



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-10-2022

Detailplaneeringu ID: 107652

**HARJU MAAKOND, KOSE VALD**  
**KREI KÜLAS ASUVA KRUUSAMÄE**  
**MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**

|  |   |
|--|---|
| Planeeringu algataja:                    | Kose Vallavalitsus  |
| Planeeringu koostamisest huvitatud isik: | Margus Orren  |
| Detailplaneeringu koostas:               | PAABOR PROJEKT OÜ   |
| Koostaja:                                | Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris)<br><i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> |
| Kontrollis:                              | Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7)<br><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 .....  | 11 |
| 7. PLANEERINGULAHENDUS .....   | 11 |
| 7.1 Krundi hoonestusala määramine .....  | 11 |
| 7.2 Krundi ehitusõiguse määramine .....  | 11 |
| 7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused .....   | 13 |
| 7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus .....  | 13 |
| 7.5 Ehitistevahelised kujad .....  | 14 |
| 7.6 Tehnovõrkude lahendus .....  | 14 |
| 7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....  | 18 |
| 7.8 Keskkonnatingimuste seadmine .....   | 19 |
| 7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....   | 19 |
| 7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine .....  | 20 |
| 7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ..... | 20 |
| 8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....   | 23 |

**Detailplaneeringu koosseis**

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugiplaan M 1:1000
- Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:1000
- Lisa-A – Juurdepääsu skeem

## SELETUSKIRI

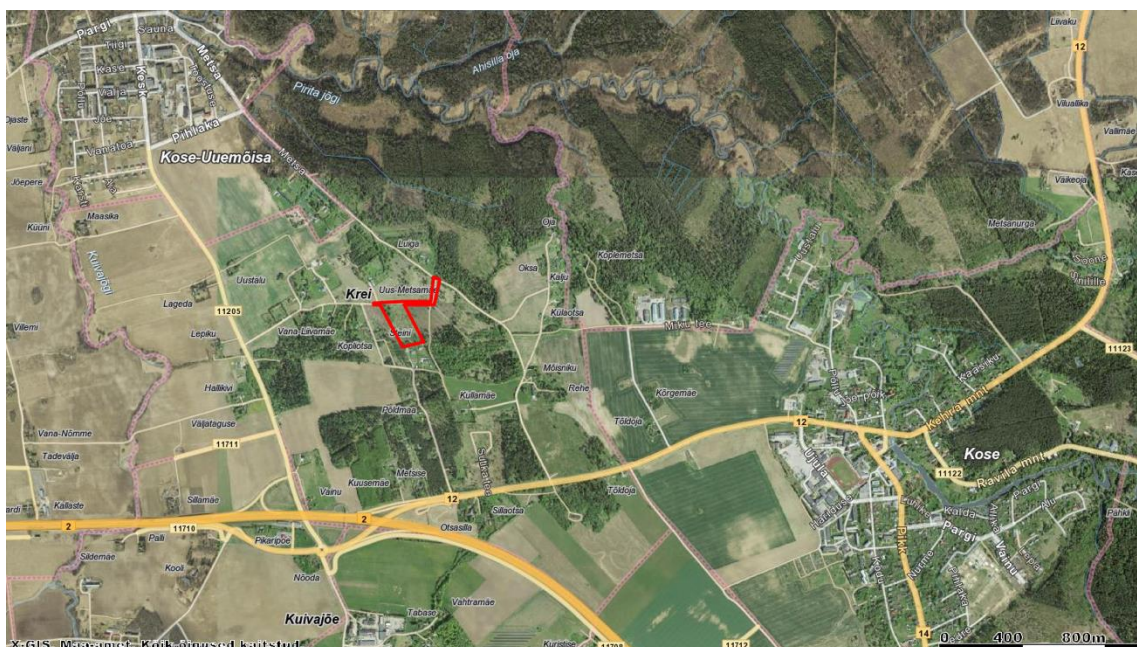
### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Margus Orreni, poolt 18.03.2022 esitatud taotlus Kose Vallavalitsusele Krei külas asuva Kruusamäe katastriüksusel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 21.03.2022 nr 7-1.2/457 all).
- Kose Vallavalitsuse 11. aprill 2022 korraldus nr 215 koos lisaga (lähteseisukohad) Krei külas asuva Kruusamäe maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Krei külas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 2,8 ha ning see hõlmab Kruusamäe (katastritunnus 33701:002:1053), osaliselt Paunküla metskond 53 (katastritunnus 33701:002:0572), osaliselt Uus-Metsamäe (katastritunnus 33701:002:1052) ja osaliselt Metsamäe (katastritunnus 33701:002:0081) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



### 3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Kruusamäe katastriüksuse jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine üksikelanute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

### 4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 11. aprill 2022 korraldus nr 215 „Krei külas asuva Kruusamäe maaüksuse detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- 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);

- Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord (Kose Vallavolikogu 24. novembri 2022 määrus nr 25);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (planeerimiseseadus; veeseadus; looduskaitseeseadus; keskkonnaseadustiku üldosa seadus; 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“; keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“; 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“; EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;) ja muud asjakohased seadused ja nende alusel kehtestatud ministrite määrused;
- 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 koostanud Mau & Pojad OÜ märtsis 2021.a, töö nr TJ 32/21. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

## 6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

### 6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

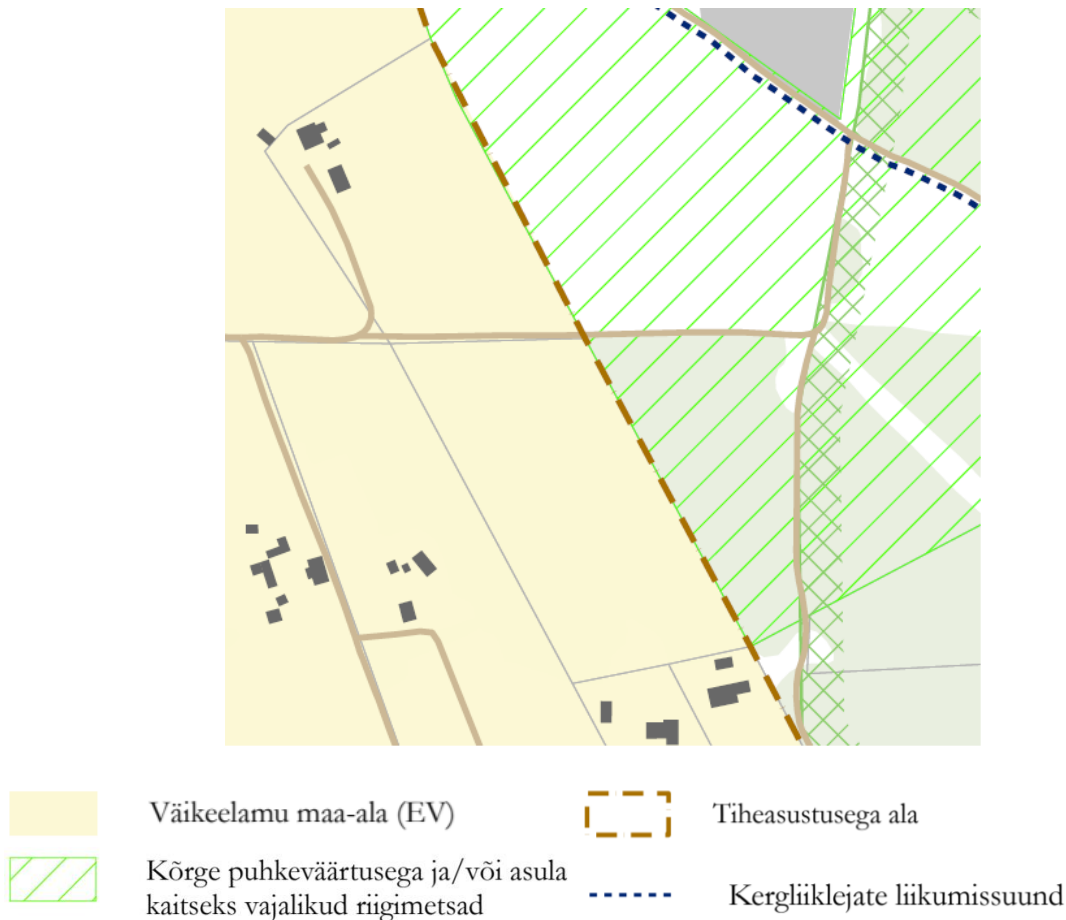
Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Tiheasustusalad on üldplaneeringu mõistes valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsel hoonestusalale 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 Kruusamäe katastriüksuse 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 Krei külas Kose-Uuemõisa ja Kose aleviku vahel 2500 m<sup>2</sup>; hoonete suurim ehitisealune pind kuni 25% krundi pindalast; eluhoone suurim lubatud kõrgus kuni 9 m, abihoonel kuni 6 m; krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet; haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast; metsastel kruntidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus; enam kui kuue krundi moodustamisel tuleb 20% planeeritavast alast kavandada avalikuks kasutuseks (mille hulka ei loeta sõiduteid ja tänavaid) – haljasalaks, puhkealaks vms; piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Läbipaistmatud piirdeaia ei ole lubatud; tuleohutuse tagamiseks peab naaberkinnistute

hoonete ja rajatiste vaheline kuja olema 8 m. Hoone või rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek.

Detailplaneering ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



## 6.2 Olemasolev olukord

Juurdepääs planeeringualale on eraomandis olevalt 3370136 Krei külateelt, mida reaalsuses kasutatakse avalikult ja mida hooldab Kose vallavalitsus. Planeeringuala läbivad mittetulundusühingule MTÜ Krei küla tehnovõrgud (reg. kood 80410338) kuuluv sidekaabel ning ettevõttele Elektrilevi OÜ kuuluv madalpinge õhuliin, keskpinge kaabel, keskpinge õhuliin.

Kruusamäe katastriüksus on hoonestamata ja kaetud lagendikuga. Planeeringualal asuvad üksikud suuremad puud.

*Foto 1. Vaade planeeringualale (Foto: Maa-amet, sept 2021.a)*





*Foto 2. Vaade kagu nurgast planeeringualale (aprill 2022.a)*



*Foto 3. Vaade loode nurgas olevalt juurdepääsult planeeringualale (aprill 2022.a)*



*Foto 4. Vaade lõuna suunalt planeeringualale (aprill 2022.a)*

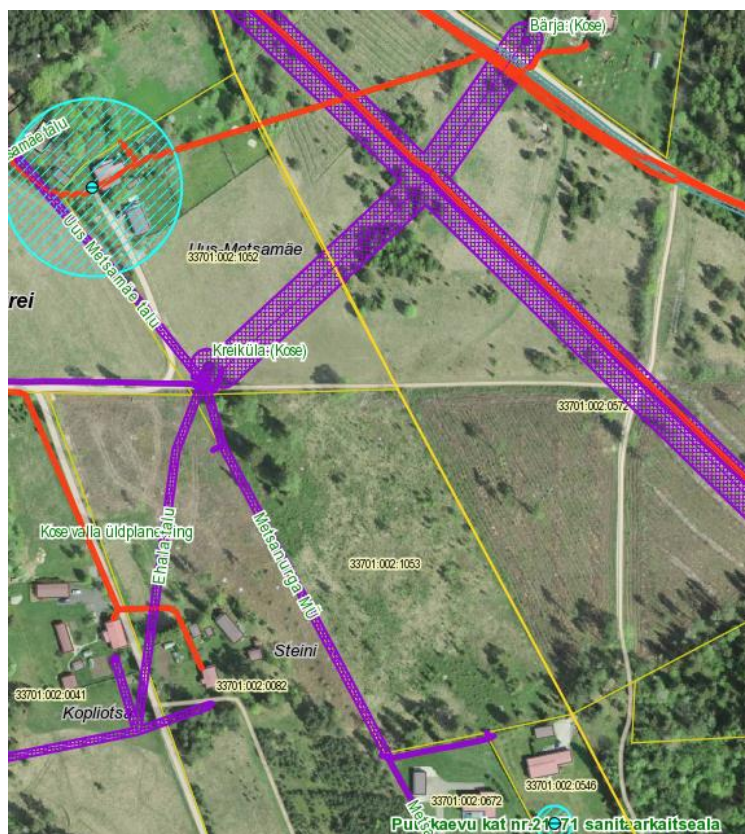


Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m (elektri madalpingeõhuliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m (elektri madalpingekaabel)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 10 m (elektri keskpingeõhuliin)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m (elektri keskpingekaabel)
- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m



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



### 6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad elumumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb tiheasustusega piirkonda.

Planeeringuala lähipiirkonna (raadius ca 250 m) hoonestatud katastriüksuste pindalad jäävad vahemikku 2231 m<sup>2</sup> – 3,5 ha, üksikelamute ja abihoonete ehitisealused pinnad jäävad katastriüksuse kohta vahemikku 54-534 m<sup>2</sup> ja hoonete arv katastriüksuse kohta 1-6. Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, leidub nii viilkatusega, kelpkatusega kui ka lamekatusega hooneid ning välisfassaadis on kasutatud puitu, kivi ja krohvi. Planeeringualal ja lähipiirkonnas on rajatud puit- ja võrkpiirdeaedu.

Planeeringuala kontaktvõõndis asuvad elektrivõrk ja sidekaablid. Planeeringuala kontaktvõõndis paiknevate hoonete asukohad ja hoonete kohta käiv info on kajastatud joonisel 2.

*Foto 5. Kontaktvööndis asuv viilkatusega hoone*



*Foto 6. Kontaktvööndis asuv lamekatusega hoone*



*Foto 7. Kontaktvööndis asuvad kelpkatusega hooned*



## 6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kose valla üldplaneeringuga ja detailplaneeringu koostamisel lähtutakse kehtiva üldplaneeringu nõuetest. Planeeringuala asub Kose valla üldplaneeringu järgselt tiheasustusalas, seega lisanduva hoonestuse kavandamine juba hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa ulatuslikke muudatusi asustustrüki. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste puhul on aluseks võetud planeeringuala kontaktvööndis olemasolevate hoonete näitajad lisaks Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadele, et oleks tagatud uushoonestuse sobivus ümbritsevasse keskkonda. Olemasolev keskkond ja tehnovõrgud suudavad tagada lisanduvate elamute ja abihoonete rajamisega kaasneva koormusega toimetuleku.

## 7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse Kruusamäe katastriüksus kuueks krundiks. Katastriüksuse sihtotstarveteks määratakse neljale krundile elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelanduse maa), ühele määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks transpordimaa (krundi kasutamise sihtotstarve tee ja tänava maa) ning ühele määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks tootmismaa (krundi kasutamise sihtotstarve vee tootmise ja jaotamise ehitise maa). Planeeringualasse kaasati algatamisel osaliselt Paunküla metskond 53 (katastritunnus 33701:002:0572) eelkõige perspektiivse ühiskanalisisatsiooniga liitumise tõttu, kuid planeeringu koostamisel esialgu ühiskanalisisatsioonitorustikke sinna planeeritud pole kuniks pole Krei küla kohta ühisveevärgi- ja -kanalisisiooni arendamise kava koostatud. Eelpooltoodust tulenevalt ei ole ka krundile Pos 9 planeeringuga hetkel midagi planeeritud. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga ka Metsanurga katastriüksusele juurdepääs, kuna hetkel toimub see läbi pinnastee üle RMK haldusalas oleva Paunküla metskond 53 katastriüksuse.

### 7.1. Krundi hoonestusala määramine

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

Hoonestusala on planeeritud valdavalt 4 m kaugusele katastriüksuse piiridest. Krundil Pos 4 on hoonestusala kaugus katastriüksuse piirist ühel juhul 8 m kaugusel ja krundil Pos 5 on hoonestusala määratud kolmest küljest 0,5 m kaugusele. Hoonestusalad on määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti.

Rajatiste kavandamisel tuleb lähtuda Kose valla üldplaneeringu nõudest, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Sh peab üldplaneeringujärgselt maaküttekontuuri kaugus krundi piirist olema minimaalselt 4 m. Nõuded taastuenergia rajatiste (väiketuulikud, päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekteerimise käigus. Pos 6-9 kruntidele hoonestusalasid ei määrata.

### 7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;



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

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone) | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone) |
|--------|--|---|---|--|
| 1      | Üksikelamu maa (EP) 100%                         | 4 (1/3)   | 500 m <sup>2</sup>  | 8 m / 6 m  |
| 2      | Üksikelamu maa (EP) 100%                         | 4 (1/3)   | 500 m <sup>2</sup>  | 8 m / 6 m  |
| 3      | Üksikelamu maa (EP) 100%                         | 4 (1/3)   | 500 m <sup>2</sup>  | 8 m / 6 m  |
| 4      | Üksikelamu maa (EP) 100%                         | 4 (1/3)   | 500 m <sup>2</sup>  | 8 m / 6 m  |
| 5      | Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV) 100%  | 1   | 60 m <sup>2</sup>   | 6 m  |
| 6      | Tee ja tänava maa (LT) 100%                      | -   | -   | -  |
| 7      | Üksikelamu maa (EP) 100%                         | -   | -   | -  |
| 8      | Üksikelamu maa (EP) 100%                         | -   | -   | -  |
| 9      | Metsamaa (MM) 100%                               | -   | -   | -  |

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

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooneid ja rajatisi, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 500 m<sup>2</sup>. Täpne lahendus rajatava hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 4 (põhihoone ja kuni kolm abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu.



Eraldi krunte Pos 7, Pos 8 ja Pos 9 ei moodustata - tegemist on planeeringualasse jäävate katastriüksuste osadega, millele on planeeringu käigus määratud positsiooni numbrid parema arusaadavuse huvides.

### 7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

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

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Hoonete lubatud välisviimistluse materjal | Krohv, puit, kivi               |
| Lubatud katusekalded                      | 0 – 35°                         |
| Lubatud katuse tüübid                     | Viilkatus, kelpkatus, lamekatus |
| Lubatud katusekatte materjal              | Kivi, plekk, bituumen           |
| Maksimaalne hoonete korruselisus          | 2                               |

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrares on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet ja Kose vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohti detailplaneeringule.

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. Piiretena kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,5 m, sh läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus antakse ehitusprojekteerimisel.

### 7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub 3370136 Krei külateelt (kruuskattega, laius 3,5-5,6 m, rahuldavas seisukorras) olemasoleva pinnastee kaudu (asub osaliselt Metsamäe ja Uus-Metsamäe katastriüksustel). Planeeringualale juurdepääsuks on vajalik rajada uus juurdepääsutee, mis on planeeritud rajada kruntidele Pos 6, Pos 7 ja Pos 8. Tee on planeeritud rajada kõvakattega (killustik või kruuskattega) ja selle minimaalseks teekatte laius on standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ alusel planeeritud 4,1 m, mis vastab vähendatud kiirusel ( $\leq 40$  km/h) kahe suunalisele sõiduteele, millel liikleavad peamiselt sõiduautod. Mugavamaks kahe suunaliseks sõiduks on soovituslik rajada ca 4,7 m laius teekattega juurdepääsutee, mis vastab sõiduteele millel liikleavad kahe suunaliselt maasturid. Uue juurdepääsutee jaoks moodustatakse planeeringualale krunt Pos 6 ja kruntidele Pos 7 ja Pos 8

jäävale juurdepääsuteele seatakse teeservituudid nende omanikega (Metsamäe katastriüksusel (Pos 7) on teeservituudi ala suuruseks ca 132 m<sup>2</sup> ja Uus-Metsamäe katastriüksusel (Pos 8) on teeservituudi ala suuruseks ca 73 m<sup>2</sup>). Rajatavale juurdepääsuteele seatakse teeservituudid seda teed kasutavate katastriüksuste kasuks. Kuna ka 3370136 Krei külatee asub eraomandis olevatel katastriüksustel, siis tehakse käesoleva detailplaneeringu realiseerimise esimeses etapis ettepanek Kose vallavalitsusele määrata 3370136 Krei külatee avalikult kasutatavaks teeks Kose Vallavolikogu 24. november 2022 määruse nr 25 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“ kohaselt. Kui Kose vallavalitsus 3370136 Krei külateed ei määra avalikult kasutatavaks erateeks tuleb teeservituudid seada kõigi katastriüksustega, millel asub 3370136 Krei külatee. Servituutide seadmisest on täpsemalt kirjeldatud peatükis 7.10 asuvas tabelis 3. Servituutide ja avalikuks kasutatavaks erateeks määramise alad on näidatud joonisel Lisa-A.

Lisaks luuakse käesoleva detailplaneeringuga ka Pos 6 abil juurdepääs Metsanurga katastriüksusele.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe krundi kohta on standardi kohaselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimiskohtade paiknemine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks tuleb rajada piisavalt suur parkimisala. Parkimisala on soovituslik rajada kõvakattega. Mahasõitude ja parkimisalade täpsed asukohad leitakse hoone 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 § 22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 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 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

#### Kose valla üldplaneeringu nõuded

Kose valla üldplaneeringu ptk 5.7 kohaselt on tiheasutusaladel vee- ja kanalisatsioonisüsteemide arendamisel seatud järgnevad nõuded:

1. rekonstrueerida amortiseerunud ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud, täiendavalt rajada neid vastavalt arendamise kavale ja toimunud arendustele;
2. uued kanalisatsioonisüsteemid rajada lahkvoolsetena;
3. ühissüsteemide väljaehitamiseni on lubatud lekkekindlate kogumismahutite kasutamine ajutise lahendusena, reoveed tuleb transportida purgimissõlme;
4. omapuhastite rajamine on lubatud vastavalt norm- ja õigusaktidele;

5. lokaalsete lahenduste korral arvestada põhjavee kaitstuse ja vajalike kujadega;
6. kuna vallas puudub piisav purgitava reovee vastuvõtu võimekus, eelistada reoveekäitlemise lahendusi, mille käigus tekiks võimalikult vähe purgitavat reovett;
7. ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga liitunud aladel soodustada vanade omapuhastusseadmete (kogumiskaevud jne) ning puurkaevude nõuetekohast likvideerimist, et ei tekiks reostuse lekkimise ohtu pinnasesse ega põhjavele.

Tiheasustusega aladel väljaehitatud ühisveevärkidega vahetult piirnevate kinnistute ja planeeringualade veevargid ühendada võimaluse korral tiheasustusalade ühisveevärki.

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala vahetus läheduses puuduvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Lähim ühiskanalisatsiooni liitumispunkt asub Metsa tänaval (3370138 Kose-Uuemõisa – Krei tee), mis jääb Kruusamäe katastriüksusest 250 m kaugusele ning lähim veetorustik veelgi kaugemal. Selleks, et ühendada planeeringuala kanalisatsioonisüsteem olemasoleva ühiskanalisatsioonitorustikuga tuleks rajada väga pikalt survekanalisatsioonitorustik. Majanduslikult ei ole nii pika torustiku rajamine mõttekas vaid nelja planeeritud üksikelamu maa krundi tarbeks, eriti arvestades asjaolu, et ühisveevärgiga liitumist ei ole samast kohast võimalik teha. Seega on mõistlik reovee puhatus ja ärajuhtimine lahendada lokaalselt kuniks ei ole planeeringuala lähipiirkonda (Krei külla) välja ehitatud ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsioonitorustikke.

### **LAHENDUSED**

#### Alternatiiv 1 - Lokaalne lahendus

Planeeritud on kruntide veevajaduse tagamiseks tuleb rajada üks ühine puurkaev krundile Pos 5 ja igale krundile iseseisev biopuhasti koos imbväljakuga.

Standardi EVS 921:2022 kohaselt on ühe inimese päevane keskmine veevajadus minimaalselt 120 L, lisaks on samas standardis välja toodud, et juhul kui kastetakse eramute aedu, arvestatakse ühele aiale kastmisperioodi vältel (3 kuud) keskmiselt 400 L/d. Puurkaevu soovituslik tootlikkus on leitud 16 inimese kohta (neli majapidamist ja keskmiselt 4 liiget leibkonnas) ja selleks on 1,92 m<sup>3</sup> joogivett millele lisandub 1,6 m<sup>3</sup> kastmisvett ehk kokku 3,52 m<sup>3</sup> ööpäevas. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Tulenevalt veetarbe hulgast ei moodustata sanitaarkaitseala veeseaduse § 154 lõige 1 punkti 3 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

Elamutele veeühenduse saamiseks rajab detailplaneeringust huvitatud isik puurkaevust kruntide teenindamiseks veetorustiku planeeritud sõidutee kõrvale ja/või sõidutee alla. Puurkaevu hoolduse ja nõuetele vastavuse ning korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema kõik kasutajad ühiselt. Ühiseks puurkaevu haldamiseks on soovituslik moodustada mittetulundusühing, mille liikmeteks on kõik kruntide omanikud. Selle MTÜ ülesandeks jääb ka tuletõrje veevõtukoha hooldus ja korrashoid (vt täpsemalt ptk 7.6.3). Kuna pole välistatud tulevikus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine tuleb veetorustikud projekteerida nii, et oleks võimalik tulevikus need ühendada ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniga.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõike 1 punktide 3 ja 4 alusel on lubatud immutada kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovesi ja kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Eelnevast tulenevalt on võimalik kinnistute reoveekäitlus lahendada eelkõige biopuhasti baasil. Omapuhastite rajamine on lubatud vaid juhul kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovesi ja mille kogus jääb alla 5 m<sup>3</sup> ööpäevas. Lisaks on Kose valla üldplaneeringu järgi soovitud variant samuti biopuhasti (ptk 5.7 punkt 6). Pärast reovee bioloogilist puhastamist on lubatud puhastatud heitvesi juhtida lähedalasuvasse veekogusse või rajada imbväljak. Imbväljaku asukoha valikul peab arvestama naaberkruntidega nõnda, et rajatavad tehnoarajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust oluliselt, st imbväljaku kuju 10 m ei tohi ulatuda naaberkruntide hoonestusaladele. Imbväljaku rajamise puhul tuleb samuti silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu hooldusalale lähemal kui 50 m.

Ehitusprojekteerimise raames tuleb valida sobilikud asukohad planeeritud puurkaevule ja biopuhastitele ning imbväljakutele.

#### Alternatiiv 2 – ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonisüsteemiga liitumine

Kuna käesoleval hetkel ühisveevärki planeeringuala vahetus läheduses pole siis antud alternatiiv on võimalik kasutusele võtta pärast Krei külla ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsioonitorustike väljaehitamist.

Kose valla üldplaneeringu kohaselt tuleb tiheasustusega aladel väljaehitatud ühisveevärkidega vahetult piirnevate kinnistute ja planeeringualade veevargid ühendada võimaluse korral tiheasustusala ühisveevärki. Lisaks on soovituslik nõuetekohaselt likvideerida ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga liitunud aladel vanad omapuhastusseadmed (kogumiskaevud jne) ning puurkaevud, et ei tekiks reostuse lekkimise ohtu pinnasesse ega põhjavesse.

Kui tulevikus peaks OÜ KOSE VESI Krei külas ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud välja ehitama, siis tuleb veevargid ühendada võimaluse korral tiheasustusala ühisveevärki ja kanalisatsioonisüsteemi. Selleks tuleb loodava veemajanduse MTÜ poolt rajada vee- ja/või kanalisatsioonitorustikud kuni planeeringuala loodenurka (vt joonisel 4 näidatud perspektiivsed torustikud) kus need on tõenäoliselt võimalik ühendada OÜ KOSE VESI poolt rajatud ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikega. Täpne liitumispunkt selgub pärast torustike valmimist. Enne perspektiivsete torustike rajamist tuleb taotleda ettevõttelt OÜ KOSE VESI tehnilised tingimused. Pärast torustike rajamist ja ühisveevärgiga liitumist võib loodav veemajandusega tegelev MTÜ üle anda endale kuuluvad torustikud kuni liitumispunktideni (maakraan) vee-ettevõtjale ja edaspidi tegeleda vaid rajatud tuletõrje veevõtukoha hoolduse ja korrashoiuga. Olemasolevad biopuhastid tuleb seejärel nõuetekohaselt likvideerida.

#### **7.6.2 Sademevesi**

Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada sademevee immutamine 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 naaberkruntidele, teele ega ühiskanalisatsiooni. Ühist sademeveetorustikku planeeritud ei ole, sest katastriüksustel on võimalik tagada sademevee ärajuhtimine pinnasesse.

#### **7.6.3 Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal on planeeritud tagada tuletõrje veevõtumahutist. Planeeritud on rajada planeeringualale üks ühiselt kasutatav tuletõrje veevõtumahuti. Soovituslik asukoht sellele on Pos 5.

Veevõtukoht peab olema sõiduteest kuni 2,5 m kaugusel ning sellele tuleb tagada ööpäevaringne juurdepääs. Tuletõrje kuivhüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukoha rajamisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise,



korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja standardist EVS 812-6:2012+A1+A2.

Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 lõike 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Kehtiva määruse kohaselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada veevooluhulk 10 l/s. Tuletõrje veevõtukohta rajamise, nõuetele vastavuse ja korrashoiu eest hoolitseb loodav veemajandusega tegelev MTÜ. Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada enne esimese üksikelaniku kasutust alustamist.

#### **7.6.4 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektriõhuliinid. Kui peaks tekkima vajadus olemasoleva õhuliini demonteerimiseks, siis olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub selle krundi omaniku (nende kruntide omanike) kulul, kelle krundil õhuliine demonteeritakse. Demonteerimise soovi korral tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Liitumine elektrivõrguga on võimalik olemasolevast Kreiküla:(Kose) mastalajaamast. Nimetatud olemasolevast mastalajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrit 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on võimalusel planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktide ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarvutiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

#### **7.6.5 Soojusvarustus**

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Muuhulgas on lubatud paigaldada päiksepaneeli nii hoonetele kui maapinnale. Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Nõuded taastuvenergia rajatiste (väiketuulikud, päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10. Üldplaneeringu kohaselt ja tuleohutuse tagamiseks peab maaküttekontuuri kaugus krundi piirist olema minimaalselt 4 m.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küttekiire nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel tuleb järgida energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikkus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

#### **7.6.6 Sidevarustus**

Sidevarustus on võimalik lahendada nii mobiilside kaudu kui ka planeeringuala lääneosas asuvate MTÜ Krei küla tehnoorkudele kuuluva sidekaabli kaudu.

Sidevõrguga liitumiseks on väljastanud mittetulundusühing MTÜ Krei küla tehnoorkude järgnevad tingimused: Sisepääsu tee rajamisel 3370136 Krei külateelt näha ette meetmed sidekaabli kaitsmiseks, kui väljakaevatav pinnas ületab 50cm sügavust; krundi Pos 1

ühendamiseks tuleb rajada mikrotoru 1x14/10 trass sidekaevu K04, kruntide Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 ühendamiseks on planeeritud rajada 4x14/10 sidetrass sidekaevu K05; kasutada tuleb vähemalt 24-kiuline kaableid (min Ø5mm) mis puhuda sidekaevudesse K04 ja K05; sidekaevudesse tuleb jätta kaablivaru 10 m.; piiritluspunktideks on sidekaevude K04 ja K05 kaevusein.

Kaablite ühendamiseks muhvidesse M04 ja M05 tuleb tulevastel elanikel tellida MTÜ Krei küla tehnovõrgud arendustöö tellimus. Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos arendustööga) Sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis tuleb saata MTÜ Krei küla tehnovõrgud e-posti aadressile.

## **7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

### **7.7.1 Haljastuse põhimõtted**

Planeeringualal asub peamiselt lagendik ja osaliselt on säilitatud kõrghaljastust (vt Fotod 1-4). Planeeringualal kasvavad kaunid ja heas seisukorras puud, mida tuleb nii suures osas kui võimalik, säilitada. Lubatud on likvideerida vaid hoonete ja rajatiste ehituseks ette jäävaid puid. Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada asjakohaste Kose valla üldplaneeringu nõuetega:

- väikeelamu maal tuleb tagada haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast, sh metsastel kruntidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus;
- säilitada 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);
- eraldada võimalusel jalgteed tänavast/teest haljaspuhvriga;
- 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 antakse hoonete 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**

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 välisvalgustuse 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. Krundile peab paigaldama kinnised konteinerid. Soovitavalt tuleks konteinerid paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol. Täpne konteinerite asukoht tuleb määrata ehitusprojekteerimisel. 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 lõigetes 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

Positiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub tiheasustusalal tihendamises mitte laiendamises. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline ja ulatuslik 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 liikluskooormuse, 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. Tehnovõrkude notariaalsete lepingute eest tasub detailplaneeringust huvitatud isik või krundi igakordne omanik.

Tabel 3. Servituutide seadmine

| Teeniv kinnisasi/isik | Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)  |
|-----------------------|---|
| Pos 1                 | * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ)  |
| Pos 2                 | -   |
| Pos 3                 | -   |
| Pos 4                 | * Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – sidekaabel (Pos 2, Pos 3)  |
| Pos 5                 | -   |
| Pos 6                 | * Teeservituut sõiduteele pindala ca 1944 m <sup>2</sup> (Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Metsanurga)<br>* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – sidekaabel (Pos 2, Pos 3, Pos 4)<br>* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ)<br>* Isiklik kasutusõigus – veetorustik (loodav veemajanduse MTÜ) |
| Pos 7                 | * Teeservituut sõiduteele pindalaga ca 132 m <sup>2</sup> (Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Metsanurga)  |
| Pos 8                 | * Teeservituut sõiduteele pindalaga ca 73 m <sup>2</sup> (Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Metsanurga)   |
| Pos 9                 | -   |

Planeeringualale juurdepääsuks on eelistatud õiguslikult 3370136 Krei külatee määramine Kose vallavolikogu 24. november 2022 määruse nr 25 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“ alusel avalikuks kasutatavaks teeks ja sel juhul 3370136 Krei külateele teeservituute ei ole vaja seada. Kui aga Kose vallavalitsus ei määra 3370136 Krei külateed avalikult kasutatavaks teeks tuleb seada teeservituudid kõikide nende maaomanikega kellele kuuluvatel katastriüksustel asub 3370136 Krei külatee.

### 7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei



kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vastavasisuline leping sõlmitakse Kose valla ja huvitatud isiku vahel enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

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

Krundile Pos 5 tuleb rajada puurkaev, tuletõrje veevõtukoht ja vajadusel puurkaev-pumpla hoone detailplaneeringust huvitatud isiku poolt. Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne planeeritud juurdepääsutee, tehnovõrkude, nõuetekohase veevõtukohta ja puurkaevu välja ehitamist. Lisaks peab enne esimesele mistahes hoonetele kasutusloa väljastamist olema 3370136 Krei külatee määratud avalikult kasutatavaks erateeks või seatud kõikide maaomanikega teeservituudid. Avalikult kasutatavaks erateeks määramine peab toimuma Kose Vallavolikogu 24. november 2022 määruse nr 25 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“ § 4 kohaselt. Samuti tuleb seada detailplaneeringust huvitatud isikul juurdepääsuteele, mis asub Pos 6, Pos 7 ja Pos 8-l teeservituudid nende omanikega.

Kui planeeringuala tulevikus soovitakse liita ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonisüsteemiga siis planeeringualal asuvate perspektiivsete torustike rajamise kohustus on loodaval MTÜ-l või selle puudumisel kõikide planeeritud kruntide omanikel ühiselt. Perspektiivsed torustikud saab rajada pärast Krei külas ÜVK torustike väljaehitamist.

Torustike ja teiste rajatiste rajamisega seotud kohustused ja ajalised näitajad lepatakse kokku detailplaneeringu menetlemise käigus ja fikseeritakse rajatiste lepinguga. Detailplaneeringut ei võeta vastu enne rajatiste lepingu allkirjastamist.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

MTÜ Krei küla tehnovõrgud elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ lõiked 1 ja 5).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt MTÜ Krei küla tehnovõrkudele.

- Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba Krei küla tehnovõrgud liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
  - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
  - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, ülejutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
  - puude istutamine ja langetamine;
  - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
  - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult MTÜ Krei küla tehnovõrgud järelevalvajaga.

Planeering viiakse ellu kahes etapis. Esimeses etapis moodustatakse detailplaneeringujärgsed krundid ja seatakse teeservituudid krundile Pos 6, Pos 7 ja Pos 8. Lisaks toimub esimeses etapis 3370136 Krei külatee eratee avalikuks kasutamiseks määramise menetluse algus. Teises etapis rajatakse planeeritud juurdepääsutee (krundile Pos 6), puurkaev ja tuletõrje veevõtukoht (krundile Pos 5) ja planeeritud kruntide teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud (veetorustik, elektri kaabel koos liitumispunktiga, sidekaabel) ning rajatakse planeeritud hooned.