



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-1-2026

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
KOSE-UUEMÕISA ALEVIKUS
JÕE TN 1 JA 1A KATASTRIÜKSUSTE
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Kose Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Avora Capital 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	9
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	9
7.1. Krundi hoonestusala määramine	10
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	11
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	12
7.5 Ehitistevahelised kujud	13
7.6 Tehnovõrkude lahendus	13
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	17
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	18
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	18
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	19
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21

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 – Vanatoa detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Avora Capital OÜ (reg. nr. 16741810), poolt 08.10.2025 esitatud avaldus Kose Vallavalitsusele Kose-Uuemõisa alevikus Jõe tn 1 ja 1a katastriüksustel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 08.10.2025, dokumendi nr 7-1.2/1956).
- Kose Vallavalitsuse 09. detsembri 2025 korraldus nr 361 koos lisaga (lähteseisukohad) Kose-Uuemõisa alevikus Jõe tn 1 ja 1a katastriüksuste detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Kose-Uuemõisa alevikus (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 0,5 ha ning see hõlmab Jõe tn 1 (33701:002:0549) ja Jõe tn 1a (33701:002:0548) katastriüksuseid ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist osaliselt ka Jõe tänav (33801:001:0552) ja Kesk tänav (33801:001:0565) katastriüksuseid. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Jõe tn 1 ja 1a katastriüksustele ehitusõigused asukohta sobivate väikeelamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 09. detsembri 2025 korraldus nr 361 „Kose-Uuemõisa alevikus Jõe tn 1 ja 1a katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;

- Kose valla arengukava 2023-2035 (vastuvõetud Kose Vallavolikogu 24.11.2022 määrusega 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 aastateks 2023-2034 (Kose Vallavolikogu 22.02.2024 määrus nr 63);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; 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 koostatud OÜ Geokulgur oktoobris 2025.a, töö nr 04-10-2025. 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 tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Tiheasustusalad on üldplaneeringu mõistes valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsale hoonestusalale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Üldplaneeringuga on määratud Jõe tn 1 ja 1a katastrüüksuste maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala. Väikeelamu maa-ala üldplaneeringu mõistes 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.

Üldplaneeringu järgi peab hoonestuse kavandamisel väikeelamu maa-alal lähtuma järgnevast: uute elamumaa kruntide vähim suurus on Kose-Uuemõisas 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; piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Läbipaistmatud piirdeaiad ei ole lubatud; tuleohutuse tagamiseks peab naaberkinnistute hoonete ja tehnorajatiste vaheline kuja olema 8 m. Hoone või tehnorajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Maakütte rajamisel on minimaalne kaugus krundi piirist 5 m.

Detailplaneering ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga, kuna Jõe tn 1 ja 1a puhul on tegemist mitte uute, vaid olemasolevate elamukruntidega.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



	Väikeelamu maa-ala (EV)		Korter- ja ridaelamu maa-ala (EK)
	Kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT)		Tuletõrje veevõtukoht (hüdrant)
	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning korterelamu maa-ala (Ä/EK)		Aianduse maa-ala (MA)
	Ühiskondliku hoone maa-ala (AA)		Kergliiklejate liikumissuund
	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (Ä)		
	Puhke- ja virgestuse maa-ala (PV)		

6.2 Olemasolev olukord

Juurdepääs planeeringualale on Jõe tänavalt (asfaltkattega, laiussega ca 4,4 m, heas seisukorras), mis on munitsipaaltee. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ettevõttele Telia Eesti AS kuuluv sidekaabel, Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpinge õhuliin, madalpingekaabel ja keskpingekaabel ning ettevõttele OÜ Kose Vesi kuuluvad ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustikud. Jõe tn 1 katastriüksusel on olemas elektriliitumine ning mõlema katastriüksuse piirile on välja ehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid. Lisaks on mõlemal katastriüksusel olemas krundi piiril sideühenduse liitumispunkt.

Jõe tn 1 katastriüksusel (33701:002:0549, elamumaa 100%, 1177 m²) on 1957. a kasutusele võetud elamu (ehitisregistri kood 120243502). Elamu on amortiseerunud ning vajab lammutamist või väga suures mahus renoveerimist. Jõe tn 1a katastriüksusel (33701:002:0548, elamumaa 100%, 1518 m²) ei asu ehitisregistri järgselt hooneid, kuid krundi lõuna osas asuvad kaks alla 20 m² suurust abihoonet.

Planeeringuala mullatüübiks on rähkmuld ja koreserikas rähkmuld, mis sisaldavad sageli liiva, kruusa ja rähka (suuremaid kive). Maapinna absoluutkõrgused jäävad Jõe tn 1 ja 1a katastrüksustel vahemikku 55.09...56.15, maapind on kaldu lääne suunas. Mõlemal katastrüksusel asuvad üksikud viljapuud ning lehtpuud.

Planeeringualale ulatuvad Jõe ja Kesk tänava teekaitsevööndid. Looduskaitse- ja muinsuskaitsepiiranguid planeeringualal pole.

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

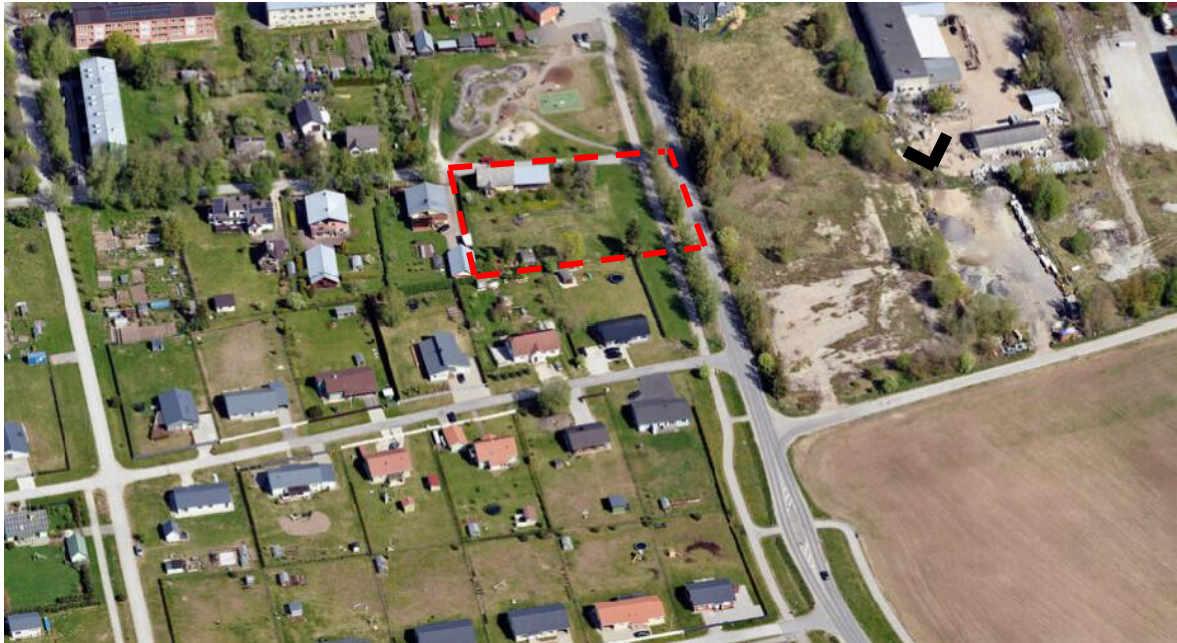


Foto 2. Vaade planeeringualale (Maa-amet, mai 2024.a)



Foto 3. Vaade Jõe tänavale (Google Maps, mai 2023.a)



Foto 4. Vaade Jõe tn 1 hoonele (oktoober 2025.a)



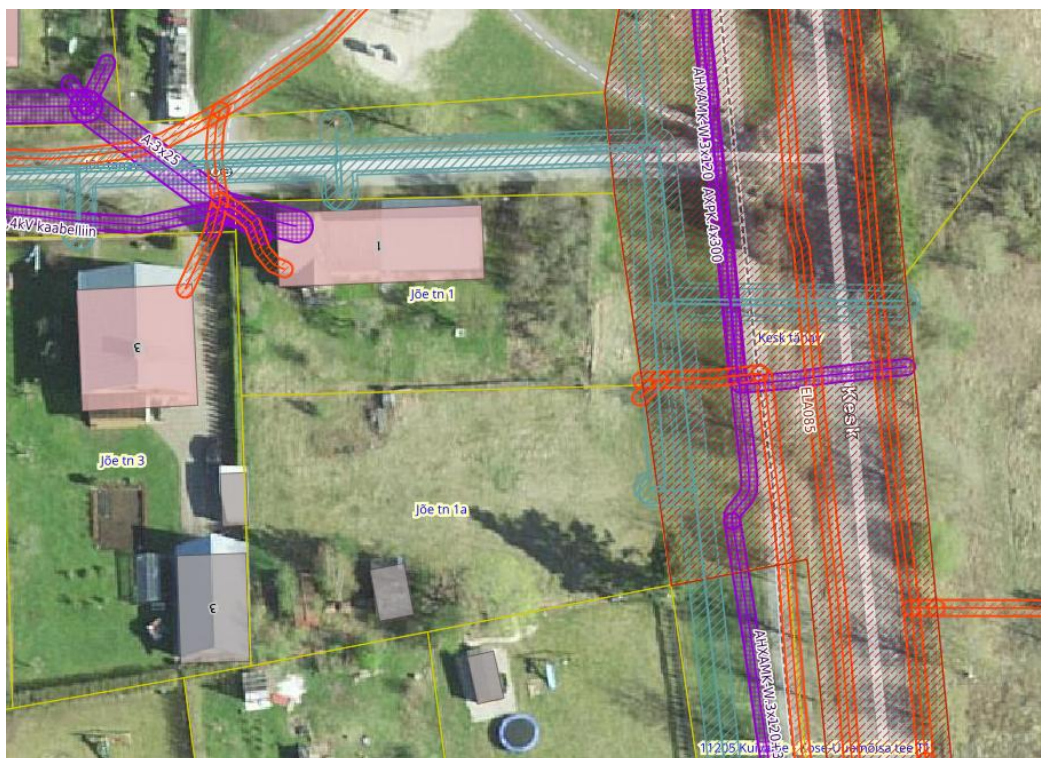
Foto 5. Vaade Jõe tn 1a katastriüksusele (oktoober 2025.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Munitsipaaltee kaitsevöönd 10 m
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m (elektri madalpinge õhuliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m (elektrimadalpingekaabel)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m (elektrikeskpingekaabel)
- Sidekaablite kaitsevööndid 1 m
- Veetorustiku kaitsevöönd 2 m
- Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-amet, jaanuar 2026)



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Teisele poole Jõe tänavat jääb üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus. Teisel pool Kesk tänavat on koostamisel Pihlaka tn 1 katastriüksuse detailplaneering, mille alusel soovitakse rajada sinna 5 ridaelamut ja avalik haljasala. Planeeringuala jääb Kose-Uuemõisa aleviku keskusesse ja tiheasustatud piirkonda.

Planeeringuala lähipiirkonna hoonestatud katastriüksuste pindalad jäävad vahemikku 1645 m² – 3956 m², Jõe tänavaga elamute + abihoonete ehitisealused pinnad jäävad katastriüksuse kohta vahemikku 77 - 280 m² ja hoonete arv katastriüksuse kohta 1-4. Vanatänavaga elamute ja abihoonete ehitisealused pinnad jäävad katastriüksuse kohta vahemikku 140 - 320 m² ning hoonete arv katastriüksustel 1-2. Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega või kelpkatusega hoonetega ning välisfassaadis on kasutatud peamiselt puitu, kivi ja krohvi.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad elektrivõrk, sidekaablid ja ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrk. Lisaks asub planeeringuala läheduses Kose-Uuemõisa spordiväljak ning ca 100 m kaugusel Kose-Uuemõisa bussipeatus. Kose-Uuemõisa Lasteaed-Kool jääb planeeringualast ca 800 m kaugusele (11 minutit jalutuskäik) ning kauplus jääb ca 500 m kaugusele. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja katastriüksuste kohta käiv info on kajastatud joonisel 2.

Foto 6. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa-amet mai 2024)



6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Vastavalt Planeerimisseaduse §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesolev detailplaneering planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud kehtiva üldplaneeringu nõuetega. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala väga hea ligipääsuga kohas. Planeeringuala asub Kose valla üldplaneeringukohaselt tiheasustusalas, seega lisanduva hoonestuse kavandamine juba hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa suuri muudatusi asustustruktuuris. Samuti on arvestatud detailplaneeringu koostamisel Planeerimisseaduse § 8-ga, mis toob välja, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning

esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Olemasolev olukord ei ole Jõe tn 1 ja 1a katastriüksustel ja ei näe välja ülemäära esteetiline, eriti silma torkab see just avaliku spordiväljaku kasutajatele. 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 on võimalised lisanduvate üksik- ja kaksikelamute ja abihoonete rajamisega kaasneva koormusega toime tulema. Lisaks viiakse ellu Kose valla arengukavas välja toodud eesmärki, et valla suuremate asulate avalik ruum on terviklikult kaasajastatud.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga on kavandatud Jõe tn 1 ja 1a katastriüksuste piiride korrigeerimine ning ühe lisanduva transpordimaa krundi moodustamine. Katastriüksuse sihtotstarveteks jäävad Jõe tn 1 ja 1a katastriüksustele elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse kaksikelamu maa) ja kolmandale krundile määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks transpordimaa (krundi kasutamise sihtotstarve tee ja tänava maa). Planeeringualasse kaasati juurdepääsu tagamiseks ka osaliselt Jõe tänav ja Kesk tänav katastriüksused, mille sihtotstarvet ega olemasolevaid piire ei muudeta. Kesk tänavaga paralleelselt on planeeritud rajada Jõe tn 1a katastriüksuse juurdepääsutee. Moodustatav transpordimaa krunt Pos 3 on võimalik tulevikus vajadusel liita Jõe tänav katastriüksusega.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

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

Hoonestusalad on planeeritud 4 - 8 m kaugusele katastriüksuse piiridest. Jõe tänava poolsest krundi küljest on hoonestusala määratud Jõe tänava teekatte piirist 10 m kaugusele. Lääne suunal on hoonestusala kaugus kruntide piiridest 5 ja 8 m kaugusel Jõe tn 3 olemasolevate hoonete asukohast tulenevalt. Ida suunal, Kesk tänava poolt, on hoonestusala asukoht 5 m kaugusel katastriüksuse piirist. Hoonestusalad on määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti.

Tehnorajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel tehnorajatise 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.

Kose vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähtetingimustele peab Jõe tn 1 elamu paiknema Jõe tänava ehitusjoonel. Jõe tn 1a elamu peab paiknema Kesk tänava poolses krundiosas. Abihoone paigutada krundi tagaosasse. 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 suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete 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 tehnoorkudega“ 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	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Kaksikelamu maa (EP) 100%	3 (1/2)	250 m ²	9 m / 5 m
2	Kaksikelamu maa (EP) 100%	3(1/2)	250 m ²	9 m / 5 m
3	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-

Hoonete suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Olulise avaliku huviga rajatise ei planeerita.

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 ekspertiisnõuannet).

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooneid mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta kokku 250 m². Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvaks 3 krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu. Mõlemal krundil on lubatud üks põhihoone ja üks ehitusteatis kohustusega abihoone (ehitisealuse pinnaga kuni 50 m²). Ehitusteatis kohustusega abihoone asemel võib olla ka kaks ehitusloa ja -teatis kohustusega abihoonet (ehitisealuse pinnaga kuni 20 m²) või varikatust.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurstiili. Lisaks on kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid ajas muutuvad. Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooneid rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata katuse ja välisviimistluse materjale ja toone.

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	krohv, puit, kivi, klaas
Lubatud katusekalded*	15 – 45°
Maksimaalne hoonete korruselisus	2

*0-15 katusekalded on lubatud abihoonetele ja elamutele mittedomineeriva osana.

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet ja Kose vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohti detailplaneeringule.

Planeeritavad krundid paiknevad Kose-Uuemõisa aleviku peatänavaa äärses keskusalas, kus ümbritsev hoonestus on valdavalt kahekorruseline. Piirkonna ruumilise terviklikkuse ja tänavaruumi ühtse ilme tagamiseks on soovitatav kavandada kaksikelamud kahekorruselistena. Kahekorruseline hoonemaht võimaldab rajada vajaliku elamupinna väiksema ehitisealuse pinnaga võrreldes ühekorruselise hoonega. Arvestades kruntide suhteliselt väikest pindala, võimaldab selline lahendus säilitada suurema osa krundist haljasalana ning tagada piisava ruumi õuealale, parkimisele ja haljastusele.

Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset kindlat arhitektuurset stiili ning väga kitsalt piiritletud arhitektuursed tingimused võivad piirata hea ja kena hoonestuse rajamist tulevikus. Eelistatud on kombineeritud viimistlusmaterjalidega lahendused. Avatäidete puhul tuleb kasutada kaasaegseid lahendusi.

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. Võimalik on kasutada hoonete sobiva paigutuse korral päikesepaneelidega katusematerjale.

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.

Piirded

Lubatud on rajada piirdeid, et luua turvaline keskkond. 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. Tänaväärsed hekid ei tohi olla kõrgemad kui piirdeaiad.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb munitsipaalteedega Jõe tänav (asfaltkattega, laiusega ca 4,4 m, heas seisukorras) ja Kesk tänavaga (asfaltkattega, laiusega 6,7 m, heas seisukorras). Juurdepääs planeeritud kruntidele rajatakse Jõe tänav suunast. Planeeringualal kehtivas Vanatoa detailplaneeringus on Jõe tn 1a juurdepääs planeeritud otse Kesk tänavalt kuid samast kohast ei soovita juurdepääsu Jõe tn 1a katastriüksusele rajada ohutuse tagamise eesmärgil (tee ristuks jalakäijate ja jalgratturite teega). Seega on planeeritud rajada uus tolmuva kattega juurdepääs paralleelselt Kesk tänavaga Jõe tn 1 ja 1a läänepoolse piiri lähedusse. Minimaalseks teekatte laiuseks on määratud 4,2 m. Tee kaugus peab olema jalakäijate teest minimaalselt 7 m kaugusel.

Teele seatakse servituut Jõe tn 1a kasuks ning tee hooldamine on tulevikus Jõe tn 1a katastriüksuse omanike kohustus.

Planeeritud krundile Pos 3 on kavandatud transpordimaa Jõe tänav katastriüksuse loogilisema asukoha tõttu. Hiljem on võimalik Pos 3 liita Jõe tn kinnistu koosseisu. Kruntide liitmine ei ole detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus ega eelduseks ehituslubade saamisel. Krunt Pos 3 võõrandatakse tasuta Kose vallale pärast krundi moodustamist.

Planeeritud kruntidele on detailplaneeringuga määratud juurdepääsu asukohad joonisel 4. Tingmärk „Juurdepääs krundile sõidukitel“ näitab krundi külge millelt juurdepääs on lubatud rajada. Täpsem asukoht leitakse 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 4, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks juhuks tuleb rajada piisavalt suur parkimisala. Parkimisala on soovituslik rajada osaliselt kõvakattega (soovituslikult murukivist). Mahasõitude ja parkimisalade täpsed asukohad määratakse hoonete projekteerimise käigus.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskujad 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. 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.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kesk ja Jõe tänaval asuvad vee-ettevõtjale OÜ Kose Vesi kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Jõe tn 1 ja 1a katastriüksuse piirile on välja ehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid ühe üksikelamu tarbeks. Hooneid nende järgi ühendatud pole. Planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsiooniga liitumine on seega ette nähtud olemasolevast ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Iga rajatava kaksikelamu osa veevarustuse tagamiseks ja reovee ärajuhtimiseks rajatakse olemasolevast ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikust vee- ja kanalisatsioonitorustikud, uued majaühendustorustikud ja liitumispunktid (sh liitumispunkt tuleb igale paarismaja osale eraldi rajada).

Liitumine ühisveevärgiga

Jõe tn 1 katastriüksuse liitumiseks ühisveevärgiga on rajatud kinnistu piirile liitumispunkt, kus paikneb maakraan MK-28 (vt. joonis 3 ja 4). Maakraani väljundava läbimõõt on De32 ja paigaldussügavus 1,8 m. Minimaalne tagatud veesurve liitumispunktis on 2 bar. Jõe tn 1a kinnistu liitumiseks ühisveevärgiga on rajatud kinnistu piirile liitumispunkt, kus paikneb maakraan MK-29 (vt. joonis 3 ja 4).

Mõlemad liitumispunktid on projekteeritud ja välja ehitatud ühe üksikelamu mitte kaksikelamu jaoks. Seetõttu tuleb vk-projekti koostamisel rajada peatorustikust üks lisanduv liitumispunkt

teise kaksikelamu boksi tarbeks. Veetorustik tuleb välja ehitada PE veetorust surveklassiga PN10 (10 bar). Torude ühendamisel võib kasutada ainult elekterkeevisliitmikke või mehaanilisi mittelaktivõetavaid liitmikke (näiteks Hawle ISO-liitmikud). Liitmike surveklass peab olema vähemalt võrdne veetoru surveklassiga. Rajatud veetorustikule tuleb teha hüdrauliline surveproov. Surveproovi saab tellida ka Kose Vesi poolt. Katsetada tuleb toru töösurvega 10 bar. Rõhulang võib 30 min jooksul olla kuni 0,2 bar. Surveproov tuleb läbi viia avatud kaevikuga ja OÜ Kose Vesi esindaja kohalolekul, kes koostab surveproovi akti. Vee liitumispunktiks on maakraan. Kaksikelamu puhul tuleb veemõõdusõlm välja ehitada igale paarimaja osale.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga

Jõe tn 1 katastriüksuse liitmiseks ühiskanalisatsiooniga on rajatud kinnistu piirile liitumispunkt, kus paikneb kanalisatsioonikaev KK-28 (vt. joonis 3 ja 4). Kaevu kinnistupoolse väljundava läbimõõt on DE160 ning sügavus kaevu põhjani maapinnast 1,74 m. Jõe tn 1a kinnistu liitmiseks ühiskanalisatsiooniga on rajatud kinnistu piirile liitumispunkt, kus paikneb kanalisatsioonikaev KK-29 (vt. joonis 3 ja 4). Kaevu kinnistupoolse väljundava läbimõõt on DE160 ning sügavus kaevu põhjani maapinnast 1,54 m. Kinnistu suunas paigaldatud toru 1,8m mis suletud korgiga.

Isevoolne kanalisatsioonitorustik tuleb rajada PVC DE160 või 110 täisseinalistest muhvtorudest (EN1401-1), rõngasjäikusega vähemalt SN4 (4 kN/m²). Toruliitmikud (torukolmikud, muhvid, põlved, otsakorgid jm) peavad vastama samale standardile kui torustikud ning olema valmistatud sama tootja poolt. Kanalisatsioonikaevud peavad olema tööstuslikult toodetud ning valmistatud kas HDPE-st või PPst, vastavalt EN 13598-le. Kaevud peavad olema veekindlad keeviskaevud või elementidest kokku monteeritavad (näiteks Pipelife Eesti AS, PRO moodulkaevud). Kanalisatsioonikaevu põhjad peavad olema sujuva ja siledapinnalise voolurenniga, topeltpõhjalised. Ennem kaeviku kinniajamist näidata paigaldatud torustik ette OÜ Kose Vesi esindajale. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10cm võrra madalam tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reoveeneeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. OÜ Kose Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.

Kanaliseeritav reovesi peab vastama Kose vallavalitsuse määruses nr 5, 05.10.2009 „Reovee ärajuhtimistasu diferentseerimisjuhend“, reostusgrupi RG-1 esitatud nõuetele. Sademe- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Arvestuslik vee kogus on ühepereelamul, arvestades keskmist ühiktarbimist ja keskmiselt pere suurst, ca 0,6 m³/ööpäevas. Arvestuslik tekkiv reovee kogus on samuti ühe pere puhul ca 0,6 m³/ööpäevas. Planeeringualal paiknevate kinnistute liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga tuleb koostada vee- ja kanalisatsiooni põhiprojekt. Projekti koostamiseks küsida ettevõttelt OÜ Kose Vesi projekteerimis 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. Veearvesti kandur veemõõdusõlmes peab olema ette nähtud 110 mm pikkusele veearvestile. 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

Planeeringualal on soovitatav lahendada sademevesi kogumismahutiga kastmisvee võtmiseks ja mahuti täitumisel täiendav vesi immutada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkrundidele ega tee. Ühist sademeveetorustikku planeeritud ei ole kuna katastriüksustel on võimalik tagada sademevee ärajuhtimine pinnasesse.

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

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevõtt toimub Kose-Uuemõisa alevikus olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest, mis asuvad Jõe tn 1 vahetus läheduses ja Vanatoa ja Kesk tänava ristmikul (vt joonis 2). Mõlemad hüdrandid jäävad planeeringualast vähem kui 100 m kaugusele ja vastavad EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodud nõuetele. Hüdrandid on võimelised tagama nõutud tuletõrje veevõtuhulka 10 l/s kolme tunni jooksul.

Skeem 2. Hüdrantide asukohad (Maa-amet)



7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektri madalpinge õhuliin, madalpingekaabel ja keskpingekaabel. Liitumine elektrivõrguga on võimalik lähialal asuvate olemasolevate fiidrite või alajaamade baasil. Jõe tn 1 katastrüksusel on liitumine olemas, õhuliin demonteeritakse ning asendatakse madalpingekaabliga ning krundi piirile paigaldatakse liitumiskilp.

Elektrilevi OÜ on väljastanud Jõe tn 1a elektrivõrguga liitumiseks tehnilised tingimused nr 509770, kus on välja toodud: „Liitumispunkti asukoha kirjeldus lepatakse kokku liitumislepingus. Elektrilevi tagab vähemalt 10-kordse liitumispunkti kaitsme nimivoolu suuruse minimaalse 1-faasilise lühisvoolu liitumispunktis. Liitumislepingu täitmise käigus rajatud Elektrilevi võrk kuni liitumispunktini kuulub võrguettevõtjale. Elektrivõrguga liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liituja ehitab tarbimiskohast kuni Elektrilevi rajatud liitumispunktini vajalike parameetritega liini, vajadusel seadustab selle ja ühendab liitumispunkti. Rajatava sisestuskaabli ristumisel Elektrilevi liini kaitsevööndiga tuleb elektriprojekt kooskõlastada Elektrileviga. Liituja ehitatud liin tuleb markeerida tarbimiskoha aadressiga Elektrilevi liitumispunktis. Liituja ehitatud liini ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Liituja elektripaigaldises tuleb näha ette nõuetekohaste liigvoolukaitsmete kasutamine. Liigpingekaitsmed tuleb näha lisaks ette juhul, kui kasutatakse liigpingeid mittetaluvaid seadmeid. Võrguteenuse tarbimise alustamiseks tuleb sõlmida võrguleping ja tõendada oma elektripaigaldise nõuetekohasust auditi või ehitaja kinnituskirjaga vastavalt seadme ohutuse seadusele. Kui liituja ehitatav liin läbib Elektrilevi võrgu kaitsevööndit, tuleb elektriprojekt kooskõlastada Elektrileviga.“

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele ühekohalisena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktide ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ 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 tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Lisaks on lubatud paigaldada päiksepaneel. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise või ettevõtte tarbeks.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on maaküte, elektriküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päiksepaneelid. 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. Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid. Üldplaneeringu järgselt on soovituslik maaküttekontuuri kaugus krundi piirist minimaalselt 5 m.

Päiksepaneel on lubatud rajada vaid hoonete katusele ja/või fassaadile.

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 infotehnoloogiainistri

11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskoskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Mõlemal katastriüksuse piiril asub side liitumispunkt. Vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on Jõe tn 1 olemasoleva hooneni rajatud pinnase vasksidekaabel VMOHBU 3*2*0,5. Telia Eesti AS sõnul võib antud sidekaabli demonteerida, kuna töötavad ühendused puuduvad ja tehnoloogia ei võimalda tänapäevaseid kiiruseid.

Planeeringualale sideühenduse loomiseks on seega kaks võimalust. Võimalik on lahendada mobiilside baasil ning perspektiivis on võimalik liituda ka Telia kaablitega. Sideliitumiseks valguskaabliga on planeeritud perspektiivne sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass lähtuvana Telia sidekaevust KMS-012. Igale kaksikelamu boksile tuleb näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Kõik liitumistingimused kolmanda isiku sideehitistega liitumiseks tuleb leppida kokku võrgu valdajaga. Vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. 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.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".

Täpsemad tingimused projekteerimiseks annab Telia Eesti AS.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub peamiselt heina/muruala (vt fotod 2, 4 ja 5). Planeeringualal asuvat haljastust on lubatud hoonete, tehnorajatiste ja õueala rajamiseks likvideerida. Soovitulik on kasvama jätta aga kõik väärtuslikud ja ilusad puud. Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

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;
- kruntide haljastus kavandada selliselt, et Jõe tn 1 ja 1a oleksid Kesk tänava vaates koos vaadeldavad;
- 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);

- 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. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel tuleb arvestada ruumilise lahenduse mõjuga inimeste turvatundele ja avaliku ruumi kasutatavusele. Kuritegevuse riske on võimalik vähendada läbimõeldud planeeringu-, arhitektuuri- ja välisruumilahenduste kaudu, mis tagavad hea nähtavuse, loomuliku järelevalve, piisava valgustatuse ning selgelt tajutava ja hooldatud ruumistruktuuri.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse edasiseks projekteerimiseks järgmised kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused:

- 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 järelvalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms).

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, kui hoonete edasise ekspluatatsiooni käigus.

7.8.1 Jäätmehooldus

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

7.9 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 kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga kavandatud hoonete rajamise peamine positiivne sotsiaalne mõju seisneb olemasoleva asustusstruktuuri tihendamises ning elamupiirkonna ruumilise kvaliteedi parandamises. Planeeringuala korrastamine ja uue hoonestuse rajamine aitab tõsta piirkonna esteetilist väärtust ning toetab tihedalt kasutatava Kose-Uuemõisa spordiväljaku lähiümbruse terviklikku ruumilist arengut. Planeeringuga luuakse täiendavad elukohad, korrastatakse ümbritsev ruum ning paraneb piirkonna turvalisus läbi suurema kasutusaktiivsuse ja loomuliku järelevalve.

Planeeritud hooned ei mõjuta olulisi vaatekohti ega rajata silmapaistvaid ja senist maastikupilti oluliselt muutvaid objekte. Planeeringulahendus ei muuda kehvemaks vee- ega välisõhukvaliteeti. 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 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. 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)
Kesk tänav	* isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaabel ja liitumispunkt (Elektrilevi OÜ kasuks) * isiklik kasutusõigus – planeeritud veetorustik (OÜ Kose Vesi kasuks) * teeservituut (Jõe tn 1a kasuks) * isiklik kasutusõigus – perspektiivne sidekanalisatsioon ja liitumispunkt (Telia Eesti AS kasuks)
Vanatoa tänav	* isiklik kasutusõigus – perspektiivne sidekanalisatsioon ja

	liitumispunkt (Telia Eesti AS kasuks)
Jõe tänav	* isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ kasuks) * isiklik kasutusõigus – planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (OÜ Kose Vesi kasuks)

Kuna rajatav juurdepääsutee (krundile Jõe tn 1a juurdepääsuks) rajatakse munitsipaalomandis olevale katastrüksusele, ei ole vajalik planeeritud juurdepääsuteele teeservituuti seada.

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastrüksuse 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 tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu, millega lepatakse kokku detailplaneeringukohaste ehitiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerivad krundi omanikud. 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, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Jõe tänav ja Kesk tänav katastrüksustele planeeritud tehnovõrkude (vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektrikaabel koos liitumispunktidega) 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 ehituslubasid enne nõuetekohase juurdepääsutee väljaehitamist ja kasutuslubasid enne planeeritud tehnovõrkude väljaehitamist.

Planeeritud krundile Pos 3 on kavandatud transpordimaa Jõe tänav katastrüksuse piiride loogilisema paiknemise tõttu. Hiljem on võimalik Pos 3 liita Jõe tn kinnistu koosseisu. Kruntide liitmine ei ole detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus ega eelduseks ehituslubade saamisel. Krunt Pos 3 võõrandatakse tasuta Kose vallale pärast krundi moodustamist.

Planeering viiakse ellu kahes etapis. Esimeses etapis moodustatakse detailplaneeringujärgsed krundid ja rajatakse juurdepääsutee koos ümberpöördevõimalusega. Tee ehitusega samaaegselt rajatakse ka kruntide teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud koos liitumispunktidega (veetorustik, kanalisatsioonitorustik ja elektriühendused). Teises etapis rajatakse planeeritud kaksikelamud ja abihooned koos nende toimimiseks vajalike majaühendustega.