RAVILA MNT 12A, 12B JA 12C KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING
planeeringu ID 111392

Tellija:
ELEET INVEST OÜ, Radix Transport OÜ, Kaido Kornak
Aadress:
HARJU maakond, KOSE vald,
KOSE alevik, RAVILA mnt 12

Töö nr.
KK0121
Staadium
DP
25.09.2023

Planeerija:
Madis Karu
Projektijuht:
Madis Karu

Vastutav spetsialist:
Madis Karu
Huvitatud isik:
ELEET INVEST OÜ, Radix Transport OÜ, Kaido Kornak

Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ
Tallinn, Nõmme, Sõbra tn 24B, 10920 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ reg.nr: 10222546 ★ MTR: EP10222546-0001

Sisukord

1. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid	3
1.1.	Planeerijad	3
2.	Teostatud uuringud	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus	3
4.	Praegune olukord	4
4.1.	Piirangud	4
4.2.	Planeering ning ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd	5
4.2.1.	Roheline võrgustik	6
4.2.2.	Mõju looduskoosluste säilitamisele	6
4.2.3.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	7
4.2.4.	Kalda eripära arvestava asustuse planeerimine	8
4.2.5.	Vaba liikumine, juurdepääs kaldale	8
5.	Kontaktvöönd	8
6.	Planeering ja ehitusõigus	8
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine	8
6.1.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	9
6.2.	Planeerimispõhimõtted	9
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad	9
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele	10
6.2.3.	Muud rajatised ja väikevormid	10
6.3.	Ehitusõigus	10
6.3.1.	Raietööd	11
6.3.2.	Radooniohjemeetmed	11
7.	Liiklus ja parkimine	11
7.1.	Mürakaitsemeetmed	12
8.	Heakorrastus	13
9.	Vertikaalplaneerimine	13
10.	Planeeritava ala bilanss	13
11.	Keskkonnakaitse nõuded	13
11.1.	Planeeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud	14
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks	15
13.	Tuleohutusnõuded	15
14.	Elektrivarustus	15
15.	Sidevarustus	15
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon	16
17.	Soojusvarustus	16
18.	Planeeringu elluviimine	16

2. Joonised

1.	Situatsiooniskeem	01	M 1:5000
2.	Tugiplaan	02	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	03	M 1:2222
4.	Põhijoonis	04	M 1:500
5.	Ravila mnt 12 kinnistu DP (2011) kehtetuks muutuva ala joonis	05	M 1:500

3. Lisad ja tehnilised tingimused

1. DP illustratsioon

4. Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste tabel
2.

1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1) Kose Vallavalitsuse, ELEET INVEST OÜ, Radix Transport OÜ, Kaido Kornak'i ja Arhitektuuribüroo Nafta OÜ-ga sõlmitud detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise leping nr 2-7.9/83;
2) Ravila mnt 12A, 12B ja 12C katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine, Kose Vallavalitsuse 28.07.2022. korraldus nr 520;
3) Kose valla üldplaneering;
4) Planeerimisseadus, Looduskaitseseadus, Ehitusseadustik, Asjaõigusseadus;
5) Kose valla arengukava 2023-2035;
6) Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
7) varasem Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Kose Vallavolikogu 22.02.2012. otsusega nr. 125.
8) Kose alevikus asuva Ravila mnt 12 katastriüksuse detailplaneering, kehtestatud Kose Vallavolikogu 05.06.2023. otsusega nr. 349;
9) Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 kinnitamine, Kose Vallavolikogu 25.05.2023 määrus nr. 36.

Detailplaneeringu koostamisel on juhindutud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest.

Detailplaneeringu ID riiklikus planeeringute registris on 111392.

1.1. Planeerijad

Planeering, planeerimistööde projektijuhtimine: Arhitektuuribüroo Nafta OÜ, reg. nr. 10222546, MTR EP10222546-0001, Sõbra 24b, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10920. Planeerija Madis Karu, madis@ab-nafta.ee, +3725281979, Eesti Kunstiakadeemia diplom MK000180, arhitektuuri ja linnaplaneerimise magister, 2010.

2. Teostatud uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetilise alusplaani on mõõdistanud Mau & Pojad OÜ, reg. nr 10434933, MTR EEG000201, Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Tehase tn 3-10, 78304, +37253019216, mõõdistaja Andres Mau, töö nr TJ 230/21, mõõdistatud 08.12.2021. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

Geoloogilised uuringud teha vajadusel vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus

Ravila mnt 12A, 12B ja 12C katastriüksustel kehtib Kose Vallavolikogu 22. veebruari 2012. otsusega nr 125 kehtestatud Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering. Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering on kehtestatud Ravila mnt 12, Ravila mnt 12c, Ravila mnt 12b ja Ravila mnt 12a katastriüksustele. Varasemalt kehtestatud detailplaneeringu eesmärgiks oli kinnistu jagamine kruntideks ja

kruntidele ehitusõiguse määramine. Käesoleval ajal on planeeritaval alal moodustatud detailplaneeringukohased krundid (kolm elamumaa ning üks elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa krunti), kuid ehitusõigust ei ole realiseerima asutud. Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamuehituse eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Ravila mnt 12A,12B ja 12C katastriüksuste detailplaneeringuga laiendatakse lubatud hoonestusalasid Kose Veskijärve ehituskeeluvööndi piirini. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Ehitusõigus planeeritakse igale kinnistule ühe üksikelamu, kuni kahe abihoone ja neid teenindavate rajatiste ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks on tellijate soov rajada Kose alevikku esinduslik elukeskkond ja ehitada väärikad hooned, olemasolevad abihooned rekonstrueerida, korrastada võsastunud kinnistud ja Kose Veskijärve kallas.

4. Praegune olukord

Planeeritava ala pindala on ca 1,38 ha ning see hõlmab Ravila mnt 12A (katastritunnus 33702:003:0234), 11122 Ravila maantee (katastritunnus 33702:002:0226, osaliselt), Ravila mnt 12B (katastritunnus 33702:003:0235) ja Ravila mnt 12C (katastritunnus 33702:003:0235) katastriüksuseid. Planeeritav ala asub Kose alevikus, valdavalt Ravila mnt 12A, 12B ja 12C kinnistutel, Ravila mnt-st lõunas. Ravila mnt 12A kinnistu on praegu www.maaamet.ee andmetel 3218 m^2 suur, Ravila mnt 12B kinnistu on praegu www.maaamet.ee andmetel 3419 m^2 suur, Ravila mnt 12C kinnistu on praegu www.maaamet.ee andmetel 4762 m^2 suur. Katastriüksusel ehitisregistri andmetel ehitisi ei paikne, olemasolevad abihooned on pindalaga alla 20,0 m^2 ja kõrgusega alla 5,0 m.

Kõrghaljastus (peamiselt lehtpuud) on kinnistutel hajusalt, Ravila mnt ääres on kuuskede rivi.

Juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele on Ravila mnt-lt (teise nimega riigitee nr 11122 "Kose sanatooriumi tee"), kinnistute põhjaservades.

Reljeefilt on maa-ala põhjaosas pigem tasane, Kose Veskijärve poole on langus poole kinnistu ulatuses ~3,5 m.

4.1. Piirangud

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Üldplaneeringuga on määratud maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute maa-ala. Koostatav detailplaneering vastab Kose valla üldplaneeringule.

Katastriüksusel kehtib Kose Vallavolikogu 22. veebruari 2012. otsusega nr 125 kehtestatud Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering. Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering on kehtestatud Ravila mnt

12 (katastritunnus 33702:003:0233), Ravila mnt 12c (katastritunnus 33702:003:0236), Ravila mnt 12b (katastritunnus 33702:003:0235) ja Ravila mnt 12a (katastritunnus 33702:003:0234) katastriüksustele. Detailplaneeringu eesmärgiks oli kinnistu jagamine kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Käesoleval ajal on planeeritaval alal moodustatud detailplaneeringukohased krundid (kolm elamumaa ja üks elamumaa ning ühiskondlike ehitiste maa krunti), kuid ehitusõigust ei ole realiseerima asutud. Ravila mnt 12 katastriüksuse DP on algatatud 28.09.2021 ja vastu võetud 13.06.2022, DP materjalidega on võimalik tutvuda veebiaadressil https://service.eomap.ee/kosevald/#/planeeringud/id/220.

Kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alaks loetakse ala, kus põhjaveekihil lasub 2–10 meetri paksune moreenikiht või kuni kahe meetri paksune savi- või liivsavikiht või 20–40 meetri paksune liiva- või kruusakiht. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal paiknevate veehaarete puhul on alati risk nende reostumiseks tõvestavate mikroorganismidega. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal lubatud tegevused heitvee immutamisel on kirjeldatud keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused[1]", §8, lg 1, p 3, 4, 5.

Kinnistu asub Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi normaalse radooniriskiga piirkonnas (10-30 kBq/m^3). Radooniohjemeetmed vaata käesoleva seletuskirja p. 6.3.2.

Keskkonnaregistri EELIS ja Maa-ameti andmetel ei ole katastriüksustel ega lähiümbruses registreeritud kaitsealuseid liike.

Ravila mnt teekaitsevööndi laius on 10 m (EhS § 71), Transpordiameti antud soovituslik hoonestuse kaugus on 20 m tee servast.

Kinnistutel Ravila mnt 12A, 12B ja 12C paiknevad DP koostamise hetkel side maakaablid, kaablite kaitsevööndid 1+1 m.

Kinnistul Ravila mnt 12A kirdeosas paiknevad DP koostamise hetkel kaks drenaažitoru, mis suubuvad kinnistul paiknevasse kraavi.

4.2. Planeering ning ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd

Kinnistule ulatuvad järgmised vee- ja looduskaitselised piirangud:

1. Kallasrada, 4 m põhikaardile kantud veepiirist;
2. Kose veskijärve veekaitsevöönd, 10 m põhikaardile kantud veepiirist;
3. Kose veskijärve ehituskeeluvöönd 25 m;
4. Kose veskijärve piiranguvöönd 50 m;

Põhijoonisele ja tugiplaanile on kantud piirangud vastavalt www.maaamet.ee kitsenduste kaardirakenduse 18.12.2021. andmetele.

Detailplaneeringu rakendamiseks ja planeeringus kirjeldatud eesmärkide elluviimiseks ei ole tarvis ehituskeeluvööndeid vähendada. Ehituskeeluvööndisse ei planeerita hooneid, planeeritavad rajatised (vastavalt LKS § 38 lg 5 erisustele: maaküttetorustik) on kirjeldatud planeeringu seletuskirjas ja näidatud põhijoonisel.

Piiranguvööndisse ei planeerita Looduskaitseseaduse § 37 lg 3 loetletud tegevusi.

Vastavalt Kose valla üldplaneeringule paikneb kinnistul ehituskeeluvööndi piirist kuni Kose veskijärve kaldani rohelise võrgustiku koridor.

4.2.1. Roheline võrgustik

Vastavalt Kose valla üldplaneeringule paikneb kinnistul ehituskeeluvööndi piirist kuni Kose veskijärve kaldani rohelise võrgustiku koridor.

Rohetaristu kontseptsiooni järgides on Harju maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustik, mida iseloomustab alljärgnev:

- Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks.
- Võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, mis loob eeldused koosluste arenguks looduslikkuse suunas. See toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne).
- Keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine.

Harju maakonnaplaneering 2030+ seab rohelise võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise.

- Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima. On vajalik säilitada rohelise võrgustiku funktsioneerimine ja sidusus. Sidususe säilitamisel on keskne roll rohekoridoridel. Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust. Oluline on jälgida, et kavandatav asustus ei häiriks rohelise võrgustiku funktsionaalset toimimist. **Kavandatav asustus ei paikne rohelise võrgustiku rohekoridoris.**
- Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on erandjuhul lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine – **kavandatakse ainult puhkeotstarbelised rajatised.**
- Rohelise võrgustiku rohekoridorides ei tohi aiaga piiratava õueala suurus ületada 0.4 ha, säilitamaks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist – **rohekoridori ei kavandata aiaga piiratavaid õuealasid.**
- Tuumalade ja koridoride maakasutamise sihtotstarvet ja üldplaneeringu järgset juhtfunktsiooni ei ole soovitatav muuta – **ÜP-järgset juhtfunktsiooni ei muudeta.**
- Rohelise võrgustiku koridoridel tuleb võimalusel vältida lageraiet – **kalda äärest likvideeritakse võsa, kinnistutele rajatakse uus haljastus puu-, põõsa- ja puhmarindega.**

4.2.2. Mõju looduskoosluste säilitamisele

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (kasvuhooned, aiamajad, saunad, varjualused jne ehituskeeluvööndis ei ole lubatud). Ehituskeeld ei laiene kalda kindlustusrajatisele, maaparandussüsteemile (välja arvatud poldrile), olemasoleva

ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist, piirdeaedadele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele, sillale, avalikult kasutatavale teele ja tänavale. Lautrit ja paadisilda tohib kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Kalda kindlustusrajatiste ja maaparandussüsteemi rajamise vajadus selgub planeeritavate hoonete projektide mahus koostatavate vertikaalplaneeringu lahenduste käigus.

Veekaitsevööndis on keelatud puu- ja põõsarinde raie Keskkonnaameti nõusolekuta, maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine, keemilise taimekaitsevahendi kasutamine veeseaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta, ehitamine (välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega), pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Tegevused veekaitsevööndis ei tohi põhjustada kaldaerosiooni ega veekogu risustamist, vee-elustiku ega kalade kudealade kahjustumist, negatiivset mõju veekogu avalikule kasutamisele ega kallasraja kasutamisele, looduskaitse all oleva veeobjekti ega kultuuripärandi kahjustamist, veekogus muud olulist keskkonnahäiringut.

Veekeskkonnariskiga tegevus tuleb registreerida järgmiste tegevuste korral: veekogu süvendamine 5–100 m^3 või veekogu põhja samas mahus süvenduspinnase paigutamine; veekogust korrashoiu eesmärgil sette eemaldamine mahuga alates 5 m^3; tee koosseisu kuuluva silla ehitamine avalikult kasutataval veekogul või avalikul veekogul; veekogusse 5–100 m^3 tahke aine paigutamine; maasoojussüsteemi veekogusse paigaldamine; keemilise taimekaitsevahendi veekaitsevööndis kasutamine. Keskkonnaamet võib nõuda veeloa taotlemist käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 12 nimetatud veekeskkonnariskiga tegevuseks, kui tegevusel võib olla pinna- ja põhjavee omadustele oluline ebasoodne mõju.

Kõrghaljastuse likvideerimise vajadus lahendatakse planeeritavate hoonete kohta koostatavate projektide mahus. Elamute ümber jäetud õuealadel on lubatud iluaedade ja murukatete rajamine.

4.2.3. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Inimtegevust planeeritakse Ravila mnt 12A, 12B ja 12C maaüksusele optimaalselt, tegevuste kavandamisel ja elluviimisel pidada silmas vajadust keskkonnateadlikult ja -säästlikult tegutseda.

Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine toimub kaldast kaugemal kui 25 m, välja arvatud maaküttetorustike ehituskeeluvööndisse jäävas osas. Ehituse ajal nähakse ette ehitustegevusele lähedale jäävatele puudele kaitsekilbid.

Reoveed kanaliseeritakse ja olmevesi tuleb hoonetesse trassist. Puurkaevude rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele.

Ehitustegevuse käigus ning hilisema püsiasustuse ajal tekkivad ohtlikud jäätmed tuleb üle anda selle käitlemise õigust omavale isikule.

4.2.4. Kalda eripära arvestava asustuse planeerimine

Uusasustus maaüksusel arvestab olemasoleva looduskeskkonnaga. Hoonete projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga sobivusega arvestamist. Pirita jõe ja Kose veskijärve mõlemal kaldal Kose alevikku läbivatel lõikudel on veekogu kallaste lähedal mitmeid eluhooneid, mistõttu ei erine planeeritav hoonestus nii kontaktvööndi ala kui ka eelpoolmainitud jõe lõigu hoonestustavadest.

4.2.5. Vaba liikumine, juurdepääs kaldale

Kinnistule ulatub 4 m laiune kallasrada, mis tagab vaba läbipääsu kaldale kõigi kolme kinnistu laiuses. Piirdeaedasid kallasrajale ei kavandata. Kallasrajale pääsuks on ette nähtud avalikku kasutusse määratav 4,0 m lai riba Ravila mnt 12 kinnistu lääneservas, kuhu rajatakse sillutatud ja tänavavalgustusega jalgratta- ja jalgtee alates Ravila teelt kuni kallasrajani.

5. Kontaktvöönd

Kontaktvööndi ulatus on planeeritava ala lähinaabrus 200 m ulatuses Ravila mnt 12A, 12B ja12C kinnistute piiridest (~3 minuti jalutuskäigu ulatus, linnalise asula üksikelamupiirkonna hoomatav vaateulatus).

Kontaktvööndi ala keskosa on Kose Veskijärv (ida-lääne suunaline veekogu, paisjärve läbiv Pirita jõgi on paisutatud aleviku keskel ~650 m pikkusel lõigul). Mõlemal pool paisjärve on valdavalt elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Teed on transpordimaa sihtotstarbega, on üksikuid ärimaa, üldkasutatava maa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid.

Kontaktvööndi ala on valdavalt kehtestatud detailplaneeringutega katmata, kehtestatud DP-d on Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering (2011), Ravala mnt 12 katastriüksuse DP (2023), Kose supelranna detailplaneering (2000), Pargi tn 7A kinnistu detailplaneering (2003), Alu piirkonna detailplaneering (2006).

Muid algatatud ega koostamisel olevaid detailplaneeringuid kontaktvööndi alal pole.

Juhtfunktsioon kontaktvööndi alal on eramutel. Eramute paiknemisel tänava ehitusjoont on võimalik tuvastada pigem Kose Veskijärvest lõunas olevail tänavail. Kinnistud on valdavalt nelinurkse kujuga, kuigi umbes kolmandik on keerulisema kujuga. Täisehitusprotsent hoonestatud kinnistutel jääb hetkel valdavalt vahemikku 5 - 25%.

Hoonestatud kinnistutel on tegemist eramutega, abihooneid 0-2.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering on oma lahenduselt sobilik kontaktvööndis oleva olukorraga, planeeringuala täiendab lähiala ruumi ja loob sobiliku ülemineku olemasolevate eramajade alalt loodavale kortermajale.

6. Planeering ja ehitusõigus

6.1.1. Asula eripära arvestava asustuse planeerimine

Uus hoonestus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida kaasaegse ja pilkupüüdva vormikeelega, mis tagab asula

keskosale ja veekogu vastaskaldalt vaadeldes sobiliku esinduslikkuse. Hoonete projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga sobivusega arvestamist. Planeeritav hoonestus ei pea kopeerima lähiala hoonestustavasid. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud ümberkaudsete hoonete arhitektuuriga (valdavalt viilkatusega üksikelamud ja abihooned), uue hoonestuse puhul on esitatud kaasaegsuse nõue, sobitumaks paremini olemasoleva hoonestusega, on lisaks esitatud nõue, et vähemalt 51% põhihoone ehitisealusest pinnast peab olema viilkatusega. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema liigendatud mahult ja materjalidelt selliselt, et ei tekiks suuri jaotusteta pindasid fassaadidel ja hoonemahtudel, liigendamisel võib kasutada ka haljastust. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada vallaarhitektiga.
Planeeringus näidatud hoonestusalad hõlmavad ka olemasolevate abihoonete aluseid pindasid ehituskeeluvööndis, rakendatakse LKS §38 lg 4 p 5 erisust.

6.1.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Kose valla jäätmekäitluseeskirjadele. Olmeprügi kogutakse kinnistutel juurdepääsutee lähedusse planeeritud sorteeritud jäätmete urnides (betoonalused erinevat tüüpi olmejäätmete konteineritega).
Veekäitluse keskkonnakaitselised tingimused vaata käesoleva seletuskirja p. 11. ja 16.

6.2. Planeerimispõhimõtted

Planeeritaval alal olevad kinnistud hoonestatakse vastavalt joonisel 04 "Põhijoonis" toodule.
Kuna Ravila mnt-l (teise nimega riigitee nr 11122 "Kose sanatooriumi tee", edaspidi valdavalt kasutatud sõnastust Ravila mnt) ei ole võimalik ehitusjoont tuvastada, siis käesoleval juhul ka kohustuslikku ehitusjoont kinnist Ravila mnt poolsel küljel ei määrata. Ravila mnt teekaitsevööndi laius on 10 m, Transpordiameti antud soovituslik hoonestuse kaugus on 20 m tee servast.
Varasemalt kehtestatud Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneeringus on määratud Kose veskijärve poolsetel kinnistute külgedel kohustuslik ehitusjoon. Varasema DP ehitusjoon on tuletatud Ravila mnt 10 hoonestuse ja Ravila mnt 12 kinnistul olnud lammutatud hoone järgi. Kuna Kose veskijärv teeb Ravila mnt 12B ja 12C kinnistute juures käänaku ja olemasolevad hooned on kavas lammutada, siis looduses hõlpsasti tuvastatavaid juhiseid vaatekoridoride moodustamiseks ei ole. Varasemas DP-s määratud Kose veskijärve poolsest ehitusjoonest kinnihoidmine ei soosi kinnistute ruumilise kvaliteedi potentsiaali võimendamist, mistõttu käesolevas detailplaneeringus on Kose veskijärve poolse kohustusliku ehitusjoone määramisest loobutud.

6.2.1. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad

Hoonestusala paiknemine ja hoonestuspiirangud, pääsud kinnistule, hoonete ja rajatiste soovituslik paiknemine (illustratiivselt) on näidatud joonisel 04 "Põhijoonis". Uute hoonestusalade paigutamisel on arvestatud tellija ja Kose Vallavalituse soovide ja olemasoleva olukorraga. Hooneid on lubatud ehitada hoonestusaladele. Rajatisi (tänavavalgustus, jalgratta- ja jalgtee ja

sild, parklad, piirdeaiad, jäätmete varjualune jms) on lubatud ehitada kinnistul hoonestusalast väljaspool aladele, kus ei ole tehnovõrkude kaitsevööndeid ega teekaitsevööndit.
Olemasolevatele abihoonetele, mis paiknevad ehituskeeluvööndis, on lubatud ehitustegevus vastavalt Looduskaitseseaduse §38 lg 4 p 5 erisusele.

6.2.2. Vastavus kõrgematele planeeringutele

Detailplaneering vastab kehtivale Kose valla üldplaneeringule. Käesolev planeeringu kehtestamisel muutub osaliselt kehtetuks Kose Vallavolikogu 22. veebruari 2012. otsusega nr 125 kehtestatud Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneeringu (Ravila mnt 12A, 12B, 12C kinnistute osas), vastavalt joonisele 05.

6.2.3. Muud rajatised ja väikevormid

Hooneprojekti koosseisus on kohustuslik koostada krundile heakorrastusprojekt, mille järgi rajada uus haljastus ning vajadusel piirdeaiad. Piirdeaedade lubatud asukohad on kinnistute piiridel kuni ehituskeeluvööndi piirini (et säiliks rohelise võrgustiku koridor); piirete rajamine kallasrajale, veekaitse- ja ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud. Lubatud on võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad, mis ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 meetrit. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine, samuti ei tohi teha teravate otstega piiret, kuhu võivad metsloomad kinni jääda. Piirdeaia lahendus peab sobituma hoonete arhitektuurilahendustega ja vastama piirkonna piirdeaiatavadele.
Väikevormide paigaldamisel tuleb arvestada maaküttekontuuri asukohtade ja sügavusega, võimalusel vältida sügavamate kui 30 cm vundamentide kasutamist.

6.3. Ehitusõigus

Hoonestusala piires võib igale katastriüksusele ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja kuni kaks ühekorruselist abihoonet.
Igal kinnistul on lubatud maksimaalne summaarne hoonete ja eraldiseisvate varjualuste ehitistealune pind on 600 m^2, sellest võib olla kuni 120 m^2 abihoonete ehitistealune pind (kõigi abihoonete kohta kokku). Hoonete maksimaalne lubatud maapealne suletud brutopind on kuni 1200 m^2. Alla 20 m^2 hoonete puhul nende arvu ei piirata, kuid kõigi abihoonete ehitistealuste pindade summa ei tohi ületada 120 m^2. Kuni 60 m^2 hoonete puhul käsitletakse neid tavaliste abihoonetena. Olemasolevad aiamajad on lubatud lammutada ning neid on lubatud laiendada hoonestusaladel, neile kehtivad eelpoolkirjeldatud abihoonete piirangud. Piirdeaedade ja tehnorajatiste ehitistealuseid pindasid ei piirata.
Katusekalded on vahemikus 0°…30°, üksikelamu kõrgus max 8,0 m, abihoonete kõrgus max 6,0 m (või olemasolev), mõõdetuna maapinnast hoone ümbruses, maapinna kalde puhul maapinna kõrgeima ja madalaima kõrguse keskmisest väärtusest. Hoonete sokli kõrgus ja hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määrata arhitektuurse projektiga, ent mitte kõrgem kui +150 cm olemasolevast pinnase kõrgusest.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljööga piirkonda. Välisilmelt peavad olema hooned atraktiivse ja otstarbeka vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Asukoha eripära arvestades soositakse projekteeritavate hoonete väljapaistva vormikeele kasutamist.
Välisviimistluseks on lubatud kasutada järgmisi materjale - puitu (laudis, vineer), krohv, tehisplaat, millega võib kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali, laudist, muru, kivi või plekki. Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii põhi- kui ka abihoonetele. Abihooned ja piirded peavad sobima põhihoonete arhitektuuriga.
Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeringu põhijoonisele joontega/pindadega ja ehitusõiguse tabelisse kirjeldustena.

6.3.1. Raietööd

Planeeritav ala puhastatakse võsast ja surnud/ohtlikest puudest. Kõrghaljastuse likvideerimisel arvestada Kose Vallavolikogu 27.08.2017. määrusega nr. 145 "Puude raieloa andmise kord Kose vallas".

6.3.2. Radooniohjemeetmed

Kinnistu asub Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi normaalse radooniriskiga piirkonnas (10-30 kBq/m^3). Erimeetmeid radooni hoonetesse sattumise vältimiseks vaja rakendada ei ole. Hoonete kavandamisel näha ette järgmised radooniohjemeetmed: tagada hea ehituskvaliteet, kasutada tarindite radoonikindlaid lahendusi ja nõuetekohaseid ventilatsiooni lahendusi. Soovitatav on tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht kui ka toru või kaabli ning hülsi vahe.

7. Liiklus ja parkimine

DP liiklusosa ja riigimaanteega põkkumiste lahenduse aluseks on Transpordiameti 21.10.2021 kiri nr 7.1-2/21/23532-2. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11122 "Kose sanatooriumi tee", kilomeetritel 0,335 – 0,430. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 289 autot. DP alal on linnalises asulas tänavana käsitletava riigitee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.
Vastavalt Kose valla kehtivale üldplaneeringule on Ravila mnt-e (teise nimega riigitee nr 11122 "Kose sanatooriumi tee") kavandatud kergliiklustee, maanteel puuduvad hetkel kõnniteed mõlemal pool teed. Kõnni- ja/või kergliiklusteede rajamiseks on käesolevas DP-s näidatud riba Ravila mnt põhjaküljel (mugavam paigutada olemasolevate kraavide suhtes), Ravila mnt 12A, 12B ja 12C kinnistutest riba eraldada pole tarvis järgmistel põhjustel:

1. Ravila mnt (teise nimega riigitee nr 11122 "Kose sanatooriumi tee") projektkiirus vaadeldaval lõigul on 40 km/h (andmed varasemalt kehtestatud DP-st) ja vaadeldaval lõigul on tegu maanteega linnalises asulas;
2. Tee serva ja kinnistu piiri vahel on laiust maksimaalselt 14,3 m ja minimaalselt 5,7 m, mis on enam kui 2,5 m laiune kergliiklustee nõuab;
3. Linnalises asulas ja sedavõrd madala projektkiirusega teelõigul ei ole tarvis kavandada kergliiklustee ja sõidutee vahele haljasriba.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub riigiteelt nr 11122. Igale kinnistule on ette nähtud üks mahasõit. Kinnistute juurdepääsuteede kohta koostada eraldi projektiosa planeeritavate hoonete kohta koostatavate projektide koosseisus ja kooskõlastada lahendus Transpordiametiga. Enne mistahes hoonele kasutusloa väljastamist peab olema nõuetekohane ristumiskoht välja ehitatud. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Parkimine on lahendatud kinnistul. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole ette nähtud. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad. Projekteeritud üksikelamute parkimisnormatiiv, väikeelamute ala: 3 kohta / eramu. Parkimisalad on soovitav lahendada kinnistute põhjaosas.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks, planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamine on DP-st huvitatud isiku kohustus.

7.1. Mürakaitsemeetmed

Lähtuvalt asjaolust, et planeeritav ala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Käsitletaval alal liiklusmüra mõõtmisi teostatud ei ole. Kuna riigimaantee nr 11122 "Kose sanatooriumi tee" liiklassagedus on madal ja suurim lubatud kiirus kinnistute Ravila mnt 12A, 12B ja 12C kõrval on 40 km/h, siis ei erine müraolukord ülejäänud Kose aleviku müratasemest ja võib väita, et planeeringualal müra tasemed ei ületa keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 (redaktsioon 30.05.2020) kehtestatud müra piirväärtusi II-kategooria alal nii päevasel kui ka öisel ajal.

Vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002. määrusele nr. 42 (redaktsioon 01.01.2021) "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemе mõõtmise meetodid" on planeeritaval alal müra taotlustasemeks liiklusmüra ekvivalenttase päeval 50 dB ja öösel 40 dB.

Leevendusmeetmetena on võimalik soovitus hoone arhitektuuris arvestada, et hoones olevaid eluruume planeerida riigiteest kaugemale külge, hoone konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus, planeeritavad hooned paigutada riigiteest võimalikult kaugele. Olemasolev haljastus (okaspuude rivi Ravila mnt ääres) säilitatakse. Leevendusmeetmete koosmõjul on müra normtasemed elamus tagatud ja puudub vajadus

müratõkkeseinte rajamiseks. Müra vähendamise meetmed peavad olema rakendatud hiljemalt planeeritavale korterelamule kasutuslubade väljastamise ajaks.

Vibratsioonimõõtmisi ei ole käesoleva DP mahus teostatud. Kuna liiklusintensiivsus on riigimaanteel nr 11122 hõre, siis hea ehituskvaliteediga on võimalik tagada projekteeritavas korterelamus vibrokiirenduse piirväärtused päeval alla 0,00883 m/s^2 (<79 dB) ja öösel alla 0,00631 m/s^2 (<76 dB), baaskõvera koefitsient päeval on 1,4, öösel 1,0, vastavalt Sotsiaalministri 17.05.2002. määrusele nr 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid".

8. Heakorrastus

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud olemasolevate looduskaitseliste piirangutega. Ehitusega rikutud kohtades taastada haljastus. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundile sissesõidutee lähedale rajatud betoonalusele.

9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sademevete valgumist naaberkruntidele ja avalikele aladele, krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Hoonete 0,00 ettepanek vt. joonis 04 "Põhijoonis", lubatud on joonisel märgitud kõrgusmärgist erineda kuni ±0,5 m võrra. Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja teeprojektile. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

Kinnistu vertikaalplaneeringu lahendust on lubatud muuta planeeritava hoone ja kallasraja vahele jääval alal selliselt, et loodavad pinnavormid toetavad kinnistute poollooduslikku kooslusse sulandumist. Täpsem lahendus anda planeeritavate hoonete kohta koostavate projektide raames. Hoonestusalade ja kallasraja vahele jääval alal ei määrata maapinna tõstmisele kõrguse piirangut.

10. Planeeritava ala bilanss

1.	Planeeritav ala	13891 m^2
2.	Elamumaa	11399 m^2
3.	Suletud maapealne brutopind	3600 m^2
4.	Hoonete arv	3 üksikelamut, 6 abihoonet
5.	Parkimiskohti	9_{min}

11. Keskkonnakaitse nõuded

Kinnistule hoonestusala määramisel on lähtutud olemasolevatest seadustest (Looduskaitseseadus, Asjaõigusseadus, Ehitusseadustik) tulenevatest piirangutest. Planeeritavate üksikelamute veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse asula ühisvõrkude baasil, elektrivarustus rajatavatest kilpidest, side olemasolevate võrkude baasilt. Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis

paigutada kruntide sissesõiduteede lähedale betoonalustele. Kruntide valdajad peavad järgima Kose valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Juurdepääsutee(d) ja parkimisplatsid sillutada.

11.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Antud detailplaneeringu korral määratakse kinnistutele varasema DP-ga võrreldes suurem ehitusõigus ja laiendatakse hoonestusala Kose valla uues ÜP-s määratud Kose veskijärve ehituskeeluvööndini. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; hinnati radooniohjemeetmete rakendamise vajadust (vajadus puudub); hinnati suhteliselt kaitstud põhjaveega alal põhjavee kaitseks lisameetmete rakendamise vajadust (vajadus puudub); selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad

a) majanduslikud mõjud:

Piirkonna majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uute elanikega suureneb kohaliku ettevõtluse võimalik tulubaas.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine on lähipiirkonnas sotsiaalselt positiivse mõjuga - korrastatakse aleviku käidavas kohas olevad võsastuvad kinnistud. Planeeringus on arvestatud avalike taristutega - rajatav jalgratta- ja jalgtee Ravala mnt 12 kinnistu lääneservas, valgustatud jalgratta- ja jalgtee sild üle Kose Veskijärve, kallasrajale promenaadi väljaehitamise potentsiaal.

c) kultuurilised mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga eeldatavalt kaasa lähialal kultuurilisi mõjusid, planeeringu elluviimine ei kahjusta Kose vallas paiknevate kultuuripärandiobjektide väärtust.

d) mõju looduskeskkonnale:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna kahjustumist, kinnistute kasutuselevõtt ei halvenda lähiala looduskeskkonna olukorda. Võsastuva kinnistu korrastamine uuendab aleviku elu- ja looduskeskkonda.

12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest. Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid). Kuritegevuse vältimiseks mõeldud välisvalgustid peavad olema varustatud liikumisanduritega ja olema tundlikkusega, mis reageerib inimestele ja suurtele loomadele, et vältida liigset valgusreostust piirkonnas.

13. Tuleohutusnõuded

Detailplaneering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Tuletõrjeveevarustus vastab EVS 812-6:2012+A1+A2. Lähim olemasolev hüdrant asub Ravila tn 21 kinnistu ees, ~170 m kaugusel planeeritava ala kirdenurgast. Nõuetekohase kaugusega tuletõrjeveevarustuse tagamiseks tuleb paigaldada uus nõuetekohane hüdrant Ravila mnt 13A kinnistu lõunanurga lähedale De110 mm PE veetorule.

Juurdepääsuteed peavad vastama standardile EVS 812-7:2018 ja siseministri määrusele nr 17: tee laius peab olema vähemalt 3,5 m ja tupiktee korral peab tee otsas olema päästetehnikale ümberpööramise plats.

Hooned peavad paiknema naaberkinnistute hoonetest vähemalt 8,0 m kaugusel või tuleb tuleohutus tagada ehituslike nõuetega (REI60 tulekindlad seinad 4,0 ... 8,0 m vahekauguse puhul, REIM120 tulemüürid 0,0 ... 4,0 m vahekauguse puhul). Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

14. Elektrivarustus

DP elektriosa lahendust ei muudeta võrreldes kehtiva Ravila mnt 12 kinnistu DP (2011), liitumiskilbid on kinnistute piiridele rajatud, kõikidel kinnistutel on olemas kehtivad liitumis- ja tarbimislepingud. Kinnistute elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0,4 kV maakaablitega toiteliinid alates paigaldatavatest liitumiskilpidest hoonetesse.

15. Sidevarustus

Käesolevas DP-s nähakse ette perspektiivsete sidekaablikanalisatsioonitorustike rajamine hoonetest kuni tänavani, paralleelselt ja samas kaevises maakaablitega liitumiskilpideni.

Planeeritaval alal paiknevad Teliale kuuluvad sideehitised 2x(TPP10x2);TZ19x4. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Lähim optilise sidevõrguga liitumispunkt on kaev F52S11_K3 Kehra mnt 6 kinnistul. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1.0 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm. Sidekaablite paigaldamine teostada vastavalt lõpptarbijate ja sideteenuse osutaja vahelistele kokkulepetele. Hoonete sidevarustus lahendatakse alal olemasolevate sidevõrkude kaudu. Täpne lahendus

anda projekteeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus. Olemasolevatele sidekaablitele, millele ei ole veel määratud servituute, on vaja määrata liiniservituudid kaabliomaniku kasuks.

16. Veevarustus ja kanalisatsioon

DP veevarustuse ja kanalisatsiooniosa koostamise aluseks on varasemalt kehtestatud Ravila mnt 12 kinnistu DP ja selle alusel koostatud projekt "Ravila mnt 12a, 12b ja 12c vee- ja kanalisatsioonitorustikud", koostaja Mirrom OÜ, töö nr 21010, 15.09.2022, ehitustöid ei ole selle projekti alusel veel alustatud. Vajalikud torustikud liitumispunktidest hooneteni on vaja välja ehitada hoonetega koos. Prognoositud vooluhulgad kinnistute kohta: vesivarustus 4 in x 143 L/in x 3 = 1,8 m^3/ööp; kanalisatsioon 4 x 143 x 3 = 1,8 m^3/ööp. Vee ja kanalisatsioonitorustike kohta koostatakse eraldi projekt. Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul vertikaalplaneerimise abil, vajadusel rajatakse sademevee- ja drenaažitorustikud suubumisega rahustusaladele ja neist imbuvad sajuveed läbi pinnase jõkke.

17. Soojusvarustus

Lahendatakse lokaalsena. Saastavaid kütteliike (otseelektriküte, vedelkütus, küttegaas, kivi- ja pruunsüsi, põlevkivi jms) ei kavandata, asula küttevõrguga ei ühineta. Kavas on planeeritavate hoonete kütmiseks (ja vajadusel ka jahutamiseks) kasutada kombinatsiooni kinnise kontuuriga horisontaalsest maasoojussüsteemist, õhksoojussüsteemist, päikeseenergiasüsteemist (veesoojendid + päikesepatareid). Maasoojussüsteemi torustikku on lubatud paigaldada ka ehituskeeluvööndisse, aga mitte veekaitsevööndisse (võimaliku asukoha väliskontuur on näidatud põhijoonisel, planeeritavad hooned ja tehnovõrgud vähendavad ala vastavavalt soovituslikele kujadele). Soovituslikud kujad ja vahekaugused maasaaojussüsteemi kontuurist on vähemalt 5 m kinnistu piirist, vähemalt 3 m hoone välispiirist, vähemalt 5 m maa-alustest torustikest, vähemalt 20 m naaberkinnistu soojuspuuraugust ja vähemalt 20 m naaberkinnistu puurkaevuni või salvkaevuni (teadaolevalt naaberkinnistutel alal puuduvad puurkaevud, salvkaevud, soojuspuuraugud). Küttesüsteemi täpne lahendus anda hooneprojektide koosseisus.

18. Planeeringu elluviimine

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel Kose Vallavolikogu 22.02.2012. otsusega nr. 125. kehtestatud Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering kehtetuks joonisel 05 „Ravila mnt kinnistu 12 DP kehtetuks muutuva ala joonis“ näidatud ulatuses.
Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isikud sõlmisid 19.07.2022 halduslepingu nr 2-7.9/83, millega lepiti kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.
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. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallavalitsusele kohustust mahasõitude ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik ühendused tehnovõrkudega vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras saavutamaks detailplaneeringus sätestatut:

- maakorralduslike toimingute teostamine, servituutide ja avaliku kasutusega alade määramine. Planeeritud tehnovõrkudele, mis asuvad transpordimaal, on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanike (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS) ja transpordimaa omaniku Transpordiameti vahel. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis.;
- kinnistuväliste tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega, vajadusel;
- ehituslubade väljastamine Kose Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks, vajadusel;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Kose Vallavalitsuse poolt, vajadusel;
- hoonetele ja rajatistele ehituslubade väljastamine,
- hoonetele ja rajatistele kasutuslubade väljastamine.

Planeeritavatele hoonetele ei väljastata enne kasutusluba, kui detailplaneeringukohased rajatised on välja ehitatud ja kasutatavad.