

Töö nr: 06/23
Huvitatud isik: Marcel House OÜ
Ardi Šuvalov
Ardi.suvalov@gmail.com
56673922
Planeeringu koostamise korraldaja:
Kose Vallavalitsus
Planeeringu ID:

Oru küla Tähepaju katastriüksuse detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:
RUUM JA MAASTIK OÜ
Väike-Ameerika 20
10129 Tallinn
Tel: 6 615 645
Reg. number: 11038715
Kontaktisik: **Maarja Zingel**
Tel: +372 52 242 92
maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2025

Sisukord

SISUKORD	2
I MENETLUSDOKUMENDID	3
II SELETUSKIRI	4
1. Eesmärk.....	4
2. Koostamise alused	4
2.1 Kehtiv üldplaneering.....	4
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne.....	5
2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused	5
2.4 Uuringud.....	5
2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused	5
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	6
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	6
4. Lahenduse idee kirjeldus.....	7
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	7
4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	8
4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	10
5.1 Veevarustus	10
5.2 Kanalisatsioonivarustus	10
5.3 Sademeveekanaliseerimine.....	10
5.4 Elektrivarustus	10
5.5 Sidevarustus	11
5.6 Soojusvarustus.....	11
6. Keskkonnakaitse abinõud.....	11
7. Kuritegevuse ennetamine	14
8. Tuleohutuse tagamine	14
9. Kitsendused. Servituutide vajadus	14
10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	15
11. Planeeringu realiseerimise võimalused	15
III LISAD.....	15
IV JOONISED.....	16
V KOOSTÖÖ, KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED. KOOSKÕLASTUSLISAD.....	17

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 06.03.2023
2. Kose Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldus nr 517 detailplaneeringu algatamine

II Seletuskiri

1. Eesmärk

Planeeritud maa-ala asub Kose vallas Oru küla põhjaosas. Planeeritud ala piirneb lõunast Kolu-Tammiku teega (11203) ja läänekaarest Nurga teega. Planeeritud ala hõlmab Tähepaju kinnistut, Nurga teed ja Tähepaju teed.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kose valla üldplaneeringu elluviimine.

Detailplaneeringu koostamise ülesanneteks on:

- Tähepaju kinnistu jagamine kruntideks;
- Moodustatud kruntidele maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- Moodustatud elamumaa maakasutusega kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine;
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.
- Rajada uus tänav, Nurga tee jalgteed, tehnovõrgud. Teede jaoks planeeritud teed antakse vallale.

2. Koostamise alused

2.1 Kehtiv üldplaneering

Kose valla üldplaneering on kehtestatud 22.06.2021 Kose Volikogu otsusega nr 284. Detailplaneeringut koostatakse valla üldplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt. Üldplaneering (ÜP) nägi ette planeeritud kinnistule väikeelamumaa (EV) maakasutuse juhtotstarbe, ala paikneb tiheasustusalas.



Üldplaneeringuga kavandatav

Maakasutus

- Väikeelamu maa-ala (EV)
- Korter- ja ridaelamu maa-ala (EK)
- Väike- ja/või korter- ja ridaelamu maa-ala (EV/EK)
- Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (Ä)
- Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning korter- ja ridaelamu maa-ala (Ä/EK)
- Kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikahoone maa-ala (ÄT)
- Looduslik haljasmaa (HL)
- Haljasala ja parkmetsa maa-ala (HM)
- Puhke- ja virgustuse maa-ala (PV)
- Ühiskondliku hoone maa-ala (AA)
- Ühiskondliku hoone-, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning korter- ja ridaelamu maa-ala (AA/Ä/EK)

Väljavõtte valla üldplaneeringu maakasutusplaanist

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alale on võimalik ehitada üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa, kahe korteriga elamu.

Väikeelamu maa-alal ei ole kõrvalotstarbena lubatud korterelamu- ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala otstarve.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda:

- elamumaa krundi vähim suurus Oru külas 2000 m²;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 25% krundi pindalast;
- eluhoone kõrgus kuni 9m, abihoone kõrgus kuni 6m mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni;

- krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet;
- haljastatav/looduslikuna säiliv osa 30% krundi pindalast;
- piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5m. Läbipaistmatuid piirdeaedaid ei ole lubatud ehitada;
- tuleohutuse tagamiseks peab naaberkinnistute hoonete ja rajatiste vaheline kuja olema 8m. Hoone või rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek;
- parkimine lahendada omal krundil vastavalt parkimismäärdele.

Detailplaneering lahendus on koostatud üldplaneeringu nõuetest lähtuvalt.

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Kose Vallvalitsuse 29.08.2023 korraldusega nr 517 on algatatud Oru külas asuva Tähepaju katastriüksuse detailplaneering.

2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

Planeeritud ala kattub osaliselt loode osas Oru küla elamugrupi detailplaneeringuga (kehtestatud 26.04.2007). Tähepaju katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamisel muutub varasem planeeringuosa selles osas kehtetuks.

2.4 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati veebruaris 2023. aastal. Mõõdistuse koostas Lenskale OÜ, töö nr LE- 03-23.

2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala kitsendused (maa-ameti andmebaas):

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
- Avalikult kasutatava maantee 11203 kaitsevööndi ulatus (30m teekatte servast).
- Elektriõhuliini kaitsevöönd (10m).
- Sidekaabli kaitsevöönd (1m).
- Maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustiku kaitsevöönd (2m).
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd (3m).

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritava ala suurus on 1,48 ha. Maatulundusmaa kinnistu piirneb põhjast üldkasutatava Heinamäe külaplatsiga ja lõuna- ning lääneosas transpordimaa kinnistutega.

Oru küla elamualad on välja ehitatud Heinamäe teel ja Tähepaju-Hiievälja ja Rummu-Jüri teel. Ühiskondlikud hooned paiknevad Kolu-Tammiku teest lõunapool, samuti Oru mõis ja mõisa park.

Tähepaju katastriüksusega piirnevad järgmised kinnistud:

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Heinamäe külaplats	33801:001:0256	üldkasutatav maa 100%	35917m ²
Kolu-Oru kergtee L17	33801:001:1728	transpordimaa 100%	1816 m ²
Nurga tee	33801:001:0385	transpordimaa 100%	6714 m ²

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala paikneb Oru küla põhjaosas, ala piirneb riigimaantee ja kohaliku teega. Riigimaantee ja planeeritud kinnistu vahel on eraldatud kinnistu, kus asub kergliiklustee.

Maaüksust kitsendavad elektri õhuliin ja maantee kaitsevöönd.

Planeeritud maaüksus:

- Kinnistu suurus 12305 m²
- Maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%
- Katastritunnus 33801:001:1729
- Hoonestus puudub
- Omandivorm eraomand

Sõidukite juurdepääs kinnistule on tagatud Nurga teelt, alal on läbi viidud raie.

4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil jagada kinnistu kuueks krundiks, kruntidele maakasutuse sihtotstarbe määramine ning ehitusõiguse määramine moodustatud elamumaa kruntidele.

Planeeringus on moodustatud viis elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt. Elamumaa kruntidele pos nr 1-4 on määratud ehitusõigus põhihoone ja kuni kahe abihoone ehitamiseks ja pos nr 5 on määratud ehitusõigus põhihoone ehitamiseks. Transpordimaa krundile on kavandatud juurdepääsutee kruntide teenindamiseks.

Elamumaa krundi põhihoone on kavandatud kuni kahekorruselised ja hoone kõrguseks kuni 9 meetrit, abihoone on 1-korruseline, kõrgusega kuni 6 meetrit.

4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud maa-ala hõlmab ühte maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust Tähepaju (katastritunnus 33801:001:1729), suurusega 12305 m². Planeering näeb ette maatulundusmaa jagamise viieks elamumaa ja üheks transpordimaa maakasutuse sihtotstarbega krundiks.

Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on arvestatud:

- Teekaitsevööndi ulatusega;
- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatusega;
- Maantee nähtavuskolmnurkadega;
- Olemasoleva kraavi paiknemisega;
- Valla üldplaneeringu põhimõtetega elamumaa kruntide planeerimisel;
- et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud hoonestusala ja naaberhoonete/hoonestusalade vahel, tagada tuleohutuskuja;
- elamumaa kruntide maksimaalne täisehituse protsent 25%;
- elamumaa krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet;
- elamumaa krundile on lubatud ehitada üks maa-alune korrus.

Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos. nr. Aadressi ettepanek	krundi suurus (m ²)	hoonete maapealne ehitisealune pind kuni (m ²)	Hoone maa-alune ehitisealune pind (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %	hoonete maapealne korruselisus kuni	hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	põhihoone kõrgus kuni (m)	abihoonete kõrgus kuni (m)	hoonete maapealne suletud brutopindade kokku kuni (m ²)
1	2000	320	100	EPk *100%	2/1	1/2	9	6	570
2	2000	320	100	EPk* 100%	2/1	1/2	9	6	570
3	2000	320	100	EPk* 100%	2/1	1/2	9	6	570
4	2000	320	100	EPk* 100%	2/1	1/2	9	6	570
5	2241	250	100	EPk* 100%	2/-	1/-	9	-	500
6	1876	-	-	LT 100%	-	-	-	-	-
kokku	12 117	1 530	500	-	5/8	-	-	-	2780

Märkus: EPk- paariselamu; LT- tee- ja tänava maa
EPk*- paariselamu asemel on lubatud krundile ka üksikelamu ehitamine

Arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil ehitada piirkonda sobilikud hooned. Kruntidele ehitatavad põhihooned ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku.

Välisviimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada puitu, kivi ja krohvitud pindasid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale nagu plastikut jms ning kirkaid värvitoone.

Hoonete katuse kate lähtub arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, kivi, erinevaid rullmaterjale. Hoonete lubatavaks katusekaldeks hoone põhimahu osas on 0-45°.

Kruntidele on lubatud rajada piirdeaiad. Piiretele seatud nõuded tulenevad mürauuringu soovitustest, vt lisa

4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud kruntidele on juurdepääsuks Nurga teel planeeritud juurdepääsutee. Nurga tee on avalik tee. Planeeritud kruntidele juurdepääsuks on planeeritud krunt nr 6, krundi sõidutee lõpus on normide kohane ümberkeeramise koht. Planeeritud sõidutee on tolmuva kattedega, tee laius 3,5 m, kavandatud on taskud möödasõiduks. Ala on segaliiklusega ala õuaala liikluskorraldusega.

Planeering näeb ette paariselamu krundile kokku 4 parkimise kohta. Parkimise kohad on kavandatud krundi õuealale, lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Tänavamaal on parkimine keelatud.

Planeeritud 2 m laiune kõnnitee on kavandatud olemasolev Nurga tee autotee äärde.

Planeeringu lahendus lähtub Transpordiameti esitatud seisukohtadest detailplaneeringu koostamiseks:

- juurdepääsuna on kasutatud olemasolevat ristumiskohta riigitee km 3,83;
- joonisele on kantud ning seletuskirjas on välja toodud Ehs §71 kohane tee kaitsevöönd.

Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs §70 lg 2 ja §72 lg1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3. Hoonestust kavandada tee kaitsevööndist väljaspoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon;

- käsitletud on Kose vallas Oru külas kavandatud jalgratta- ja jalgteed rajamise projekte riigiteel. Planeeringule eelnevalt on teede väljaehitamiseks on muudetud kinnistu piire;
- planeeringulahendus ei näe ette muudatusi riigitee kaitsevööndis veerežiimi muutmiseks;
- planeering viiakse ellu etapiviisiliselt. Enne hoonete ehitusloa väljastamist peavad olema valmis ehitatud tehnoõrgud ning planeeritud ala juurdepääsutee pos nr 6 krundil;
- kui maantee nähtavuskoridoris kasvavad nähtavust piiravad puud/põõsad tuleb need enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist likvideerida;
- planeeritud ala arendamine on huvitatud isiku ülesanne ning transpordiametile ei esitata vastavasisulisi kohustusi;
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringus kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks juhul kui need osutuvad vajalikuks (tagamaks normatiivseid müratasemeid);
- Ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist.

Planeeritud maa-alal on teostatud metsaraie. Elamumaa kruntide haljastuse rajamiseks tuleb ehitusprojekti koostada välisruumi lahendus. Puude- ja põõsaste valikult lähtuda piirkonna looduslikest eeldustest ning sobilikest liikidest. Lubatud ei ole elupuuhekkide istutamine krundi piiridele. Kuna tegemist on endise metsaalaga on soovitatav vältida ridaistutusi ning vormi pöetud puid/põõsaid. Välisruumi kujundamisel eelistada vabakujulist lahendust ning liikide valikul kodumaiseid liike, arvestusega, et tiivulistel oleks võimalik alal pesitseda ning toituda. Oluline on võimalikult suures mahus säilitada looduslik pinnakate, puhmastikud ja vähendada elamumaa krundil niidetava murupinna osakaalu.

Positsioonil nr 6 piiril kulgev kraav on säilitatav.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Olmejäätmete kogumiseks paigaldada konteiner oma krundile, juurdepääsu lähedale. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Planeeringus ei ole ette nähtud maapinna suuremahulist täitmist ega pinnaseteid. Sademeveed on võimalik immutada pinnasesse ning liigveed suunata olemasolevasse kraavi.

Planeeringu ellu rakendamisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberaladele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud ala varustus tehovõrkudega on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

5.1 Veevarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud KOSE VESI 25.10.2023 tehnilised tingimused nr TT-O231025. Tähepaju kinnistu (33801:001:1729) liitumiseks Oru küla ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumispunkti välja ehitatud ei ole.

Planeeritud ala liitumine ühisveevärgiga on võimalik Nurga tee kinnistul (33701:001:0385) paiknevalt ühisveevärgi peatorult PE De110. Iga elamu liitumispunktiks ühisveevärgiga jääb kinnistu piirist kuni 1m kaugusele paigaldatav maakraan. Minimaalne tagatud veesurve liitumispunktis on 2 bar.

5.2 Kanalisatsioonivarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud KOSE VESI 25.10.2023 tehnilised tingimused nr TT-O231025. Tähepaju kinnistu (33801:001:1729) liitumiseks Oru küla ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumispunkti välja ehitatud ei ole.

Planeeritud ala liitmine ühiskanalisatsiooniga on võimalik Tähepaju tee L2 kanalisatsioonikaevu. Kaevu sügavus on 1,15 m. Ühiskanalisatsiooni liitumispunkti(de) asukoht lepatakse kokku projekti koostamisel. Iga elamu liitumispunktiks on ette nähtud PVC 200/160 kontrollkaev.

Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10cm võrra madalam tase. Kinnistu kanalisatsioonil on reoveeneeludel kaitseseadmed allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset uputuste ja tagasivoolu vältimiseks.

5.3 Sademeveekanaliseatsioon

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud KOSE VESI 25.10.2023 tehnilised tingimused nr TT-O231025.

Sademeveed on võimalik immutada krundi haljasalal pinnasesse ja/või koguda ning kasutada sademevee vaesel ajal kastmisveena. Liigveed on kruntidel võimalik suunata planeeritud alaga piirnevasse olemasolevasse kraavi. Kraavi voolussund on Nurga tee poole. Sademe- ja pinnavee juhtimine kanalisatsioon on keelatud. Sademeveed ei või valguda ka naaberkruntidele.

5.4 Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 07.11.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 461293.

Planeeritud ala liitumine elektrivõrguga lahendatakse olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil olemasolevast jaotuskilbist JK30044 (jaotuskilp asub alajaama Tähepaju-1:(Kose) fiider F6-I). Planeeritud kruntide hoonestuse teenindamiseks on kavandatud 0,4 kV maakaabelliinid.

Planeeritud on jaotus- ja liitumiskilbid kruntidel.

5.5 Tänavavalgustus

Ala välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel.

Tänavavalgustuse maakaabli võimalik liitumine on Tinter-Projekt OÜ poolt "Riigitee 11203 Kolu-Tammiku" planeeritud tänavavalgustuse maakaablist.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitatavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada.
- Valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega.
- Valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisvõime pimedatel aladel oleks kõrge.
- Valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust.
- Ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt.
- Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvas režiimis valgusteid.
- Keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu.
- Ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast.
- Hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- Kõik välisvalgustid peavad olema päevasel ajal välja lülitatud.
- Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, tee äärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrsid ja eemalolevaid põõsaid.
- Puuvõrsid ja põõsaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsusperioodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

5.6 Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on lahendatud vastavalt Enefit Connect 29.11.2023 tehnilistele tingimustele nr EC-JUH-7/437.

Planeeritud ala liitumine sidevõrguga lahendatakse olemasolevast side maaliinist, mis asub Nurga teel (33801:001:0385). Planeeritav sidevõrk on rajatud elektrivõrguga ühisesse kasutusalasse.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

5.7 Soojusvarustus

Hoonete kohtküttesüsteemide lahenduses lähtuda tänapäevastest ja keskkonnasäästlikest kütteviisidest (maasoojuspumbad, päikesepatareid hoone katusel jms).

6. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu lahenduse elluviimisel eeldatakse, et kavandatud tegevus ei ületa keskkonnataluvust ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ning ohtu ei ole inimeste tervisele ega heaolule, ohtu ei seata kultuuripärandit ega vara.

Hoonete ehitamisel on vajalik jälgida, et loodusliku pinnase kahjustused oleksid minimaalsed, kasutada võimalusel kergemaid ehitusmasinaid.

Hoonete projekteerimisel lähtuda energiatõhususe tagamisest ning sellekohastest määrustest ja õigusaktidest.

Hooned ja rajatise peavad olema ehitatud kaasaegsete ehitustehniliste nõuetele vastavalt. Ehitamisel ei ole lubatud kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.

Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamise viis läbi Akukon Eesti OÜ, töö nr 240681-1 aprill/septembris 2024.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid. Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, samuti tuleb minimeerida ehitusaegse tolmu teket.

Leevendavate meetmetena on võimalik siseruumides tagada head akustilised tingimused. Projekteerimise tuleb lähtuda:

- Hoonete välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" toodud väärtustest (Tabel 1).

Tabel 1

Ruumi tüüp	Välismüra taseme $L_{pA,eq,T}$ vahemikus						Üle 80 dB
	Kuni 55 dB	56-60 dB	61-65 dB	66-70 dB	71-75 dB	76-80 dB	
Elu- ja magamistuba korteris ja kõrgema kategooria hotellis, magamisruum lasteaias, puhkekodus, hooldeasutuses ja ühiselamus.	30	35	40	45	50	55	Välismüra taseme on antud ruumi jaoks liiga kõrge, selle vähendamine nõuab erimeetmeid.

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 "Välispiiretele Hoone välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused, milleks rakendatakse järgmisi meetmeid:

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1:2021; sellisel

juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;

- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui

aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;

- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müra taseme ruumis oleks ületatud;

- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liikluse müra tasemeid ca 5 dB võrra;

- elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikus nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed soovitame määrata eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. Välispiirde heliisolatsiooni valikul on oluline päevane müra taseme, mis on öise ajaga võrreldes kõrgem, et tagada normtasemete täitmine siseruumides.

Hoone ja ruum	Päev	Õö
Elamu		
Elu-, magamisruumides	35	30

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral eluhoonete välispiirde ühisisolatsioon tänavate poolisel alal olema $R'_{tr,s,w} = 30-35$ dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4. EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põrandapindala on suurem kui 25 m².

Müra levikut piiravaks leevendusmeetmeks meetmeks on detailplaneeringus ette nähtud tihendatud piirdeaed/müraatõkkesein (et tagada II kategooria liikluse müra sihtväärtus) Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad p 6.7.3 peab müraatõkkesein sobima keskkonda, olema tihe, olema massiga vähemalt 30 kg/m², taluma tuule- ja lumekoormust, müraatõkke mürasummutus 5-15 dB. Müraatõkke peab olema pidev, ilma õhuvahedeta ja kõige alumine element peab olema maapinna lähedal. Müraatõkkesein peab olema ilma avadeta, läbipääsu vajaduse korral tuleb kavandada lüüsid, mis võimaldavad läbipääsu. Müraatõkete toimivus peab olema müraatõkkeliikliku hoone teepoolisel fassaadil ehk hinnatava punkti juures vähemalt 5 dB. Müraatõkked võivad olla erinevatest materjalidest: puidust, betoonist, metallist, läbipaistvast materjalist plastjäätmest. Et müraatõkke toimimine oleks tõhus peab see olema piisava heliisolatsiooniga (vajadusel katta helineeldematerjaliga), kuni pinnaseni ulatuv katkestamatu ja tihe tarind. Müraatõkke kasulikkus sõltub kõrgusest. Ekraani efektiivsus on kõrge kui tõke katkestab otsenähtavuse müra tekkekohaga kogu ettenähtud teekonna ulatuses. Suuremate kauguste puhul tõkke kasu enamasti väheneb. Tihendatud piirdeaia/müraatõkkeseinaga arvutused on tehtud prognoositava olukorra kohta, kuna prognoositavas olukorras ulatub hoone (pos 5) juurde päevasel ajavahemikul 56 dB, II kategooria liikluse müra sihtväärtus on päeval 55 dB. Arvutuste teostamisel on piirdeaia kõrguseks arvestatud 2,5 m ning mürasummutus koefitsiendiks määratud $\alpha=0$.

Müraarikkaid küttesüsteeme ei ole lubatud paigaldada naaberkinnistu poolsele hooneosale. Õuealale on võimalik istutada madal – ja kõrghaljastust visuaalse ja mürahäiringu vähendamiseks. Puude- ja põõsaste istutamisel tuleb lähtuda tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusest ning maantee peatumis nähtavusest, kitsenduste alal ei ole istutamine lubatud.

Elamute kütteleikide valikul lähtuda tänapäevastes, keskkonda mittedaastavatest lahendustest.

Jäätmete kogumine, vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

7. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Hoone paiknemine ja ala vaadeldavus ning juurepääsu valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Planeeritud krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaga.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Ala korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

8. Tuleohutuse tagamine

Käesoleval ajal kehtiva Siseministri määruse 18.02.2021 nr.10 „ Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“ alusel on vajalik I kasutusviisiga hoonete puhul tuletõrjervee kogus 30m³. Veeallikas ja veevõtukoht peavad vastama nimetatud määruse nõuetele.

Kruntide kavandatud hoonestusalade omavaheline vahekaugus on vähemalt 8 m. Naaberkinnistu piiridest paiknevad planeeritud hoonestusalad vähemalt 6m kaugusel, tagatud on tuleohutuskuja hoonete vahel.

Tuletõrje veevarustus on tagatud planeeritud hüdrantist 10 l/s 3 tunni jooksul.

Päästemasina ümberkeeramiseks on planeeritud pos nr 6 krundile ümberpööramise koht piisava kandega kõvakatteline ala. Lahendus täpsustatakse ehitusloa staadiumis, mis taotletakse täiendavalt Päästeameti kooskõlastusega.

9. Kitsendused. Servituutide vajadus

Planeeritud ala kitsendused

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum (maa-ameti andmebaas);
- Avalikult kasutatava maantee 11203 kaitsevööndi ulatus (30m teekatte servast). Kitsendab planeeritud krunte:
 - 1) Pos. 1 – 737 m²
 - 2) Pos. 2 – 589 m²
 - 3) Pos. 3 – 637 m²
 - 4) Pos. 4 – 813 m²
 - 5) Pos. 5 – 1299 m²
- Elektriõhuliini kaitsevöönd (10m). Kitsendab planeeritud krunte:
 - 1) Pos. 4 – 31 m²
 - 2) Pos. 5 – 852 m²
- Sidekaabli kaitsevöönd (1m). Kaitsevöönd moodustab planeeringu alast 174 m², aga ei kitsenda ühtegi planeeritud krunti.

10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.
- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tehnovõrkude valdajatelt taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt nendega kooskõlastada.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standard „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Rakendada müra leevendavaid meetmeid;
- Maa-aluse korruse kavandamiseks viia läbi ehitusgeoloogiline uuring.
- Vajadusel viia läbi keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ riigiteest põhjustatud häiringu ulatuse hindamine ja meetmed häiringu leevendamiseks.

11. Planeeringu realiseerimise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks kinnistute moodustamisel, ehitiste ehitamisel ning sihtotstarbe määramisel.

Tehnovõrgud koos liitumispunktidega tuleb rajada enne hoonete ehituslubade väljastamist. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Tehnovõrgud rajada enne tee tolmuvara katte rajamist.

Planeeringu elluviimisel ei ole lubatud põhjustada kahjusid kolmandatele isikutele.

Enne planeeringu vastuvõtmist sõlmitakse huvitatud osapoolle ja vallavalitsuse vahelised kokkulepped kohustuste osas (nt. tee rajamine pos nr 4 krundile, jalgtee rajamine Nurga teemaale, kruntide teenindamiseks tehnovõrkude rajamine).

Müraatõkkeseina rajamine on arendaja kohustus.

III Lisad

Elektrilevi tehnilised tingimused nr 461293

Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38408040

Kose Vesi tehnilised tingimused TT-O231025

Enefit Connect tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/437

Transpordiameti seisukoht 23.10.2023 nr 7.2-2/23/20633-2 detailplaneeringu koostamiseks

Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine. Koostaja Akukon, töö nr 240861-1A-A

IV Joonised

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Tugiplaan
Joonis nr 3	Kontaktvöönd
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

Illustreeriv joonis

V Koostöö, kooskõlastused ja arvamused. Kooskõlastuslisad

Jrk nr	Koostööd teinud organisatsioon	Nr ja kuupäev	Koostöö arvamus	Koostöö nr	Planeerija märkused
1.	Elektrilevi OÜ	29.01.2024 Nr.8924815169	Kooskõlastatud tingimusel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Lisa 5.1	Nõue lisatud seletuskirja p.10
2.	Enefit Connect OÜ Janno Järvepõld Sidevõrgu insener	01.02.2024	Detailplaneering kooskõlastatud	Lisa 5.2	
3.	Kose Vesi	30.01.2024	Märkusi ei ole	Lisa 5.3	