



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-6-2024

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
TADE KÜLAS ASUVA MÄRDI
KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Kose Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:	Martti Roomet
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	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	9
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	10
7. PLANEERINGULAHENDUS	11
7.1. Krundi hoonestusala määramine	11
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	11
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	12
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.5 Ehitistevahelised kujud	13
7.6 Tehnovõrkude lahendus	14
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	16
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	17
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	19
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	20
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	22

Detailplaneeringu koosseis

● Detailplaneeringu seletuskiri		
● Joonis 1 – Situatsiooniskeem	A4	M 1:5000
● Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	A2	M 1:2000
● Joonis 3 – Tugiplaan	A2	M 1:500
● Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega	A2	M 1:500

SELETUSKIRI

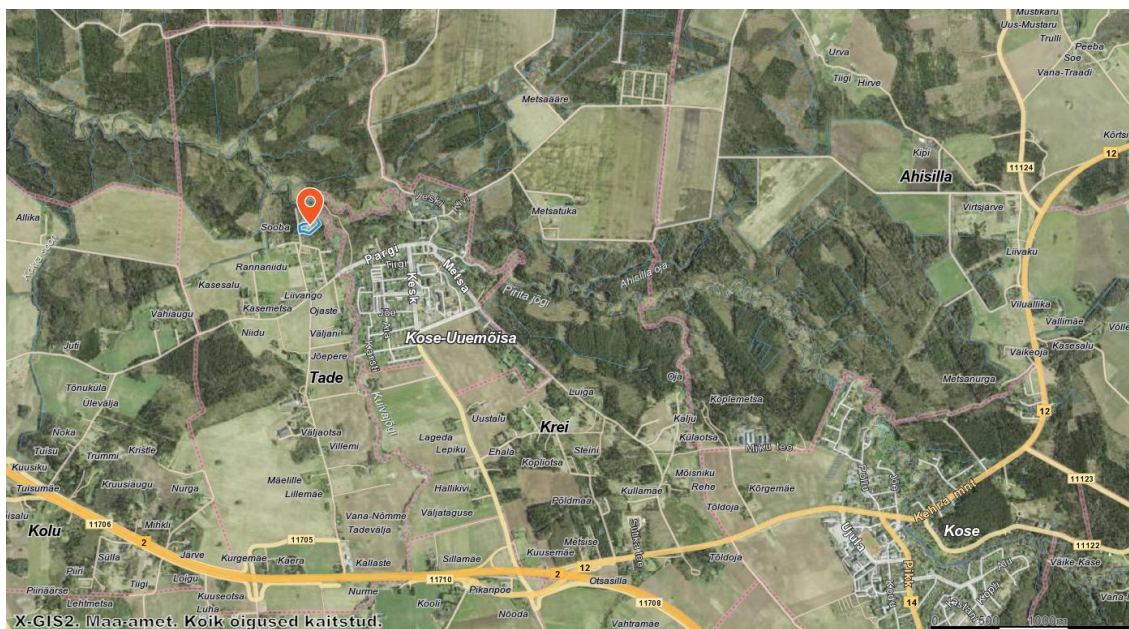
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Martti Roomet, poolt 08.03.2024 esitatud taotlus Kose Vallavalitsusele Tade külas asuva Märdi katastriüksusel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 08.03.2024, dokumendi nr 7-1.2/412 all).
- Kose Vallavalitsuse 9. aprill 2024 korraldus nr 116 koos lisaga (lähteseisukohad) Tade külas asuva Märdi katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Tade külas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 1 ha ning see hõlmab Märdi (33801:001:1849) katastriüksust ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist ka Sepa tee L2 (33801:001:1783), Sepa tee L3 (33801:001:1850) ning osaliselt ka Saare tee (33701:002:0784) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Märdi katastriüksusele ehitusõiguse määramine 1 üksiklamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 9. aprill 2024 korraldus nr 116 „Tade külas Märdi katastriüksuse 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);

- Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmises kokkuleppimise kord (Kose Vallavolikogu 31.01.2023 määrus nr 30);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; veeseadus; looduskaitseadus, riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri 18.02.2021 määrus 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.

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

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostanud Radiaan OÜ juuli 2024.a. Töö nr. 2306G24. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

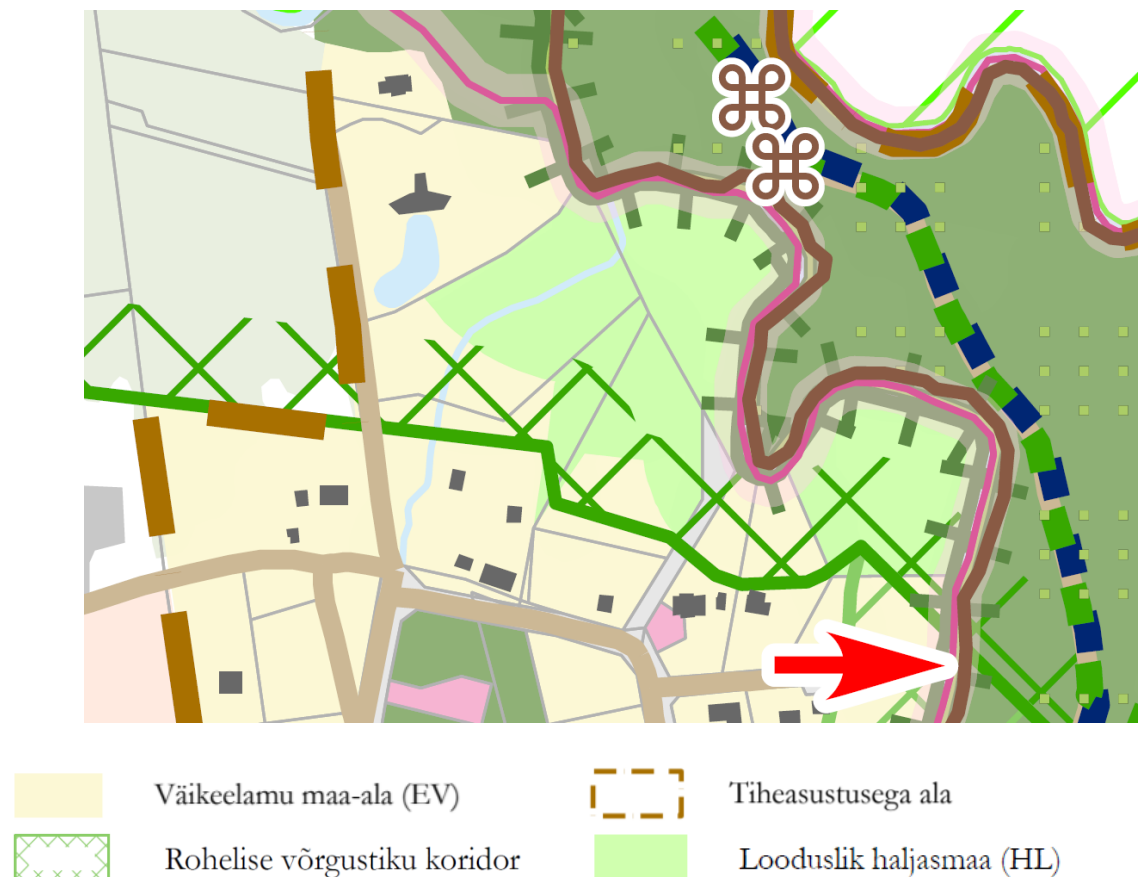
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusega alaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Katastriüksusel on maakasutuse juhtotstarveteks väikeelamu maa-ala (EV) ja looduslik haljasmaa (HL). Väikeelamu maa-ala (EV) on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, kahe korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Looduslik haljasmaa (HL) on loodusliku või poolloodusliku ilme ja kooslusega metsa-, rohumaa või taimestikuga ala tiheasustusega alal, kus inimese mõju on vähene. Loodusliku haljasmaa määramise eesmärk eelkõige on säilitada maa-alad poollooduslikuna või looduslikuna. Alade hoonestamist ei planeerita, kuid lubatud on piirkonda teenindavate rajatiste (teede, jalgratta- ja jalgteede, tehnovõrkude, puhkerajatiste vms) rajamine. Katastriüksus asub täielikult roheline võrgustiku tugialas. Rohelise võrgustikuna käsitletakse üldplaneeringus looduslike ja poollooduslike alade ning muude keskkonnamelementide strateegiliselt kavandatud ja ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Igal juhul tuleb arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialal langeda alla 90%.

Üldplaneeringu järgi peab hoonestuse kavandamisel väikeelamu maa-alal lähtuma järgnevast: uute elamumaa kruntide vähim suurus on Tade külas 1800 m²; hoonete suurim ehitisealune pind kuni 25% krundi pindalast; eluhoone suurim lubatud kõrgus kuni 9 m, abihoonel kuni 6 m; krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet; haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast; metsastel kruntidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus; piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Läbipaistmatud piirdeaiad ei ole lubatud; tuleohutuse tagamiseks peab naaberkinnistute hoonete ja rajatiste vaheline kuja olema 8 m. Hoone või rajatise ehitamisel naaberkinnistust piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek.

Detailplaneering ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga. Kuna üldplaneeringu mõistes tähendab juhtotstarve, et üldplaneeringuga kavandatu elluviimisel peab maakasutusel ja täpsemal planeerimisel vähemalt 70% maa-alast vastama kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele. Planeeringus on arvestatud loodusliku haljasala juhtotstarbega ala 70% ulatuses säilimisega.

Skeem 2. Väljavõtte Kose valla üldplaneeringust



6.2 Olemasolev olukord

Katastriüksusel kehtiv detailplaneering puudub. Juurdepääs Märdi kinnistule valla teelt (3370132 Kose-Uuemõisa - Saula tee) eraomandis Sepa tee L2, Sepa tee L3, Saare tee katastriüksuste kaudu. Sepa tee L2, Sepa tee L3 kuuluvad Märdi katastriüksuse omanikule. Saare tee kinnistule on seatud servituut Märdi katastriüksuse kasuks.

Märdi katastriüksusel asuvad üksikelamu ja abihoone ning üks teisaldatav torusaun (vt fotod 2-3), rajatud hoonete kohta tuleb Ehitisregistris vastavad toimingud (ehitusloa/ehitisteatise taotlus, kasutusloa taotlus jne) tagant järgi teha. Märdi katastriüksusel on 43% ulatuses kõrghaljastus, ülejäänud osas on tegemist õuealaga. Lisaks asub katastriüksusel ka tiik, mis on ühine Härma tee 22 katastriüksusega (vt foto 4). Katastriüksus on korrastatud. Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Sepa tee L2, Sepa tee L3 ja Saare tee katastriüksustel asub tee koos tehnovõrkudega. Sepa tee ääres ja all asuvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustik ning side- ja elektri kaablid.

Foto 1. Vaade planeeringualale (Foto: Maa-amet, mai 2024.a)

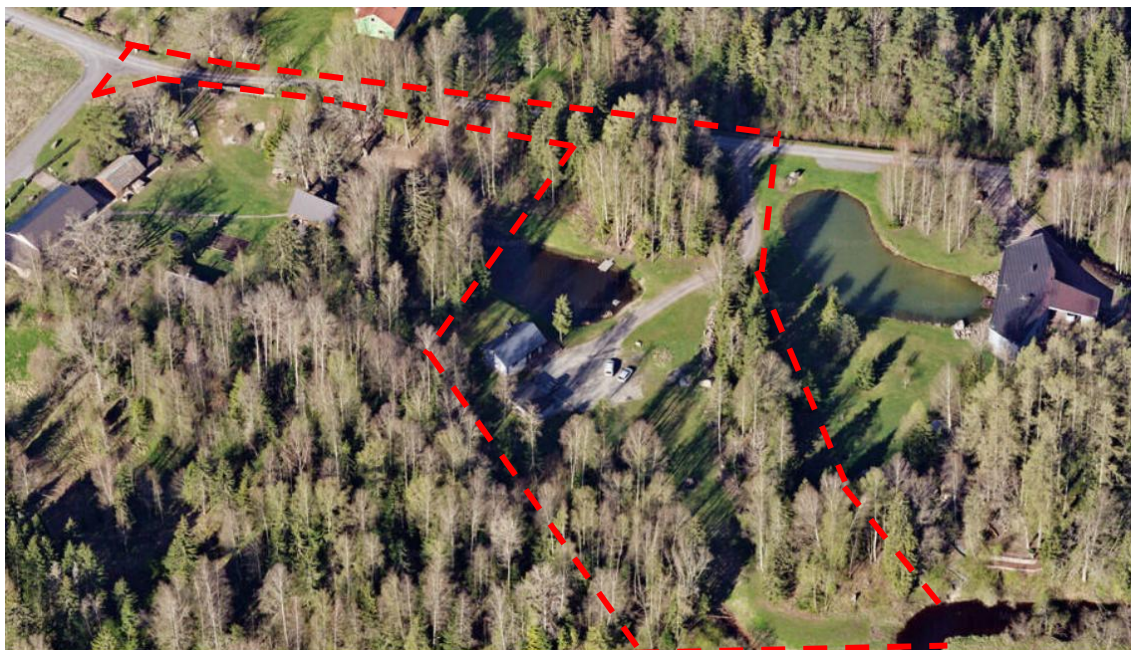


Foto 2. Vaade Märdi katastriüksuse olemasolevatele hoonetele (august 2024.a)



Fotod 3 ja 4. Vaade olemasolevale tiigile ja torusaunale (august 2024.a)



Foto 5. Vaade Märdi katastriüksuse olemasolevale juurdepääsuteele (august 2024.a)

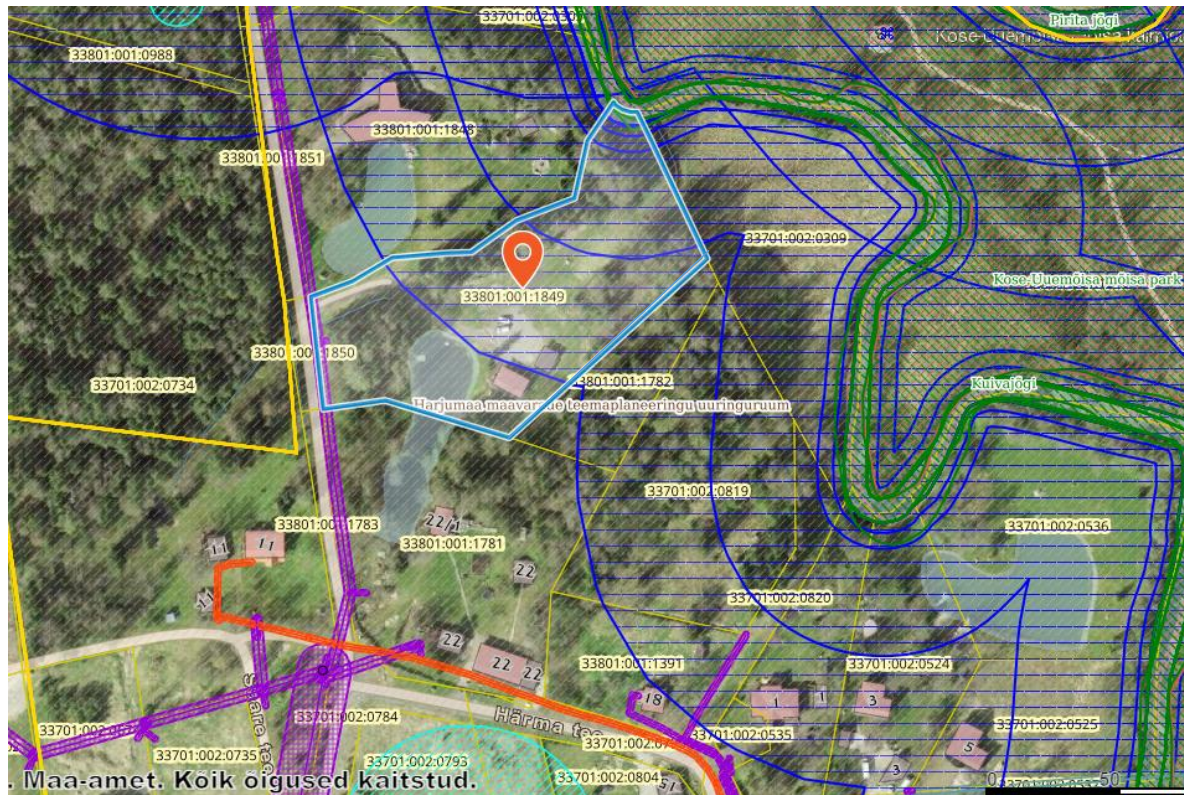


Fotod 4 ja 6. Vaated planeeringuala ehituskeeluvööndis olevale osale (august 2024.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

Skeem 3. Maa-amet kitsenduste kaart



Planeeringualale ulatuvad kitsendused:

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd 2 m
- Elektri kaabli kaitsevöönd 1 m
- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m
- Kuivajõe kallastada 4 m
- Kuivajõe kalda veekaitsevöönd 10 m
- Kuivajõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m
- Kuivajõe kalda piiranguvöönd 100 m
- Kuivajõe hoiuala (KLO2000347)

Looduskaitse seaduse § 38 lõike 2 kohaselt ulatub järve kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Täpsemad veekaitsevööndid, ehituskeeluvööndid ja piiranguvööndid lubatud ning keelatud tegevused on toodud Looduskaitse seaduses. Kallasrajal peab olema tagatud selle hooldus ja inimeste vaba liikumine.

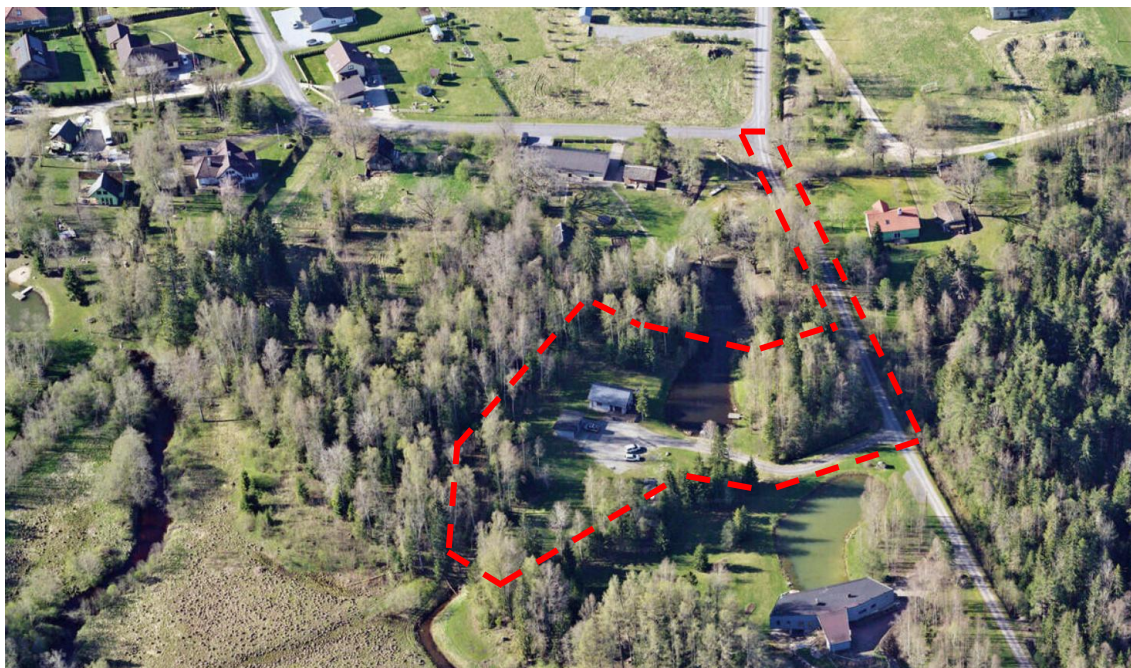
Planeeringualal asub ka Kuivajõgi (ca 15 m lõik) koos hoiualaga (KLO2000347), mis on ka Natura 2000 alana Kuivajõe loodusala (EE0010148). Kuivajõgi on kõnealuses lõigus veel lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse kuuluv jõgi. Selles asukohas on Keskkonnaregistrisse kantud III kategooria kaitsealuse liigi võldas (KLO9102654) elupaik ja Natura elupaigatüüp jõed ja ojad (3260). Võldas ja elupaigatüüp jõed ja ojad (3260) on nii hoiuala kui ka loodusala kaitse-eesmärgiks.

6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa, elumumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastrüksused. Planeeringuala jääb tiheasustatud piirkonda.

Planeeringuala lähipiirkonna katastrüksuste ehituslik ülevaade on antud joonisel 2. Lähiala ($r = 200\text{m}$ Märdi katastrüksuse piirist) katastrüksuste pindalad jäävad vahemikku 2055 – 39 349 m^2 , hoonete arv katastrüksustel on 1 – 5, ehitusalused pinnad jäävad vahemikku 102 – 474 m^2 . Olemasolevate kehtivate detailplaneeringute alusel on lähipiirkonda määratud suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 200 – 555 m^2 , kuid nende kruntide puhul tähendab see 5 - 12,2% täisehitusprotsenti. Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega või kelpkatusega hoonetega (Jussi katastrüksusel on kaldkatusega (pultkatusega) hoone), ning välisfassaadis on kasutatud peamiselt puitu, kivi ja krohvi.

Planeeringuala kontaktvööndis asub elektrivõrk, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud ja sidekaablid. Jussi katastrüksusel, millel on ühine piir Märdi katastrüksusega on tiik, millel on tuletõrje veevõtukoht rajatud. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja muu asjakohane info on kajastatud joonisel 2 „Kontaktvööndi ala plaan“.

Foto 5. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa-amet aprill 2023)

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse üldplaneeringu nõuetega. Planeeringuala asub Kose valla üldplaneeringukohaselt tiheasustusalas, seega lisanduva hoonestuse kavandamine juba hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa suuri muudatusi asustumustris. Märdi katastriüksusel olemasolevate hoonete puhul on täisehitus protsent vaid 1,3% - sealjuures naaberkatastriüksustel Jussi on see 3,9% ja Härma tee 22 katastriüksusel on täisehitusprotsent 5,6%. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel on aluseks võetud lisaks Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadele ka planeeringuala kontaktvööndis asuvatel katastriüksustel asuvate hoonete arvud ja ehitusalused pindalad katastriüksuse kohta, et oleks tagatud uushoonestuse sobivus ümbritsevasse keskkonda. Olemasolev keskkond ja elektrivõrk on võimeline lisanduvate hoonete rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

Loodusliku haljasala määramisel on üldplaneeringu raames kasutatud mitte väga täpseid aluskaarte ja seetõttu on loodusliku haljasala alla jäänud ka olemasolev õueala (vt põhikaarti joonisel 3), mida tõendavad ka Maa-ameti fotolao 2020.a aerofotod. Kuivõrd õueala on olemuselt juba inimtekkeline siis planeeringus näidatud hoonestusala ulatuses ei ole tegemist loodusliku ala ulatusliku vähendamisega, sh ei ole planeeritud kõrghaljastuse likvideerimist. Üldplaneeringu mõistes tähendab juhtotstarve, et üldplaneeringuga kavandatu elluviimisel peab maakasutusel ja täpsemal planeerimisel vähemalt 70% maa-alast vastama kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele. Märdi katastriüksusel on praegune loodusliku haljasala juhtotstarbega ala pindala ca 6240 m², detailplaneeringu realiseerimisel väheneks see ala 4575 m² suuruseks, mis tähendab ala vähenemist -26,7% ning seetõttu jääb see lubatud suurusjärku kuna loodusliku haljasala osakaal säilib 73,3% ulatuses.

Lisaks on detailplaneeringus arvestatud asjaoluga, et looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punktist 3 ja lõikest 2 lähtudes peab Märdi katastriüksusel jääma jõekallas looduslikku seisu vähemalt ehituskeeluvööndi ulatuses.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga katastriüksuste jagamist ei kavandata. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks ning Märdi katastriüksuse sihtotstarveks elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa).

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on Märdi katastriüksusele määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke ja tehnorajatisi, parkimisala, juurdepääsuteed ja haljastust.

Hoonestusala on planeeritud Sepa tee poolt 23 m kaugusele, põhja poolt 4 – 13,8 m kaugusele jälgides olemasolevat haljastust, ida poolt ca 47 m kaugusele katastriüksuse piirist ja lõuna pool 4 m kaugusele katastriüksuse piirist või vastavalt olemasolevale kõrghaljastuse kulgemisele. Hoonestusala ei ulatu ehituskeeluvööndisse.

Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Soovitused taastuenergia rajatiste (väiketuulikud, päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekteerimise käigus.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 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 näidatud tabelis 1 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ asuvas tabelis 1 ning kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	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 (põhihoone/abihoone)
1	Üksikelamu maa (EP) 100%	4 (1/3)	400 m ²	9 m / 6 m

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised (sh ka alla 20 m² suurused väikeehitised). Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 400 m². Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohtade ja suuruste kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvaks 4 (1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu. Detailplaneeringuga on lubatud lisaks paigaldada ka teisaldatavaid nn väikeobjekte (alla 20 m²) nagu laste mängumajad, koerakuudid, torusaunad vms, mille saab vajadusel lihtsalt asukohast ära viia – nende ehitiste arvu ei määrata, kuid nende ehitisealused pinnad peavad samuti jääma suurima lubatud pinna sisse.

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

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete soovituslikud välisviimistluse materjalid	Kaasaegsed, looduslikud (puit, kivi, krohv jms)
Lubatud katusekalded	0 – 45°
Maksimaalne hoonete korruselisus	2

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet ja Kose vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohti detailplaneeringule. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili ning väga kitsalt piiritletud arhitektuursed tingimused võivad piirata hea ja kena hoonestuse rajamist. Katuse tüüpe ja katusekattematerjale detailplaneeringuga ei määrata. Seda seetõttu, et

kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid on ajas muutuvad. Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooneid rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata katuse ja välisviimistluse materjale ja toone.

Planeeringuga ei keelata rajada maa-aluseid korruseid. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojekti piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ja omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Looduse üle domineerivaid hooneid pole soovituslik rajada – nt erkpunase fassaadiga hoonet.

Piirded

Lubatud on rajada piirdeid, et luua turvaline keskkond. Piiretena kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Piirdeid pole lubatud rajada ehituskeeluvööndisse. Samuti ei tohi planeeringuga piirata Kuivajõe kallasrajale avalikku juurdepääsu, ega vaba liikumise võimalust kaldal.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Saare teelt ja Sepa teelt (katastriüksused Sepa tee L2 ja Sepa tee L3). Sepa tee L2 ja Sepa tee L3 on detailplaneeringust huvitatud isiku omandis ja Saare teele on seatud teeservituut Märdi katastriüksuse kasuks. Detailplaneeringuga liikluskorraldust ei muudeta ning säilib olemasolev olukord.

Olemasolev Sepa tee on käesoleval hetkel suures osas ca 3 m laiune ja kaetud asfaltkattega. Linnatänavate standardi EVS 843 järgselt peab olema sõidutee (juurdepääsutee) minimaalseks laiuks 3,5 m. Lisaks peab olema võimalus teenindusliikusel (lumelükkamistehnika, päästetehnika, prügiveedu) ümber pöörata. Nõuete tagamiseks tuleb Sepa tee L2 ja Sepa tee L3 asuvat Sepa sõiduteed laiendada vähemalt 3,5 m laiuks ning Sepa tee L3 osas, kus Märdi katastriüksuse teeotsas ümberpöörde võimalus on (kuna puudub piirdeaed ja saab tagurdada teeotsast sisse) tuleks sõiduteed laiendada ca 4 m laiuks, et oleks tagatud teenindusautode pöörderaadius. Joonisel 4 on näidatud üks võimalik lahendus sõidutee laiendamiseks, täpsem lahendus määratakse projekteerimisel.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe krundi kohta on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesisiseselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks juhaks tuleb rajada piisavalt suur parkimisala. Parkimisala on soovituslik rajada kõvakattega. Parkimisala täpne asukoht leitakse hoone projekteerimise käigus.

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 tuleohutuskujaja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §-i 22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt võib lõikes 2 nimetatud kujaja arvestamisel ühe katastrüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Sepa tee L3, Sepa tee L2 ja Saare tee katastrüksustel asuvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud, mis kuuluvad ettevõttele Melrosten OÜ ja on pikemas perspektiivis planeeritud liita OÜ Kose Vesi vee- ja kanalisatsioonivõrku. Planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsiooniga liitumine on seega ette nähtud olemasolevast ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktidest.

Rajatava üksikelamu veevarustuse tagamiseks ja reovee ärajuhtimiseks on juba rajatud olemasolevast ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustiku vee- ja kanalisatsioonitorustikud Märdi katastrüksusele. Vee liitumispunktiks on maakraan. Arvestuslik vee kogus on ühepereelamul, arvestades keskmist ühiktarbimist ja keskmiselt pere suurust, ca 0,4 m³/ööpäevas. Arvestuslik tekkiv reovee kogus on samuti ühe pere puhul ca 0,4 m³/ööpäevas.

Ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitsevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole.

7.6.2 Sademevesi

Märdi katastrüksusel on võimalik lahendada sademevesi krundi siseselt juhtides see vertikaalplaneerimise ja/või drenaaži-/sademeveetorustikega (või truupide abil) kas katastrüksusel olemasolevasse tiiki või Kuivajõkke.

Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega. Viieaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (kõnniteede/parklate rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid, kruus või killustik). Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodud (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus).

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõige 51 punkti 2 alusel võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Olemasolev hoonete asukoht ja planeeritud hoonete soovituslikud asukohad võimaldavad nimetatud erisust kasutada kuni Jussi või Härma tee 22 katastrüksustele ei rajata tuletõrje mõjuala 40 m (vt asukohta joonis 4) sisse hooneid. Lähimad tuletõrje veevõtukohad on näidatud joonisel 2.

Kui peaks tulevaste hoonete paigutus osutuma selliseks, et 40 m tuleohutuse mõjuala pole tagatud, siis on tuletõrjeevee saamise võimalus planeeritud tagada Jussi katastrüksusel asuvast

tuletõrje veevõtukohast, mis jääb planeeringualast ca 20 m kaugusele Sepa tee äärde (vt asukoht joonis 2, 3 ja 4).

Märkida tuleb aga, et olemasolevale tuletõrje veevõtukohale Jussi katastriüksusel on küll paigaldatud imitoru tiiki ja kuivhüdrandi maa-alune osa, kui veel tuleb paigaldada maapealne osa, ning seda tuleb teha esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui esitatakse sellele hoonetele kasutusloa taotlus, mis nõuab tuletõrje veevõtukohta olemasolu 200 m läheduses.

Foto 6. Olemasolev tuletõrje veevõtukoht Jussi katastriüksusel Sepa tee ääres. Puuduolev maapealne kuivhüdrandi osa tuleb paigaldada (veebruar 2025)



Siseministri määruse § 7 lõike 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Kehtiva määruse järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada veevooluhulk 10 l/s. Tuletõrje veevõtukoha nõuetele vastavuse ja korrashoiu eest hoolitsevad edaspidi tuletõrje veevõtukoha kasutajad ühiselt.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektriliinid ning Märdi katastrüksusel on olemasolev elektriliitumine. Lisanduvaid liitumisi ei planeerita. Uute hoonete elektrivarustus tuleb lahendada krundisiseseelt.

Lisaks on lubatud paigaldada päiksepaneelid hoonete katustele ja/või fassaadile. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise või ettevõtte tarbeks. Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid. Nõuded taastuvenergia rajatiste (päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Nõuded taastuvenergia rajatiste (päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10. Üldplaneeringu järgi on soovituslik maaküttekontuuri kaugus krundi piirist minimaalselt 5 m.

Päiksepaneelid on lubatud rajada vaid hoonete katustele ja/või fassaadile. Maaküttetorustikku ei ole lubatud rajada kõrghaljastusega aladele. Ehituskeeluvööndisse on lubatud rajada maakütet vaid haljasalale (LKS §38 lg 5 p 8 alusel).

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küttekihte: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Märdi katastrüksusel on olemasolev sidevarustus. Lisanduvaid liitumisi ei planeerita.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub umbes pooles ulatuses kõrghaljastus (vt fotod eespool). Planeeringualal asuvat kõrghaljastust tuleb nii suures osas kui võimalik säilitada. Lubatud on likvideerida ohtlikud ja haiged puud ning vajadusel puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest. Põhieesmärk haljastamisel peaks olema säilitada maksimaalselt elujõulised puud. Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud. Looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punktist 3 ja lõikest 2 lähtudes peab Märdi katastrüksusel jääma jõekallas looduslikku seisuga vähemalt ehituskeeluvööndi ulatuses.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada Kose üldplaneeringus toodud asjakohaste nõuetega:

- väikeelamu maal tuleb tagada haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast, sh metsastel kruntidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus;

- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- rajada mitmekülgne ja rikkalik haljastus elamualadel, sh võimalusel kõrghaljastus (kõrghaljastuse olemasolu tagab looduslähedase ja ökoloogiliselt mitmekesise keskkonna);
- haljasalade kujundamisel kasutada muuhulgas looduspõhiseid lahendusi (nt niidutaimestik);
- puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning nähtavuskoridoridega.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimisel. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida kas olemasolevasse tiiki või Kuivajõkke. 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 hoonete vahetus läheduses;
- 3) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust;
- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- 5) Kasutada järelevalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms);

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine. Ehitustööde ajal peab jälgima looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevaid nõudeid.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Planeeringuala piirneb põhja suunal Kuivajõega. Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju veekogule ja loodusele. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmed (pinnas, ehituspraht jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Kõik objektid, seadmed ja konstruktsioonid peavad olema ehitatud selliselt, et nad sobiksid keskkonda, millesse nad mõeldud on. Keskkonnamõju ei tohi mingil moel segada seadmete töötamist ja ekspluateerimist ning avaldada kahjulikku mõju konstruktsioonidele ja paigaldistele. Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mittetekitavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahti ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid.

Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut veehoidlasse, taimkattesse ja pinnasesse.

Ehitus- ja hooldustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte- ja määrdeainete sattumise vette ja pinnasesse. Kasutatavad materjalid ei tohi olla reostunud ega sisaldada aineid, mis võiksid halvendada vee kvaliteeti. Kasutatavate masinate ja seadmete korrasoleku üle tuleb teha looduse reostamise (näit. õlid, kütus jms) vältimiseks piisavat järelevalvet ja järgida häid kasutamistavasid. Määrde- ja kütteainete objektile tarnimisel, ladustamisel ja masinatesse tankimisel tuleb järgida keskkonnakaitse ja ohutusnõudeid. Tööde teostamisel tuleb rangelt täita tuleohutusnõudeid. Masinate hooldustöid ja tankimist ei tohi teha ebatasasel pinnasel ja Kuivajõe lähemal kui 50 meetrit. Masinate kasutamine töös, millel on visuaalse vaatlusega tuvastatav õlileke, on keelatud.

Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

Tulekahju ja keskkonnaohtliku reostuse tekkimisel peab ehitaja koheselt rakendama meetmeid reostuse mõju vähendamiseks ning teavitama tekkinud reostusest Päästeametit.

7.8.2 Kuivajõe hoiualal tegutsemine

Kuivajõe loodusala (hoiuala) kaitsekorralduskava kinnitati Keskkonnaameti 15.12.2023 korraldusega nr 1- 3/23/665. Kaitsekorralduskava kohaselt on Kuivajõe loodusala (hoiuala) kaitseväärtused: jõed ja ojad (3260), nõrglubjalasundit moodustavad allikad (7220*) ja harilik võldas (*Cottus gobio*).

Jõgede ja ojade (Kuivajõe) elupaigatüübi mõjutegurid on põllumajandusest tulenev hajureostus, kaldajoone muutmine ja ehitustegevus kallastel. Märdi katastriüksuse detailplaneeringuga ei kavandata ühtegi nimetatud tegevust. Nõrglubja-allikate (7220*) elupaigatüübi levikust ja seisundist puudub täpne ülevaade, mistõttu ei seata kaitsekorralduskavaga elupaigale täpsemaid kaitse-eesmärke.

Hariliku võldase (*Cottus gobio*) mõjutegurite kohta on kaitsekorralduskavas märgitud, et liigi elupaiga seisundi info on vananenud ja 2033. aastaks on vajalik tellida hariliku võldase inventuur. EELISE infolehe kohaselt on võldase ohuteguriteks mh Veekogu füüsilise kvaliteedi halvenemine, hüdroloogilise režiimi halvenemine, levikutõkked ja veekvaliteedi halvenemine. Võldase sigimisperiood kestab 15.04–15.06, mille ajal tuleb vältida liigset müra ja vibratsiooni tekitavaid tegevusi vahetult Kuivajões ja Kuivajõe kaldavööndis. Samuti tuleb vältida veekogu vee kvaliteedi kahjustamist, sh veekogu antropogeenset eutrofeerumist ja reostust antropogeenset päritolu ohtlike ainetega.

Kuivajõgi Kose-Uuemõisa karstiala väljavoolust suubumiseni Pirita jõkke on lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse kuuluv jõgi (Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu–Riigi Teataja). Tagamaks lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse populatsiooni säilimine jões ei tohi ehitustööde käigus kahjustada jõe kaldaid.

Kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks ei tohi kahjustada olemasolevat kõrghaljastust, mis vähendab erosiooni tekke ohtu nõlval. Ehitustegevuse kavandamisel arvestada kallaste looduslikkuse säilitamisega. Nõlvadele külvata vajadusel muru. Pinnase sidumiseks on soovitatud istutada kanarbikulisi ja põõsasmaranaid (vajavad viljakat pinnast ja valgusrikast kasvukohta).

Hinnaguliselt liigub käesoleva planeeringuga rajataval kallasrajal vähem inimesi võrreldes Kose-Uuemõisa pargi kaudu pääseva kallasrajaga, mis on märksa tuntum ning avalikum külastuskoht.

7.8.3 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.

7.8.4 Radooni levik

Eesti radoonikaardi 2023. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooni(Rn) sisaldusega alale.

Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada ehituslikke meetmeid järgmiselt:

- vajadusel rakendada standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud radoonikaitse meetmeid;
- tuleb rajada korralik ventilatsioonisüsteem ja põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms);
- kui radoonisisalduse tase on kõrge ja/või normaalne, tuleb elamute, ühiskondlike, olme- jt samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, siseruumide õhu radoonisisaldust ehituslike võtetega vähendada (paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem vms meetmed).

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

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

Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Lähiumbruses asub kaitseala Kose-Uuemõisa mõisa park, kuid kavandatav tegevus eeldatavalt mõju kaitsealale ei avalda. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub tiheasustusala tihendamises mitte laiendamises. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiumbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiumbruse 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 lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal asuvad küll kaitsealused loomaliigid ja Natura2000 ala, kuid planeeritud tegevus jääb Kuivajõe, kus antud kaitsealused asuvad, kaugemale. Kalda veekaitsevööndis ehitustegevust ei toimu ja ehituskeeluvööndis ei toimu samuti ulatuslikku ehitustegevust (lubatud vaid vajadusel maakütte kontuuri paigaldamine), mis võiks kaitsealuste elukeskkonda halvendada. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeritud hoonestusalaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme 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 3. Ettevõtte Melrosten OÜ ei ole ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikele notariaalset servituuti seadnud Sepa tee L2 ja Sepa tee L3 katastrüüksustele, mis kuuluvad detailplaneeringust huvitatud isikule. Kui torustikud üle antakse tulevikus ettevõttele OÜ Kose Vesi, siis tuleb seada korrektsed notariaalsed isiklikud kasutusõigused maa omaniku ja vee-ettevõtja vahel.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
Saare tee 33701:002:0784	<p>*Olemasolev reaalservituut (tähtajatu teeservituut) kinnistu nr 7022602 (Loopere) igakordse omaniku kasuks.</p> <p>*Olemasolevad isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude või rajatiste seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.</p> <p>*Olemasolev reaalservituut (tasuta ja tähtajatu teeservituut) kinnistute nr 13643602 (Saare tee 6), 13644002 (Saare tee 14), 7300202 (Härma tee 22), 17154350 (Härma tee 18), 13643502 (Saare tee 4), 13643802 (Saare tee 10) igakordse omaniku kasuks.</p> <p>*Olemasolev isiklik kasutusõigus Radionet OÜ (registrikood 12611884) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks</p>
Jussi 33801:001:1848	*Planeeritud reaalservituut tuletõrje veevõtukohale Märdi katastrüüksuse kasuks.
Sepa tee L2	<p>*Olemasolev reaalservituut (tähtajatu teeservituut) kinnistu nr 7022602 (Loopere) igakordse omaniku kasuks.</p> <p>*Olemasolev isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.</p> <p>*Olemasolev reaalservituut (teeservituut) kinnistute nr 13560802 (Jussi), 13560902 (Märdi) igakordsete omanike kasuks.</p>

	*Olemasolev isiklik kasutusõigus Radionet OÜ (registrikood 12611884) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks.
Sepa tee L3	<p>*Olemasolev reaalservituut (tähtajatu teeservituut) kinnistu nr 7022602 (Loopere) igakordse omaniku kasuks. Kaaskoormatud kinnistud nr 13560802, 13560902, 13643302, 13643502, 13643602, 13643702, 13643802, 13643902, 13644002, 13644102, 13644202, 17459250, 17459350, 18877250, 18877350, 19430750, 19430850, 22937750.</p> <p>*Olemasolev isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.</p> <p>*Olemasolev reaalservituut (tähtajatu teeservituut) kinnistute nr 13560802 (Jussi), 11332150 (Loopere juurdelõige) igakordsete omanike kasuks.</p> <p>*Olemasolev isiklik kasutusõigus Radionet OÜ (registrikood 12611884) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks</p>

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 (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu, millega lepitakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused. Märdi katastriüksusel asuvatele hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on Sepa tee sõidutee laiendatud minimaalselt 3,5 m laiuseks ja paigaldatud Jussi katastriüksusele kuivhüdrandi maapealne osa.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerib krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääsud koos parkimisaladega, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismistavale ja heale projekteerimistavale.

Planeering viiakse ellu ühes etapis.