

**SAULA KÜLA SEPAPÕLLU KINNISTU
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *HARJUMAA, KOSE VALD, SAULA
KÜLA, SEPAPÕLLU KINNISTU,
(KÜ TUNNUS 33801:001:0413)*

Tellijä: *TEANTON OÜ
SOOLA TN 8
51013 TARTU*

Töö täitja: *KOBRRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA*

Vastutav täitja: *PRIIT PAALO*

Kontrollija: *REET LEHTLA*

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Saula küla Sepapõllu kinnistu detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Harjumaa, Kose vald, Saula küla, Sepapõllu kinnistu (kü tunnus 33801:001:0413).
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse kruntideks jaotamine, maakasutuse osaline muutmine, hoonetele ja rajatistele ehitusõiguse määramine. Planeeritava ala suuruseks on ca 4 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ / KOHALIK OMAVALITSUS:	Kose Vallavalitsus Hariduse tn 1 75101 Kose alevik
Kontaktisik:	Enelin Alter – arhitekt Tel 633 9325 enelin@kose.ee
HUVITATUD ISIK:	Teanton OÜ Soola tn 8 51013, Tartu
Kontaktisik:	Tõnis Lellep
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Kadri Kattai – maastikuarhitekt-planeerija Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Reet Lehtla – maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:
KSH024 Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusosal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
2.1. ÜLDINFO	5
2.2. KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	6
2.1. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	7
3. PLANEERIMISETTEPANEK	7
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	7
3.2. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUSE ANALÜÜS	8
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS	8
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	9
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED HOONETELE	10
3.6. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	10
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	11
3.8. MUINSUSKAITSELISED KITSENDUSED	11
3.9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	12
3.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	13
3.9.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	13
3.9.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON JA VERTIKAALPLANEERIMINE	14
3.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	14
3.9.5. SIDEVARUSTUS	15
3.9.6. SOOJAVARUSTUS	15
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	15
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
3.12. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	18
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	19
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	19
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21
5. JOONISED.....	24
5.1. ASENDISKEEM M 1:15 000	25
5.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE SKEEM M 1: 5000	26
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000	27
5.4. PÕHIJONIS M 1 : 750.....	28
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:750	29
5.6. PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOONID.....	30

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse kruntideks jaotamine, maa sihtotstarbe muutmine osaliselt äri- ja tootmiskaas ning hoonetele ja rajatistele ehitusõiguse määramine. Planeeringualasse on kaasatud osa Oru-Saula teest, kust lähtub kavandatav juurdepääsutee.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 17.11.2011 määrusega nr 83 kehtestatud „Kose valla üldplaneering“;
- Kose Vallavalitsuse 21.03.2017 korraldus nr 155 „Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Tartu Ülikooli ökoloogia ja maateaduste instituudi geoloogia osakonna uuringuaruanne „Sepapõllu katastriüksuse (33801:001:0413; Harjumaa, Kose vald, Saula küla) georadari uuring pinnakatte paksuse määramiseks ja karstivormide esinemise tuvastamiseks“;
- Kose valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2027.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS poolt koostatud Sepamäe katastriüksuse geodeetiline mõõdistus mõõtkavas 1:500, töö nr 2015-067, mõõdistatud 2015. aasta mais, mida on täiendatud ELA SA poolt väljastatud hiljem piirkonda rajatud sidetrassi asukohaga. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehe andmetele.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Saula külas ning hõlmab Sepapõllu maaüksust. Planeeringuala pindala on ca 4 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud asukohaskeemil (skeem 1) ja joonisel 1.

Sepapõllu katastriüksuse sihtotstarbeks on praegu maatulundusmaa.

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas ja läänes:
Salupõllu (katastriüksuse tunnus 33701:002:0873, maatulundusmaa 100%);
- idas ja lõunas:
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (katastriüksuse tunnus 33701:002:0859, transpordimaa 100%);
- lõunas:
Sepamäe (katastriüksuse tunnus 33801:001:0412, maatulundusmaa 100%);
Oru-Saula tee (katastriüksuse tunnus 33801:001:0307, transpordimaa 100%).



Skeem 1. Planeeringuala asukohaskeem. Planeeringuala asukoht on tähistatud rohelise ringiga.

Aluskaart: Maa-ameti geoportaal

Läänest ja põhjast piirneb planeeringuala põllumaana kasutusel oleva maatulundusmaaga, lõunas paikneb maatulundusmaa, kuhu on ehitatud elamu. Ala ida- ja lõunapiiril paiknevad maanteed, mille kaitsevööndid ulatuvad planeeringualale. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 kaitsevöönd on vastavalt ehitusseadustiku § 71 lõikele 2 kuni 50 meetrit ning põhitrassist lähtuva Kolu-Habaja kõrvalmaantee nr 11204 kaitsevöönd kuni 30 meetrit. Planeeringualast lõunapool paiknevate Oru-Saula tee ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee nr 2 (mõlema tee tähtsus on Maa-ameti geoportaalis planeeringu koostamise ajal märkimata) kaitsevöönd on kuni 30 meetrit. Planeeringu joonisel on arvestatud maksimaalse võimaliku kaitsevööndi ulatusega, kuna täpsem info maanteede kaitsevööndi kohta puudub.

Autoga on planeeringuala ääres võimalik praegu peatuda Oru-Saula teel. Ühtki juurdepääsuteed pole planeeringualale praegu rajatud. Kergliiklejad pääsevad praegu alale nii Oru-Saula tee kui ka Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee nr 2 ääres paikneva kergliiklustee kaudu.

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Valla keskus, Kose alevik, asub planeeringualast ligikaudu üheksa kilomeetri kaugusel kagusuunas.

Planeeringuala idakülge paikneb tiheda liiklusega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 ääres.

Tegemist on hajaasustusalaga, kus pole välja ehitatud ega kavandatud ühist vee- ja kanalisatsioonivõrku. Lähim puurkaev (registrikoodiga PRK0020613) paikneb planeeringualast lõunas, Sepamäe (33801:001:0412) maaüksusel. Puurkaev on 10 meetri laiuse sanitaarkaitsealaga ja mõeldud eramu veega varustamiseks. Puurkaevu asukohta on planeeringu joonistel võrreldes Maa-ameti geoportaali andmetega täpsustatud.

Planeerijatele teadaolevalt ei paikne piirkonnas olemasolevaid tuletõrje veevõtukohti.

Lähim alajaam paikneb Kauri maaüksusel, planeeringualast lõunas.

Olemasolev ELA SA sidetrass kulgeb maantee ääres piki planeeringuala idaosa.

Piirkonnas paikneb nii ühekorruseliseid elamuid kui ka kahekorruseline tootmis- ja ärihoone. Enamus ümbritsevatest kruntidest on praegu maatulundusmaa sihtotstarbega. Üldplaneeringuga on planeeringualast lõuna poole jääv piirkond määratud tootmis- ja ärimaa funktsiooniga alaks.

Funktsionaalsed seosed on skemaatiliselt toodud joonisel 2.

2.1. Planeeringuala iseloomustus

Ala on lauge, põhjasuunas langeva reljeefiga. Absoluutkõrguste vahemik on planeeringualal 53,38 – 55,97 m.

Planeeringuala põhja- ja kirdeosas on pinnaseks leetjas muld, mis on Kose valla üldplaneeringus määratud väärtuslikuks põllumaaks (joonis 2). Ala lõunaosas leidub rähkmulda ja koreserikast rähkmulda.

Avatud karstivorme georadari uuringu põhjal uuringualal ei esine, samuti puuduvad viited aluspõhjasisestele kihtidevahelistele tühimikele. Pinnakate on paksem läänepoolsel alal, kus ka aluspõhja reljeef on madalam (joonis 3).

Planeeringuala on lage, maaüksuse põhja ja idaosa katab põllumassiiv, edelaosas paikneb rohumaa. Ehitisi planeeringualal ei paikne.

Planeeringualal asub arheoloogiamälestis nr 18051 – Kultusekivi, millel on 50 meetri laiune kaitsevöönd. Lisaks paikneb üks suur kivi planeeringuala edelaosas.

Planeeringualal ei ole loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku.

Planeeringuala läbib alla 1 kV võimsusega elektri õhuliini, mille kaitsevöönd on vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ kummalgi pool liini telge 2 meetrit.

Idaosas ulatub osaliselt planeeringualale ELA SA sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatuseks on vastavalt eelpooltoodud määrusele mõlemal pool kaablit 1 meeter.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel 3.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga kavandatakse ala lääneossa, mis paikneb tiheda liiklusega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteest kaugemal, tootmis- ja ärihoonete ehitamise võimalus koos hooneid teenindavate parklatega. Ala idaosa jäetakse maatulundusmaaks, mis võimaldab säilitada krundil paikneva väärtusliku põllumaa ja tagada mälestisena kaitse all oleva kultusekivi vaadeldavuse.

Krundi positsioon 1 juurdepääsutee on kavandatud naabruses paiknevast hoonestatud Sepamäe maaüksusest võimalikult kaugemale, et kavandatud äri- ja tootmishooned summutaksid tootmis- ja äritegevusega seonduvast liiklusest tulenevaid võimalikke häiringuid. Lisaks on Sepamäe maaüksuse ja krundi positsioon 1 vahele kavandatud puhverhaljastus.

Krundi positsioon 2 lääneküljele on kavandatud kraav, kuhu suunata sademevesi ja pärast reoveepuhasti läbimist immutatava vee ülevool.

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Juhul, kui projekteerimisfaasis selgub, et tegevusega kaasneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 alusel oluline keskkonnamõju, on vastavas faasis vaja teostada keskkonnamõjude hindamine.

3.2. Üldplaneeringule vastavuse analüüs

Kose Vallavolikogu 17.11.2011 määrusega nr 83 kehtestatud „Kose valla üldplaneering“ määratleb planeeringuala otstarvet kui põld, looduslik rohumaa või muu lage ala. Ala kirdeosa on määratletud väärtusliku põllumaana. Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringus määratud maakasutuse osaliseks muutmiseks – 30% planeeringuala pindalast on kavandatud tootmis- ja ärimaaks.

Üldplaneeringuga on lubatud üldplaneeringuga määratletud juhtfunktsiooni muuta kuni 30% ulatuses, ilma, et tegemist oleks üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Üldplaneeringus on planeeringualast lõuna pool paiknevate alade juhtfunktsiooniks määratud tootmis- ja ärimaa.

Vastavalt üldplaneeringule peab ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal moodustatava uue katastriüksuse suurus olema üldjuhul 2 ha, laius vähemalt 40 m ning katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs. Planeeringulahendusega kavandatakse alale ca 1,2 ha suurune ehitusõigusega krunt, et mitte ületada üldplaneeringuga lubatud maakasutuse juhtotstarbe muutmise määra, säilitada piirkonnas väärtuslikku põllumaad ning mitte kavandada ehitustegevust muinsuskaitsealuse mälestise kaitsevööndisse. Eelpool toodud aspekte arvestades on kahest hektarist väiksema krundi osas üldjuhust erinev ettepanek põhjendatud ning kohaliku omavalitsuse hinnangul on planeeringulahendus üldplaneeringuga kooskõlas.

Käesoleva detailplaneeringuga krundile positsioon 2 ehitusaluse pindalaga üle 20 m² ja üle 5 m kõrguste hoonete ehitusõigust ette ei nähta, vähemalt kuni planeeringu koostamise ajal kehtinud üldplaneeringu kehtimiseni. Käesolev planeering kavandab 30% üldplaneeringust erinevat juhtotstarvet krundile positsioon 1, mistõttu ei saa krundi positsioon 2 omanik eeldada, et täiendava detailplaneeringuga on võimalik krundi positsioon 2 juhtotstarvet muuta.

3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga kavandatakse Sepapõllu maaüksus jaotada kaheks krundiks. Krundile positsioon 1 on kavandatud teeninduse ja tootmisega seotud hoonete ehitusõigus. Hoonete lõpliku kasutuse osas on planeeringuga jäetud mõningane paindlikkus ning lubatud valida mitmete tootmis- ja teenindussuunitlusega otstarvete seast. Krundi positsioon 2, kus paiknevad arheoloogiamälestis ja viljakas põllumaa, sihtotstarve jäetakse maatulundusmaaks ning käesoleva planeeringuga sinna ehitusaluse pindalaga üle 20 m² ja üle 5 m kõrguste hoonete ehitusõigust ei kavandata.

Kruntide kasutamise sihtotstarvete nimetused on määratud vastavalt Rahandusministeeriumi 2013. aastal koostatud soovituslikule juhendile. Krundi positsioon 1 kasutamise sihtotstarbeks nähakse ette kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa,

majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, laohoone maa või võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoone maa.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on hoonete kasutamise lubatud otstarbeks määratud majutus- ja toitlustushoone (12100), büroohoone (12200), kaubandus- ja teenindushoone (12300), kergetööstuse hoone (12516) või hoidla ja laohoone (12520) – välja arvatud vedelkütuse-, küttegaasi- jm terminali laohoone otstarve.

Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) paiknevas tabelis.

3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala määramisel on arvestatud, et hooned asuksid krundi piiridest vähemalt viie meetri kaugusel, mis tagab ka vastavalt siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ naaberkrundi hoonete ja kavandatavate hoonete vahel vähemalt kaheksa meetri laiuse tuleohutuskuja. Juhul, kui krundile kavandatavate hoonete omavaheline kaugus on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb tuleohutuse tagamiseks kasutada ehituslikke meetmeid (välja arvatud eelpoolmainitud määruse §22 lõikes 4 toodud erisused).

Ehitustegevust pole kavandatud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 ja krundi positsioon 2 lõunapiiril paikneva maantee kaitsevööndisse. Krundil positsioon 1 on kavandatud puhverala Oru-Saula tee ja hoonestusala vahele, et tulevikus oleks võimalik vajadusel rajada sinna olemasoleva kergliiklustee jätk.

Abihooneid pole lubatud ehitada väljapoole hoonestusala.

Hoonestusalade paiknemine, planeeritud ja ümbertõstetavad objektid on toodud planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonised 4 ja 5). Krundil positsioon 2 paiknev ümbertõstetav kivi (foto 1) on soovitatav paigutada mõnele krundi haljasalale, kus see saab toimida iseloomuliku maamärgina.



Foto 1. Krundil positsioon 2 paiknevat kivi saab kasutada mõnel rajataval haljasalal maamärgina.
Foto: Kadri Kattai, 2017

3.5. Arhitektuurinõuded hoonetele

Arhitektuurinõuded krundile positsioon 1 kavandatud hoonete jaoks on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded hoonetele

Välisviimistluse materjalid	Viimistluses tuleb kasutada kaasaegseid kestvaid viimistlusmaterjale nagu puhasvuuk loodus- või tehiskivi ja puitmaterjalid, krohv, viimistletud betoon, klaas ja metall või nende kombinatsioonid. Keelatud viimistlusmaterjalid on välisvoodrita palk, plastvooder, viimistlemata plekk või viimistluseta väikeplakk. Katusekatte materjalina on lubatud kasutada kivi-, bituumen- või plekkmaterjale. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
Hoone orientatsioon	Hoonete põhimaht paigutada Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 paralleelselt. Hoonete esindusfassaad peab paiknema Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 poolisel küljel.
Katusekalle ja tüüp	Ei piirata.
Piirded	Piirded tuleb rajada piirkonnale iseloomulikest ja hoone arhitektuuriga sobivatest materjalidest. Piire peab olema osaliselt läbipaistev.

3.6. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale kavandatud krundi positsioon 1 juurdepääs on kavandatud Oru-Saula teelt.

Krundile positsioon 2 kavandatud perspektiivne kergliiklustee jätk on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks.

Parkimine lahendatakse krundisisesele.

EVS standardi 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt on parkimisnormatiiv asutuste puhul 1 koht 100 m² brutopinna kohta, tööstus- ja laohoonete puhul 1 koht 200 m² kohta, supermarketil 1 koht 150 m² kohta.

Kuna kavandatud hoonemahtude puhul selgub alles projekteerimise faasis, millised pinnad jäävad äri- ja millised tootmis- ning laopindadeks, on planeeringus lähtutud keskmisest parkimisnormatiivist 1 koht 100 m² brutopinna kohta. Seega on kavandatud hoonete maksimaalne parkimisvajadus ca 72 kohta. Planeeringuga on krundile positsioon 1 kavandatud 76 parkimiskohta. Parklate mahtu ja paigutust täpsustatakse projektiga vastavalt hoonete funktsioonile ja mahule.

Graafiliselt on kavandatud juurdepääsu, põhimõttelise liiklusskeemi ja parklate paiknemise lahendus kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

Maanteeamet juhhib tähelepanu, et planeeringu elluviimisel tuleb arvestada alljärgnevaga:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
2. Riigiteelt ristumiskoha rajamise puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on praegu kõrghaljastuseta. Planeeringualast lõunas paiknevast Sepamäe katastriüksusest lääne- ja põhjasuunda nähakse krundi positsioon 1 ja Sepamäe katastriüksuse vahele ette vähemalt 10 meetri laiune puhverhaljastuse ala võimalike äri- ja tootmistegevusega seotud häiringute tõkestamiseks ning krundi positsioon 2 läänepiirile on Sepapõllu katastriüksuse ulatuses kavandatud okaspuude rida, et vähendada Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 mõju hoonestatud maatulundusmaale. Kruntide positsioon 1 ja 2 piirialadel, mis ei külgne Sepamäe katastriüksusega, on haljasriba rajamine soovituslik, et takistada maantee- ja põllutöödest lähtuva tolmu ning müra levikut, samuti vähendada krundilt positsioon 1 lähtuvat võimalikku mõju naaberkinnistutele.

Krundil positsioon 1 on kõrghaljastus kavandatud liigendama planeeritud parklaid ning kohati ääristama kavandatud krundisisest kergliiklusteed.

Krundi positsioon 1 põhjaossa kavandatud reoveepuhasti lähedusse on ette nähtud ulatuslik haljasala, mille osas kõrghaljastuse paiknemine otsustatakse projektiga pärast reoveepuhasti asukoha täpsustamist.

Haljastuse lähedusse kavandatud tehnovõrkude kaitseks on soovitatav kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse.

Haljastuse põhimõtteline lahendus on toodud joonisel 4 ning seda tuleb täpsustada maastikuarhitektuurse projektiga.

3.8. Muinsuskaitsekitseid

Planeeringualal paikneva arhitektuurimälestise nr 18051 - Kultusekivi ja selle kaitsevööndi ulatuses suuremahulist ehitustegevust ei kavandata ning ala säilitatakse põllumaana. Mälestise kaitsevööndisse

on krundi positsioon 2 lõunaosas Sepapõllu katastriüksuse piirile ette nähtud kõrghaljastuse rajamine, elektri- ja sidekaabli trajektoor. Planeeritud haljastus mälestise vaadeldavust oluliselt ei tõkesta, kuna Sepapõllu kinnistult ei ole mälestis avalikkusele vaadeldav ka praegu.

Muinsuskaitse eritingimused (täismahus eritingimuste seletuskiri on leitav planeeringu lisast 1):

1. Mälestistel ja mälestiste kaitsevööndites tuleb kaevetöödel tagada arheoloogiliste uuringute läbi viimine. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti vastavat tegevusluba omav ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36). Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5).

2. Arheoloogilised uuringud võib jagada kaheks etapiks: esmalt teostada arheoloogilised eeluuringud, et teha kindlaks, millises ulatuses on arheoloogiline kultuurikiht nimetatud alal säilinud. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust ning vajadusel leida paik, kuhu ehitamine oleks kõige säästlikum.

3. Enne tööde algust tuleb omanikul taotleda Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba (MuKS § 24; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Loataotlus kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väiksemahulisteks töödeks). Luba väljastatakse pärast arheoloogilise uuringu loa väljastamist.

4. Mälestiste ja kaitsevööndi välisel alal tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 443) on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimluud, ilmnmisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

5. Mälestiste olemusest lähtuvalt (kultusekivi) ei ole põhjust seada muinsuskaitseeritingimusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele või määratleda ehituskeelualasid.

3.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude täpsem paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Rajatavate tehnovõrkude ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 2.

Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel puude ja põõsaste juurestiku lähedusse tuleb tehnovõrkude kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Tabel 2. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites (m) või arv tükkides (tk)
Perspektiivne sidetoru	$350 + 8^* = 358$ m
Perspektiivne madalpingekaabel	$120 + 20^* = 140$ m
Perspektiivne keskpingekaabel	$443 + 225^* = 668$ m

Perspektiivne valgustuskaabel	185 m
Planeeritud alajaam	1 tk
Planeeritud valgusti	7 tk
Perspektiivne veetorustik	80 m
Perspektiivne isevoolne kanalisatsioonitorustik	115 m
Perspektiivne isevoolne sademeveetorustik	207 m
Planeeritud reoveepuhasti	1 tk
Planeeritud õli-liivapüüdur	1 tk
Planeeritud tuletõrje veemahuti / kuiv hüdrant	1 tk / 1 tk
Planeeritud imitarnetoru	8 m

Märkused:

* - planeeringualalt välja jääv rajatise osa

Maapealsete tehnorajatiste ja maa-aluste tehnorajatiste, mida pole toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel, püstitamine väljapoole hoonestusala on lubatud kokkuleppel rajatise kõrval asuva naaberkrundi omanikuga, kui on järgitud tuleohutuse nõudeid ja ehitised on kooskõlas ehitusseadustikuga.

Tehnovõrkude valdajate täpsemad tehnilised tingimused on toodud planeeringu lisades.

3.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringualal puudub olemasolev ühisveevärk, mistõttu on kavandatud krundile positsioon 1 veevarustuse tagamiseks puurkaev. Puurkaevu ööpäevaseks tootluseks on planeeringuga ette nähtud kuni 10 m³, et oleks võimalik hakkama saada 10 m laiuse hooldusalaga vastavalt veeseaduse § 28. Juhul, kui puurkaevu tootlust soovitakse projekteerimise faasis suurendada, tuleb puurkaevu projekt kooskõlastada Keskkonnaameti ja naaberkinnistutega. Seejuures tuleb silmas pidada, et reovee käitlemise lahendus tarbitava vee mahu tõstmist võimaldaks.

Krundile positsioon 1 on tuletõrje veevarustuse tagamiseks ette nähtud maa-alune tuletõrjevee mahuti koos imitarnetoru ja kuivhüdrandiga. Mahuti täitmiseks on see planeeritud ühendada planeeritud puurkaevuga. Hüdrandi paigutamisel on arvestatud, et see jääks kavandatud hoonetest vähemalt 30 meetri kaugusele, ent paikneks hoonetest maksimaalselt 100 meetri kaugusel.

Krundile positsioon 1 kavandatud tuletõrjevee mahuti peab tagama kuni 30 l/s vett 3 tunni jooksul (arvestatud on 2. tuleohuklassi kuni 4000 m² piirpindalaga). Vajaliku kustutusvee maht ja mahuti täpsem asukoht selgub projekteerimise faasis.

3.9.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringualal puudub olemasolev ühisveevärk, mistõttu suunatakse planeeringuala reovesi krundi positsioon 1 põhjaossa kavandatud väikepuhastisse (reostuskoormus 50-2000ie). Reoveepuhasti on kavandatud planeeringuala loodeossa, georadari uuringu kohaselt paksema pinnakattega alale. Puhastamise järgselt suunatakse heitvesi krundi positsioon 1 põhjaossa kavandatud imbväljakule ning imbväljaku ülevool imbväljaku lähedusse kavandatud kraavi.

Puhasti ja reoveekoormus tuleb lahendada vastavalt rajamise ajal kehtivatele määrustele. Seejuures tuleb arvestada, et planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringu koostamise ajal kehtiva määruse "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹" kohaselt võib nõrgalt kaitstud põhjaveega alal kuni 10 m³ reovett ööpäevas pinnasesse juhtida pärast selle bioloogilist puhastamist, 10-50 m³ ööpäevas pärast reovee süvapuhasust. Juhul, kui peaks tekkima üle 50 m³ reovett, tuleb reovee kanaliseerimiseks kasutada kogumiskaevu.

3.9.3. Sademeveekanaliseerimine ja vertikaalplaneerimine

Piirkonnas välja ehitatud sademeveekanaliseerimine puudub, mistõttu nähakse krundi positsioon 1 sademevee juhtimine teedelt, platsidelt ja hoonete katustelt krundi põhjaossa kavandatud sademevee mahutitesse ning seejärel krundi positsioon 1 põhjaküljele kavandatud kraavi, mille kaudu immutatakse sademevesi pinnasesse. Enne teedelt ja platsidelt kogutud sademevee suubumist kraavi on kavandatud torustikule õlipüüdur. Täpsemalt tuleb sademevee juhtimine lahendada projektiga.

Sademevee lahendus peab vastama torustiku rajamise ajal kehtivatele määrustele sademevee kvaliteedinäitajate ja teiste nõuete kohta, arvestades, et planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Arvutuslik sõiduteedelt ja katustelt ära juhitud sademevee vooluhulk 20 minutit kestva vihma korral on krundil 37 l/s.

Soovitav on kasutada kogutavat sademevett planeeringualale kavandatud haljastuse kastmiseks.

Kavandatud sademeveetorustike, õlipüüdurite ja kraavi perspektiivsed asukohad on toodud tehnoorkude joonisel (joonis 5).

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada pinna- ja sademevee äravool. Vertikaalplaneeringuga on kavandatud vesi suunata perspektiivsetest hoonetest eemale ning piki sissesõidutee koridori krundi põhjaosas paikneva kraavi suunas. Vertikaalplaneeringu põhimõtteline lahendus on toodud planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 5) ning seda täpsustatakse projekteerimise faasis.

Perspektiivse kergliiklustee ja maantee vahele on jäetud piisavalt ruumi, et vajadusel rajada sinna sademeveekraav.

3.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 304166.

Krundi positsioon 1 elektrienergiaga varustamiseks on kavandatud krundi positsioon 1 lõunaossa, Oru-Saula tee äärde 10/0,4kV alajaam. Alajaama juurde kavandatud liitumiskilbist on kavandatud elektri maakaabelliinid perspektiivsete hoonete asukohani. Planeeritud alajaama toide on kavandatud 10 kV kaabelliiniga, mis lähtub Kolu-Habaja kõrvalmaantee nr 11204 ääres paiknevast õhuliini mastist nr 31. Kaabel on kavandatud kulgema väljapoole teemaad, kohati piki Suur-Kalda maaüksust (kü tunnus 33701:002:0860). Ühenduskoht on graafiliselt kujutatud tehnoorkude joonisel (joonis 5) toodud skeemil.

Olemasolev Sepamäe katastriüksust teenindav õhuliin on ette nähtud likvideerida ning tagada elektriühendus Sepamäe maaüksusele maakaabliga krundile positsioon 1 planeeritud alajaamast.

Krundi positsioon 1 lõunaossa kavandatud kergliiklustee jätku äärde ning krundile positsioon 1 kavandatud sõidutee äärde on kavandatud välisvalgustus, mille toide lähtub krundile positsioon 1 planeeritud alajaamast. Krundi positsioon 1 ülejäänud osas lahendatakse välisvalgustus hoonete külge paigaldatud valgustitega või krundisisese kergliiklustee projektiga.

3.9.5. Sidevarustus

Krundi positsioon 1 sidevarustus on planeeritud vastavalt Eesti Lairiba Arendamise Sihtasutuse (lühendatult ELA SA) tehnilistele tingimustele nr TT432HR.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb esmalt valida planeeringualal sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator.

Krundi positsioon 2 lähedusse, Kolu-Habaja kõrvalmaantee nr 11204 ääres paiknevale ELA SA sidetrassile, on kavandatud pealtpaigaldatav sidekaev (vesimentor) tähisega 085YK03, millest on planeeritud sidetoru krundi positsioon 1 hoonestusalani ja perspektiivsete hoonemahtude asukohani. Kaabli ühendamiseks ELA SA jätkumuhvi 085M08 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA-lt klienditellimus.

Planeeritavate sideehitiste kaitsevöönd on mõlemal pool sideehitist 1 meetri. Liinirajatiste kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib liinirajatist ohustada. Kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna. Ehitamine liinirajatise kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud ehitusloa alusel. Kaitsevööndis tegutsemiseks tuleb vajadusel taotleda luba vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

3.9.6. Soojavarustus

Planeeringuala ei paikne kaugküttepiirkonnas. Hoonete soojaga varustamine on ette nähtud lokaalselt, kasutades soovitatavalt elektri-, puu- või maakütet. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küttematerjale nagu kivisüsi.

Maakütte tehnilisi rajatise on lubatud paigaldada kogu krundi positsioon 1 ulatuses tingimusel, et rajatised paiknevad naaberkrundi piirist vähemalt 2 meetri kaugusel (või lähemal, kui on olemas naabri nõusolek), ei ulatu planeeringuga kavandatud puhverhaljastuse aladele ja on kooskõlas ehitusseadustikuga ning teiste seadusest tulenevate nõuetega.

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Krundi positsioon 1 tegevusest tulenev müra ei tohi Sepamäe katastriüksusel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ II kategooria aladele seatud normtasemeid (päevasel ajal

60 dB, öösel 45 dB). Päevane aeg on vastavalt kehtivale määrusele kell 7.00-23.00, ööaeg kell 23.00-7.00.

Riigimaanteede kaitsevööndis võib planeeringualal esineda liiklusest tulenevaid häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ pole planeeringuala müratundlik, kuna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtotstarve põld, looduslik rohumaa või muu lage (sisuliselt maatulundusmaa) ning käesoleva planeeringuga seda ei muudeta.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Hoonete siseselt tuleb tagada müra normatiivne tase ehituslike võtetega (näiteks kolmekordsete pakettakendega). Lisaks tuleb arvestada ruumide paigutamisel läheduses paiknevatelt maanteedelt lähtuva müra võimalikkusega (näiteks paigutada töötajate puhkeruumid maanteede suhtes hoone kaugemasse tsooni).

Lubatavat vibratsioonitaset reguleerib sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Vibratsioonitase peab vastama antud määruse § 3 toodud nõuetele. Planeeringualal ei teki probleeme vibratsiooni piirväärtuste tagamisega, kuna põhi- ja kõrvalmaantee kaitsevöönditesse pole ehitustegevust planeeritud. Planeeringualast lõuna suunas paikneval maanteel on liiklustihedus eeldatavalt piisavalt madal, et tagada eelpoolmainitud määrusega seatud nõudeid ilma leevendusmeetmeteta.

Töö koostajate hinnangul pole planeeringuala lõunaosas paikneva maantee väikese liiklussageduse ja põhi- ning kõrvalmaantee paiknemisega planeeritud hoonestusalast vähemalt 140 meetri kaugusel liiklusest tulenevad häiringud planeeringualal probleemiks. Juhul, kui tulevikus pekasid häiringud ületama keskkonnaministri 03.10.2016 vastu võetud määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiive, tuleb ette näha häiringute leevendusmeetmed (näiteks täiendava kiirusepiirangu kehtestamine, muud liikluskorralduslikud või ehituslikud võtted või müraseinte rajamine).

Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ja planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta endale kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Müraseinte mälestise kaitsevööndisse rajamise vajaduse korral tuleb vastav projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Planeeringu veevarustuse lahendamisel tuleb arvestada, et puurkaevu veetarve peab planeeringualal jääma alla 10 m³ ööpäevas, et mitte seada majandustegevuse piiranguid kõrvalolevatele kinnistutele. Kui puurkaevust võetakse vett üle 10 m³ ööpäevas, tuleb veeseaduse kohaselt arvestada kuni 50 meetri laiuse puurkaevu sanitaarkaitsevööndiga. Vastav projekt tuleb kooskõlastada naaberkinnistute omanikega.

Planeeringuga on reoveepuhasti kavandatud krundi positsioon 1 põhjaossa. Puhasti lähedusse on planeeritud haljasala puhasti läbinud vee immutamiseks. Planeeringuga kavandatud reoveepuhasti tüüp

ja täpne asukoht määratakse projektiga. Seejuures tuleb arvestada kehtivate määrustega (planeeringu koostamise ajal kehtivad selles valdkonnas määrused „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“ ning määrus „Kanaliseerimisvõrgu veekaitse nõuded¹“) ja tagada piirkonnas nõrgalt kaitstud põhjavee kaitse. Tulenevalt planeeringu koostamise ajal kehtivast määrusest „Kanaliseerimisvõrgu veekaitse nõuded¹“ võivad reoveepuhasti kuja piires asuda tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral, mistõttu on puhasti kavandatud krundile nii, et selle kuja ei ulatuks planeeringualast väljapoole.

Planeeringu koostamise ajal kehtiva määruse „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“, § 7 kohaselt ei ole lubatud heit- või sademevee immutamine veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Vastav piirang on graafiliselt kujutatud planeeringulahenduse tehnoorkude joonisel (joonis 5).

Kohalik omavalitsus palus hinnata käesoleva planeeringu raames hinnata reoveekogumisala määramise vajadust. Käesoleva töö koostajate hinnangul pole otstarbekas määrata piirkond eraldiseisvaks reoveekogumisalaks, kuna vastavalt Vabariigi Valitsuse poolt 19.03.2009 vastu võetud määruse nr 57 „Reoveekogumisalade määramise kriteeriumid¹“ § 1 on määratava reoveekogumisala minimaalne suurus 5 hektarit. Planeeringuala suurus on ca 4 hektarit, mistõttu tuleb potentsiaalse reoveekogumisala määramise vajadust hinnata suurema piirkonna reostuskoormuse põhjal kui planeeritud arenduse ala ning määratleda sellise ala vajadus üldplaneeringus või valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavas. Kehtiva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavaga ette nähtud ühisveevärgi ehitamise plaane arvestades on tsentraalsete trasside toomine piirkonda paari ärihoone tarbeks ebamõistlikult kulukas. Planeeringuala reostuskoormust täpsustatakse edasiste projektidega.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on ette nähtud välisvalgustid, mis tagavad piirkonnas hea nähtavuse ning vähendavad kuritegevuse riske. Kvaliteetsest materjalist hooned loovad turvalise atmosfääri. Soovitatav on paigaldada kavandatud äri- ja teenindushoonetele piirkonna jälgimiseks kaamerad ning kasutada valvesüsteeme. Vajadusel on lubatud krundile positsioon 1 rajada piirdeid.

Edasise projekteerimise käigus on soovitatav näha ette meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

3.12. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Planeeringualale kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite määramisel on lähtutud majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Planeeritavate elektri maakaablite kaitsevöönd on mõlemal pool liini äärmistest kaablitest 1 meeter.

Planeeringus on arvestatud kavandatud reoveepuhasti kujaks vastavalt määrusele „Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded¹“ 25 meetrit. Reoveepuhasti kuja ulatus täpsustatakse projektiga.

Planeeringuala servituutide ettepanekud on toodud tabelis 3 ja nende ulatus tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Tabel 3. Servituutide ettepanekud

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
Krunt positsioon 1	Tehnovõrgu servituut	Sepamäe maaüksus (kü tunnus 33801:001:0412)	Luba rajada ja hooldada elektrikaablit ja liitumiskilpi Sepamäe katastriüksuse elektriühenduse tagamiseks
Krunt positsioon 1	Tehnovõrgu servituut	Elektrivõrgu valdaja	Luba rajada ja hooldada kinnistul paiknevat alajaama, elektrivõrgu valdaja poolt rajatavaid elektrikaableid ja valgusteid
Krunt positsioon 1	Tehnovõrgu servituut	Sidevõrgu valdaja	Luba rajada ja hooldada kinnistul paiknevaid sideehitisi
Krunt positsioon 1	Läbipääsu servituut	Kohalik omavalitsus	Luba rajada ja kasutada krundi lõunaossa kavandatud avalikult kasutatavat kergliiklusteed. Tee hooldamise küsimustes tehakse vajadusel eraldi kokkulepe.

Suur-Kalda maaüksus (kü tunnus 33701:002:0860)	Tehnovõrgu servituut	Krunt positsioon 1	Luba rajada ja hooldada elektrikaablit krundi positsioon 1 alajaama elektriühenduse tagamiseks.
---	-------------------------	--------------------	---

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneeringu kohase hoonestuse, teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamise ja muude planeeringu elluviimise tingimuste kohta sõlmivad huvitatud isik ja Kose vald pooltevahelise kokkuleppe enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kõik arendustegevusega seotud projektid, millega kavandatakse tegevusi maantee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste välja ehitamiseks.

Tehnovõrkude ristumised maanteega tuleb rajada kinnisel meetodil.

Käesolev planeering kavandab 30% üldplaneeringust erinevat juhtotstarvet krundile positsioon 1, mistõttu ei saa krundi positsioon 2 omanik eeldada, et täiendava detailplaneeringuga on võimalik krundi positsioon 2 juhtotstarvet muuta.

Krundi positsioon 1 igakordne ehitusloa taotleja peab hindama olukorda keskkonnaparametrite osas enne ehitusloa väljastamist.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 4.

Tabel 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse kuupäev ja number (kirja registreerimise kuupäev ja number)	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused / tingimused
1.	Päästeameti Põhja päästkeskus	23.04.2018, (registreeritud dokumendiregistris 24.04.2018 nr 7-1.2/526-1 all)	Jürgen Proosväli	Lisade kaust	Planeering kooskõlastatud märkusteta.
2.	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	21.03.2018, Kooskõlastus KK1321HR	Annika Matson	Lisade kaust	Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud. Sideprojekt kooskõlastada ELA SA haldusega. ELA SA siderajatise kaitsevööndis tegutsemisel lähtuda 18.10.2017 väljastatud elektroonilise side alastest tehnilistest tingimustest nr TT432HR.
3.	Elektrilevi OÜ	30.10.2018, Kooskõlastus 0852425785	Enn Truuts	Lisade kaust	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
4.	Muinsuskaitseamet	16.11.2018, (kooskõlastus nr 33982, registreeritud dokumendiregistris 19.11.2018 nr 7-1.2/2225-1 all)	Helena Kaldre	Lisade kaust	Planeering kooskõlastatud märkusteta.
5.	Maanteeamet	29.01.2019, (registreeritud dokumendiregistris 29. jaanuaril 2019 nr 7-1.2/2166-3 all)	Marten Leiten	Lisade kaust	Maanteeamet juhtis oma kirjas tähelepanu, et vajadusel arvestada planeeringu elluviimisel järgnevaga: <ol style="list-style-type: none"> Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteelt ristumiskoha rajamise puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

					<p>3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi ehitusseadustiku § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.</p> <p>Maanteeameti ettepanekutega on arvestatud ning detailplaneeringu seletuskirja ptk 3.6 „Liiklus- ja parkimiskorraldus“ on täiendatud.</p>
--	--	--	--	--	---

5. Joonised

5.1. Asendiskeem M 1:15 000

5.2. Funktsionaalsete seoste skeem M 1: 5000

5.3. Olemasolev olukord M 1:1000

5.4. Põhijoonis M 1 : 750

5.5. Tehnovõrkude joonis M 1:750

5.6. Planeeringulahenduse illustratsioonid