



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-5-2024

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
KUIVAJÕE KÜLAS ASUVA
KÕRTSI KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Kose Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	FTS KV 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	7
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	9
7.1. Krundi hoonestusala määramine	9
7.2 Krundi ehitusõigus	9
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	10
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	11
7.5 Ehitistevahelised kujud	13
7.6 Tehnovõrkude lahendus	13
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	16
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	17
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	18
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	19
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 M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaan M 1:1000
- Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:1000

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, FTS KV OÜ (registrikood 12780049), poolt esitatud 18.03.2024 avaldus Kose Vallavalitsusele Kuivajõe külas Kõrtsi katastriüksusel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 18.03.2024, dokumendi nr 7-1.2/459 all).
- Kose Vallavalitsuse 9. aprilli 2024 korraldus nr 118 nr lisaga (lähteseisukohad) Kuivajõe külas asuva Kõrtsi katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Kuivajõe külas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 7,7 ha ning see hõlmab Kõrtsi (33701:002:0916) katastriüksust ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist osaliselt ka Sillamäe tee (33701:002:0917 ja 33701:002:0936), 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (33701:002:0918) ja 11205 Kuivajõe – Kose-Uuemõisa tee (33701:002:0401) katastriüksuseid. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kahe krundi moodustamine ja ehitusõiguste määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 9. aprilli 2024 korraldus nr 118 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Kose valla arengukava 2023-2035 (Kose Vallavolikogu 24.11.2022 määrus nr 24);

- 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; looduskaitseadus; 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

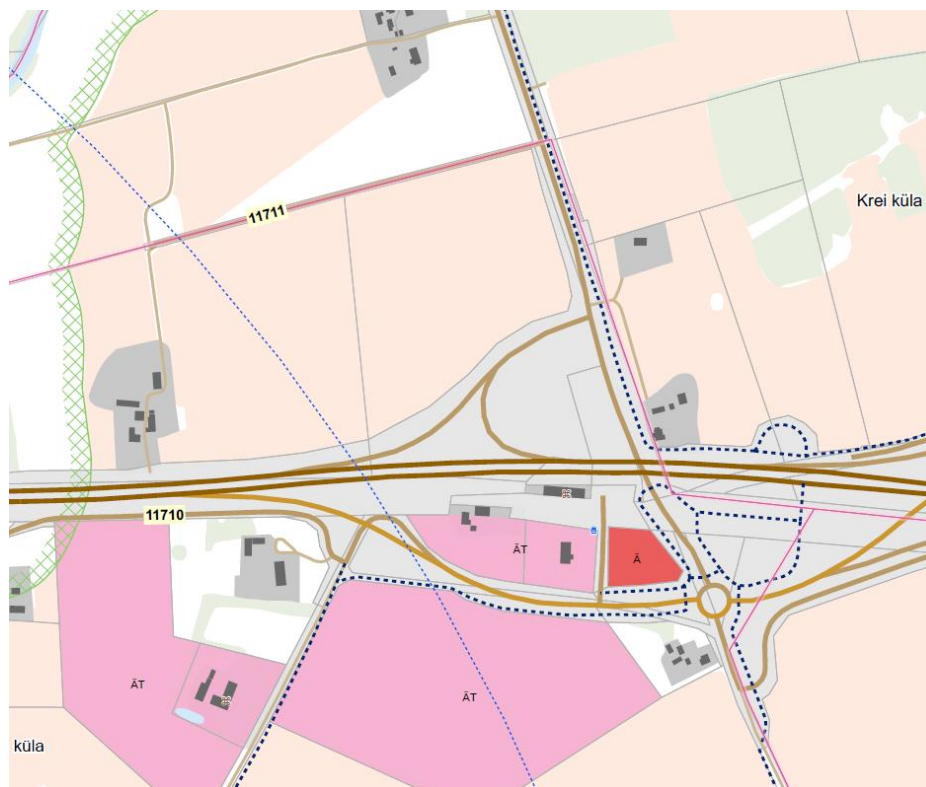
Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostanud Mäger poegadega OÜ juuni 2024.a. Töö nr. MP1259/24G. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist hajaasustusega alaga, kus on äri- ja tootmistegevus lubatud logistiliselt soodsas asukohas, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarbega ala (ÄT) kõrval, kui hooned ja tegevus ei kahjusta piirkonna elu- ja looduskeskkonda, kui tegevusega ei kaasne häiringuid tundlikele naaberladele (elamud, üldkasutatavad alad, puhkealad) ja kui vajadusel rakendatakse leevendusmeetmeid. Üldplaneeringus on Kuivajõe, Tade, Kolu ja Saula külates ÄT-juhtotstarbega alad kavandatud 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee äärde, kus on ehitusloakohustuslike hoonete kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. ÄT-juhtotstarve on ette nähtud kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste ehitamiseks. Äri- ja tootmiskaude arendamisel ja planeerimisel on oluline meeldiva töökeskkonna ja üldmulje loomine, kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamise vajadusega arvestamine (haljaspindade kavandamine, mis võimaldab sademevee immutamist). Maa-alal on suunaks keskkonda sobiva ja olulisi keskkonnamõjusid mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine. Detailplaneeringu ala asub väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servas. Väärtuslikud põllumajandusmaad tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses ning ehitised ja rajatised tuleb paigutada eelkõige olemasoleva tee äärde ja kõlviku piirile, vältides põllumassiivide tükeldamist. Detailplaneering ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



- Kergliiklejate liikumissuund
- Rohelise võrgustiku koridor
- Väärtuslik põllumajandusmaa
- Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (Ä)
- Kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikahoone maa-ala (ÄT)
- Liikluse ja liiklust teenindava ehitise maa-ala (LT)

6.2 Olemasolev olukord

Juurdepääs planeeringualale on riigitee nr 11711 Sillamäe tee kaudu. Planeeringuala läbivad ettevõttele ELA SA kuuluv sidekaablid, tänavavalgustuse madalpingekaablid. Planeeringualal asuvad ka kaks bussipeatust, millest lõunapoole jäävast peatusest saab liikuda mugavalt Tallinna suunal ja idapoole jäävast peatusest saab liikuda erinevate Kose valla asulate vahel.

Kõrtsi katastriüksus on kaetud haritava põllumaaga. Sillamäe tee (33701:002:0917 ja 33701:002:0936), 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (33701:002:0918) ja 11205 Kuivajõe – Kose-Uuemõisa tee (33701:002:0401) katastriüksustel asuvad riigiteed.

Foto 1. Vaade planeeringualale ja kontaktvööndile (Foto: Maa-amet, mai 2024.a)

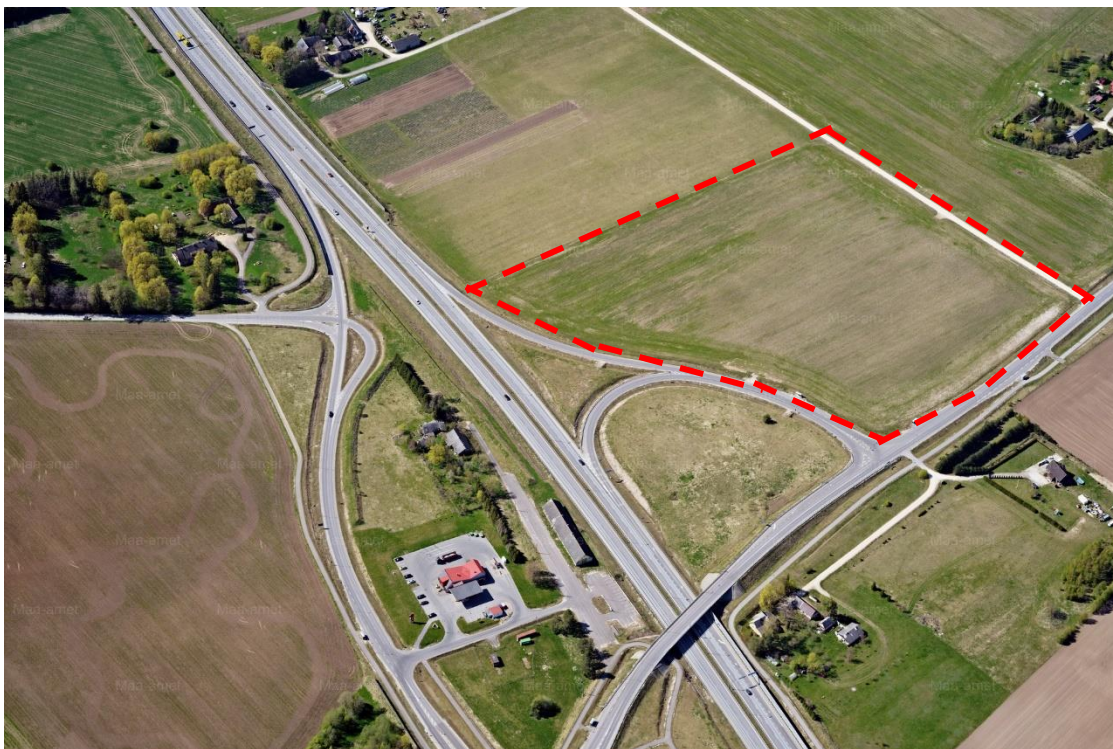
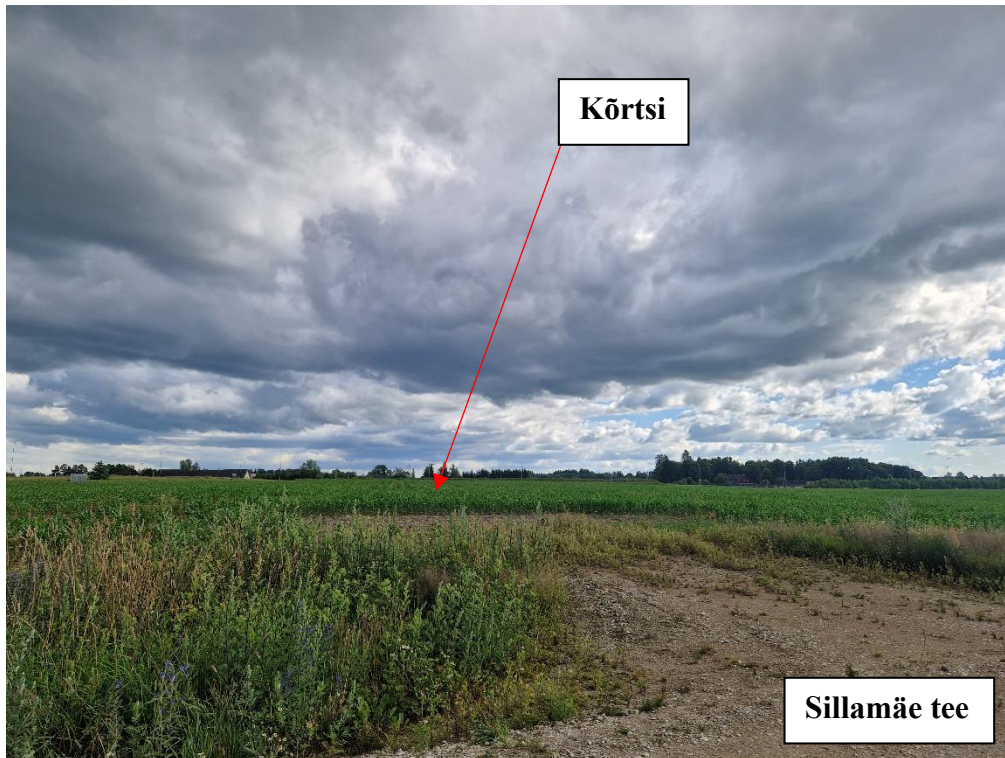


Foto 2. Vaade planeeringualale (Maa-amet, mai 2024.a)



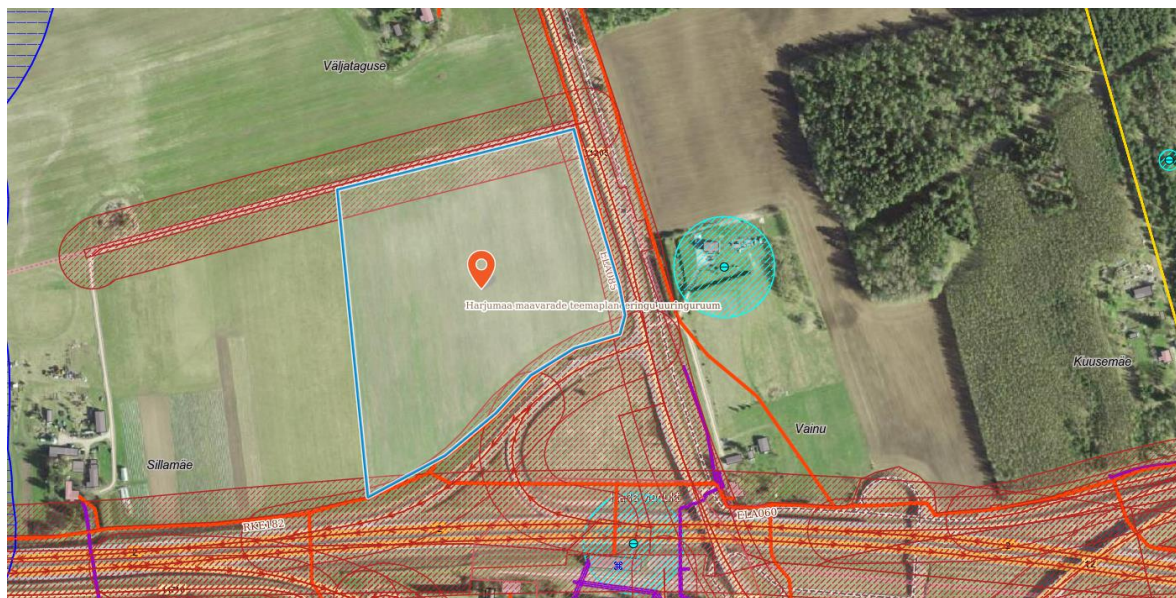
Foto 3. Vaade Kõrtsi katastriüksusele Sillamäe teelt (juuli 2024.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Riigiteede kaitsevööndid ulatusega 30 m
- Elektri kaabli (madalpingekaabel) kaitsevöönd 1 m
- Sidekaabli kaitsevööndid 1 m

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



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala piirneb kolmest küljest transpordimaadega. Planeeringuala jääb hoonestatud piirkonda. Lähim hoonestus (üksikelamu ja abihooned) asub planeeringualast ca 80 m kaugusel Vainu katastriüksusel. Sillamäe ja Väljataguse hooned jäävad vastavalt 130 m ja 270 m

kaugusele planeeringuala piirist. Sillamäe, Vainu ja Väljataguse hoonetuseks on viilkatusega taluhooned.

Planeeringuala lähipiirkonda jääb Karla viadukt ja teisel pool riigiteed 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teed asub tankla hoone, kinnismälestis Kuivajõe kõrtsihoone ja üks elamu.

Planeeringuala kontaktvööndis asub tänavalgustuse elektri kaabel ja Elektrilevi elektrivõrk ning ELA SA sidekaablid. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja katastrüksuste kohta käiv info on kajastatud joonisel 2.

Foto 4. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa-amet fotoladu mai 2024.a)



6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse Kose valla poolt lähtetingimustes välja toodud nõuetega ja Kose valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on üldplaneeringu kohane ning sobib liiklussõlme kõrvale. Kavandatavad hoonemahud ja kruntide täisehitus sobituvad hajaasustuse põllumajandusmaastiku äärde. Planeeringuala asukoht suuremate riigiteede ääres on heaks asukohaks hulgikaubanduse ettevõtte ladudele. Karla viadukti lähedus muudab liikumise planeeringualale 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teelt lihtsaks. Lisaks asub hõreda asustusega piirkonnas. Olemasolev keskkond, sh sõiduteed ning elektri- ja sidevõrk on võimelised lisanduva hoonestuse rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse Kõrtsi katastriüksus kaheks tootmismaa krundiks (krundi kasutamise sihtotstarve laohoone maa). Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kummalegi krundile. Planeeringualasse kaasati juurdepääsu tagamiseks ja tehnovõrkudega varustamiseks osaliselt Sillamäe tee (33701:002:0917 ja 33701:002:0936), 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (33701:002:0918) ja 11205 Kuivajõe – Kose-Uuemõisa tee (33701:002:0401) katastriüksused, mille sihtotstarvet ega olemasolevaid piire ei muudeta.

Detailplaneeringust huvitatud isik soovib Pos 1 krundile rajada kontori (asub samas hoones laoruumidega), eraldiseisvad laohooned ja laoplatsti tee- ja vesiehitusmaterjalide (truubitorude ja geotekstiilide) hulgimüügiks. Planeeritud krunt Pos 2 on laohoonete rajamiseks, kuid esialgu jääb see maatükk rendile kohalikule põllumajandusettevõtjale.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

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

Hoonestusala on planeeritud 5,6 - 50 m kaugusele katastriüksuse piiridest. Krundil Pos 1 jälgib hoonestusala piir ida ja lõuna poolt riigitee kaitsevööndi piiri, põhja poolt on hoonestusala piir krundi piirist 10 m kaugusel ja lääne poolt on hoonestusala krundi piirist 50 m kaugusel. Krundil Pos 2 jälgib hoonestusala ida poolt riigitee kaitsevööndi piiri, põhja poolt on hoonestusala piir rekonstrueeritava sõidutee kattest 30 m, lõuna poolt on hoonestusala piir 10 m kaugusel ja lääne poolt on juurdepääsutee teekattest 10 m ja krundi piirist 5,6 m kaugusel. Hoonestusala on määratud võimalikult suur, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti.

Tehnorajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel tehnorajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Soovitused taastuvenergia rajatiste (väiketuulikud, päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

Täpne lahendus rajatavate kontori ja laohoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

7.2 Krundi ehitusõigus

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 tehnoorkudega“ asuvas tabelis 1 ning kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja Kose valla üldplaneeringust.

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 ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
Pos 1	Laohoone maa (TL) 100%	4*	2000 m ²	10 m
Pos 2	Laohoone maa (TL) 100%	3*	1200 m ²	10 m

*Mõlemale krundile on lubatud rajada ka kuni 20 m² väikeehitisi ja erineva pinnaga varjualuseid/katusealuseid (sh ka suuremaid kui 20 m²) ladustavate materjalide tarbeks, mille kindlat arvu ei määrata kuid nende ehitisealused pinnad peavad mahtuma suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse.

Lubatud on katastriüksusele määrata osaliselt ka ärimaa sihtotstarve (< 50%), kui lisaks ladustamisele peaks tulevikus tekkima vajadus toodete müügipinnale.

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

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste (va rajatiste (tehnoorkude, parkla, laoplat) suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta hooned. Planeeringuga on lubatud rajada krundile Pos 1 hooneid mille maksimaalne ehitisealune pind on kokku 2000 m² ja krundile Pos 2 kuni 1200 m². Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvõndis ei ole teisi tootmishooneid.

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Maksimaalne hoonete maapealne korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete soovituslikud välisviimistluse materjalid	Metall, krohv, puit, kivi
Lubatud katusekalded	0 – 35°
Maksimaalne hoone korruselisus	Kontoril 2, laohoonel 1

Katuse tüüpina on lubatud kasutada erinevat tüüpi lame- ja kaldkatuseid. Detailplaneeringuga ei määrata konkreetseid katusekatte materjale. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid

peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja hoone tuleb sobitada ümbritsevasse keskkonda. Visuaalselt parema tulemuse saamiseks võib kombineerida erinevaid materjale.

Kose valla üldplaneering soovib suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid, samas vältides silmatorkavaid erksaid värve.

Piirded

Piirdeaedu pole lubatud rajada krundi piiridele, kuna lähialal ei asu ka ulatuslikke piirdeaedu. Lubatud on aga rajada krundisisesele piirdeaedu, mille funktsiooniks on eelkõige turvalisuse tagamine (nt materjalide vms ladustamisel väljaspool hoonet). Piirdeaia maksimaalne kõrgus on 2,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud.

Valgustus

Valgusreostuse kahjulike mõjude minimeerimiseks peaks valgustus:

- olema hämardatav öisel ajal minimaalsele tasemele;
- valgustama ainult seda ala, mis seda vajab;
- projekteeritud selliselt, et valgus leviks naaberkinnistutele võimalikult vähe;
- ei tohi olla eredam kui vaja;
- peab vähendama sinise valguse emissiooni;
- olema täielikult varjestatud (allapoole suunatud);
- eelistada katendites madala peegeldusvõimega materjale;

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

7.4.1 Liikluskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 36,934-36,966; riigiteega nr 3597 4.Kuivajõe ühendustee km 0,000-0,203; riigiteega nr 3596 3.Kuivajõe ühendustee km 0,121-0,295; riigiteega nr km 0,422-0,635 (edaspidi riigitee) ja riigiteega nr 11711 Sillamäe tee (katastritunnused 33701:002:0917 ja 33701:002:0936).

Riigitee 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee (millelt juurdepääs toimub Sillamäe teele) keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1528 autot. Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas riigitee osas 90 km/h. Joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ kujutatud mahasõidu külgnähtavus vastab juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Peatee peatumisnähtavust (PN1) ei ole juhendi alusel määratud, kuna liituva tee liikumissagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas. Peatee liitumisnähtavus (LN1) on juhendi alusel 230 m ning liituva tee liitumisnähtavus (LN2) on 15 m. Riigitee 11711 Sillamäe tee peatumisnähtavust pole samuti määratud, liitumisnähtavus (LN1) on 105 m (kiirusepiiranguks võetud 50 km/h) ja liituva tee liitumisnähtavus on (LN2) on 15 m.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigitee nr 11711 Sillamäe tee kaudu olemasolevalt mahasõidult. 11711 Sillamäe tee on laiusega ca 5 m ning kruusakattega. Kuna planeeringuala liiklustihedust ja sõidukite koosseisu väga täpselt määrata ei saa (puudub teave Pos 2 potentsiaalsest tegevusest) tuleb arvestada tee laiuse määramisel linnatänavate standardis näidatud laiusega, mille järgi kahe veoauto (sadulauto) mugavaks liikluseks on vajalik teekatte laius 6,6 m. Seega tuleb 11711 Sillamäe teed rekonstrueerida ja laiendada ning 11205 Kuivajõe – Kose-Uuemõisa tee ristmikku rekonstrueerida ja laiendada. Planeeritud arendustegevuse eelduseks on riigitee nr 11711 Sillamäe tee ning riigitee nr 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee ristmiku ümberehitamine liikluskooresseisule vastavaks. Tee on planeeritud rajada tolmuva kate (näiteks pinnatud) ja 6,6 m laiusega kuni planeeritud kruntide juurdepääsute mahasõiduni. Samuti on planeeritud rajada ühine juurdepääsute kahe krundi juurdepääsu

tagamiseks. Sõidutee on planeeritud rajada tolmuva kattega ja soovituslikult ca 6,1-7 m laiune, et oleks tagatud kahesuunaline liiklus ka suurematele veokitele. Tee jääb krundi Pos 1 koosseisu ja sõiduteele seatakse teeservituut Pos 2 kasuks.

Võimalike riigitee liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks on soovitatav kasutada kontori osal müratõkestavaid aknaid. Sh Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

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

Jalakäijate ja jalgratturite tee on hetkel vaid 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa teest teisel pool. Detailplaneeringuga on kavandatud bussipeatuse ühendav jalakäijate ja jalgratturite tee, millelt on planeeritud ka juurdepääs krundile Pos 1 (kuna tegemist on hulgikaubandusettevõttega, siis tihedalt igapäevast jalakäijate (küllastajate) liiklust ette ei ole ette näha, peamiselt tee kasutajad on ettevõtte oma töötajad, kes liiguvad bussiga ja kasutavad juurdepääsu tööle tulekuks ning minekuks). Jalakäijate ja jalgratturite tee soovituslik asukoht on näidatud Joonisel 4. Jalakäijate ja jalgratturite tee asukoht täpsustatakse projekteerimisel. Arvestada tuleb tee projekteerimise normide lisa 1 tabel 40, mille järgi peab planeeritud jalakäijate ja jalgratturite tee vähim laius olema minimaalselt 2,5 m ja lisa 1 tabeli 41 järgselt peab jalakäijate ja jalgratturite tee ohutusriba vähim laius olema minimaalselt 7 m. Jalakäijate ja jalgratturite tee rajamine (sh ehitusprojekti tellimine) on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus.

Kuna käesoleval hetkel pole teada Pos 2 tegevusala tulevikus (ja planeeringuga on lubatud ka ärimaa sihtotstarve) on joonisel 4 näidatud perspektiivne jalakäijate ja jalgratturite tee ning ülekäigukoht juhaks kui peaks tulevikus Pos 2 krundile jalakäijate ligipääsu vajadus lisanduma.

7.4.2 Parkimine

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismormatiivile. Parkimiskohtade konkreetne arv leitakse projekteerimisel vastavalt rajatava ärihoone tulevasele brutopinnale. Detailplaneeringuga on määratud suurim lubatud ehitisealne pind Pos 1 krundil 2000 m² ja Pos 2 krundil 1200 m², seega eeldusel, et hooned on ühekorruselised, mille puhul on standardi järgselt (võttes arvutuse aluseks standardis toodud määratlust „5 Tööstusettevõtte ja ladu“ ja liigitust väikeelamute ala (normatiiv n=1/90)) minimaalne parkimiskohtade arv Pos 1 krundil 17 parkimiskohta ja Pos 2 krundil 14 parkimiskohta. Lisaks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada ka jalgrataste parkimisvõimalus. Vähim jalgrataste parkimiskohtade arv on standardi järgi 6. Täpne parkimise lahendus lahendatakse projekteerimisel.

Parkimisala projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada järgnevate nõuetega:

- kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- parkimine lahendada kinnistu piires ning arvestada tuleb parkimise normide, linnatänavate standardiga;

- vältida suure ladustamisplatsi täisafalteerimist, kui võimalik siis eelistada vett läbilaskvaid materjale nagu kruus ja killustik (kasvõi osaliselt);
- alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele elektriautode laadimistaristu paigaldamine kohustuslik. Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 651 lg 4 p 2 ja lg 7 alusel on sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta kohustuslik paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga. *Selgituseks: „Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku.“*. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht tuleb määrata projekteerimisel;
- enam kui 20-kohaline parkimisala tuleb liigendada mitmerindelise haljastusega, arvestades vähemalt üks puu iga 10 parkimiskoha kohta.

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 tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §-i 22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe katastrüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

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. Tehnovõrkude rajamise põhimõtete ja soovituslike asukohtade määramisel on küsitud detailplaneeringu koostamise alguses tehnovõrkude omanikelt tehnilised tingimused mis asuvad lisade kaustas.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala lähipiirkonnas ei asu piirkonna vee-ettevõtjale OÜ Kose Vesi kuuluvaid vee- ja kanalisatsioonitorustikke. Kontoril ja vajadusel laohoonete vee- ja kanalisatsioonilahendus on seega ette nähtud lokaalselt.

Planeeritud on rajada üks ühine puurkaev ja mõlemale krundile iseseisev biopuhasti koos imbväljakuga. Hinnanguline veevajadus äri- ja/või tootmishoone puhul sõltub töötajate arvust – standardi järgi tehased ja bürood 25-35 l/d töötaja kohta (veevajadusega tootmistegevust ei planeerita). Arvutuslik maht ühe töötaja kohta äri- ja/või tootmishoones on keskmiselt 30 l/d. Seega 3 töötaja puhul on vajalik veekogus ca 0,09 m³/d. Põhjavee I veekihi saastumise juhtumite esinemise tõttu piirkonnas tuleb rajada joogivee kvaliteedi tagamise eesmärgil puurkaev põhjavee II veekihti. St puurkaev rajatakse sügavamale kui on enamused naabruses olevad puurkaevud ja paigaldatakse sügavam manteltoru. Planeeritud puurkaevule ja veetorustikele tuleb seada servituut Pos 2 kasuks.

Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m³/d. Tulenevalt veeseaduse § 154 lg 1 p-st 3 ja lg-st 3 on puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla

kümne kuupmeetri ööpäevas või võetakse tootmisvett, hooldusala, mille ulatus on kümme meetrit.

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

Eelnevast tulenevalt tuleb kinnistute reoveekäitlus lahendada lokaalselt biopuhasti baasil. Biopuhastite ja imbväljaku asukoha valikul peab arvestama naaberkruntidega nõnda, et rajatavad tehnoarajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust, st biopuhasti imbväljaku kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkruntidele. Biopuhasti rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu hooldusalale lähemal kui 50 m.

Ehitusprojektide raames tuleb valida sobilikud asukohad planeeritud puurkaevule ja omapuhastitele ning imbväljakutele. Joonisel 4 on näidatud üks võimalik lahendus vee- ja kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks.

7.6.2 Sademevesi

Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada sademevee immutamine krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Soovitatav on kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi nagu näiteks vett läbilaskev katend (nt laoplatz kavandada osaliselt kruusa- või killustikkattega), kasvukast, vihmapeenar, nõva või viibetiik. Sademevee lahenduse projekteerimisel peab eesmärk olema sademevesi maksimaalselt immutada oma krundil. Eesmärgi saavutamiseks kasutada mitmekülgeid sademevee immutamise lahendusi, st tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale. Kuna laoplatzide pinda on kavandatud suures ulatuses, siis võib sademevee immutamisel kasutada ka lisanduvaid tooteid – näiteks immutuskassete või immutustorusid vms. Sel juhul sademevesi juhitakse läbi kaevude õlipüüdurisse ja seejärel immutusväljakusse. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teele.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal on planeeritud tagada tuletõrje veevõtutiigist. Planeeritud on rajada planeeringualale üks ühine tuletõrje veevõtutiik ja kuivhüdrant. Soovituslik asukoht sellele on Pos 1 keskel. Tuletõrje kuivhüdrandile seatakse servituut Pos 2 kasuks.

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

Siseministri määruse järgselt määratakse hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas lähtudes hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusest. Veevooluhulk veevõtukohas peab seega olema 10-30 l/s sõltuvalt hoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse suurusest (MJ/m²). Näiteks eripõlemiskoormuse, mis on suurem kui 1201 MJ/m², puhul on vajalik tagada veevooluhulk 30 l/s kolme tunni jooksul. Sama määrus aga

sätetab, et kui ehitised on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga (AKS), mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini. Kuna hoonete projekteerimise staadiumis selgub alles eripõlemiskoormuse suurus ja sellest tulenevalt on võimalik arvutada igale rajatavale hoonel vastav veevooluhulk, siis juhul kui planeeritud tiigist ei piisa (näiteks Pos 2 hoone ehitatakse palju aastaid hiljem ja tiigi rajamisel on arvestatud väiksema veevajadusega), tuleb projekteerida ja paigaldada AKS või lisanduv veevõtumahuti. Täpne lahendus leitakse hoonete projekteerimise käigus iga krundi puhul eraldi. Krundile Pos 1 planeeritud tuletõrje veevõtukoht ja tiik tuleb rajada detailplaneeringust huvitatud isiku poolt enne mistahes hoonel kasutusloa väljastamist. Kui peaks tekkima vajadus lisanduvate tuletõrje veemahutite järele (juhul kui näiteks ei soovita rajada AKS tulekustussüsteemi), siis need tuleb rajada selle krundi omaniku poolt enne kasutusloa taotlemist.

Pos 1 planeeritud tuletõrje veevõtukohta nõuetele vastavuse ja korrashoiu eest hoolitsevad tulevikus mõlemad katastrüksuse omanikud ühiselt.

7.6.4 Elektrivarustus

Liitumine elektrivõrguga on võimalik Kuiviku:(Kose) või Puruvana:(Kose) alajaama baasil. Olemasoleva ükskõik kumma alajaama baasil on planeeritud kontori ja laohoonete elektrivarustuseks uus 0,4 kV maakaabelliin. Hoone elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud tarbijate krundi piirile kahekohalisena teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Liitumispunkti ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilpist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Krundile Pos 2 planeeritud madalpingekaablile tuleb seada realservituut Elektrilevi OÜ kasuks. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektriakaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. *NB! Riigiteega ristumisel tuleb madalpingekaabel paigaldada kinnisel meetodil.*

Lisaks on lubatud paigaldada päiksepaneelid hoonete katustele. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma tarbeks.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud paigaldada vaid hoonete katustele ja/või fassaadidele). Rajatiste kavandamisel on soovituslik jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Nõuded taastuvenergia rajatiste (päikeseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küteliike: 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

Sidevarustus on võimalik lahendada nii mobiilside kaudu kui ka planeeringuala edelaosas asuva ELA SA-le kuuluva sidekanalisatsiooni kaudu. Liitumispunktiks on ELASA sidekaev 085K14 kuhu tuleb paigaldada kaablimuhv 085YM06 (asukoht esitatud joonisel 4).

Sidevõrguga liitumiseks ja ehitusprojekti koostamiseks on väljastanud ELA SA täpsemad tehnilised tingimused (vt lisade kaust) mis kehtivad kuni 28.05.2025.

Enne sidevõrgu projekteerimist tuleb täpsustada ELA SA-ga tehniliste tingimuste ajakohasus ja valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada projekteeritud lahendus nendega. ELA SA sidevõrgust sideühenduse projekteerimise korral või ELA SA sidevõrgu jäämisel ehitusprojekti alasse kooskõlastada ehitusprojekt ELA SA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringuala on hetkel kaetud suures ulatuses haritava maaga (põld) ja osaliselt riigiteedega (vt fotod 1 ja 2). Planeeringualal ei asu likvideeritavat kõrghaljastust.

Kose valla üldplaneeringu järgselt tuleb tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidele rajada ka kõrghaljastust, et saavutada looduslikuma ilmega haljastatavad alad ning luua võimalikult looduslähedane ja ökoloogiliselt mitmekesine keskkond. Lisaks on soovituslik hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehmemdamiseks rajada kõrghaljastus (võimalusel) tänavapoolsele küljele.

Kõrghaljastusel on maakasutuse ja väliruumi kujundamisel oluline roll leevendamaks külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Haljastuse laius puhvertsoonina toimimiseks on üldjuhul 30-50 m. Haljastuse kavandamine võimaldab ka muuhulgas parandada tootmisterritooriumite sobitumist hoonestatud keskkonda, leevendades visuaalseid häiringuid. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest (kuna see omab paremat efekti), lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik. Kaitsehaljastus võib olla ühtlasi tootmismaa krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa. *Nb! Tuntava müra vähendava efekti saavutamiseks peab kõrghaljastus olema tihe (avadeta) ning vähemalt 20-30 m lai (soovitatavalt minimaalselt 30 - 50 m), sel juhul võib eeldada müra vähenemist suurusjärgus 5 dB või pisut enam.*

Soovituslik on rajada kõrghaljastust planeeringuala põhja, ida ja lääne osasse vaadete pehmemdamiseks, sest nendes suundades lähialal asuvad elamud. Lisaks on soovituslik ka mõned puud istutada kontori ruumidega hoone lähedusse, et luua meeldivam töökeskkond.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimisel. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega parklas ja laoplatsil. Vertikaalplaneerimisel juhitakse sademevesi läbi kaevude õlipüüdurisse ja seejärel immutusväljakusse.

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 võivad 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 järelvalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõudena 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 hea ligipääs. Planeeritud on prügimaja, et konteineritel oleks visuaalselt väiksem negatiivne mõju. 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.

7.8.2 Valgusreostus

Detailplaneeringuga määratakse järgnevad meetmed valgusreostuse vähendamiseks: lubatud ei ole valgustuse suunamine ülespoole ("taevasse"). Valgustus tuleb planeerida selliselt, et see ei häiriks teedel liiklejaid (ei pimestaks). Täpsemad tingimused valgustusele on välja toodud peatükis 7.3.

7.8.3 Radooni levik

Eesti radoonikaardi 2023. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooni(Rn) sisaldusega alale. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb planeeringualal teostada radoonitasemete mõõtmised.

Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada ehituslikke meetmeid järgmiselt:

- vajadusel rakendada standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud radoonikaitse meetmeid;
- tuleb rajada korralik ventilatsioonisüsteem ja põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms);
- kui radoonisisalduse tase on kõrge ja/või normaalne, tuleb elamute, ühiskondlike, olme- jt samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, siseruumide õhu radoonisisaldust ehituslike võtetega vähendada (paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem vms meetmed).

7.8.4 Müra ja terviseohutus

Kajaja Acoustics OÜ on koostanud detailplaneeringule liiklusmüra hinnangu (töö nr 24446). Hinnangu järgi on keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria piirnõuded lähimatel müratundlikel hoonetel tagatud.

Lisaks anti soovitus edaspidiseks projekteerimiseks:

- Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada siseruumidele kehtivate müranormide järgimine vastavalt sotsiaalministri 01.07.2002 määrusele nr 42 „Müra

normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §-ile 6 lg 1. Nimetatud määruse § 6 lg 4 järgi on nii elamutele, büroo- ja haldushoonetele kui kaubandus ja teenindusettevõtetele määrusega kehtestatud helirõhu normtasemete arvsuurused arvestatud kinniste akende ja ustega möbleeritud ruumidele, samas ruumides, kus on ventilatsiooni sissepuhke- ja väljatõmbeavad, peavad need olema mõõtmiste teostamisel avatud.

- Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" liiklusrumade normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes. Vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksi $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et kõrge müratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusrumade müratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusrumade müratasemest. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Uute alade planeerimisel tasub arvestada ka haljastuse mõjuga. Haljastuse positiivne mõju avaldub eelkõige psühholoogiliselt (kui müraallikas ei ole visuaalselt nähtav või tajutav, võib ka mürahäiring väiksemaks osutuda). Kuigi hõredal kõrghaljastusel puudub otsene mõju müra levikule, avaldub haljastuse efekt elukeskkonna parandamisel koos avaliku ruumi kvaliteedi üldise paranemisega, mistõttu ei saa alahinnata ka kitsamate (paarirealiste) haljastusribade positiivset mõju elanike elukvaliteedi parandamisel. Tuntava müra vähendava efekti saavutamiseks peab kõrghaljastus olema tihe (avadeta) ning vähemalt 20-30 m lai (soovitavalt minimaalselt 30 - 50 m), sel juhul võib eeldada müra vähenemist suurusjärgus 5 dB või pisut enam. Seega eelnevat arvestades võiks kaaluda planeeringuala piirile haljastuse rajamist.

Tulenevalt asjaolust, et käesoleval hetkel ei ole võimalik prognoosida täpselt kaupade mahalaadimise ja ladustamisega kaasneva müra tugevust tuleb nii krundil Pos 1 kui ka Pos 2 pärast laohoonete rajamist teostada kauba laadimise ajal müramõõdistused tundlike hoonete vahetus läheduses. Kui müratase ületab norme tuleb kasutada täiendavaid leevendusmeetmeid. Leevendusmeetmeteks võib olla näiteks lisanduv kaitsehaljastuse rajamine, et oleks tagatud soovituslik laius 30 – 50 m, kokku leppida elanikega sobilikud nädalapäevad ja kellaajad, mil kaupade laadimist on kõige mõistlikum teha (et see võimalikult vähe elanikke häiriks), müravallide rajamine krundisiseselt või ladustamisala ümbritsemine müratõkkeseinaga. Efektiveim lahendus on müratõkete rajamine vahetult müraallika lähedusse. Müratõkkeseina soovituslik minimaalne kõrgus on 3,5 m maapinnast. Müra leevendusmeetmete eest tasub krundi omanik kelle poolt mõju põhjustatud on.

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

Planeeritud tegevusega kaasneb positiivne mõju ettevõtluse arendamise näol – uute hoonete rajamisel võib tekkida vajadus ka lisanduva tööjõu järele. Planeeritava tegevusega ulatuslik negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringuala lähipiirkonnas asub muinsuskaitsealuseid mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Hoonestus on aga kavandatud neist teisele poole 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teed ja kavandatud hooned ei varja vaateid olemasolevatele kinnismälestistele. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks, mis sobituvad keskkonda. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasneb peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub rajatava jalakäijate ja jalgratturite tee näol, mis tagab kergliiklejatele paremad võimalused bussipeatustest liiklemiseks olemasolevale Kuivajõe –Kose-Uuemõisa kergteele. Lisaks luuakse suure tõenäosusega uusi töökohti ja arendatakse ettevõtlust. 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 jäätmekke 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

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
Pos 1	* reaalservituut – planeeritud veetorustik ja puurkaev (Pos 2 kasuks) * reaalservituut – planeeritud tuletõrje veevõtukoht (Pos 2 kasuks) * reaalservituut – perspektiivne sidekaabel (Pos 2 kasuks)

	* teeservituut – juurdepääsutee (Pos 2 kasuks)
Pos 2	* isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaabel (Pos 1 kasuks)
Sillamäe tee 33701:002:0917	* isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri liitumispunkt ja elektri madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ kasuks)
	* reaalservituut – planeeritud sidekaabel (Pos 1 ja Pos 2 kasuks)

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

Planeeringuga seotud ehitusõigused realiseerib krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete (kontoriga hoone ja muude laohoonete) asukohad, juurdepääsutee koos parkimis- ja laoplatši alaga, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine kruntidel. Ehitusprojektide koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega (vt täpsemaid tingimusi lisade kasutas). Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõnede ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus on rekonstrueerida ja laiendada 11711 Sillamäe teed kuni planeeritud mahasõiduni (tolmuvaba kattega) ja 11711 Sillamäe tee ning riigitee nr 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee ristmik ümber ehitada. Krundile Pos 1 tuleb rajada juurdepääsutee ja mahasõit krundile Pos 2 ning seada teeservituut. **NB! Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lõige 2 punkt 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lõige 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.**

Hoonetele ehitusloa andmise eelduseks on riigitee nr 11711 Sillamäe tee ning riigitee nr 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee ristmiku ümberehitamine ning planeeritud juurdepääsutee, Pos 2-le mahasõidu, tuletõrje veevõtukohta ja puurkaevu ehitamiseks ehitusseadustiku lisa 1 kohane luba ehitamiseks. Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne 11711 Sillamäe tee ja 11711 Sillamäe tee ning riigitee nr 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee ristmiku rekonstrueerimist, juurdepääsutee ja Pos 2-le mahasõidu rajamist (ehitusaegselt on lubatud kruusatee ning pärast suuremate ehitustööde lõppu asfalteeritakse või pinnatakse), nõuetekohase tuletõrje veevõtukohta ning puurkaevu välja ehitamist. **Pos 1 krundile planeeritud tehnovõrkude projekteerimise ja ehitustööde tellimine, 11711 Sillamäe tee ja 11711 Sillamäe tee ning 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee ristmiku ümberehitamine/rekonstrueerimine koos laiendamisega ning nende eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus.**

Lisaks tuleb krundile Pos 1 rajada puurkaev ja tuletõrje veevõtukoht detailplaneeringust huvitatud isiku poolt. Enne puurkaevu ja tuletõrje veevõtukohta kasutusloa taotlemist tuleb seada veektorustikule isiklik kasutusõigus Pos 2 kasuks. Pos 1 omaniku kohustus on tagada mõlema krundi veega ja tuletõrjeveega varustatus.

Planeering viiakse ellu kolmes etapis. Esimeses etapis moodustatakse krundid ja rekonstrueeritakse/ümberehitatakse 11711 Sillamäe tee ning 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee ristmik. Teises etapis rajatakse Pos 1 hooned, laoplatz, juurdepääsutee, rekonstrueeritakse/laiendatakse 11711 Sillamäe tee detailplaneeringus näidatud mahus, rajatakse haljastus ning tehnovõrgud. Kolmandas etapis rajatakse Pos 2 krundile hooned, vajadusel laoplatz ning tehnovõrgud.