



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-4-2026

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
KIRUVERE KÜLAS PUHKUSE
KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERINGUT
MUUTEV DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Kose Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:	Landbox OÜ
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	4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused.....	4
6.2 Olemasolev olukord.....	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	10
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	10
7. PLANEERINGULAHENDUS	11
7.1. Krundi hoonestusala määramine	11
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine.....	12
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	14
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	16
7.5 Ehitistevahelised kujud.....	17
7.6 Tehnovõrkude lahendus.....	17
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	19
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine.....	19
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	21
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine.....	22
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	24

Detailplaneeringu koosseis

• Detailplaneeringu seletuskiri	
• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	M 1:5000
• Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
• Joonis 3 – Tugiplaan	M 1:500
• Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega	M 1:500
• Lisa-A – Juurdepääsu skeem	M 1:1000

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Landbox OÜ (registrikood 14721007), poolt 13.10.2025 esitatud avaldus ja esialgne eskiis Kose Vallavalitsusele Kiruvere külas Puhkuse katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 13.10.2025 nr 7-1.2/2007).
- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Landbox OÜ (registrikood 14721007), poolt 12.08.2026 esitatud avaldus (registreeritud Kose Vallavalitsuse dokumendiregistris 12.08.2026 nr 7-1.2/708-2), mille alusel taotleti detailplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist planeerimisseaduse § 139² alusel.
- Kose Vallavalitsuse 10. märtsi 2026 korraldus nr 57 koos lisaga (lähteseisukohad) Kiruvere külas asuva Puhkuse katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.
- Kose Vallavalitsuse 8. septembri 2026 korraldus nr 258 koos lisaga (lähteseisukohad) Kiruvere külas Puhkuse katastriüksuse detailplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Kiruvere külas Paunküla veehoidla ääres (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 0,5 ha ning see hõlmab Puhkuse (katastritunnus 36302:002:0338) ja osaliselt Kiigemäe (katastritunnus 36302:002:0368) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Puhkuse katastriüksuse detailplaneeringu eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine olemasoleva hoone laiendamiseks kuni üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist ning hoone teenindamiseks mõeldud tehnovõrkude ja -rajatiste

planeerimine ehituskeeluvööndisse. Planeeringuga ei tehta ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 10. märtsi 2026 korraldus nr 57 „Kiruvere külas asuva Puhkuse katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Kose Vallavalitsuse 8. septembri 2026 korraldus nr 258 „Kiruvere külas Puhkuse katastriüksuse detailplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Kose valla arengukava 2023 - 2035;
- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);
- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 31.05.2022 määrus nr 11);
- Reaalservituudi alad Muinas-Kiruvere (katastritunnus 36302:002:0369), Uuejaagu (katastritunnus 36302:002:0358) ja Kiigemäe (katastritunnus 36302:002:0368) katastriüksusel;
- Kose Vallavolikogu 02.10.2018 otsus nr 106 „Reaalservituudi seadmine“;
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid 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“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa- ja Ruumiameti kaardimaterjal.

5. Geodeetiline alusplaan

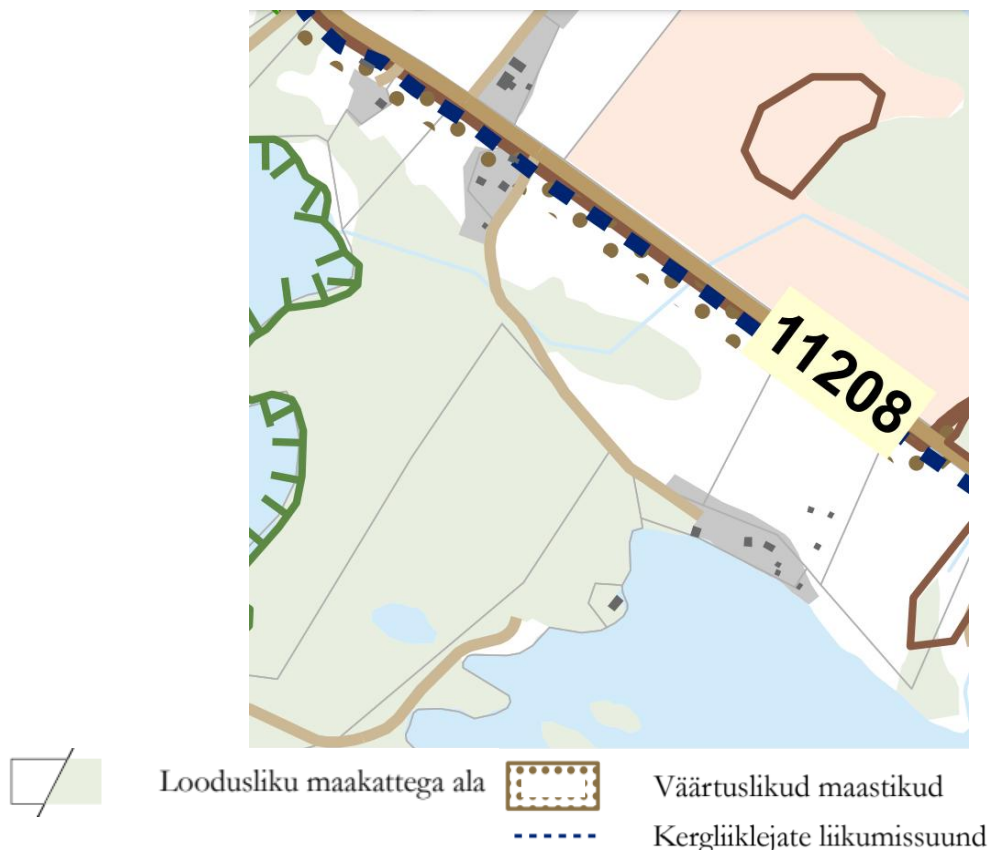
Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia24 OÜ poolt novembris 2025.a. Töö nr. 11353-25. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kose valla üldplaneeringu kohaselt asub katastriüksus hajaasustuses, rohelises võrgustikus ja Paunküla väärtuslikul maastikul, kus ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada üldplaneeringu seletuskirja peatükkides 3.2.3, 5.3 ja 5.5.2 määratud kasutus- ja ehitustingimustega. Detailplaneering on Kose valla üldplaneeringuga kooskõlas.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



6.2 Olemasolev olukord

Planeeringuala pindala on ca 0,5 ha. Puhkuse katastriüksuse pindala on 1005 m², millest metsamaa kõlvik moodustab 835 m². Puhkuse katastriüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Juurdepääs planeeringualale riigiteelt 11208 Paunküla-Kiruvere-Ardu tee on võimalik läbi era-, riigi- ja munitsipaalomandis oleva juurdepääsu tee. Juurdepääsu tagamiseks on Landbox OÜ ja Marika Sinijärv ning Aivar Sinijärv sõlminud 17.11.2021 lepingu reaalservituudi seadmiseks Uuejaagu katastriüksusele, Landbox OÜ ja Riigimetsa Majandamise Keskus on sõlminud 05.10.2021 lepingu reaalservituudi seadmiseks Muinas-Kiruvere katastriüksusele. Kose Vallavolikogu on Puhkuse katastriüksuse kasuks seadnud tasulise ja tähtjatu reaalservituudi kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 19.10.2018.a lepingu punktile 3.2 kuni 3.4, 3.6 ja 3.7 ning vastavalt 31.08.2022.a lepingu punktidele 3.1.1. kuni 3.1.6 ning 31.08.2022.a lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Reaalservituut sisse kantud 25.10.2018 ning 31.08.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 6.09.2022. Planeeringu koostamisel on arvestatud eelpool toodud reaalservituutidega.

Puhkuse katastriüksusel asub 1970. a rajatud rekonstrueerimist vajav puhkemaja (EHR kood 120313590). Ehitisregistri andmetel on hoone ehitisealune pind 102 m², hoone kasutamise otstarbeks on 12122 puhkemaja ja hoone maht on 279 m³. Planeeringualal asub ka Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpingekaabel ja liitumiskilp (EHR kood 220567822). Planeeringuala on kaetud suures ulatuses kõrghaljastusega.

Puhkuse katastriüksus paikneb servapidi (~110 m² ulatuses) Paunküla veehoidlal, kus kasvavad III kategooria kaitsealused liigid *Nymphaea alba* (valge vesiroos, EELIS kood KLO9351510) ja *Nymphaea candida* (väike vesiroos, EELIS kood KLO9351557). Paunküla veehoidla katastriüksuse suurus on 439 ha ja see hõlmab valdavalt tehisveekogu (ca 412 ha) ja vähesel

määral saari ja kaldaid. Puhkuse katastriüksusele ulatub Paunküla veehoidla veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd. Paunküla veehoidla ei kuulu avalikult kasutatavate veekogude nimekirja, mistõttu puudub sellel kallasrada. Paunküla veehoidla on rajatud Tallinna linna joogiveevaru tagamiseks ja kuulub Tallinna linna valgalasse.

Foto 1. Vaade olemasolevale pinnasteele



Foto 2. Vaade planeeringualale Kiigemäel asuva juurdepääsu asukohas



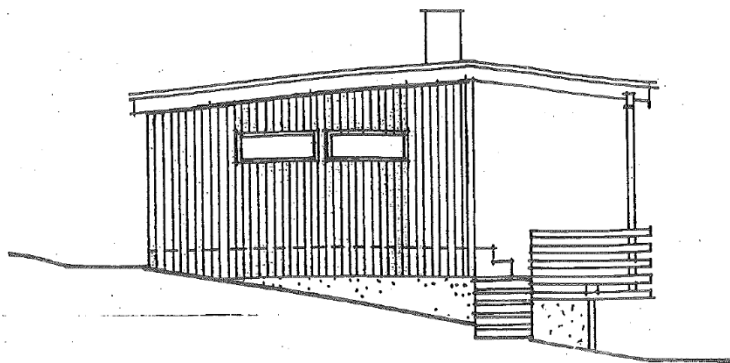
Foto 3. Vaade planeeringualale Paunküla veehoidla poolt



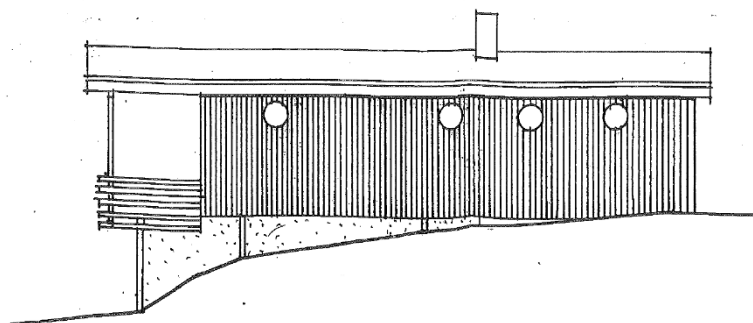
Foto 4. Vaade rekonstrueeritavast hoonest



- Skeem 3. Väljavõtte mõõdistusprojektist
Vaade loodest.



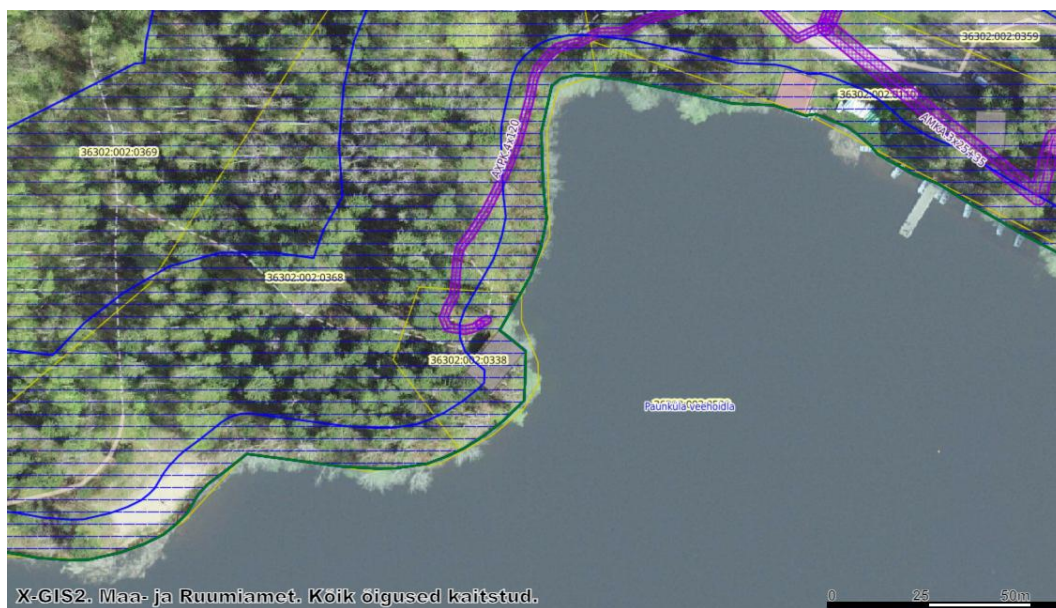
- Skeem 4. Väljavõtte mõõdistusprojektist
vaade edelast.



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 6):

- Kalda piiranguvöönd 100 m
- Kalda ehituskeeluvöönd 50 m
- Kalda veekaitsevöönd 10 m
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m (Elektrimaakaabelliin)

Skeem 6. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-ja Ruumiamet)



Puhkuse katastriüksustel kehtib Kiruvere külas asuva Puhkuse katastriüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 01.09.2022. a), millega on kavandatud maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, määratud ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks kuni üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist ning planeeritud kalda ehituskeeluvööndisse hoone teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised ning avaliku kasutusega juurdepääsutee. Planeeringuga ei tehtud ettepanekut kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Planeeringut asuti ellu viima ehitusloa taotlemisega puhkemaja ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Ehitusloa menetluses selgus, et kehtivas planeeringus on määratud hoonestusala olemasoleva hoone maapealse korruse suletud brutopinna järgi (57 m²), mitte hoone ehitisealuse pinna järgi (102 m², mille sees on ka katusega terrass). Planeeringust huvitatud isik soovib kinni ehitada hoone terrassi ja varikatuse vahelise osa, mida kehtiv planeering ei võimalda. Landbox OÜ taotleb detailplaneeringu hoonestusala muutmist nii, et hoonestusala kattuks olemasoleva hoone ehitisealuse pinnaga.

Planeeringust huvitatud isiku sõnul on kehtivas planeeringus tegemist inimliku eksitusega ning hoonestusala oleks pidanud olema suurem, ühtides hoone ehitisealuse pinnaga.

03.12.2025 toimus veebikoosolek, kus osalesid planeeringust huvitatud isik, planeerija, Keskkonnaameti ametnikud ja Kose valla arhitekt. Koosolekul võrreldi olemasoleva puhkemaja ja ümberehituse projekte ning arutati terrassi ja varikatuse vahelise hooneosa kinniehitamise võimalikkust kooskõlas loodukaitseaduse ja veeseadusega. Selgus, et kehtiva detailplaneeringu menetlemisel olid menetluse osalistel erinevad arusaamad mõiste "hoone välispiiretega hõlmatud ala" tõlgendamisel (ühel juhul peeti selleks suletud brutopinda, teisel juhul ehitisealust pinda). Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2025 määrusele nr 57 on ehitisealune pind ehitise projektsioon horisontaaltasapinnal, seevastu korruse suletud brutopinna sisse arvestatakse korrust ümbritsevate välispiirete (seinte) välisviimistluse vaheline ala, kuid mitte rõdu, terrass, välistrepp vmt. Ehitusseadustiku järgi on välispiirdeks ka katus.

Planeeringu koostamise ajal ei olnud selge, millist hoonet projekteeritakse ja kas ehitustegevus ikka hakkab puudutama veekaitsevööndit. 03.12.2025 koosolekul leidis Keskkonnaamet, et hoonestusala määramine olemasoleva hoone ehitisealuse pinna järgi ei ole vastuolus VeeS § 119 punktiga 5, kui veekaitsevööndis ei kahjustata hoonestusala ümbritsevat pinnast (VeeS § 119 punkt 6). Ehitusseadustiku § 4 lõike 1 kohaselt on ehitamine ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega.

Kose Vallavalitsus on kaalunud keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust läbi lihtsustatud eelhinnangu, tuginedes KeHJS § 33 lõigetele 3-5:

- 1) Tegevuse asukoht vs liikide kasvukoht. Ehitustegevus on ruumiliselt eraldatud. Kavandatav hoonestusala paikneb olemasoleval tehispinnasel ja rannapiiril, samas kui kaitsealuste liikide (*Nymphaea alba*, *Nymphaea candida*) kasvukoht on veekeskkonnas (veehoidla veeala). Ehitustegevus toimub olemasoleva ehitisealuse pinna piires ega nõua veekogu põhja süvendamist, täitmist ega veepiiri muutmist.
- 2) Mõju puudumine veerežiimile ja valgustingimustele. Vesiroosid on tundlikud veetaseme muutusele ja varjutamisele. Hoone mahu täpsustamine olemasoleva räästapiiri ja terrassi ulatuses ei muuda veekogu valgustingimusi ega veerežiimi. Olemasoleva hoone rekonstrueerimine ei too kaasa uusi püsivaid varjutusi veealal, mis võiksid pärssida vesirooside fotosünteesi või paljunemisvõimet.
- 3) III kategooria kaitse-eesmärkide järgimine. III kategooria puhul on kaitse-eesmärk liigi soodsa seisundi säilitamine, mitte iga üksiku isendi absoluutne puutumatus igas olukorras (erinevalt I kategooriast). Vastavalt looduskaitseadusele on III kategooria liikide puhul

oluline vältida nende hävitamist määral, mis ohustaks populatsiooni säilimist. Arvestades veehoidla suurust (ca 412 ha) ja asjaolu, et planeeringuga ei kavandata uusi vette ulatuvaid rajatisi (nt kaisid või ujumissildu), on mõju populatsioonile välistatud.

- 4) Ehitusaegsed leevendusmeetmed. Võimalikud ajutised mõjud (nt ehitusaegne setteline reostus) on vältitavad tavapäraste ehitustehniliste meetmetega. Detailplaneering määrab keskkonnatingimused, mille kohaselt peab ehitusprojekti olema esitatud abinõude kava pinnase erosiooni ja ehitusprahi vette sattumise vältimiseks.
- 5) Reoveekäitlus ja veekaitse. Planeeringuga nähakse ette reovee kogumine lekkekindlasse kogumismahutisse. Kuna hoone rekonstrueerimine toimub olemasoleva ehitisealuse pinna piires ja reoveekäitlus lahendatakse suletud süsteemina, puudub oht reostuse sattumiseks põhjavette või külgnevasse veehoidlasse. See välistab igasuguse kaudse negatiivse mõju veekogus kasvavatele III kategooria kaitsealustele taimeliikidele.

Arvestades tegevuse vähest ulatust, III kategooria liikide bioloogiat ning asjaolu, et ehitustegevus ei välju olemasoleva hoone projektsioonist, on Kose Vallavalitsus seisukohal, et oluline negatiivne keskkonnamõju puudub ja KSH algatamine ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirneb üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus (Kiigemäe) ja veekogude maa 95% ning maatulundusmaa 5% sihtotstarbega katastriüksus (Paunküla veehoidla). Planeeringuala kontaktvööndis asuvad ühiskondlike ehitiste maa, maatulundusmaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala asub metsaga kaetud alade keskel. Kontaktvööndisse jääb ka Paunküla Kalabaas MTÜ puhkeala.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad on kajastatud joonisel 2.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kontaktvöönd on puhkeotstarbelise loodusliku maastikuga, väheste hoonetega, mille arhitektuuris ei ole ühte kindlat joont, mida planeeringus jälgima peaks ning sobilik puhkemajanduse arendamiseks.

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kose valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala väärtusliku maastikuga piirkonda. Üldplaneeringu järgi on kõrge puhkeväärtusega piirkonnad eelkõige väärtuslikud maastikud, osaliselt riigimetsad, riiklikul tasandil kaitstavad ajaloolis-kultuurilise väärtusega loodusobjektid, kohalikul tasandil väärtustatud (nt kultuuripärandiga seotud) alad ja objektid. Seega on olemasoleva puhkemaja rekonstrueerimine ja selle kasutamise jätkamine puhkemajanduslikul eesmärgil antud asukohas üldplaneeringuga kooskõlas. Lisaks tagatakse hajusale asustustrile omasel alal (hajaasustusega alal) roheline võrgustiku terviklikkuse ja toimimise säilimine. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Planeeringualale on tagatud juurdepääs riigiteelt Puhkuse katastriüksuse igakordsele omanikule servituutidena üle era-, munitsipaal- ja riigiomandis olevate katastriüksuste. Olemasoleva hoone rekonstrueerimine ei too endaga kaasa hoonestustiheduses muudatusi ja muudab esteetilisemaks Paunküla veehoidla äärset ala. Kuna hoonestusala ei suurene ning kõrghaljastuse osakaal säilib üle 90%, ei mõjuta planeering roheline võrgustiku toimimist ega katkesta selle sidusust. Kavandatud planeeringulahenduses on hoonestusala määratud olemasoleva hoone ehitisealuse pinna järgi, ning olemasoleva hoone laiendamine (kubatuuri suurendamine) veekaitsevööndi eesmärgi oluliselt ei mõjuta, kuna hoonealune pind võrreldes olemasolevaga ei muutu.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 133 kohasel kooskõlastamisel ja arvamuste küsimisel ning § 135 kohasel avalikul väljapanekul tutvustati praegu kehtiva detailplaneeringu sellist lahendust, kus hoonestusala järgis puhkemaja maapealse korruse suletud brutopinda, mitte ehitisealust pinda. PlanS § 137 lõige 3 sätestab, et kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korraldatakse detailplaneeringu kooskõlastamist valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi muudatus puudutab. Samuti korraldatakse uus avalik väljapanek ja avalik arutelu, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu kooskõlastamisele ning avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamisele kehtestatud nõuetest.

Eelnevast lähtudes ei saa hoonestusala muuta planeeringu tehnilise korrigeerimisega, vaid läbi PlanS kohase avaliku menetluse. PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga muudetakse katastriüksuse sihtotstarve ärimaaks, suurendatakse Puhkuse katastriüksuse hoonestusala ehitusaluse pinnaga võrdseks (eelnevalt kehtestatud detailplaneeringus oli see ekslikult määratud hoone suletud brutopinda jälgides), määratakse ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks kuni üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist ning lahendatakse hoone teenindamiseks mõeldud tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ehituskeeluvööndis. Katastriüksuste piire ei muudeta.

Planeeringuga ei tehta ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Vastavalt looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõikele 3 on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 38 lõike 4 punkt 5 sätestab, et ehituskeeld ei laiene olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. LKS § 38 lõike 5 punktide 8 ja 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on krundile Pos 1 määratud hoonestusala, mis kattub olemasoleva hoone välispiiretega ja olemasoleva ehitisealuse pinnaga. Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2025 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ on ehitisealune pind ehitise projektsioon horisontaaltasapinnal. Ehitusseadustiku järgi on välispiirdeks ka katus.

Hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Pos 2 krundile hoonestusala ei määrata.

Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 § 19 lõike 6 punktide 3, 4, 7 järgselt hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat terrassi, kaldteed ning treppi ega tehnosüsteemi ja -seadme osa. Seega on hoonestusalast välja lubatud rajada hoone sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke terrassi, kaldteed ning treppi. Lisaks on lubatud hoonestusalast välja rajada tehnorajatisi, avalikus kasutuses olevat juurdepääsuteed, ümberpöördekohta ja parkimisala ning haljastust.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 2 kohaselt ulatub järve kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist ning lõike 5 punkti 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

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.

Detailplaneeringuga sätestatakse, et veekaitsevööndis on keelatud pinnase ümberpaigutamine, täitepinnase lisamine, reljeefi muutmine ning ehitusmaterjalide ladustamine.

Lubatud on üksnes olemasoleva hoone rekonstrueerimine ning mahuline laiendamine tingimusel, et ehitisealune pind ei suurene ning tegevus ei põhjusta kalda erosiooni ega hajuheidet.

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 Kose valla poolt väljastatud lähtetingimustest.

Tabel 1. Kruntide määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Hoone suurim lubatud ehitisealune pind / maht	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus
1	Majutushoone maa (ÄM) 100% // Ärimaa 100%	1	102 m ² / 371 m ³	7,3 m
2	Metsamaa (MM) 100% // Sotsiaalmaa-Üldkasutatav maa 100%	-	-	-

Detailplaneeringuga ei muudeta krundi Pos 2 krundi kasutamise sihtotstarvet ega katastriüksuse sihtotstarvet.

Planeeringuga on lubatud olemasoleva hoone rekonstrueerimine. Olemasoleva hoone ehitisealune pind on 102 m² ning detailplaneeringuga määratud suurim lubatud ehitisealune pind on samuti 102 m², mistõttu ehitisealune pind ei suurene. Kavandatav tegevus on käsitatav ehitise rekonstrueerimisena ehitusseadustiku tähenduses.

Vastavalt ehitusseadustiku § 4 lõikele 3 on ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu.

Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus:

- 1) *muudetakse hoone piirdekonstruktsioone;*
- 2) *muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone;*
- 3) *paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;*
- 4) *muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat;*
- 5) *viiakse ehitise kooskõlla kasutusotstarbele vastavate nõuetega;*
- 6) *taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitise.*

Olemasolevat hoonet ei ole lubatud lammutada ehitusseadustiku tähenduses. Vastavalt ehitusseadustiku § 4 lõikele 4 on ehitise lammutamine ehitamine, mille käigus ehitise eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitise, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitise, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitise on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.

Lubatud on olemasoleva hoone rekonstrueerimine nii, et juurdeehitise maht on kuni üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Hoone asub veekaitsevööndis, sellest tulenevalt ei ole lubatud hoone laiendamine ehitisealuse pinna suurendamise teel vaid ainult kubatuuri arvelt. Seega hoone kubatuuri 279 m³ laiendamisel kuni 1/3 on rekonstrueeritava hoone suurim lubatud maht (kubatuur) 371 m³. Hoone suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Majandus- ja taristuministri vastuvõetud 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 lõike 1 järgselt on ehitisealune pind hoonealune pind või rajatisealune pind ja sama paragraafi lõike 6 punktide 3, 4, 7 järgselt hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat terrassi, kaldteed ning treppi ega tehnosüsteemi ja -seadme osa.

Planeeringualas olevale Kiigemäe katastriüksuse (Pos 2) planeeringualasse ulatuvale osale on lubatud rajada vaid joonisel 4 märgitud avalikult kasutatav tee (juurdepääsutee + ümberpöördekoht) ja vajadusel planeeritud tuletõrje veevõtukoht (joonisel 4 näidatud tuletõrje veevõtukohta asukoht on soovituslik ning see täpsustatakse projekteerimise staadiumis).

Tegutsemine veekaitsevööndis

Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd.

Vastavalt veeseaduse § 119 lg 6 on veekaitsevööndis keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet. 03.12.2025 toimunud veebikoosoleku käigus oli Keskkonnaamet seisukohal, et hoonestusala määramine olemasoleva

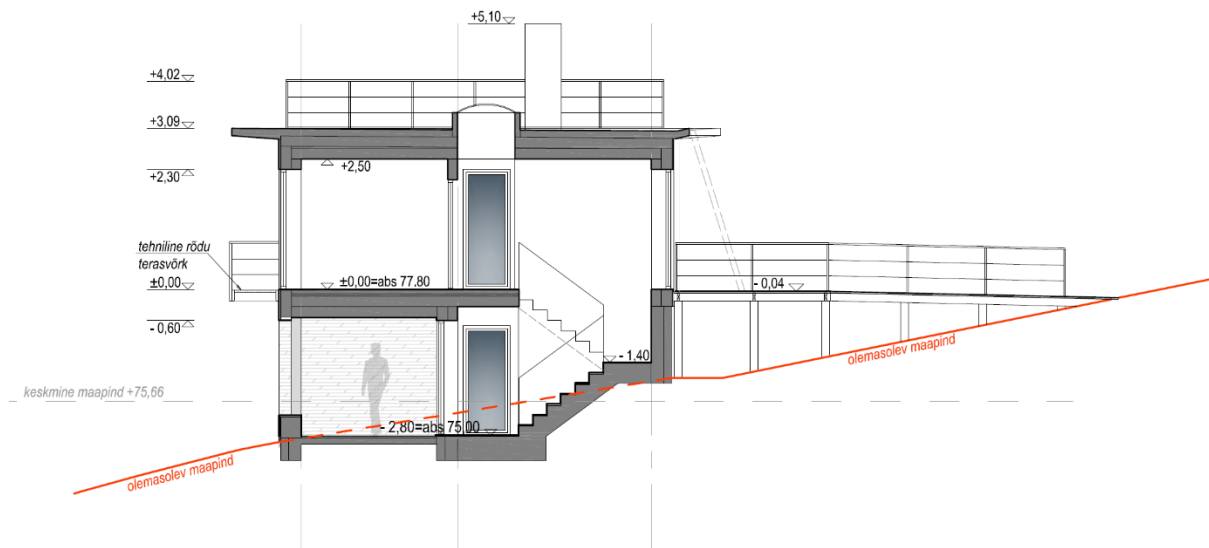
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

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

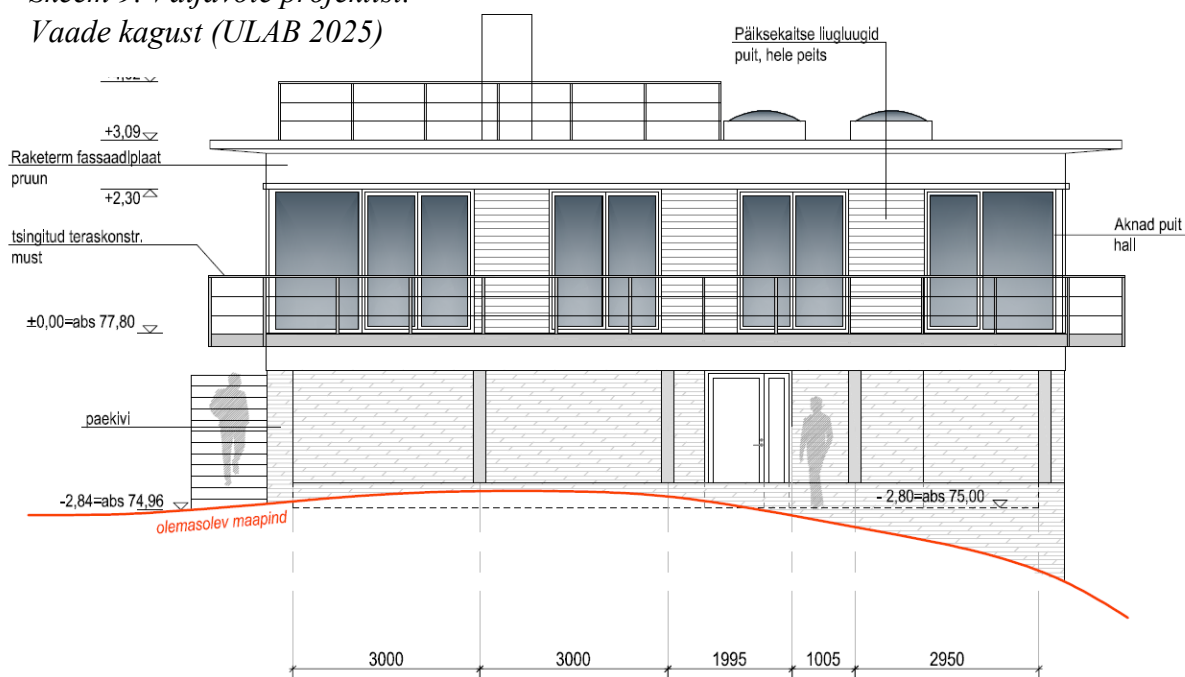
Hoone lubatud välisviimistluse materjal	Puit, kivi, krohv, klaas
Lubatud katusekalded	0 - 30°
Lubatud katusekatte materjal	Kivi, plekk, bituumen
Lubatud katuse tüüp	Viilkatus, lamekatus
Maksimaalne hoone korruselisus	2

Rekonstrueeritav hoone peab sobima ümbritseva keskkonnaga ja loodusega harmoneeruma, sh ei tohi hoone liiga domineerida looduse üle. Hoone arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Urmas Lõokese Arhitektuuribüroo OÜ (ULAB) on koostanud puhkemaja eelprojekti (töö nr 0224).

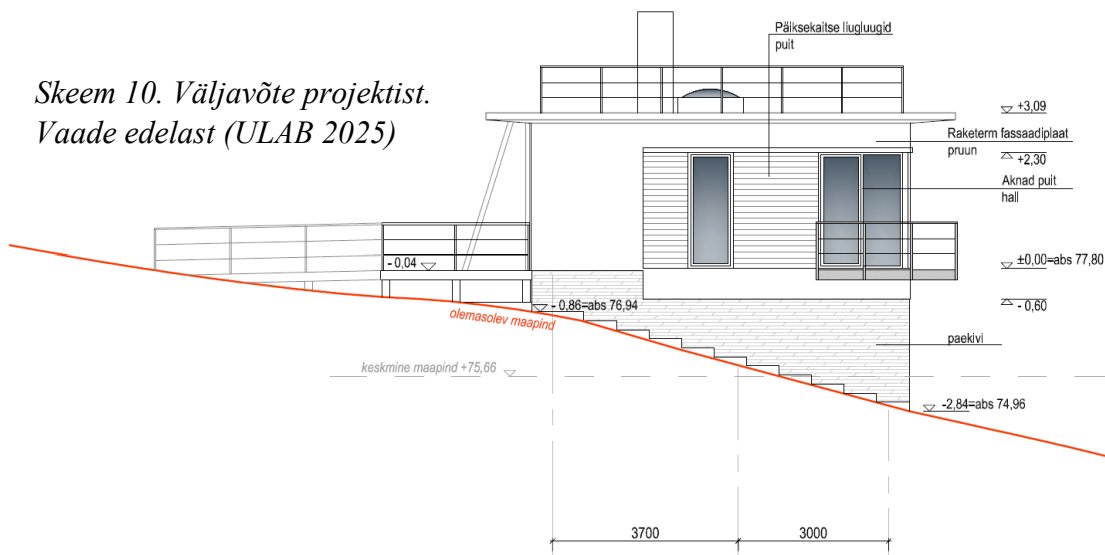
Skeem 8. Väljavõte projektist. Lõige (ULAB 2025)



Skeem 9. Väljavõte projektist.
Vaade kagust (ULAB 2025)



Skeem 10. Väljavõte projektist.
Vaade edelast (ULAB 2025)



Piirded

Piirete rajamine ei ole lubatud.

Sillad

Sildade rajamine ei ole lubatud.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale riigiteelt 11208 Paunküla-Kiruvere-Ardu tee on tagatud läbi era-, munitsipaal- ning riigiomandis oleva juurdepääsutee. Juurdepääsu tagamiseks on Landbox OÜ ja Marika Sinijärv ning Aivar Sinijärv sõlminud 17.11.2021 lepingu realservituudi seadmiseks Uuejaagu katastriüksusele, Landbox OÜ ja Riigimetsa Majandamise Keskus on sõlminud 05.10.2021 lepingu realservituudi seadmiseks Muinas-Kiruvere katastriüksusele ja Kose Vallavolikogu on Puhkuse katastriüksuse kasuks seadnud tasulise ja tähtajatu realservituudi, mis on sisse kantud 25.10.2018 ning 31.08.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 6.09.2022.

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kehtiva detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsulahendust. Avalikult kasutatava juurdepääsutee ja ümberpöördekohta põhimõtteline asukoht on üle võetud kehtivast detailplaneeringust ning selle paiknemist planeeringuala piires ei muudeta. Käesoleva detailplaneeringu eesmärk ei ole liikluslahenduse muutmise, vaid olemasoleva hoone hoonestusala täpsustamine vastavalt ehitise ehitisealusele pinnale.

Kehtiva detailplaneeringu elluviimata jätmise tõttu on käesolevas detailplaneeringus üle võetud sama juurdepääsulahendus, mille kohaselt on krundile Pos 1 juurdepääsu tagamiseks kavandatud olemasoleva tee laiendamine, et oleks võimalik tagada päästesõidukitele ligipääs (nõutud minimaalne laius 3,5 m). Juurdepääsutee on planeeritud rajada 3,5 m laiune ning kattena on lubatud kasutada kruusa jms looduslikke materjale. Juurdepääsutee laiendamise tõttu on servituudiala laiendatud 2022 aastal hetkel kehtiva Puhkuse detailplaneeringu raames. Lisaks, kuna vajalik on tagada juurdepääs ja ümberpööramise võimalus nii päästeteenistusele kui ka reovee mahuti tühjendava puhumisauto jaoks, tuleb rajada ka ümberpöördekoht. Ümberpöördekoht tuleb rajada vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud minimaalsetele nõuetele. Sobivast asukohast tingituna jääb avalikult kasutatav juurdepääsutee koos ümberpöördekohaga osaliselt Puhkuse katastriüksusele (eramaa). Lahendus lähtub olemasolevast juurdepääsukoridorist ning võimaldab tagada pääste- ja hooldussõidukite ligipääsu minimaalse keskkonnamõjuga, vältides uute juurdepääsuteede rajamise vajadust ja ulatuslikku kõrghaljastuse eemaldamist.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 3 alusel on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud sama paragrahvi lõigetes 4 kuni 6 toodud erandite korral. Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Tulenevalt eeltoodust on detailplaneeringuga ehituskeeluvööndisse kavandatud juurdepääsutee koos ümberpöördekohaga ning ehituskeeluvööndisse jäävad jalakäijate teed määratud avalikult kasutatavatena.

Jalakäijate ligipääsuks puhkemajale on lubatud rajada ka avalikult kasutatavaid jalakäijate teid, mis peavad olema samuti kruusa, sõelmete vms loodusliku kattega.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade

minimaalne arv on standardi järgselt 2 (parkimisnormatiiv 1/70, ehk 70 m² ehitise brutopinna kohta üks koht). Puhkemaja külastajate arv on hinnanguliselt 9 - seega soovituslik on rajada 3 parkimiskohta.

Joonisel 4 näidatud parkimisala paiknemine ja kuju on illustratiivsed ning täpsustatakse projekteerimise käigus. Juurdepääsutee ja ümberpöördekohta põhimõtteline asukoht on määratud detailplaneeringuga, kuid nende täpne geomeetria täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, arvestades minimaalse kõrghaljastuse eemaldamise vajadusega.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuju on tagatud vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele (veetorustik, kanalisatsioonitorustik, survekanalisatsioon, puurkaev, reovee kogumismahuti, maakütte, tuletõrjevee võtumahuti jms).

Joonisel 4 toodud planeeritud tehnovõrkude/-rajatiste põhimõtteline asukoht on määratud detailplaneeringuga, kuid nende täpne geomeetria täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala vahetus lähenduses ei asu ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikke. Planeeritud on rajada puurkaev joogivee saamiseks. Puurkaev tuleb rajada Pos 1 katastrüksusele ning selle asukoht tuleb leida projekteerimise staadiumis. Ehitustegevuse ajal tuleb arvestada Veeseaduses § 154-s toodud puurkaevu hooldusalal kehtivad kitsendusi. Puurkaevu minimaalne lubatud kaugus katastrüksuse piirist on 1 m. Puurkaevust rajatakse rekonstrueeritava hooneni veetorustik. Reovee ära juhtimiseks on planeeritud rajada reovee kogumismahuti. Reoveemahuti minimaalseks kauguseks katastrüksuse piirist on määratud 0,5 m. Reovesi on planeeritud juhtida mahutini survekanalisatsiooni teel. Selleks tuleb rajada hoonesse või selle vahetusse lähedusse ka reoveepumpla.

Kuna planeeritud tegevus asub Paunküla veehoidla kaldal, mis on oluline osa AS Tallinna Vesi valgalast, tuleb projekteerimisel ja ehitustegevuse kavandamisel arvestada veeseadusest tulenevate veekaitsevööndi nõuetega ning välistada veekogu kvaliteeti kahjustavate mõjude teke. Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused tuleb projekteerida selliselt, et oleks välistatud reo- ja sademevee sattumine Paunküla veehoidlasse ning elukondliku reostuse tekkimise oht. Reo- ja sademevee juhtimine Paunküla veehoidlasse ei ole lubatud.

Kanalisatsioonilahendus peab olema lekkekindel ning projekteeritud viisil, mis välistab reovee sattumise pinnasesse ja veekogusse. Reovee kogumismahuti peab olema sertifitseeritud lekkekindel ning tagatud peab olema selle nõuetekohane hooldus ja regulaarne tühjendamine. Kogu kanalisatsioonisüsteem peab olema lahendatud selliselt, et reovee ülevoolu võimalus puuduks.

7.6.2 Sademevesi

Katusele langevad sademeveed kogutakse välimise äravooluga kokku, juhitakse planeeritud kalletega hoonest eemale ja immutatakse pinnasesse omal krundil. Sademevee suunamine otse Paunküla veehoidlasse ei ole lubatud.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 lg 1 ja 4 järgselt on nõutud veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s, ning veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. § 7 lg 5 järgselt kui ehitised on kaitstud AKS-iga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini. Seega vajalik veehulk veevõtukohas on 36 - 108 m³.

Tuletõrjevee tagamise võimalus planeeringualal planeeritud tuletõrje veevõtumahutist. Planeeritud on rajada üks tuletõrje veevõtumahuti koos kuivhüdrandiga krundile Pos 2, kuna vastavalt eespool nimetatud määruse § 6 lõikele 1 peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukohal peab olema ööpäevaringne juurdepääsu võimalus ning kuivhüdrant peab olema sõiduteest kuni 2,5 m kaugusel. Tuletõrje kuivhüdrandini peab tagama ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga igal aastajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi planeeritud asukoht on näidatud joonisel 4. Tuletõrje veevõtukoha rajamisel tuleb arvesse võtta siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõudeid ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodud juhtnõude. Tuletõrje veevõtukoha hooldus ja korrashoid on Puhkuse kinnistu omaniku kohustus.

Juhul kui planeeritav puhkemaja nähakse ette üksnes kinnistu omaniku töötajate kasutamiseks ning hoonet ei kasutata majutusteenuse osutamiseks ega anta kasutusse kommertseesmärkidel, siis sel juhul on hoone kasutajate ring piiratud ning kasutajatel on eeldus hoone ruumilahenduse tundmiseks ja iseseisvaks ohutuks evakuatsiooniks. Tulenevalt eeltoodust käsitletakse sel juhul hoonet oluliste tuleohutusnõuete osas I kasutusviisiga võrdsustatud hoonena. Kui hoone võrdsustatakse I kasutusviisiga hoonega, siis võib juhinduda veevõtukoha määramisel siseministri määruses nr 10 § 6 lõikes 5¹ toodust - ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui on täidetud tingimus, et erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Antud juhul lähim hoone on I kasutusviisiga ja paikneb projekteeritavast hoonest ~87 m kaugusel. Lähima nõuetele vastava veevõtukohana võib käsitleda projekteeritavast hoonest ~2,4 km kaugusel paiknevat veevõtukohta nr 6893 (LVK), mis asub Paunküla-Kiruvere-Ardu tee ääres Sügavakatku soone nimelises veekogus.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madalpingekaabel ja liitumiskilp ning Elektrilevi OÜ kasuks on seatud servituut. Liitumine on võimalik olemasolevast liitumiskilbi baasil. Elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette maakaabliga. Krundisisese elektriliini konkreetne asukoht määratakse projekteerimisel.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoone soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Küttesüsteemi rajamisel tuleb arvestada Kose valla üldplaneeringus ptk 5.10 välja toodud nõudeid. Lubatud kütteallikad on maaküte, elektriküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päiksepaneelide on lubatud rajada vaid hoone katusele. Maasoojuspumba puhul on lubatud vaid vertikaalsed energiaallikad (soojuspuurauk ehk energiakaev). Soojuspuurauk peab asetsema hoonest 3 m kaugusel ja selle täpne asukoht määratakse hoone projekteerimise käigus. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küttekihte nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoone 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, kuna planeeringuala vahetus läheduses puudub võimalus sidekaablitega liitumiseks.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Krundil Pos 1 asub suures osas kõrghaljastus, milleks on peamiselt kõrged leht- ja okaspuud, kuid leidub ka põõsaserinnet. Kose valla üldplaneeringu alusel ei tohi rohelise võrgustiku funktsioneerimiseks looduslike alade osatähtsus tugialal langeda alla 90%. Lubatud on likvideerida kõrghaljastust, mis jääb ette planeeritud rajatiste ehitusele ning likvideerida võsa. Veekaitsevööndis on vastavalt veeseadusele muuhulgas keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, majandustegevus, väetiste, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Veekaitsevööndis on olemasoleva maapinna muutmine keelatud, välja arvatud juhul, kui see on vältimatult vajalik ehitise rekonstrueerimiseks olemasoleva ehitisealuse pinna piires ning ei põhjusta erosiooni ega hajuheidet.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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 hoone 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

Planeeringuga seatakse keskkonnatingimused, mille eesmärk on välistada pinnase, vee ja elustiku kahjustamine. Ehitustegevus peab toimuma viisil, mis ei põhjusta setete, ehitusmaterjalide ega saasteainete sattumist veekogusse. Veekaitsevööndis ei ole lubatud ehitusmaterjalide ladustamine ega pinnase kahjustamine väljaspool olemasolevat ehitisealust pinda. Planeeringulahendus lähtub ettevaatusprintsipist ning välistab olulise negatiivse

keskkonnamõju tekkimise. Kuna planeeritud tegevus asub Paunküla veehoidla kaldal, mis on oluline osa Tallinna linna valgalast, tuleb hoiduda tegevustest, mis tulenevalt veeseadusest on veekaitsevööndis keelatud või võivad halvendada vee kvaliteeti.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Planeeringuala piirneb lõuna suunal Paunküla veehoidlaga, mis on oluline osa Tallinna linna valgalast.

Rekonstrueerimistööde ajal peab jälgima looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevaid nõudeid. Hoone ehitusprojektis peab olema esitatud abinõude kava pinnase erosiooni ja ehitusprahi vette sattumise vältimiseks. Ehitustegevuse käigus tuleb rakendada meetmeid, mis välistavad setete, ehitusmaterjalide ja saasteainete sattumise veekogusse. Ehitusmaterjalide ladustamine veekaitsevööndis ei ole lubatud ning tööde teostamisel tuleb kasutada tehnoloogiaid, mis välistavad kütte- ja määrdeainete sattumise pinnasesse ja vette. Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmed (pinnas, ehitusprahi jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mitteteketavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahi ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid. Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut veehoidlasse, taimkattesesse ja pinnasesse. Ehitus- ja hooldustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte- ja määrdeainete sattumise vette ja pinnasesse. Kasutatavad materjalid ei tohi olla reostunud ega sisaldada aineid, mis võiksid halvendada vee kvaliteeti. Kasutatavate masinate ja seadmete korrasoleku üle tuleb teha looduse reostamise (näit. õlid, kütus jms) vältimiseks piisavat järelevalvet ja järgida häid kasutamistavasid. Määrde- ja kütteainete objektile tarnimisel, ladustamisel ja masinatesse tankimisel tuleb järgida keskkonnakaitse ja ohutusnõudeid. Tööde teostamisel tuleb rangelt täita tuleohutusnõudeid. Masinate hooldustöid ja tankimist ei tohi teha ebatasasel pinnasel ja Paunküla veehoidla veekaitsevööndis. Masinate kasutamine töös, millel on visuaalse vaatlusega tuvastatav õlileke, on keelatud! Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht. Tulekahju ja keskkonnoahtliku reostuse tekkimisel peab koheselt rakendama meetmeid reostuse mõju vähendamiseks ning teavitama tekkinud reostusest Häirekeskust telefonil 112.

7.8.2 Jäätmehooldus

Kose valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Kose valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Kose vallas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Krundile peab paigaldama kinnised konteinerid. Soovitavalt tuleks konteinerid paigutada ümberpöördekohta lähedusse, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol. Täpne konteinerite asukoht tuleb 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

Planeeritud tegevusega kaasneb positiivne mõju olemasoleva puhkemaja kasutusvõimaluste paranemise näol, mis aitab kaasa puhkemajandusliku potentsiaali säilitamisele. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestised ja nende kaitsevööndeid. Planeeringuala paikneb kõrge puhkeväärtusega väärtuslikul maastikul, kus üldplaneering toetab puhkemajandusliku kasutuse säilimist ja arendamist. Puhkuse katastriüksusel asub 1970. aastal rajatud puhkemaja, mistõttu ei kavandata detailplaneeringuga piirkonda uut maakasutusfunktsiooni ega muudeta oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda. Planeeringuga võimaldatakse olemasoleva puhkemaja rekonstrueerimine ja selle kasutamise jätkamine puhkemajanduslikul eesmärgil, mis on kooskõlas piirkonna identiteedi, puhkeväärtuse ja väljakujunenud kasutusviisiga. Detailplaneeringuga ei kaasne negatiivset mõju kohaliku ruumilise identiteedi, maastikulise iseloomu ega kultuurilise keskkonna säilimisele. Vastupidi, olemasoleva hoone rekonstrueerimine aitab kaasa piirkonna puhkemajandusliku kasutuse ja väärtusliku maastiku kvaliteetssele säilimisele. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rekonstrueerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub olemasoleva puhkemaja kasutusvõimaluste paranemise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähimbruse 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 planeeringualal asub hoone ja keskkond on inimtegevuse poolt mõjutatud. 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. Olemasoleva hoone rekonstrueerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeringulahendus on koostatud arvestades looduskaitseseaduses kalda ehituskeeluvööndis ja kalda piiranguvööndis keelatud tegevuste nimekirjast kinni pidamine. Detailplaneeringus on sätestatud, et ehitusprojektis peab välja tooma abinõude kava pinnase erosiooni ja ehitusprahi vette sattumise vältimiseks, mis aitab kaasa negatiivsete mõjude vältimisele ja ehitusaegsete negatiivsete keskkonnamõjude vältimiseks. Kavandatav tegevus ei ole käsitatav looduskaitseseaduse § 55 lõike 6 mõttes kaitsealuste liikide isendite hävitamisena ega nende elupaiga kahjustamisena. Arvestades tegevuse paiknemist väljaspool liikide kasvukohta ning

tegevuse ulatust, puudub otsene ja kaudne mõju liikide soodsa seisundi säilimisele. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, 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. Puhkuse katastriüksusele on juba seatud servituut Elektrilevi OÜ kasuks (elektri madalpingekaabel ja liitumiskilp) ning Kose Vallaga on seatud tasuline teeservituut juurdepääsuks vastavalt rajatavale avalikule juurdepääsuteele ja überpöördekohale (Reaalservituut sisse kantud 25.10.2018 ning 31.08.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 6.09.2022.)

Planeeritud servituudid või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse projekteerimise või projekti realiseerimise staadiumis. Notariaalsete lepingute eest tasub detailplaneeringust huvitatud isik või krundi igakordne omanik.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pos 1 //Puhkuse	Kose Vald	Avalikult kasutatav überpöördekoht ja jalakäijate teed
Kiigemäe (Pos 2)	Puhkuse (Pos 1)	Vajadusel reaalservituut või IKÕ – tuletõrje veevõtukoht (kas see on tasuline või tasuta lepitakse kokku notariaalses lepingus)
Muinas-Kiruvere	Puhkuse (Pos 1)	Teeservituut juurdepääsuks vastavalt laiendavale juurdepääsuteele. (vajadusel)
Uuejaagu	Puhkuse (Pos 1)	Teeservituut juurdepääsuks vastavalt laiendavale juurdepääsuteele. (vajadusel)

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 naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust planeeritud juurdepääsutee laiendamiseks ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu, milles lepitakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima detailplaneeringust huvitatud isik või Puhkuse katastriüksuse igakordne omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada juurdepääsutee ja überpöördekohta asukoht, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundidel. Ehitusprojektide koostamise korraldab ja tasub krundi omanik.

Krundil Pos 2 asuva juurdepääsutee rekonstrueerimiseks ja laiendamisel on Kose Vallaga seatud tasuline teeservituut juurdepääsuks vastavalt rajatavale avalikule juurdepääsuteele ja

ümberpöördekohale (Reaalservituut sisse kantud 25.10.2018 ning 31.08.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 6.09.2022.) Juurdepääsutee laiendamine koos ümberpöördekohta rajamisega ja sellega seonduvad ehitustööd on vajalik teostada enne hoonele kasutusloa taotlemist. Juurdepääsutee laiendamise ja ümberpöördekohta rajamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul. Hoone kasutusloa andmise eelduseks on nõuetekohase laiusega juurdepääsutee ja ümberpöördekohta rajamine.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisega ei tohi kahjustada veekaitsevööndi eesmärke. Ehitamise käigus peab arvestama, et veeseaduse § 119 lg 6 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu kalda erosiooni või hajuheidet. Veeseaduse § 119 lg 2 kohaselt on vaja veekaitsevööndis puu ja põõsarinde raieks Keskkonnaameti nõusolekut. Keskkonnaamet on seisukohal, et Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 5 ja lg 5 p 8 ning p10 toodud erisusi saab kasutada, kui tegevusega ei alustata enne kui detailplaneering on kehtestatud.

Planeering viiakse ellu ühes etapis.