



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-3-2024

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
VARDJA KÜLAS ASUVA
VARDJA TEE 2A KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Kose Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Varitech Ehitus OÜ
Detailplaneeringu koostas:	PAABOR PROJEKT OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	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	8
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	9
7.1. Krundi hoonestusala määramine	9
7.2 Krundi ehitusõigus	9
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	11
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.5 Ehitistevahelised kujad	15
7.6 Tehnovõrkude lahendus	15
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	18
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	19
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	20
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	21
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	23

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 – Vardja detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis

SELETUSKIRI

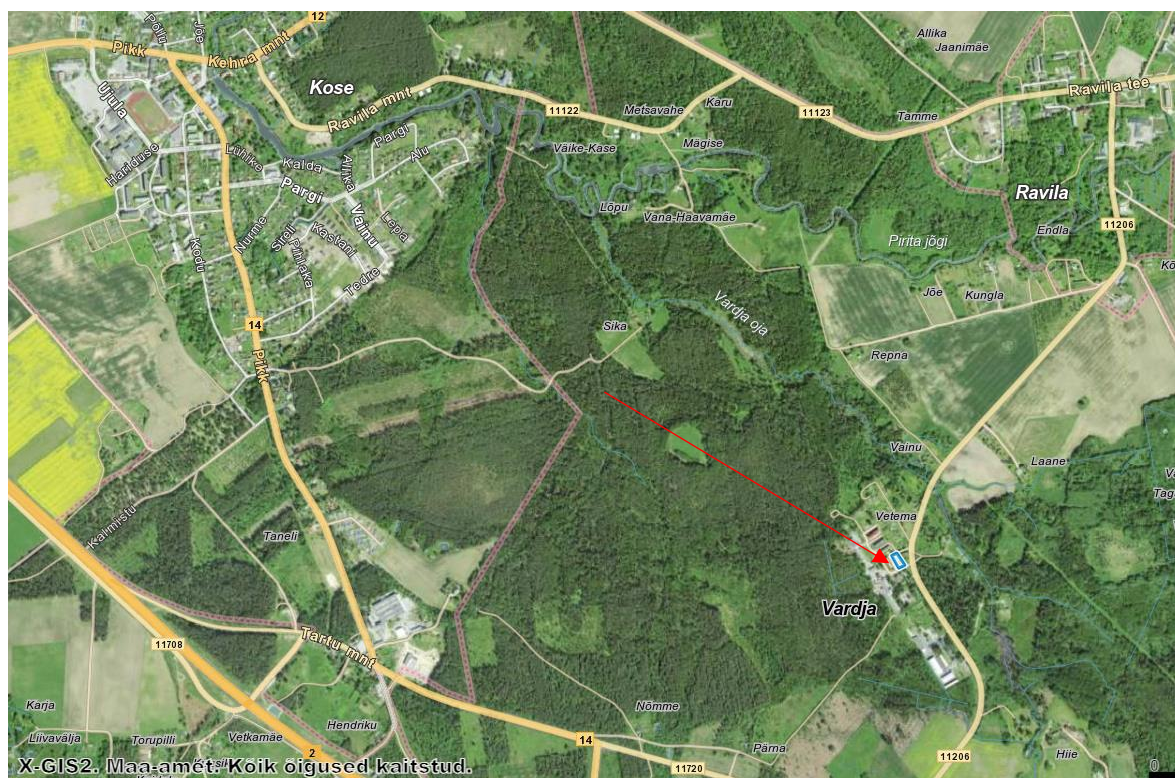
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Varitech Ehitus OÜ (reg. nr. 12777828), poolt 11.04.2024 esitatud avaldus Kose Vallavalitsusele Vardja külas Vardja tee 2a katastriüksusel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 11.04.2024, dokumendi nr 7-1.2/614 all).
- Kose Vallavalitsuse 23. aprilli 2024.a korraldus nr 128 koos lisaga (lähteseisukohad) Vardja külas asuva Vardja tee 2a katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Vardja külas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 0,3 ha ning see hõlmab Vardja tee 2a (33702:002:0698) katastriüksust ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu, tehnovõrkudega liitumist ja keskkonnatingimuste määramist osaliselt Vardja tee L1 (33801:001:1213) ja Aiamaade (33801:001:1214) katastriüksuseid. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine korter- või ridaelamu püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 23. aprilli 2024.a korraldus nr 128 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Kose valla arengukava 2023-2035 (Kose Vallavolikogu 24.11.2022 määrus nr 24);

- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);
- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 31.05.2022 määrus nr 11);
- Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (ÜVKA) aastateks 2023-2034 (Kose Vallavolikogu 25.05.2023 määrus nr 36)
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; veeseadus; looduskaitseseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; 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

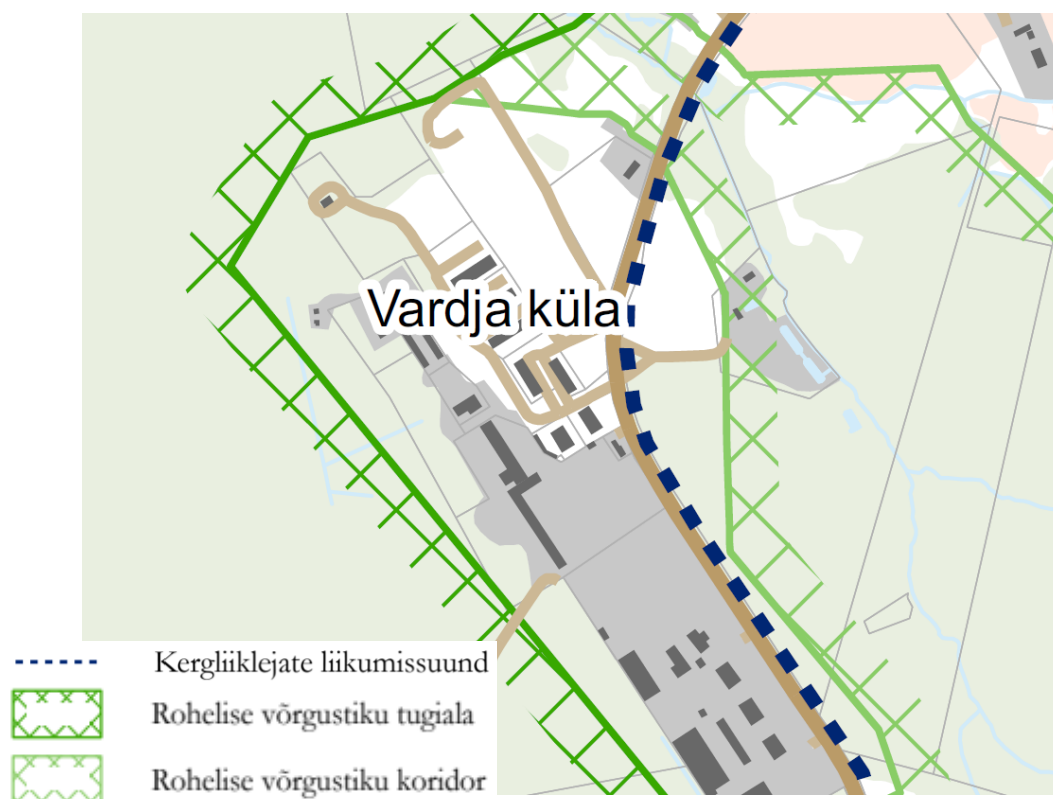
Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Kose Maakorralduse OÜ juulis 2023.a, töö nr 1625-03.24. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kose valla üldplaneeringu kohaselt asub Vardja asula väljaspool tiheasustusala ehk tegemist on hajaasustusega alaga, kus ehitiste püstitamisel tuleb lähtuda hoone asukohas väljakujunenud keskkonnast. Detailplaneering ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



6.2 Olemasolev olukord

Juurdepäas planeeringualale on riigiteelt 11206 Vardja – Ravila tee Vardja tee kaudu (katastriüksuse lähiaadress Vardja tee L1, asfaltkattega, laiusega ca 5,5 m, heas seisukorras), mis on munitsipaaltee. Planeeringuala läbivad ettevõttele Telia Eesti AS kuuluv sidekaabel, Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madalpinge õhuliinid, madalpingekaablid ja keskpingekaablid, ettevõttele OÜ Kose Vesi kuuluvad ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustikud ning Kose vallale kuuluv sademevee kanalisatsioonitorustik.

Vardja tee 2a katastriüksuse idapiiril on väikses ulatuses aiamaade ala (võrkaed) ja ülejäänud osas on kaetud katastriüksus haljastusega ja teekattega. Planeeringualasse kaasatud Aiamaade katastriüksusel asuvad aiamaad ning Vardja tee L1 katastriüksusel asub tee koos tehnovõrkudega. Maakatastri andmete kohaselt on Vardja tee 2a kõlvikuline koosseis: muu maa – 1027 m² ja haritav maa 79 m². Varasemalt on asunud katastriüksusel hoone (ladu). Hoone oli varisemisohtlik ning lammutati septembris 2021.a Planeeringualale ulatub ka riigitee 11206 Vardja – Ravila tee kaitsevöönd 30 m.

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



Foto 2. Vaade planeeringualale (Maa-amet, mai 2024.a)



Foto 3. Vaade Vardja tee 2a katastriüksusele lõuna poolt (juuni 2024.a)

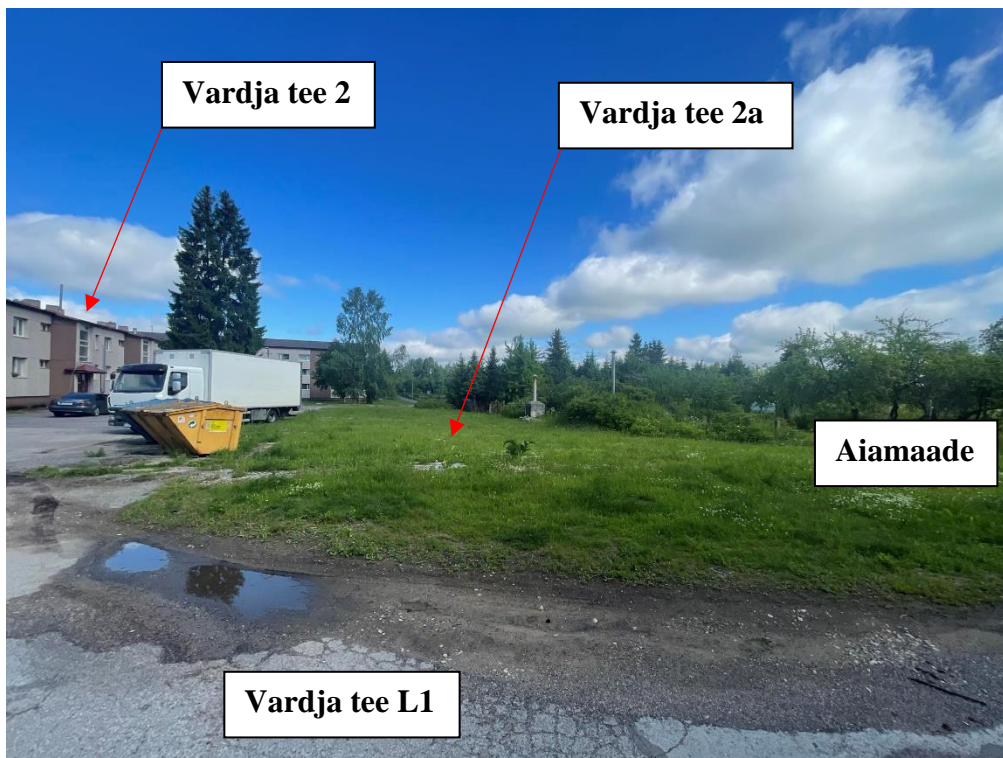
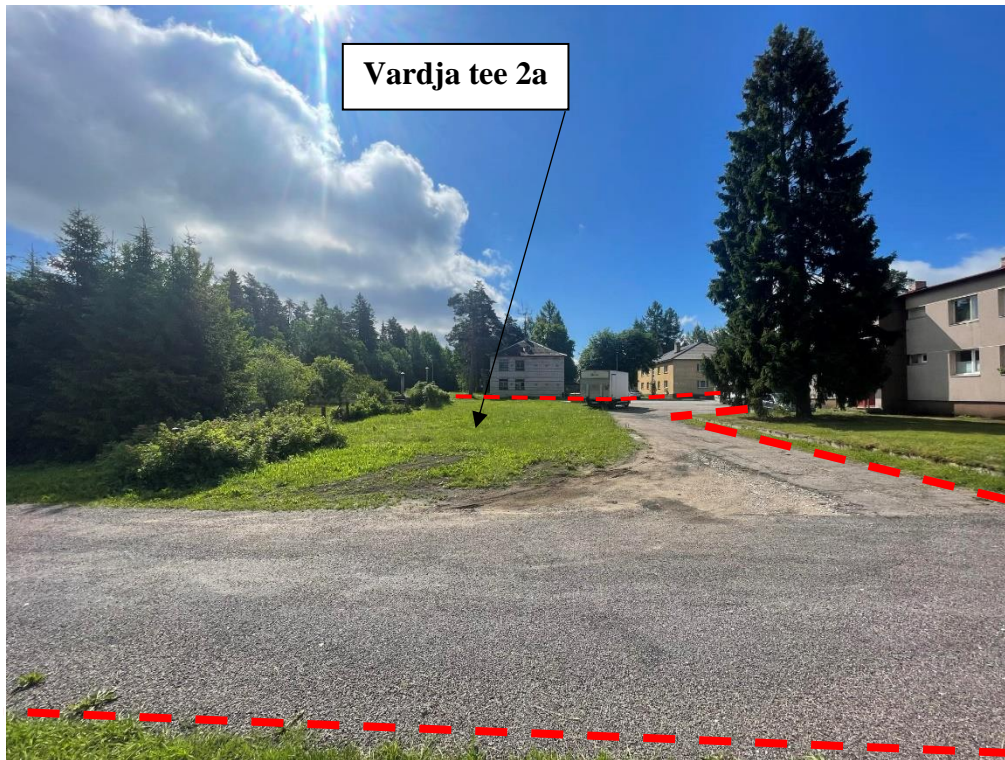


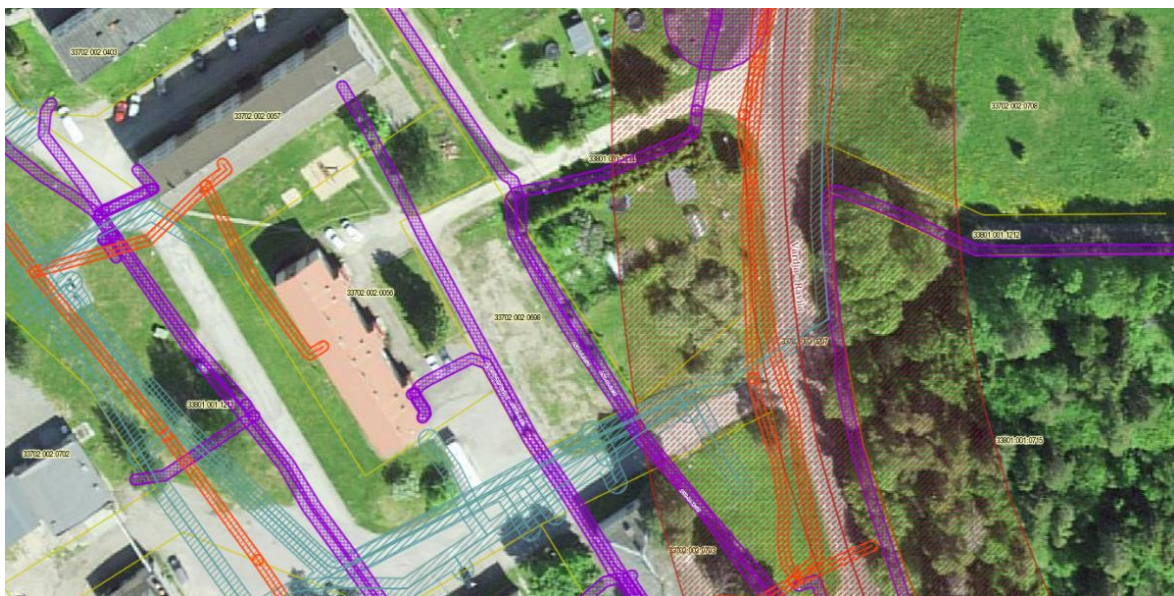
Foto 4. Vaade planeeringualale põhja poolt (juuni 2024.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Riigitee kaitsevöönd 30 m
- Elektri madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2 m
- Elektrikaablite (madalpingekaabel, keskpingskaabel) kaitsevöönd 1 m
- Sidekaabli kaitsevööndid 1 m
- Veetorustiku kaitsevöönd 2 m
- Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m
- Sademeveetorustiku kaitsevöönd 2 m

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



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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

Planeeringuala lähipiirkonda jäävad kortermajad, ärihoone, tootmishooned ja garaažid. Lisaks jäävad ka planeeringuala lähialasse aiamaad. Olemasolevad korterelamud lähipiirkonnas on kahe- kuni kolmekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega hoonetega (va Vardja tee 1 korterelamu, millel on kelpkatuse, ning Vardja tee 6 korterelamu, millel on lamekatuse) ning hoonete välisfassaadis on kasutatud peamiselt kivi ja krohvi. Olemasolevad hooned on heledat tooni.

EHRi andmetel on lähialal järgnevad hooned:

Vardja tee 1a: administratiivhoone (büroohoone); kõrgus 10,3 m; 2 korrust; ehitisealune pind 306 m²;

Vardja tee 1: muu kolme või enama korteriga elamu, 2 korrust; ehitisealune pind 309 m²;

Vardja tee 2: muu kolme või enama korteriga elamu, 2 korrust; ehitisealune pind 371 m²;

Vardja tee 4: muu kolme või enama korteriga elamu, 3 korrust; ehitisealune pind 614 m²;

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad elektrivõrk, sidekaablid, sademeveetorustik ja ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustikud. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja katastrüksuste kohta käiv info on kajastatud joonisel 2.

Foto 5. Kontaktvööndis asuvad hooned (juuni 2024.a)



6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse Kose valla poolt lähtetingimustes välja toodud nõuetega ja Kose valla üldplaneeringuga. Planeeringuala asub juba hoonestatud alas, lisaks on katastriüksusel asunud varasemalt hoone (ajaloolised kaardid näitavad hoonestust juba 1978. aastast) seega lisanduva korterelamu kavandamine juba korterelamutega hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa suuri muudatusi asustustrükkis. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel on aluseks võetud Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohad. Olemasolev keskkond ja elektri- ja sidevõrk ning ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud, sademeveetorustikud ja projekteeritav kaugküte on võimalised lisanduva korterelamu rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga ei nähta ette katastriüksuste piiride muutmist. Vardja tee 2a katastriüksusele määratakse detailplaneeringuga uueks sihtotstarbeks elamumaa 100% (krundi kasutamise sihtotstarve korterelamu maa või ridaelamumaa). Planeeringualasse kaasati juurdepääsu tagamiseks ja tehnovõrkudega varustamiseks ka osaliselt Vardja tee L1 (33801:001:1213) ja Aiamaade (33801:001:1214) katastriüksused mille sihtotstarvet ega olemasolevaid piire ei muudeta.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on krundile Pos 1 (Vardja tee 2a) määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud kortermaja rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, abihooned (prügimaja kuni 20 m²), parkimisala, juurdepääs ja haljastust.

Hoonestusala on planeeritud 4 -17,4 m kaugusele katastriüksuse piiridest. Hoonestusala on määratud võimalikult suur, et oleks võimalik vabamalt valida põhihoone kuju ja asukohta.

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

Täpne lahendus rajatavate hoonete (kortermaja ja prügimaja) asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

7.2 Krundi ehitusõigus

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 Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr/ Lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1/Vardja tee 2a	Korterelamu maa* (EK) 100%	2 (1/1)	250 m ²	12 m / 3 m

Hoonete suurim lubatud sügavus 3 m. Olulise avaliku huviga rajatise ei planeerita.

**Üldplaneeringust tulenevalt on alale lubatud ka ridaelamute rajamine. Seetõttu jäetakse detailplaneeringuga võimalus rajada ka ridaelamu, sel juhul on krundi kasutamise sihtotstarve ridaelamu maa (ER). Ridaelamu puhul on lubatud rajada 2 hoonet (1 ridaelamu ja 1 abihoone) mille maksimaalne kõrgus on 9 m ridaelamul ja 3 m abihoonel ning mille suurim lubatud ehitisealne pind on kokku 250 m². Ridaelamu suurim lubatud bokside arv 4.*

Lubatud suurim ehitisealne pind näitab kõikide ehitiste (va rajatiste (tehnovõrgud, parkla) suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta hooned. Planeeringuga on lubatud rajada Vardja tee 2a katastrüüksusele hooned mille maksimaalne ehitisealne pind on kokku 250 m². Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone), mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu.

Planeeringualal asuv kelder on lubatud likvideerida.

7.2.1 Insolatsioon

Planeeringulahendus näeb ette Vardja tee 2a katastrüüksusele ühe põhihoone rajamise võimalust kõrgusega kuni 12 m (kuni 3 maapealset korrust). Hoonestusala planeerimisel on arvestatud, et tekiks võimalikult vähe varjutust naaberkinnistutele. Insolatsiooni hindamisel on kasutatud Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu poolt koostatud juhendit „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsioon) kestuse arvutamise juhend“, mis koostatud 2020. aastal ja mille on heaks kiitnud Eesti Arhitektide Liit, Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit, Eesti Planeerijate Ühing, Eesti Ehitusettevõtjate Liit, Eesti Omanike Keskliit, Eesti Linnade ja Valdade Liit, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Tehnikaülikool ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Juhend on ühtlasi juhendumiseks omavalitsustes planeeringute lähtetingimuste ja projekteerimistingimuste koostamisel ning planeeringute ja ehitusprojektide menetlemisel.

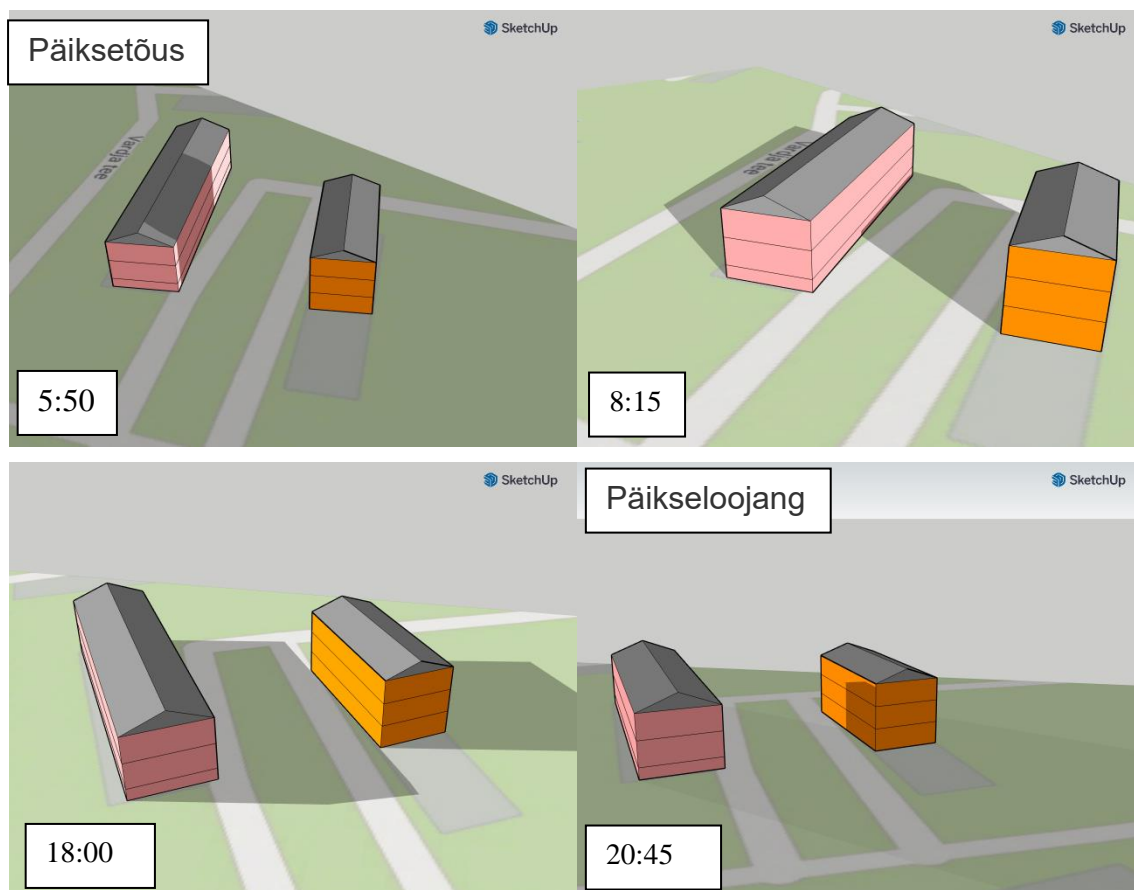
Insolatsioon tähendab otsese päikesevalguse pääsemist ruumi mingi aja vältel. Vastavalt juhendile peab eluruumides olema tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Et päikesekiirgus insolatsioonina arvesse läheks, peab päikese tõusnurk olema vähemalt 6° ning nurk päikese asimuudi ja vaadeldava fassaadi vahel peab olema vähemalt 10°. Pimedamal sügis- ja talve perioodil insolatsiooni hinnata ei saa, sest päikese tõusu nurk ei ole piisav ning valgustatud aeg on liiga lühike.

Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste korterite puhul vähemalt ühes

toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3- toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Elamute põhja- lõunasuunalise orientatsiooni puhul kus päike saab paista kõikidesse tubadesse võib katkestusega insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini.

Insolatsiooni kestuse määramisel on antud juhul kasutatud nomogramm-meetodit, kus joonis koostatakse kindla geograafilise asukoha ja kuupäeva kohta. Antud juhul on varju liikumise graafik koostatud Vardja külas päikese liikumise järgi kuupäevadel 22. aprill ja 22. august asukohaga 59° 10' N / 25° 13' E.

Skeem 4. Nomogramm modelleerimine



Käesolevaga on esitatud ainult 22. aprilli varjugaafik, sest aprilli ja augusti päikese tõusude kellaajaline vahe on 4 minutit ning loojangute vahe 5 minutit, mida võib üldisel foonil lugeda kaduvvääikeseks erinevuseks. Planeeritava hoone on kavandatud vähemalt 18,6 m kaugusele Vardja tee 2 asuvast korterelamust. Modelleerimisest on näha, et 8:15 kuni päikse loojumiseni planeeritud korterelamust tekkinud vari ei varjuta eluhoonet, st vari tekib osaliselt hoonele vaid päiksetõusust kuni 8:15-ni. Vastupidiselt ei varjuta Vardja tee 2 olemasolev korterelamust planeeritud korterelamust päiksetõusust kuni 18:00-ni, st vari tekib õhtul 18:00-st kuni päikseloojanguni. Vardja tee 2 kortermajal on läbi hoone korterid ning insolatsiooni kestus on ca 12 h ööpäevas, planeeritaval kortermajal on samuti planeeritud korterid läbi hoone ning sellel hoonel on insolatsiooni kestus ca 12 h – seega on tagatud nõutud insolatsiooninõuded.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta

kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühe arhitektuurset stiili. Läbivaks elemendiks on olemasolevate hoonete tonaalsus.

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuurset ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Maksimaalne hoonete maapealne korruselisus

Tabel 2. Arhitektuurset nõuded hoonetele

Hoonete soovituslikud välisviimistluse materjalid	Looduslikud (krohv, puit, kivi)
Lubatud katusekalded	0 – 25°
Maksimaalne hoone maapealne korruselisus	3

Katuse tüüpina on lubatud kasutada erinevat tüüpi lame- ja kaldkatuseid. Samuti ei määrata detailplaneeringuga konkreetseid katusekatte materjale. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja hoone tuleb sobitada ümbritsevasse keskkonda. Soovituslik on hoone välisilme puhul arvestada olemasolevate hoonete tonaalsusega ehk valida võimalikult neutraalsed toonid nagu ümbritsevatel hoonetel. Visuaalselt parema tulemuse saamiseks võib kombineerida erinevaid materjale. Rajatav kortermaja ei tohi piirkonnas mõjuda liiga domineerivana (nt ainult punastest tellistest fassaad vms).

Näide kombineeritud välisviimistlusmaterjalidega korterelamust, mis võiks piirkonda sobida.



Planeeringuga on lubatud rajada kuni 3 m sügavusega maa-alune korrus (kelder). Kui soovitakse rajada keldrikorrust, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojektis piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

Piirded

Piirdeaedu pole lubatud rajada, kuna lähialal asuvatel kortermajadel puuduvad piirded. Kui peaks aga rajatama korterelamu asemel ridaelamu (mis on samuti lubatud) siis on nende bokside õuealal minimaalses mahus piirdeaedade rajamine siiski lubatud (suurim lubatud kõrgus 1,5 m; materjaliks läbipaistev metallpaneel või võrkaed).

Olemasolev võrkaed on lubatud likvideerida.

Valgustus

Valgusreostuse kahjulike mõjude minimeerimiseks peaks valgustus:

- olema hämardatav öisel ajal minimaalsele tasemele;
- valgustama ainult seda ala, mis seda vajab;
- projekteeritud selliselt, et valgus leviks naaberkinnistule võimalikult vähe;
- ei tohi olla eredam kui vaja;
- peab vähendama sinise valguse emissiooni;
- olema täielikult varjestatud (allapoole suunatud);
- eelistada katendites madala peegeldusvõimega materjale;

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

7.4.1 Liikluskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11206 Vardja-Ravila tee km 1,126-1,184. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 267 autot ja kiirusrežiim 50 km/h. Juurdepääsuna on planeeritud kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 1,119 läbi kohaliku Vardja tee L1 kinnistu (katastritunnus 33801:001:1213).

Vardja tee, millelt on juurdepääs planeeritud korterelamule, on munitsipaalomandis. Tee on laiusega 5,5 – 6 m ning juurdepääsu asukohas asub suurem plats.

11206 Vardja-Ravila teel olev liiklus võib põhjustada müra. Kose Vallavalitsus on 23.04.2024 korraldusega nr 131 kehtestanud liikluspiirangu Kose alevikus 14 Kose-Purila tee km-tel 0,000-2,376, mis on Kose alevikus Pikal tänaval 12 Kose-Jägala teest (katastritunnus 33701:002:0324) kuni 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teeni (katastritunnus 33801:001:1442). Piiranguga sõidukite (üle 8 tonnise registrimassiga C-kategooria sõidukite, traktorite, liikurmasinatega, CE-kategooria autorongide ja masinrongide) ümbersõit on tagatud Kuivajõe liiklussõlme kaudu. Hinnanguliselt läbis teelõiku 80 piiranguga sõidukit ööpäevas. 12 Kose - Jägala teelt Tartu suunal sõitvad piiranguga sõidukid võivad tulevikus kasutada liiklemiseks ka 11206 Vardja- Ravila teed, mistõttu tuleb hoonete planeerimisel ja projekteerimisel arvestada ka võimaliku lisanduva müraga.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud analüüs potentsiaalse müra osas võrdleval meetodil. Eelduseks tuuakse, et 80-st piiranguga sõidukist pooled sõidavad Tartu suunal ja pooled Tallinna suunal. Seega potentsiaalne lisanduvate veoautode arv 11206 Vardja – Ravila teel on 40 sõidukit.

Võrdluseks kasutati Transpordiameti 2023. aasta riigiteede liiklussageduste andmeid. 2023.a andmetel on 11206 Vardja-Ravila tee keskmine ööpäevane liiklussagedus 267 autot, millest 9 on veoautod. Lisanduva liikluse tulemusel on tulevane ööpäevane liiklussagedus 307 sõidukit, millest 49 on veoautod (piiranguga sõidukid, mis moodustab 16% kogu liiklusest. Transpordiameti 2023. aasta riigiteede liiklussageduste andmetest otsiti võimalikult lähedaste andmetega ja tee milleks on 13213 Jõhvi-Täkumetsa tee (liiklussagedus 490 sõidukit, millest on 19 % veoautod). Antud tee müra ulatuse ja taseme teada saamiseks kasutati 2022. a strateegilist mürakaarti Maa-ameti geoportaalist. Skeemil 5 on näha maanteeliikluse ööpäevast

keskmist müra. Müra vahemikus 64-60 db ulatub riigitee teljest ca 18,5 m kaugusele. Edasi on müra 50-54 db umbes 40 - 50 m ulatuses. Seega võib eeldada, et 11206 Vardja-Ravila tee potentsiaalne ohtlik müra on samas suurusjärgus jäädes kuni 20 m kaugusele teest. Sellest tulenevalt ei kavandata planeeringualale müratõkkeseina ega -valli.

Skeem 5. Maanteeliikluse müra 13213 Jõhvi-Täkumetsa teel



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 lõige 2 punkt 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lõige 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa samuti Transpordiamet. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lõige 2 ja § 72 lõige 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Planeeringuga tehakse ettepanek ka likvideerida olemasolev sõidutee mis läbib põhja-lõuna suunaliselt Vardja tee 2a katastriüksust kuna seda teed ei kasutata peamiseks liikluseks. Planeeritud on rajada hoone ette jalakäijatele kõnnitee mille kate võiks olla vahedega sillutiskivi, et sademeveel oleks osaliselt võimalik maapinda otse imbuda. Kõnniteelt rajada ka juurdepääs jalakäijatel planeeritud korterelamusse.

7.4.2 Parkimine

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismäärustele. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe korteri kohta on standardi järgselt 1-2-toalisel korteril 1,3 ja 3 ja enama toalisel korteril 1,5, ehk 6 korteri puhul on vajalik tagada kuni 9 kohta. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks juhaks tuleb rajada lisanduv külaliste parkimiskoht. Parkimisala on soovituslik rajada kõvakattega. Planeeritud parkimisalale on detailplaneeringuga näidatud võimalik juurdepääsu asukoht joonisel 4. Tingmärk „Juurdepääs krundile sõidukitel“ näitab krundi külge millelt juurdepääs on lubatud rajada. Väljasõidu ja parkimisala täpsed asukohad leitakse hoone projekteerimise käigus.

Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb lahendada ka jalgrataste parkimine. Planeeritud korterelamus tuleks igale korterile ette näha selline panipaik (näiteks keldriboks), mis mahutaks vähemal ühe jalgratta. Jalgrataste hoidmiseks võib korterelamus ette näha ühise, lukustatava jalgrataste hoiuruumi, milleks tuleb leida sobiv koht kas hoone ees või korterelamu avalikes ruumides. Samuti on lubatud rajada jalgratta parkla hoone ette valgustatud osale.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §-i 22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe katastriüksuse 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

Joonisel 4 esitatud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Tehnovõrkude rajamise põhimõtete ja soovituslike asukohtade määramisel on küsitud detailplaneeringu koostamise alguses tehnovõrkude omanikelt tehnilised tingimused mis asuvad lisade kaustas.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vardja tee L1 katastriüksusel asuvad vee-ettevõtjale OÜ Kose Vesi kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Kortereelamu vee- ja kanalisatsiooniga liitumine on seega ette nähtud olemasolevast ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Katastriüksuse piiril on olemasolevad ühisvee- ja -kanalisatsiooni liitumispunktid.

Liitumine ühisveevärgiga

Kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga on maakraan MK-2.2, väljund De32 PE. Minimaalne tagatud veesurve liitumispunktis on 2 bar. See on projekteeritud ja välja ehitatud ühe üksikelamu mitte korterelamu jaoks. Seetõttu tuleb vk-projekti koostamisel üle vaadata nende võimekus detailplaneeringu ala veega varustada ning vajadusel vahetada torustik suurema läbimõõduga torustiku vastu. Veetorustik tuleb välja ehitada PE veetorust surveklassiga PN10 (10 bar). Rajatud veetorustikule tuleb teha hüdrauliline surveproov. Surveproovi saab tellida ka Kose Vesi poolt. Surveproov tuleb läbi viia avatud kaevikuga ja OÜ Kose Vesi esindaja kohalolekul, kes koostab surveproovi akti. Vee liitumispunktiks on maakraan.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga

Kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on isevoolse torustiku kanalisatsioonikaev KK-27 560/500. Liitumiseks on kaevul toru ots De 110. See on projekteeritud ja välja ehitatud ühe üksikelamu mitte korterelamu jaoks. Seetõttu tuleb vk-projekti koostamisel üle vaadata nende võimekus kortermaja reovett ära juhtida ning vajadusel vahetada torustik suurema läbimõõduga torustiku vastu. 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 kaitseadmed 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.

Arvestuslikud mahud

Arvestuslik vee kogus on kortermajal kokku (arvestades keskmist ühiktarbimist ja keskmiselt pere suurust) ca 3 m³/ööpäevas. Arvestuslik tekkiv reovee kogus on samuti kogu kortermaja puhul ca 3 m³/ööpäevas. Planeeringualal paiknevate kinnistute liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga tuleb koostada vee- ja kanalisatsiooni põhiprojekt. Projekti koostamiseks küsida ettevõttelt OÜ Kose Vesi tehnilised tingimused. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste tööprojekti koostamisel kooskõlastada need ettevõttega OÜ Kose Vesi.

Liitumispunktist alates ehitab kinnistusesed torustikud ning veemõõdusõlme välja kinnistu omanik. Enne veemõõdusõlme ei tohi olla hargnemisi. Veemõõdusõlm peab vastama OÜ Kose Vesi nõuetele. Veemõõdusõlme tarvis annab ja paigaldab veearvesti OÜ Kose Vesi. Torustike ülevaatuseks ning veearvesti saamiseks tuleb ühendust võtta OÜ Kose Vesi klienditeenindusega.

Joonisel 4 on näidatud üks võimalik lahendus vee- ja kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks.

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

7.6.2 Sademevesi

Vardja tee L1 katastriüksusel asub Kose vallale kuuluv sademeveetorustik. Planeeritud parklast ja hoone katusele tuleb sademevesi juhtida olemasolevasse torustikku restkaevude ja sademeveetorustiku abil. Kõnniteelt tulenev sademevesi on võimalik immutada krundi siseselt hoone ümber jäävale haljasalale vertikaalplaneerimise abil.

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 lõike 3 kohaselt

peab paiknema veevõtukoht hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Tuletõrjevvevarustuse tagamiseks on võimalik kasutada olemasolevat tuletõrje veevõtukohta, mis asub planeeringualast lääne pool Vardja tee L1 kinnistul. Lisaks asub ca 300 m kaugusel Pritsu kinnistul Kose Päästekomando (vt skeem 6 ning joonised 2 ja 4). Tuletõrje veevõtukoht jääb planeeringualast linnulennult 70 m kaugusele ja teed mööda ca 130 m kaugusele. Lähim tuletõrje veemahuti on 50 m³ ja Pritsu kinnistul on 2x37,5 m³. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 lõikele 6: I kasutusviisiga hoonel, välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Veevõtukohad koos tagavad 10 l/s kolme tunni jooksul.

Skeem 6. Veevõtukohtade asukohad (Maa-amet)



7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektri madalpinge õhuliin, madalpinge kaablid ning keskpinge kaablid. Vardja tee 2a olemasolev liitumispunkt asub liitumiskilbis 127016LK, mis asub Metsa:(Kose) alajaama seinal (kat:33801:001:1314).

Liitumine elektrivõrguga on võimalik Metsa:(Kose) alajaama baasil. Olemasolevast alajaamast on planeeritud korterelamu elektrivarustuseks uus 0,4 kV maakaabelliin. Hoone elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on

planeeritud tarbijate krundi piirile ühekohalisena teelasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Liitumispunkti ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti 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. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Lisaks on lubatud paigaldada päiksepaneele kortermaja katusele ja/või fassaadile. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise tarbeks.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse asulasse kavandamisel oleva kaugküttega mida haldab SW Energia OÜ. Esialgse alternatiivse variandina on lubatud lokaalsed lahendused, kusjuures tuleb arvestada üldplaneeringu punktis 5.10 sätestatut.

Kaugküttega liitumisel tuleb jälgida tehnilistes tingimustes toodud täpsemaid nõudeid (vt lisade kausta). Joonisel 4 on näidatud võimalik kaugkütte liitumispunkt, mida täpsustatakse asulasse kavandatud torustiku projekteerimisel.

Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres paiknevad Telia sideehitised: sidekanalisatsioon sidekaevudega ja pinnases paiknevad sidekaablid. Planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus sideühenduse loomiseks lähedalasuvast olemasolevast sidevõrgust. Liitumise rajamiseks tuleb rajada sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana (sidekaevust HKO-105; HKO-104; HKO-103; HKO-102 või HKO-115). Hoonele tuleb näha ette 100mm individuaalne sidekanalisatsiooni sisend planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ja teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Joonisel 4 on näidatud võimalik sidekanalisatsiooni liitumispunkt Vardja tee L1 kinnistul ja sidekanalisatsiooni võimalik asukoht. Täpsem asukoht leitakse projekteerimise staadiumis.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringuala on kaetud suures ulatuses haljastusega ning vähemal määral teega (vt fotod 2-4). Planeeringualal ei asu likvideeritavat väärtuslikku kõrghaljastust. Aiamaade katastriüksusel olevad puud on planeeritud säilitada. Lubatud on vajadusel likvideerida põõsad Vardja tee 2a katastriüksuselt. Soovituslik on kasvama jätta aga kõik ilusad puud. Kortereelamu krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud. Aiamaade katastriüksusel asuvad puud peaksid säilima

maksimaalses võimalikus mahus kuna toimivad maanteest tulenevast liiklusest põhjustatud häiringute (müra, õhusaaste) puhul tõkestajana.

Soovituslik on rajada hekk Vardja tee 2a katastriüksuse lõunapiirile. Hekk piiritleb krunti (annab korrektse vormi) ja tasakaalustab parkimisala kõvakatet, mistõttu muutub keskkond meeldivamaks. Lisaks on soovituslik haljastada ka korterelamu esine ala, et luua meeldivam keskkond.

Korterelamust põhja poole olev ala võib jääda lagedamaks platsiks selleks juhaks kui elanikel peaks tekkima huvi (või vajadus) lisanduvate elementide järele nagu pesunöörid või puhkeala.

Vardja tee 2a haljastuse planeerimisel tuleb arvestada Kose üldplaneeringus toodud asjakohaste nõuetega:

- 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);
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tänavate äärsed rohealad;
- 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 parklas ja kõnniteel. Vertikaalplaneerimisel tuleb suunata sademevesi kõnniteelt lähedalasuvale haljasalale ja parklast restkaevudesse.

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 ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine.

7.8.1 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nende hea ligipääs. Planeeritud on prügimaja, et konteineritel oleks visuaalselt väiksem negatiivne mõju. 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.

7.8.2 Valgusreostus

Detailplaneeringuga määratakse järgnevad meetmed valgusreostuse vähendamiseks: lubatud ei ole valgustuse suunamine ülespoole ("taevasse"). Valgustus tuleb planeerida selliselt, et see ei häiriks teedel liiklejaid (ei pimestaks). Täpsemad tingimused valgustusele on välja toodud peatükis 7.3.

7.8.3 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 vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud Vardja tee 2a katastriüksusele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoone rajamiseks, mis sobituvad keskkonda. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub hoonestuse tihendamises piirkonnas. Lisaks korrastatakse ümbrus ja suureneb turvalisus. 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 lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. 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 hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäämetekke 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. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise või projekti realiseerimise staadiumis.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
Aiamaade	* isiklik kasutusõigus – planeeritud sademevee torustiku kaitsevöönd (Vardja tee 2a kasuks)
Vardja tee 1a	* isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ kasuks)
Vardja tee L1	* isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (OÜ Kose Vesi kasuks) * isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ kasuks) * isiklik kasutusõigus – planeeritud sademeveetorustik (OÜ Kose Vald kasuks) * isiklik kasutusõigus – planeeritud kaugküttetorustik (Vardja tee 2a kasuks) * isiklik kasutusõigus – planeeritud sidekaabel (Telia Eesti AS kasuks)

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 platside ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu, millega lepitakse kokku detailplaneeringukohaste ehitiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerib krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete (korterelamu ja prügimaja) asukohad, juurdepääs koos parkimisalaga,

lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Kõikide planeeritud hoonete ja tehnovõrkude projekteerimise ja ehitustööde tellimine ning nende eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Elamutele ei väljastata kasutuslubasid enne planeeritud tehnovõrkude väljaehitamist.

Planeering viiakse ellu ühes etapis.