



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-14-2022

Detailplaneeringu ID: 110313

**HARJU MAAKOND, KOSE VALD**

**ÄKSI KÜLAS JA HABAJA ALEVIKUS ASUVATE  
KUUSIKU, NÕMMIKU JA TAMMIKU  
KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja:

Kose Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:

Ahti Vahesalu

Annika Vahesalu

Kati Aasa

Tanel Kuuskmann

Maris Kõrvits

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 .....	8
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	9
7.1. Krundi hoonestusala määramine .....	10
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine .....	10
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused .....	11
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	12
7.5 Ehitistevahelised kujad .....	13
7.6 Tehnovõrkude lahendus .....	13
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	17
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine .....	18
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....	18
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine .....	19
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	19
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	22

### 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  |

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isikute poolt 08.06.2022 esitatud taotlus Kose Vallavalitsusele Äksi külas ja Habaja alevikus asuvatel Kuusiku, Nõmmiku ja Tammiku katastriüksustele detailplaneeringu koostamise algamiseks (registreeritud dokumendiregistris 13.06.2022 nr 7-1.2/917 all).
- Kose Vallavalitsuse 5. juuli 2022 korraldus nr 430 koos lisaga (lähteseisukohad) Äksi külas ja Habaja alevikus asuvate Kuusiku, Nõmmiku ja Tammiku katastriüksuste detailplaneeringu algamise kohta.

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

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Äksi külas ja Habaja alevikus (*skeem 1*). Planeeritava ala on ca 1,18 ha ning see hõlmab Kuusiku (katastritunnus 36301:001:0275), Nõmmiku (katastritunnus 36301:001:0276), Tammiku (katastritunnus 36301:001:0306), osaliselt Metsa tee (katastritunnus 33801:001:0023), osaliselt Kooli tee (katastritunnus 36301:001:0273) ja osaliselt Kooli tee (katastritunnus 33801:001:0012) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



### 3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, 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 5. juuli 2022 korraldus nr 430 „Äksi külas ja Habaja alevikus asuvate Kuusiku, Nõmmiku ja Tammiku katastriüksuste detailplaneeringu algamine“;
- 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);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid 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“; 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 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

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

## 5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud koostanud Geodeesia 24 OÜ september 2022.a, töö nr 6784-22. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

## 6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

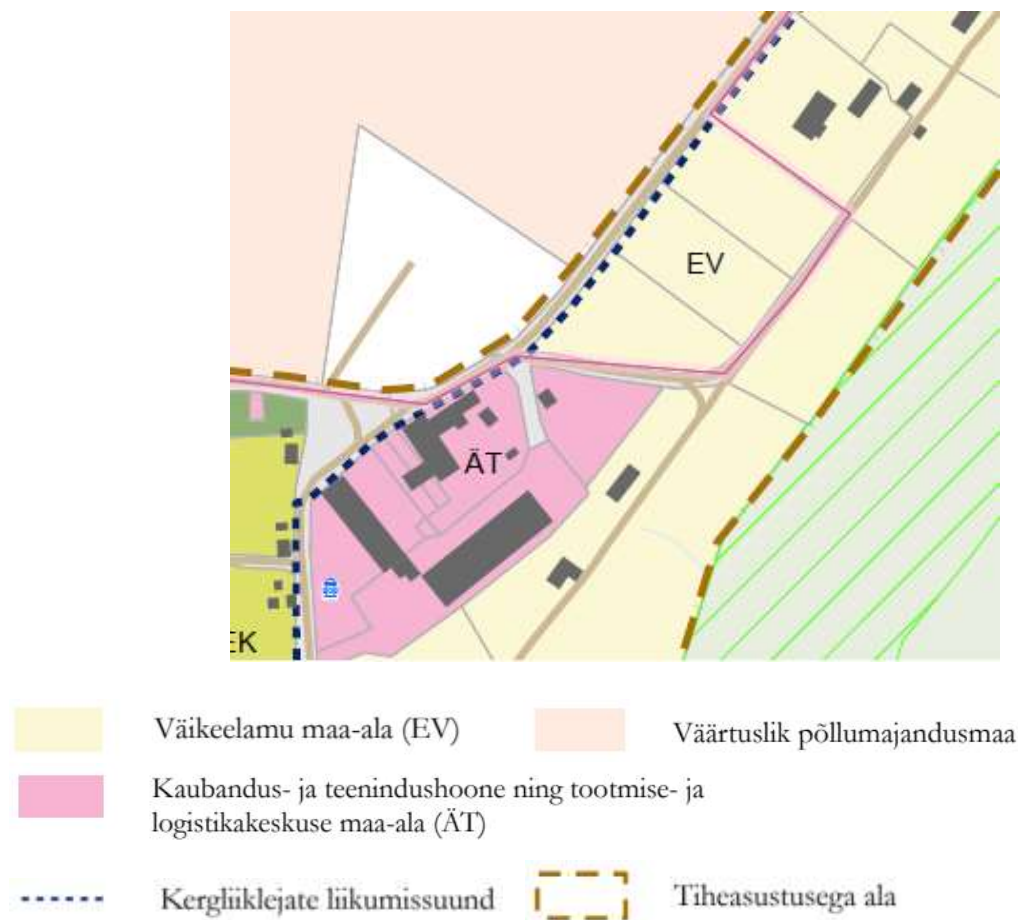
### 6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala 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 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 Habaja alevikus ja Äksi külas 3000 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 piirdeaiad 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 tagatud munitsipaalomandisse kuuluvalt Metsa teelt (killustikkattega, laius 2,8 – 3,3 m, rahuldavas seisukorras, vt foto 4), mis jääb planeeringualasse sisse. Lisaks on planeeringuala vahetus läheduses ka osaliselt eraomandis olev Kooli tee (killustikkattega, laius 3,8 – 4,6 m, rahuldavas seisukorras).

Planeeringuala läbivad ettevõttele Elektrilevi OÜ kuuluv madalpinge õhuliin.

Kuusiku, Nõmmiku ja Tammiku katastriüksused on hoonestamata. Kuusiku ja Nõmmiku katastriüksused on kaetud rohumaaga ja Tammiku katastriüksus on kaetud peaaegu terves ulatuses võsaga.



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



*Foto 2. Vaade Metsa teelt Kuusiku ja Nõmmiku katastriüksustele (september 2022.a)*



*Foto 3. Vaade Metsa teelt Tammiku katastriüksusele (september 2022.a)*



*Foto 4. Vaade Kooli tee ja Metsa tee ristmikult Metsa teele (september 2022.a)*





Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Munitsipaaltee (Metsa tee) kaitsevöönd 10 m
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m (elektri madalpinge õhuliin)
- Puurkaevu sanitaarkaitseala 50 m

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



### 6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa, elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastrüksused. Planeeringuala jääb asustatud piirkonda.

Planeeringuala lähipiirkonna (raadius ca 200 m) hoonestatud katastrüksuste pindalad jäävad vahemikku 317 m<sup>2</sup> – 28 790 m<sup>2</sup>, üksikelamute + abihoonete ehitisealused pinnad jäävad katastrüksuse kohta vahemikku 110 - 541 m<sup>2</sup> ja hoonete arv katastrüksuse kohta 1-4. Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega hoonetega ning välisfassaadis on kasutatud puitu, kivi ja krohvi.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad elektrivõrk ja sidekaablid. Ca 400 m kaugusel ka ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja katastrüksuste kohta käiv info on kajastatud joonisel 2.



*Foto 5. Kontaktvööndis asuvad hooned (september 2022)*



*Foto 6. Kontaktvööndis asuvad hooned (september 2022)*



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

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kose valla üldplaneeringuga ja detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Planeeringuala asub Kose valla üldplaneeringu järgselt tiheasustusalas, seega lisanduva hoonestuse kavandamine juba hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa suuri muudatusi asustustris. 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 elektri-, side- ja ühisveevärgivõrk on võimeline lisanduvate elamute ja abihoonete rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

## 7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta. Detailplaneeringuga muudetakse Kuusiku (Pos 1) ja Nõmmiku (Pos 2) katastriüksuse sihtotstarbed. Pos 1 ja Pos 2 katastriüksuste sihtotstarveteks määratakse elumumaa (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa). Tammiku (Pos 3) katastriüksuse sihtotstarvet ei muudeta. Planeeringualasse kaasati juurdepääsu tagamiseks osaliselt Metsa tee (katastritunnus 33801:001:0023), osaliselt Kooli tee (katastritunnus 36301:001:0273) ja osaliselt Kooli tee (katastritunnus 33801:001:0012) katastriüksused. Nimetatud transpordimaa katastriüksuste piire ei muudeta. Lisaks määratakse ehitusõigus Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 katastriüksustele.

### 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.

Hoonestusalad on planeeritud valdavalt 4 m kaugusele katastriüksuse piiridest ja Metsa tee ja Kooli tee poolselt krundi küljelt teest 10 m kaugusele. Hoonestusalad on määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti.

Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille kohaselt 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 taastuvenergia 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. Transpordimaa kruntidele Pos 4-6 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 toodud 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 kontaktvõõndis 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)	450 m <sup>2</sup>	8 m / 6 m
2	Üksikelamu maa (EP) 100%	4 (1/3)	450 m <sup>2</sup>	8 m / 6 m
3	Üksikelamu maa (EP) 100%	4 (1/3)	450 m <sup>2</sup>	8 m / 6 m
4	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-
5	Tee ja tänava maa (LT) 100%	-	-	-
6	Tee ja tänava maa (LT) 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 450 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 (1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu.

### 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	10 – 45°
Lubatud katuse tüübid	Viilkatus, kelpkatus
Lubatud katusekatte materjal	Kivi, plekk, bituumen
Maksimaalne hoonete korruselisus	2

Arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoõrkudega“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates 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 välisilmelega.

#### Piirded

Lubatud on rajada piirdeid, et luua turvaline keskkond. Piiretena kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Piirde tüüp tuleb naaberkinnistu omanikuga ühiselt kokku leppida. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekteerimise käigus. Piirdeid on lubatud rajada üldjuhul katastriüksuste piiridele, va Metsa tee poolt on Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 puhul lubatud piirdeaed rajada alates 2 m kaugusele teega piirnevast krundi küljest, et oleks tagatud ruum lumelükkamiseks ning, et olemasolev elektri õhuliin oleks avalikult teelt ligipääsetav.

### **7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeritav ala külgneb Kooli teega (eraomandis) ja planeeringuala sees on Metsa tee (munitsipaalomandis). Juurdepääsuna planeeringualale kasutatakse olemasolevaid teid.

Juurdepääs planeeritud kruntidele toimub Metsa teelt (hetkel killustikkattega, laius 2,8 – 3,3 m, rahuldavas seisukorras, vt foto 3), mis on munitsipaalomandis. Olemasolevat juurdepääsuteed on aga vajalik laiendada, et oleks võimalik tagada päästesõidukitele ligipääs ning kahe-suunaline liiklus. Päästeameti nõuete kohaselt peab minimaalne juurdepääsutee laius olema 3,5 m, vastavalt tee projekteerimismõõtudele ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standardile on kahe-suunaliseks liiklemiseks (sõiduauto + sõiduauto) vajalik tee laius vähemalt 4,1 - 4,6 m. Tee on planeeritud rajada tolmuvaba kattega (killustikkattega või kruusakattega) ja sõidutee laiuseks on planeeritud 4,6 m. Tee laiendamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikutel. Kuna tee on munitsipaalomandis tuleb tee ehitusprojekti koostamiseks taotleda projekteerimistingimused Kose vallavalitsuselt. Tee laiendus tuleb teha enne esimesele üksikelaanule ehitusloa väljastamist. Seda seetõttu, et ehituse ajal on liiklemist Metsa teel rohkem (eriti laiemate veokitega), seega vastasel juhul oleks keeruline tagada naaberkatastriüksuste omanikele ligipääsu nende elamuteni.

Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade



minimaalne arv ühe krundi kohta on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesisiselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiselt ja selleks juhuks 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 tuleohutuskuja 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 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt vajadusele.

### 7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal puuduvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Lähim ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustik asub ca 400 m kaugusel Habaja alevikus ning seda haldab Kõue Varahaldus OÜ. Kose valla üldplaneeringus ptk 5.7 on välja toodud: „Tiheasustusega aladel väljaehitatud ühisveevärgidega vahetult piirnevate kinnistute ja planeeringualade veevargid tuleb ühendada võimaluse korral tiheasustusalade ühisveevärgi.“ Ehk üldplaneeringu alusel puudub kohustus ühisveevärgiga liituda. Lisaks asuvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud võrdlemisi kaugel ja need tuleks rajada sõidutee alla. Keeruka ja majanduslikult kuluka lahenduse asemel on planeeritud lahendada elamute vee- ja kanalisatsioonivarustus lokaalselt. Lisaks lokaalsele lahendusele esitatakse ka perspektiivne alternatiivne ühisveevärgiga liitumise lahendus.

### Planeeritud veevarustus

Planeeritud on rajada planeeritud kruntide Pos 1 ja Pos 2 veevajaduse tarbeks üks ühine puurkaev krundi Pos 1 põhjaosasse ja üks puurkaev planeeritud krundi Pos 3 lääneosasse. Standardi EVS 921:2022 kohaselt on ühe inimese päevane keskmine veevajadus 120-250 liitrit, lisaks on samas standardis välja toodud, et juhul kui kastetakse eramute aedu, arvestatakse ühele aiale kastmisperioodi vältel (3 kuud) keskmiselt 400 liitrit/ööpäevas. Krundile Pos 1 planeeritud puurkaevu soovituslik tootlikkus on leitud 8 inimese kohta (kaks majapidamist ja keskmiselt 4 liiget leibkonnas, ühe inimese keskmine veevajadus 150 l) ja selleks on 1,2 m<sup>3</sup> joogivett millele lisandub 0,8 m<sup>3</sup> kastmisvett ehk kokku on Pos 3 puurkaevu keskmine veevajadus 2 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Krundile Pos 3 planeeritud puurkaevu soovituslik tootlikkus on leitud 4 inimese kohta (üks majapidamine ja keskmiselt 4 liiget leibkonnas, ühe inimese keskmine veevajadus 150 l) ja selleks on 0,6 m<sup>3</sup> joogivett millele lisandub 0,4 m<sup>3</sup> kastmisvett ehk kokku on Pos 3 puurkaevu keskmine veevajadus 1 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m<sup>3</sup>/d. Tulenevalt veetarbe hulgast ei moodustata sanitaarkaitseala veeseaduse § 154 lõike 1 punkti 3 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

Elamutele veeühenduse saamiseks rajavad detailplaneeringust huvitatud isikud Pos 1 asuvast puurkaevust nii Pos 1 kui ka Pos 2 kruntide teenindamiseks veetorustiku mõlema krundi piirini (vt soovituslikku torustike asukohta Jooniselt 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“). Puurkaevu hoolduse ja nõuetele vastavuse ning korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema mõlemad kasutajad ühiselt. Puurkaevule ja veetorustikule, mis teenindab Pos 2 krunti tuleb seada reaalservituudid.

### **Planeeritud reoveelahendus**

Reovee puhatus ja ärajuhtimine lahendatakse lokaalselt. 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 lõige 1 punkti 3 ja punkti 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 kuja 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. Sellest tulenevalt pole krundile Pos 1 imbväljaku rajamine võimalik. Seega on planeeritud krundile Pos 2 kahe krundi ühine biopuhasti, mis teenindab lisaks Pos 2 ka krunti Pos 1. Krundil Pos 3 on planeeritud eraldi biopuhasti.

Ehitusprojektide raames tuleb valida sobilikud asukohad planeeritud puurkaevudele ja biopuhastitele ning imbväljakutele. Lisaks tuleb ehitusprojekteerimisel täpsustada naaberkatastriüksuste puurkaevude ja imbväljakute asukohad.

### **Alternatiivne lahendus - ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine**

#### **Vee- ja kanalisatsioonilahendus**

Planeeritud elamumaadel on võimalus liituda Habaja aleviku ühisveevärgiga:

1. Kinnistute ühisveevärgiga liitumise punktiks on:

1.1. Joogivee liitumispunkt on võimalik rajada Sipasoo tee (kat.tunnusega 33801:001:0546) teostusjoonisel punkti 99 (koordinaatidega x 6552762.22 ja y 567121.09) paigaldades sinna maakraani DN25. (vt täpsemalt lisadest).

1.2. Kanalisatsiooni liitumispunkti on võimalik rajada Sipasoo 7 ja Sipasoo 9 vahel kulgevale Uuele tee (kat.tunnusega 33801:001:0547) paigaldades liitumiskaevu, mis asub olemasolevate liitumiskaevude K-81 ja K-82 vahel. (vt täpsemalt lisadest).

2. Rajatavad torustikud ja liitumispunktid asuvad munitsipaalmaadel ning tulevad kooskõlastada omavalitsusega.
3. Kaevetööd kooskõlastada vajadusel teiste kommunikatsioonide valdajatega.
4. Rajatavad ja kinnistutel olevad torustikud esitada avatud kaevikus SA Kõue Varahaldus esindajale, kes annab nõusoleku tagasitäite teostamiseks. Etteteatamise aeg kaeviku ülevaatuseks on 2 tööpäeva, lühema etteatamise korral ei ole võimalik kindlustada soovitud ajahetkel ülevaatust.
5. Kinnistusesse tööde teostamisel ilma avatud kaeviku ettenäitamiseta on SA-l Kõue Varahaldus õigus nõuda kontrollimiseks kaeviku lahtikaevamist kinnistu omaniku kulul.
6. Veemõõdusõlmed peavad paiknema külmumise eest kaitstud ligipääsetavas kohas. Veearvesti ees peab olema sulgeseade (kraan). Veearvesti järel peab olema sulgeseade ja tagasilöögiklapp. Enne kasutuselevõttu peab veemõõdusõlmed esitama ülevaatuseks ja plommimiseks SA Kõue Varahaldus esindajale.
7. Enne liitumist sõlmida SA-ga Kõue Varahaldus liitumisleping ja enne vee kasutamise algust teenusleping (lepingute projektid koostab SA Kõue Varahaldus).

Tehnoloogiliselt ei ole isevoolselt võimalik reovett kanalisatsiooni juhtida, seega peab rajama survekanalisatsioonitorustiku. Survekanalisatsiooni puhul on tarvis rajada ka reoveepumpla krundile Pos 3 (Tammiku). Reoveepumpla kuja on 10 m.

Võimalikud liitumispunktide asukohad on kujutatud joonisel 2 „Kontaktvööndi ala plaan“ ja soovituslik reoveepumpla ja torustiku asukohad on kujutatud lisas A „Tehnovõrkude alternatiivi joonis“.

#### **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 ega tee. Ühist sademeveetorustikku planeeritud ei ole kuna katastriüksustel on võimalik tagada sademevee ärajuhtimine pinnasesse.

#### **7.6.3 Tuletõrje veevarustus**

Kontaktvööndis, ca 300 m kaugusel, asuvad Habaja aleviku tuletõrje veehoidlad (asukoht näidatud joonisel 2). Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 alusel peab aga veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Eelmises lauses nimetatud leevendust ei saa kasutada linnas ja alevikus. Tulenevalt eelpooltoodust ei ole võimalik tagada Habaja aleviku olemasolevatest tuletõrje veehoidlatest vajalik tulekustutusvesi.

Seega on tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal planeeritud tagada tuletõrje veevõtumahutist. Planeeritud on rajada planeeringualale üks ühiselt kasutatav tuletõrje veevõtumahuti krundile Pos 3. Veevõtukoht peab olema sõiduteest kuni 2,5 m kaugusel ning sellele tuleb tagada ööpäevaringne juurdepääsu võimalus. Tuletõrje kuivhüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus. Rajatav

tuletõrje veevõtumahuti koos kuivhüdrandiga tagab ka lähipiirkonnas (200 m raadiuses) paiknevate teiste elamute tuletõrje veevajaduse.

Tuletõrje veevõtukoha rajamisel tuleb arvesse võtta siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõudeid ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodud juhtnööre.

Siseministri määruse § 7 lõike 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Kehtiva määruse järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada veevooluhulk 10 l/s. Tuletõrje veevõtukoha rajamise, nõuetele vastavuse ja korrashoiu eest hoolitsevad edaspidi Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 omanikud ühiselt. Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada detailplaneeringust huvitatud isikute poolt enne esimesele üksikelamule kasutusloa väljastamist.

#### **7.6.4 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektri õhuliin.

Liitumine elektrivõrguga on võimalik olemasolevast Vilja: (Kose) alajaamast (asukoht näidatud joonisel 2). Nimetatud olemasolevast alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidril 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele ühe- ja kahekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

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

#### **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 järgselt ja tuleohutuse tagamiseks peab maaküttekontuuri kaugus krundi piirist olema minimaalselt 4 m.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid kütteallikaid (põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi). Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

#### **7.6.6 Sidevarustus**

Sidevarustus on võimalik lahendada nii mobiilside kaudu kui ka planeeringuala loodeosas asuva ELA SA-le kuuluva sidekanalisatsiooni kaudu. Liitumispunktiks on ELA SA sidekapp 060J09, milles kaablimuhv 060M17 (asukohad esitatud joonisel 2).



Sidevõrguga liitumiseks on väljastanud ELA SA tehnilised tingimused (vt lisade kaust) mis kehtivad 1 aasta. ELA SA poolt on väljastatud ka ehitusprojekti koostamiseks ette nähtud punktid mis on esitatud peatükis 7.11.

Enne sidevõrgu projekteerimist tuleb täpsustada ELA SA-ga tehniliste tingimuste ajakohasus. Samuti kui peaks detailplaneeringu realiseerimise ajaks rajatama mõne sideteenuse pakkuja poolt sidevõrk detailplaneeringu ala lähedusse, siis on lubatud ka sellega liituda vastavalt operaatori poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

## **7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

### **7.7.1 Haljastuse põhimõtted**

Planeeringualal asub pooles ulatuses põld (Pos 1 ja Pos 2) ning pooles ulatuses (Pos 3) võsa/mets (vt foto 3). Planeeringualal asuvat metsa tuleb nii suures osas kui võimalik, säilitada. Lubatud on likvideerida vaid hoonetele ja rajatistele ehituseks ette jäävaid puud ning puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud puud). Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada Kose üldplaneeringus toodud asjakohaste nõuetega:

- väikeelamu maal tuleb tagada haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast, sh metsastel kruntidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus;
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- rajada mitmekülgne ja rikkalik haljastus elamualadel, sh võimalusel kõrghaljastus (kõrghaljastuse olemasolu tagab looduslähedase ja ökoloogiliselt mitmekesise keskkonna);
- haljasalade kujundamisel kasutada muuhulgas looduspõhiseid lahendusi (nt niidutaimestik);
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tänavate äärsed rohealad;
- puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning nähtavuskoridoridega.

### **7.7.2 Vertikaalplaneerimine**

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimise käigus. 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 aga määrata ehitusprojekteerimise 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 lõigete 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

### Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol ja tiheasustusala tihendamine, mitte laiendamine. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Lisaks kaasneb positiivne mõju nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha välja ehitamisega ja Metsa tee laiendamisega. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene 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.

*Tabel 3. Servituutide seadmine*

<b>Teeniv kinnisasi/isik</b>	<b>Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)</b>
Pos 1	Tehnovõrgu talumise servituut – puurkaev (Pos 2)
Pos 2	Tehnovõrgu talumise servituut – biopuhasti (Pos 1)
Pos 3	-
Pos 4	* Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel ja liitumispunktid (Elektrilevi OÜ) * Tehnovõrgu talumise servituut - perspektiivne sidekanalisatsioon (Pos 1, Pos 2, Pos 3)
Pos 5	* Tehnovõrgu talumise servituut - perspektiivne sidekanalisatsioon (Pos 1, Pos 2, Pos 3)
Pos 6	* Tehnovõrgu talumise servituut - perspektiivne sidekanalisatsioon (Pos 1, Pos 2, Pos 3)
Sipasoo tee	* Tehnovõrgu talumise servituut - perspektiivne sidekanalisatsioon (Pos 1, Pos 2, Pos 3)
Metsa tee 1a	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ)
Sipasoo tee 16	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ)

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

Krundil Pos 4 tuleb laiendada olemasolevat sõiduteed ja rajada mahasõidud. Lisaks on Pos 4 - 6 kruntidele planeeritud tehnovõrkude ehitus- ja projekteerimistööde tellimine ja nende eest tasumine detailplaneeringust huvitatud isikute kohustus. Puurkaevude, tuletõrje veevõtukoha ja vajadusel ühise reoveepumpla (VK alternatiivse lahenduse puhul) rajamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikute ülesanne. Hoonetele ei väljastata ehituslubasid enne olemasoleva sõidutee laiendamist. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid kui on nõuetekohaselt välja ehitatud tehnovõrgud (elektriliinid, puurkaevud, biopuhastid) sh tuletõrje veevõtukohad.

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

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse 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 Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kas digitaalselt e-postile või paber kandjal ühes eksemplaris kontoris.
- 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 EstWin 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-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
  - puude istutamine ja langetamine;



- vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: [www.connecto.ee](http://www.connecto.ee) Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Planeering viiakse ellu kolmes etapis. Esimeses etapis laiendatakse Metsa tee ja rajatakse tee alla jäävad kommunikatsioonid. Teises etapis rajatakse puurkaevud ja tuletõrje veevõtukoht ning planeeritud kruntide teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud (veetorustik, elektrikaabel koos liitumispunktiga, sidekaabel) ning kolmandas etapis rajatakse planeeritud üksikelamud ja abihooned koos nende toimimiseks vajalike majajuhendustega.