

Kaldapõllu kinnistu detailplaneering

Kuivajõe küla, Kose vald, Harjumaa

TÖÖ NR. DP 719-05.14

KOSE MAAKORRALDUSE OÜ
Kose 2018

Arno Saar, juhataja

EESSÕNA

Planeering on koostatud üldplaneeringuga ette nähtud arendusvõimaluste realiseerimiseks.

Planeeringu koostamise Tellija on Kose vallavalitsus.

Planeeringuala on osa Kaldapõllu katastriüksusest (katastritunnus 33701:004:0594), mis asub Kose vallas Kuivajõe külas. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2ha.

Planeeringualale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse seadmine.

Planeeringu koostamise alused on:

- Kose Vallavalitsuse 13. mai 2014.a korraldus nr 310 “Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kose valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Veeseadus ja selle alamaktid;
- Looduskaitseadus;
- Maanteeameti kiri 03.07.14 nr 15-4/14-00241/311
- Kaldapõllu katastriüksuse geodeetiline plaan, Kose MK OÜ töö nr 719-05.14

Planeeringus on:

- määratud krundi lubatud hoonestusala;
- määratud krundi ehitusõigus;
- määratud liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted;
- antud krundi vertikaalplaneerimise ning sademevee käitluse põhimõtted;
- määratud tehnorajatiste asukohad;
- antud arhitektuursed nõuded ning haljastuse ja heakorra põhimõtted;
- määratud tuleohutusnõuded, käsitletud keskkonna- ja tervisekaitse aspekte ning kuritegevusriskide ennetamise abinõusid;
- määratud kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus.

SISUKORD

Seletuskiri

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahendus
3. Krundi ehitusõigus
4. Teed, liiklus ja parkimine
5. Tehnovarustus
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine
7. Kinnisomandi kitsendused
8. Arhitektuur, haljastus ja heakord

Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

Joonised

1. Asendiplaan
2. Tugiplaan
3. Detailplaan tehnovõrkudega

Lisad

1. Kose Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta nr 310, 13.05.2014.a.
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
3. Maanteeameti kiri
4. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
5. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust
6. Väljavõte kinnistusregistrist
7. Naabermaaomanike nõusolek servituudi seadmiseks
8. Planeeringulahenduse illustratsioon

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Kose vallas Kuivajõe külas ja piirneb Kuivjõe, Kannukse, Uuejõe, Hiie põld ja Maanteeääre katastriüksustega.

Kaugus suurema keskuse, Kose alevikuni, on ligikaudu 2 km.

Juurdepääs planeeringualale avalikult kasutatavalt teelt – 11706 Kolu-Kurena kõrvalmaantee - on võimalik, kasutades Maanteeääre ja Hiie põld kinnistutel paiknevat eraomandis olevat (ei ole avalikus kasutuses) kruuskattega teed.

Samas tuleb märkida, et eelnimetatud eratee on asfaltkattega 11706 Kolu-Kurena tee suuna loogiline jätk.

Tallinn-Tartu maantee äärmine sõidurada paikneb kinnistu piirist ca 240 meetri kaugusel, riigimaantee kaitsevöönd kinnistuni ei ulatu.

Juurdepääsuks on sobiv kasutada ka asfaltkattega 3370122 Kuivajõe-Kurena teed, mis kulgeb läbi Sepa elamurajooni. Nimetatud Kuivajõe-Kurena teel on liiklus elav – kohalike elanike liikumine, suuregabariidiliste põllumajandusmasinate liiklus, bussiliinid jne. Vajalik kõnni- või kergliiklustee jalakäijate ning kergliiklejate ohutuks liikumiseks (liiklemiseks) Sepa elamurajoonist Kuivajõe ristmikupiirkonda puudub.

Kaugus kirdes paikneva Nurme elamuni on 235m, edelas paikneva Hiie elamuni 360m. Teised elamud paiknevad kaugemal. Planeeringualast lõunas ca 300 meetri kaugusel paikneb suur Sepa veisefarmikompleks.

Ehitusgeoloogilistelt tingimustelt on lähiümbruses tegemist suhteliselt rahuliku piirkonnaga, maapinna kõrgustega 58.00÷59.00 m.

Aluspõhjaks on ülemordoviitsiumi Vormsi lademe lubjakivi, mille lasumissügavus maapinnast on kuni 5 meetrit. Maapinnani ulatuvaid karstinähtusi planeeringualal ei ole täheldatud.

Pinnakattes on valdav keskmine rähkne (kohati veeriseline) liivsavi. Põhjavee tase planeeringualal on ca 5 m maapinnast, suurvee ajal kõrgemal.

Piirkonnas on põhjavesi nõrgalt kaitstud (andmed: Eesti põhjavee kaitstuse kaart, Harjumaa maakonnaplaneering ja Kose valla üldplaneering 2010).

Ala läbivad 10 kV ja 35 kV õhuliinid ning sidekaabel.

Kose valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala tootmismaa/ärimaa juhtfunktsiooniga.

Planeeringuala piirneb idast Kuivajõe jõega, kagust maaparandussüsteemi eesvooluga.

Looduskaitseobjekti “Kuivajõe säng” vöönd kinnistuni ei ulatu.

Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa ning katastriüksus on hoonestamata.

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas.

2. PLANEERINGULAHENDUS

Käesolevaga planeeritakse üks tootmismaa/ärimaa sihtotstarbega krunt, kinnistu lõunapoolne osa jääb maatulundusmaaks. Planeeringulahendus on kooskõlas valla üldplaneeringuga.

Planeeritud krundi suurus on 20535m², lubatud suurim hoonetealune pind on 2000m².

Juurdepääs planeeritud krundile hakkab toimuma kinnistu läänepoolselt küljelt, hoonestuse võimalik paiknemine ning seda teenindavate rajatiste võimalik paigutus on näidatud joonisel 3.

Hoonestus peab olema projekteeritud niisugusele kasutusviisile, mis ei põhjusta olulist

liiklusintensiivsuse tõusu, välistatud on näiteks logistikaladu.

Hoonestusala paikneb krundi põhjapiiri läheduses väljaspool elektri õhuliinide kaitsevööndit ning veekogude ehituskeeluvööndit.

Ehitusloa saamise eelduseks on üle kinnistu kulgeva 10 kV õhuliini asendamine maakaabliga.

Geoloogiliste uuringute vajadus selgub ning teostatakse projekteerimistööde käigus.

Hoonete kütmine on planeeritud maaküttega. Katusele võib kütteks ning vee soojendamiseks paigaldada päikesekollektori ja/või päikesepaneelid. Kui tekib, võib kasutada tehnoloogilist jääksoojust.

Veevarustuseks rajatakse kinnistu loodenurka oma puurkaev, reoveepuhastiks on planeeritud väikepuhasti koos heitvee järgneva immutamise pinnasesse.

Krundi sissesõidu juurde on planeeritud tuletõrjevee mahutid.

Hoonestusala lõunaossa võib rajada kattega platsi. Kui plats rajatakse liini kaitsevööndisse, tuleb kinni pidada elektrivõrgu kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast, näiteks ei tohi õhuliini kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma on üle 4,5 meetrit ning kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse ei tohi ilma võrguvaldaja loata ehitada aedu või traattarasid.

Hoonestusalast itta on planeeritud olmereovee puhasti ja heitvee immutusala ning maaküttetorustiku ala.

Puurkaevu ning reoveepuhasti rajamiseks tuleb koostada projekt. Reoveekäitluse projekti koostamisel arvestada põhjavee kaitstuse tasemega.

Maaküttetorustiku lahendus anda koos hoone ehitusprojektiga.

Hoonestusala põhja- ning lääneküljele on ette nähtud kõrghaljastus või hekk, krundi haljastuse üldlahendus anda koos hoone ehitusprojektiga.

Juurdepääsu tagamiseks üle Maanteeääre ja Hiie põld kinnistute on vajalik teeservituut (maaomanike nõusolek on olemas).

Teede ja platside sademevesi juhatakse vertikaalplaneerimise võtetega kõrvalasuvatele haljasaladele, kui hoone ehitusprojektiga ei nähta ette teistsugust lahendust.

Hoonete katuselt valguva sademevee käitlus lahendada hoone ehitusprojektiga.

Kinnistu arvestuslik veetarve on kuni 2 m³/ööpäevas ning vett kasutatakse olmeveeks.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele.

Krundi sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telekom tehnilistele tingimustele.

Krundi välisvalgustus lahendatakse koos hoone ehitusprojektiga.

Krundi tootmistegevuseks vajalik ala piiratakse aiaga, kas tervikuna või osaliselt. Piirdeia asukoht ning konstruktsioon lahendada projektiga. Kui piirdeaeda kavandatakse rajada elektriõhuliini kaitsevööndisse, tuleb aia ehitusprojekt kooskõlastada õhuliini valdajaga.

Ehitusloa saamiseks peab hoone ehitusprojekti ventilatsiooni- ja kütteosa olema esitatud põhiprojekti mahus.

3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi sihtotstarve on tootmismaa 50%, ärimaa 50%

Lubatud hoonete arv kuni 2

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 2000m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 9m.

4. TEED, LIIKLUS JA PARKIMINE

Juurdepäas planeeritud krundile on ette nähtud üle Maanteeääre ja Hiie põld kinnistutel kulgeva olemasoleva kruuskattega eratee kaudu 11706 Kolu-Kurena riigi kõrvalmaanteelt. Kõrvalmaantee kaitsevöönd kinnistuni ei ulatu.

Planeeringu elluviimisega kaasneb väike liiklussageduse tõus.

Pääsuks planeeringuobjektile 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt (ning pääsuks maanteele) on mitu võimalust, suunaelistused on ennustatavad. Tallinna suunalt tulijad saavad juurdepääsuks kasutada nii Kolu-Kurena kõrvalmaanteed mahasõiduga Tallinn-Tartu maanteelt Kolu kui Kuivajõe ristmiku mahasõitu Kuivajõel, Tartu suunalt tulijad kasutavad Kuivajõe-Kurena teed mahasõiduga Kuivajõel. Pealesõit Tallinn-Tartu maantee mõlemale suunale hakkab toimuma väljasõiduga Kurena ristelt, tagasipööre Tallinna suunas sooritatakse Kuivajõe ristmikul.

Eeltoodust järeldub, et osa krundi teenindavast liiklusest hakkab toimuma Sepa elamurajooniga piirneva Kuivajõe – Kurena tee kaudu. Planeeringulahenduse elluviimisest põhjustatud liiklussageduse tõus kõnealusel teel võrreldes olemasoleva liiklusega on siiski üsna väike.

Planeeringujoonisel on näidatud üks võimalikest planeeritava krundi liikluskorralduse variantidest.

Parkimiskohtade paigutus ja parkimiskohtade arv määrata ning lahendada koos hoone ehitusprojektiga vastavalt hoone suletud brutopinnale.

Jalakäijate juurdepäas ligemast Kurena bussipeatusest saab toimuma mööda sõiduteed, kuna eeldatav liiklussagedus on väike – tee on juurdepääsuks vaid ühele hoonestatud kinnistule.

5. TEHNOVARUSTUS

5.1. Veevarustus

Veevarustuseks on planeeritud uus puurkaev kinnistu loodenurka. Vett on kavas võtta ordoviitsiumi kihist, veevõtu sügavus orienteeruvalt kuni 30m, prognoositud veetarbimine on kuni 2m³ ööpäevas. Vett võetakse ühe kinnistu vajadusteks ning kasutatatakse olmeveeks. Puurkaevu asukoht on võimalikest reostusallikatest kaugel ning põhjavee suunas ülesvoolu. Kuna kaevu toodang ning eeldatav veetarbimine põhjaveest jääb alla 5 m³ ööpäevas, ei ole vee erikasutusluba vajalik.

Puurkaevu rajamiseks on vaja koostada projekt.

5.2. Olmereovete kanalisatsioon

Reovee vooluhulk on kuni 2m³/ööp. Planeeringulahendus näeb ette reovee puhastamise väikepuhastis koos järgneva heitvee immutamisega pinnasesse. Puhasti kuja on 5m.

Planeeringuala aluspõhja (paas) kivimid paiknevad piirkonnas ca 5 meetri sügavusel (allikas: Tallinn-Tartu maantee Aruvalla-Kose lõigu projekt). Pinnakattes on valdav keskmine rähkne (kohati veeriseline) liivsavi. Põhjavee tase on 4 kuni 5 meetrit maapinnast.

Planeeringulahendus vastab Vabariigi Valitsuse määrusele 29.11.2012 nr 99 “Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõude, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed”. Reoveepuhasti rajamiseks on vajalik koostada ehitusprojekt.

5.3 Sademevee käitlemine

Hoone katusest valguv sademevesi ei ole saastunud ega vaja puhastamist. Katuse sademevee ärajuhtimise lahendus anda hoone ehitusprojektiga.

Platside sademevesi juhtida vertikaalplaneerimise võtetega kõrvalasuvatele haljasaladele, kus toimub sademevee imbumine pinnasesse.

Hoone ehitusprojektiga võib ette näha ka muu nõuetekohase sademevee käitlemise viisi.

5.4. Elektrivarustus

5.4.1. 0,4 kV elektritoide

Kinnistu 0,4kV elektritoide on planeeritud uue rajatava 10/0,4kV alajaama juures paiknevast liitumiskilbist, kilbis on pealüliti ja arvestussüsteem, liitumispunkti peakaitse on 3x100A.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab kinnistu omanik oma vajadustele vastava toiteliini. Liitumispunkt OÜ Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

5.4.2. 10 kV elekter

Olemasolev õhuliin kinnistul paikneva hargnemismasti ja masti nr 13 vahelisel lõigul asendatakse maakaabliga. Uus 10/0,4kV alajaam on planeeritud 10 kV õhuliini hargnemismasti juurde.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamise lisateenuse leping. Elektrivõrgu ümberpaigutamisega seotud kulud kannab taotleja.

5.5. Sidevarustus

Planeering näeb ette maakaabliga sideühenduse olemasolevast kinnistut läbivast Elioni VMOHBU 50x2 maakaabli trassist. Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeritava sidekaabli projekteerimiseks. Hoonestaja poolt ehitatavate siderajatiste puhul ei võta Elion kohustust omandada ehitatavad liinirajatised ostu teel.

5.6. Kütte

Hoone kütmiseks on planeeritud kasutada maakütet, maaküttekontuuri asukoht on näidatud planeeringujoonisel. Lisavõimalusena võib kasutada päikesekollektoreid või päikesepaneele, mis paigaldatakse hoone katusele või maapinnale vastavatele alustele.

Lubatud on ka tehnoloogilise jääsoojuse kasutamine kütteks või olmevee soojendamiseks.

6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tuleohutus

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" ning standardeid. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP2, kasutusviis VI. Tulepüsivusklassi võib muuta või täpsustada hoone ehitusprojektiga.

Tuletõrjervee saamiseks paigaldatakse planeeringualale komplekt veemahuteid kasuliku mahuga $V_{\min}=216\text{m}^3$, millede täitmise ja korrashoiu tagab kinnistu omanik. Niisuguse suurusega mahutipark tagab väliskustutusvee vooluhulga 20 l/s 3 tunni jooksul. Mahutite

juurde näha ette kuivhüdrant. Hüdrandi kaugus planeeritud hoonetest peab olema vähemalt 20 meetrit.

Juurdepääs hoonetele on tagatud igast küljest. Planeeringulahendus vastab EVS 812-6:2012+A1+A2 nõuetele.

Keskkonnakaitse

Planeeritud ehitised ei kujuta nõuete täitmisel endast keskkonnale ohtu.

Kuivajõe ja eesvoolukraavi ehituskeeluvööndisse ehitisi ei ole planeeritud.

Veevarustusest ning reovee käitlusest on põhjalikumalt kirjutatud punktis 2 ning punktides 5.1, 5.2 ja 5.3.

Jäätmed käideldakse vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale - liitumine korraldatud jäätmeveoga on kohustuslik. Võimalike ohtlike jäätmete käitlemine lahendatakse koos hoone ehitusprojektiga.

Tervisekaitse

Kuna tootmistegevus toimub hoones, siis tootmismüra naaberhooneteni ei kosta. Üksikud välised mürasündmused (transport, laadimine) toimuvad päevasel ajal ning on lühiajalised.

2 Tallinn-Tartu-Võru- Luhamaa maanteeliiklusest põhjustatud võimalike häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) intensiivsus ning ulatus on planeeritud tootmismaa/ärimea sihtotstarbega krundi jaoks väheoluline.

Planeeritud ehitised ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ning kõigest eeltoodust tulenevalt vastab planeeringulahendus Rahvatervise seaduse ning sotsiaalministri 04.03.2002.a määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" nõuetele.

Kuritegevusriskide ennetamine

Planeeritav ala asub kergesti vaadeldavas piirkonnas ning tegemist on madala kuritegevustasemega piirkonnaga.

Kuritegevuse vältimiseks ning kuritegevust ennetavateks meetmeteks on vajalik, et:

juurdepääsud, platsid ja hoone on pimedal ajal valgustatud;

tagatakse krundi üldine heakord;

tagatakse jälgitavus (videovalve ja hea nähtavus);

tagatakse prügimajanduse nõuetekohane korraldamine;

nõutav on vastupidavate ehitusmaterjalide kasutamine.

7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringualal on järgmised kitsendused (vt joonis 3 "Detailplaan"):

- puurkaevu hooldustsoon 10 m;
- tuletõrje veevõtukohta (kuivhüdrant) ümber 20 m laiune hoonestuskeeluvöönd (joonisel näitamata);
- 10 kV maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemale poole ja servituudi vajadus OÜ Elektrilevi kasuks;
- 10 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest;
- 35 kV õhuliini kaitsevöönd 25 m liini teljest;
- sidekaabli kaitsevöönd 2 m kaablist;
- planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 meetrit alajaama väliskontuurist;
- Kuivajõe piiranguvöönd 100 m jõe veepiirist;

- Kuivajõe ehituskeeluvöönd 50 m jõe veepiirist;
- Eesvoolukraavi ehituskeeluvöönd 25 m.

Ehitustööde käigus tehovõrkude kaitsetsoonis tuleb kinni pidada kaitse-eeskirjade nõuetest. Tööde teostamisel juhinduda tehovõrkude omanike ettekirjututustest.

8. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

Katused – kalle 0-20°, katusekate rullmaterjal või profiilplekk.

Välisviimistlus – valik vaba, plekk, värvitud-krohvitud väikeplokk, sandwich-paneel, toonid looduslähedased, samas äriiselt erksad.

Avatäited vastavalt hoone ehitusprojektile. Avatäited valida toonis hoonega, värvivalik vaba.

Krundisisene haljastus lahendatakse projektistaadiumis, soovitavalt eraldi projektiga.

Prügi- ja jäätmekonteinerite paigutus lahendada projektistaadiumis.