



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-8-2022

Detailplaneeringu ID: 103712

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
TADE KÜLAS ASUVA KURGEMÄE
KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Kose Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:	OÜ REVAL KINNISVARA
Detailplaneeringu koostas:	PAABOR PROJEKT OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Olemasolev olukord	6
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	7
7. PLANEERINGULAHENDUS	8
7.1. Krundi hoonestusala määramine	8
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	8
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	10
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	10
7.5 Ehitistevahelised kujad	11
7.6 Tehnovõrkude lahendus	12
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	15
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	15
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	16
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19

Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaan M 1:1000
- Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:1000
- Lisa-A – Riigitee laiendamine ja ristumiskoha ümberehitus M 1:500

SELETUSKIRI

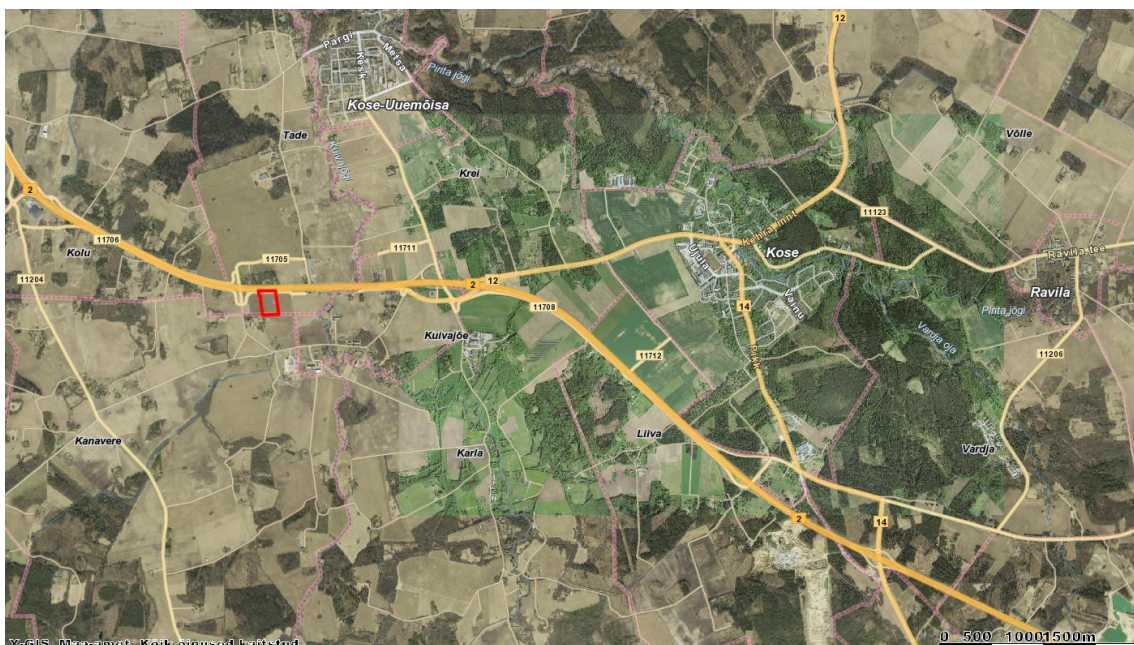
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, OÜ REVAL KINNISVARA, poolt 06.12.2021 esitatud taotlus Kose Vallavalitsusele Tade külas asuva Kurgemäe katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 06.12.2021 nr 7-1.2/2130 all).
- Kose Vallavalitsuse 21.12.2021 korraldus nr 922 koos lisaga (lähteseisukohad) Tade külas asuva Kurgemäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Tade külas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 3,7 ha ning see hõlmab Kurgemäe (katastritunnus 33701:004:0705), osaliselt Kurena (katastritunnus 33701:004:0713) ja osaliselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (katastritunnus 33701:004:0714 ja 33701:004:0706) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine kruntideks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, hoonete teenindamiseks mõeldud juurdepääsude ning tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 21. detsembri 2021 korraldus nr 922 „Tade külas asuva Kurgemäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Transpordiameti seisukohad detailplaneeringu koostamiseks (kiri 18.01.2022 nr 7.1-2/21/30415-2)
- Kose valla arengukava 2015-2025;

- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);
- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 20.12.2007 määrus nr 91);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Looduskaitseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; Keskkonnaministri määrus „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud OÜ Geodeesia 24. september 2021.a. Töö nr. 5487-21. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kose valla üldplaneeringu kohaselt asub katastriüksus hajaasustuses, kus on määratud maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikahoone maa-ala ning ehitusloakohutusliku hoone püstitamisel on detailplaneeringu koostamise kohustus. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Äri- ja tootmiskaude arendamisel ja planeerimisel on oluline meeldiva töökeskkonna ja üldmulje loomine, kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamise vajadusega arvestamine (haljaspindade kavandamine, mis võimaldab sademevee immutamist).

Üldplaneeringu järgselt tuleb hoonestuse kavandamisel lähtuda järgmistest tingimustest:

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 40% krundi pindalast;
- haljastatav/looduslikuna säiliv osa 20% krundi pindalast;
- hoonete kõrgus põhimahul kuni 15 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
- hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – vastavalt piirkonna hoonestusele konkreetsest kohapõhisest olukorrast lähtuvalt;
- põhimahult kõrgemate hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud väliruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid; hooned ei tohi mõjutada negatiivselt piirkonna elu-, loodus- ja ettevõtluskeskkonda;
- rajada ka kõrghaljastust, et saavutada looduslikuma ilmega haljastatavad alad ning luua võimalikult looduslähedane ja ökoloogiliselt mitmekesine keskkond; hea üldmulje


saavutamiseks ja/või vaadete pehendamiseks rajada kõrghaljastus (võimalusel) tänavapoolsele küljele;


- parkimine lahendada omal krundil vastavalt parkimisnormidele. Arvestada ka jalgrataste parkimise vajadusega;
- ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamisel tuleb selle asukoha määramisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja ettevõtte riske ümbritsevale alale ning piirkonnas tundlike alade (elamute ja üldkasutatavate hoonete või vastava juhtotstarbega maa-ala) paiknemist. Soovitav on vältida ettevõtte ohutsoonide tundlike aladega kattumist ning paiknemise kavandamisel riigimaanteede äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega;
- eelistatult tuleks kompaksete tootmisalade puhul rajada lahkvoolne ühiskanalisatsioon. Nende alade olmereoveed juhtida võimalusel olemasolevatesse ühisveevärgi reoveepuhastitesse või alternatiivina rajada kompaktpuhastid ja heitvesi suunata eesvoolu;
- arendusalade kattumisel jääkreostuskolletega (nt endine Kose-Risti asfaltbetoonitehas) tuleb esimeses järjekorras likvideerida reostunud pinnas ja asendada see ohutu pinnasega;
- suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid, samas vältides silmatorkavaid erksaid värve;
- uue keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel arvestada naaberalade tundlikkusega. Lähtuda tuleb eesmärgist vähendada võimalikult suures ulatuses keskkonnahäiringuid, eelkõige arvestades vajalikku kaugust elamupiirkonnast jt tundlikest aladest kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt.

Detailplaneering on Kose valla üldplaneeringuga kooskõlas.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



 Kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikahoone maa-ala (ÄT)

 Väärtuslik põllumajandusmaa

6.2 Olemasolev olukord

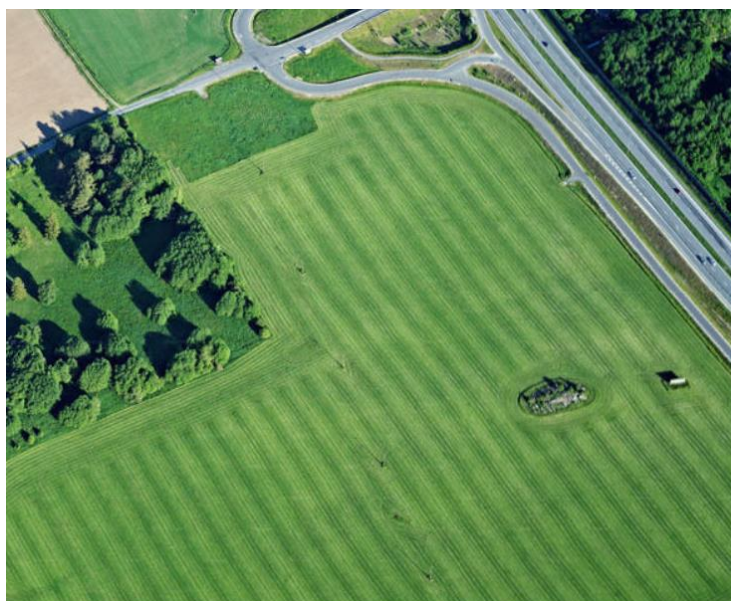
Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11706 Kolu-Kurena teelt (asfaltkattega, laiusega 5,1 m, heas seisukorras). Planeeringualasse on kaasatud mahasõidu tõttu eraomandis olev Kurena (katastritunnus 33701:004:0713) katastriüksus osaliselt. Planeeringuala läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv keskpinge õhuliin, millel on kaitsevöönd 10 m õhuliinist kummalegi poole.

Kurgemäe katastriüksusel puudub hoonestus. Käesoleval ajal on maa kaetud peamiselt heinamaaga.

Foto 1. Vaade planeeringualale (punane joon) ja kontaktvööndile (Foto: Maa-amet, juuni 2021.a)



Foto 2. Vaade planeeringualale (Foto: Maa-amet, juuni 2021.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Riigitee kaitsevöönd 30 m (11706 Kolu-Kurena tee)
- Riigitee kaitsevöönd 50 m (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 10 m (elektriõhuliin)

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-amet)



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Valla keskus asub planeeringualast ligikaudu viie kilomeetri kaugusel. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad peamiselt maatulundusmaad, transpordimaad (millel asuvad 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaanteed ja riigitee 11706 Kolu-Kurena tee) ja planeeringualast ca 75 m kaugusel põhja pool, teisel pool 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteed asub üks elumumaa ning mõned elumud ka maatulundusmaadel. Planeeringuala asub funktsionaalselt hea ligipääsetavusega kohas kuna asub 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses. Planeeringualale on võimalik juurde pääseda läbi Kolu liiklussõlme või läbi Kuivajõe liiklussõlme (oleneb kummalt poolt tulla), mis paiknevad planeeringualast veidi eemal. Juurdepääs planeeringualale on tagatud läbi eeltoodud liiklussõlmede ning kohalike ja kogujateede kaudu. Kose valla üldplaneeringu järgselt on samuti maa-ala logistiliselt hea ligipääsetavusega kohas. Kuna kontaktvööndis ei asu detailplaneeringu koostamise hetkel äri- ja tootmishooneid siis arhitektuursete tingimuste määramisel on lähtutud Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja Kose valla üldplaneeringust.

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kose valla üldplaneeringuga ja detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Seega peamiselt on tegemist üldplaneeringu elluviimisega. Detailplaneeringuga ei kavandata hoonestust väärtuslikule põllumaale. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas. Planeeringuga määratud arhitektuursete tingimuste puhul on lähtutud, et

uushoonestus sobiks ümbritsevasse keskkonda ja ehituslike tingimuste määramisel on lähtutud Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse Kurgemäe katastriüksus kolmeks krundiks. Katastriüksuse sihtotstarveteks määratakse kruntidel Pos 1-3 ärimaa ja tootmismaa. Kuna maa-alal võib Kose valla üldplaneeringu alusel toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna siis on tulevikus võimalik sihtotstarvete osakaale muuta vastavalt reaalsele vajadusele Maakatastriseaduse § 18 ja § 19 alusel ehitusloa alusel (§ 18 lg 1 p 3). Esialgu määratakse kruntide sihtotstarbed osakaaludega ärimaa 60% ja tootmismaa 40%. Kruntide Pos 4-6 sihtotstarbeid ega katastriüksuse piire ei muudeta. Lisaks määratakse ehitusõigus hoonete püstitamiseks ning tehnovõrkudega varustus. Detailplaneeringusse on juurdepääsu planeerimise tõttu kaasatud ka osaliselt Kurena (katastritunnus 33701:004:0713) ja osaliselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (katastritunnus 33701:004:0714 ja 33701:004:0706) katastriüksused, mille sihtotstarvet ja katastriüksuse piire ei muudeta. Planeeritud kruntidele on lubatud rajada vaid sellist tootmist ja äritegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on krundile määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisala, juurdepääsuteed ja haljastust.

Hoonestusala piir on riigitee poolt 30 m kaugusel äärmisest sõidurajast, ida, lõuna ja lääne suunas 10 m krundi piirist ning 4 -12 m sisemistest krundi piiridest. Hoonestusalad on määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti.

Lisaks tuleb rajatiste kavandamisel jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Sh peab üldplaneeringujärgselt maaküttekontuuri kaugus krundi piirist olema minimaalselt 4 m. Soovitused tehnovõrkude vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekti käigus. Pos 4-6 kruntidele hoonestusalasid ei määrata. Pos 5 ja 6 puhul on tegemist transpordimaa kruntidega, millele on õigus rajada teid ja vajalikke tehnovõrke.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus põhimahul*
1	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 60% Tootmishoone maa (TT) 40%	3	4000 m ²	15 m
2	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 60% Tootmishoone maa (TT) 40%	3	4000 m ²	15 m
3	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 60% Tootmishoone maa (TT) 40%	3	4000 m ²	15 m
4	Põllumajandusmaa (MP) 100%	-	-	-
5	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-
6	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-

*Hoonete kõrgus on määratud põhimahul 15 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt. Näiteks on lubatud erimõõdus rajatiste (nt silotünn) puhul kõrgemat kõrgust kui 15 m.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooneid ja rajatise, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 4000 m². Täpne lahendus rajatava hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojektide käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 3 krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Lubatud katuse tüüp
4. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	metall, kivi, krohv, puit
Lubatud katusekalded	0 – 30°
Lubatud katusekatte materjal	plekk, bituumen, kivi
Lubatud katuse tüüp	Viilkatus, kelpkatus, lamekatus
Maksimaalne hoonete korruselisus	3

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud hoonestuse sobivust keskkonda ja Kose vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohti detailplaneeringule.

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ja omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooned, samas vältides silmatorkavaid erksaid värve. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Piirded

Lubatud on rajada piirdeid, et luua turvaline keskkond. Piiretena kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 2 m, sh läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11706 Kolu–Kurena km 2,611–2,766. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 90 autot. Soovituslik sõidukiirus on 30 km/h.

Planeeringualale juurdepääs on olemasolevalt ristumiskohalt riigiteelt km 2,611. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei ole planeeritud. Selleks, et oleks võimalik tagada kahesuunaline liiklus ka kaubikutele on planeeritud olemasolevat mahasõitu ja 11706 Kolu-Kurena teed laiendada. Olemasolev 11706 Kolu-Kurena teekatte laius on kohati planeeringualal 5,1 m, seega on see EVS standardi järgi piisav vaid ühe kaubaauto/bussi + ühe sõiduauto samaaegseks läbilaskmiseks. Selleks aga, et oleks tagatud kahele kaubaautole või bussile samaaegne mugav sõidulaius, on tarvis minimaalset teekatte laiust 6,1 m (soovituslik isegi 6,5 m). Ehk olemasolevat riigiteed tuleb laiendada. Tee laiendamise ulatus on näidatud joonisel 4 ja Lisa-A.

Planeeritud krunditele ja hoonetele juurdepääsuks on vajalik rajada mahasõidust alates juurdepääsutee. Tee on planeeritud rajada asfaltkattega ning teekatte laiuseks on planeeritud ca 6,5 m. Tee jääb krundi Pos 1 koosseisu ja sõiduteele seatakse teeservituut Pos 2 ja Pos 3 kasuks. Kuna mahasõit ja planeeritud sõidutee jäävad osaliselt ka Kurena (33701:004:0713) katastriüksusele (ca 53 m²), siis tuleb ka sellele osale (Pos 4) seada teeservituut kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 kasuks.

Jalakäijate ja jalgratturite ligipääs on hetkel tagatud 11706 Kolu-Kurena riigitee äärest. Lähimad bussipeatused (Kurena) asuvad 100 -150 m kaugusel Kurena viadukti läheduses. Planeeritud on ka jalgratta- ja jalakäijate tee (min laius 2 m, kõvakattega, valgustatud) mille asukoht on näidatud joonisel 4 ja Lisa-A. Arvestades riigitee liiklussagedusi ja kehtestatud (sh soovituslikke) piirkiirusi tuleb arvestada ohutusriba laiuseks vähemalt 3 m sõidutee servast st jalgratta- ja jalakäijate tee peab jääma sõidutee servast min 3 m kaugusele. Planeeritud valgustatud jalgratta- ja jalakäijate tee tuleb välja ehitada enne esimesele hoonetele ehitusloa taotlemist. Jalgratta- ja jalakäijate tee välja ehitamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul (kohustus on ka üleantav). Jalgratta- ja jalakäijate tee äärde tuleb rajada ka tänavavalgustus. Projektlahenduse koostamisel tuleb arvestada Transpordiameti juhendiga „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“. Vt täpsemaid tingimusi jalgratta- ja jalakäijate tee rajamise kohta ptk 7.11.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismatiivile. Näiteks 4000 m² brutopinnaga ärihoone (standardi järgne parkimismatiiv tööstusettevõttele ja laole on 1/90) puhul on minimaalne parkimiskohtade arv 45. Täpne parkimiskohtade arv iga krundi kohta leitakse hoone brutopinna alusel projekteerimise staadiumis EVS 843:2016 standardi järgi. Parkimiskohad võivad asuda ka hoonesiseselt või maa-aluses parklas. Lisaks sõidukite parkimisele tuleb projekteerimise staadiumis leida koht ka jalgrataste parkimisalale ning suured parklad liigendada haljastusega. Vähim arv EVS 843:2016 standardi järgi muu kaupluse kohta on 6 jalgratta kohta ja supermarketi ja kaupluste puhul 10 jalgratta kohta. Liigendamiseks võib kasutada näiteks konteinerhaljastust või rajada parklasse kohati murupinda koos murul kasvavate puudega, mis pakuks lahendust ka vihmavee paremale imendumisele ning pakuks varju kuumal ajal.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa samuti Transpordiamet. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

7.5 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe katastriüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised

hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 4 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala vahetus läheduses puuduvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Kose valla üldplaneeringu järgselt on maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikahoone maa-ala ka planeeringualast ida ja lääne poole jäävatel katastriüksustel. Kui tulevikus peaks äri- ja tootmishooneid rajatama ka ida ja lääne pool, siis eelistatult tuleks ala käsitleda kui kompaksete tootmisala ning sel puhul oleks mõistlik rajada lahkvoolne ühiskanalisatsioon. Nende alade olmereoveed tuleb siis juhtida võimalusel olemasolevatesse ühisveevärgi reoveepuhastitesse või alternatiivina rajada kompaktpuhastid ja heitvesi suunata eesvoolu.

Seniks aga on planeeritud rajada üks ühine puurkaev ja igale krundile iseseisev biopuhasti koos imbväljakuga. Hinnanguline veevajadus äri- ja/või tootmishoone puhul sõltub töötajate arvust – standardi järgi tehased ja bürood 25-35 l/d töötaja kohta pluss tootmiseks vaja minevast vee kogus, mida pole ette teada. Arvutuslik maht ühe töötaja kohta äri- ja/või tootmishoones on keskmiselt 30 l/d. Seega 100 töötaja puhul on vajalik veekogus ca 3 m³/d

Puurkaevu soovituslik tootlikkus on 9 m³ ööpäevas, arvestades ühe katastriüksuse töötajate arvuks kuni 100 inimest (kokku seega 300 in) ja ühe inimese keskmiseks veevajaduseks 30 liitrit ööpäevas. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m³/d. Tulenevalt veetarbe hulgast ei moodustata sanitaarkaitseala Veeseaduse § 154 lg 1 p 3 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse Veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning piirkonnas puudub ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalus, mistõttu on vastavalt veeseadusele ja selle rakendusaktidele lubatud pinnasesse juhtida vähemalt bioloogiliselt puhastatud reovett. Keskkonnaministri määrus „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 p 4 alusel on kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Eelnevast tulenevalt tuleb kinnistute reoveekäitlus lahendada lokaalselt – kas kogumismahuti või biopuhasti baasil. Biopuhastite ja imbväljaku asukoha valikul peab arvestama naaberkruntidega nõnda, et rajatavad tehnorajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust oluliselt, st biopuhasti imbväljaku kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkruntide hoonestusaladele. Biopuhasti rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaar- või hooldusalale lähemal kui 50 m.

Ehitusprojektide raames tuleb valida sobilikud asukohad planeeritud puurkaevule ja omapuhastitele ning imbväljakutele.

7.6.2 Sademevesi

Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada sademevee immutamine krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teele.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal on planeeritud tagada tuletõrje veevõtumahutist. Planeeritud on rajada planeeringualale üks ühine tuletõrje veevõtumahuti. Soovituslik asukoht sellele on Pos 1 loodeosas. Planeeritud veemaht on minimaalselt 108 m³.

Veevõtukoht (kuivhüdrant) peab olema sõiduteest kuni 2,5 m kaugusel ning sellele tuleb tagada ööpäevaringne juurdepääsu võimalus. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukohta rajamiseks tuleb arvesse võtta Siseministri määruses 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõuetele ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodut.

Siseministri määruse järgselt määratakse hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas lähtudes hoone suurima tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormusest. Veevooluhulk veevõtukohas peab seega olema 10-30 l/s sõltuvalt hoone tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormuse suurusest (MJ/m²). Näiteks eripõlemiskoormuse, mis on suurem kui 1201 MJ/m², puhul on vajalik tagada veevooluhulk 30 l/s kolme tunni jooksul. Sama määrus aga sätestab, et kui ehitist on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga (AKS), mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini. Kuna hoonete projekteerimise staadiumis selgub alles eripõlemiskoormuse suurus ja sellest tulenevalt on võimalik arvutada igale rajatavale äri- ja/või tootmishoonele vastav veevooluhulk, siis juhul kui planeeritud 108 m³ tuletõrje veevõtumahutitest ei piisa, tuleb projekteerida ja paigaldada AKS või lisanduv veevõtumahuti. Täpne lahendus leitakse hoonete projekteerimise käigus iga krundi puhul eraldi. Krundile Pos 1 planeeritud 108 m³ veemahuga tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada detailplaneeringust huitatud isiku poolt enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist. Kui peaks tekkima vajadus lisanduvate tuletõrje veemahutite järele (juhul kui ei soovita rajada AKS tulekustussüsteemi), siis need tuleb rajada iga krundi omaniku poolt enne kasutusloa taotlemist.

Pos 1 planeeritud tuletõrje veevõtukohta nõuetele vastavuse ja korrashoiu eest hoolitsevad tulevikus kõik katastriüksuse omanikud ühiselt.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektriõhuliinid. Kui peaks tekkima vajadus olemasoleva õhuliini demonteerimiseks, siis olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Liitumine elektrivõrguga on võimalik olemasolevast Kaera:(Kose) mastalajaamast (vt joonis 4). Nimetatud olemasolevast alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidriid 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on võimalusel planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena tealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktide soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ning nende konkreetne asukoht määratakse tööprojektiga. Projektlahenduse koostamisel tuleb arvestada Transpordiameti juhendiga „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste

teemaale kavandamisel“. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Muuhulgas on lubatud paigaldada päiksepaneelid nii hoonetele kui maapinnale. Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Soovitused tehnovõrkude vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10. Üldplaneeringu järgselt ja tuleohutuse tagamiseks peab maaküttekontuuri kaugus krundi piirist olema minimaalselt 4 m.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küteliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik lahendada mobiilside kaudu.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Peamiselt on ala kaetud heinamaaga. Kehtiva Kose valla üldplaneeringu alusel peab haljastatav/looduslikuna säiliv osa olema minimaalselt 20% krundi pindalast. Krundi äärtesse on kavandatud puhverhaljastus, mille eesmärgiks on vähendada krundile kostuvat maanteemüra ning krundil tekkiva võimaliku müra levimist naaberkinnistutele.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- rajada ka kõrghaljastust, et saavutada looduslikuma ilmega haljastatavad alad ning luua võimalikult looduslähedane ja ökoloogiliselt mitmekesine keskkond; hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehmemdamiseks rajada kõrghaljastus (võimalusel) tänava/tee poolsele küljele;
- kasutada muuhulgas looduspõhiseid lahendusi (nt niidutaimestik);
- eraldada võimalusel jalgteed tänavast/teest haljaspuhvriga;
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tänavate/teede äärsed rohealad;
- puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning nähtavuskoridoridega.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektides. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses;
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses;
- 3) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine;
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- 5) Kvaliteetse tehnika kasutamine (kaamerad, turvafirma vms).

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.8.1 Jäätmehooldus

Kose valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Kose valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Kose vallas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Kose vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete sorteerimist ja taaskasutamist. Krundile peab paigaldama kinnised konteinerid. Soovitavalt tuleks konteinerid paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol. Täpne konteinerite asukoht tuleb aga määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute äri- ja/või tootmishoonete lisandumise näol, mistõttu Kose vallas pakutavate töökohtade arv suureneb. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Äri- ja/või tootmishoonete rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas üldplaneeringujärgse juhtfunktsiooniga, mis omakorda suunab asustusstruktuuri. 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 töökohtade näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme 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 Natura2000 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 jäämetekke või mürataseme suurenemine. Planeeringuga tagatakse Looduskaitseaduses sätestatud kalda ehituskeeluvööndis ja kalda piiranguvööndis keelatud tegevuste nimekirjast kinni pidamine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise või projekti realiseerimise staadiumis. Tehnovõrkude notariaalsete lepingute eest tasub detailplaneeringust huvitatud isik või krundi igakordne omanik.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
Pos 1	*Teeservituut (Pos 2, Pos 3 ja Kurena (33701:004:0713) *Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ) *Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – veetorustik (Pos 2, Pos 3) *Isiklik kasutusõigus - tuletõrje veevõtukoht (Pos 2, Pos 3)
Pos 2	*Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – puurkaev (Pos 1, Pos 3) *Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – veetorustik (Pos 1, Pos 3) *Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – keskpinge õhuliin (Elektrilevi OÜ)
Pos 3	*Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – keskpinge õhuliin (Elektrilevi OÜ)

Pos 4 // Kurena (33701:004:0713)	*Teeservituut mahasõidule ja jalgratta- ja jalakäijate tee (Pos 1, Pos 2, Pos 3) (Servituudiala pindala ca 188 m ² (täpsustatakse projekteerimise staadiumis)). *Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – madalpingekaabel 2 tk (Elektrilevi OÜ (Servituudiala pindala ca 121,6 m ² (täpsustatakse projekteerimise staadiumis))
Pos 5 // 2 Tallinn-Tartu- Võru-Luhamaa tee (33701:004:0714)	*Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ)

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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 naabermaauksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust detailplaneeringukohaste jalgratta- ja jalakäijate tee rajamise, mahasõidu ümberehituse, riigitee laiendamise, juurdepääsutee ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vastavasisuline leping sõlmitakse Kose valla ja 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, tuletõrje veevõtukohta asukoht (asukohad), puurkaevu asukoht ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõistele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus on enne esimesele mistahes hoonetele ehitusloa väljastamist ümberehitada olemasolev mahasõit (asub Pos 1, 4, 5 ja 6) ning laiendada ka 11706 Kolu-Kurna teed ning rajada valgustatud jalgratta- ja jalakäijate tee. Vajalik taristu (sh kergliiklusteed, ristumiskoha rekonstrueerimine, tee laiendamine jms) tuleb ellu viia enne mistahes hoonete ehitusloa väljastamist vastavalt Transpordiameti poolt väljastatud lähteseisukohtade (18.01.2022 kirja nr 7.1-2/21/30415-2) punktidele 6 ja 11. Lisaks tuleb nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Vaata riigitee ristmiku ümberehituse, tee laiendamise ning jalgratta- ja jalakäijate tee kavandit ja mahtu jooniselt Lisa-A)

Detailplaneeringus näidatud planeeritud valgustatud jalgratta- ja jalakäijate tee projekti tellimise ja tee rajamise kohustus on samuti detailplaneeringust huvitatud isikul (kohustus on üleantav ning sel juhul tuleb teavitada Kose Vallavalitsust). Jalgratta- ja jalakäijate tee minimaalseks laiuseks peab olema 2 m ning selle projekteerimisel tuleb teha koostööd Transpordiameti ja Kurena katastriüksuse omanikuga keda planeeritud valgustatud jalgratta- ja

jalakäijate tee rajamine peamiselt puudutab võimaliku teeservituudi seadmise tõttu. Valgustatud jalgratta- ja jalakäijate tee projekteerimise ja ehitamise kohustus on enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa samuti Transpordiamet.

Kõigi planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega katastrüksuse tarbeks tuleb rajada tuletõrje veevõtukoht min veehulgaga 108 m³ ja puurkaev huvitatud isiku poolt enne mistahes esimesele hoonele kasutusloa väljastamist.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Olemasolevale keskpinge õhuliinile tuleb seada servituut hoonete projekteerimise ajal, kui neid käesoleval hetkel juba pole.

Planeering viiakse ellu kolmes etapis. Esimeses etapis moodustatakse detailplaneeringujärgsed krundid. Teises etapis laiendatakse olemasolevat mahasõitu ja 11706 Kolu-Kurena teed ning rajatakse valgustatud jalgratta- ja jalakäijate tee. Vajalik taristu (sh kergliiklusteed, ristumiskoha rekonstrueerimine, tee laiendus jms) tuleb ellu viia enne mistahes hoonete ehitusloa väljastamist. Kolmandas etapis rajatakse planeeritud tuletõrje veevõtukoht, puurkaev, hooned koos neid teenindavate tehnovõrkudega.