



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-1-2024

**HARJU MAAKOND, KOSE VALD**  
**KREI KÜLAS ASUVATE PÕLLUVEERE JA**  
**TEEÄÄRE KATASTRIÜKSUSTE**  
**DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja:	Kose Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:	Argo Prits
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 .....	10
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 .....	20
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	22

## Detailplaneeringu koosseis

• Detailplaneeringu seletuskiri		
• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	A4	M 1:5000
• Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	A3	M 1:2000
• Joonis 3 – Tugiplaan	A2	M 1:500
• Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega	A2	M 1:500

## SELETUSKIRI

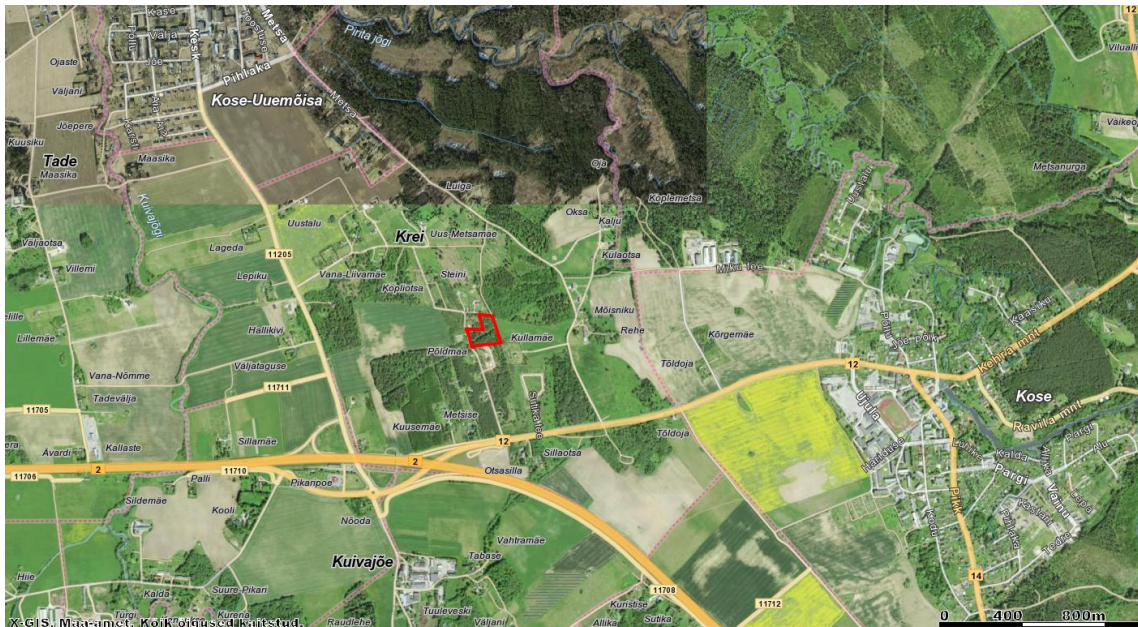
### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Argo Prits, poolt 29.11.2023 esitatud taotlus Kose Vallavalitsusele Krei külas asuvate Põlluveere ja Teeääre katastriüksustel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 29.11.2023, dokumendi nr 7-1.2/2078 all).
- Kose Vallavalitsuse 27. detsembri 2023 korraldus nr 811 koos lisaga (lähteseisukohad) Krei külas asuvate Põlluveere ja Teeääre katastriüksuste detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Krei külas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha ning see hõlmab Põlluveere (33701:002:0668) ja Teeääre (33701:002:0154) katastriüksuseid. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



### 3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kruntide ja ehitusõiguste määramine 4 üksikelamu püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

### 4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 27. detsembri 2023 korraldus nr 811 „Krei külas Põlluveere ja Teeääre katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Kose valla arengukava 2023-2035 (vastuvõetud Kose Vallavolikogu 24.11.2022 määrusega nr 24);
- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);
- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 31.05.2022 määrus nr 11);

- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; veeseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

*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 Nivello OÜ august 2023.a, töö nr. T2330. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

## 6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

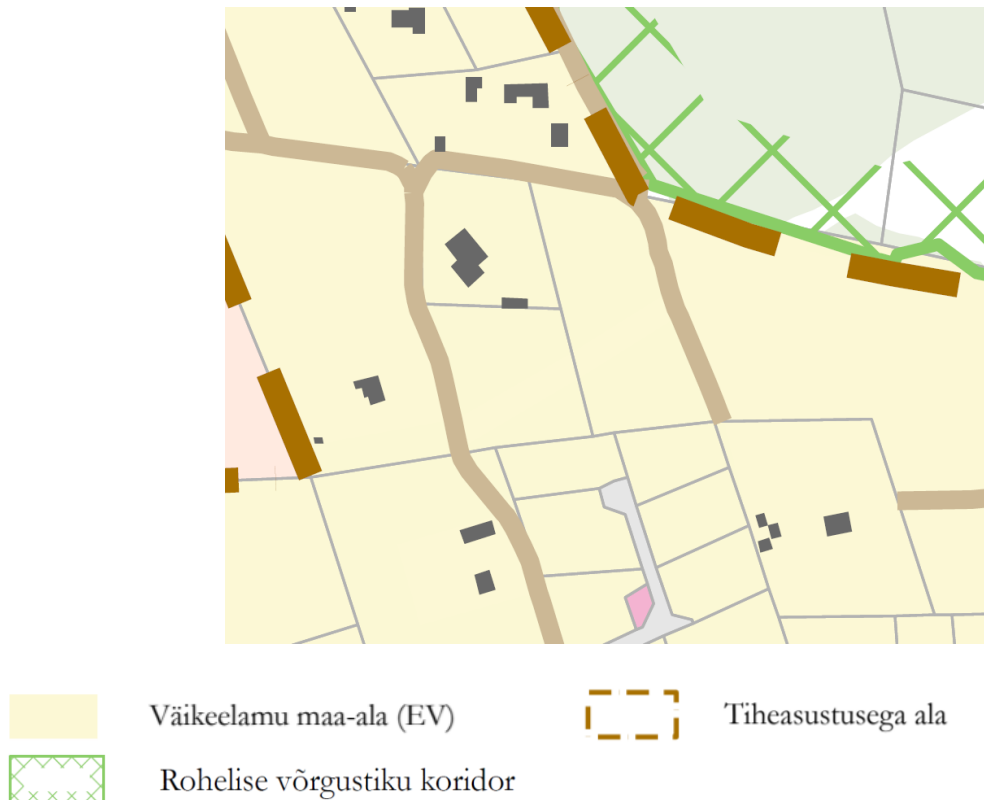
### 6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

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 kompaktsel 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 Põlluveere ja Teeääre katastriüksuste 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.

Üldplaneeringu järgi peab hoonestuse kavandamisel väikeelamu maa-alal lähtuma järgnevast: uute elamumaa kruntide vähim suurus on Krei külas Kose-Uuemõisa ja Kose aleviku vahel 2500 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 rajatiste vaheline kuja olema 8 m. Hoone või rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek.

Detailplaneering ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



## 6.2 Olemasolev olukord

Planeeringualale juurdepääs on riigi tugimaantee nr 12 Kose-Jägala tee ja 3370137 Männi - Kopliotsa tee kaudu. 3370137 Männi - Kopliotsa tee on osaliselt munitsipaalomandis (Männi-Kopliotsa tee 33801:001:0484) ja ülejäänud osas on tegemist eraomandis olevate teedega, millele on sõlmitud eratee avalikuks kasutamiseks määramise lepingud: Männi-Kopliotsa tee L1 (33801:001:1012) Kose vallavolikogu 25. november 2004 otsusega nr 158 (avalikuks kasutuseks määramise ajal kuulus tee Hallimetsa ja Künka kinnistute koosseisu); Põldmaa katastriüksusel olev tee Kose vallavolikogu 27. september 2023 otsusega nr 205; Kivistiku katastriüksusel olev tee Kose vallavolikogu 27. september 2023 otsusega nr 206.

Põlluveere ja Teeääre katastriüksused on hoonestamata ja kaetud suures ulatuses metsamaaga. Peamiselt kasvavad seal kuused ja männid, lisaks on ka kohati võsastunud alasid. Mõlema katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Maa-ameti järgselt on kõlvikuline koosseis Põlluveerel: metsamaa 4701 m<sup>2</sup> ja muu maa 1191 m<sup>2</sup>. Teeääre katastriüksusel on kõlvikuline koosseis: metsamaa 7961 m<sup>2</sup> ja muu maa 1062 m<sup>2</sup>.

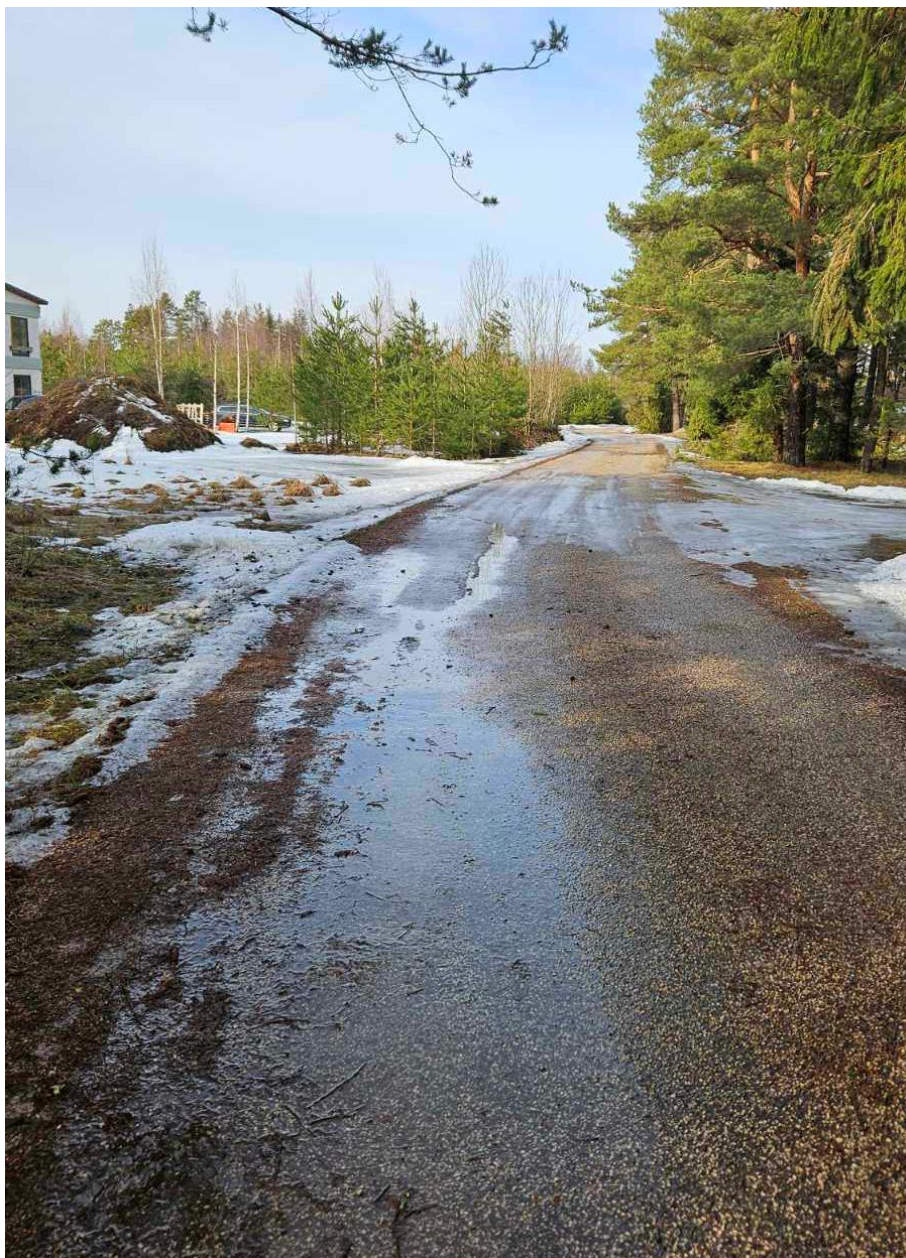
*Foto 1. Vaade planeeringualale (Foto: Maa-amet, mai 2023.a)*



*Foto 2. Vaade 3370137 Männi-Kopliotsa teele planeeringualalt (veebruar 2024.a)*



*Foto 3. Vaade 3370137 Männi-Kopliotsa teelt planeeringualale (veebruar 2024.a)*



*Foto 4. Vaade planeeringualale olemasolevalt juurdepääsuteelt (veebruar 2024.a)*



*Foto 5. Vaade planeeringuala keskel (veebruar 2024.a)*



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Avalikuks kasutuseks määratud tee kaitsevöönd 10 m

*Skeem 3. Maa-amet kitsenduste kaart*



### 6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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

Planeeringuala lähipiirkonna katastrüksuste ehituslik ülevaade on antud joonisel 2. Lähiala katastrüksuste pindalad jäävad vahemikku 2001 – 13930 m<sup>2</sup>, hoonete arv katastrüksustel on 1 – 4, ehitusalused pinnad jäävad vahemikku 157 – 533 m<sup>2</sup>. Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega või kelpkatusega hoonetega (planeeringuala põhjaosas on ka lamekatusega hoone), ning välisfassaadis on kasutatud peamiselt puitu ja kivi.

Planeeringuala kontaktvööndis asub elektrivõrk. Ühisveevärki ja -kanalisatsiooni lähipiirkonnas pole. Lähimad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud asuvad Sutika tee katastrüksusel, mis jääb planeeringualast ca 300 m kaugusele. Männi tee 3 katastrüksusel, mis jääb planeeringualast 91 m lõuna poole, asub tuletõrje veevõtumahuti. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja muu asjakohane info on kajastatud joonisel 2 „Kontaktvööndi ala plaan“.

*Foto 6. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa-amet aprill 2023)**Foto 6. Kontaktvööndis asuvad Männi tee hooned (aprill 2022)*

#### 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 asustumustris. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel on aluseks võetud lisaks Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadele ka planeeringuala kontaktvööndis asuvatel katastriüksustel asuvate hoonete arvud ja ehitusalused pindalad katastriüksuse kohta, et oleks tagatud uushoonestuse sobivus ümbritsevasse keskkonda. Olemasolev keskkond ja elektrivõrk on võimeline lisanduvate elamute ja abihoonete rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

## 7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse Põlluveere ja Teeääre katastriüksused viieks krundiks. Katastriüksuse sihtotstarveteks määratakse neljale krundile elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa) ja ühele krundile määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks transpordimaa (krundi kasutamise sihtotstarve tee ja tänava maa).

### 7.1. Krundi hoonestusala määramine

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

Hoonestusalad on planeeritud valdavalt 4 m kaugusele katastriüksuse piiridest. Männi-Kopliotsa tee poolsest krundi küljest on hoonestusala määratud 10 m kaugusele teest. Hoonestusalad on määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti.

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 (väiketuulikud, päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekteerimise käigus. Transpordimaa krundile Pos 5 hoonestusala 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 kontaktvõõndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Üksiklamu maa (EP) 100%	4 (1/3)	450 m <sup>2</sup>	9 m / 6 m
2	Üksiklamu maa (EP) 100%	4 (1/3)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 6 m
3	Üksiklamu maa (EP) 100%	4 (1/3)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 6 m
4	Üksiklamu maa (EP) 100%	4 (1/3)	400 m <sup>2</sup>	9 m / 6 m
5	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-

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

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 400 - 450 m<sup>2</sup>. Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohtade ja suuruste 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.

### 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	puit, kivi, krohv,
Lubatud katusekalded	(0) 15 – 45°
Lubatud katuse tüübid	Viilkatus, kelpkatus, lamekatus (lubatud abihoonetele ja elamu mittedomineeriva osana)
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 määrates on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet ja Kose vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohti detailplaneeringule. 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. Lamekatused on lubatud üksikelamutel mittedomineeriva osana, st et suuremas osas peaks katuse tüüp olema viilkatus/kelpkatus ja väiksemas osas on lubatud kasutada ka lamekatuseid.

Planeeringuga ei keelata rajada maa-aluseid korruseid. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojekti piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

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.

## **7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeritav ala külgneb avalikuks kasutamiseks määratud teega 3370137 Männi-Kopliotsa, mis asub osaliselt eramaadel, avalike teede kaitsevööndi ulatus on 10 m. 3370137 Männi-Kopliotsa teele pääseb riigiteelt 12 Kose - Jägala tee. Planeeringualal on hetkel olemasolev juurdepääsutee (pinnastee), mis on planeeritud likvideerida.

Joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ on näidatud 3370137 Männi-Kopliotsa teelt (asfaltkattega, laiusega 3,2-3,5 m, rahuldavas seisukorras) uus planeeritud juurdepääsutee (Pos 5). Tee on planeeritud rajada kõvakattega ja selleks, et kahesuunaline liiklus oleks mugav peaks olema minimaalseks teekatte laiuseks 4,5 m, millele lisandub mõlemale poole 0,5 m laiune kindlustatud teepeenar. Lisaks planeeritud sõidutee maavajadusele peab arvestama ka jalakäijate liikumisruumiga teepeenral, tehnoorkude paiknemisega ning talihoolduse teostamise võimalikkusega, milleks on jäetud mõlemale poole teed 3,5 m vaba ruumi.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist, sõidutee rajamist ja kasutusloa saamist antakse see Pos 5 asuv tee tasuta üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikult kasutatavaks teeks.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe krundi kohta on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks juhaks 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 tuleohutuskuju 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

#### Kose valla üldplaneeringu nõuded

Kose valla üldplaneeringu ptk 5.7 kohaselt on tiheasutusaladel vee- ja kanalisatsioonisüsteemide arendamisel seatud järgnevad nõuded:

1. rekonstrueerida amortiseerunud ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud, täiendavalt rajada neid vastavalt arendamise kavale ja toimunud arendustele;
2. uued kanalisatsioonisüsteemid rajada lahkvoolsetena;
3. ühissüsteemide väljaehitamiseni on lubatud lekkekindlate kogumismahutite kasutamine ajutise lahendusena, reoveed tuleb transportida purgimissõlme;
4. omapuhastite rajamine on lubatud vastavalt norm- ja õigusaktidele;
5. lokaalsete lahenduste korral arvestada põhjavee kaitstuse ja vajalike kujudega;
6. kuna vallas puudub piisav purgitava reovee vastuvõtu võimekus, eelistada reoveekäitlemise lahendusi, mille käigus tekiks võimalikult vähe purgitavat reovett;
7. ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga liitunud aladel soodustada vanade omapuhastusseadmete (kogumiskaevud jne) ning puurkaevude nõuetekohast likvideerimist, et ei tekiks reostuse lekkimise ohtu pinnasesse ega põhjavette.

Tiheasustusega aladel väljaehitatud ühisveevärkidega vahetult piirnevate kinnistute ja planeeringualade veevärgid tuleb ühendada võimaluse korral tiheasustusalade ühisveevärki.

### Olemasolev olukord

Planeeringuala vahetus läheduses puuduvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Lähimad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud asuvad Sutika teel, mis jääb planeeringualast 300-350 m kaugusele. Selleks, et ühendada planeeringuala vee- ja kanalisatsioonisüsteem olemasolevate ÜVK torustikega tuleks rajada väga pikalt torustikke. Majanduslikult ei ole nii pikkade torustike rajamine huvitatud isikule mõttekas vaid nelja planeeritud üksikelamu maa krundi tarbeks. Kuna detailplaneeringu koostamisel hetkel ei ole teada, kas Põlluveere ja Teeääre katastriüksuste detailplaneeringu jaoks planeeritavate ÜVK torustikega oleks rohkem liitujaid, on Kose Vallavalitsus nõustunud esialgu planeeringualale lokaalse veevarustussüsteemi ja lokaalsete reoveekäitlemise süsteemide rajamisega. Omapuhasti valik ja heitvee pinnasesse immutamine on lubatud aladel ja viisil, kus looduslikud tingimused ning õigus- ja normatiivaktid seda võimaldavad. Kontaktvööndi joonisel on näidatud lähipiirkonna (r=100m) paiknevad kaevud ja kanalisatsioonirajatised.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub piirkonna maaomanike huvi ja võimekus ÜVK-ga liitumiseks, tuleb ka Põlluveere ja Teeääre detailplaneeringualal kavandada ÜVK-ga liitumine.

### Planeeritud vee- ja kanalisatsiooniühendused

Kruntide veevajaduse tagamiseks rajatakse üks ühine puurkaev krundile Pos 1 ja igale krundile iseseisev biopuhasti koos imbväljakuga. Põhjavee I veekihi saastumise juhtumite esinemise tõttu tuleb rajada joogivee kvaliteedi tagamise eesmärgil puurkaev põhjavee II veekihti. St puurkaev rajatakse sügavamale kui on enamuses naabruses olevad puurkaevud (näiteks rajatakse ca 60 meetri sügavuselt) ja paigaldatakse sügavam manteltoru (näiteks ca 30 m).

Standardi EVS 921:2022 kohaselt on ühe inimese päevane keskmine veevajadus 120-250 liitrit, lisaks on samas standardis välja toodud, et juhul kui kastetakse eramute aedu, arvestatakse ühele aiale kastmisperioodi vältel (3 kuud) keskmiselt 400 liitrit/ööpäevas. Puurkaevu soovituslik tootlikkus on leitud 16 inimese kohta (neli majapidamist ja ca 4 liiget leibkonnas, ühe inimese keskmine veevajadus 150 l) ja selleks on 2,4 m<sup>3</sup> joogivett millele lisandub 1,6 m<sup>3</sup> kastmisvett ehk kokku vajalik veevajadus suvisel perioodil 4 m<sup>3</sup>/ööpäevas ja ülejäänud ajal (mitte kastmisperioodil) 2,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Tulenevalt veetarbe hulgast ei moodustata sanitaarkaitseala veeseaduse § 154 lõige 1 punkti 3 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse puurkaevule veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

Elamutele veeühenduse saamiseks rajab detailplaneeringust huvitatud isik puurkaevust kruntide teenindamiseks veetorustiku iga planeeritud üksikelamu maa krundi piirini. Puurkaevu hoolduse ja nõuetele vastavuse ning korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema kõik kasutajad ühiselt. Ühiseks puurkaevu haldamiseks moodustab detailplaneeringust huvitatud isik mittetulundusühingu, igakordse krundi omandi muutumisega kaasneb MTÜ liikmeks saamine. MTÜ loomine on eelduseks ka puurkaevule kasutusloa saamisel. Pos 1 krundil asuvale puurkaevule seatakse servituut MTÜ, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 kasuks. Lisaks tuleb sõlmida transpordimaal asuvale veetorustikule MTÜ ja planeeritud kruntide omanike vahel isikliku kasutusõiguse lepingud. MTÜ ülesandeks jääb lisaks puurkaevule ka veetorustike hooldus ja korrashoid. Kuna pole välistatud tulevikus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine tuleb veetorustikud projekteerida nii, et oleks võimalik tulevikus need ühendada ühisveevärgiga. Võimalik ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise asukoht on esitatud joonisel 2.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse

piirväärtused“ § 8 lõige 1 punkti 4 alusel on lubatud immutada kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Eelnevast tulenevalt on võimalik kinnistute reoveekäitlus lahendada biopuhastite baasil. Lisaks on Kose valla üldplaneeringu järgi soositum variant samuti biopuhasti (ptk 5.7 punkt 6). Pärast reovee bioloogilist puhastamist on lubatud puhastatud heitvesi juhtida lähedalasuvasse veekogusse või rajada imbväljak. Imbväljaku asukoha valikul peab arvestama naaberkruntidega nõnda, et rajatavad tehnorajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust oluliselt, st imbväljaku kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkruntide hoonestusaladele. Imbväljaku rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaar- või hooldusalale lähemal kui 50 m.

Ehitusprojekteerimisel tuleb valida sobilikud asukohad planeeritud puurkaevule, veetorustikule ja biopuhastitele ning imbväljakutele. Kui projekteerimisel valitud asukohad erinevad detailplaneeringus märgitud asukohtadest ja seetõttu nende kujad või muud kaasnevad kitsendused muudavad naaberkrundi kasutamist - saab tehnorajatiste asukohti muuta vaid puudutatud naabri nõusolekul.

Kui tulevikus planeeritud kruntidel ja kontaktvööndis asuvate teiste elamute omanikel on huvi või vajadus siiski ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniga liituda, ning ühendustorustikud piirkonnas välja ehitatakse, tuleb selle rajamise raames ühendada planeeritud veetorustik tiheasustusala ühisveevärgisüsteemi. Lisaks tuleb rajada kanalisatsiooni liitumispunktid ja -torustikud, mis tuleb ühendada ühiskanalisatsiooniga. Pärast ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitamist tuleb koheselt, kuid mitte hiljemalt 12 kuu jooksul, liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga ning lokaalsed lahendused likvideerida, et ei tekiks reostuse lekkimise ohtu pinnasesse ega põhjavette. Pärast torustike rajamist ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumist annab MTÜ veetorustikud üle vee-ettevõttele ja pärast seda on lubatud moodustatud MTÜ likvideerida.

### **7.6.2 Sademevesi**

Kruntidel Pos 1, 2, 3 ja 4 on võimalik lahendada sademevesi krundi sisese kogumismahutiga kastmisvee võtmiseks ja mahuti täitumisel täiendav vesi immutada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Sademevee kogumine (mahuti) on oluline, et vähendada kvaliteetse joogivee ebamõistlikku tarbimist. Silmas tuleb pidada, et üleliigsed sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega tee. 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/parklate rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid), kasvukast, vihmapeenar või viibetiik. Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodud (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus).

### **7.6.3 Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrjevee saamise võimalus on planeeritud tagada Männi tee 3 katastriüksusel asuvast tuletõrje veevõtumahutist, mis jääb planeeringualast lõuna suunas ca 95 kaugusele.

Kontaktvööndis, linnulennult ca 95 m kaugusel, Männi tee 3 tuletõrje veevõtukoht (asukoht näidatud joonisel 2). Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 alusel peab aga veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaiagaldiste

päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitistest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Eelmises lauses nimetatud leevendust ei saa kasutada linnas ja alevikus. Tulenevalt asjaolust, et teed pidi on tuletõrje veevõtukoht kaugemal kui 200 m, ei ole võimalik olemasolevast tuletõrje veevõtukohta kasutada.

Seega on tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal planeeritud tagada tuletõrje veevõtumahutist. Planeeritud on rajada planeeringualale üks ühiselt kasutatav tuletõrje veevõtumahuti krundile Pos 1. Veevõtukohal peab olema ööpäevaringne juurdepääsu võimalus. Tuletõrje kuivhüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus. Rajatav tuletõrje veevõtumahuti koos kuivhüdrandiga saab tagada ka lähipiirkonnas paiknevate teiste elamute tuletõrje veevajaduse.

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 juhtnööre.

Siseministri määruse § 7 lõike 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup> (st veevõtukoha kasutatav veekogus peab olema 30 m<sup>3</sup> (kuna väljavoolu toru ei asu mahuti põhjas vaid kõrgemal, peab paigaldatav mahuti olema suurema mahuga (ca 40 m<sup>3</sup>)). Kehtiva määruse järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada veevooluhulk 10 l/s. Tuletõrje veevõtukoha rajamise, nõuetele vastavuse ja korrashoiu eest hoolitsevad edaspidi tuletõrje veevõtukoha kasutajad (need kelle hoone kasutusloa taotlemisel selle märgivad) ühiselt. Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada detailplaneeringust huvitatud isiku poolt enne esimesele üksikelamule kasutusloa väljastamist.

#### **7.6.4 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu alal ei asu Elektrilevi OÜ-le kuuluvaid elektriliine. Lähim võimalus elektriühenduse saamiseks on Põldmaa katastriüksusel asuvast mastist.

Planeeringuala elektrivarustus on nähtu ette Pauli:(Kose) alajaama F1 0,4 kV fiidri mastist M9, mis asub Põldmaa kinnistul. Nimetatud mastist on ette nähtud uutele objektidele välja 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 tehnoõrkudega“ 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 tehnoarajatiste 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 tootmisel 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 soojuspumpad, tahkeküte ja päiksepaneelid (lubatud paigaldada vaid

hoonete katustele ja/või fassaadidele). Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkiinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kiinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Nõuded taastuvenergia rajatiste (päikeseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10. Üldplaneeringu on soovituslik maaküttekontuuri kaugus krundi piirist minimaalselt 5 m. Kui planeeritud krundidel soovitakse kasutada maasoojust, siis on eelistatud vertikaalsed 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. Horisontaalset maaküttetorustikku on võimalik rajada vaid juhul kui ehitusprojekti suudetakse tagada haljastuse nõuete täitmine (haljastatav/looduslikuna säiliv osa krundi pindalast minimaalselt 30%).

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

### **7.6.6 Sidevarustus**

Sidevarustus on võimalik lahendada mobiilside kaudu. Kui tulevikus lähipiirkonda sidekaablid rajatakse, siis on lubatud nendega liituda. Sidekaablite asukoht leitakse sel juhul projekteerimisel.

## **7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

### **7.7.1 Haljastuse põhimõtted**

Planeeringualal asub pooles ulatuses mets (vt fotod eespool). Planeeringualal asuvat metsa tuleb nii suures osas kui võimalik säilitada. Lubatud on likvideerida hoonetele ja rajatistele ehituseks ette jäävaid puud ning puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud ja haiged puud). Põhieesmärk haljastamisel peaks olema säilitada maksimaalselt elujõulised puud. Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada Kose üldplaneeringus toodud asjakohaste nõuetega:

- väikeelamu maal tuleb tagada haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast, sh metsastel krundidel 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);
- 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 tiheasustusalade tihendamise, mitte laiendamise. 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 liikluskahjustuse 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 liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

### 7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise või projekti realiseerimise staadiumis.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
Pos 1	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud puurkaev (Pos 2, Pos 3, Pos 4, loodav veemajanduse MTÜ) * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud veetorustik (loodav veemajanduse MTÜ) * tuletõrje veevõtukoht (Pos 2, Pos 3, Pos 4 ja võimalikud teised kasutajad (nt Liivaku, Kivistiku))
Pos 2	-
Pos 3	-
Pos 4	-
Pos 5	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilbid (Elektrilevi OÜ) * Isiklik kasutusõigus – planeeritud veetorustik ja liitumispunktid (loodav veemajanduse MTÜ) * Tuletõrje kuivhüdrant (Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4 ja võimalikud teised kasutajad (nt Liivaku, Kivistiku))
Põldmaa	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ)

Kuna Pos 5 võõrandatakse rajamise ja kasutusloa saamise järgselt Kose vallale ja seejärel määratakse avalikult kasutatavaks teeks, ei ole vajalik juurdepääsuteele teeservituute 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 sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu, millega lepatakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste 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 kõvakattega juurdepääsutee ja rajada moodustatud katastriüksustele mahasõidud. Pärast detailplaneeringu kehtestamist, tee rajamist ja kasutusloa saamist antakse see Pos 5 asuv sõidutee tasuta üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikult kasutatavaks teeks.

Puurkaevu, tuletõrje veevõtukohta ja Pos 5 krundile planeeritud tehnovõrkude projekteerimise ja ehitustööde tellimine ning nende eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Krundile Pos 1 tuleb rajada puurkaev ja tuletõrje veevõtukoht detailplaneeringust huvitatud isiku poolt. Üksikelanutele ei väljastata kasutuslubasid enne olemasoleva juurdepääsutee rajamist, tuletõrje veevõtukohta väljaehitamist ning planeeritud tehnovõrkude väljaehitamist ega ehituslubasid enne juurdepääsu tagamist ja puurkaevu välja ehitamist. Ehitusaegselt on lubatud kruusatee ning pärast suuremate ehitustööde lõppu tuleb rajada kõvakate (näiteks 2-kordne pindamine).

Enne puurkaevu kasutusloa saamist tuleb moodustada veemajandusega tegelev MTÜ huvitatud isiku poolt. Seejärel sõlmida puurkaevule ja veetorustikule notariaalne servituut/isiklik kasutusõigus loodud MTÜ kasuks. Igakordse krundi omandi muutumisega kaasneb MTÜ liikmeks saamine. MTÜ asutamisel tuleb põhikirjaga tagada kõigi kruntide veega varustatus, st igal MTÜ liikmel on õigus saada veeühendus.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeering viiakse ellu kolmes etapis. Esimeses etapis moodustatakse detailplaneeringujärgsed krundid. Teises etapis rajatakse planeeritud tehnovõrgud ja -rajatised (puurkaev, veetorustik, elektrikaabel koos liitumispunktidega) ning juurdepääsutee koos mahasõitude ja ümberpöördeplatsiga ning kolmandas etapis rajatakse tuletõrje veevõtukoht, planeeritud üksikelanud ja abihooned koos nende toimimiseks vajalike majaühendustega.