



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

Detailplaneeringu nr: DP-1-2021

Detailplaneeringu ID: 90912

**HARJU MAAKOND, KOSE VALD**  
**KOSE ALEVIKUS ASUVA KRUUSAMÄE**  
**KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja:

Kose Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

OÜ REVAL KINNISVARA

Detailplaneeringu koostas:

Paabor Projekt OÜ

Koostaja:

Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris)

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kontrollis:

Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7)

*/allkirjastatud digitaalselt/*

**SISUKORD**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS .....	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA .....	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID .....	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN .....	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS .....	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused .....	4
6.2 Olemasolev olukord .....	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	7
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	8
7. PLANEERINGULAHENDUS .....	12
7.1. Krundi hoonestusala määramine .....	12
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine .....	12
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused .....	14
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	15
7.5 Ehitistevahelised kujud .....	18
7.6 Tehnovõrkude lahendus .....	18
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	21
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine .....	23
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....	23
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine .....	24
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	25
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	28

**Detailplaneeringu koosseis**

● Detailplaneeringu seletuskiri	
● Joonis 1 – Situatsiooniskeem	M 1:5000
● Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
● Joonis 3 – Tugiplaan	M 1:1000
● Joonis 4 – Põhijoonis	M 1:1000
● Joonis 5 – Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis	M 1:1000

## SELETUSKIRI

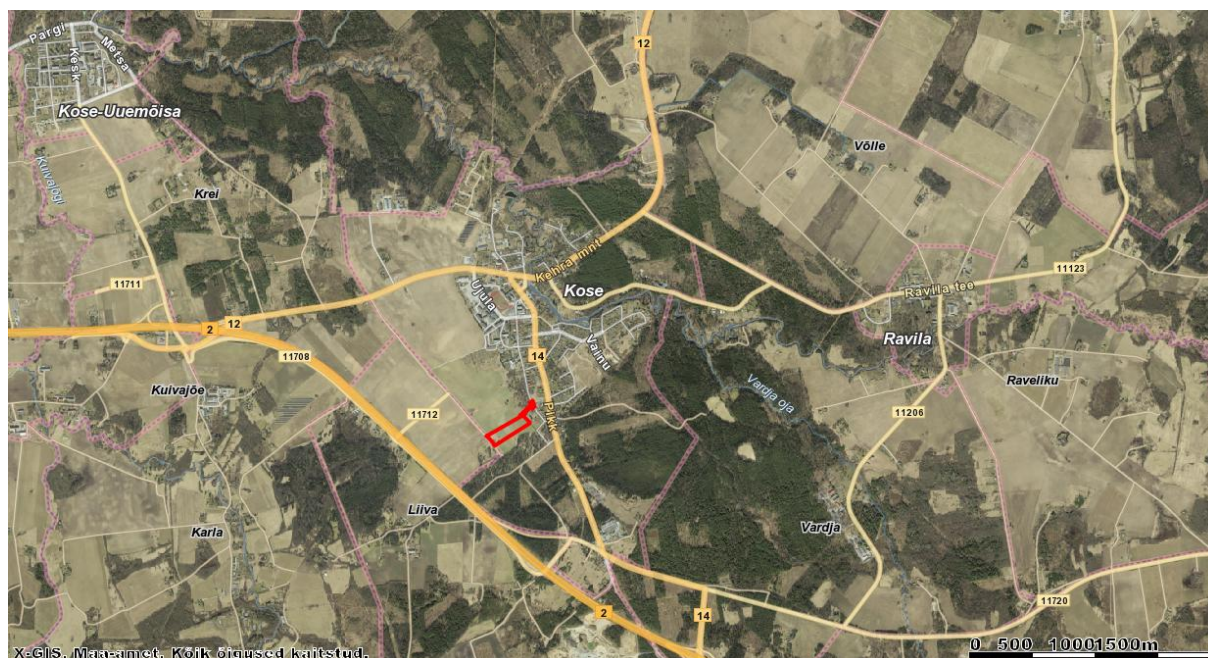
### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, OÜ REVAL KINNISVARA, poolt esitatud taotlus Kose Vallavalitsusele Kose alevikus asuvalale Kruusamäe katastriüksusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 18.11.2020 nr 7-1.2/1753 all).
- Kose Vallavalitsuse 25. novembri 2020 korraldus nr 680 koos lisaga (lähteseisukohad) Kose alevikus asuva Kruusamäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Kose alevikus (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 3,4 ha. Planeeringuala hõlmab Kruusamäe (33702:001:0597), Rummelga (33702:001:0321) ja Kodu tänav L2 (33801:001:0346) katastriüksusi. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



### 3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva katastriüksuse jagamine kruntideks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine tekkivatele kruntidele. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus ka heakorrastusele, haljastusele, juurdepääsule, parkimisele ja tehnovõrkudega varustamisele.

### 4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 25. novembri 2020 korraldus nr 680 „Kose alevikus asuva Kruusamäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Maa-ameti 10.12.2020 kiri nr 6 3/20/17443 2 „Teade detailplaneeringu algatamise kohta (Kruusamäe katastriüksuse detailplaneering)“;
- Kose valla arengukava 2015-2025;
- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);

- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 20.12.2007 määrus nr 91);
- Kose aleviku perspektiivse veevõrgu hüdraulilise arvutusmodeli koostamine (OÜ HEKA PROJEKT, töö nr 21-99A)
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

## 5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud OÜ Geodeesia24 poolt novembris 2020. a, töö nr. 4491-20. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

## 6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

### 6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Detailplaneeringu algatamise ajal kehtis veel Kose Vallavolikogu 17. novembri 2011. a määrusega nr 83 kehtestatud Kose valla üldplaneering. Uus üldplaneering kehtestati Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsusega nr 284 ja detailplaneering on korrigeeritud lähtuvalt uuest üldplaneeringust ning see jälgib uues üldplaneeringus välja toodud nõudeid.

Kose valla üldplaneeringu kohaselt asuvad maaüksused väike- ja/või korter- ja ridaelamu maa-ala ja väikeelamu maa-ala juhtotstarbega piirkonnas, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb hoonestuse kavandamisel lähtuda järgnevast:

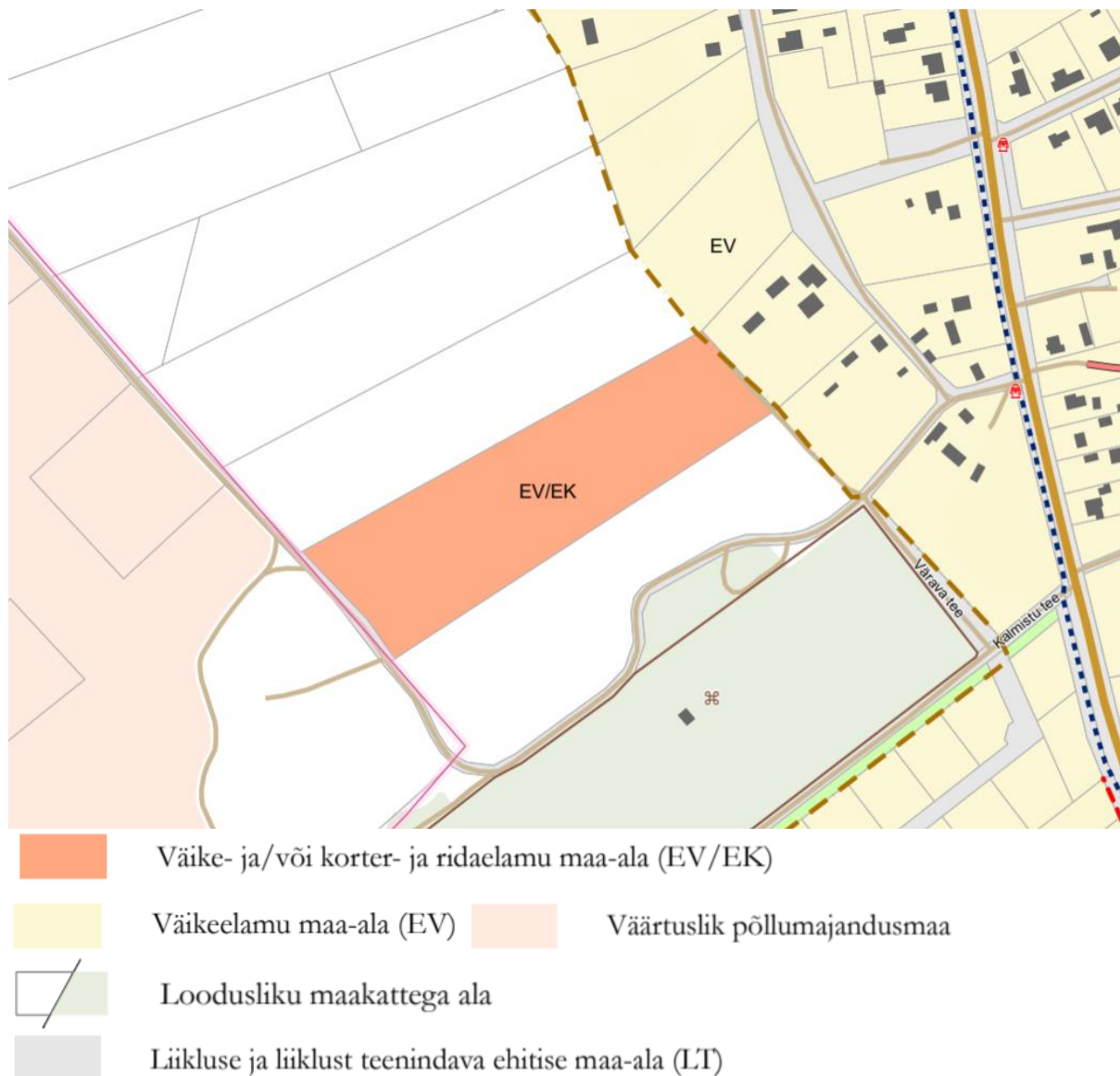
1. Uute korterelamute koormusindeks<sup>1</sup> vähemalt 200;
2. korterelamute maksimaalne korruselisus Kose alevikus 5;
3. 20% planeeritavast alast tuleb kavandada avaliku kasutusega ruumiks lastele ja täiskasvanutele – rajada mitmekesine haljastus, sh kõrghaljastus, laste mänguväljak, ette näha autovabad tsoonid ohutuks liikumiseks jalgsi ja jalgrattaga;
4. piirdeaedu üldjuhul ei ole lubatud rajada;
5. parkimine lahendada omal krundil vastavalt parkimisnormidele, arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega.

Selgituseks:

<sup>1</sup> Krundi pindala suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta. Nt kui koormusindeks on 200, siis 4 korteriga korterelamu krundi suurus peab olema vähemalt 800 m<sup>2</sup>, 10 korteriga korterelamu krundi suurus vähemalt 2000 m<sup>2</sup> jne. Koormusindeksi eesmärk on tagada piirkonnale iseloomulik asustustihedus.

Detailplaneering on Kose valla üldplaneeringuga kooskõlas.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



## 6.2 Olemasolev olukord

Juurdepääs planeeringualale on hetkel võimalik kohalikult kruusakattega 3370746 Kose teelt. Planeeringualal asub suures osas põld ja umbes  $\frac{1}{4}$  on kaetud heinamaa ja osalise kõrghaljastusega.





*Foto 1. 3370746 Kose tee (nov 2020.a)*



*Foto 2. Vaade planeeringualale lõuna suunalt.*

Planeeringuala asub üksikelanutega hoonestatud katastriüksuste lähipiirkonnas ja planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused (Maa-ameti andmetel, 18.03.2021):

- Elektripaigaldise kaitsevöönd (STANDARD:KOS elektrimaakaabelliin KKL1638263, ulatusega 189,22m<sup>2</sup>)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd (VÕITÖÖSTUS:KOS elektrimaakaabelliin KKL1633863, ulatusega 189,74 m<sup>2</sup>)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd (RISTI:KOS elektriõhuliin 1-20kV keskpingeliin K1633859, ulatusega 1897,82 m<sup>2</sup>)
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd (nr 39, ulatusega 24,77 m<sup>2</sup>)

Skeem 3. Kitsenduste joonis (Maa-amet)



### 6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringualaga piirnevad elumumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb väljaehitatud hoonetega tiheasustuspriirkonda piirnedes ida suunalt juba hoonestatud katastriüksustega ja põhja, lõuna ja lääne suunal heinamaaga.



Planeeringuala kontaktvööndis asuvad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud (Kodu tänav, Pikk tänav), elektrivõrk, sidekaablid ja tuletõrje veevõtu hüdrant (Pika tänava ja Kodu tänava ristmik). Lisaks asub planeeringualast ca 100 m lõuna pool Kose kalmistu.

Planeeringualast linnulennult ca 400 m kaugusele loode poole jääb kortermajade piirkond.



*Foto 3. Vaade planeeringualalt loode suunas.*

#### **6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kose valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutuse juhtotstarbeks on reserveeritud väike- ja/või korter- ja ridaelamumaa maa-ala. Lisaks on üldplaneeringus konkreetselt välja toodud, et Kose aleviku lääne- ja edelaosa omab perspektiivis arengupotentsiaali ja ruumilised arengud seotult aleviku hoonestatud alaga on tulevikus võimalikud. Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja aidatakse kaasa Kose aleviku elanike arvu kasvule. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala rahuldavalt ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud tänavad. Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga lähiümbrusesse.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise peamiseks põhjuseks on nõudlus uute korruselamute järele antud piirkonnas, kuna Kose alevik on järjest enam populaarsust kasvatav piirkond. Kose alevikus on kõik vajalikud teenused lihtsasti kättesaadavad, mistõttu on planeeringuala atraktiivne just peredele, kes eelistavad elada korterelamus Kose aleviku ääres. Olemasolev taristu on võimeline lisanduvate pereelamute rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

Alternatiivide analüüs juurdepääsu tagamiseks planeeringualale on esitatud tabelis 1.



Tabel 1. Alternatiivide analüüs juurdepääsutee osas

	ALTERNATIIV 1 Olemasoleva 3370746 Kose tee kaudu	ALTERNATIIV 2 Uue juurdepääsutee kaudu, mis kavandada Rimmelga katastriüksusele (33702:001:0321)
<b>1</b>	<b>Tehnovõrkude rajamine</b>	
Üldised põhimõtted	Vastavalt OÜ KOSE VESI poolt tellitud arengualade arvutusele (Kose aleviku perspektiivse veevõrgu hüdraulilise arvutusmudeli koostamine, koostas OÜ HEKA PROJEKT, töö nr 21-99A) tuleb ühendus olemasoleva veevõrguga teha mitte Kodu tn De63 torustikust vaid Pikk tn De160 läbimõõduga torustikust. Tehtud tööga kaasas olnud jooniselt selgub, et torustikud tuleb vedada läbi Rimmelga ja Kodu tänav L2 katastriüksuste ja ühendada katastriüksusel Pika tänava lõik 2. Veetorustiku kõrvale on kõige mõistlikum paigutada ka kohe ühiskanalisatsioonitorustik. Tehnovõrkude rajamisel tuleb seada OÜ KOSE VESI kasuks isiklik kasutusõigus. Torustikele isikliku kasutusõiguse ala on 2 m toru teljest mõlemale poole.	
Alternatiivid	Ühisveevärgi ja - kanalisatsioonitorustikud läbi Rimmelga ja Kodu tänav L2 katastriüksuste, kogupikkusega ca 270 m, isiklik kasutusõiguse ala (servituudiala) pindala ca 1213 m <sup>2</sup> .	Ühisveevärgi ja - kanalisatsioonitorustikud läbi Rimmelga ja Kodu tänav L2 katastriüksuste, kogupikkusega ca 270 m, isiklik kasutusõiguse ala (servituudiala) pindala ca 1213 m <sup>2</sup> .
Tulem	Igal juhul tuleb ühisveevärgi torustikud rajada samas asukohas, mis on ettevõtte OÜ KOSE VESI poolt tellitud arengualade analüüsi tulemusel valitud. Isiklikud kasutusõigusega alad (servituudialad/sundvõõrandatavad alad) on alternatiividel 1 ja 2 võrdsed. Alternatiivid on seega võrdsed.	
<b>2</b>	<b>Kasutajasõbralikkus ja mugavus</b>	
Üldised põhimõtted	Inimesed on mugavad ja seetõttu võib eeldada, et kinnistule ligipääsuks kasutatakse kõige lühemat teed. Jalakäijatel on võimalik läbi pääseda ka kohtadest, kust konkreetset teed väljaehitatud ei ole.	
Alternatiivid	Tee pikkus oleks ca 720 m. See juurdepääs kinnistule on aga ringiga, mistõttu võib eeldada, et jalakäija valib lihtsamaks juurdepääsuks ka sellise raja, mis pole konkreetsetelt välja ehitatud. Sellest tulenevalt võib tekkida probleeme näiteks Kodu tee 68 maaüksusega, kus on praegu rada sees, millest kunagi sõidukid on Kruusamäe katastriüksuseni sõitnud ja seda võidakse hakata maaomaniku loata kasutama ka jalakäijate poolt otseteena.	Tee pikkus oleks ca 265 m. See juurdepääs on kasutajasõbralikum, kuna viib otseteed pidi olemasolevale tänavale Kodu tänav.
Tulem	Inimesed eelistavad igal juhul kasutamiseks otsemaid teid, et hoida kokku aega ja kütusekulu. Sellest tulenevalt on eelistatuim variant alternatiiv 1.	

3	Juurdepääsutee laius	
Üldised põhimõtted	Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnaänavad“ on vajalik tagada mugavaks liiklemiseks (vähendatud kiirusel $\leq 40\text{km/h}$ ) 6,1 m.	
Alternatiivid	Olemasolev Kose tee on praegusel hetkel laiusel ca 3,3 m. Seega ei vasta nõuetele. Kose teed tuleb rekonstrueerida kuni Pika tänavani, kus tee vastab alles nõutud laiusle. Rekonstrueeritava tee pikkus on ca 720 m. Lisaks ei ole tee laiendamine võimalik olemasoleva Kose tee katastriüksuse (33801:001:0289) piirides (vajalik teekoridori laius 14 m, olemasolev ca 8 m). Tee rekonstrueerimiseks tuleb maid (sund)võõrandada.	Uus juurdepääsutee on võimalik rajada koheselt nõutud laiusel 6,1 m ja pikkusega 265 m (Pika tänavani, kus tee vastab alles nõutud laiusle). Rimmelga katastriüksusele jääks planeeritavast teest 120 m ja Kodu tänav L2 katastriüksusele jääks planeeritavast teest 145 m. Tee rajamiseks tuleb maid (sund)võõrandada.
Tulem	Majanduslikult on mõistlikum alternatiiv 2, sest selle pikkus on ligi 3 korda lühem kui alternatiivil 1. Mõlemal juhul tuleb maid (sund)võõrandada.	
4	Maa (sund)võõrandamine tee rajamiseks	
Üldised põhimõtted	Nagu eelpool sai mainitud, siis nõuetele vastava juurdepääsutee rajamiseks tuleb maid võõrandada, kuna Kruusamäe katastriüksusega ei piirne ühtegi nõuetele vastavat avalikku teed. Vajalik teekoridori laius 14 m tuleneb nõuetest: sõidutee 6,1 m, kõnnitee min 2,5 m ning tee kõrvale 2 m mõlemale poole teed lume vallitamiseks. Lisaks on tarvis sõidutee ja kõnnitee vahele samuti ruumi tänavavalgustuse ja selleks vajaliku elektriliini rajamiseks ja sõidukite eraldamiseks jalakäijatest. Ning kergliiklusteed ei saa samuti täpselt katastriüksuse piirile rajada, kuna seal on samamoodi tarvis lume vallitamiseks ruumi jätta.	
Alternatiivid	Kose teed tuleb rekonstrueerida ja seda ei saa teha Kose kalmistu poolses osas (kaitsevööndi tõttu). Seega tuleb tee rekonstrueerimiseks (sund)võõrandada Kodu tn 68 ja Pikk tn 56 ja/või Kodu tn 74 katastriüksustel olevat ala. Kose tee rekonstrueerimiseks võõrandatava ala orienteeruvad suurusjärgud on: A. Kodu tn 68-l ca 6 m laiune maa-ala, mille pindala on <b>3451 m<sup>2</sup></b> . B. Pikk tn 56-l ei ole võimalik maad sundvõõrandada olemasoleva elamu asukoha tõttu (asub katastriüksuse piirile lähemal kui 2 m). C. Kodu tn 74-l ca 5 m laiune maa-ala, mille pindala on <b>266 m<sup>2</sup></b> . Sel juhul jääks olemasolev abihooned vaid 1 m kaugusele katastriüksuse piirist.	Tee rajamiseks tuleb (sund)võõrandada Rimmelga katastriüksuselt ca 100 m pikkune lõik laiusel 14 m. Võõrandatava ala pindala on orienteeruvalt <b>1772 m<sup>2</sup></b> . Kodu tänav L2 katastriüksus on munitsipaalomandis ja seega selle sundvõõrandamiseks vajadus puudub.
Tulem	Mõistlikum on alternatiiv 2 kuna sel juhul on (sund)võõrandatava ala suurus üle 2 korra väiksem kui alternatiivil 1.	

5	(Sund)võõrandava ala iseloomustus	
Üldised põhimõtted	Sundvõõrandamisel valida ala, millega kaasneb kõige vähem kahju maaomanikule.	
Alternatiivid	Kodu tn 68 maa-ala puhul on tegemist kasutusel oleva põllumaaga. Kodu tn 66 võõrandamine ei ole võimalik kuna seal on hekk, mis eraldab tänavamüra elamust. Kuna elamu on katastriüksuse piirist ca 2 m kaugusel siis ka oma katastriüksuse piires ei ole uue heki rajamine võimalik nii lähedal elamule. Kodu tn 74 puhul tuleks võõrandada samuti hooviala ja selle tulemusel jääks uus piir olemasolevast abihoonest vaid 1 m kaugusele.	Rommelga katastriüksusel (sund)võõrandatavas osas asuvad elektrikõrgepinge õhuliinid (mis juba niigi selles piirkonnas praegusel hetkel piiravad Rommelga katastriüksuse maakasutust) ja väheväärtuslik võsa. Naaberkatastriüksuse Kodu tn 66 abihooned jääksid planeeritavast teekoridorist 16-26 m kaugusele.
Tulem	Mõistlikum on alternatiiv 2, kuna võõrandaval alal juba asuvad kitsendused elektriliinide tõttu ja antud asukohas ei ole tegemist ei kasutusel oleva põllumaaga ega hoovialaga.	
6	Avaliku tee seisukord	
Üldised põhimõtted	Sõidumugavuse tagamiseks eelistatavad inimesed kasutada oma kodule juurdepääsuks tiheasutusalal ja selle lähialadel tolmuva kattega juurdepääsuteid.	
Alternatiivid	Kodu tee on kruuskattega, ehk ei vasta tänapäeval elanike ootustele alevikus elades.	Uus juurdepääsutee planeeringualat oleks Kodu tänavale, mis on tolmuva kattega tee.
Tulem	Eelistatuim variant on variant 2, sest alevikes elavad elanikud eeldavad, et tee oma elamuni on tolmuva kattega.	
7	Kose tee tulevikuplaanid	
Üldised põhimõtted	Vastavalt Kose valla üldplaneeringule Kose aleviku lääne- ja edelaosa omab perspektiivis arengupotentsiaali ja ruumilised arengud seotult aleviku hoonestatud alaga on tulevikus võimalikud. Seega vajaduse tekkimisel tuleb rekonstrueerida ka Kose teed. Vajadusel seetõttu, kuna käesoleval ajal kasutavad seda teed eelkõige vaid põllutöö masinad. Kui aleviku lääne- ja edelaosa hakkab arenema, siis koos sellega tuleb lahendada ka võimalik Kose tee rekonstrueerimine (nii autod kui jalakäijad ja jalgratturid). Seetõttu ka käesoleva detailplaneeringus selleks moodustatud krunt pos 8. Lisaks inimesed liiguvad keskuses ja oluline on detailplaneeringu raames keskusega teedevõrgustiku lahendamine, et liikumine keskusesse (lasteaed, kool, pood, apteek, jms) oleks võimalikult hea juurdepääsetavusega. Kogu teenused jäävad aleviku keskusesse, mitte 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee poole. Rekonstrueerimine ja teemaa katastriüksuse laiendamine toimub vastavalt ala arendamisele ja reaalsele vajadusele. Tee rekonstrueerimise aluseks on maaküsimuste lahendamine ning valla eelarve. Kuna hetkel on tee eelkõige põllumasinade poolt kasutatav (ehk seal ei ole elamuid), siis	
Alternatiivid	Käesoleval ajal tee rekonstrueerimise vajadus ja võimalus puudub. Kuigi kui hetkel Kose teed ei rekonstrueerita, siis laiendamise	Kose tee rekonstrueerimiseni on tarvis siiski juurdepääsu planeeringualani, seega vajadus uue juurdepääsu järgi on olemas.

	vajadus tuleviku arenguid silmas pidades võib jääda.	
Tulem	Eelistatult on alternatiiv 2, kuna Kose tee rekonstrueerimise vajadus on plaanis vaid juhul, kui Kose aleviku lääne- ja edelaosa hakatakse arendama.	

Alternatiivide analüüsi tulemusel on kokkuvõttes parem lahendus alternatiiv 2 - tagada juurdepääs planeeritud kruntidele läbi Rimmelga katastriüksuse, kuhu tuleb rajada nõuetekohane juurdepääsutee teekoridori laiusega 14 m.

## 7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga moodustatakse planeeringualal 8 uut krunti, millest neli on elamumaa, kolm transpordimaa ja üks üldkasutatava maa sihtotstarbega. Elamumaa kruntide kasutamise sihtotstarbeks on korterelamu maa 100%, transpordimaa kruntide kasutamise sihtotstarve on tee ja tänava maa 100% ning üldkasutatava maa krundi kasutamise sihtotstarve on virgestusmaa 100%. Transpordimaadele on kavandatud ka kergliiklustee ning tänavavalgustus. Krunt Pos 8 (transpordimaa) moodustatakse perspektiivse Kose tee rekonstrueerimise tarbeks ja joonisel on kujutatud üks võimalik lahendus. Konkreetne sõidutee rekonstrueerimise ulatus (laiendamine) ja asukoht koos kergliiklusteega lahendatakse projekteerimise käigus.

### 7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on krunditele määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud nii ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, alad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala on planeeritud kõigist neljast küljest üldjuhul 4 m kaugusele.

Nõnda suured hoonestusalad võimaldavad iga krundi puhul vabalt valida hoonete asukohti. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisala, juurdepääsuteed, vabaajaveetmise alad ja haljastust.

Lubatud suurim ehitisealune pind ja näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada planeeringualale hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind on ühe korterelamu kohta 700 m<sup>2</sup> ja abihoone kohta kuni 100 m<sup>2</sup>. Seega krundi Pos 1 puhul on suurim lubatud ehitisealune pind kokku 2200 m<sup>2</sup>, kruntide Pos 2 ja Pos 3 puhul on suurim lubatud ehitisealune pind 1500 m<sup>2</sup> ja krundi Pos 4 puhul on suurim lubatud ehitisealune pind kokku 800 m<sup>2</sup>. Täpne lahendus rajatava hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojektide käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonete suurimaks lubatud arvuks Pos 1 puhul 4, Pos 2 ja 3 puhul 3 ning Pos 4 puhul 2 krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu. Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

### 7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.



Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 2 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 2. Krundi määratud ehitusõigused

Positsiooni nr	1	2	3	4	5	6	7	8
Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Korterelamu maa (EK) 100%				Tee ja tänava maa (LT) 100%		Virgestus-maa (P) 100 %	Tee ja tänava maa (LT) 100%
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	4 (3 korterelamut ja 1 abihoone)	3 (2 korterelamut ja 1 abihoone)	2 (1 korterelamu ja 1 abihoone)		-		1 abihoone	-
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	2200 m <sup>2</sup> 2100 m <sup>2</sup> korterelamu, 100 m <sup>2</sup> abihoone	1500 m <sup>2</sup> 1400 m <sup>2</sup> korterelamu, 100 m <sup>2</sup> abihoone	800 m <sup>2</sup> 700 m <sup>2</sup> korterelamu, 100 m <sup>2</sup> abihoone		-		30 m <sup>2</sup> (komplekt- alajaam)	-
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus	20 m	13 m	10 m		-		5 m	-
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus	Ei määrata							

Transpordimaadele Pos 5, Pos 6 ja Pos 8 on lubatud rajada teid (juurdepääsutee, mahasõidud, kergliiklustee) ja planeeritud tehnovõrke. Krundil Pos 8 näidatud tee on perspektiivne ja seega koheselt seda ei rajata. Sellest tulenevalt moodustatakse krunt Pos 8 perspektiivse Kose tee

laienduse ja selle kõrvale kergliiklustee võimaldamiseks. Täpne tee lahendus määratakse projekteerimise käigus.

Planeeritud on ehitada igale krundile vastavalt hoonete suurimale lubatud arvule maa-alal korterelamu (põhihoone) ja üks abihoone. Abihooneks võib olla kuni 100 m<sup>2</sup> suurune ühekordne hoone, mille eesmärk võib olla prügikonteinerite maja, jalgrataste hoidla, kuur vms abihoone, millele vajadus tekib.

Projekteerimise käigus kui on selgunud täpne paigutus kruntidel tuleb lahendada ka talvise lumelükkamise küsimus, st näidata ära ehitusprojekti, kuhu on võimalik ladustada kokkulükatud lumi.

### 7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Lubatud katuse tüüp
4. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 3. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Krohv, puit, kivi, metall, klaas
Lubatud katusekalded	0 – 25°
Lubatud katuse tüüp	lamekatus, viilkatus
Maksimaalne hoonete korruselisus	Pos 1 – 5; Pos 2 – 3; Pos 3 – 3; Pos 4 – 2

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 3 „Arhitektuursed nõuded hoonete“.

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.

Kuna planeeringuala asub üksikelamute vahetus läheduses siis sellest tingituna on korterelamute korruselisus olemasolevast hoonestusest kaugenedes kasvav. Määratud on maksimaalne lubatud korruselisus, ehk ei ole keelatud ka vähemate korruste arvuga korterelamute rajamine.

#### Planeeritud mänguväljak

Krundile Pos 7 on planeeritud rajada laste mänguväljak, mis on kasutamiseks piirkonnas elavatele lastele. Mänguväljaku ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes ehitab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodule välja ja annab seejärel tasuta vallale üle.

Mänguväljaku kohustuslike atraktsioonide minimaalne maht on iga korterelamu kohta 1 atraktsioon ehk kokku minimaalselt 8 erinevat atraktsiooni (NB! mitte segi ajada tükkide arvuga – ehk 4 kiiku, 2 liumäge ei ole 6 atraktsiooni vaid siiski 2 erinevat). Kui krundile Pos 7 ei ole võimalik ruumipuuduse tõttu nõutud arvu atraktsioone koos turvaaladega ära mahutada

(olukord on võimalik juhul kui valitud atraktsioonid koos turvaaladega on kõik suuremõõtmelised) - siis tuleb leida täiendav mänguväljaku ala avalikult kasutatava välisruumi piirkonnast.

Atraktsioonide rajamisel on oluline jälgida seda, et need oleks mõeldud eri vanuserühma lastele. Näiteks järgmises vahekorras: väikelastele 0-7a sobilikud atraktsioonid 3 tk (nt liivakast, liumägi ja kiigud), koolilastele 7-14 a sobilikud atraktsioonid 3 tk (nt turnimiskoht kiigud, või elusuuruses trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud), teismelistele 14a+ sobilikud atraktsioonid 2 tk (nt väline lauatenнисe laud, elusuuruses malemäng vms). Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend). Kuna mänguväljak asub sõidutee ja parkla ääres, on soovitatav piirata see madala piirde ja hekiga, et vältida liiklusohutlikke olukordi. Piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m. Mänguväljaku väljaehitamise korda vt ptk 7.11.

### Piirded

Vastavalt Kose valla üldplaneeringule ei ole korterelamute piirkonnas piirdeaedu üldjuhul lubatud rajada. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek transpordimaa poolsetele krundi piiridele rajada piirdeaia asemel hoopis hekk. Samuti on soovituslik rajada Kodu tn 68 katastriüksusega ühise piiri äärde kõrghaljastus. Piirded ei ole korterelamute maa-alal lubatud kuna kortermaju ümbritsev ruum on planeeritud kogu ulatuses avalikuks haljasalaks, mida võivad kasutada kõik elanikud. Avaliku ruumi jagamist ilmestab põhijoonisel kujutatud soovituslikud kõrghaljastuse ja kõrgpõõsastiku asukohad ning planeeritud mänguväljaku asukoht. Lubatud maksimaalne kõrgus hekkidele on 1,5 m.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on planeeritud ehitada igale krundile vastavalt hoonete suurimale lubatud arvule maa-alal (põhihoone) muu kolme või enama korteriga elamu (kood 11222) ja üks abihoone (kood 12744).

## **7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeritav ala külgneb kohaliku teega nr 3370746 Kose tee, mis on käesoleval hetkel kruusakattega ja vähese liiklustihedusega. Juurdepääsuna kasutatakse hetkel olemasolevat Kose teed. Detailplaneeringu algatamise eel kaaluti erinevaid juurdepääsutee asukohti, mille tulemused on kajastatud ptk 6.4 tabelis 1 „*Alternatiivide analüüs juurdepääsutee osas*“. Alternatiivide tabelisse on detailplaneeringu koostamise ajal ka lisatud kaalutus kriteerium 6. Alternatiivide analüüsist tulenes, et majanduslikult mõttekam, kasutajasõbralikum ja lähemal olev juurdepääs on võimalik luua Rimmelga katastriüksuse kaudu, mis jääb planeeringualasse. Seega on planeeritud ligipääs elumumaa kruntidele planeeritud juurdepääsutee kaudu, mis asub kruntidel Pos 5 ja 6. Juurdepääsutee on kavandatud vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud teekattelaiuseid ja sõidukite pöördenuurki arvesse võttes. Planeeritud juurdepääsutee on 6,1 m laiune asfaltkattega tee, mille kõrval 2 m kaugusele on planeeritud asfaltkattega 2,5 m laiune kergliiklustee. Juurdepääsutee ja kergliiklustee mis asuvad kruntidel Pos 5 ja 6 antakse pärast välja ehitamist tasuta üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse seejärel avalikult kasutatavaks teeks. Juurdepääsuteele ja kergliiklustee välja ehitamise kohustus lasub detailplaneeringust huvitatud isikul.

Vastavalt Kose valla üldplaneeringule Kose aleviku lääne- ja edelaosa omab perspektiivis arengupotentsiaali ja ruumilised arengud seotult aleviku hoonestatud alaga on tulevikus

võimalikud. Seega vajaduse tekkimisel tuleb laiendada ka Kose teed. Vajadusel seetõttu, kuna käesoleval ajal kaustavad seda teed eelkõige vaid põllutöö masinad. Kui aleviku lääne- ja edelaosa hakkab arenema, siis koos sellega tuleb lahendada ka võimalik Kose tee laiendamine (nii autod kui jalakäijad ja jalgratturid). Selle võimalikuks saamiseks eraldatakse planeeringualast Kose tee laiendamise eesmärgil 10 m laiune riba (krunt Pos 8), määratakse selle sihtotstarbeks transpordimaa ja võõrandatakse samuti tasuta Kose vallale.

Arendustegevusest tulenevalt suureneb ulatuslikult ka lähipiirkonna tänavaid läbivate sõidukite arv, mistõttu tuleb tulevikule ja sõidu mugavusele mõeldes pikas perspektiivis planeeritud juurdepääsuteed (Pos 6) pikendada üle Kodu tänava Pika tänavani. Sest selge on see, et tihe liiklus Kodu tänaval sellise teekatte laiusega nagu see on käesoleval hetkel, on keeruline. Seega tuleb detailplaneeringust huvitatud isikul ja Kose vallavalitsusel leida ühiselt sobilik lahendus, kuidas planeeritud kortermajade elanikud kõige mugavamalt Pikale tänavale (mis oma laiuselt vastab teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud nõuetele) liikuda saavad. Kui otsustakse planeeritud juurdepääsutee pikendamise kasuks, mis hetkel paistab kõige lühema ja majanduslikult mõtekama lahendusena, siis lisanduva juurdepääsutee osa projekti ja ehituse eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus.

Liiklus võib minimaalselt põhjustada müra. Kuna tegemist on vähe intensiivse liiklusega kohaliku teega tuleb müra leevendusmeetmega arvestada edasisel projekteerimisel.

Projekteerimisel tuleb tagada:

hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB).

siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid.

Parkimine on lahendatud igal krundil parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Kuna krundid on planeeritud suhteliselt suured siis käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse parkimiskohti rohkem kui parkimisnormatiiv ette näeb. Seda eelkõige seetõttu, et tänapäeval on pere kohta juba rohkem kui 1 auto ja teiseks, et kõik need Kose alevikku elama tulevad uued inimesed ei pruugi Kose alevikus tööl käia ja peavad tööle liikuma seega autoga kaugemale.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> lg 4 p 1-le on tarvis parkimiskohtade rajamisel paigaldada juhtmetaristu (*elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektriakaabel laadimispunkti paigaldamiseks*) igale parkimiskohale.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutused

POS 1				
	Korterite arv	kordaja	Parkimiskohti	
			Normatiiv	kavandatud
Kortermaja 1	16	1,4	23	32
Kortermaja 2	18	1,4	26	36
Kortermaja 3	16	1,4	23	32
Kokku	<b>50</b>	-	<u>72</u>	<u>100</u>



külastiste kohad (1 koht 10 korteri kohta)	5	5
KOKKU 3-VIIKORDSET KORTERMAJA + külastised	77	105

POS 2				
	Korterite arv	kordaja	Parkimiskohti	
			Normatiiv	kavandatud
Kortermaja 1	12	1,4	17	24
Kortermaja 2	12	1,4	17	24
Kokku	24	-	34	48
külastiste kohad (1 koht 10 korteri kohta)			3	3
KOKKU 2-KOLMEKORDSET KORTERMAJA + külastised			37	51

POS 3				
	Korterite arv	kordaja	Parkimiskohti	
			normatiiv	kavandatud
Kortermaja 1	12	1,4	17	24
Kortermaja 2	12	1,4	17	24
Kokku	24	-	34	48
külastiste kohad (1 koht 10 korteri kohta)			3	3
KOKKU 2-KOLMEKORDSET KORTERMAJA + külastised			37	51

POS 4				
	Korterite arv	kordaja	Parkimiskohti	
			normatiiv	kavandatud
Kortermaja	13	1,4	19	19
külastiste kohad (1 koht 10 korteri kohta)			2	2
KOKKU 2-KOLMEKORDSET KORTERMAJA + külastised			21	21

Lisaks on planeeritud üldkasutatavale krundile Pos 5 seitse parkimiskohta, mis on mõeldud eelkõige mänguväljakut külastavate kaugemalt tulnud külastajate autodele. Lisaks on lubatud kasutada ka, vabade kohtade olemasolul, korterelamute juurde planeeritud külastiste kohti.

Parkimisala peab olema tolmuva kattega (asfalt, sillutiskivi vms). Täpsem parkimisala kuju, kattermaterjal, parkimiskohtade arv ja asukoht tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kui on selgunud hoonete konkreetset asukohad ja korterite (ja iga korteri tubade) arv. Kose valla üldplaneeringu kohaselt on kohustuslik väliparklates korraldada parkimine väiksemate taskutena ja/või liigendada parklad haljastuse ja väikevormidega. Joonisel 4 ja 5 näidatud haljastuse asukohad liigendamisel on illustreerivad. Joonisel näidatud ja seletuskirjas antud korterite arvud kokku liites saab maksimaalsed lubatud korterite arvu krundi kohta. Iga

kortermaja puhul leitakse täpne korterite arv ja nende tubade suurus ehitusprojekti koostamise 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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lg 4 alusel 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 ehitusprojekti.

### **7.6 Tehnovõrkude lahendus**

Joonisel 5 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Planeeritud tehnorajatistele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused määramaks õigused ja kohustused katastriüksuse omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel.

#### **7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Kose alevikus pakub ühisveevärgi teenust OÜ KOSE VESI. Kruusamäe katastriüksustel ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumisi. Planeeringuala asub tiheasustusalal, seega rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsiooniga varustamine on planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Detailplaneeringu alale kõige lähemad ÜVK torustikud paiknevad Kodu tänaval. Selleks, et täpsemalt välja selgitada, mis tingimustel on olemasoleval veevargil võimekust varustada detailplaneeringu ala nõuetekohase veega ning ära juhtida tekkivat reovett, koostati detailplaneeringu koostamisega samaaegselt Kose aleviku perspektiivse veevõrgu hüdraulilise arvutusmudel (koostas OÜ HEKA PROJEKT, töö nr 21-99A). Vastavalt tellitud arengualade arvutusele tuleb ühendus olemasoleva veevõrguga teha mitte Kodu tn De63 torustikust vaid Pikk tn De160 läbimõõduga torustikust. Sellisel juhul on arvutuslik vabarõhk maksimaalse tarbimistunni ajal 30.5mH<sub>2</sub>O. Kehtiva standardi (EVS 835:2014 Hoone veevõrk) järgi peab vabarõhk WC loputuskraani ees olema minimaalselt 12mH<sub>2</sub>O. Kuna arvutusmudeli koostamise ajal ei olnud teada, kui kõrged hooned piirkonda on plaanis rajada (näiteks tänaseks küll aegunud standardi EVS 847-3:2003 kohaselt, oli nõutud vabarõhk 5-kordse elamu juures 36mH<sub>2</sub>O), siis ei saa ka kindlalt väita, kas saavutatav vabarõhk on piirkonna jaoks piisav. Juhul, kui on vajadus tagada 5-kordse elamu juures suuremat vabarõhku, siis tuleb suurendada rõhku asula veepumpla või rajada planeeringualale piirkonda survetõstepumpla, kuna arenduspiirkonna maapinna absoluutkõrgus on pumplast 5,5m võrra suurem.

Mõistlik on ka ühisveevärgiga samaaegselt ühisveevärgitorustiku kõrvale ka kohe ühiskanalisatsioonitorustik rajada.

Planeeringualal paiknevate kinnistute liitmiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga tuleb koostada vee- ja kanalisatsiooni tööprojekt. Tööprojekti koostamisel tuleb taotleda täpsemad tehnilised tingimused ettevõttelt OÜ KOSE VESI. Vee ja kanalisatsiooni projekti koostamisel näha ette ühisveevärgiga liitumiseks kinnistu piirile igale kinnistu sees asuvale hoonele oma

maakraaniga varustatud liitumispunkt ning hoonesse veemöödusõlm. Ühiskanaliseerimisega liitumiseks võib ühe kinnistu sees asuvatele hoonetele näha ette kinnistu piirile ühise liitumispunkti. Sel juhul peab selleks olema D800 kaev. Vee ja kanalisatsiooni rajatiste projekteerimisel tuleb projekteerijal üle kontrollida Kose aleviku olemasolevate reoveepumplate võimekus vastu võtta Kruusamäe detailplaneeringu piirkonnas tekkivat reovett ning vajadusel ette näha pumpade vahetus tootlikumate vastu. Samuti näha projektis ette projekteeritava veetoru ristumisel Kodu tn olemasoleva veetoriga nende omavaheline ühendamine.

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

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatised tuleb välja ehitada ühes etapis. OÜ-le KOSE VESI saab need tasuta üle anda peale teede ja haljastuse rajamist üleantavate rajatiste piirkonnas.

### **7.6.2 Sademevesi**

Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Selleks tuleb parkla projekti raames maapinna vertikaalplaneerimine teha. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkrundidele, teele ega ühiskanaliseerimise. Sademeveetorustikku planeeritud pole kuna katastriüksused on planeeritud katta murualaga üle 35%, mis võimaldab edukalt sademevee juhtimise maapinda.

### **7.6.3 Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrje veevõtukohta rajamiseks tuleb arvesse võtta Siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 § 54 lg 1 ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodut.

Kehtiva standardi järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada tulekustutusvee kogus 108 m<sup>3</sup>, mis vastab nõutud vooluhulgale 10 l/s 3 tunni jooksul.

Kuna Kose alevikus on asula ühisveevärgi kustutusvee allikana juba kasutuses, siis on võimalik tuletõrje veevarustus tagada ka planeeringualal veetorustiku ja tuletõrjehüdrandi abil. Nõutud vooluhulga (10 l/s 3 tunni jooksul) tagamiseks on tarvis rajada veetorustik kuni hüdrandini De110 läbimõõduga. Planeeritud tuletõrjehüdrandi asukoht on näidatud joonisel 4 ja 5.

Tuletõrjehüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Tuletõrje veevõtukohta seisund peab vastama standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 väljatoodud nõuetele. Tuletõrje veevõtukohta tuleb paigaldada vastav infoviit, mis on toodud välja samas standardis joonisel L.1.

### **7.6.4 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad :

- STANDARD:KOS elektrimaakaabelliin
- VÕITÖÖSTUS:KOS elektrimaakaabelliin
- RISTI:KOS elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin)

Elektrivarustus tuleb lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (12.01.2021 nr 367472). Orienteeruvad elektriliinide asukohad on näidatud detailplaneeringu joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“.

Detailplaneeringu ala toiteks on planeeritud uus komplektalajaam, sh alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustada. Alajaama asukohaks on planeeritud Pos 2, mis on võimalikult koormuskeskme läheduses, planeeritava tee läheduses ja selle teenindamiseks selles asukohas, sh ööpäevaringse vaba juurdepääsu tagamiseks, seatakse servituut Elektrilevi OÜ kasuks. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikest Kose Võitööstuse fiidri maakaablis nr. 15902. Planeeritavast alajaamast võimaldatakse toide uutele objektidele eraldi fiidritena 0,4kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde on jäetud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Joonisel 5 „Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis“ näidatud liitumiskilpide ja madalpingekaabli asukohad on soovituslikud ja täpsustatakse projekteerimise käigus. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette maakaabliga. Täpsem elektrimaakaabli asukoht liitumiskilbist elektripaigaldisse katastriüksusesiseselt tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoone täpsest asukohast ja ruumide paiknemisest hoones.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana.

Lisaks on planeeritud juurdepääsutee ja kergliiklustee valgustamiseks rajada tänavavalgustus, millele samuti elektritoide on vajalik. Elektriühendus saadakse tänavavalgustusele planeeritud maakaabelliinist.

Krundil Pos 3 ja 4 asuvad õhuliinid, mis tuleb osaliselt tõsta ümber ja lisaks asub krundil pos 6 õhuliin, mille postid tuleb ümber tõsta kuna need jäävad tee ehitusele ette. Liinide ümbertõstmise projekti koostab Elektrilevi OÜ ja korraldab postide ümbertõstmise detailplaneeringust huvitatud isiku kulul.

#### **7.6.5 Soojusvarustus**

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelid on lubatud rajada vaid hoonete katustele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küttekihi nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.

Alternatiivse lahendusena on lubatud liituda ka Kose aleviku kaugküttesüsteemiga. Lähim kaugküttetorustik aga jääb ca 400 m kaugusele kortermajade juurde, mistõttu on see alternatiiv majanduslikus mõttes detailplaneeringust huvitatud isikule kulukam kui esimene. Kui kunagi peaks võimalikuks osutuma näiteks kellegagi koos küttesüsteemi laiendamine planeeringualani, siis sellega on lubatud liituda. Kaugküttega liitumise võimalikkuse kohta väljastab tehnilised tingimused OÜ KOSE VESI. Kaugkütte projekteerimisel näha ette igale hoonetele oma liitumispunkt ning soojamõõdusõlm. Joonisel 5 näidatud kaugküttetorustiku asukohad näitavad perspektiivsetele torustikele reserveeritud asukohti.

Täpsem soojavarustus tuleb lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.



### 7.6.6 Sidevarustus

Planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus sideühenduse loomiseks kontaktvööndis paikevast sidevõrgust. Planeeritavate kortermajade sideühenduseks on planeeritud ja tuleb projekteerida ning välja ehitada PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass(id) alates Teliale kuuluvast sidekaevust F52H36\_K01 (vt asukoht Joonis 3 - Tugiplaan). Kortermajadele on nähtud ette individuaalsed PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla tuleb näha ette A kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm. Projekteeritavad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale. Enne ehitustööde alustamist tuleb teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseeritakse olemasolevate liinirajatiste asukohad. Tööprojekti tuleb näha ette kõik vajalikud tööd olemasolevate siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus ja tagada normatiivsed sügavused ning vahekaugused. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel. Sidekaablite paigaldamise osas lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Sidekaablile kehtib kaitsevöönd 1 m sidekaabli teljest mõlemale poole.

## 7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

### 7.7.1 Haljastuse põhimõtted

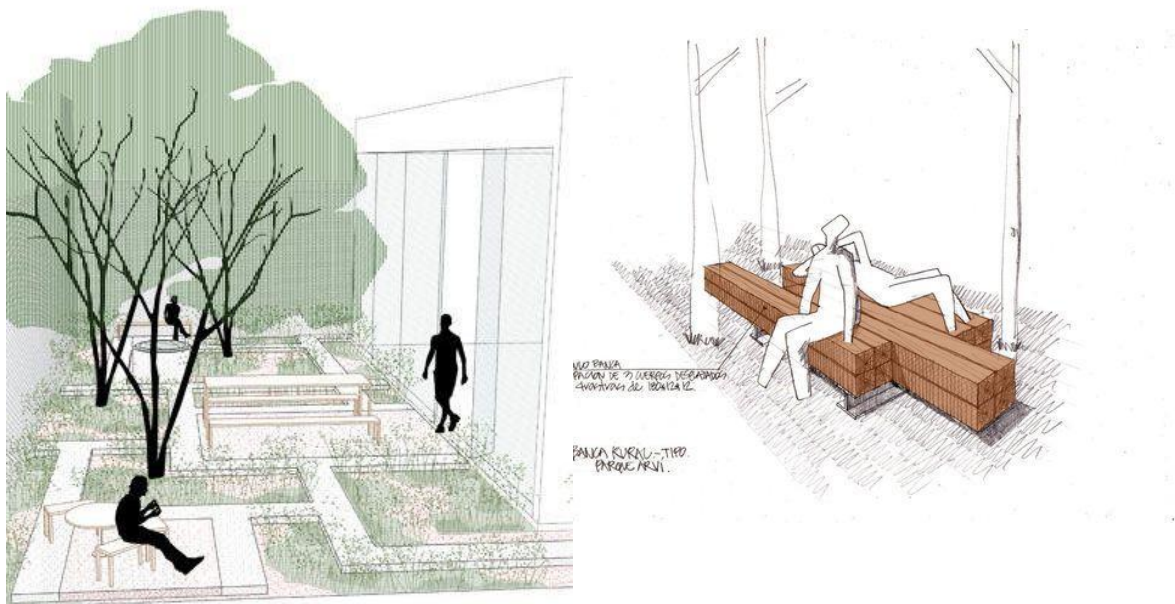
Planeeringuala katab umbes  $\frac{3}{4}$  ulatuses põld, planeeringuala läänepoolses osas paikneb osaline kõrghaljastus ja heinamaa. Olemasolev kõrghaljastus ei oma kõrget esteetilist väärtust, kuna tegemist on peamiselt võsastunud alaga. Seega ei ole keelatud olemasolevat haljastust likvideerida.



Foto 4. Olemasolev haljastus planeeringuala lääneosas.

Detailplaneeringu joonistel on kujutatud soovituslikke kõrghaljastuse ja kõrgpõõsastiku asukohti. Kogu välisruum planeeritud hoonete vahel on ette nähtud avaliku kasutusena, seega võivad planeeritud kõrghaljastusega kohad olla ka krundipiire ületavad. Joonisel 4 näidatud

kõrghaljastuse ja kõrgpõdsastiku vahele on soovituslik rajada välisruumi kasutamiseks vajalikku inventaari, näiteks puude vahele rajada pinke.



*Haljastuslahendust illustreerivad sketchid (allikas Pinterest)*

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud;
- negatiivsete mõjude leevendamiseks on soovituslik rajada planeeritud hoonete ja ümberringi paiknevate haritavate põllumassiivide vahele roheline puhvertsoon, mis leevendaks suurte tuultega tolmu levikut ümbritsevasse keskkonda. Selleks võib kasutada näiteks kõrghaljastust (või põdsasistutusi);
- haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põdsaid, mis tagavad rohelse terve aasta vältel;
- kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis;
- kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

### **7.7.2 Vertikaalplaneerimine**

Sademevee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega, et oleks välistatud sademevee voolamine üle kanalisatsioonikaevude luukide. Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektides. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Sademevee immutamiseks katastriüksusesiseselt on vajalik katastriüksuse pindalast nii suures ulatuses kui võimalik säilitada haljasala. Lisaks võib kasutada sademevee paremaks immutamiseks krundil ka immutuskassette.

### **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) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kvaliteetse tehnika kasutamine (kaamerad, turvafirma vms)

### **7.8 Keskkonnatingimuste seadmine**

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

#### **7.8.1 Jäätmehooldus**

Kose valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Kose valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Kose vallas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Kose vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete sorteerimist ja taaskasutamist. Moodustavatele kruntidele peab igale ühele paigaldama kinnised konteinerid. Soovitavalt tuleks konteinerid paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol. Kuna planeeringuga on lubatud rajada üks abihoone, mille üheks eesmärgiks võiks olla prügikonteinerite hoidla, siis joonisel on näidatud abihoonete soovituslikud asukohad. Täpne konteinerite asukoht tuleb aga määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

### **7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud**

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

#### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute elanike lisandumise näol, mistõttu Kose aleviku ja valla elanike arv suureneb jõudsalt. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad korterelamud tõstavad Kose aleviku kinnisvara keskmist hinda ja muudavad investoritele atraktiivseks Kose valla. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

#### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Korterehamu rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas

asutusstruktuuri paiknemisega (linnulennult on näha teisi korterelamuid, vt foto 4) ja üldplaneeringujärgse juhtfunktsiooniga, mis omakorda suunab asustusstruktuuri. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

#### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud korterelamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. 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 kontaktvööndis on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei ole väärtuslikku kõrghaljastust ning hoonete rajamine sellises mahus (hoonestustihedus 20%) ei oma ulatuslikku negatiivset mõju olemasolevale kõrghaljastusele. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura 2000 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. 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 5. Rajatavatele tehnovõrkudele, mis asuvad planeeringualal on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, OÜ KOSE VESI jms). Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis. Servituudialad on kujutatud joonisel 5 ning on illustreeriva tähendusega. Servituudialad täpsustatakse projekteerimise ja rajamise staadiumis.

*Tabel 5. Servituutide seadmine*

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pos 5	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – elektri madalpingekaabel 2 tk, liitumiskilbid 4 tk, tänavavalgustid.
Pos 5	Telia Eesti AS	Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – sidekaabel ja liitumispunktid 4 tk.
Pos 5	OÜ KOSE VESI	Isiklik kasutusõigus – veetorustik, kanalisatsioonitorustik, perspektiivne

		kaugküttetorustik, liitumispunktid 4 tk, reoveepumpla.
Pos 7	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsuservituut - komplektalajaam.
Pos 6	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – elektri madalpingekaabel 2 tk, tänavavalgustid.
Pos 6	Telia Eesti AS	Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – sidekaabel.
Pos 6	OÜ KOSE VESI	Isiklik kasutusõigus – veetorustik, kanalisatsioonitorustik, perspektiivne kaugküttetorustik.
Kodu tänav L2 (33801:001:0346)	Telia Eesti AS	Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – sidekaabel.
Kodu tänav L2 (33801:001:0346)	OÜ KOSE VESI	Isiklik kasutusõigus – veetorustik, kanalisatsioonitorustik.
Pos 2, 3, 5, 6	OÜ KOSE VESI	Isiklik kasutusõigus – perspektiivne kaugküttetorustik
Kodu tänav L2 (33801:001:0346)	OÜ KOSE VESI	Isiklik kasutusõigus – perspektiivne kaugküttetorustik

### 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.

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

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Erandina on Kose valla teede arendustegevuse tarbeks eraldatud planeeringualast 10 m laiune transpordimaa krunt Pos 8, mille realiseerimise kohustus lasub Kose vallal, kui 3370746 Kose teed hakatakse ümber ehitama. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmisid 03.03.2022 halduslepingu nr 2-7.9/12, millega lepidi kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. 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, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Kruntidele Pos 1- Pos 4 ehituslubade väljastamise eelduseks on planeeritud teede ja tehnovõrkude välja ehitamine. Selleks on lubatud kaks alternatiivset



lahendust: 1) detailplaneeringust huvitatud isik ehitab üheetapiliselt kogu ulatuses juurdepääsuteed, kergliiklustee ja kõik tehnovõrgud täies ulatuses välja; 2) detailplaneeringust huvitatud isik ehitab juurdepääsutee, kergliiklustee ja tehnovõrgud vastava korterelamuni välja selles osas, mis on ehitusluba taotlemist sooviva korterelamu kasutamiseks vajalik. Juurdepääsutee väljaehitamisel tuleb silmas pida, et teede asfalteerimine on lubatud alles pärast korterelamute valmimist. Seega täielik teede väljaehitamine on arenduse viimane samm pärast ehitustegevuse lõppemist. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja tehnorajatised ning neile ka nõutud servituudid või isikliku kasutusõiguse alad seatud.

Kruntidele Pos 5 ja Pos 6 planeeritud juurdepääsutee ja kergliiklustee projekteeritakse ja ehitatakse välja detailplaneeringust huvitatud isiku poolt. Krundil Pos 8 perspektiivsena näidatud Kose tee laiendus ja kergliiklustee projekteerimine ja ehitamine ei ole detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Kui aga detailplaneeringust huvitatud isiku soov on luua koheselt läbipääs Pos 5 juurdepääsuteelt Kose tee, siis selle ühenduse väljaehitamine vajalikus mahus krundil Pos 8 on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Kui otsustakse planeeritud juurdepääsutee pikendamise kasuks Pika tänavani (vt täpsemalt ptk 7.4), siis lisanduva juurdepääsutee osa projekti ja ehituse eest tasumine on samuti detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Transpordimaa krundid Pos 5, 6 ja 8 antakse tasuta üle Kose vallale. Avalikult kasutatavate kruntide tasuta üleandmiseks Kose vallale, korraldab detailplaneeringust huvitatud isik oma kuluga krundi mõõdistamise iseseisva katastriüksuse moodustamiseks. Pärast transpordimaa katastriüksuse moodustamist teeb detailplaneeringust huvitatud isik avalduse Kose vallavolikogule selle katastriüksuse tasuta üleandmiseks. Volikogu otsuse alusel võtab transpordimaa katastriüksuse Kose vald endale üle ning seejärel sõlmivad Kose vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik selle kohta notariaalse lepingu.

Mänguväljaku väljaehitamine võib toimuda etapiti kuid peab olema valmis enne viienda rajatava kortermaja ehitusloa väljastamist, st kui on 50% ehitusmahus täietud tuleb mänguväljak rajada lõplikult valmis (8 rajatist vastavalt 7.3 peatükis toodule). Mänguväljaku rajamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul, kes rajab mänguväljaku oma kuludega ja seejärel annab selle tasuta Kose vallale üle edasiseks majandamiseks.

Planeering viiakse ellu neljas etapis – üks elamumaa krunt korraga. Esimeses etapis rajatakse kõige pealt juurdepääsutee koos tehnovõrkudega (kas üheetapiliselt või ainult ehitusluba taotleva korterelamu toimimiseks vajalikus mahus) ning seejärel alustatakse esimese korterelamu rajamist. Kortere lamute rajamise järjekorra otsustab ala arendaja (detailplaneeringust huvitatud isik).