



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Rääbise 4-16
Äksi alevik, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-11-2022

Detailplaneeringu ID: 107692

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
ORU KÜLAS ASUVA UUENURME
KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:

Kose Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Jüri Kriisemann

Detailplaneeringu koostas:

Paabor Projekt OÜ

Koostaja:

Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris)

/allkirjastatud digitaalselt/

Kontrollis:

Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7)

/allkirjastatud digitaalselt/

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS.....	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID.....	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS.....	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Olemasolev olukord	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	9
7. PLANEERINGULAHENDUS	10
7.1. Krundi hoonestusala määramine.....	10
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	10
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	11
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
7.5 Ehitistevahelised kujad	13
7.6 Tehnovõrkude lahendus	13
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine.....	16
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	16
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine.....	17
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	19

Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaan M 1:500
- Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500
- Joonis 5 – Oru küla elamugrupi detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis
- Lisa-A – Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise skeem

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Jüri Kriisemann, poolt 21.03.2022 esitatud taotlus Kose Vallavalitsusele Oru külas Uuenurme katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 21.03.2022 nr 7-1.2/458 all).
- Kose Vallavalitsuse 11. aprill 2022 korraldus nr 217 koos lisaga (lähteseisukohad) Oru külas asuva Uuenurme katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Oru külas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 1,79 ha ning see hõlmab Uuenurme (katastritunnus 33801:001:1531), osaliselt Biopuhasti (katastritunnus 33701:001:0495) ja osaliselt 11203 Kolu-Tammiku tee (katastritunnus 33701:001:0164) 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 või kahe korteriga elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 11. aprill 2022 korraldus nr 217 „Oru külas asuva Uuenurme katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Kose valla arengukava 2015-2025;
- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);
- Oru küla elamugrupi detailplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega nr 104);

- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 20.12.2007 määrus nr 91);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Looduskaitseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha 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.

5. Geodeetiline alusplaan

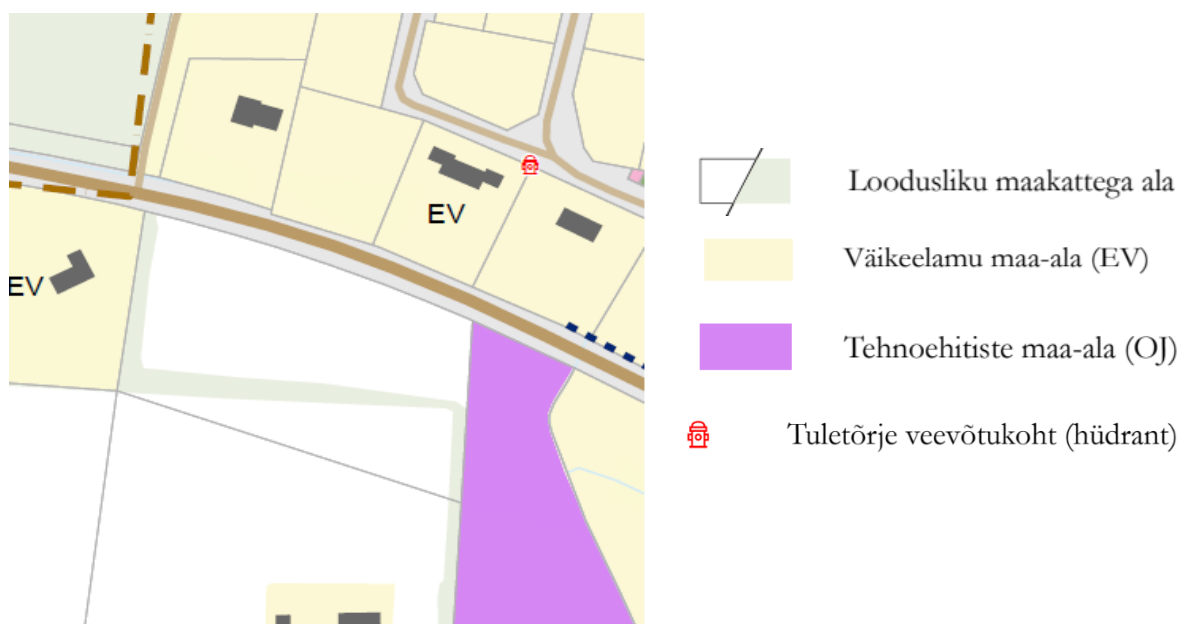
Geodeetilise alusplaanini mõõtkavas 1:500 on koostanud Geodeesia24 OÜ mai 2022.a. Töö nr. 6209-22. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalal paikneva katastriüksusega, millele ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet. Maa-alad tiheasustusega aladel, kus maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud, säilivad loodusliku maakattega aladena. See tähendab, et üldplaneeringuga alade hoonestamist ei planeerita, hoonestamine on lubatud erandjuhul kaalutusotsuse alusel. Detailplaneeringu koostamise ja ehitusõiguse määramise kaalutusotsuseks on eelkõige hea ligipääsetavus ja paiknemine tiheasustuspiirkonnas, kus ümbritsevad katastriüksused on juba kõik hoonestatud või hoonestamisel (vt ka foto 4) Täpsemalt on kaalutusotsused toodud ptk 6.4 „Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused“. Kui arvestatakse üldplaneeringuga määratud vastava juhtotstarbega maa-ala ehitustingimusi, on alade hoonestamine üldplaneeringuga kooskõlas. Kose Vallavalitsus on seisukohal, et Uuenurme katastriüksusele ühe üksikelamu või kahe korteriga elamu ja abihoonete püstitamine on võimalik läbi detailplaneeringu koostamise ning alale ehitusõiguse määramine ei ole vastuolus üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



6.2 Olemasolev olukord

Planeeritava ala pindala on ca 1,79 ha. Uuenurme katastriüksuse pindala on 16 350 m². Põhikaardi järgselt on metsamaa kõlviku pindala 2529 m², haritava maa pindala 3759 m² ja loodusliku rohumaa pindala 10 062 m². Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Juurdepääs planeeringualale on riigiteelt 11203 Kolu-Tammiku tee.

Planeeringualal asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpingekaabel, madalpinge õhuliin, keskpingekaabel, keskpinge õhuliin ja jaotuskilp.

Uuenurme katastriüksus on hoonestamata. Planeeringuala on kaetud peamiselt loodusliku heinamaaga ja osalise kõrghaljastusega katastriüksuse äärtes ja keskosas. Planeeringuala piirneb põhja suunalt 11203 Kolu-Tammiku riigiteega (asfaltkattega, laius 6,8 m), ida suunalt Biopuhasti (33701:001:0495) katastriüksusega, lõuna suunalt Uuekopli (33801:001:1532) katastriüksustega ja lääne suunalt Mäemänni (33701:001:0450) katastriüksusega.

Foto 1. Vaade planeeringualale kirde suunast (aprill 2022.a.)



Foto 2. Vaade planeeringualale põhja suunast (aprill 2022.a.)



Foto 3. Vaade soovitusliku hoone asukohta (aprill 2022.a.)

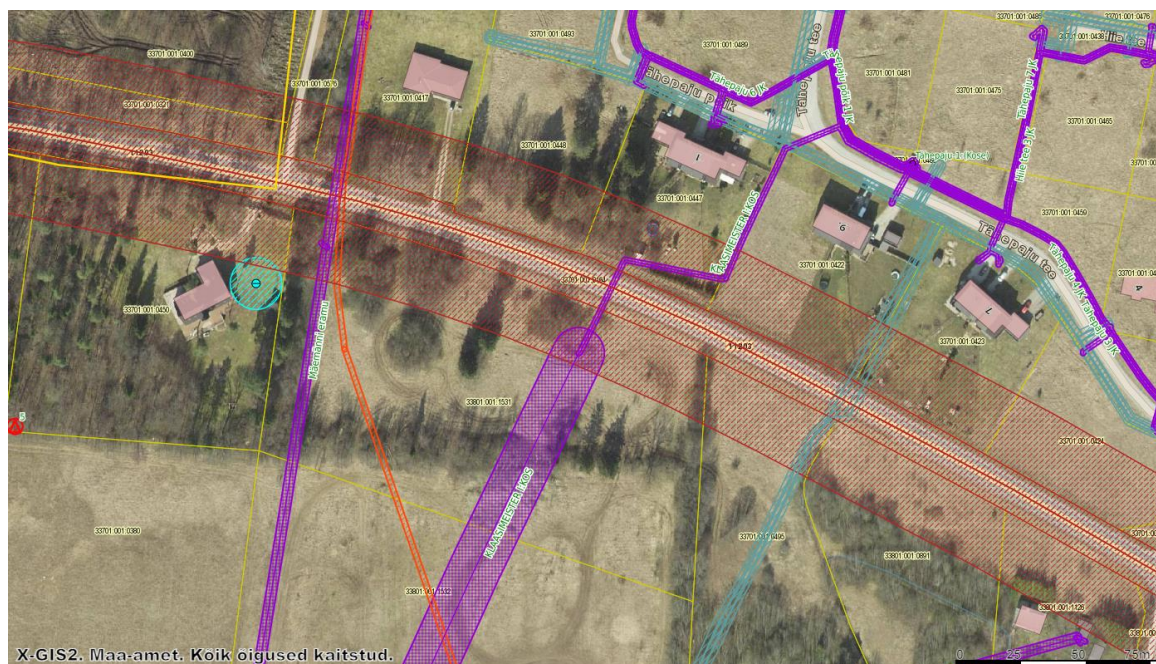


Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Riigitee kaitsevöönd 30 m (11203 Kolu - Tammiku tee)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m (elektrimaakaabelliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 10 m (elektri keskpinge õhuliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m (elektri madalpinge õhuliin)

Maa-ameti kaardirakenduses näidatud sidekaabli asukohas on Telia Eesti AS kinnitusel hiljuti sidekaabel likvideeritud.

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



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad peamiselt hoonestatud katastriüksused. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad on kajastatud joonisel 2. Lisainfo kontaktvööndis asuvate hoonete kohta on tabelis 1.

Tabel 1. Info kontaktvööndis asuvate kruntide ja hoonestuse kohta.

Lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Sihtotstarve	Katastriüksuse pindala	Ehitisealune pind	Hoonete arv	Korruste arv
Uuekopli	33801:001:1532	Maatulundusmaa 100%	34 813 m ²	396 m ²	4	2
Biopuhasti	33701:001:0495	Jäätmeoidla maa 100%	21 640 m ²	116 m ²	2	1
Mäemänni	33701:001:0450	Maatulundusmaa 100%	10 072 m ²	254,4 m ²	1	2
Nurmenuku	33701:001:0417	Elamumaa 100%	4013 m ²	226,3 m ²	1	1
Tähepaju põik 3	33701:001:0448	Elamumaa 100%	3921 m ²	*	*	*
Tähepaju põik 1	33701:001:0447	Elamumaa 100%	3833 m ²	337 m ²	1	2

*Tähepaju põik 3 puhul on käesoleval hetkel taotlus esitatud ehitusloa väljastamiseks 4-korteriga ridaelamu rajamiseks.

Tähepaju põik 1 ja põik 3 puhul on Oru küla elamugrupi detailplaneeringuga lubatud maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 760 m², suurimaks lubatud hoonete arvuks 1 (kuni 4-boksiga ridaelamu), maksimaalseks korruste arvuks 2.

Foto 4. Vaade kontaktvööndile, punasega märgitud planeeringuala (Maa-amet, juuni 2021.a)

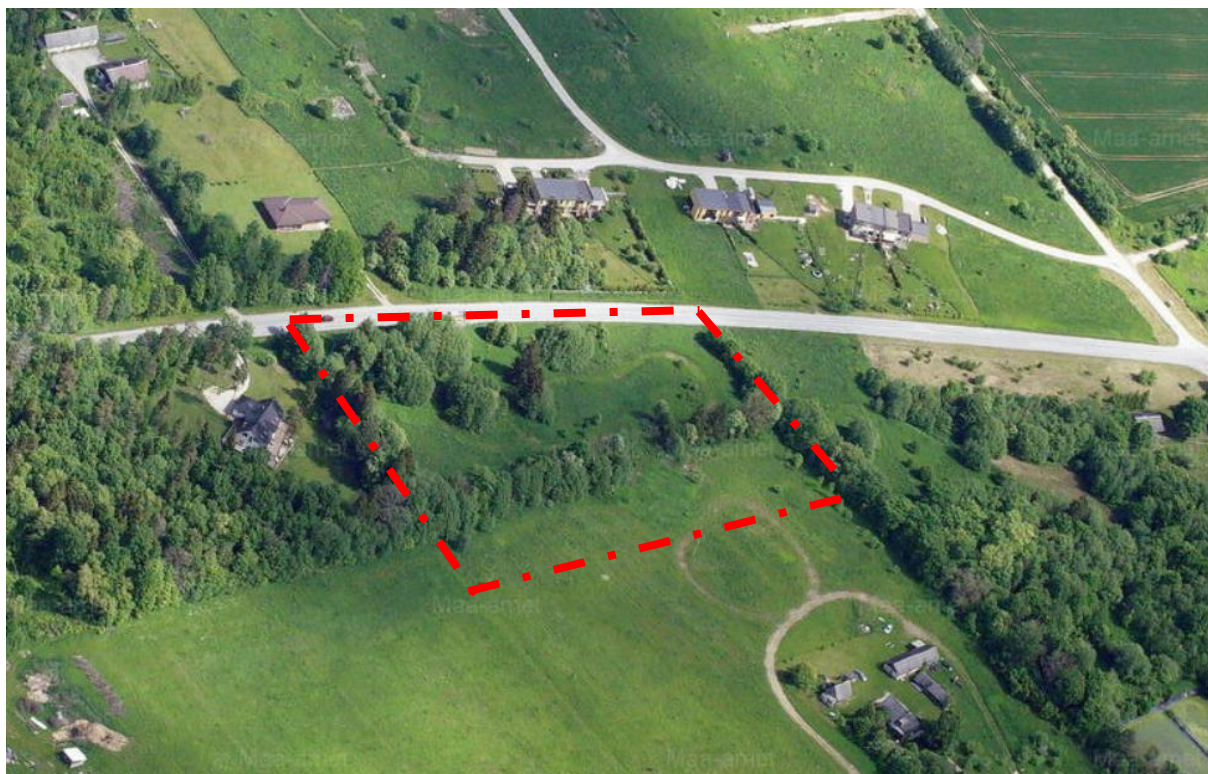


Foto 5. Kontaktvööndis asuvad hooned



Foto 6. Kontaktvööndis asuv hoone



Foto 7. Kontaktvööndis asuv hoone



Kokkuvõtvalt võib öelda, et kontaktvööndis asuvatel hoonetel ei ole ühte läbivat arhitektuurset stiili ning leidub hooneid, millel on nii viilkatused, lamekatused kui ka kelpkatused. Välisfassaadis on kasutatud peamiselt krohvi ja kivi.

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hea ligipääsuga kohas, kuna juurdepääs on tagatud riigiteelt 11203 Kolu-Tammiku tee. Lisanduvate ehitiste rajamine ei too endaga kaasa piirkonna hoonestustiheduses suuri muutatusi, kuna jääb tiheasustuspiirkonda ning

hoonestatud kinnistute vahetusse lähedusse. Tehnovõrkudega varustatuse tagamine on tänu juba välja ehitatud tehnovõrkude taristule kerge.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga muudetakse Uuenurme katastrüksuse sihtotstarve elamumaaks, määratakse ehitusõigus ühe kahe korteriga elamu (kaksikelamu/paarismaja) ja kuni kahe abihoone rajamiseks. Lisaks lahendatakse hoone teenindamiseks mõeldud tehnovõrkude ja rajatiste asukohad. Katastrüksuse piire ei muudeta detailplaneeringuga.

Käesolev detailplaneering muudab kehtestamise järgselt osaliselt kehtetuks Oru küla elamugrupi detailplaneeringu (kehtestatud Kose Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega nr 104). Kehtetuks muutub Oru küla elamugrupi detailplaneering 11203 Kose-Tammiku tee osas. Kehtetuks muutuv ala on kujutatud joonisel 5 „Oru küla elamugrupi detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis“.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on krundile Pos 1 määratud hoonestusala, mis on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Hoonestusala on määratud Pos 1 ida- ja lõunapoolsest krundi piirist 4 m kaugusele, läänepoolsest krundi piirist ca 16 m kaugusele jälgides olemasoleva madalpinge õhuliini kaitsevööndi kulgemist ning põhja poolt jääb hoonestusala riigitee teekatte piirist 30 m kaugusele jälgides sealhulgas riigitee kaitsevööndi kulgemist. Kruntidele Pos 2 ja 3 hoonestusala ei määrata.

Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoone sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisala, juurdepääsutee 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 koos tehnovõrkudega“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kose valla poolt väljastatud lähtetingimustest.

Tabel 2. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastrüksuse sihtotstarve	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoonel/abihoonel)
1	Kaksikelamu maa (EPk) 100% // Elamumaa 100%	3 (1/2)	600 m ²	8,5 m / 6 m
2	Tee ja tänava maa (LT) 100% // Transpordimaa 100%	-	-	-
3	Kanaliseerimise ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK) 100% // Jäätmevõimaldaja maa 100%	-	-	-

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada krundile Pos 1 kolm hoonet, mille maksimaalne ehitisealune pind on 600 m². Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringualal hoonestusalast välja jäävale osale on lubatud rajada vaid juurdepääsutee, parkla ja tehovõrke vastavalt planeeringus toodule. Joonisel 4 näidatud planeeritud mahasõit koos juurdepääsuteega ning parklaga ja tehovõrkude asukohad on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Lubatud katusekatte materjal
4. Lubatud katuse tüüp
5. Maksimaalne hoonete korruselisus
6. Lubatud piirete materjal

Tabel 3. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoone lubatud välisviimistluse materjal	Krohv, kivi, puit, klaas
Lubatud katusekalded	0 - 35°
Lubatud katusekatte materjal	Kivi, plekk, bituumen
Lubatud katuse tüüp	Viilkatus, kelpkatus, lamekatus

Maksimaalne hoone maapealne korruselisus	2
Lubatud piirete materjal	Puit, metall, taimestik

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse ja Kose vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimusi detailplaneeringule.

Hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ja loodusega harmoneeruma, sh ei tohi hooned liiga domineerida looduse üle. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoonete arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Piirded

Lubatud materjalid on puit, metall ja taimestik (hekk). Läbipaistmatud piirdeaiad ei ole lubatud. Lubatud maksimaalne kõrgus piiretele on 1,5 m.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11203 Kolu–Tammiku km 4,200–4,370. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1455 autot. Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas riigitee osas 70 km/h. Käesoleval hetkel ei ole riigiteelt Uuenurme katastriüksusele mahasõitu rajatud.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigiteelt vahemikus km 4,200 – 4,230. Lisanduvaid mahasõite riigiteelt ei ole lubatud rajada. Mahasõit peab vastama Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ toodud põhimõtetele. Mahasõit tuleb rajada enne hoonete ehituse alustamise teatise esitamist, st et ehituse ajaks peab olema riigitee ristumiskoht välja ehitatud. Nõue on seetõttu, et ei rikutaks tehnikaga ära riigitee katet ja katteserva.

Joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ kujutatud mahasõidu külgnähtavus vastab juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Peatee peatumisnähtavust (PN1) ei ole juhendi alusel määratud, kuna liituv tee liikumissagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas. Peatee liitumisnähtavus (LN1) on juhendi alusel 80 m ning liituv tee liitumisnähtavus (LN2) on 15 m. *Liitumisnähtavus on vahemaa, mida peab nägema ristmikule saabuv juht teise tee suunas, et oleks võimalik hinnata olukorda, mil ta saab ohutult pöörduda teisele teele või ületada seda, nii et teisel teel liikuv sõiduk ei pea oma kiirust vähendama ja juht liitub peatee liiklusvoogu ilma seda häirimata.*

Planeeritud hoonetele juurdepääsuks tuleb rajada tolmuvaabakattega juurdepääsutee, mille minimaalne teekatte laius on 4,1 m. Teekatteks võivad nt killustik või (frees)asfalt.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv on standardi järgselt 6. Joonisel 4 näidatud juurdepääsutee ja parkimisala on illustratiivsed ning täpsed asukohad leitakse projekteerimise käigus.

Liiklus riigiteel 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 kasutada nt müratõkestavaid aknaid. Sh Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 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 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

7.5 Ehitistevahelised kujud

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

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 4 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Oru külas asuvad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud, mille omanikuks on OÜ KOSE VESI. Uuenurme kinnistu liitumiseks Oru küla ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga (edaspidi üvk) liitumispunkte välja ehitatud ei ole. Kinnistu liitumiseks üvk-ga tuleb koostada pädeva projekteerija poolt tööprojekt.

Liitumine ühisveevärgiga

Kinnistu liitumine ühisveevärgiga on võimalik Pos 3 (Biopuhasti kinnistul) paiknevalt ühisveevärgi peatorult PE De110 (vt Joonis 4 ja Lisa-A).

Iga elamuboksi liitumispunktiks ühisveevärgiga jääb kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele paigaldatav maakraan. Minimaalne tagatud veesurve liitumispunktis on 2 bar.

Veemöödusõlm peab vastama OÜ KOSE VESI nõuetele: (<https://www.kosevesi.ee/kliendile/veearvesti-ja-veemootesolm/>) ja selle ehitab välja kinnistu omanik. Ennem veemöödusõlme ei tohi olla torustikul hargnemisi. Veemöödusõlme tarvis annab ja paigaldab veearvesti OÜ KOSE VESI. Veearvesti kandur veemöödusõlmes peab olema ette nähtud 110 mm pikkusele veearvestile.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga

Kinnistu liitmine ühiskanalisatsiooniga on võimalik Biopuhasti kinnistust lõunasse jääva Käbi-Männimäe teel paikneval isevoolisel torustikul De160 PVC (vt joonist Lisa-A). Ühiskanalisatsiooni liitumispunkti(de) asukoht lepatakse kokku projekti koostamisel. Iga elamuboksi liitumispunktiks näha ette PVC 200/160 kontrollkaev. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra madalam tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reoveeneeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. OÜ KOSE VESI ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.

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.

7.6.2 Sademevesi

Hoone projekteerimise käigus tuleb lahendada sademevee immutamine krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavast hoonest ja teest eemale. Lisaks ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal on võimalik tagada olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest. Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub Tähepaju põik 1 ja Tähepaju tee 9 nurgas jäädes planeeringualast alla 100 m kaugusele. Hüdrantide asukohad on näidatud joonisel 2.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madalpingekaabel, madalpinge elektri õhuliin, keskpingekaabel ja keskpinge õhuliin ning jaotuskilp. Liitumine on võimalik olemasoleva alajaama Vahtra: (Kose) fiidri F3 õhuliini baasil. Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp või madalpinge (0.4 kV) õhuliini säilitamise korral võib näha ette liitumiskilbi Vahtra:(Kose) alajaama fiidri F3 õhuliini mastile M7. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Kinnistul asub keskpinge õhuliin (10 kV) ja madalpinge õhuliin (0.4 kV), mille ümberehitamist hetkel ette ei nähta, kuid see ei ole keelatud tulevikus. Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping. Teenustasu sisaldab kõigi vajalike tööde maksumust. Võimaliku keskpinge õhuliini ümberehitamise (maa alla viimise) tõttu pole hoonestusala määramisel käesoleval hetkel keskpinge õhuliini kaitsevööndi ala (10 m kummalegi poole õhuliinist) välja arvatud hoonestusalast, kuna see võib põhjustada tulevikus ilmaasjata kitsendusi.

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.

Krundisisesest elektriliini konkreetne 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

Hoone soojavarustus lahendatakse lokaalselt. 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. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küttekiire nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivilüsi. 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.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Krundi Pos 1 asub kõrghaljastust, milleks on peamiselt kõrged leht- ja okaspuud, kuid leidub ka põõsasinnet. Lubatud on likvideerida kõrghaljastust, mis jääb ette planeeritud rajatiste ehitusele ning likvideerida võsastunud alad. Krundide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada Kose üldplaneeringus toodud asjakohaste nõuetega:

- väikeelamu maal tuleb tagada haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast, sh metsastel krundidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus;
- säilitada olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- 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 näidatud mahasõidu külgnähtavuse kolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, sh haljastust.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

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 hoone vahetus läheduses
- 3) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kvaliteetse tehnika kasutamine (kaamerad, turvafirma vms)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

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

7.8.1 Jäätmehooldus

Kose valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Kose valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Kose vallas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Krundile peab paigaldama kinnised konteinerid. Soovitavalt tuleks konteinerid paigutada nõnda, et neile oleks ligipääs prügiveoautol. Täpne konteinerite asukoht tuleb määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

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

Majanduslikud mõjud

Planeeritud tegevusega kaasneb positiivne mõju lisanduvate elanike näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestised ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamu ja abihoonete rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas üldplaneeringuga, mis suunab asustusstruktuuri. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub katastriüksuse korrastamises. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna planeeringuala on juba hoonestatud ja keskkond on inimtegevuse poolt 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 müra taseme suurenemine. Planeeringuga tagatakse Looduskaitse seaduses sätestatud kalda ehituskeeluvööndis ja kalda piiranguvööndis keelatud tegevuste nimekirjast kinni pidamine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, müra taseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 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	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Uuenurme /Pos 1	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – elektri jaotuskilp, madalpingekaabel, keskpingekaabel, keskpinge õhuliin.
Biopuhasti / Pos 3	OÜ KOSE VESI	Isiklik kasutusõigus – veetorustik, kanalisatsioonitorustik, liitumispunktid.

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.

Planeerimiseseaduse § 140 lg 8 alusel muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel Kose Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega nr 104 kehtestatud Oru küla elamugrupi detailplaneering

kehtetuks joonisel 5 „Oru küla elamugrupi detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis“ näidatud ulatuses.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust riigiteelt mahasõidu rajamiseks ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu vastuvõtmist lepingu, milles lepatakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima detailplaneeringust huvitatud isik või Uuenurme katastrüksuse igakordne omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada rajatava mahasõidu ja juurdepääsutee asukoht, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine kruntidel. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik.

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

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Olemasolevatele elektrirajatistele ja jaotuskilbile tuleb seada servituudid projekteerimise ajal, kui neid käesoleval hetkel puuduvad.

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.

Riigiteelt mahasõit tuleb rajada enne hoonete ehituse alustamise teatise esitamist, st et ehituse ajaks peab olema riigitee ristumiskoht välja ehitatud. Nõue on seetõttu, et pinnasteel ei ole kandevõimet ja vastasel juhul rikutakse ära riigitee katte ja katteserv. Mahasõidu rajamise kohustus on Uuenurme katastrüksuse omanikul enne mistahes esimese hoone ehitusega alustamist. Riigitee kaitsevööndi ulatuses tehtavad riigiteelt mahasõidu ja juurdepääsutee ümberehituse ehitustööd tuleb teostada enne hoonete ehituse alustamise teatise esitamist. Juurdepääsutee ja mahasõidu rajamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.

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.

Planeering viiakse ellu kahes etapis. Esimeses etapis rajatakse riigiteelt nõuetekohane mahasõit, sh tuleb mahasõit rajada enne hoonete ehituse alustamise teatise esitamist, st et ehituse ajaks peab olema riigitee ristumiskoht välja ehitatud. Teises etapis rajatakse hooned ja nende toimimiseks vajalikud tehnovõrgud.