



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-12-2022

Detailplaneeringu ID: 107632

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
KOSE ALEVIKUS ASUVA LIIVAKU
KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

| | |
|--|---|
| Planeeringu algataja: | Kose Vallavalitsus |
| Planeeringu koostamisest huvitatud isik: | Projex 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 | 4 |
| 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 | 8 |
| 6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused | 10 |
| 7. PLANEERINGULAHENDUS | 10 |
| 7.1. Krundi hoonestusala määramine | 11 |
| 7.2 Krundi ehitusõiguse määramine | 11 |
| 7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused | 12 |
| 7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus | 14 |
| 7.5 Ehitistevahelised kujad | 16 |
| 7.6 Tehnovõrkude lahendus | 16 |
| 7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted | 19 |
| 7.8 Keskkonnatingimuste seadmine | 21 |
| 7.9 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud | 21 |
| 7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine | 22 |
| 7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja | 24 |
| 8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE | 26 |

Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaani M 1:1000
- Joonis 4 – Põhijoonis M 1:1000
- Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis M 1:1000
- Joonis 6 – Kruntimise plaan M 1:1000

SELETUSKIRI

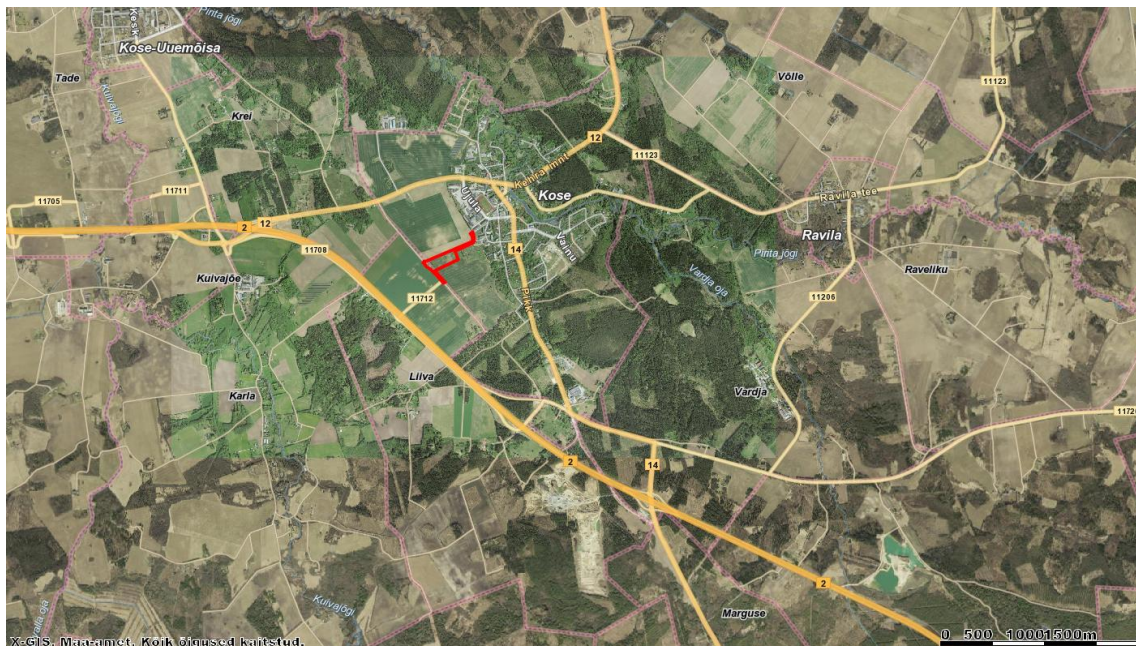
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Fortitech OÜ (registrikood 16304297) poolt 17.03.2022.a. esitatud avaldus Kose Vallavalitsusele Kose alevikus Liivaku katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 21.03.2022 nr 7-1.2/447 all). Liivaku kinnistu algne omanik Fortitech OÜ ühines Projex OÜ-ga (reg.16309596). Ühinemine jõustus 19.12.2024 ühinemiskande tegemisega ühendava ühingu registrikaardile.
- Kose Vallavalitsuse 11.04.2022 korraldus nr 214 koos lisaga (lähteseisukohad) Kose alevikus asuva Liivaku katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Kose alevikus (skeem 1). Planeeritava ala pindala on ca 4,57 ha ning see hõlmab Liivaku (katastritunnus 33801:001:1030), osaliselt Kose tee (katastritunnus 33801:001:0289), osaliselt Vana-Kalsu (katastritunnus 33702:001:0406), osaliselt Kalsupõllu (katastritunnus 33702:001:0546), osaliselt Vahtra tee (katastritunnus 33801:001:0499), osaliselt Vahtra tänav (katastritunnus 33801:001:0343), osaliselt Vahtra vkt 15a (katastritunnus 33801:001:1186), osaliselt Andrese (katastritunnus 33702:001:0273) ja osaliselt Sanderi (katastritunnus 33702:001:0596) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine üksikelamu, kahe korteriga elamu või ridaelamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnoorkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 11. aprill 2022 korraldus nr 214 „Kose alevikus asuva Liivaku katastrüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Kose valla arengukava 2023-2035;
- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);
- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 31.05.2022 määrus nr 11);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteenimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; 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

Geodeetilise alusplaani mõõtkavas 1:500 on koostanud Kose Maakorralduse OÜ mai 2022.a. Töö nr. 1494-05.22. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Üldplaneeringu järgselt omab Kose aleviku lääne- ja edelaosa perspektiivis arengupotentsiaali ja ruumilised arengud seotult aleviku hoonestatud alaga on tulevikus võimalikud. Kuna üldplaneeringu koostamise ajal ala arendamise visioon ei selgunud, ei ole maakasutuse juhtotstarvet määratud ega ala tiheasustusega ala koosseisu hõlmatud. Arengupotentsiaaliga elu- ja teenuspiirkonda arendades tuleb järgida tiheasustusega alale omaseid põhimõtteid. See tähendab, et soovitatav on ala arendada mitmekesiselt, hõlmates erinevaid funktsioone. Naaberalade maakasutust ja tundlikust arvestades tuleb vältida olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Arendus- ja ehitustegevust kavandades tuleb koostada detailplaneering planeerimisseaduses toodud juhtudel. Kui arvestatakse üldplaneeringuga määratud valla ruumilise arengu põhimõtteid ning vastava juhtotstarbega maa-ala ehitustingimusi, on ala täpsem planeerimine üldplaneeringuga kooskõlas.

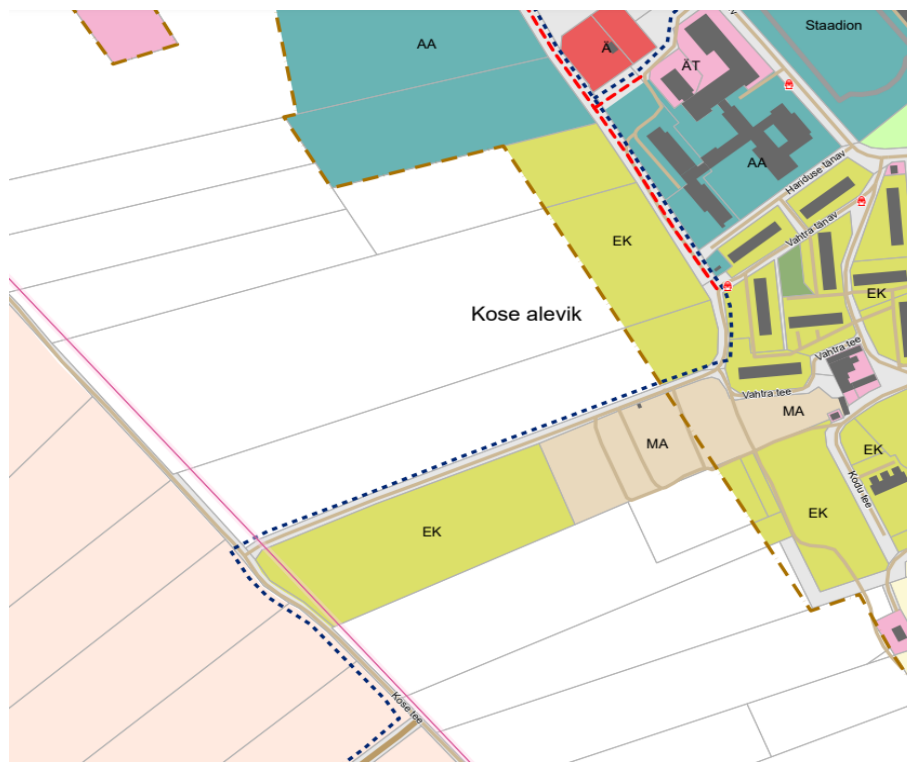
Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist väljaspool tiheasustusalala paikneva katastrüksusega, millele on määratud korter- ja ridaelamu maa-ala juhtotstarve, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus.







Kose valla üldplaneeringu järgselt tuleb hoonestuse kavandamisel lähtuda järgnevast:

- uute korterelamute koormusindeks vähemalt 200;
- korterelamute maksimaalne korruselisus Kose alevikus 5, mujal tiheasustusega aladel 3;

- uute ridaelamu kruntide vähim suurus 3000 m²; suurim ehitisealune pind 4 boksiga ridaelamul 600 m², 6 boksiga ridaelamul 800 m²;
- 20% planeeritavast alast tuleb kavandada avaliku kasutusega ruumiks lastele ja täiskasvanutele – rajada mitmekesine haljastus, sh kõrghaljastus, laste mänguväljak, ette näha autovabad tsoonid ohutuks liikumiseks jalgsi ja jalgrattaga;
- korterelamutele piirdeaedu üldjuhul ei ole lubatud rajada;
- parkimine lahendada omal krundil vastavalt parkimismormidele, arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



| | | | |
|---|-----------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Korter- ja ridaelamu maa-ala (EK) |  | Tuletõrje veevõtukoht (hüdrant) |
|  | Aianduse maa-ala (MA) |  | Kergliiklejate liikumissuund |
|  | Väärtuslik põllumajandusmaa | | |
|  | Ühiskondliku hoone maa-ala (AA) | | |

6.2 Olemasolev olukord

Planeeritava ala pindala on ca 4,2 ha ning see hõlmab Liivaku (katastritunnus 33801:001:1030, pindala 28 514 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%), osaliselt Kose tee (katastritunnus 33801:001:0289, pindala 17 402 m², millest planeeringualal 2061 m², sihtotstarve transpordimaa 100%), osaliselt Vana-Kalsu (katastritunnus 33702:001:0406, pindala 33 531 m², millest planeeringualal 739 m²), osaliselt Kalsupõllu (katastritunnus 33702:001:0546, pindala 24 994 m², millest planeeringualal 325 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%), osaliselt Vahtra tee (katastritunnus 33801:001:0499, pindala 6806 m², millest planeeringualal 5673 m², sihtotstarve transpordimaa 100%), osaliselt Vahtra tänav (katastritunnus 33801:001:0343, pindala 13 100 m², millest planeeringualal 1416 m², sihtotstarve

transpordimaa 100%), osaliselt Vahtra vkt 15a (katastritunnus 33801:001:1186, pindala 22 694 m², millest planeeringualal 732 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%), osaliselt Andrese (katastritunnus 33702:001:0273, pindala 89 799 m², millest planeeringualal 13 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja osaliselt Sanderi (katastritunnus 33702:001:0596, pindala 42 326 m², millest planeeringualal 2745 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksust.

Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalteedelt 3370213 Vahtra tänav (kruusakattega), Vahtra tee (kruusakattega, vt Foto 1) ja 3370746 Kose tee (kruusakattega, vt Foto 3) ning lisaks on võimalik ka ligi pääseda riigiteelt 11712 Liiva tee (asfaltkattega).

Planeeringualal asub Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madalpingekaabel, keskpinge õhuliin, madalpinge õhuliin, ELA SA-le kuuluv sidekanalisatsioon ja Kose Vesi OÜ-le kuuluvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud. Lisaks paikneb planeeringualal geodeetiline märk. Geoloogiliste punktide andmekogu järgselt on geodeetiline märk (1425) vigastatud (kupits lõhutud, krae, luu, tunnuspost kadunud ehk märk vigastatud) seisuga 02.12.2016.

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuala on kaetud peamiselt põllumaaga (maatulundusmaa katastriüksused) ja osaliselt teede all (transpordimaa katastriüksused). Planeeringuala piirneb põhja suunalt Sanderi (33702:001:0596) katastriüksusega, lõuna suunalt Vana-Kalsu (33702:001:0406) katastriüksustega, ida suunalt Vahtra vkt 15a (33801:001:1186) ja lääne suunalt Aukemäe põld (33702:001:0564), Ülemaantee põld (33702:001:0570), Kuivamäe (33702:001:0561) ja Kuiva tee (33702:001:0562) katastriüksustega.

Foto 1. Vaade planeeringualale loode suunast (august 2022.a.)



Foto 2. Vaade Vahtra tee ja 3370746 Kose tee ristmikule (august 2022.a.)



Foto 3. Vaade planeeringualale edela nurgast (aprill 2022.a.)

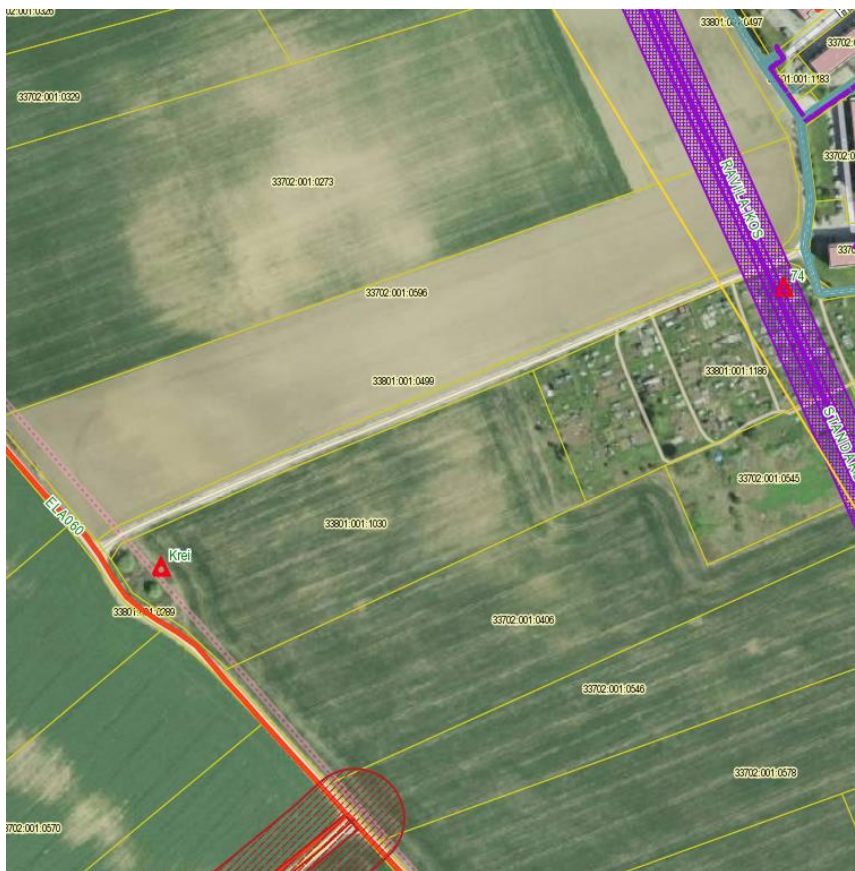


Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Riigitee kaitsevöönd 30 m (11712 Liiva tee)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m (elektrimaakaabelliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 10 m (elektri keskpinge õhuliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m (elektri madalpinge õhuliin)
- Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd 1 m (sidekanalisatsioon)
- Ühisveetorustike kaitsevöönd 2 m (ühisveevärgitorustik, kanalisatsioonitorustik)

- Geodeetilise märgi kaitsevöönd 3 m (geodeetiline märk Krei)

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



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad põhja, lääne ja lõuna suunalt hoonestamata maatulundusmaa katastriüksused. Vahetus läheduses asuvad aiamaad, mida kasutavad lähipiirkonna korterelamute elanikud. Planeeringuala kontaktvööndis, kirde ja ida suunal, asuvad korterelamud ja ühiskondlikud hooned. Kose kultuurikeskus jääb planeeringualast 250 m kaugusele, Kose gümnaasium jääb planeeringualast ca 400 m ja Kose lasteaed ca 300 m kaugusele. Planeeringu kontaktvööndist ülevaate saab seletuskirjas fotolt 5 ja skeemilt 2. Planeeringuala kontaktvööndist ja informatiivseid näitajaid on kujutatud joonisel 2.

Planeeringuala asub Kose aleviku lääneosas kortermajade piirkonna vahetus läheduses. Üldplaneeringuga on määratud nii planeeringualale kui ka lähipiirkonda korterelamute maa juhtotstarbega alad. Üldplaneeringuga on määratud ka veidi põhja poole ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarve (planeeritav uus lasteaed). Lisaks omab üldplaneeringu järgi Kose aleviku lääne- ja edelaosa perspektiivis arengupotentsiaali ja ruumilised arengud seotult aleviku hoonestatud alaga on tulevikus võimalikud. Seega antud alale elamumaade kavandamine on üldplaneeringuga ja selle suundumustega kooskõlas. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilises hindamises on välja toodud suundumus, et Kose vallas eelistatakse pigem asulate lähedal asuvaid hajaasustuses paiknevaid elamumaid. Seega vältimaks madala ruumikvaliteediga piirkondade teket peaks eelistatud olema olemasolevate alade tihendamine ja mõõdukas laienemine juba olemasolevate kompaksete elamualade kõrval. Samuti tuleks elamumaade planeerimisel eelistada keskuste ja teenustega paremini ühendatud piirkondi, kust on eeldus jõuda teenuseni ka autot kasutamata (nt lastel jõuda iseseisvalt kooli jalgsi või

jalgrattaga). Planeeringuala asub Kose aleviku keskusele niivõrd lähedal, et vajalike teenusteni on võimalik liikuda ka jalgsi ja jalgrattaga.

Foto 4. Vaade kontaktvööndis hoonestusele (august 2022.a)



Foto 5. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa-amet, mai 2021.a.)



6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Üldplaneeringu järgselt omab Kose aleviku lääne- ja edelaosa perspektiivis arengupotentsiaali ja ruumilised arengud seotult aleviku hoonestatud alaga on tulevikus võimalikud. Arengupotentsiaaliga elu- ja teenuspiirkonda arendades tuleb järgida tiheasustusega alale omaseid põhimõtteid. Seega võib öelda, et planeeringulahenduse koostamisel on õigustatult tiheasustusalale iseloomulikku asustustihedus loodud ning see on üldplaneeringukohane. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hea ligipääsuga kohas, kuna juurdepääs on tagatud riigiteelt ja munitsipaalteedelt. Tehnovõrkudega varustatuse tagamine on tänu kontaktvööndis välja ehitatud tehnovõrkude taristule lihtne. Detailplaneeringu elluviimisel viiakse ellu peamiselt üldplaneeringus toodud. Kui vaatame Kose valda kui tervikut, siis pigem on viimasel ajal planeeritud palju üksikelamu maa krunte, seega tasakaalustamaks seda on ridaelamute planeerimine valla kui terviku võtmes tasakaalustava mõjuga.

Kose alevikus paiknemine, kus on kõik vajalikud teenused lihtsasti kättesaadavad, muudab planeeringuala atraktiivseks pigem noortele peredele. Samuti toetab seda väidet Kose valla üldplaneering, kus on samuti toodud: „Sellegipoolest saab sisserände andmetele toetudes väita, et Kose vald on atraktiivseks elukohaks lastega peredele“.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga moodustatakse piiride muutmise tulemusel 9 uut krunti, millest kuus on elamumaa sihtotstarbega ja kolm on transpordimaa sihtotstarbega. Elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe ridaelamu ja ühe abihoone rajamiseks ning detailplaneeringuga lahendatakse hoone teenindamiseks mõeldud tehnovõrkude ja rajatiste asukohad. Kruntimise plaan koos täiendava infoga on esitatud joonisel 6.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele Pos 1 - Pos 6 määratud hoonestusalad, mis on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala on määratud üldiselt krundi piirist 4 - 16 m kaugusele. Kruntidele Pos 7, Pos 8 ja Pos 9 hoonestusala ei määrata.

Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoone sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke (sh komplektalajaam), parkimisalasid, abihooned (ehitisealuse pinnaga alla 20 m²), juurdepääsuteid, mahasõite ja haljastust. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndite paiknemisega hoonestusalas.

Lisaks tuleb rajatiste kavandamisel jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Soovitused tehnovõrkude vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 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 toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kose valla poolt väljastatud lähtetingimustest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihooone) | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoonel/abihoonel) |
|--------|---|--|---|--|
| 1 | Ridaelamu maa (ER) 100% // Elamumaa 100% | 2 (1/1) | 900 m ² | 9 m / 6 m |
| 2 | Ridaelamu maa (ER) 100% // Elamumaa 100% | 2 (1/1) | 900 m ² | 9 m / 6 m |
| 3 | Ridaelamu maa (ER) 100% // Elamumaa 100% | 2 (1/1) | 900 m ² | 9 m / 6 m |
| 4 | Ridaelamu maa (ER) 100% // Elamumaa 100% | 2 (1/1) | 900 m ² | 9 m / 6 m |

| | | | | |
|---|---|---------|--------------------|-----------|
| 5 | Ridaelamu maa (ER) 100% // Elamumaa 100% | 2 (1/1) | 900 m ² | 9 m / 6 m |
| 6 | Ridaelamu maa (ER) 100% // Elamumaa 100% | 2 (1/1) | 900 m ² | 9 m / 6 m |
| 7 | Tee ja tänava maa (LT) 100% // Transpordimaa 100% | - | - | - |
| 8 | Tee ja tänava maa (LT) 100% // Transpordimaa 100% | - | - | - |
| 9 | Tee ja tänava maa (LT) 100% // Transpordimaa 100% | - | - | - |

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustusega ehitised. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeritud on ehitada igale krundile üks ridaelamu (põhihoone) mille maksimaalne bokside arv on 9 ja üks abihoone. Abihooneks võib olla ühekordne hoone, mille eesmärk võib olla prügikonteinerite maja, jalgrataste hoidla, kuur vms abihoone, millele vajadus tekib ning lubatud on ka kuni 20 m² väikeehitised (laste mängumajad, kasvuhoone, kuur vms), mille arvu ei määrata kuid nende pindalad lähevad suurima lubatud ehitisealuse pinna arvestusse.

Planeeringualal hoonestusalast välja jäävale osale on lubatud rajada vaid juurdepääsuteid, abihooneid alla 20 m² ehitisealuse pinnaga, parklaid, haljastust ja tehnovõrke vastavalt planeeringus toodule. Joonisel 4 näidatud planeeritud juurdepääsuteed ning parklad ja joonisel 5 näidatud tehnovõrkude asukohad on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Maksimaalne hoonete korruselisus
4. Lubatud katuseharja suund

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

| | |
|---|--|
| Hoone soovituslik välisviimistluse materjal | Kaasaegne, looduslik (puit, kivi, krohv) |
| Lubatud katusekalded | 0 - 35° |
| Maksimaalne hoone maapealne korruselisus | 2 |

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse ja Kose vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimusi detailplaneeringule. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili. Lisaks on kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid ajas muutuvad. Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooneid rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata katuse ja välisviimistluse materjale.

Hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga, sh ei tohi hooned liiga domineerida looduse üle (nt väga intensiivne välisviimistluse toon). Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, tänapäevane, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoonete arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja lahendada harmoneeruvalt keskkonnaga.

Detailplaneeringuga on määratud iga krundi maksimaalseks ridaelamu bokside arvaks 9, kuid samal ajal ei ole keelatud ka vähemate bokside arvuga ridaelamute rajamine.

Avaliku kasutusega alad

Kose valla üldplaneeringu järgi tuleb 20% planeeritavast alast (*täpsustus: Liivaku kinnistu pindalast*) kavandada avaliku kasutusega ruumiks lastele ja täiskasvanutele. Selleks on planeeritud planeeringualal kruntide Pos 1 - Pos 6 kuuluv parkmetsa ala /kõrghaljastatud ala, mis on avalikult kasutatav. Lisaks on avaliku kasutuse ala ka kergtee, mis on Pos 7, Pos 8 ja Pos 9 koosseisus.

Tabel 3. Avalikuks kasutamiseks määratavate alade info

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve | Avaliku ala pindala m ² |
|--------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Pos 1-6 | Parkmetsa ala (kaitsehaljastus) | 4430 |
| 7 | Tee ja tänava maa (kergetee) | 28 |
| 8 | Tee ja tänava maa (kergetee) | 254 |
| 9 | Tee ja tänava maa (kergetee) | 991 |
| KOKKU | | 5703 |

Planeeritud on rajada kruntide Pos 1 - Pos 6 lõunapiirile parkmets, mis on avalikuks kasutamiseks Kose valla elanikele. Krunt tuleb haljastada kõrghaljastusega millel on müra ja tolmu takistav funktsioon. Puude vahelist ala on võimalik kasutada (koertega) jalutamiseks või niisama ronimiseks. Puude vahele on võimalik rajada hiljem näiteks tasakaalulinte (*slackline*), ja puude külge kiike jms kui puud on piisavalt elujõulised neid kandma. Detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus on rajada mitmekesine ja -rindeline haljastus kruntide Pos 1 – Pos 6 lõunaosasse. Haljastuse rajamisel valida erinevaid liike, ning eelistada laiema võraga madalamaid puuliike. Erineva kõrgusega puu- ja põõsaliikidest haljasriba vähendab häirivat visuaalset kontakti ning levendab müra ja tolmu levikut paremini kui sama kõrgusega taimestik. Igihaljastest- ja lehtpuudest koosnev mitmerindeline segapuistu omab paremat efekti kui üheliigiline puistu. Soovituslik on kaasata maastikuarhitekt, kes aitab lahendada kogu krundi haljastuse.

Avalikule alale on tagatud juurdepääs avalikelt teedelt Vahtra tee ja Kose tee.

Piirded

Lubatud materjalid on puit, metall ja taimestik (hekk). Läbipaistmatud piirdeaiad ei ole lubatud. Lubatud maksimaalne kõrgus piiretele on 1,5 m. Ridaelamu bokside juurde kuuluvat õeala võib piirata madala piirdeaiaga või hekiga - bokse eraldav piire ei tohi olla kõrgem kui 1,2 m. Kui bokside vahele soovitakse rajada hekk, siis see võiks olla

vabakujuline ja looduslähedane, et sobituks keskkonda.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud kohalike teede kaudu. Planeeritav ala külgneb munitsipaalteedega 3370746 Kose tee, Vahtra tee ja planeeringualasse on kaasatud ka 3370213 Vahtra tänav. Planeeritaval alal on kaudne seos riigitee nr 12 Kose–Jägala km 2,288 riigitee ristumisega, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 3114 autot ja puutumus on ka riigiteega 11712 Liiva tee, mille kaudu samuti planeeringualale pääseb.

Juurdepääs planeeritud ridaelamutele on kavandatud rajada Kose aleviku poolt Vahtra tänava ja Vahtra tee kaudu. Kuna käesoleval hetkel on tegemist kohalike teedega, mis ei vasta projekteerimismuutustele ja standardis EVS 843:2016 välja toodud kahesuunaliste teede teekatte laiustele, tuleb olemasolevaid teid rekonstrueerida/laiendada mahus mis võimaldab planeeringualale kavandatud ridaelamuteni liigelda nõuetekohase laiusega kõvakattega teel. Juurdepääsuteed on kavandatud rekonstrueerida vastavalt Eestis kehtivaid projekteerimismuutusi ja teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud teekatte laiuseid ja sõidukite pöördenurki arvesse võttes. Planeeritud juurdepääsutee on ca 6,35 m laiune kõvakattega tee, mille kõrvale 2 - 2,5 m kaugusele on planeeritud asfaltkattega 2,5 m laiune valgustatud jalgratta- ja jalakäijate tee. Pikale sirgele Vahtra teele on vajalik projekteerida ka kiirust alandavad elemendid (nt ülekäigukohad teha kõrgendusega).

Kruntidele Pos 8 ja Pos 9 kavandatud jalgratta- ja jalakäijate tee asukoha valikul osutus parimaks asukohaks jalgratta- ja jalakäijate tee rajamine Sanderi katastriüksusele, nagu üldplaneeringki ette näeb. Põhjuseks miks ei rajata jalgratta- ja jalakäijate teed ridaelamute poole on, et munitsipaalomandis olev Vahtra vkt 15a (33801:001:1186) katastriüksus on kasutusel Kose aleviku kortermajade elanike poolt aktiivselt aiamaadena. Detailplaneeringu koostamisel on analüüsitud tee laienduse ja jalgratta- ja jalgteede asukoha valikul kahte alternatiivi ja leitud, et eelistatuim variant oleks võimalusel rajada jalgratta- ja jalgteede ning sõidutee laiendus olemasolevast teest põhja suunas. Selle alternatiivi poolt argumendid on, et see põhjustab vähem negatiivseid mõjusid piirkonna elanikele ja sh aiamaade kasutajatele (eelkõige emotsionaalseid kui ka majanduslikke), tööde teostamise käigus ei ole tarvis likvideerida haljastust (olemasolev puuderivi Vahtra vkt 18 (kü 33702:003:0022) katastriüksuse läänepiiril ja ei ole tarvis ulatuslikke töid teostada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevööndis Vahtra tänaval. Ainsa vastuargumendina oli sellel alternatiivil vaid, et põhja poole jäävad katastriüksused (Sanderi, Andrese) pole munitsipaalomandis. Antud küsimusega pöördui ka Maa-ameti poole, kellelt pole põhimõttelisi vastuväiteid sõidutee laiendamisele ning jalgratta- ja jalgteede planeerimisele Vahtra teest põhjasuunas (kiri 16.06.2022 nr 6-3/22/10048-2).

Juurdepääsutee rekonstrueerimise ja laiendamise ning jalgratta- ja jalakäijate tee rajamise tõttu on tarvis ka laiendada olemasolevaid transpordimaa katastriüksuseid. Ümberkruntimise ja sõiduteede ning jalgratta- ja jalakäijate teede välja ehitamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul ning nimetatud teed jäävad Kose valla munitsipaalomandisse.

Kuna planeeritud kruntidele juurdepääsuks kasutatakse osaliselt 11712 Liiva teed (peamiselt sõidukid) siis tuleb detailplaneeringu raames rekonstrueerida ka Kose tee kuni 11712 Liiva tee

ristmikuni. Jalakäijate ja jalgratturite tee Kose tee kõrval on näidatud perspektiivsena ning selle rajamis- ja kasutusvajadus jääb pikemasse perspektiivi kui aleviku lääne- ja edelaosa peaks hakkama arenema. Käesoleva detailplaneeringu realiseerimise järgselt ei ole perspektiivse jalakäijate- ja jalgratturite tee järele vajadust kuna see ei vii hetkel ühtegi sihtkohta vaid lõppeks keset põlde. Pikas perspektiivis, kui üldplaneeringujärgne Kose aleviku arengupotentsiaaliga lääne- ja edelaosa piirkonnas arengutegevus jätkub on tarvis Kose tee terves ulatuses (Pika tänava ristmikult kuni 12 Kose-Jägala tee ristmikuni) rekonstrueerida ja rajada selle kõrvale jalakäijate ja jalgratturite tee. Selle võimalikuks saamiseks eraldatakse planeeringuala ulatuses ka maad Kose tee ääres (moodustatakse Pos 8), et Kose tee laiendamine ja jalgratta- ja jalakäijate tee rajamine oleks võimalik tulevikus. Kose tee laiendamise ja rekonstrueerimise vajadus kogu ulatuses selgub tulevikus vastavalt reaalsetele arengutele. Kui Kose teed hakatakse laiendada ja rekonstrueerima, siis tuleb arvestada kindlasti ka vajadusega 12 Kose - Jägala tee ristmikku laiendada.

Juurdepääsud planeeritud kruntidele Pos 1 – Pos 6 on ette nähtud Vahtra teelt ja on kahele ridaelamule ühised. Juurdepääs tuleb rajada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele ja teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud nõuetele. Tupiktee lõppu on kavandatud überpöördeplats.

Planeeringuala vahetusse lähedusse jääv riigitee 11712 Liiva tee võib minimaalselt põhjustada müra. Kuna tegemist on vähe intensiivse liiklusega maanteega, tuleb müra leevendusmeetmega arvestada edasisel projekteerimisel.

Projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassaadidel: keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB).
- siseruumides: sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid, lähtudes muuhulgas standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.

Võimalike riigitee liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks on soovitatav hoonete teepoolsele fassaadile rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides. 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 lõikele 2 ja § 72 lõikele 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismäärustele. Lisaks on planeeritud kahele ridaelamule üks ühine parkla. Parkimiskohtade minimaalne arv on standardi järgselt ühe

ridaelamu boksi kohta 1,5. Lisaks on tarvilik tagada iga ridaelamu juures iga 10 parkimiskoha kohta ka 1 parkimiskoht külalistele. Kokku on planeeritud kahe ridaelamu ühisesse parklasse $18 \times 2 = 36$ parkimiskohta elanikele ja 6 parkimiskohta külalistele. Lubatud vähim parkimiskohade arv kahe ridaelamu kohta on 30. Joonisel 4 näidatud juurdepääsud ja parkimisalad on illustratiivsed ning täpsed asukohad leitakse projekteerimise käigus.

Parkimisala peab olema tolmuvaba kattega. Täpsem parkimisala kuju, katematerjal, parkimiskohtade arv ja asukoht tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kui on selgunud hoonete konkreetse asukohad ja ridaelamu bokside lõplik arv. Kose valla üldplaneeringu kohaselt on kohustuslik väliparklates korraldada parkimine väiksemate taskutena ja/või liigendada parklad haljastuse ja väikevormidega. Parklatesse õlipüüdurite rajamine on vastavalt Kose valla üldplaneeringule (ptk 5.7) kohustuslik suuremate parklate puhul (üle 20 parkimiskoha). Kui ridaelamu ette rajatakse üle 20 parkimiskoha siis on vajalik ka õlipüüduri paigaldamine.

Parkla lõunapoolsem ots tuleb rajada ilma kõrge äärekivita, et oleks võimalik talvine teehooldus.

Elektriauto laadimistaristu

Alates 10. märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele elektriautode laadimistaristu paigaldamine kohustuslik. Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 65¹ lg 4 p 1 alusel on sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga. Selgituseks: „*Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektriakabel 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 määratakse projekteerimisel.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojektiis.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 5 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tehnovõrkude rajamisel tuleb arvestada Kose valla üldplaneeringus ptk 5.10 välja toodud nõudeid ja tänapäevaseid suundumusi hoonete energiatõhususe osas.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kose alevikus asuvad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud, mille omanikuks on OÜ KOSE VESI. Liivaku kinnistu liitumiseks Kose aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga (edaspidi üvk) liitumispunkte välja ehitatud ei ole. Kinnistu liitumiseks üvk-ga tuleb koostada pädeva projekteerija poolt tööprojekt. Vee- ja kanalisatsiooni projekti koostamisel näha ette ühisveevärgiga liitumiseks kinnistu piirile igale kinnistu sees asuvale ridaelamuboksile oma maakraaniga varustatud liitumispunkt ning hoonesse veemõõdusõlm.

Liitumine ühisveevärgiga

Arendusala liitumine ühisveevärgiga on võimalik Vahtra tänaval paikneva veetorustikuga PE De 110 (vt Joonis 5). Iga ridaelamuboksi liitumispunktiks ühisveevärgiga jääb paigaldatav maakraan.

Veemõõdusõlm peab vastama OÜ KOSE VESI nõuetele ja selle ehitab välja kinnistu omanik. Ennem veemõõdusõlme ei tohi olla torustikul hargnemisi. Veemõõdusõlme tarvis annab ja paigaldab veearvesti OÜ KOSE VESI. Veearvesti kandur veemõõdusõlmes peab olema ette nähtud 110 mm pikkusele veearvestile.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga

Arendusala liitumiseks ühiskanalisatsiooniga tuleb välja vahetada Vahtra vkt 15 juures paiknev olemasolev kaev VII-K14-9, D560 kaevu D800 vastu ning liitumine teha sinna (vt asukohta jooniselt 5). Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra madalam tase.

Kanaliseeritav reovesi peab vastama Kose vallavalitsuse määruses nr 5, 05.10.2009 „Reovee ärajuhtimistasu diferentseerimisjuhend“, reostusgrupi RG-1 esitatud nõuetele.

Sademe- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Liitumiseks üvk-ga vajalikud rajatised, sh liitumispunktid ehitab välja ja kannab kulud liituja. Ehitustöid ja omanikujärelevalvet võib teostada eelnevalt OÜ-ga KOSE VESI kooskõlastatud pädev isik. Rajatavate üvk rajatiste tööprojekti koostamiseks, küsida peale detailplaneeringu kehtestamist OÜ-lt KOSE VESI tehnilised tingimused projekteerimiseks. VK-projekt tuleb kooskõlastada OÜ-ga KOSE VESI. Projekteerimisel tuleb leida sobivad asukohad ka võimaliku reoveepumplale ja rahustuskaevule. Veetorustik tuleb rajada ringvõrguna. Iga krundi ehituse ajal tuleb rajada kõik sellel asuvad torustikud, sh ka krundi lõunapiiril veetorustik mis lõpuks ringvõrgu moodustab. Ajutiselt tuleb veetorustiku ots sulgeda otsakorgiga kuniks järgmist ridaelamute paari rajama asutakse ja seejärel need ühendada nõuetekohaselt.

7.6.2 Sademevesi

Hoone projekteerimise käigus tuleb lahendada sademevee immutamise kruntide siseselt kuna planeeringualal sademeetorustikke pole.

Hoonete ja õueala projekteerimisel on soovitatav kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi nagu näiteks vett läbilaskev katend (näiteks hoonete ette kõnniteede rajamisel paigaldada vahedega sillutuskiivid), kasvukast, vihmapeenar või rajada mõned nõvad. Sademevee lahenduse projekteerimisel peab eesmärk olema sademevesi maksimaalselt immutada oma krundil. Eesmärgi saavutamiseks kasutada mitmekülgseid sademevee immutamise lahendusi, st tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale. Samuti on lubatud sademevee osaline kogumine sademevee mahutisse (nt Pipelife Stormbox toode), et kasutada seda edaspidi kastmisvee otstarbeks.

Planeeringualal on pinnas niiskem ja suurem oht liigniiskuse tekkeks - seega on soovituslik parkimisalalt ning katustelt tulenev sademevesi juhtida krundisiseselt sademeveetorustikuga immutustorustikku, -tunnelisse või imbväljakule. Ridaelamute ette on soovituslik rajada (vihma)peenrad või murualad, kuhu saab juhtida jalakäijate alalt sademevett.

Teedelt tulenev sademevesi on võimalik juhtida tee äärde jäävatele haljastatud pindadele.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

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.

Kuna Kose alevikus on asula ühisveevärk kustutusvee allikana juba kasutuses, siis on võimalik tuletõrje veevarustus tagada planeeringualal veetorustiku ja tuletõrjehüdrandi abil. Nõutud vooluhulga tagamiseks on tarvis rajada veetorustik kuni hüdrandini De110 läbimõõduga. Planeeritud tuletõrjehüdrandi asukoht on näidatud joonistel 4 ja 5.

Tuletõrjehüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Tuletõrje veevõtukooha seisund peab vastama standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 väljatoodud nõuetele. Tuletõrje veevõtukohta tuleb paigaldada vastav infoviit, mis on toodud välja samas standardis joonisel L.1.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madalpingekaabel, madalpinge elektri õhuliin ja keskpinge õhuliin. Elektrivarustus tuleb lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (22.07.2022 nr 416795). Orienteeruvad planeeritud elektriliinide asukohad on näidatud detailplaneeringu joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“.

Detailplaneeringu ala toiteks on planeeritud uus komplektalajaam, sh alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustada. Alajaama asukohaks on planeeritud Pos 3, mis on võimalikult koormuskeskme läheduses ja ööpäevaringne vaba juurdepääs on tagatud. Komplektalajaamale seatakse servituut Elektrilevi OÜ kasuks. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Kodu:(Kose) alajaamast. Planeeritavast komplektalajaamast võimaldatakse toide uutele objektidele eraldi fiidritena 0,4kV maakaabelliinides. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piiridele ühe- ja kahekohalised 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. 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 liituvate katastriüksuste aadressid.

Krundisestest elektriliinide konkreetset asukoht määratakse tööprojektiga. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustuseks on planeeritud liituda kaugküttega. Lisaks on lubatud ka alternatiivsed lokaalsed kütelahendused.

1. Liitumine kaugküttega

Planeeritud on liituda Kose aleviku kaugküttesüsteemiga. Kaugküttetorustik jääb lähedalasuvate kortermajade juurde. Detailplaneeringu koostamise raames on kaugküttega liitumise võimalikkuse kohta väljastatud tehnilised tingimused OÜ KOSE VESI, mis asub lisade kaustas. Kaugküttele projekteerimisel näha ette igale hoonetele oma liitumispunkt ning automatiseeritud soojusõlm. Soojusõlme projekteerimisel juhendada Eesti Jõujaamade ja Kaugküttele Ühingu (EJKÜ) soovistest “Soojusõlmed. Juhised ja eeskirjad” TS1/2019. Vastavalt tehnilistele tingimustele on detailplaneeringu ala hoonetele summaarne maksimaalne lubatud soojuskoormus on 860 kW. Soojusmõõdusõlm projekteerida kohe soojustorustiku

hoonesse sisenemise juurde, kus tagasivoolu torul näha ette koht soojusarvestile, mille parameetrid kooskõlastada ja annab Kose Vesi OÜ. Mõlemale poole soojusarvestit projekteerida sulgventiilid. Soojustrassi peale- (t1) ja tagasivoolu (t2) temperatuurid (välistemperatuuri -23°C korral) hoone küttesüsteemi projekteerimiseks on: $t_1 = 95^\circ\text{C}$; $t_2 \leq 50^\circ\text{C}$. Soojushulga reguleerimise süsteem: tsentraalne ja kohalik kvantitatiivne-kvalitatiivne reguleerimine. Pealevoolurõhk 5 bar, rõhkudevahe 0,6-2,3 bar. Soojussõlme projekteerimisel kasutada sõltumatut ühendusviisi. Kui sekundaarkontuuri täitmine toimub soojustrassi veega, peab see toimuma läbi veearvesti. Soojussõlme projekt kooskõlastada Kose Vesi OÜ-ga. Soojussõlm peab vastama Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele ja omama vastavaid deklaratsioone ning märgistusi. Soojussõlme vastuvõtuks ja käikuandmiseks kutsuda kohale Kose Vesi OÜ esindaja. Kose kaugküttepiirkonnas kestab kütteperiood 01.oktoobrist kuni 30.aprillini. Sõltuvalt ilmastikust võib alata ka varem ja lõppeda hiljem. Suvisel perioodil soojusenergia tootmist ei toimu.

Kaugküttetorustiku võimalik asukoht on näidatud joonisel 5, täpne asukoht määratakse projekteerimise staadiumis.

Alternatiivne lokaalne lahendus

Alternatiivset lahendust on lubatud kasutada siis kui selgub, et kaugkütte rajamine on oma maksumuselt lokaalsest lahendusest palju kulukam või jätta alternatiivne võimalus tuleviku tarbeks. Kui näiteks selgub hoone projekteerimisel, et ridaelamu boksisse soovitakse rajada ka kaminaid vms. Küttesüsteemi rajamisel tuleb arvestada Kose valla üldplaneeringus ptk 5.10 välja toodud nõudeid.

Lubatud kütteallikad on maaküte, elektriküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Sh on lubatud rajada päikesepaneeli nii hoone fassaadile kui ka katusele. NB! Päikesepaneeli projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina ning ei tohi häirida vastasmaja elanikke.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küteliike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoone rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik lahendada mobiilside kaudu või rajades sidekanalisatsioon. Sideteenuse saamiseks tuleb valida sideoperaator, nt Telia Eesti AS. Riigitee 11712 Liiva tee ääres asub ELA SA liitumiskaev ja Kose tee ääres ELA SA optika. Detailplaneeringu koostamise ajal on võetud ELA SA käest tehnilised tingimused. Vastavalt tehnilistele tingimustele on võimalik rajada planeeritud kruntidelt sidetrass ELA SA sidekaevuni 046K10. Põhimõtteline sidekanalisatsioonitorustiku asukoht on näidatud joonisel 5, täpsem asukoht määratakse projekteerimise staadiumis.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal ei asu väärtuslikku kõrghaljastust. Planeeringuala lääneosas asub maakivi küngas, mis on lubatud likvideerida. Krundil Pos 1 kirdenurgas asuvad kolm viljapuud, mida on kasvatanud kõrvalasuva aiamaa kasutaja, tuleb säilitada ja puude kasvatajal on õigus nendele viljadele, eraldi notariaalselt servituuti neile ei määrata kuna puud pole igavesed ja nende eluiga

ei oska keegi ette ennustada (tähtajalise servituudi puhul). Lisaks ei garanteeri servituut nagunii, et ridaelamute elanikel võib ka huvi mõne vilja järele tekkida.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada Kose üldplaneeringus toodud asjakohaste nõuetega:

- krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud;
- negatiivsete mõjude leevendamiseks on soovituslik rajada planeeritud hoonete ja ümberringi paiknevate haritavate põllumassiivide vahele roheline puhvertsoon, mis leevendaks suurte tuultega tolmu levikut ümbritsevasse keskkonda. Selleks võib kasutada näiteks kõrghaljastust või põõsasistutusi;
- rajada mitmekülgne ja rikkalik haljastus elamu-, äri- ja üldkasutatavatel aladel, sh võimalusel kõrghaljastus (kõrghaljastuse olemasolu tagab looduslähedase ja ökoloogiliselt mitmekesise keskkonna);
- haljasalade kujundamisel kasutada muuhulgas looduspõhiseid lahendusi (nt niidutaimestik);
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tänavate äärsed rohealad;
- puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning nähtavuskoridoridega;

Joonisel 4 on näidatud soovituslikud haljastuse (hekk, põõsad, puud) asukohad. Haljastuse planeerimisel tuleb suuremat rõhku panna tuule eest kaitsmisele, kuna hetkel ümbritsevad planeeringuala suured põllumassiivid kus tuule kiirus võib olla päris suur ja häiriv. Soovituslikult võiks rajada Vahtra tee ja ridaelamute vahele nii puuderivi kui ka puude vahele heki. Nende koostoimel väheneb tuule negatiivne mõju. Hekk on soovituslik rajada ka ridaelamute privaatsete õuealade ümber tuulte tõkkeks. Lisaks on vajalik rajada ka hekk Pos 9 Vahtra tee ääres oleva kergliiklustee äärde, et põhjatuulte eest kaitsta jalakäijaid ja jalgrattureid. Puude ja hekki taimestiku valik jääb detailplaneeringust huvitatud isikule, kellele antakse soovitus kaasata kogu haljastuse rajamisel maastikuarhitekt või muu aiandusalaste teadmistega isik.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonest kaugemale ja immutada krundi piirides. Soovituslikud vertikaalplaneerimise põhimõtted on kajastatud joonisel 4. Lisaks on planeeritud planeeringuala lõunapiirile ka kraav või laugem nõva, mis kevadised pinnaveed kokku kogub ja takistab ridaelamute õuealale liikumast.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses
- 3) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust
- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kasutada järeelvalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms)

7.7.4 Geodeetiline märk

Planeeringualal paikneb geodeetiline märk. Geoloogiliste punktide andmekogu järgselt on geodeetiline märk (1425) seisuga 02.12.2016 vigastatud (kupits lõhutud, krae, luu, tunnuspost kadunud. Märk vigastatud.). Detailplaneeringu kooskõlastamisel küsitakse Maa-ametilt kas kohaliku geodeetilise võrgu märk on vajalik taastada või kustutada andmebaasist kuna see on varasemalt juba rikutud.

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõueta planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.8.1 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lõikes 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud peatükis 7.11 toodud elluviimise kokkulepete tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute atraktiivsete elukohtade loomisele. Positiivne mõju avaldub kavandatava arenduse elluviimisel tuues piirkonda täiendavaid teenuse pakkujaid ja tarbijaid. Detailplaneering on planeeritud ellu viia etapiti seega ei ole alust eeldada negatiivse mõjuna, et Kose aleviku rahvaarv suureneb ühe korraga väga suures osas ning, et see tooks kaasa ootamatud rahalised kohustused omavalitsusele - näiteks uue lasteaiarühma või klassi loomise näol. Pikemas perspektiivis kaasneb majanduslik mõju kohalikule omavalitsusele teehoolduse näol, kuid arvestades asjaolu, et käesoleval hetkel on planeeringualal paiknevad teed samuti munitsipaalomandis, ei ole võimalik välistada olukorda kus neid teid oleks pidanud hooldama ka detailplaneeringut ellu viimata. Kavandatu elluviimine on üldjoontes majanduslikult otstarbekas kuna asub olemasoleva korterelamute piirkonna vahetus läheduses ning piirneb kahest suunast olemasolevate avalike teedega. Tehnovõrkude valdajatelt saadud tehniliste tingimuste järgi on tehnovõrkude lahendus tehnilis-majanduslikult teostatav. Peatükis 7.11 toodud ja Kose valla ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel sõlmitava rajatiste väljaehitamise lepinguga sõlmitud planeeringu elluviimisega seotud kokkulepped on osapooltele jõukohased.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid, miljööalasi ega väärtuslikke maastikke. Üldplaneeringuga ei ole piirkonda määratud ilusaid vaatekohtasid ega vaatesuundasid mida kavandatav tegevus võiks rikkuda. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Ridaelamu rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas asutusstruktuuri paiknemisega (asub hoonestatud piirkonna kõrval, vt foto 5) ja üldplaneeringujärgse juhtfunktsiooniga, mis omakorda suunab asustusstruktuuri. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud ridaelamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Planeeritud liikluslahendus on erinevatele gruppidele hästi ligipääsetav ja arvestab erinevate gruppide vajadustega. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Mõju on ka kohaliku omavalitsuse seadusejärgsete ülesannete täitmisel kuna võib tuua kaasa tulevikus kiiremini vajaduse lisanduva lasteaiarühma rajamiseks. Täpsemalt saab infot Kose valla haridusasutuste tuleviku stsenaariumite kohta lugeda Hendrikson & Co poolt koostatud aruandest „Kose valla üldplaneeringu realiseerimisel lisanduv elanikkond ja sellega kaasnev mõju omavalitsuse jätkusuutlikkusele“ peatükist 3, kus muuhulgas on välja toodud: „Andmetest selgub, et üldplaneeringu eelnõu lahenduse realiseerudes lisanduks Kose lasteaeda kokku 106 lasteaiaaalist last. Seega olenevalt realiseerumise kiirusest võib tekkida Kosel teatud hetkel uue lasteaia vajadus.“. Tulenevalt sellest võime järeldada, et uue lasteaia rajamise vajadus on Kose alevikus ka juba enne käesoleva detailplaneeringu elluviimist päevakorral ning pikaajalistes plaanides kirjas.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline ulatuslik negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna planeeringuala asukoht on Kose valla keskses kus keskkond on inimtegevuse poolt juba mõjutatud. 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 hoone rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse ja mürataseme 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 4. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise või projekti

realiseerimise staadiumis. Tehnovõrkude notariaalsete lepingute eest tasub detailplaneeringust huvitatud isik või krundi igakordne omanik.

Tabel 4. Servituutide seadmine

| Teeniv kinnisasi/isik | Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik) |
|-----------------------|---|
| Pos 1 | * Teeservituut (Pos 2 kasuks) * Isiklik kasutusõigus – veetorustik, kanalisatsioonitorustik, (OÜ KOSE VESI) *Reaalservituut avalikule alale (Kose vald) *Reaalservituut sademevee immutusalale (Pos 2) |
| Pos 2 | * Teeservituut ümberpöördeplatsile (Pos 1 kasuks) * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – madalpingekaabel (Pos 1) * Isiklik kasutusõigus – veetorustiku kaitsevöönd, kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd (OÜ KOSE VESI) *Reaalservituut avalikule alale (Kose vald) *Reaalservituut lume ladustamise alale (Pos 1) |
| Pos 3 | * Teeservituut (Pos 4 kasuks) * Isiklik kasutusõigus – veetorustik, kanalisatsioonitorustik, (OÜ KOSE VESI) *Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – madalpingekaabel, keskpingekaabel, tänavavalgustuskaabel, komplektalajaam (Elektrilevi OÜ) *Reaalservituut avalikule alale (Kose vald) *Reaalservituut sademevee immutusalale (Pos 4) |
| Pos 4 | * teeservituut ümberpöördeplatsile (Pos 3 kasuks) * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – madalpingekaabel (Pos 3) * Isiklik kasutusõigus – veetorustiku kaitsevöönd, kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd (OÜ KOSE VESI) *Reaalservituut avalikule alale (Kose vald) *Reaalservituut lume ladustamise alale (Pos 3) |
| Pos 5 | * Teeservituut (Pos 6 kasuks) * Isiklik kasutusõigus – veetorustik, kanalisatsioonitorustik, (OÜ KOSE VESI) *Reaalservituut avalikule alale (Kose vald) *Reaalservituut sademevee immutusalale (Pos 6) |
| Pos 6 | * teeservituut ümberpöördeplatsile (Pos 5 kasuks) * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – madalpingekaabel (Pos 5) * Isiklik kasutusõigus – veetorustiku kaitsevöönd, kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd (OÜ KOSE VESI) *Reaalservituut avalikule alale (Kose vald) *Reaalservituut lume ladustamise alale (Pos 5) |
| Pos 7 | * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – tänavavalgustus madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ) * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – sidekanalisatsioon (ELA SA) |

| | |
|---------------|---|
| Pos 8 | * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – tänavavalgustus madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ) * Isiklik kasutusõigus – veetorustik, kanalisatsioonitorustik, kaugküttetorustik (OÜ KOSE VESI) |
| Pos 9 | * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – tänavavalgustus madalpingekaablid, keskpingekaabel ja liitumiskilbid (Elektrilevi OÜ) * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – sidekanalisatsioon (ELA SA) * Isiklik kasutusõigus – veetorustik, kanalisatsioonitorustik, tuletõrjehüdrant, reoveepumpla, kaugküttetorustik (OÜ KOSE VESI) |
| Vahtra vkt 18 | * Isiklik kasutusõigus – kaugküttetorustik (OÜ KOSE VESI) |
| Vahtra vkt 15 | * Isiklik kasutusõigus – kaugküttetorustik (OÜ KOSE VESI) |

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. 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 vallale kohustust munitsipaalteede rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning sellega seonduvate rajatiste (jalgratta- ja jalakäijate tee, tänavavalgustus) ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Erandina on perspektiivne jalakäijate- ja jalgratturite tee, milleks käesoleva detailplaneeringu elluviimise ajal vajadust pole (see ei vii ühtegi sihtkohta ja seetõttu pole majanduslikult mõttekas seda hetkel rajada). Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu, milles lepitakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. 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 iga krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusala ühendused tehnovõrkudega.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale.

Hoonetele ehitusloa andmise eelduseks on Vahtra tee ja Kose tee ning krunditele Pos 1-6 mahasõitude ehitamiseks ehitusseadustiku lisa 1 kohane luba ehitamiseks. Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne Vahtra ja Kose tee rekonstrueerimist/laiendamist, mahasõitude rajamist (ehitusaegselt on lubatud kruusatee ning pärast suuremate ehitustööde lõppu

asfalteeritakse või pinnatakse) ja jalakäijate ja jalgratturite tee välja ehitamist, nõuetekohase tuletõrje veevõtukohta ning tehnovõrkude välja ehitamist.

Planeeritud ridamajade krundid töötavad paarikaupa – neil on ühine juurdepääs, parkla, ümberpöördeplats, jagatud funktsioonid on lumetõrje ja sademevee immutamise alad - läänepoolsemale lükatakse lumi ja idapoolisel immutatakse sademevesi. See põhimõte peab projekteerimisel paika jääma. Selle tagamiseks tuleb projekteerida kahe krundi lahendus (st hooned, ühine parkla, vertikaalplaneerimine, sademevee immutamine jne) ühiselt / korruga ja seada vastavad servituudid kinnistusraamatusse.

Kruntidele Pos 7, Pos 8 ja Pos 9 planeeritud projekteerimismõõnidega kooskõlas olev juurdepääsutee ning planeeringualal asuvad jalgratta- ja jalakäijate teed projekteeritakse ja ehitatakse välja detailplaneeringust huvitatud isiku poolt. Krundil Pos 7 asuv perspektiivisena näidatud valgustatud jalgratta- ja jalakäijate tee projekteerimine ja ehitamine ei ole detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Planeeritud haljastus transpordimaade äärde tuleb rajada enne teedele kasutusloa taotlemist.

Kruntide Pos 7, Pos 8 ja Pos 9 ümberkruntimiseks tuleb esmalt moodustada ajutised krundid. Pärast ajutiste kruntide moodustamist võõrandatakse need krundid Kose vallavalitsusele. Seejärel liidetakse need krundid olemasolevate transpordimaa kruntidega Kose tee, Vahtra tee ja Vahtra tänav vastavalt detailplaneeringus toodule.

Kruntide Pos 1 - Pos 6 lõunapiirile kavandatud kraavi ja parkmetsa haljastuse rajamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul, kes rajab haljastuse oma kuludega. Avalikule alale õigusliku aluse saamiseks tuleb sõlmida notariaalne reaalservituut Kose valla kasuks.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga kes projekteerib ja rajab elektrirajatise ise.

Kinnistu liitumiseks üvk-ga tuleb koostada pädeva projekteerija poolt tööprojekt. Projekti koostamisel lähtuda dokumendis "OÜ KOSE VESI tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonitorustike ning rajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks" toodud asjakohastest nõuetest (<https://www.kosevesi.ee/kliendile/liitumine/>, p.1.2). Üvk torustikud võib ehitada pädev ehitaja, kes tuleb kooskõlastada eelnevalt OÜga KOSE VESI.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse.

Planeeringu etapid: Esimeses etapis moodustatakse krundid. Teises etapis rekonstrueeritakse planeeringualasse jäävad munitsipaalteed, et need oleks nõuetekohase laiusega ja teekattega, sh rajatakse planeeritud tehnovõrgud ja valgustatud jalgratta- ja jalakäijate tee. Kolmandas etapis rajatakse hooned ja nende toimimiseks vajalikud tehnovõrgud kavandatud haljastus vastavalt ptk 7.3 toodule.