



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-10-24

HARJU MAAKOND, KOSE VALD

KOSE ALEVIKUS LAGEDA KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Kose Vallavalitsus

Mootor Grupp AS

Projekti juht, maastikuarhitekt

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Merit Naruskberg

Tartu 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2 Juurdepääsud ja teed	4
5.3 Haljastus ja maastik.....	5
5.4 Tehnovõrgud.....	5
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
7. Planeeringu lahendus.....	8
7.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	8
7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
7.3. Krundi ehitusõigus	9
7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
7.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	10
7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
7.9. Ehitistevahelised kujad	13
7.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
7.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	14
7.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	14
7.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	15
7.10.4. Soojarustus	15
7.10.5. Sidevarustus	15
7.11. Keskkonnatingimuste seadmine	15
7.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	17
7.13. Servituutide vajaduse määramine	18
7.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	18
7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
7.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	19
8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	21
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	22
2. Tugijoonis.....	23
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	24
4. Planeeringu põhijoonis.....	25

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kose Vallavalitsuse 9. aprilli 2024.a. korraldus nr 117 Kose alevikus Lageda katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Kose Vallavalitsus. Planeeringu algatamise avalduse esitaja ja huvitatud isik on Mootor Grupp AS.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus Lageda maaüksusele äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 3 ha.

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusega alaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala, mis on ette nähtud kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste ehitamiseks. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Äri- ja tootmismaade arendamisel ja planeerimisel on oluline meeldiva töökeskkonna ja üldmulje loomine, kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamise vajadusega arvestamine (haljaspindade kavandamine, mis võimaldab sademevee immutamist). Maa-alal on suunaks keskkonda sobiva ja olulisi keskkonnamõjusid mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine. Detailplaneeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas Kose valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Lageda** (katastriüksuse tunnus 33801:001:0427);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootismaa;
- pindala- 25671 m².

Tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist hõlmab planeeringuala osaliselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (33801:001:1442, transpordimaa 100%), Metsa tänav (33801:001:0103, transpordimaa 100%) ja 14 Kose-Purila tee (33702:003:0239, transpordimaa 100%) katastriüksuseid.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose valla üldplaneering;
- Kose valla arengukava aastateks 2023-2035;
- Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Kose alevikus ja hõlmab Lageda maaüksust ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Metsa tänav ja 14 Kose-Purila tee maaüksuste osaala. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Lageda maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on tootismaa 100%. Lageda maaüksusel asub olemasolev busside remonditöökoda (ehr kood: 121342591).

5.2 Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs Lageda maaüksusele on 11720 Kose-Ardu teelt. Metsa tänavalt on varujuurdepääs, mida igapäevaselt ei kasutata.

11720 Kose-Ardu tee on kahe-suunalise liiklusega, mille asfaltkattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 7,9 kuni 9,4 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Metsa tänav on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille kruusakattega sõidutee on 2,9 kuni 4,0 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Lageda maaüksuse kõrghaljastuse moodustavad idaservas kasvav puistu, ida- ja lõunaosas kasvavad okaspuud ning edelaosas kasvav üksik lehtpuu ja võsa. Ülejäänud ala on muruala. Lageda maaüksuse reljeef langeb loodest kagu suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad alal vahemikku 66.19 (loodenurk) ja 64.12 meetrit (lõunaserv). Lageda maaüksuse lääneosas on ümbritsevast maapinnast kõrgem kungas (66.73 meetrit) ning idaosas asub kraav, mis on ümbritsevast maapinnast madalam (kraavi põhi 63.73 meetrit). Ala idaosas asub tuletõrje veehoidla.

Lageda maaüksus asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:50 000 geoloogiline kaart) alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb Lageda maaüksus kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Lageda maaüksusel on olemasolevad liitumised vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidetrassidega.

Lageda maaüksuse loodeosas asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning keskosas asuvad sademeveetorustikud. Maaüksuse põhjapoolses keskosas asub vedelgaasimahuti. Läbi Lageda maaüksuse lõuna- ja edelaosa kulgevad sidekaablid. Edelanurgas asub olemasolev alajaam ning mööda edela- ja läänepiiri kulgevad madal- ja keskpinge elektrikaablid.

5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub riigitee nr 11720 Kose-Ardu 30 meetri laiune tee kaitsevöönd, 11720 Kose-Ardu tee Kose aleviku poolne osa on määratud teeregistris tänavaks, mille kaitsevöönd 10 m laiune. Metsa tänaval on 10 meetri laiune tänav kaitsevöönd.

Planeeringualale ulatub sidekaabli kaitsevöönd, mis on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse möttelise jooneni.

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad möttelised vertikaaltasandid.

Planeeringuala jääb Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi (U1552) alale.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Tugijoonis*.

Foto 1. Vaade planeeringualale (Maa-ameti ortofoto, jaan. 2025).



6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kose vald on Harju maakonna lõunaosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Ardu, Habaja, Kose, Kose-Uuemõisa ja Ravila alevikud. Planeeringuala paikneb Kose vallas, Kose alevikus.

Lähim bussipeatus (Kose-Risti 3) asub planeeringualast edelasuunas ca 40 meetri kaugusel. Planeeringuala jääb tiheasustusalale.

Planeeringuala piirneb põhjast Pika tänava lõik 5, 14 Kose-Purila tee, Pikk tn 107, Metsa tänav ja Metsa tn 2 maaüksustega, idast Paunküla metskond 65 maaüksusega, lõunast 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee maaüksusega ja läänest Pikk tn 109, Tartu mnt 7 ja Tartu mnt 5 maaüksustega.

Planeeringuala ümbritsevad valdavalt maatulundusmaad. Planeeringualast põhjasuunas on tootmismaa ja elamumaa krunt ning edela- ja läänesuunas on ärimaa ja elamumaa krundid. Planeeringualast põhja- ja läänesuunas asuvad maatulundusmaa maaüksused on vastavalt kehtivale üldplaneeringule kõrge puhkeväärtusega ja/või asula kaitseks vajalikud riigimetsad. Planeeringualast põhja- ja idasuunas asuvad metsamaad on vastavalt kehtivale üldplaneeringule roheline võrgustiku tugialad ning kagusuunas asuvad metsamaad jäävad roheline võrgustiku koridori alale.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Põhja- ja kaugemal edelasuunas on üldplaneeringuga planeeritud kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikahoone maa-ala. Kirdesuunas ja kaugemal põhjasuunas on väikeelamu maa-alad,

looduslik haljasmaa ning haljasala ja parkmetsa maa-ala. Planeeringualast läänesuunas on vastavalt üldplaneeringule kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alad ning väikeelamu maa-alad.

Planeeringualal asuv busside remonditöökoda on kahekorruseline, kõrgusega 8,3 meetrit. Hoonel on lamekatust, mille katusekatte materjaliks on bituumenrullmaterjal. Välisviimistluses on kasutatud plekki.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad tootmishooned on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised viil- ja lamekatusega hooned. Esineb ka kaarhalle. Ärihooned on ühe- kuni kahekorruselised viil-, kelp- ja lamekatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt plekki, kivi ja krohvi, aga ka palki. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk, bituumenrullmaterjal ja eterniit.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust.



Maakasutus

- Väikeelamu maa-ala (EV)
- Korteri- ja ridaelamu maa-ala (EK)
- Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (A)
- Kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (AT)
- Looduslik haljasmaa (HL)
- Puhke- ja virgustuse maa-ala (PV)
- Lõukuse ja lõukust teenindava ehitise maa-ala (LT)

Muud leppemärgid

- Tuletõrje veevõtukoht (mahuti, looduslik)
- Tuletõrje veevõtukoht (hüdrant)
- Perspektiivne tee
- Kergliiklejate liikumissuund
- Rohelise võrgustiku tugiala
- Rohelise võrgustiku koridor
- Tiheasustusega ala
- Kõrge puhkeväärtusega ja/või asula kaitseks vajalikud riigimetsad
- Väärtuslik põllumajandusmaa

7. Planeeringu lahendus

7.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga kavandatakse määrata ehitusõigus Lageda maaüksusele äri- ja tootmishoone laiendamiseks ja uue püstitamiseks. Planeeritud tegevus sobitub põhimõtteliselt kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Kose valla üldplaneeringu kohaselt järgitakse peamist maakasutussuunist ehk Lageda maaüksuse juhtotstarbeks on määratud kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala, mis on ette nähtud kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste ehitamiseks. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Äri- ja tootmismaa arendamisel ja planeerimisel on oluline meeldiva töökeskkonna ja üldmulje loomine, kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamise vajadusega arvestamine (haljaspindade kavandamine, mis võimaldab sademevee immutamist). Maa-alal on suunaks keskkonda sobiva ja olulisi keskkonnamõjusid mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine.

Kavandatava tegevuse maakasutuslikud eesmärgid järgivad kehtiva üldplaneeringu põhimõttelisi arengusuundi, toetades piirkonna ja laiemalt valla arengut. Planeeringuala on sobiv äri- ja tootmishoonete rajamiseks, kuna paikneb Kose alevikus ja põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa läheduses. Planeeringu realiseerimisel laiendatakse olemasolevat busside remonditöökoda ja krundile antakse ehitusõigus vajadusel ehitada perspektiivis väiksem abihoone. Ala arendamine loob uusi töökohti, sh elukohalähedasi töökohti. Planeeringu realiseerimine võimaldab anda lisakasutust kvaliteetse ärimaa potentsiaaliga maaüksusele, millel on kokkuvõttes positiivne mõju ka majandusele. Antud lahendus on säästliku ruumi kasutusega, kuna sellega tihendatakse tiheasustusala, mis aitab tagada tõhusama infrastruktuurikasutuse, vähendades transpordivajadust ning vähendada survet looduskeskkonnale.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringualale on juurdepääs riigiteelt nr 11720 Kose-Ardu, mis viib 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teele. Planeeringu realiseerimisel ehitatakse krundilt mahasõit ning 11720 Kose-Ardu tee ja 14 Kose-Purila ristmik ohutuks. Jalakäijate ohutuse tagamiseks nähakse ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ja tagatakse kergliiklusteede jätkuvus, sh ühendamine bussipeatustega.

Veega varustamine ja kanalisatsiooni ärajuhtimine on planeeritud keskkonda hoidvalt olemasoleva ühisvee- ja kanalisatsioonitorustiku baasil.

Äri- ja tootmishoonete planeerimisel on arvestatud nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasolevate äri- ja tootmishoonetega. Kavandatud tegevusega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega mitteomast krundistruktuuri.

7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastrüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

7.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) maksimaalne lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis ja tabelis 1.*

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

Aadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Hoonete maksimaalne lubatud sügavus
Lageda	Tootmismaa 100%	2 hoonet	4000 m ²	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 10 m, erandina on lubatud kuni 600 m ² suurune hooneosa ehitada kuni 14 m kõrgune. 14,0 m kõrgune hooneosa ei tohi paikneda elamumaale lähemal kui 40 m.	-

Lageda maaüksusele võib ehitada 2 hoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib ehitada kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust ehitist.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Lageda maaüksuse ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 12201 Büroohoone
- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12529 Muu laohoone

7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga. Hoone projekteerimisel arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv ja kaasaegne.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja ajas vastupidavad.
- Krundile projekteeritavad hooned peavad olema olemasolevate hoonetega sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima olemasolevate hoonete üldise arhitektuurse ilmega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Olemasolev hoonega paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Lame-, kald- ja viilkatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjal jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Metall, puit, kivi, krohv, klaas, betoon (ka kombineeritult) vm kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
±0,00 sidumine	Lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 1,0 m maapinnast.

Krundil säilib olemasolev piirdeaed. Uute piirete rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- **Lageda maaüksuse piirile on lubatud rajada kuni 2,0 m kõrgune võrkpaneelaed.**
Lubatud on kasutada ka võrkaia lahendusi (sh võrkpaneelaeda) või võrkaeda (sh võrkpaneelaeda) koos hekkide mahuga.

7.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualune). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva vedelgaasimahuti asukohaga ning majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ § 16 lg 2, mille alusel peab hoone paiknema vedelgaasimahutist minimaalselt 5 m kaugusel (kuni 5 tonni mahutav mahuti).

Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoone kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 7.9. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritava hoone laienduse võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalas.

Kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust ehitise (nt prügimaja, jalgrataste varjualune jms) püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Antud hoonete asukoht peab haakuma teiste hoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt 27.05.2024 väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/24/6642-2.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti Teeregistri teemakaardile külgneb planeeringuala riigiteega nr 11720 Kose-Ardu tee km 0.271 - 1.147. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1237 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 50 km/h.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 11720 Kose-Ardu tee kaitsevöönd, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3. Riigitee kaitsevööndisse hoonestust ja parkimisalasid kavandatud ei ole. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Juurdepääsuna planeeringualale kavandatakse kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt 11720 Kose-Ardu (vt joonis nr 4 *Planeeringu põhijoonis*). Metsa tänavalt on varujuurdepääs, mida igapäevaselt ei kasutata. Olemasolev ristumiskoht on rajatud ilma teeomaniku ehk Transpordiameti nõusolekuta. Ristumiskoht on ette nähtud seadustada ja nõuetele vastavaks ehitada. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks on planeeringu koostamisse kaasatud EXTech Design OÜ teedeinsener Indrek Kustavus. Planeeringualalt lähtuva liikluskooormuse vastuvõtmiseks on ette nähtud mahasõit ehitada ümber kitsamaks ehk 6 m laiuseks. Paika on jäetud Tallinna poolne teekatte serv ja Tallinna poolne pöörderaadius, mis on vajalik ja piisav pöörde sooritamiseks. Idapoolset pöörderaadiust on vähendatud 8,0 meetrini, millega on võimalik kogu mahasõitu kasutades pööret sooritada. Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgaga (vastavalt Tee projekteerimise normide lisa 1 tabelile 18 ja lisa 2 joonisele 8). Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel on ette nähtud metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Teedeinsener on mahasõidu lahenduse koostamisel teinud koostööd Transpordiametis Krista Einamaga, kes antud lahendust pidas sobivaks. Mahasõidu kohta koostatakse eraldi projekt (kus esitatakse sh liikluskoosseis). Peale projekti Transpordiameti poolt heakskiitu sõlmivad Transpordiamet ja huvitatud isik lepingu ehitamiseks riigitee alusel maal.

Planeeringuga on kavandatud 11720 Kose-Ardu tee äärde kergliiklustee algusega Tartu mnt 7 juures olevast kergliiklusteest kuni planeeringuala idapiirini. Kergliiklustee on planeeritud asfaltkattega ja 3,0 meetri laiune.

Seoses kergliiklustee planeerimisega on vajalik ümber ehitada ohutuks nr 14 Kose – Purila ja 11720 Kose-Ardu teede ristmik. Ristmikule on planeeritud ohutussaar ja idapoolse pöörderaadiuse vähendamine selliselt, et parempöörret ei saaks sooritada suurel kiirusel. Veokite pööramise tagamiseks on ette nähtud täringukividega ala (asfaltkattest eraldatakse 3-4 cm kõrguse äärekiviga). Parempöördeks on ette nähtud sõidutee laiendamine. Lisaks on ette nähtud ristmikule ülekäigurada, et tekiks kergliiklejatele terviklik võrgustik. Ristmikul on näidatud 12 m pikkuste veokite pöördešabloonid.

Teedeinsener on ristmiku lahenduse koostamisel teinud koostööd Transpordiametis Jana Prostiga, kes antud lahendust pidas sobivaks. Ristmiku ümberehituse ja kergliiklustee täpne lahendus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Projekti koostamise käigus kaaluda olemasolevate mändide säilitamise võimalikkust. Peale projekti Transpordiameti poolt heakskiitu sõlmivad Transpordiamet ja huvitatud isik lepingu ehitamiseks riigitee alusel maal.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, riigiteel parkimine, sh manööverdamine on keelatud. **Lageda maaüksusel tuleb tagada nõuetekohane parkimine krundisiseselt vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.** Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud illustreeriv võimalik parkimislahendus. Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone suletud brutopindalale, töötajate arvule ja kasutusotstarbele/vetele. Parkimisalade edasisel projekteerimisel arvestada sh Ehitusseadustiku §65¹ lg 7-ga, mis reguleerib elektriauto laadimistaristut.

Tabel 3. Parkimisnormatiivid vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
<i>Asutused</i>	<i>1/60</i>
<i>Ladu</i>	<i>1/150</i>

Märkused:

- *Projektis leitakse parkimiskohtade arv korrutades parkimisnormatiivi suletud brutopinnaga.*
- *Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne otstarvete osakaal.*

- ***Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.***

7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Metsa tn 2 ning Pikk 109 elumumaade poolsetele aladele on ette nähtud kõrghaljastusega puhver, kuhu kõrghaljastuse istutamine on kohustuslik. Kõrghaljastus peab olema istutatud enne hoonele kasutusloa taotlemist.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Lageda maaüksusel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 20% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul. Parkimisala vahetus läheduses kasutada soolatamisele vastupidavaid liike.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m. Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja pöösaid.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasolev lahtine tule tõrje veehoidla on ette nähtud likvideerida ja täita maapind piirneva alaga tasa. Ülejäänud krundil maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Lageda maaüksuse vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine peab arvestama naaberkruntide maapinna kõrgustega, vertikaalplaneerimisel ei ole soovitatav tekitada järske üleminekuid. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

7.9. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ [RT I, 23.02.2021]. Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistute hoonetevaheline tuleohutusküja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise küja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

7.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuala säilivad olemasolevad tehnovõrkude ühendused. Planeeringu realiseerimiseks ei ole vajalik tehnovõrkude liitumiste ümberehitamine ega võimsuste suurendamine.

7.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Lageda maaüksusel säilib olemasolev veevarustuse ühendus Metsa tänaval asuvast ühisveevärgi torustikust. Veetarbimist ei ole ette nähtud suurendada.

Lageda maaüksusel asuv olemasolev tuletõrje veevõtutiik on ette nähtud likvideerida. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 1 alusel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 20 l/s 3 h jooksul ehk 216 m³ (arvestatud ehitise põlemiskoormus on 600 kuni 1200 mJ/m²). Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Sama määruse § 7 lg 5 kui ehitis on kaitstud AKS-iga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini.

Sama määruse § 6 lõige 1 alusel peab päästetehnika ohutuse tagamiseks veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega.

Lageda maaüksuse loodeossa on planeeritud tee äärde tuletõrje veevõtukoht koos kuivhüdrandiga (maa-alused mahutid). Mahutite täpne mahutavus määratakse projekteerimisel vastavalt kehtivale seadusandlusele ja nõuetele. Hoonete põlemiskoormus ja vajalik kustutusvee normvooluhulk täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Juhul kui hoone põlemiskoormus on suurem kui 1200 mJ/m², siis tuleb krundile projekteerimisel näha ette vajadusel täiendav tuletõrjeveemahuti, mis tagab puuduva osa tulekustutusveest.

7.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Lageda maaüksusel säilib olemasolev kanalisatsioonivarustuse ühendus Metsa tänaval asuvast ühiskanalisatsiooni torustikust. Reovee hulka ei ole ette nähtud suurendada.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Lageda maaüksuse vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi on ette nähtud immutada omal kinnistul pinnasesse. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks

vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga, tagada tuleb sademevee mittevõlgumine kõrvalkinnistutele.

Sademevee immutamiseks krundil kasutada looduslähedasi immutusviise. Krundil kasutada kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba, immutuskraavi või immutusplokke vm lahendusi. Kümne ja enamakohalise parkla puhul on tuleb kinnistule paigaldada õlipüüdur. Õlipüüduri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks. Õlipüüdur tuleb nõuetekohaselt paigaldada ja hooldada, regulaarselt puhastamata õlipüüdurid võivad aja jooksul kujuneda ise keskkonnale reostusallikaks (parklast õlipüüdurisse juhitud vihmavesi hakkab sinna kogunenud õli välja pesema).

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.

7.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Lageda maaüksusel säilib olemasolev elektrivarustuse ühendus kinnistu lõunapiiril asuvast olemasolevast elektriliitumiskilbist. Elektritarbimise võimsust ei ole ette nähtud suurendada. Kinnistu edelanurgas asub olemasolev alajaam. Alajaam ja elektriliitumiskilp peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Lageda maaüksuse välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

7.10.4. Soojavarustus

Kinnistu põhjaosas säilib olemasolev 9 m³ suurune vedelgaasimahuti, mis mahutab ca 4 tonni vedelgaasi. Olemasolevat vedelgaasimahutit ei ole planeeritud suurendada, vajadusel täidetakse mahutit tihedamini. Vedelgaasi kasutatakse peamiselt olemasoleva värvikambri tarbeks. Vedelgaasi kasutatakse ka hoone kütteks, aga selle osa tarbimisest on palju väiksem kui värvimistööde tarbeks kulub.

Lageda maaüksusele on määratud lokaalne soojavarustus. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on gaasi, elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

7.10.5. Sidevarustus

Lageda maaüksusel säilib olemasolev sidevarustuse ühendus kinnistu lõunapiiril asuvast sidekapist.

7.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise

keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuga kavandatud ei too kaasa müra suurenemist, häiringuid ega ületa müra piirnorme, kuna tootmistegevus toimub hoone sees. Krundil laiendatakse olemasolevat tootmistegevust (busside remondihall koos lao- ja kontoriruumidega), lisaks kavandatakse hoonesse sadulseppade ruumid. Tootmistegevus hoonest väljas ei toimu. Krundil olevat parkimisala kasutatakse töötajate ja remondis olevate busside vahepealseks parkimiseks.

Arvestades tootmistegevuse spetsiifikat, et leevendusmeetmena on elamute poolsetele piiräärsetele aladele on planeeritud kõrghaljastuse puhverala ja et lähimad elamud paiknevad hoonestusalast ca 50-70 m kaugusel, siis ei ole ette näha elamute läheduses planeeringualalt tulenevat lubatava mürataseme ületamist.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud. Hoone projekteerimisel arvestada Vabariigi Valitsuse 12.04.2007 määruse nr 108 „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded mürast mõjutatud töökeskkonnale, töökeskkonna müra piirnormid ja müra mõõtmise kord“ nõuetega ja piirnormidega ja rakendada vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 11720 Kose-Ardu tee, mille läheduses tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsiooni, õhusaaste). Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Transpordiamet ja Kose Vallavalitsus ei võta kohustusi

normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrusest nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud nõuetest.

Tööde käigus tuleb vältida maastiku ökoloogilise mitmekesisuse vähenemist. Tööde teostamisel tuleb vältida keskkonnariske ja viia läbi ehitustöid selliselt, mis avaldab minimaalset võimalikku mõju ümbritsevale keskkonnale. Ehitustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte ja määrdeainete sattumise vette ja pinnasesse.

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase.

Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

7.12. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uusi töökohti, sh eelduslikult elukohalähedasi töökohti. Ala arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad

arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute töökohtade lisandumine. Soodsa mõjuna võib välja tuua, et jalakäijate ohutuse tagamiseks nähakse ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ja tagatakse kergliiklusteede jätkuvus, sh ühendamine bussipeatustega. Lisaks ehitatakse ohutuks krundilt mahasõit ning Kose-Purila ja Kose-Ardu teede ristmik.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol. Kuna tegemist on ajutise loomuga tegevusega, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Ala ei kuulu väärtusliku maastiku koosseisu, rohevõrgustikku ega ühegi muu tundlikkust iseloomustava kriteeriumi alla. Natura 2000 linnu- ega loodusalasid planeeringukavaga alal ega selle vahetus läheduses ei paikne. Lähipiirkonnas puuduvad ka muud kaitstavad loodusobjektid. Võttes arvesse piirkonnas olemasolevat ning käesolevat kavandatavat tegevust, ei ole normatiive (sh riiklikud normatiive nt ehitustegevustele) ületavat müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ja lõhna asjakohane prognoosida ei kava realiseerimisega ka kasutusfaasis. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.13. Servituutide vajaduse määramine

Lageda katastriüksusel on seatud järgmised servituudid:

- Olemasolevale alajaamale koos kesk- ja madalpinge elektrikaablitega on servituut Elektrilevi OÜ kasuks.
- Olemasolevatele sidekaablitele servituut Tele2 Eesti AS kasuks.

Olemasolevad servituudialad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Täiendavaid servituudi seadmisega alasid planeeringuga ette ei nähta.

7.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

7.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisise parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Kasutusloa väljastamise eelduseks on nõuetele vastava krundilt mahasõidu ning nr 14 Kose – Purila ja 11720 Kose-Ardu teede ristmiku ümberehitamine. Lisaks peab olema välja ehitatud planeeritud kergliiklustee (v.a. perspektiivne kergliiklustee) ja rajatud planeeringuala põhjapiiri äärde ehk Metsa tn 2 ning lääne- ja edelapiiri äärde ehk Pikk tn 109 elamumaa poolsele alale kõrghaljastusega puhver. Nimetatud tegevuste väljaehitamine või vastavate kulude kandmine on huvitatud isikute kohustus.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- 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.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: