



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-3-2023

**HARJU MAAKOND, KOSE VALD**  
**KOSE-UUEMÕISA ALEVIKUS ASUVA**  
**METSA TN 9 KATASTRIÜKSUSE**  
**DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja:	Kose Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Merminton Invest 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 .....	3
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 .....	9
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	11
7. PLANEERINGULAHENDUS .....	11
7.1. Krundi hoonestusala määramine .....	11
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine .....	11
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused .....	12
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	13
7.5 Ehitistevahelised kujud .....	14
7.6 Tehnovõrkude lahendus .....	14
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	18
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine .....	19
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....	19
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine .....	20
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	21
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	21

**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  |



- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);
- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 31.05.2022 määrus nr 11);
- Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (ÜVKA) aastateks 2023-2034 (Kose Vallavolikogu 25.05.2023 määrus nr 36)
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; veeseadus; looduskaitseseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; 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.

*NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.*

## 5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud koostanud Radiaan OÜ juulis 2023.a, töö nr 1605G23. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

## 6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

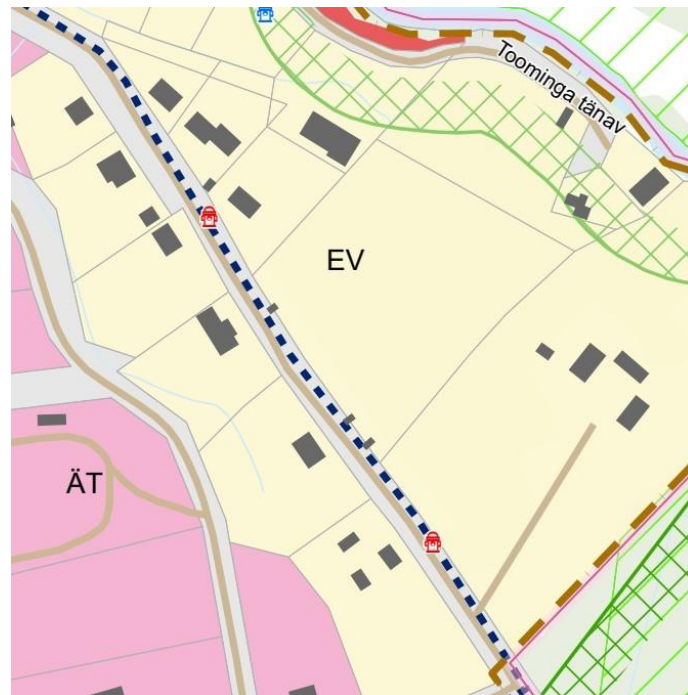
### 6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Tiheasustusalad on üldplaneeringu mõistes valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktselt hoonestusalale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Üldplaneeringuga on määratud Metsa tn 9 katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala. Väikeelamu maa-ala üldplaneeringu mõistes üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, kahe korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneeringuga on ka määratud jalakäijate- ja jalgratturite tee Metsa tänava äärde.

Üldplaneeringu järgi peab hoonestuse kavandamisel väikeelamu maa-alal lähtuma järgnevast: uute elamumaa kruntide vähim suurus on Kose-Uuemõisas 1800 m<sup>2</sup>; hoonete suurim ehitisealune pind kuni 25% krundi pindalast; eluhoone suurim lubatud kõrgus kuni 9 m, abihoonel kuni 6 m; krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet; haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast; metsastel kruntidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus; enam kui kuue krundi moodustamisel tuleb 20% planeeritavast alast kavandada avalikuks kasutuseks (mille hulka ei loeta sõiduteid ja tänavaid) – haljasalaks, puhkealaks vms; piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Läbipaistmatud piirdeaiad ei ole lubatud; tuleohutuse tagamiseks peab naaberkinnistute hoonete ja tehnorajatiste vaheline kuja olema 8 m. Hoone või tehnorajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Maakütte rajamisel on minimaalne kaugus krundi piirist 5 m.

Detailplaneering ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



	Väikeelamu maa-ala (EV)		Kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT)
	Tiheasustusega ala		Kergliiklejate liikumissuund
			Rohelise võrgustiku tugiala
			Rohelise võrgustiku koridor

## 6.2 Olemasolev olukord

Juurdepääs planeeringualale on Metsa tänavalt (asfaltkattega, laius 4,1 – 4,8 m, heas seisukorras), mis on munitsipaaltee. Planeeringuala läbivad ettevõttele Telia Eesti AS kuuluv sidekaabel, Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpinge õhuliin ja ettevõttele OÜ Kose Vesi kuuluvad ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustikud.

Metsa tn 9 katastriüksuse piiril on kaks kuuri ja kaetud suures ulatuses metsamaaga. Maa-ameti järgselt on kõlvikuline koosseis: metsamaa – 11 257 m<sup>2</sup> ja õuema 1183 m<sup>2</sup>.

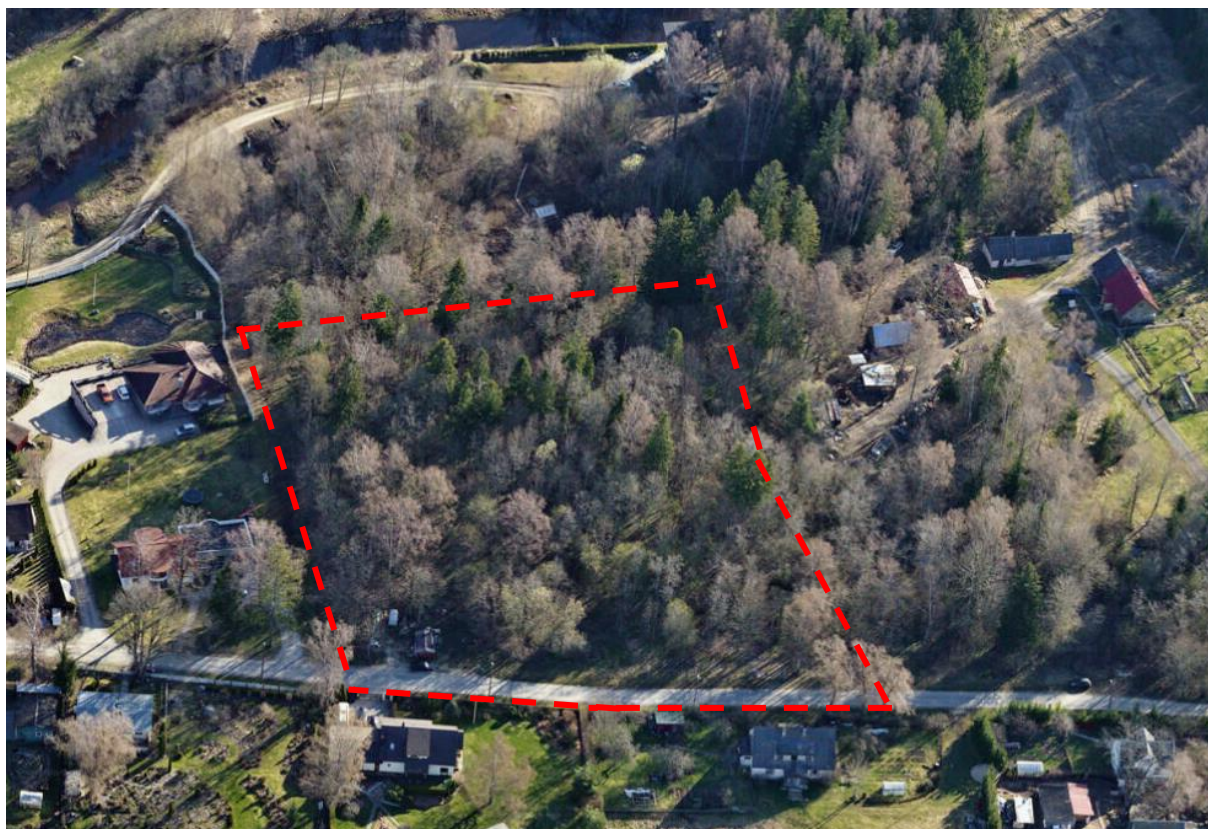
Planeeringualale ulatub ka Pirita jõe piiranguvöönd. Looduskaitseaduse § 38 lõike 2 kohaselt ulatub järve kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Sama seaduse § 38 lõike 4 punkti 1<sup>1</sup> kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Seega ehituskeeluala antud juhul puudub, kuna põhja pool Metsa tn 9 katastriüksust asuvad samuti hoonestatud katastriüksused.



*Foto 1. Vaade planeeringualale ja kontaktvööndile (Foto: Maa-amet, aprill 2023.a)*



*Foto 2. Vaade planeeringualale (Maa-amet, aprill 2022.a)*





*Foto 3. Vaade Metsa tänavale (detsember 2023.a)*



*Foto 4. Vaade planeeringualale (detsember 2023.a)*



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

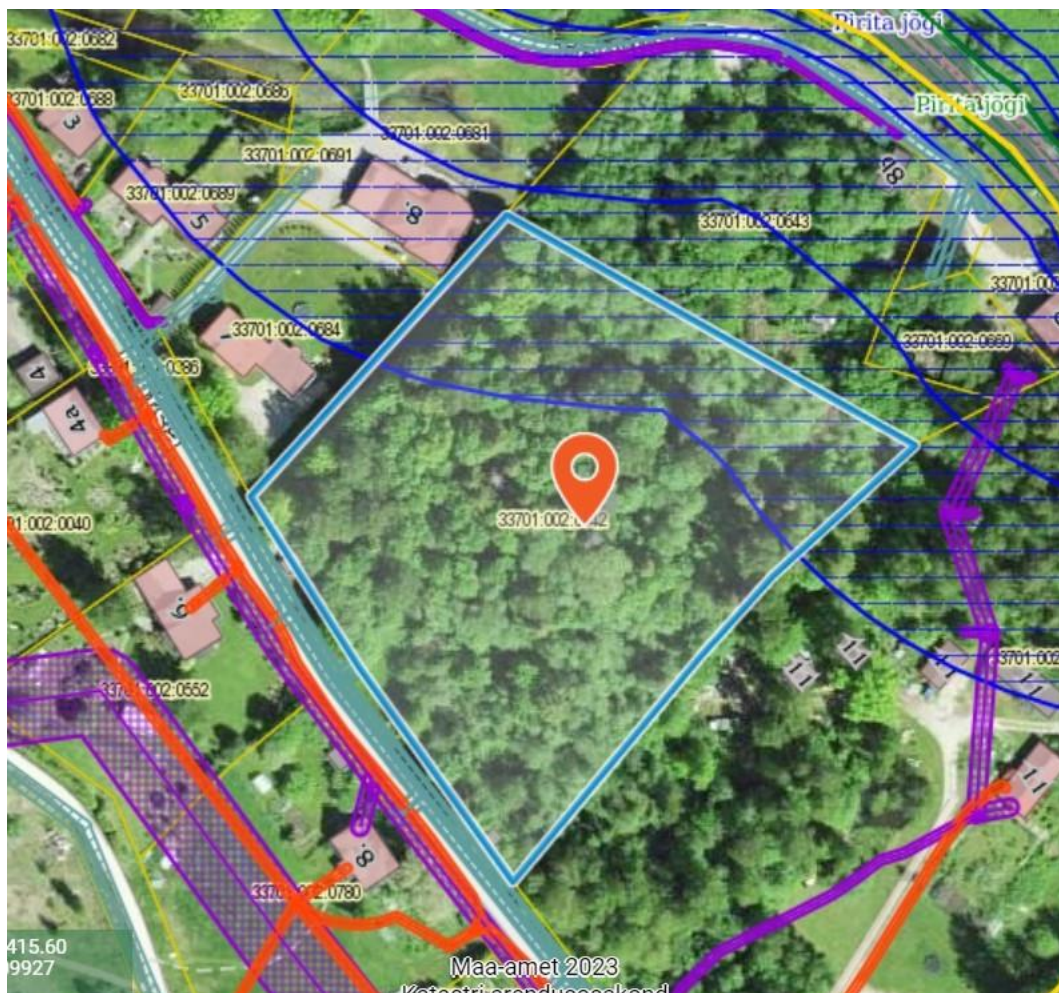
- Munitsipaaltee kaitsevöönd 10 m
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m (elektri madalpinge õhuliin)
- Sidekaablite kaitsevööndid 1 m
- Veetorustiku kaitsevöönd 2 m
- Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m



- Survekanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m
- Pirita jõe piiranguvöönd 100 m

Lisaks on seatud servituut Metsa tn 11 katastriüksuse kasuks, mille kohaselt on seatud Metsa tn 9 idapiirile 10 m laiune ehituskeeluvöönd.

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

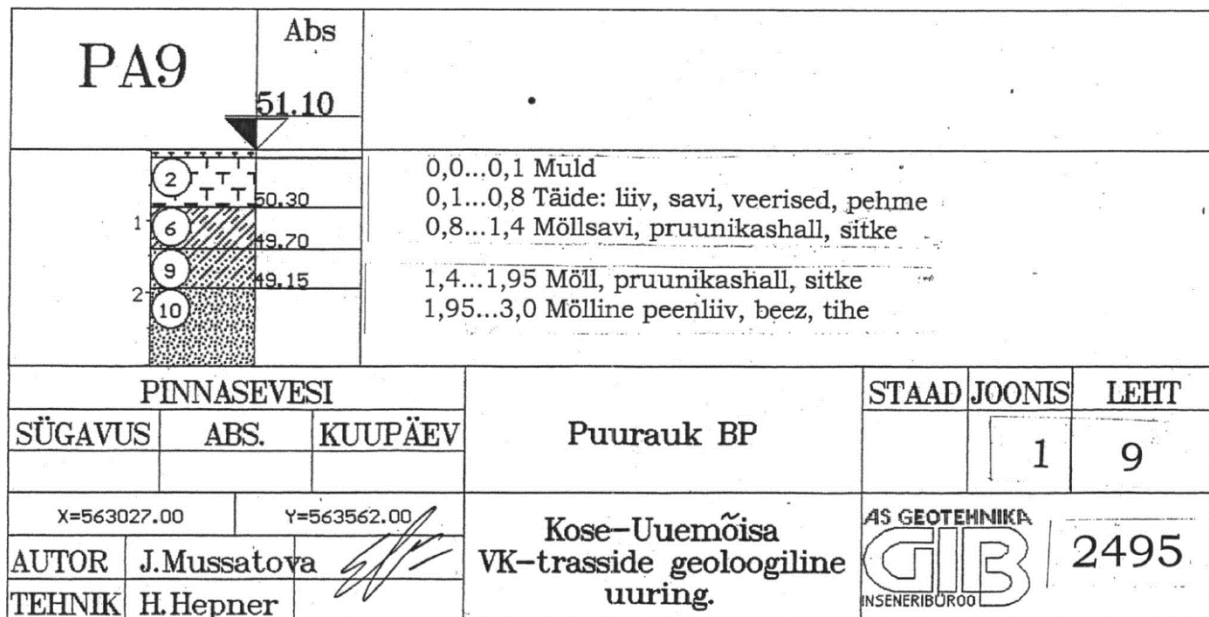


### Ehitusgeoloogia

AS G.I.B on 2012. aastal koostanud Kose-Uuemõisa VK eelprojekti geoloogilised uuringud. Ükski uuringupunkt ei asu aga planeeringualal. Lähim uuringupunkt asub Pihlaka ja Metsa tänava ristmikul. Uuringu aruande läbilõige on esitatud skeemil 4.



Skeem 4. Puurangu lõige



Uuringu aruandes on kajastatud ka geotehnilised tingimused: „Kaevikute rajamisel tuleb silmas pidada, et vee mõjul savipinnased (kihid 4, 6, 9, 11) loenduvad ning nende tugevus väheneb tunduvalt. Savipinnastesse rajatud kaevikud tuleb avatuna hoida võimalikult lühikest aega ja sügavamate kaevikute seinad tuleb kindlustada või rajada nõlvusega, mis tagab seinte püsivuse“

### 6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad elumumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastrüksused. Planeeringuala jääb tiheasustatud piirkonda.

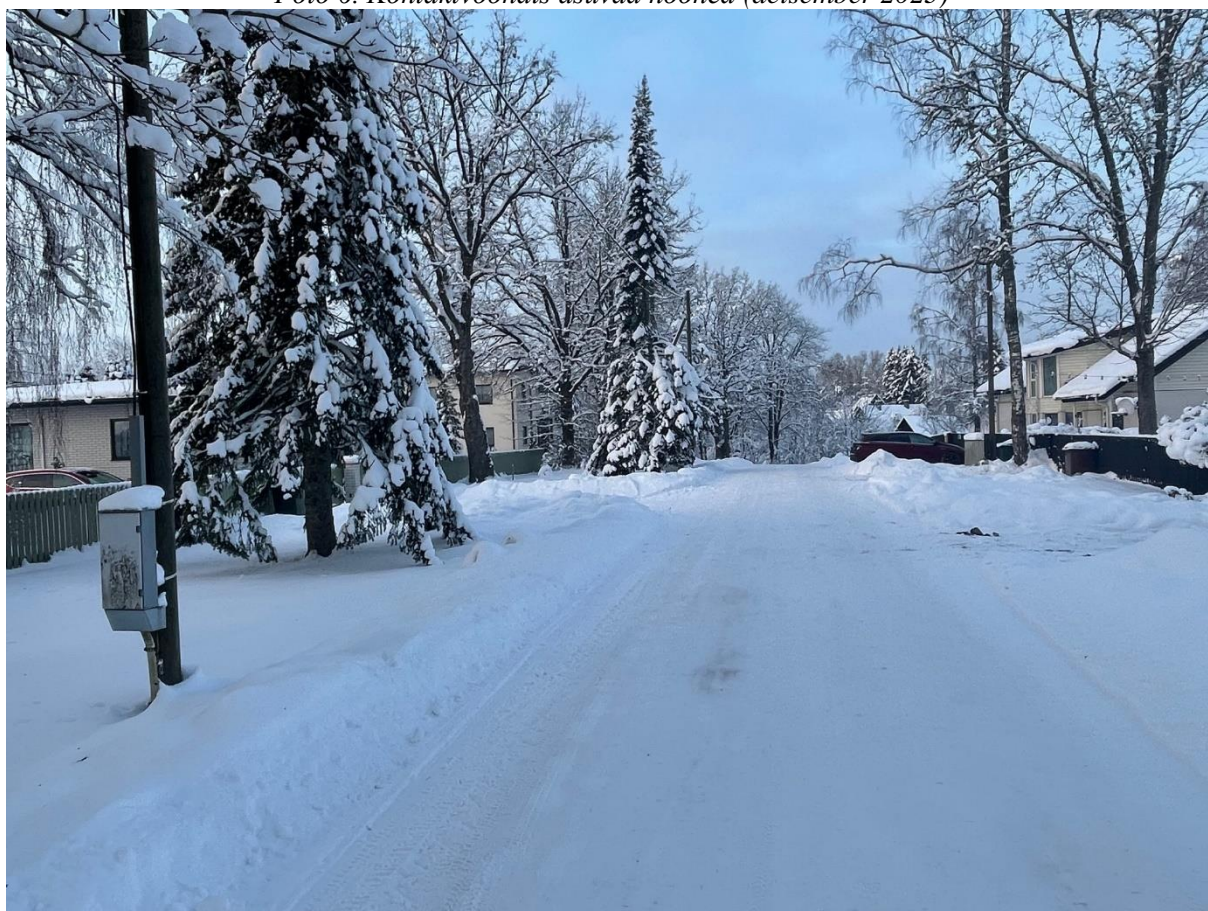
Planeeringuala lähipiirkonna (raadius ca 250 m) hoonestatud katastrüksuste pindalad jäävad vahemikku 963 m<sup>2</sup> – 46 139 m<sup>2</sup>, elamute + abihoonete ehitisealused pinnad jäävad katastrüksuse kohta vahemikku 95 - 416 m<sup>2</sup> ja hoonete arv katastrüksuse kohta 1-5. Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega või kelpkatusega hoonetega ning välisfassaadis on kasutatud peamiselt puitu, kivi ja krohvi.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad elektrivõrk, sidekaablid ja ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustikud. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja katastrüksuste kohta käiv info on kajastatud joonisel 2.

*Foto 5. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa-amet aprill 2022)*



*Foto 6. Kontaktvööndis asuvad hooned (detsember 2023)*





## 6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse üldplaneeringu nõuetega. Planeeringuala asub Kose valla üldplaneeringukohaselt tiheasustusalas, seega lisanduva hoonestuse kavandamine juba hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa suuri muudatusi asustustrükkis. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel on aluseks võetud Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohad. Olemasolev keskkond ja elektri- ja sidevõrk ning ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud on võimelised lisanduvate üksik- ja kaksikelamute ja abihoonete rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

## 7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse Metsa tn 9 katastrüksus viieks krundiks. Katastrüksuse sihtotstarveteks määratakse neljale krundile elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa ja kaksikelamu maa) ja ühele määratakse katastrüksuse sihtotstarbeks transpordimaa (krundi kasutamise sihtotstarve tee ja tänav maa). Planeeringualasse kaasati juurdepääsu tagamiseks ka osaliselt Metsa tänav (katastritunnus 33801:001:0386), katastrüksus, mille sihtotstarvet ega olemasolevaid piire ei muudeta.

### 7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslike 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.

Hoonestusalad on planeeritud valdavalt 4 m kaugusele katastrüksuse piiridest. Metsa tänav poolsest krundi küljest on hoonestusala määratud üldjuhul 10 m kaugusele teest (sh ka planeeritavast tee laiendusest). Ida suunal on hoonestusala kaugus kruntide piiridest 10 m kaugusel sealse ehituskeeluvööndi tõttu. Hoonestusalad on määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti.

Tehnorajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel tehnorajatiste ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Sh peab üldplaneeringujärgselt maaküttekontuuri kaugus krundi piirist olema minimaalselt 5 m. Nõuded taastuvenergia rajatiste (päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohta ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekteerimise käigus. Transpordimaa kruntidele hoonestusalasid ei määrata.

### 7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 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 näidatud tabelis 1 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ asuvas tabelis 1 ning kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Üksikelamu maa (EP) 100%	4 (1/3)	459 m <sup>2</sup>	9 m / 6 m
2	Üksikelamu maa (EP) 100%	4 (1/3)	459 m <sup>2</sup>	9 m / 6 m
3	Kaksikelamu maa* (EP) 100%	4 (1/3)	600 m <sup>2</sup>	9 m / 6 m
4	Kaksikelamu maa* (EP) 100%	4 (1/3)	600 m <sup>2</sup>	9 m / 6 m
5	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-

\*Üldplaneeringust tulenevalt on alale lubatud ka üksikelamute rajamine. Seetõttu jäetakse detailplaneeringuga võimalus rajada ka üksikelamu, sel juhul on krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa (EP). Üksikelamu puhul on samuti lubatud rajada 4 hoonet (1 üksikelamu ja 3 abihoonet) mille maksimaalne kõrgus on 9 m elamul ja 6 m abihoonel ning mille suurim lubatud ehitisealne pind on kokku 459 m<sup>2</sup>. Projekteerimisel tuleb arvestada, et jääks tulevikus võimalus üksikelamu ümberehitamiseks kaksikelamuks.

Hoonete suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Olulise avaliku huviga rajatise ei planeerita.

Lubatud suurim ehitisealne pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooneid mille maksimaalne ehitisealne pind on krundi kohta 459 - 600 m<sup>2</sup>. Täpne lahendus rajatava hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 4 (1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu.

#### Geotehnilised tingimused

Savipinnase puhul on nõlvale ehitamisel maalihke oht. Detailplaneeringuga paralleelselt koostatakse ehitusgeoloogiline eeluuring, millega selgitatakse välja pinnase täpsem koostis ja antakse vundeerimise soovitusel ehitiste rajamiseks. Kuna kruntidel Pos 3 ja Pos 4 asub nõlv, tuleb nõlvale ehitamise soovi korral koostada põhiuuring, mille käigus määratakse vundamentide arvutuseks vajalikud pinnaste parameetrite arvutussuurused vastavalt projekteeritavate hoonete ehituslikule iseloomule ja hilisemale konkreetsele paigutusele.

Hoonete vundamentide projekteerimiseks tuleb vajadusel teha ehitusgeoloogilised põhiuuringud, et määrata lähteandmed hoone vundeerimiseks konkreetse ehitise asukohas.

### **7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused**

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded



3. Lubatud katuse tüübid
4. Lubatud katusekatte materjal
5. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Krohv, puit, kivi
Lubatud katusekalded	0 – 45°
Lubatud katuse tüübid	Viilkatus, kelpkatus, lamekatus
Lubatud katusekatte materjal	Kivi, plekk, bituumen
Maksimaalne hoonete korruselisus	2

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili ning väga kitsalt piiritletud arhitektuursed tingimused võivad piirata hea ja kena hoonestuse rajamist.

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ja omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. 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 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

Kruntidel Pos 1 ja Pos 2 on piirdeaia rajamine lubatud perspektiivsest jalakäijate ja jalgratturite teest minimaalselt 2 m kaugusele. Aia asukoht on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ ja seda asukohta peab jälgima juhul kui jalakäijate ja jalgratturite tee on rajatud, enne selle rajamist on lubatud piirdeaed ka krundi piirile, kuid maaomanikul peab olema valmisolek seda ümber ehitada kui jalakäijate ja jalgratturite teed rajama hakatakse. Soovituslik on kohe alguses piirdeaed Pos 1 ja Pos 2 lõunapiiril rajada vastavalt joonisel näidatule, et ei oleks hiljem vajadust ümber ehitada.

#### **7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeritav ala külgneb munitsipaalteega 3370260 Metsa tänav. Juurdepääs planeeritud kruntidele rajatakse uus juurdepääsutee krundile Pos 5. Tee on planeeritud rajada tolmuva kattega ja selleks, et kahesuunaline liiklus oleks mugav, peaks olema minimaalseks teekatte laius 5,1 m. Tee lõppu tuleb rajada EVS:843 kohane ümberpöördeplats. Juurdepääsu tee äärde tuleb rajada ka tänavavalgustus. Pärast detailplaneeringu kehtestamist, tee rajamist ja kasutusloa saamist antakse see Pos 5 asuv planeeritud juurdepääsutee tasuta üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikult kasutatavaks teeks.

Planeeritud kruntidele on detailplaneeringuga määratud juurdepääsu asukohad joonisel 4. Tingmärk „Juurdepääs krundile sõidukitel“ näitab krundi külge millelt juurdepääs on lubatud rajada. Täpsem asukoht leitakse projekteerimisel. Krundile Pos 2 on alternatiivselt lubatud juurdepääs rajada ka Metsa tänavalt, silmas tuleb pidada et mahasõitude vähim lubatud kaugus on 30 m, st mahasõit tuleb rajada nii ida poole kui võimalik.

Vastavalt Kose valla üldplaneeringule on Metsa tänava äärde kavandatud jalakäijate- ja jalgratturite tee. Joonisel 4 on näidatud perspektiivse jalakäijate- ja jalgratturite tee asukoht kuid selle välja ehitamine ei ole detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus (vt täpsemalt pk 7.11).

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe üksikelamu krundi kohta on standardi järgselt 3 ja kaksikelamu kohta 6, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt, näiteks garaazis. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks juhuks tuleb rajada piisavalt suur parkimisala. Parkimisala on soovituslik rajada kõvakattega. Mahasõitude ja parkimisalade täpsed asukohad leitakse hoone projekteerimise käigus.

## 7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §-i 22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt 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 ehitusprojekteerimisel

## 7.6 Tehnovõrkude lahendus

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

### 7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

*Metsa tänaval asuvad vee-ettevõtjale OÜ Kose Vesi kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud.* Planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsiooniga liitumine on seega ette nähtud olemasolevast ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Iga rajatava üksik- ja kaksikelamu veevarustuse tagamiseks ja reovee ärajuhtimiseks rajatakse olemasolevast ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikust planeeritud juurdepääsutee äärde vee- ja kanalisatsioonitorustikud, uued majaühendustorustikud ja liitumispunktid.

#### Liitumine ühisveevärgiga

Kinnistu liitumiseks ühisveevärgiga on rajatud kinnistu piirile liitumispunkt, kus paikneb maakraan MK-16. Maakraani läbimõõt on DN25 ja paigaldussügavus 1,8 m. Minimaalne tagatud veesurve liitumispunktis on 2 bar. Veetorustik tuleb välja ehitada PE veetorust surveklassiga PN10 (10 bar). Torude ühendamisel võib kasutada ainult elekterkeevisliitmikke või mehaanilisi mittelaktivõetavaid liitmikke (näiteks Hawle ISO-liitmikud). Liitmike surveklass peab olema vähemalt võrdne veetoru surveklassiga. Rajatud veetorustikule tuleb teha hüdrauliline surveproov. Surveproovi saab tellida ka Kose Vesi poolt. Katsetada tuleb toru töösurvega 10 bar. Rõhulang võib 30 min jooksul olla kuni 0,2 bar. Surveproov tuleb läbi viia avatud kaevikuga ja OÜ Kose Vesi esindaja kohalolekul, kes koostab surveproovi akti. Vee liitumispunktiks on maakraan.

#### Liitumine ühiskanalisatsiooniga

Kinnistu liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on rajatud kinnistu piirile liitumispunkt, kus paikneb Kanalisatsioonikaev KK-16. Kaevu kinnistupoolse väljundava läbimõõt on De160 ning



sügavus kaevu põhjani maapinnast 1,85 m. Isevoolne kanalisatsioonitorustik tuleb rajada PVC DE160 täisseinalistest muhvitorudest (EN1401-1), rõngasjäikusega vähemalt SN4 (4 kN/m<sup>2</sup>). Toruliitmikud (torukolmikud, muhvid, põlved, otsakorgid jm) peavad vastama samale standardile kui torustikud ning olema valmistatud sama tootja poolt. Kanalisatsioonikaevud peavad olema tööstuslikult toodetud ning valmistatud kas HDPE-st või PPst, vastavalt EN 13598-le. Kaevud peavad olema veekindlad keeviskaevud või elementidest kokku monteeritavad (näiteks Pipelife Eesti AS, PRO moodulkaevud). Kanalisatsioonikaevu põhjad peavad olema sujuva ja siledapinnalise voolurenniga, topeltpõhjalised. Ennem kaeviku kinniajamist näidata paigaldatud torustik ette OÜ Kose Vesi esindajale. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10cm võrra madalam tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reoveeneeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. OÜ Kose Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Kanaliseeritav reovesi peab vastama Kose vallavalitsuse määruses nr 5, 05.10.2009 „Reovee ärajuhtimistasu diferentseerimisjuhend“, reostusgrupi RG-1 esitatud nõuetele. Sademe- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Arvestuslik vee kogus on ühepereelamul, arvestades keskmist ühiktarbimist ja keskmiselt pere suurust, ca 0,6 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Arvestuslik tekkiv reovee kogus on samuti ühe pere puhul ca 0,6 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Planeeringualal paiknevate kinnistute liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga tuleb koostada vee- ja kanalisatsiooni põhiprojekt. Projekti koostamiseks küsida ettevõttelt OÜ Kose Vesi projekteerimis tingimused. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste tööprojekti koostamisel kooskõlastada need ettevõttega OÜ Kose Vesi.

Liitumispunktist alates ehitab kinnistusesed torustikud ning veemöödusõlme välja kinnistu omanik. Enne veemöödusõlme ei tohi olla hargnemisi. Veemöödusõlm peab vastama OÜ Kose Vesi nõuetele. Veemöödusõlme tarvis annab ja paigaldab veearvesti OÜ Kose Vesi. Veearvesti kandur veemöödusõlmes peab olema ette nähtud 110 mm pikkusele veearvestile. Torustike ülevaatuseks ning veearvesti saamiseks tuleb ühendust võtta OÜ Kose Vesi klienditeenindusega.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatised tuleb välja ehitada ühes etapis. Rajatud tehnovõrgud tuleb anda üle ettevõttele OÜ Kose Vesi peale tehnovõrkude väljaehitamist ja kasutusloa saamist.

Joonisel 4 on näidatud üks võimalik lahendus vee- ja kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks.

Vee- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitssevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole.

### **7.6.2 Sademevesi**

Kruntidel Pos 1, 2, 3 ja 4 on soovitatav lahendada sademevesi krundi sisese kogumismahutiga kastmisvee võtmiseks ja mahuti täitumisel täiendav vesi immutada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Sademevee mahuti on oluline, et vähendada kvaliteetse joogivee ebamõistlikku tarbimist. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teele. Ühist sademeveetorustikku planeeritud ei ole kuna katastriüksustel on võimalik tagada sademevee ärajuhtimine pinnasesse.

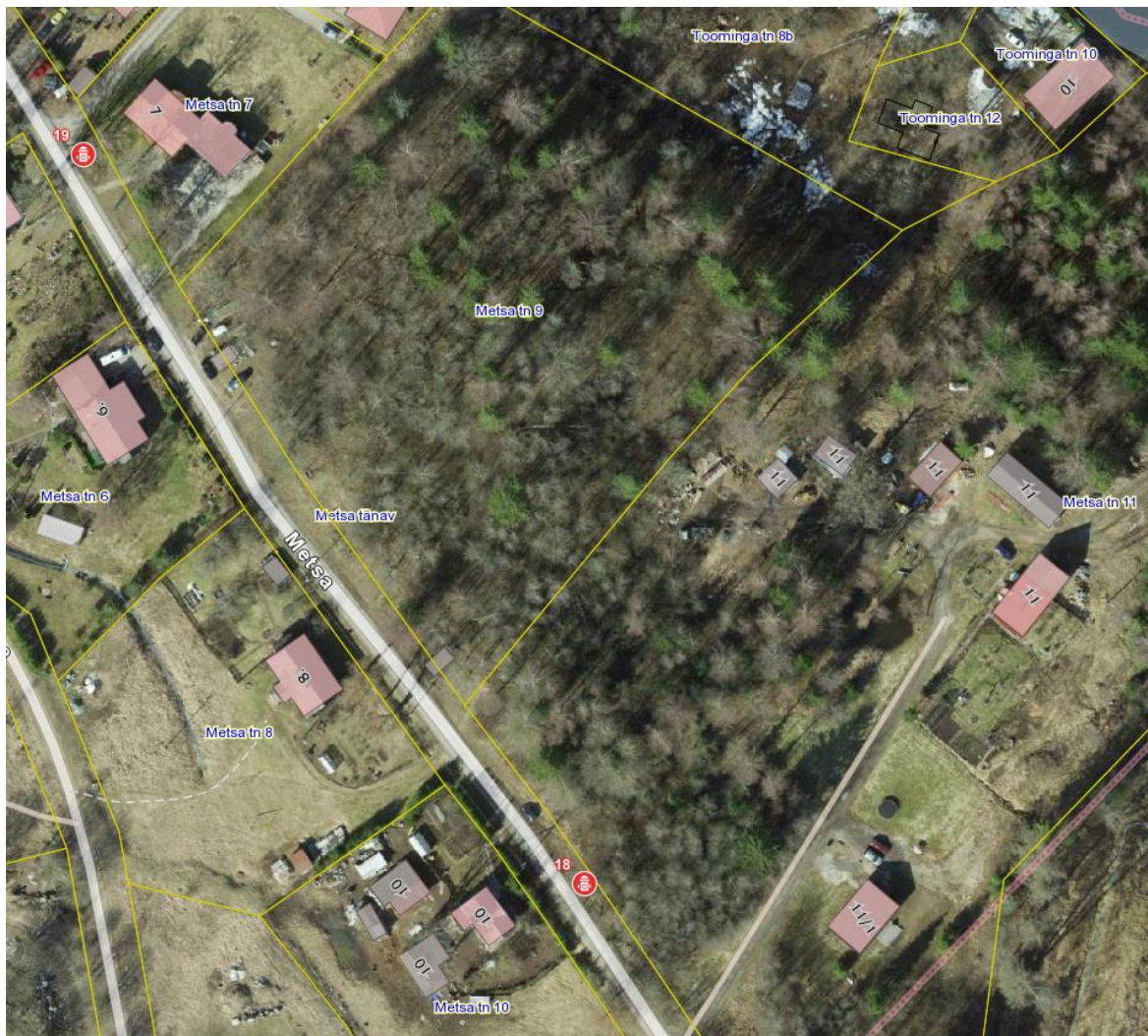
Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega. Viieaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (kõnniteede rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid), kasvukast, vihmapeenar või viibetiik. Sademevee lahenduse

projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodut (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus).

### 7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevõtt toimub Metsa tänaval asuvast olemasolevast tuletõrje hüdrandist, mis asub Metsa tn 7 vahetus läheduses (vt joonis 3 ja 4). Samuti asub hüdrant ka Metsa tn 11 vahetus läheduses. Mõlemad hüdrandid jäävad planeeringualast vähem kui 100 m kaugusele ja vastavad EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodud nõuetele. Hüdrandid on võimelised tagama nõutud tuletõrje veevõtuhulka 10 l/s kolme tunni jooksul.

*Skeem 2. Hüdrantide asukohad (Maa-amet)*





*Foto 7. Hüdrant nr 19**Foto 8. Hüdrant nr 18*

#### **7.6.4 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektri madalpinge õhuliin.

Liitumine elektrivõrguga on võimalik olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasoleva alajaama Kosejõe:(Kose) õhuliini fiidril F7 on planeeritud uutele objektidele uus 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV



liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele ühe- ja mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktide ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Lisaks on lubatud paigaldada hoonete katustele ja fassaadidele päiksepaneelid. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmisseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise või ettevõtte tarbeks.

### **7.6.5 Soojusvarustus**

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päiksepaneelid (lubatud paigaldada vaid hoonete katustele ja/või fassaadidele). Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Nõuded taastuenergia rajatiste (päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10. Üldplaneeringu järgselt ja tuleohutuse tagamiseks peab maaküttekontuuri kaugus krundi piirist olema minimaalselt 5 m. Kui Pos 1 ja Pos 2 kruntidel soovitakse kasutada maasoojust, siis on lubatud vaid horisontaalsed energiaallikad (soojuspuurauk ehk energiakaev). Soojuspuurauk peab asetsema hoonest vähemalt 3 m kaugusel ja krundi piirist vähemalt 5 m kaugusel ja selle täpne asukoht määratakse hoone projekti käigus.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid kütteallikaid: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

### **7.6.6 Sidevarustus**

Telia Eesti AS poolt pakutud võimalik liitumispunkt jääb Pihlaka ja Kesk tänava ristmikule ja asub seega planeeringualast 900 m kaugusele. Majanduslikel põhjustel pole nii kaugelt sidekaabli rajamine mõttekas vaid 4 krundi tarbeks. Metsa tänaval olemasolevatest sidekaablitest liitumist ei ole võimalik luua. Eelnevast tulenevalt lahendatakse sideühendus mobiilside baasil.

## **7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

### **7.7.1 Haljastuse põhimõtted**

Planeeringualal asub mets (vt fotod 1 ja 2). Planeeringualal asuvat metsa on lubatud hoonete, tehnorajatiste ja õueala rajamiseks likvideerida. Lisaks on lubatud puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud puud). Soovitulik on kasvama jätta aga kõik väärtuslikud ja ilusad puud. Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorras. Planeeritud kruntidel Pos 2 ja 4 asuval servituudi alal peab kõrghaljastus säilima maksimaalses võimalikus mahus (st ohtlikud puud ja võsa on siiski lubatud likvideerida).

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada Kose üldplaneeringus toodud asjakohaste nõuetega:

- väikeelamu maal tuleb tagada haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast, sh metsastel kruntidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus;
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- rajada mitmekülgne ja rikkalik haljastus elamualadel, sh võimalusel kõrghaljastus (kõrghaljastuse olemasolu tagab looduslähedase ja ökoloogiliselt mitmekesise keskkonna);
- haljasalade kujundamisel kasutada muuhulgas looduspõhiseid lahendusi (nt niidutaimestik);
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tänavate äärsed rohealad;
- puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning nähtavuskoridoridega.

### **7.7.2 Vertikaalplaneerimine**

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimisel. 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) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust
- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kasutada järelevalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms)

## **7.8 Keskkonnatingimuste seadmine**

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine.

### **7.8.1 Jäätmehooldus**

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal 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 lõigete 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

### Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

### Kultuurilised mõjud

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

### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol ja tiheasustusala tihendamine, mitte laiendamine. 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 ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega 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 jäätmetekke või mürataseme suurenemine. 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. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise või projekti realiseerimise staadiumis.

*Tabel 3. Servituutide seadmine*

<b>Teeniv kinnisasi/isik</b>	<b>Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)</b>
Pos 5	* isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ kasuks) * isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (OÜ Kose Vesi kasuks)
Metsa tänav	* isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ kasuks) * isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (OÜ Kose Vesi kasuks)



Kuna rajatav juurdepääsutee (Pos 5) võõrandatakse rajamise ja kasutusloa saamise järgselt Kose vallale, ei ole vajalik planeeritud juurdepääsuteele teeservituuti seada.

### **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 (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 teede ja tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu vastuvõtmist halduslepingu, millega lepatakse kokku detailplaneeringukohaste ehitiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerivad krundi omanikud. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääsud koos parkimisaladega, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. 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 Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Krundil Pos 5 tuleb rajada enne ehitusega alustamist valgustatud juurdepääsutee detailplaneeringust huvitatud isiku poolt. Ehitusaegselt on lubatud kruusatee ning pärast suuremate ehitustööde lõppu tuleb rajada kõvakate. Pärast detailplaneeringu kehtestamist, tee rajamist ja sellele kasutusloa saamist antakse Pos 5 asuv juurdepääsutee tasuta üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikult kasutatavaks teeks.

Põhijoonisel näidatud perspektiivne jalakäijate- ja jalgratturite tee rajamise kohustust detailplaneeringust huvitatud isikul enne ehitusega alustamist pole kuna ei ole majanduslikult ega ratsionaalselt mõttekas vaid ühte väikest osa Metsa tänava jalakäijate- ja jalgratturite teest projekteerida ja rajada. Jalakäijate- ja jalgratturite tee rajatakse tulevikus tervikuna Metsa tänavale ja selle rahastamise kohustust detailplaneeringust huvitatud isikul pole.

Pos 5 krundile planeeritud tehnovõrkude (vee- ja kanalisatsioonitorustikud koos liitumispunktidega) projekteerimise ja ehitustööde tellimine ning nende eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Elamutele ei väljastata ehituslubasid enne nõuetekohase juurdepääsutee välja ehitamist ja kasutuslubasid enne planeeritud tehnovõrkude väljaehitamist.

Planeering viiakse ellu kahes etapis. Esimeses etapis moodustatakse detailplaneeringujärgsed krundid ja rajatakse valgustatud juurdepääsutee koos ümberpöördeplatsiga. Tee ehitusega samaaegselt rajatakse ka kruntide teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud (veetorustikud ja kanalisatsioonitorustikud koos liitumispunktidega ning elektrikaabel koos liitumispunktidega). Teises etapis rajatakse planeeritud üksik- ja kaksikelamud ja abihooned koos nende toimimiseks vajalike majaühendustega.