

SISUKORD

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	2
1.2 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	2
1.3 Planeeritava ala asukoht ja kontaktvöönd.....	2
1.4 Olemasolev olukord ja maakasutus.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS.....	5
2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	5
2.2 Arhitektuurne planeerimislahendus.....	5
2.3 Teed, liiklus, parkimine	6
2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
2.5 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	8
2.6 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete tingimuste seadmine	9
2.7 Liiklusrüüa leevendusmeetmed	9
3. TEHNOVÕRGUD	10
3.1 Veevarustus, kanalisatsioon, sadevesi.....	10
3.2 Elektrivarustus	11
3.3 Sidevarustus	11
3.4 Soojavarustus	12
3.5 Tänavavalgustus	12
4. TULEOHUTUSABINÕUD	13
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	14

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Ehitusseadustik;
- Kose valla üldplaneering (kehtestatud 22.06.2021);
- Kose valla arengukava 2015-2025;
- Planeerimisseadus;
- 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 korraldus nr 90 “Kose alevikus Pikk tn 30a katastriüksuse detailplaneeringu algatamine” koos lisaga (koostatud 1.02.2022);
- Transpordiameti seisukohad Kose vald Pikk tn 30a katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks 09.02.2022 nr 7.2-2/22/2605-2.

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Pikk tn 30a geodeetiline alusplaan, Raxoest OÜ, töö nr GE-45-22, aprill 2022 (Lisa 1).

1.3 Planeeritava ala asukoht ja kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Kose vallas, Kose aleviku keskosas asuval Pikk tn 30a katastriüksusel (katastritunnus 33702:003:2260). Planeeritava ala pindala on ca 0,5 ha ning see 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.

Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga ning hõreda kõrghaljatusega. Pikk tn 30a kinnistu on hoonestamata. Piirkonnas on kommunikatsioonid rajatud. Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Vahtra tänavalt.

Kontaktvööndi alal olevad ehitised on küll 1 ja 2 korruselised üksikelamud ja nende juurde kuuluvad abihooned ning kinnistust põhja poole jääb 2 korruseline lasteaed. Kuid Pikk tänav on aleviku üks peatänavaid ja Vahtra tänav üheks juurdepääsuks Vahtra vkt kortermajade alale. Antud kortermajad asuvad planeeringuala vahetusläheduses. Sealsed kolmekorruselised kortermajad on ehitatud ca 50 aastat vanad, ehitatud 70ndatel. Enamus kortermaju on täielikult või osaliselt renoveeritud.

Hetkel on Pikk tn 30a kinnistu tühi linnaruum. Pikk tn 30a kinnistu markeeriks sissepääsu kortermajade alale - seda toetab ka üldplaneeringus määratud juhtotstarve. Kose valla

ruumilise arengu kavandamisel on lähtunud, et perspektiivis elanikkond suureneb või säilitab vähemalt senise taseme. Kose alevik on piirkondlik keskus ning planeeritav kortermaja asub aleviku keskses. 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. See on ka üks olulisemaid põhjendusi miks antud kinnistule sobib kortermaja püstitamine.

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 lähtunud 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 maaüksus jääbväljakujunenud elamurajooni äärde. Ehk praegusel juhul tegu olemasoleva elumupiirkonna laiendusega, mis sobib oma mahult ja iseloomult ümbritsevasse keskkonda. Planeeritav maja rikastaks aleviku arhitektuuri.

Väljavõte üldplaneeringust:



Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Kose valla üldplaneeringuga.

Üldplaneering sätestab:

Kortermaja-ala 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 krundil vastavalt parkimismõnedele, arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega.

Seega on kavandatav tegevus kooskõlas ülplaneeringuga.

Planeeritav kortermaja on kohustatud paiknema väljakujunenud ehitusjoonele Pika tänava ääres. Vältimaks olukorda, et planeeritav kortermaja vahetusläheduses Pikk tn 32 kinnistule asuvale olemasolevale üksikelamule on Pikk tn 30a kinnistu lõunapoolsele küljele ette nähtud nõ puhvertsoon avaliku ala – mänguväljaku näol. Planeering on arvestanud, et planeeritav kortermaja jääks olemasolevatest üksikelamutest veidi eemale.

1.4 Olemasolev olukord ja maakasutus

Pikk tn 30a (33702:003:2260) kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses ei asu keskkonnaregistri, Maa-ameti ja EELISE kaartide andmetel olulisi looduskaitse või muinsuskaitse objekte ning looduskaitsealuseid liike. Seega nendes valdkondades mõju ei saa tekkida.

Planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal või selle naabruses. Seega rohevõrgustikule eeldatavalt olulist negatiivset mõju ei avaldata.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisvõrkude baasil. Küte lahendatakse lokaalselt. AS KOSE VESI saadetakse 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.

Seega eeldatavalt pinnasele ja põhjaveele ohtu ei teki.

Kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale 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.

Planeeringualal onl järgmised kitsendused:

- veehaarde kaitsevöönd (puurkaev Kodu tn 17 kinnistul);
- sideehitise kaitsevöönd;
- elektriliini kaitsevöönd;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (10m);

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine kortermaja püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Peale DPs määratud ehitusõiguse realiseerimist saab aleviku ühe peatänavaäärne tühi krunt täidetud ning linnaruum muutub kompaktsemaks.

2.2 Arhitektuurne planeerimislahendus

POSITSIOON 1

Ehitusõiguse määramine ühe kortermaja püstitamiseks koos ühe abihoonega.

Maksimaalne ehitisealune pind kokku 600m²;

Kortermaja maksimaalne suletud brutopind 1200m², abihoone suletud brutopind 50m²;

Kortermaja kõrgus kuni 10m, abihoone kõrgus kuni 6m;

Kortermaja maksimaalne korruselisus: 3;

Korterite arv: 15;

Tulepüsivus määratakse ehitusprojektiga, minimaaltselt TP3;

Krundi suurus ei muutu;

Lubatud hoonestusala on märgitud põhijoonisele: põhja- ja läänepoolsel küljel 4m kinnistu piirist ning lõuna- ja idapoolsel küljel 12m kinnistu piirist.

Rajatav kortermaja peab olema tänapäevase arhitektuuriga, kus on kasutatud kvaliteetseid arhitektuurilahendusi. Kortermaja peab rikastama väljakujunenud keskkonda;

Paiknemine: Kortermaja peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel, mis on 12m idapoolse krundi piirist. Kortermaja peab paiknema paralleelselt Pika tänavaga;

Katusekalle: 0 -15 kraadi;

Katusematerjal: rullmaterjal, plekk, kivi;

Välisviimistluse nõuded: soovitatavalt puitlaudis, looduskivi, krohv, betoon, klaas.

Imiteeritavad välisviimistlusmaterjalid on keelatud;

Piirdeaed: Piirdeaedade rajamine on lubatud ohutuse eesmärgil (nt piirnemine sõiduteega) ning sel juhul on piirdeaia lubatud kõrguskuni 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Soovitav on kasutada krundi piiramiseks hekki.

Hoonestus peab sobima ümbritseva keskkonnaga.

Hoonete projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" nõuetega.

Planeeringuala suurus on 3027m². Minimaalselt 20% planeeritavast alast kavandada avalikuks kasutamiseks ehk 3027*0,2=605,4m². Avalik kasutatav ala on ette nähtud paiknema kinnistu lõunaosas ja Pika tänava ääres. Tagada vaba juurdepääs olemasolevalt kergliiklusteelt. Ol.olevalt kõnniteelt Pikal tänaval tuleb luau ühendus kõnnitee näol mänguväljakuni. Lahendus ja asukoht lahendada ehitusprojektiga. Avaliku ala all on silmas peetud mänguväljakut ja haljasala, mille juurdepääsu ei tohi teisele piirata. Avalikule alale ette näha kiigeraam kahele kiigule, liivakast minimaalselt 2,5x2,5m, väikelastele vähemalt 2 atraktsiooni (nt vedrukiik ja väike pöörlev karussell) ning liumägi. Valitud tooted peavad vastama avalikust ruumis kasutatavatele atraktsioonide nõuetele. Koostada tuleb ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba. Peale mänguväljaku väljaehitamist seada isiklik kasutusõigus omavalitsuse kasuks. Mänguväljak tuleb valmis ehitada enne kortermajale kasutusloa andmist.

POSITSIOON 2

Asfaltkattega jalgratta- ja jalgte ehitus Vahtra tn äärde, tee laius 2,5m. Lisaks asfaltkattega sissesõidud Pikk tn 30a ja Kodu tn 15 kinnistule. Tee on ette nähtud valgustada. Jalgratta- ja jalgte ning valgustuse ehitab välja DP-st huvitatud isik. Jalgratta- ja jalgte koos valgustusega tuleb välja ehitada enne kortermajale ehitusloa väljastamist.

2.3 Teed, liiklus, parkimine

Kinnistu piirneb riigiteega 14 Kose-Purila tee (Pikk tn). Juurdepääs planeeritavale alale kavandatakse Vahtra tänavalt. Kinnistule sissepääsud on näidatud DP põhijoonisel. Täpne lahendus ja sissesõidu asukohad määratakse hoone ehitusprojektiga.

Pikk tn (14 Kose-Purila tee) ja Vahtra tn ristmiku laiendamine ei ole kortermajast lähtuvalt vajalik kuna liiklussagedus ei ole nii suur. 15 korteriga elamu ei muuda liikluspilti piisavalt, et ainult elamu rajamise faktist lähtuvalt peaks midagi muutma. Kui siiski pöördeliiklus on tuvastatud kui probleem, siis tuleks laiendid/kanaliseeritud ristmik rajada pigem mõne suurema tänavaga (nt. Hariduse) ristmikule ja keelata väiksematele tänavatele vasakpöörded (võib kaaluda ka kellajalist piirangut).

Vahtra tänava (33801:001:0343) äärde näha ette asfaltkattega jalgratta- ja jalgte. Teekatendi minimaalne laius 2,5m. Sõidutee ja jalgratta- ja jalgte vahele on ette nähtud mururiba. Planeeritav tee ühendada olemasoleva kergliiklusteega Pika tänava ääres. Teed projekteerida vastavalt kehtivatele normidele.

Eluasemete lisandumine tõstab paratamatult antud piirkonnas liiklussagedust ja -koormust.

Kuna tegu on maksimaalselt vaid 15 lisanduva elamuasemega, siis väga suurt lisanduvat koormust ei teki, seega ei tohiks olulist negatiivset mõju tekkida.

Põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurk koos mõõtudega (peatumisnähtavus 40kmh alas 25m, liitumisnähtavus 15m).

Parkimine lahendatakse omal kinnistul vastavalt EVS843:2016 Linnatänavad. Kinnistul on ette nähtud minimaalselt 24 parkimiskohta (eeldusel et rajatakse 1200m² brutopinnaga kortermaja). Parkimiskohtade arvutus: 1200m² brutopinda / 50 (väikeelamute ala) = 24 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade arv määratakse ehitusprojektiga arvestades hoone suletud brutopinda.

Vastavalt Ehitusseadustikule tuleb välja ehitada elektriautode laadimistaristu. EhS §65: "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.

Märkus: Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- vertikaalplaneerimisel on keelatud sademevete ärajuhtimist 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.

Minimaalselt 20% planeeritavast alast kavandada avalikuks kasutamiseks. Avalik kasutatav ala on ette nähtud paiknema kinnistu lõunaosas ja Pika tänava ääres. Tagada vaba juurdepääs olemasolevalt kergliiklusteelt – luua jalgtee ühendus olemasoleva kergliiklusteega (asukoht määrata ehitusprojektis). Alale planeerida mänguväljak. Ala

lahendada ehitusprojekti koosseisus. Avaliku ala nõutud inventar on kajastatud antud seletuskirja punktis 2.2. Avalikule alale seatakse valla kasuks isikliku kasutusõiguse leping.

2.5 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

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.

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.

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 piirde, 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 Liikluse müra leevendusmeetmed

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringuala piirneb riigiteega ning 14 Kose-Purila tee (Pikk tn) omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. 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

Märkus: Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

3.1 Veevarustus, kanalisatsioon, sadevesi

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt OÜ KOSE VESI tehnilistele tingimustele TTK220510.

Detailplaneeringualaga piirnevale Pikk tn 30a kinnistule on rajatud OÜ Kose Vesi omandis olev ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustik.

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 väljavõtte. Kinnistu piirist kuni 1m kaugusele näha ette maakraan, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Minimaalne tagatud veesurve liitumispunktis on 2,7bar.

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 ärajuhtimistasu diferentseerimisjuhend“, reostusgrupi RG-1 esitatud nõuetele.

Sadevesi

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.

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

3.2 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavale tehnilistele tingimustele 412523.

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

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

3.4 Soojavarustus

OÜ KOSE VESI saadetud tehniliste tingimuste järgi on võimalik Kose, Pikk tn 30a kinnistul liituda perspektiivselt kaugküttega. Vastavalt "Kose valla kaugküttepiirkondade 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.

3.5 Tänavavalgustus

Vahtra tn äärde jalgratta- ja jalgteed juurde on ette nähtud projekteerida tänavavalgustus. Valgustus lahendada eraldi projektiga. DP 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 seina 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

Planeeringu elluviimise põhieesmärgiks on ehitusõiguse määramine kortermaja püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

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. Vastavasisuline leping sõlmitakse Kose valla ja DP-st huvitatud isiku vahel enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

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.

Vahtra tänavale planeeritud jalgratta- ja jalgtee ja tänavavalgustuse ehituse kohustus lasub detailplaneeringust huvitatud isikul, kes vastava projekti tellib ja välja ehitab. Tee ja valgustus antakse tasuta üle Kose vallale peale selle väljaehitamist koos kruntidele mahasõitudega (Kodu tn 15 ja Pikk tn 30a).

Jalgratta- ja jalgtee koos valgustusega tuleb välja ehitada enne kortermajale ehitusloa väljastamist.

Peale mänguväljaku väljaehitamist seada isiklik kasutusõigus omavalitsuse kasuks. Mänguväljak tuleb valmis ehitada enne kortermajale kasutusloa andmist.

Planeeringu elluviimise etapid:

1. Tehnovõrkude ja rajatiste jaoks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusloa taotlemine.

2. Planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine ja ehituslubade väljastamine. Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrkude valdavate ettevõtetega, nende poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.
3. Kasutuslubade taotlemine ja väljastamine valminud hoonetele ja rajatistele;

Seletuskirja koostas:

Siim Talts

Volitatud arhitekt, tase 7

Kutsetunnistus nr 177612

Arhitektuuribüroo TAVA OÜ, EEP002393