivarustus.

Planeeringualal on olemasolev sidevarustus (võrguvaldaja on Radionet OÜ). Elamukruntide sidevarustusega liitumine lahendada vastavalt elamukrundi omaniku soovile elamu ehitusprojekti koostamisel.

5.5. Soojavarustus.

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte päikesepaneelid ja/või erinevate kütteviiside kombinatsioonil.

Päikesepaneelide on lubatud rajada vaid hoonete katustele.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid kütelliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.

Konkretnen kütelahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Kose Vallavalitsus jättis 11.04.2022 korraldusega nr 216 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata, kuna käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga, planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal, keskkonnaregistri EELIS ja Maa-ameti andmetel ei ole katastriüksustel registreeritud kaitsealuseid liike ning kavandataval tegevusel puudub keskkonnamõju eelhinnangu andmise kohustus.

Veevarustus ja kanalisatsioon.

Planeeritud elamute veega varustamine on ette nähtud ühiskasutatava veetorustiku baasil ja reovee kanaliseerimise ühiskasutatavase kanalisatsiooni.

Õhusaaste.

Planeeringualale on ette nähtud kuue eluaseme rajamine. Hoonete kütmiseks on võimaliku erinevad küteliigid või nende kombinatsioonid: erinevad soojuspumbad, sh maaküte (lubatud vaid horisontaalorustikega), päikesepaneelid, elektriküte, puuküte. Kaugkütet piirkonnas ette pole nähtud, lokaalkatlamajade või ahiküttega korstnatest väljuv suits hajub tuul- tega kiiresti.

Planeeringualale lähimal riigiteel on liiklustihedus suhteliselt väike, liiklusrütm häiriv mõju ei ulatu detailplaneeringualani.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Radoon.

Detailplaneeringuala paikneb kõrge radooniriskiga alal. Elamukrundil soovituslikult viia läbi radooniuuring, hoone projekteerimisele lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ on teatud liiki kuritegusid võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Kuna planeeringuala on ehitusgeoloogiliselt uurimata ala, siis on soovituslik enne konkreetseid projekteerimistöid teostada ehitus-geoloogilised uuringud.
- Ehitusprojektis anda täpsed hoonete fassaadide lahendused.
- Elamu ehitusprojektis esitada krundipiirete täpne lahendus.
- Planeeringuala paikneb kõrge radooniriskiga alal. Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue elamu ehitusprojekti koostamiseks teostada radooniriski uuring. Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2023 „Juhised

radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" maapinnas radoonitasemete määramise ning radooniohtlikkuse hinnangu nõudeid ja soovitusi. Soovitav projekteerida/kasutada vundamendialust tuulutussüsteemi tagamaks radooni väljapääsu hoone alt. Eluhoone peab olema ehitatud hea kvaliteediga. Vajalik on kõikide läbi- viikude (postide, kommunikatsioonide) hermetiseerimine, hoone hea ventilatsioon jms.

- Elamu ehitusprojekti koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded" ja Eesti standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“.
- Planeeritud hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja asjakohaste kehtivate standarditega.
- Hoone min tulepüsivusklassi TP-3, täpsustada ehitusprojektis.
- Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.
- Planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatsid projekteerida vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et parkimiskoha minimaalsed mõõtmed on 5 m x 2,5 m.
- Ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaberkiinnistutele.
- Hoonete esimese korruse põranda ± 0.00 määramisel lähtuda reoveekanalisatsiooni projekteerimisel ette nähtud kõrgusmärkidest.
- Hoone ehitusprojektis anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise täpne lahendus.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Hoonete projekteerimisel anda hoonete katustelt tuleva sademevee kokku kogumise lahendus kastmisvee saamiseks ja kogumisest/kasutamisest üle jääva vee pinnasesse imutamise lahendus enda kinnistul naaberkiinnistu huve kahjustamata.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja huvitatud isiku vahelisel kokkuleppele etappidena.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimine on kavandatud järgmiselt:

- kruntide moodustamine ja servituutide seadmine
- tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks
- tehnovõrkude ja teelõigu rajamine
- hoonete ehitusprojektide koostamine (vajadusel koos lisauuringute teostamisega)
- ehituslubade väljastamine Kose Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.