

Tellija/koostamise korraldaja: Kose Vallavalitsus reg 75011547
Hariduse 1, Kose alevik, Kose vald, Harju mk 75101
tel. 6339300, vald@kosevald.ee

Finantseerija: Marko Sults
Uustalu 16, Kose alevik, Kose vald, Harju mk 75101
tel. +372 5024126, marko.sults@gmail.com

Koostaja: Kujundaja OÜ reg. 10040851
Kentmanni 21, Tallinn 10116
tel. +372 5026790, kujundaja@kujundaja.ee

KOSE VALD, KOSE ALEVIK

UUSTALU 16 ja 20 KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

KOOS LISADEGA

Planeeringu ID 107552

TÖÖ nr DP122

Algatatud 26.04.2022.a korraldusega nr 251

Koostajad: Tiit Viirelaid, volitatud arhitekt tase 7

15.oktoober 2022

SISUKORD

1	Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud.....	3
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.2	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.4	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
2	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
2.1	Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	4
2.2	Olemasoleva linnaruumi kirjeldus	4
2.3	Olemasolevate tehnovõrkude ja teede kirjeldus	5
2.4	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus.....	5
2.5	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud.....	6
3	Planeeringulahendus	6
3.1	Planeeringujärgsed krundid	6
3.2	Planeeritaval alal kruntide moodustamine	6
3.3	Kruntide ehitusõigus	6
3.4	Arhitektuursed põhitingimused hoonetele	6
3.5	Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine.....	7
3.6	Tuleohutusnõuded.....	7
3.7	Haljastus ja keskkonnakaitselised nõuded.....	8
3.8	Planeeringulahendusest tulenevad kitsendused ja piirangud	8
3.8.1	Tehnovõrgud ja -rajatised	8
3.8.2	Elektripaigaldiste kaitsevöönd	9
3.8.3	ÜVK rajatiste kaitsevöönd.....	9
3.9	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
4	Tehnovõrkude lahendus.....	10
4.1	Elektrivarustus	10
4.2	Sidevarustus	11
4.2.1	Tehnilise lahenduse kirjeldus.....	11
4.2.2	Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile.....	11
4.3	Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	11
4.4	Soojavarustus	12

4.5	Energiatõhusus	12
5	Planeeringu elluviimine	12
6	Jooniste loetelu	13
7	Lisad	13

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Kose Vallavalitsuse 26.04.2022.a korraldus nr 251 „Kose alevikus asuvate Uustalu tn 16 ja Uustalu tn 20 katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Maakatastriseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Metsaseadus

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Kose valla üldplaneering, (kehtestatud 22.06.2021 otsusega nr 284);
- Kose Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 54 kehtestatud Uustalu kinnistu detailplaneering;
- Kose valla arengukava;
- Harjumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Siseministri 30. märtsi 2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 415189, väljastatud 07.07.2022;
- Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36720281, Telia Eesti AS 11.08.2022;
- Kose Vesi OÜ Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 21.06.2022 (veevarustus, kanalisatsioon);

- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti Vabariigi Standardid (nt EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“; EVS 843-1:2016 „Linnatänavad“ jm).

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan on koostatud Geodeesia24 OÜ poolt, töö nr 6280-22, mõõdistatud 18.05.2022.a.

1.4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Pirita jõe kallastajale Kose valla üldplaneeringu kohase avaliku juurdepääsu asukoha määramine.

2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatavatel katastriüksustel kehtib varasem, Kose Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 54 kehtestatud Uustalu kinnistu detailplaneering, mille eesmärk on tiheasustusalal põhimõtetele vastava elamupiirkonna rajamine ca 13 ha suurusel maa-alal. Detailplaneering on suuremas osas ellu viidud. Elamupiirkond koosneb valdavalt ca 2000 m² – ca 6000 m² pindalaga elamukruntidest. Uustalu elamurajooni krundid on hoonestatud ca 80%. Elamurajooni toimimiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud on väljaehitatud.

Elamurajoon piirneb suures osas Pirita jõega, planeeringualaga läänest piirnev tee on olemasolev, valla üldplaneeringuga määratud avalik juurdepääs Pirita jõe kallastajale.

2.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Kose alevikus. Planeeritava ala pindala on ca 2,44 ha ning see hõlmab Uustalu tn 16 (katastritunnus 33702:001:0487), Uustalu tn 20 (katastritunnus 33801:001:0950), Uustalu tn 14 (katastritunnus 33702:001:0485), osaliselt Uustalu tänav (katastritunnus 33801:001:0167), Uustalu tänav 18 juurdeldõige (katastritunnus 33801:001:0951).

2.2 Olemasoleva linnaruumi kirjeldus

Kose aleviku põhjapiiril olevat Uustalu elamurajooni hakati rajama 2000 ndate alguses. Ca 13 hektaril olev elamurajoon koosneb valdavalt üksikelamutest ja paarismajadest, mis tänaseks on valdavas osas väljaehitatud ja kasutusel. Elamurajooni toimimiseks vajalikud asfaltkattega teed/tänavad ja tehnovõrgud on väljaehitatud ja kasutusel. Elamurajoon on valdavalt ümbritsetud loodusega (mets, põllud, Pirita jõgi).

2.3 Olemasolevate tehnovõrkude ja teede kirjeldus

Kose Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 54 kehtestatud Uustalu kinnistu detailplaneeringu kohased tehnovõrgud (elekter, ühisveevärk, ühiskanalisatsioon, side) ja asfaltkattega tänavad on väljaehitatud.

2.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel on 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 planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala ja looduslik haljasmaa. 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.

Üldplaneering näeb ette Pirita jõe kallasrajale juurdepääsu asukohta.



Väljavõte Kose valla kehtiva üldplaneeringu maakasutusplaanist, millel on punase noolega markeeritud avalikule kallasrajale juurdepääsu asukoht.

Käesolev detailplaneeringulahendus näeb Pirita jõe kallasrajale juurdepääsuna ette avalikult kasutatava maa-ala (laius 3m) krundi Pos1 lõunapiiril.

2.5 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Kogu planeeringualal kehtib Kose Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 54 kehtestatud Uustalu kinnistu detailplaneering, millega nähti ette ca 13 ha suurise pindalaga elamurajooni püstitamine.

3 Planeeringulahendus

3.1 Planeeringujärgsed krundid

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeringualale ettenähtud kolme ehitusõigusega elamukrundi moodustamine.

(vt joonis nr 2 *Põhijoonis*)

3.2 Planeeritaval alal kruntide moodustamine

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud kruntide moodustamine toimub läbi katastrüksuste liitmiste/jagamiste ja ajutiste kruntide moodustamise alljärgnevalt:

- Uustalu 16 ja Uustalu 20 kruntidest mõõdetakse planeeritavad krundid Pos1, Pos2, Pos3. Selleks moodustatakse ajutised krundid AK1, AK2, AK3.
- Uustalu tn 18 juurdelõige liidetakse Uustalu 18 krundiga

(vt selgitav joonis nr 5 *Krundijaotusplaan*)

3.3 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõiguse tabel koos lisatingimustega on kajastatud joonisel nr 2 *Põhijoonis*

3.4 Arhitektuursed põhitingimused hoonetele

1. Hoonete ja rajatiste mahu ja välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle mahulist sobivust piirkonnale iseloomuliku hoonestusega ja viimistlusmaterjalidega.
2. Katuse harjajoon projekteerida soovituslikult risti või paralleelne tänavaga.
3. Hoonete katusekatte materjalid: plekk, katusekivi, bituumensindel.
4. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoones välisseina pinnast väljaspool ei ole lubatud.
5. Hoone välisseinte põhimahu viimistluseks sobilikud materjalid: puit (va ümarpalk), krohv, looduslik ja/või kunstkivi, betoon, tellis.
6. Uute hoonete projekteerimisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi ja Uustalu elamurajooni püstitatud elamute arhitektuurset lahendust.
7. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima kokku elamuga ja toetama elamu arhitektuurset lahendust.
8. Hoonestusalade maapinna projekteeritavad kõrgusmärgid esiatatakse asendiplaanil ehitusloa taotlemisel, sadeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et maapinna kalletega ei suunataks sadevett naaberkruntidele ega teemaale.
9. Piirdeaedade maksimaalne kõrgus 1,5m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Piirdeaia rajamine veekaitsevööndisse on keelatud.

Osa arhitektuursetest tingimustest on kajastatud detailplaneeringu joonistel.

3.5 Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Liikluskorralduslikult ei muudeta detailplaneeringualaga piirnevate tänavate paiknemist ja lahendust. Olmaolevatele tänavatele ehitatakse täiendavad mahasõidud.

Planeeritud mahasõitude täpne tehniline lahendus määratakse teeprojektiga või teiste ehitusprojektide koosseisus.

Teedele (sh mahasõitudele) langevad sademeveed immutatakse pinnasesse tekkekohas st teemaa-alal.

Parkimine kavandada kruntide siseselt. Igale üksikelamule, igale kahe korteriga elamu korterile tuleb ette näha minimaalselt 3 sõiduauto parkimiskohta.

Kavandatava hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada tänavaliiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi omanik.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsud tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

3.6 Tuleohutusnõuded

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeritavale maa-alale uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja/või hoone ehitusloa taotluse esitamise hetkel kehtivatest vastavatest õigusaktidest. Erinevatel kruntidel paiknevate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-1, TP-2, TP-3.

Hoonetevaheline kaugus peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul, kui hoonetevaheline kaugus üksteisest on alla 8 m, tuleb tule leviku nõuetekohane piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega ja lahendada ehitusprojekti (staadium: eelprojekt) koostamise etapis.

Planeeritavate kruntide/hoonete tuletõrjevesi saadakse 2006 aastal kehtestatud Uustalu detailplaneeringu alal paiknevatest olemasolevatest tuletõrjevee mahutitest. Tuletõrje veevarustus on Uustalu elamurajoonis kehtiva detaiplaneeringuga lahendatud.

Uustalu elamupiirkonnas asub kaks veemahutit kogumahuga 108m³. Kose alevikus Pirita jõe kaldale jalakäijate silla juurde on rajatud aastaringelt kasutatav tuletõrje veevõtukoht. Kose aleviku tuletõrjeveevarustus on heas seisukorras ning ei vaja parendamist. /Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034/.

Käesolev detailplaneering paikneb kehtiva Uustalu elamurajooni detailplaneeringu alal ja uusi tuletõrje veevõtukohti ei planeerita.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel lähtuda EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus ja/või vastavast ehitusloa taotlemise ajal kehtivatest standarditest ja muudest tuleohutusega seonduvatest õigusaktidest.

3.7 Haljastus ja keskkonnakaitselised nõuded

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja/või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elamute elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust. DP elluviimisega ei kaasne negatiivseid mõjusid läheliste kudemis- ja elupaigale Pirita jões. Teid ja tehnovõrke ei ole Pirita jõe vahetuslähedusse planeeritud, reoveed on suunatud ühiskanaliseerimisele, hoonestusalad on planeeritud vähemalt 54 m kaugusele Pirita jõest.

Rajatavate hoonete ümbrus projekteeritakse koos hoone ehitusprojektiga.

Haljastatav ja/või looduslikuna säiliv osa krundi pindalast peab olema vähemalt 30%.

Projekteeritavad kõrgusmärgid antakse ehitusprojekti vertikaalplaneerimise joonistega kui detailplaneeringu joonised ei määratle teisiti. Ehitusprojektides tuleb näha ette teedele ja platsidele langeva sademevee juhtimine haljasaladele, kuid seejuures tuleb järgida põhimõtet, et sadevesi imbuks krundi piirudes ja ei valguks naaberkinnistutele.

Detailplaneeringu kohane kohustuslik haljastus ja tugimüür on näidatud joonisel nr 2 *Põhijoonis*. DP kohane haljastus ja tugimüür tuleb lahendada ja peab sisalduma Pos 3 püstitatava hoone esmase ehitusloa taotluse dokumentatsioonis.

Ehitistel ei tohi kasutada keskkonnoahutlikke materjale ja aineid.

Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega. Maaüksusele tuleb paigutada prügi kogumiseks ettenähtud konteinerid. Jäätmekäitlusel juhinduda valla jäätmehoolduseeskirjast (olemasolul) ja muudest valdkonda reguleerivatest õigusaktidest.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid taimeliike ega kaitsealuseid looduskooslusi.

3.8 Planeeringulahendusest tulenevad kitsendused ja piirangud

3.8.1 Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

3.8.2 Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;

maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

3.8.3 ÜVK rajatiste kaitsevöönd

Detailplaneeringuga on määratud olemasolevatele ja planeeritavale ÜVK tehnorajatistele servituudi vajadusega ala tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses. Olemasolevad ja planeeritud ÜVK võrgud ja kaitsevööndite ulatus on kajastatud joonisel "Tehnovõrkude koondplaan".

ÜVK võrkude valdaja on Kose Vesi OÜ.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad koheselt korrastada ja haljastada.

Kruntide korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja tekib turvatunne.

Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

Hoonete tänavapoolsetele fassaadidele tagada võimalusel nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja valgustatud juurdepääsu alad vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisuse tagamiseks on soovitatav sõlmida leping turvateenuseid pakkuva firmaga.

Hoonete tagumiste sissepääsude aladele, mis ei ole tänavalt nähtavad, on soovitatav paigaldada liikumisanduriga või hämaraanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid soovitatavalt varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada piisavalt tugevate raamide ja klaasidega.

Planeeringuala ümbritsevad tänavad on valgustatud.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 07.07.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 415189 ja mis kehtivad kuni 07.07.2024.

Detailplaneeringu alal planeeritavate uute kruntide elektrivarustus (kokku eeldatavalt ca 100A) toimub (Kose) õhuliini fiidri F3 baasil 0,4 kV maakaabelliinina.

Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on kinnistute piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid on igal ajal vabalt teenindatavad. Projekteeritavate 0,4 kV maakaabelliinide toide on ettenähtud projekteeritavatest jaotuskilpidest.

Projekteeritavate liitumiskilpide asukohad on näidatud joonisel nr 3 *Tehnovõrkude koondplaan*. Joonisel nr 3 *Tehnovõrkude koondplaan* on näidatud tarbija kaablite asetus ja juurdepääs jaotus-liitumiskilpidele.

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Detailplaneeringuga on määratud olemasolevale ja planeeritavale Elektrilevi OÜ tehnorajatisele servituudi vajadusega ala elektripaigaldise maakaabelliini kaitsevööndi ulatuses st 1 meeter äärmisest kaablist mõõdetuna.

Käesoleva detailplaneeringuga tänavavalgustusrajatise ei planeerita. Detailplaneeringualaga piirnevad tänavad on valgustatud.

Liitumiskilbid on planeeritud moodustatavate katastriüksuste piirile. Asukohavalikul on arvestatud, et elektri liitumiskilp on igal ajahetkel vabalt teenindatav. Elektrivarustus on lahendatud madalpinge maakaabelliini abil.

Peale planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktist edasi peab hoonestaja projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada objekti elektrivarustuse projektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda

liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

4.2 Sidevarustus

Telia Eesti AS on 11.08.2022 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36720281.

4.2.1 Tehnilise lahenduse kirjeldus.

Uustalu 16 ja 20 detailplaneeringuga piirneval ja haarataval alal paiknevad kolmandale isikule kuuluvad sideehitised (vt tehniliste tingimuste Lisa 1).

Uustalu 16 olemasoleva hooneni on rajatud maakaabel WMOHBU 3x2x0,5 (Lisa 1). Liitumistingimuste ja tehnilise lahenduse muutmisel tuleb leppida kokku siderajatiste omanikuga.

Telia Eesti AS ei võta sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Alternatiivvariandina pakub Telia interneti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil.

4.2.2 Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine.v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust

Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

4.3 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Kose Vesi OÜ on 21.06.2022 väljastanud Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

DP ala liitumine ÜVK-ga on planeeritud Uustalu tänaval paiknevate torustikega.

Igale kinnistule ja paarismaja igale boksile on ettenähtud eraldi liitumispunktid, mis paiknevad avalikul teemaal kuni 1m kinnistu piirist.

Sademe- ning pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademeveett võib juhtida otse maapinda tekkepõhise kinnistu piirides. Sademevee juhtimine naaberkinnistule ei ole lubatud.

Tuletõrjervee varustus on Uustalu elamurajoonis varasemalt lahendatud olemasolevate tuletõrjervee mahutitega.

DP ala vee ja kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks tuleb küsida OÜ lt Kose Vesi peale DP kehtestamist tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

4.4 Soojavarustus

Planeeringualal ja vahetusläheduses puuduvad kaugkütte soojatrassid.

Planeeritud hoonete küttesüsteemid lahendatakse lokaalsena hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Soojatootmiseks tuleb kasutada looduslikke ja/või taastuvaid energiaallikaid (nt puit, maasoojus, päikesepaneelid, õhusoojus jne). Ei ole lubatud kasutada loodust reostavaid kütuseliike (nt kivisüsi, kütteõli jms).

Maakütte ja päiksepaneelide kavandamisel ja projekteerimisel arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimusi ja õigusaktides (sh looduskaitseaduses) toodud erisustega.

4.5 Energiatõhusus

Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda ehitusloa taotlemisel hetkel energiatõhususe miinimumnõuete osas jõustunud õigusaktidest ja standarditest. Erinõudeid käesoleva detailplaneeringuga ei seata.

5 Planeeringu elluviimine

Planeeritud hooneid teenindavate tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsude rajamine toimub vastavalt arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitavale lepingule.

Detailplaneeringuga kavandatud tööde järjekord:

Katastriüksuse jagamine planeeringukohase sihtotstarbega katastriüksuseks (sh ajutiste kruntide moodustamine).

Krunte teenindavate tehnovõrkude projekteerimine.

Kruntide juurdepääsude projekteerimine.

Krunte teenindavate tehnovõrkude ehitamine. Elamute ja abihoonete ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine.

Elamute ja abihoonete ehitustegevus.

Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

6 Jooniste loetelu

- Joonis nr 1 TUGIPLAAN
- Joonis nr 2 PÕHIJONIS
- Joonis nr 3 TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN
- Joonis nr 4 PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOON
- Joonis nr 5 KRUNDIJAOTUSPLAAN
- Joonis nr 6 Kehtetuks tunnistatava *Uustalu kinnistu DP* ala plaan

7 Lisad

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused
- Kose vesi OÜ tehnilised tingimused