



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-4-2025

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
KOSE ALEVIKUS
UUSTALU TN 43 KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING

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

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Seosed strateegiliste planeerimisdokumentidega	4
6.2 Olemasolev olukord	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
6.4 Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus	10
7. PLANEERINGULAHENDUS	12
7.1. Krundi hoonestusala määramine	12
7.2 Krundi ehitusõigus	12
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	13
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	14
7.5 Ehitistevahelised kujud	14
7.6 Tehnovõrkude lahendus	14
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	16
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	16
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	17
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	17

Detailplaneeringu koosseis

- | | |
|--|----------|
| • Detailplaneeringu seletuskiri | |
| • Joonis 1 – Situatsiooniskeem | M 1:5000 |
| • Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:2000 |
| • Joonis 3 – Tugiplaan | M 1:500 |
| • Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega | M 1:500 |
| • Joonis 5 – Uustalu kinnistu detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis | - |
| • Joonis 6 – Üldplaneeringu muutmise ettepanek | - |

SELETUSKIRI

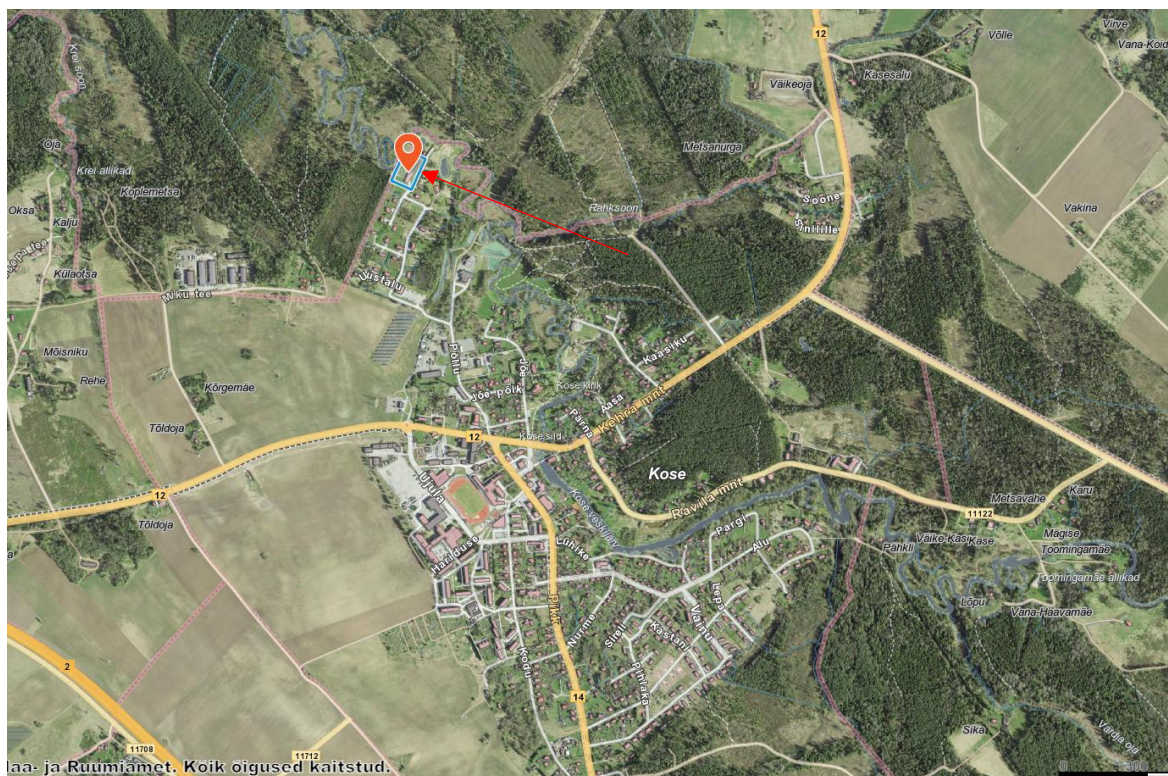
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Aleksander Leonovi, poolt esitatud 15.09.2023 avaldus Kose Vallavalitsusele Kose alevikus Uustalu tn 43 katastriüksusel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 15.09.2023, dokumendi nr 7-1.2/1484 all).
- Kose Vallavolikogu 27. juuni 2024 otsus nr 288 lisaga (lähteseisukohad) Kose alevikus Uustalu 43 katastriüksuse detailplaneeringu algatamise ning KSH mittealgatamise 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 8285 m² ning see hõlmab Uustalu tn 43 // Tiigioru (33702:001:0503) katastriüksust ning Uustalu tänav L3 (33801:001:0699) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Uustalu 43 katastriüksusel kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ja õigusliku aluseta ehitiste seadustamise võimalikkuse väljaselgitamine. Detailplaneeringuga määratakse katastriüksuse ehitusõigus, kalda kaitse tingimused ning lahendatakse PlanS § 126 lõikes 1 sätestatud asjakohased ülesanded.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavolikogu 27. juuni 2024 otsus nr 288 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Kose valla arengukava 2023-2035 (Kose Vallavolikogu 24.11.2022 määrus nr 24);

- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);
- Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 (Kose Vallavolikogu 22.02.2024 määrus nr 63);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; veeseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostanud OÜ Nivello november 2023.a. Töö nr. EH2341. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Seosed strateegiliste planeerimisdokumentidega

Harju maakonnaplaneering 2030+ järgselt asub planeeringuala roheline võrgustiku alal. Kose Valla üldplaneeringu koostamisel võeti roheline võrgustiku kujundamisel aluseks Harju maakonnaplaneering 2030+ ja täpsustati maakonnaplaneeringuga määratud üldisi kasutustingimusi kohalikest oludest lähtuvalt.

Üldplaneeringu järgi läbib Uustalu tn 43 roheline võrgustiku tugiala piir. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus üldplaneeringus toodud roheline võrgustiku toimimise säilitamiseks vajalike nõuetega.

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Üldplaneeringuga on määratud Uustalu tn 43 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 Kose alevikus 1500 m²; hoonete suurim ehitisealune pind kuni 25% krundi pindalast; eluhoone suurim lubatud kõrgus kuni 9 m, abihoonel kuni 6 m; krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet; haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast; metsastel kruntidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus; piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Läbipaistmatud piirdeaiad ei ole lubatud; tuleohutuse tagamiseks peab naaberkinnistute hoonete ja rajatiste vaheline kuja olema 8 m. Hoone või rajatise ehitamisel naaberkinnistust piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



Detailplaneeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt on käesolev detailplaneering kehtivat Kose valla üldplaneeringut muutev detailplaneering, millega soovitatakse vähendada ehituskeeluvööndi ulatust ning muuta lubatud piirdeaiade tüüpi ja kõrgust.

6.2 Olemasolev olukord

Katastriüksusel kehtib Uustalu kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 54), millega kavandati 30 elamukrunti, neist 6 on paariselamute ja 24 üksikelamute ehitamiseks. Detailplaneering on elluviimisel. Kehtivas detailplaneeringus on Uustalu tn 43 katastriüksuse hoonestusala jõekalda 50 m ehituskeeluvööndist väljaspool. Hoone projekteerimisel, ehitusloa ning ka kasutusloa väljastamisel asus hoone täielikult ehituskeeluvööndist väljaspool (vaata asukohta skeem 3) – ajapikku on jõe piirid muutunud ning seetõttu hetkel kehtiva ehituskeeluvööndi ulatuses on mõningaid erisusi varasemast asukohast. Sellest tulenevalt paikneb elamu praegusel hetkel osaliselt jõekalda ehituskeeluvööndis, kuid on igati seaduslik. Kehtiv detailplaneering näeb ette kruntide piiramise piirdeaiaga, mille kõrgus on kuni 1,5 m ja mis peab olema läbipaistev. Uustalu tn 43 katastriüksus on piiratud, eelkõige turvalisuse eesmärgil, 75 m (20,8 %) ulatuses kõrgema ja läbipaistmatu aiaga, ülejäänud osas, st 285 m ulatuses, on tegemist läbipaistva võrk/metallaiaga või puudub piirdeaed sootuks (Pirita jõe poolses osas).

Ehitisregistri andmetel on Uustalu 43 katastriüksusel üksikelamu ehitisealuse pinnaga 535 m², mille sisse kuulub ka garaaži osa. Uustalu tn 43 katastriüksuse ehituskeeluvööndis asuvad ehitised: kasvuhoone (Pirita jõest 17,6 meetri kaugusel) ja varjualune (Pirita jõest 11,0 meetri kaugusel) (vt joonis 3, fotod 1, 2, 3). Detailplaneeringu koostamise hetkel on olemasolevate hoonete ehitusalune pind kokku 571 m².

Peajuurdepääs on planeeringualale Uustalu tänav katastriüksuselt. Planeeringuala vahetus läheduses Uustalu tänaval, asuvad ettevõttele Elektrilevi OÜ kuuluvad elektri madalpingekaablid ja õhuliinid, Kose vallale kuuluvad tänavavalgustuse madalpingekaablid, ettevõttele OÜ Kose Vesi kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Foto 1. Vaade planeeringualale ja lähialale (Foto: Maa- ja Ruumiamet, 2024.a)



Skeem 3. Väljavõte Uustalu kinnistu detailplaneeringust + geodeetiline alusplaan



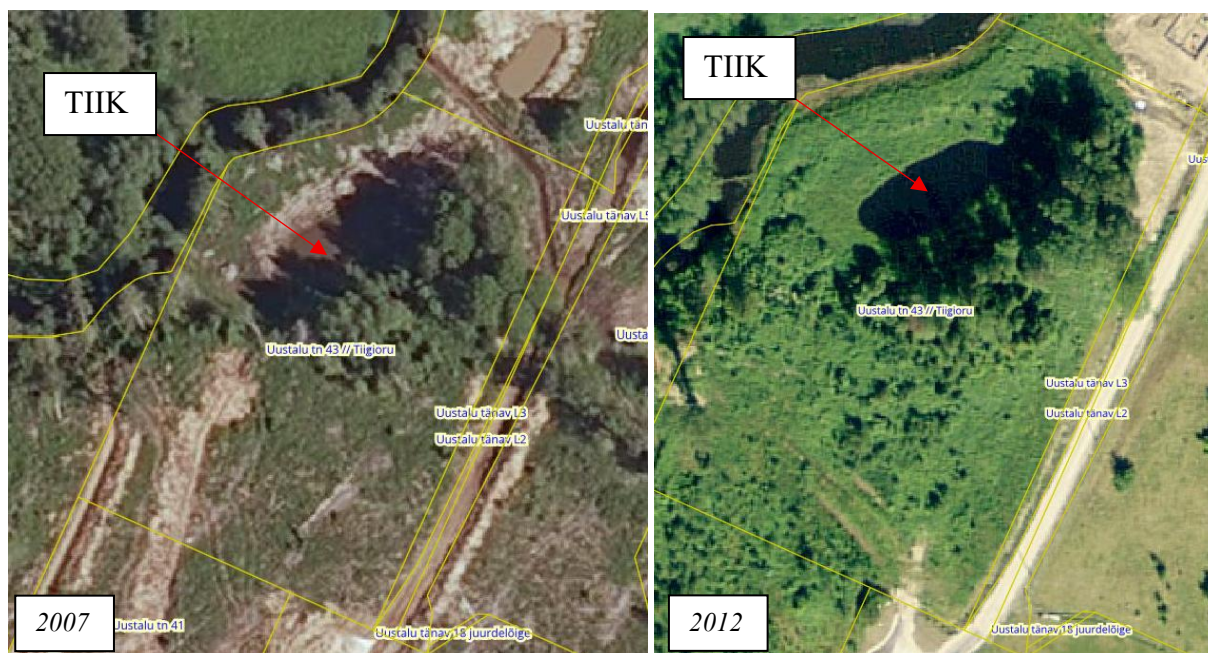
Foto 2. Kasvuhoone (detsember 2023.a)



Foto 3. Varjualune (detsember 2023.a)



Fotod 4 ja 5. Ortofotod 2007 ja 2012 Maa-ja Ruumiamet, millel on olemasolev tiik näha juba enne ehitustegevuse algust



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 4):

- Pirita jõe kallasarada 4 m
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10 m
- Pirita jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m
- Pirita jõe kalda piiranguvöönd 100 m

Skeem 4. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-amet)



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad elamumaa, transpordimaa ja sihtotstarbeta maa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb tihehoonestatud piirkonda, kus kehtib Uustalu kinnistu detailplaneering.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad üksikelamud, Kose aleviku reoveepuhasti, Kose jäätmejaam, üks ärimaa (energeetika ja telekommunikatsiooniga tegelev ettevõtte Corle OÜ) ning veidi kaugemale ka Kose laululava.

Planeeringuala kontaktvööndis detailplaneeringud

Detailplaneeringud planeeringuala vahetus läheduses (infosüsteemi EVALD, seisuga 30.10.2025 andmetel):

- Põhja, ida ja lõuna suunas: Uustalu kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 54) kavandati 30 elamukrunti, neist 6 on paariselamute ja 24 üksikelamute ehitamiseks. Detailplaneering on elluviimisel;
- ida suunas: Uustalu 16 ja 20 detailplaneering (kehtestatud Kose Vallavalitsuse 27.01.2026 korraldusega nr 24). Detailplaneeringu eesmärk on Uustalu tn 16 ja 20 katastriüksuste jagamine (piiride muutmine), ehitusõiguse määramine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks;
- kagu suunas:
 - Põllu tn 12 detailplaneering (algatatud Kose Vallavalitsuse 02.09.2025 korraldusega 255). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kaitsevää hoonete ning rajatiste ja riigikaitse ehitiste püstitamiseks. Detailplaneering on koostamisel.
 - Põllu tänava detailplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu 23.11.2000 otsusega nr 50). Detailplaneeringu eesmärgiks oli uue tööstuspiirkonda teenindava tänava rajamine ning maaomandi korrastamine, lisaks moodustati uusi krunte jõe äärde. Detailplaneering on realiseeritud;
 - Jõe tn 25 detailplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu 18.10.2001 otsusega nr 60). Detailplaneeringu eesmärgiks oli Jõe tn 25 katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning elamu ehitamine. Detailplaneering on realiseeritud.

Planeeringuala kontaktvööndis asub tänavavalgustuse elektrikaabel ja Elektrilevi elektrivõrk ning Telia sidekaablid ning ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hea ligipääsuga kohas. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja katastriüksuste kohta käiv info on kajastatud joonisel 2.

Foto 4. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa- ja Ruumiamet 2024.a)



6.4 Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus

Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus ja mõju looduskeskkonnale

Kavandatud tegevus toimub olemasoleval elamumaa sihtotstarbega kinnistul, välja kujunenud tiheasustusalal, kus looduslikke elupaiku ega loodusvarasid olulisel määral ei esine. Ehitised (kasvuhoone ja varjualune) paiknevad kujundatud õuealal ning nende ehitisealune pindala (ligikaudu 36 m²) moodustab ligikaudu 0,5% katastriüksuse pindalast. Seega ehituskeeluvööndis asuvad ehitised ei muuda oluliselt maastikku ega maakasutust, sest paiknevad juba kujundatud õuealal, mitte looduslikul kaldal. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Planeerimisseaduse § 8-ga, mis toob välja, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Antud hooned ja rajatised on oma olemuselt esteetilised ja sobituvad antud asukohta. Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud õueala funktsionaalsuse ja ruumilise terviklikkuse tagamise eesmärgil.

Kavandatud ehitiste paiknemine ehituskeeluvööndis ei kujuta ohtu Pirita jõe ega ümbritseva looduskeskkonna seisundile. Kavandatud ehitised ei mõjuta Pirita jõe veekaitsevööndi ega kallasraja kasutustingimusi – kallasraja läbipääs säilib ning veekaitsevööndis ehitustegevust ei toimu. Ehitiste rajamine ja kasutamine ei põhjusta pinnase erosiooni ega heiteid vette või pinnasesse, sest pinnasetööd on väikesed ja ala on juba stabiilne. Kasvuhoone kastmiseks kasutatakse looduslikku sademevett või olemasolevast tiigist vett, mistõttu veekasutuse mõju Pirita jõele puudub. Ehitised sobituvad piirkonna miljöösse, sest naaberkinnistutel on samuti rajatised veekogu vahetus läheduses.

Pirita jõgi kuulub lõhe (*Salmo salar*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*) ja teiste kaitsealuste liikide kudemis- ja elupaikade nimistusse. Kavandatud tegevus ei muuda veekogu hüdroloogilist režiimi ega kahjusta nimetatud liikide ega kaitseala kaitse-eesmärke, sest hooned paiknevad väljaspool kaitseala piiranguid. Samuti ei asu planeeritava alal ega selle vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Kavandatud ehitiste väike maht, ehitustööde lühiajalisus ning asukoht juba hoonestatud elamualal tagavad, et kavandatud tegevus ei halvenda looduskoosluste seisundit ega roheline võrgustiku toimimist ega rohevõrgustiku sidusust. Tegemist ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevusega keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 tähenduses.

Vastavalt looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõikele 3 on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 40 lõike 3 ja lõike 4 punkti 2 kohaselt võib kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul ning ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

LKS § 40 lg 1 kohaselt võib kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Vastavalt LKS § 34 on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kavandatava lahenduse mõju kalda kaitse eesmärkidele on järgmine:

Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Planeeringuala ehituskeeluvööndisse jääv osa on kujunenud olemasolevaks õuealaks ning ei ole loodusliku taimeestiku ega kaldakoosluste säilimise seisukohalt väärtuslik ala. Kavandatavad ehitised paiknevad juba kasutuses oleval hoonestatud elamukrundil ning nende rajamine ei too kaasa looduslike koosluste täiendavat hävimist ega kaldavööndi loodusliku struktuuri muutmist.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Kavandatav tegevus ei suurenda oluliselt inimtegevuse koormust kaldavööndis, kuna detailplaneeringuga ei kavandata suuremas mahus ehitisealuse pinna suurendamist võrreldes olemasoleva olukorraga. Planeeringu eesmärk on eelkõige olemasolevate ehitiste seadustamine, mistõttu ei kaasne täiendavat keskkonnakoormust Pirita jõe kaldale.

Kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Planeering arvestab väljakujunenud asustusstruktuuriga ning säilitab olemasoleva elamukrundi kasutuse. Hoonestus on koondatud olemasoleva elamu õueala piiresse ning ei laiene looduslikule kaldale (sh nõlvale). Planeering võimaldab tulevikus abihoonete paiknemist õueala sees ümber korraldada selliselt, et oleks võimalik eelistada veekogust kaugemaid asukohti.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine kaldal

Planeering ei mõjuta kallasraja kasutamist ega juurdepääsu veekogule. Kallasraja kasutusvõimalus säilib ning kavandatav hoonestus ei paikne kallasarjal ega takista selle toimimist. Kallasarjal ei asu käesoleval hetkel ega ka planeerita rajada piirdeid.

Eeltoodust tulenevalt ei kahjusta kavandatav ehituskeeluvööndi vähendamine Pirita jõe kalda kaitse eesmärgi ning kavandatav lahendus on kooskõlas looduskaitse seaduse § 34 põhimõtetega. Samuti on järgitud Veeseaduse § 118 lõike 2 sätteid veekaitsevööndi ja kallasraja kaitse ning veekogu reostuse vältimise kohta.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemuste põhjal ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset mõju lähiümbruse keskkonnale, inimese tervisele ega heaolule, sh Natura 2000 aladele. Kavandatav tegevus on kooskõlas Kose valla üldplaneeringu sätestatud maakasutuse juhtotstarbe ning keskkonnakaitseliste põhimõtetega.

Kokkuvõtlikult võib järeldada, et kavandatav ehituskeeluvööndi vähendamine ja ehitiste paiknemine krundil ei kahjusta Pirita jõe kaldavööndi kaitse eesmärgi, ei põhjusta vee, pinnase ega õhu reostust ning on keskkonnahoidlikult põhjendatud ja õigusaktidega kooskõlas.

Käesolev detailplaneering arvestab suures plaanis üldplaneeringus välja toodud tingimustega. Lisaks on Uustalu tn 43 katastriüksuse kõrval (Uustalu tn 45 katastriüksusel) üldplaneeringu koostamise käigus vähendatud jõekalda ehituskeeluvööndit 10 meetrile (Keskkonnaamet andis oma nõusoleku 22.01.2021 kirjaga nr 7-13/20/13706-8). Üldplaneeringu koostamise käigus ei taotletud ehituskeeluvööndi vähendamist aga Uustalu tn 43 katastriüksusel.

Käesoleva planeeringuga esitatakse üldplaneeringu muutmise ettepanek Keskkonnaametile osaliselt ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Muudatuse ettepaneku piir on esitatud joonisel 4 ja 6.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga liidetakse Uustalu tn 43 ja Uustalu tn L3 katastrüksused üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks (krundi kasutamise sihtotstarve üksiklamu maa). Lisaks määratakse detailplaneeringuga ehitusõigus moodustatavale krundile. Tehnovõrkudega varustatust ei muudeta.

Detailplaneeringust huvitatud isik soovib seadustada Uustalu tn 43 katastrüksusele ehituskeeluvööndisse rajatud ehitised, taotledes ehituskeeluvööndi vähendamist läbi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on krundile määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud hoonete ja rajatiste rajamine. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke ja haljastust, sh teeradasid ja treppe.

Hoonestusala on planeeritud suures plaanis 4 - 10 m kaugusele planeeritud krundi piiridest. Hoonestusala jääb lõuna, põhja ja lääne küljel üldjuhul 4 m kaugusele piirist ning ida suunal jälgib hoonestusala veekaitsevööndi piiri. Erisusena jälgib hoonestusala asukoht olemasoleva kasvuhoone juures hoone kuju ning nõlva asukohta jõe vahetus läheduses. Hoonestusala piir on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“.

Hoonestusala on määratud suuremas ulatuses kui üksnes olemasolevate hoonete vahetu ümbrus ning arvestab asjaoluga, et abihoonete funktsioonid ja vajadused võivad ajas muutuda ning nende tehniline eluiga on piiratud. Ulatuslikum hoonestusala võimaldab tulevikus abihoonete asukohti muuta õueala piires selliselt, et nende paiknemisel oleks võimalik tulevikus eelistada veekogust kaugemaid asukohti. Sellega välditakse vajadust taastada abihooneid nende tänastes, kalda suhtes vähem sobivates asukohtades.

7.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

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

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigus on näidatud tabelis 1 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ asuvas tabelis 1 ning krundi ehitusõiguse aknas. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja Kose valla üldplaneeringust.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
Pos 1	Üksiklamu maa (EP) 100%	4	600 m ²	Põhihoonel 9 m, abihoonel 6 m

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

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide hoonete suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta hooned. Planeeringuga on lubatud rajada krundile Pos 1 hooned mille maksimaalne ehitisealune pind on kokku 600 m², mis teeb krundi Pos 1 täisehitusprotsendiks vaid 7,24%, sh on looduskaitseaduse kohases ehituskeeluvööndis (50 m) täisehitusprotsent vaid 1,37%.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“.

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

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

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete soovituslikud välisviimistluse materjalid	krohv, puit, kivi, klaas ja metall
Lubatud katusekalded	0 – 25°
Maksimaalne hoone korruselisus	Elamul 2, abihoonel 1

Katuse tüüpidenä on lubatud kasutada erinevat tüüpi lame- ja kaldkatuseid. Detailplaneeringuga ei määrata konkreetseid katusekatte materjale. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja hoone tuleb sobitada ümbritsevasse keskkonda. Visuaalselt parema tulemuse saamiseks võib kombineerida erinevaid materjale.

Piirded

Uustalu tn 43 katastriüksus on piiratud, eelkõige turvalisuse eesmärgil, 75 m (20,8 %) ulatuses kõrgema ja läbipaistmatu aiaga, ülejäänud osas, st 285 m ulatuses, on tegemist läbipaistva võrk/metallaiaga või puudub piirdeaed sootuks (Pirita jõe poolses osas, sh ka kallasraja ulatuses). Kuna piirdeaed täidab suuresti turvalisuse funktsiooni, mis ühtib ka planeerimiseseaduse § 8-ga, mis toob välja, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna loomiseks, siis planeeringualal asuvaid olemasolevaid piiraeđu ei likvideerita ning need jäävad sellisena nagu nad on. Sh ei ole lubatud piiraedade rajamine kallasrajal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Pos 1 krundil piirdeaia maksimaalseks kõrgus 2,5 m. Lubatud materjalideks betoon, looduskivi ja võrkaed. Läbipaistmatu piirdeaia ulatus/pikkus on lubatud kuni 21% krundi ümbermõõdust ja selle asukoht on määratud tänase aia asukohaga ning seda ei ole lubatud ümber tõsta/ehitada teise kohta.

Valgustus

Valgusreostuse kahjulike mõjude minimeerimiseks peaks õuevalgustus:

- olema hämardatav öisel ajal minimaalsele tasemele;
- valgustama ainult seda ala, mis seda vajab;
- projekteeritud selliselt, et valgus leviks naaberkinnistutele võimalikult vähe;
- ei tohi olla eredam kui vaja;
- peab vähendama sinise valguse emissiooni;

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

7.4.1 Liikluskorraldus

Planeeritav ala külgneb Uustalu tänavaga (katastriüksused 33801:001:0167 ja 33801:001:0698). Juurdepääs planeeritud krundile on olemas Uustalu tänavalt ja uusi juurdepääse ei kavandata.

7.4.2 Parkimine

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Minimaalne parkimiskohtade arv 3, millest võivad osad olla ka hoonesisesed (nt garaažis).

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 tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §-i 22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe katastriüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsisivusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 3 ja 4 on esitatud olemasolevad tehnovõrkude asukohad ning liitumispunktid ja neid ei muudeta, st ei likvideerita ega rajata uusi.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal on olemasolev ühendus OÜ Kose Vesi kuuluvatest vee- ja kanalisatsioonitorustikest. Uusi liitumisi ei kavandata.

7.6.2 Sademevesi

Sademevesi on lahendatud krundisiseselt, ning juhitud maapinna reljeefi ja vertikaalplaneerimise kaudu olemasolevasse tiiki. Lisanduvaid sademevee ärajuhtimise rajatise ei kavandata. Krundi piiridel olevad kraavid peavad jääma toimima, kuna tagada tuleb kõrgemalasuvate katastriüksuste liigvete läbilaskmine.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Hoonele vajalik välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Uustalu tn 27a kinnistul paiknevast tuletõrjevee mahutist. Lisaks on planeeringuala kontaktvööndis ka lisanduvaid veevõtukohti (vt täpsemalt joonis 2).

7.6.4 Elektrivarustus

Uustalu tn 43 katastriüksusel on olemasolev elektriliitumine ning uusi liitumisi ei planeerita. Joonisel 3 ja 4 on näidatud kõik olemasolevad elektriliinid ning nende asukohti ei muudeta.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Rajatiste kavandamisel on soovituslik jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Nõuded

taastuenergia rajatiste (päikeseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid kütteliike: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“).

7.6.6 Sidevarustus

Uustalu tn 43 katastriüksusel on olemasolev sideühendus Telia Eesti AS kaablist ning uusi liitumisi ega sidekanalisatsioonitrasse ei planeerita - kõik olemasolevad ühendused säilivad. Varemehitatud sideehitiste kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Uustalu tn 43 katastriüksusel on olemasolev kaasaegne haljastuslahendus ning lisanduvat haljastust detailplaneeringuga ei kavandata. Uushaljastusele tingimusi ei seata. Haljastuse planeerimisel tuleb arvestada Kose üldplaneeringus toodud asjakohaste nõuetega.

Vastavalt Kose vallavolikogu poolt väljastatud lähtetingimustele tuleb tagada haljastatav / looduslikuna säiliva osa krundi pindalast minimaalselt 30%.

Lubatud on vana või haigustunnustega kõrghaljastuse likvideerimine.

Pirita jõel on veekaitsevöönd veepiirist 10 meetrit. Veekaitsevöönd on moodustatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Veekaitsevööndis on vastavalt veeseadusele muuhulgas keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, majandustegevus, väetiste, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Uustalu tn 43 asub Pirita jõekäärus ja on reljeefne. Maapinna absoluutkõrgus Uustalu tn 43 katastriüksuse alal on valdavalt vahemikus 46,2 – 53,4 m. Pinnavormide ja maastiku oluline muutmine on keelatud. Ehitistest sademevee eemale juhtimiseks koostatakse ehitusprojekteerimisel vertikaalplaneering.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

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

- Sõidukite parkimine hoone läheduses;
- Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses;
- Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust;
- Kasutada kvaliteetseid ehitismaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- Kasutada järelvalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms).

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõudena planeeritaval alal tagatakse tehnosüsteemide korrektne funktsioneerimine.

7.8.1 Jäätmehooldus

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

7.8.2 Valgusreostus

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

7.8.3 Radooni levik

Eesti radoonikaardi 2023. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooni(Rn) sisaldusega alale. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb planeeringualal teostada radoonitasemete mõõtmised. Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud radoonikaitse meetmeid.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

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

Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud Uustalu tn 43 katastriüksusele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoone rajamiseks, mis sobituvad keskkonda. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Kavandatav tegevus ei oma olulist negatiivset mõju lähipiirkonna elanike tervisele ja heaolule. Lähialal asuvatel katastriüksustel asuvad samuti üksikelaanid ja abihooned, sh on naaberkatastriüksusel (Uustalu tn 45) vähendatud üldplaneeringu raames ehituskeeluvööndit 10 m kaugusele Pirita jõest ning ehitiste kaugus ja funktsioon on planeeritava tegevusega peaaegu samas suurusjärgus. Planeeritavad hooned seega ei avalda negatiivset mõju piirkonna üldisele ilmele vaid just sobitub sellesse miljösse. Lähipiirkonna katastriüksused on samuti moodustatud Uustalu kinnistu detailplaneeringu elluviimise järgselt ja hooned on kõik rajatud teadmise ja milliseks piirkond muutub. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et 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. Vastavalt looduskaitseseaduse § 4 lõikele 1 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ja kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Kaitstavate loodusobjektide määramiseks kasutati EELISE, Keskkonnaportaali andmeid, Maa-ameti Geoportaali looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendust ja Keskkonnaregistri infot. Nimetatud andmetele tuginedes ei ole Uustalu tn 43 // Tiigioru katastriüksusel ühtegi kaitstavat loodusobjekti.

Planeeringualaga piirnev Pirita jõgi on Keskkonnaministri 15. juuni 2004. a määruse nr 73 "Lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu" järgselt kudemis- ja elupaik nimetatud kaladele. Nimekirjas olevatele veekogudes on vastavalt «Looduskaitseseaduse» § 51 lõikele 1 keelatud uute paisude rajamine ja olemasolevate paisude rekonstrueerimine ulatuses, mis tõstab veetaset, ning veekogu loodusliku sängi ja hüdroloogilise režiimi muutmine. Planeeritud hoonete rajamine ei ole nõuetega vastuolus ja ei põhjusta kalade kudemis- ja elupaikadele nimetatud ohte. Planeeringualal ega lähialas ei ole ühtegi Natura 2000 ala (lähim ca 6 km kaugusel kagu suunal - Paunküla loodusala).

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Planeeringualal ei asu servituudialasid ning detailplaneeringu alusel ei määrata servituute.

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.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerib krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Ehitusprojektide koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõnidele ja heale projekteerimistavale.