

METSATUKA KINNISTU DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, KOSE VALD, SAULA KÜLA

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Kose Vallavalitsus
PlanID 90092

TELLIJA, HUVITATUD ISIK: Siim Markus
OÜ LANDEKER juhatuse liige
Aadress: Tornimäe tn 7-152,
Kesklinna linnaosa, 10145 Tallinn
E-mail: siim@landeker.ee
Tel: +372 5110415
/allkirjastatud digitaalselt/

PLANEERINGU KOOSTAJA: HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn
E-mail: taimi.kirs@gmail.com
Tel: +372 5203279
/digitaalselt allkirjastatud/



TÖÖ NR HDP-02/2020

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD JA MÕJUALA ANALÜÜS	3
2.1. PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3-4
2.2. PLANEERINGUALA MÕJUALA KIRJELDUS JA ANALÜÜS	5
2.3. VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE	5-7
2.4. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD	7-8
3. PLANEERINGULAHENDUS	8
3.1. KRUNDI EHITUSÕIGUS	8
3.2. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED	8-9
3.3. VERTIKAALPLANEERING JA SADEMEVESI	9
3.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS	9
3.4.1. VEEVARUSTUS	9
3.4.2. KANALISATSIOON	9-10
3.4.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED	10
3.4.4. ELEKTRIVARUSTUS	10
3.4.5. SOOJAVARUSTUS	10
3.5. LIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE	10-11
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	11
3.7. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	11
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED	12
5. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	12

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis_1_Situatsiooni_plaan_A4

Joonis_2_Kontaktvööndi_plaan_A3

Joonis_3_Tugiplaani_490x610

Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_580x700

Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Kose valla üldplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu 17.11.2011 määrusega nr 83);
- 21.03.2017.a. Kose Vallavallavalitsuse korraldus nr 156 „Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#))

2. Arengukavad ja -strateegiad:

- Kose valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (Kose Vallavolikogu 20.04.2017.a. määrus nr 138)
- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 20.12.2007.a määrus nr 91);

3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):

- Geodeetiline alusplaan (Kose Maakorralduse OÜ töö 1006-04.17 25.04.2017.a.);

4. Eesti standardid:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Metsatuka kinnistu maa sihtotstarbe osaline muutmine, kuni kahe majutus ja/või toitlustuse kasutusotstarbega hoone ehitusõiguse määramine. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsuteede ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

2. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD JA MÕJUALA ANALÜÜS

2.1. PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Kose vallas Saula külas alljärgnevat maaüksust:

MÜ nimetus	katastriüksuse tunnus	pindala m ²	sihtotstarve
Metsatuka	33701:002:0903	6760	MAATULUNDUSMAA

Maa-ala piirnevad maaüksused on:

MÜ nimetus	katastriüksuse tunnus	sihtotstarve
Kolukõrtsi	33701:002:0884	MAATULUNDUSMAA
Paunküla metskond 44	33701:002:0963	MAATULUNDUSMAA
Pirita jõgi L7	33801:001:1364	SIHTOTSTARBETA MAA
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee	33701:002:0904	TRANSPORDIMAA
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee	33701:002:0885	TRANSPORDIMAA

Planeeringualal hoonestus puudub.

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud olemasolevast ristumiskohast kõrvalmaanteelt 11705 Saula-Kurena km 0,25.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest, pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal põhjavesi suhteliselt kaitstud ala. Maa-ameti üleujutuslade kaardirakendusele tuginedes saab öelda, et planeeritaval alal ei esine Pirita jõe üleujutust.

Mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on:

- 2% gleistunud kahkjast leetunud muld (LPg). Muldade lõimiseks on turbale järgnev saviliiv (tsl);
- 8% leetjas gleimuld (GI). Mulla lõimiseks on turvas, millele järgneb peenliiv ja siis liivsavi (tpl/lis);
- 90% lammi-gleimuld (AG). Mulla lõimiseks on turvas 30-70cm, millele järgneb liivsavi (th 30-70/lis).

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega alal.

Metsatuka maaüksuse reljeef on lõuna-põhja suunaga, jäädes absoluutkõrgustelt 48.23m -43.00m vahele.



Metsatuka katastriüksuse maatulundusmaa kõlvikuline koosseis on 6137m² looduslik rohumaad, 467m² metsamaad ja 112m² muu maad.

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektri õhuliini (10 kV) kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini telge;
- Kõrge- ja madalpinge maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaablist;
- Siniallika parkla (Kose) alajaama 2m kaitsevöönd;
- Sideehitise 1m kaitsevöönd kaabli teljest.
- Pirita jõe veekaitsevöönd vastavalt Veeseaduse §29 p2 lg2 on 10m;
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd on vastavalt Looduskaitseaduse §38 p1 lg4 50m;
- Pirita jõe piiranguvöönd on vastavalt Looduskaitseaduse §37 p1 lg2 100m;
- Pirita jõe 4m kallasrada on vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse¹ §38.
- Põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 50m kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Kõrvalmaantee 11705 Saula-Kurena 30m kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad antud alal looduskaitse kitsendused. Planeeritav ala piirneb Siniallikate looduskaitsealaga (Keskkonnaregistri kood KLO1000730, kaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta, säilitada ja taastada väärtuslikke metsakooslusi). Pärandkultuuriobjekte Maa-ameti andmetele tuginedes detailplaneeringu alal pole, kuid planeeringuala lähistel paikneb Siniallikate kivisild.

2.2. PLANEERINGUALA MÕJUALA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Kose vallas Saula külas kõrvalmaantee 11705 Saula-Kurena km 0,25, Pirita jõe ja Siniallikate looduskaitseala vahelisel alal.

Planeeringu ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud on:

- ❖ Sillaotsa kinnistu detailplaneering, kehtestatud 19.06.2014;
- ❖ Metsavahi kinnistu detailplaneering, kehtestatud 22.01.2009;
- ❖ Urva ja Saulasaare maaüksuste detailplaneering, kehtestatud 08.05.2003.

Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute arhitektuursed tingimused:

	Sillaotsa kinnistu detailplaneering	Metsavahi kinnistu detailplaneering	Urva ja Saulasaare maaüksuste detailplaneering
Ehitise lubatud kõrgus	9m	Elamu 9m, abihoone 4,5m	8,5m
Korruselisus	I korruseline	Elamu II, abihoone I	Ei ole määratud
Katusekalle	45°	Ei ole määratud	Ei ole määratud
Hoonete arv krundil	1	1 elamu/1 abihoone	5

Vallas on head turismi arendamisvõimalused. Tänu looduse mitmekesisusele on olemas head tingimused aktiivse puhkuse korraldamiseks. Tähtsamad loodusturismi külastusobjektid on Saula külas asuvad Siniällikad. Potentsiaalsed puhke- ja virgestusalad on Pirita jõe äärsed alad. Vallas on rajatud kergliiklusteid, matkateid ja -radu, millest osa on kasutatavad talvel ka suusaradadena, nt Siniällikal.

2.3. VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE

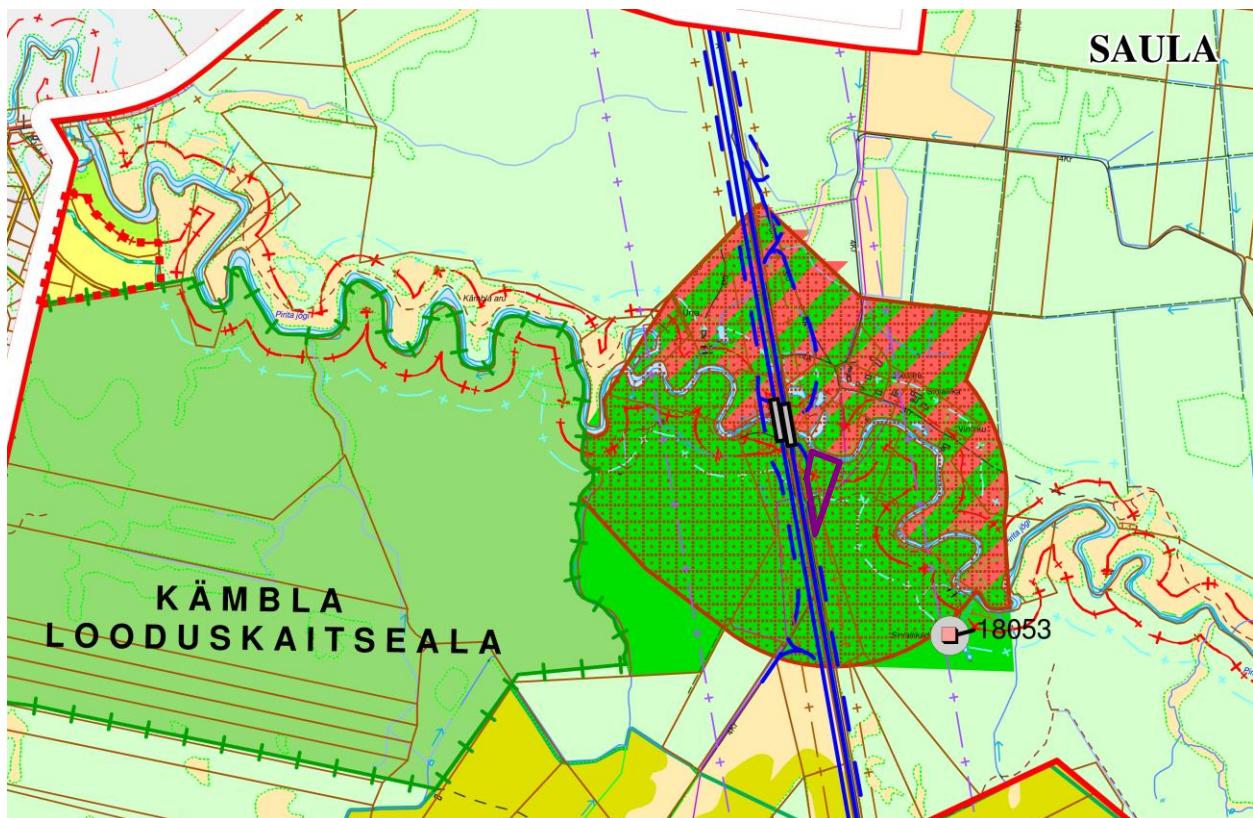
Kose Vallavolikogu 17.11.2011 määrusega nr 83 kehtestatud Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks puhke- ja virgestusmaa, millel on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Väljavõte kehtiva üldplaneeringu seletuskirja p. 2.5.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik lisaks Planeerimisseaduses ja Harju maakonnaplaneeringus määratud aladele ja juhtudele:

- üldplaneeringus hajaasustuses detailplaneeringu kohustusega määratud aladel:
=puhketeenindusega seotud ala Saula silla ümbruses;
=äri- ja ettevõtlusala Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teetrassi ääres;
- ehitusõiguse seadmiseks ja uute hoonete püstitamiseks jõgede (vooluveekogude) või järvede piiranguvööndis;
- kultuurimälestiste piiranguvööndis ja looduskaitse piirangutega alal;
- rohevõrgustiku tuumalal T9 (maakonna väike) ja koridoridel K8 (maakonna suur) ja K9 (maakonna väike).
- Kui detailplaneering muudab planeeritaval alal üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtfunktsiooni üle 30% ulatuses, menetletakse detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana.

Joonis 1 VÄLJAVÖTE KOSE VALLA ÜLDPLANEERINGUST



— Planeeringu ala asukoht

TINGMÄRGID:



DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA



PUHKE- JA VIRGESTUSMAA

Planeeritav ala paikneb rohelse võrgustiku konfliktisel alal, kuna suure liiklusintensiivsusega riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tõkestab suurulukite liikumise teisele poole maanteetrassi olevasse tuumalasse. On tõenäoline, et suurulukid (eelkõige põdrad ka kitsed) satuvad rändeperioodil läbipääsu otsingutel ka Metsatuka maaüksusele, sisuliselt tupikusse. Lähimad teeületuskohad on Ikaspalu piirkond ning Kolu ökodukt.

Planeeritav ala paikneb põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja kõrvalmaantee 11705 Saula-Kurema ääres ning planeeritav ärihoone on kavandatud olemasoleva Saula Siniallikate looduskaitseala parkla äärde. Planeeritavad ehitised on määratud teenindama maantee liiklejaid, Saula Siniallikate külastajaid, RMK ja Euroopa matkateedel liikuvaid turiste ning matkajaid, loodussõpru ja vaatamisväärsustest huvitatud isikuid või ka lihtsalt lemmikloomadega pühapäevajalutajaid. Antud planeeringu lahendus ei kahjusta rohevõrgustiku toimimist, mis antud kohas ei täida oma funktsiooni (kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks).

Antud detailplaneering vastab üldplaneeringus välja toodud tingimustele ning on üldplaneeringu kohane, kuna maa sihtotstarvet muudetakse 30% ulatuses.

Harju maakonnaplaneering 2030+ rohelse võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Vastavalt 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ kohaselt jääb planeeritav ala K8 rohekoridori (piirkonna/maakonna suur) rohevõrgustiku konfliktalasse.

Väljavõtte Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ kaardist Harju maakonna roheline võrgustik



○ Planeeritava ala asukoht

2.4. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD

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

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kinnistu heakorrastamise näol. Rajatav hoone ja korrastatus parkla, mis teenindab Saula Siniallikate looduskaitseala külastajaid, tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ja muuda piirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ärihoone rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoone rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasneb peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute töökohtade lisandumisel. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele ja kergliiklustee kasutajatele, põhiliselt suure-

nenud 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 vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) rajatavate hoonete suurim lubatud arv maa-alal;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- 5) hoonete suurim lubatud sügavus.

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	HL 70% ÄM 0-30%, ÄK 0-30%
2) rajatava hoone suurim lubatud arv maa-alal	1
3) hoone suurim lubatud ehitisealune pind	345m ²
4) hoone lubatud maksimaalne kõrgus	8m
5) hoone suurim lubatud sügavus	-

HL-looduslik maa, ÄM-majutushoone maa, ÄK-kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

3.2. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitatav hoone peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoone arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonestusviis lahtine.
- Hoone projekteerida maksimaalselt II maapealse korrusega.
- Lubatud soklita või sokliga hoone, sokli kõrgus kuni 0,5m.
- Katusekalle: 0-40°, kusjuures hoone põhimaht peab olema viilkatusega.
- Lubatud viilkatus (ka murtud kaldega) ning kombineeritud katusetüüp.
- Katusekattmaterjal vaba.
- Fassaadimaterjal-palk, laudis, looduslik kivi, fassaadiplekk. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade.
- Värvilaheduses kasutada looduslähedasi värvitoone.

Aiad ja piirded

Piirdeaedu võib rajada vastavalt detailplaneeringus määratule. Piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,5 m. Teepoolsete piiretena on lubatud kasutada vaid loodusklikke piirdeid-hekke.

Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu. Kivi võib piirdeaia rajamisel kasutada aia sokliosas või postidel.

Teed ja platsid

Juurdepäas planeeritud alale on tagatud olemasolevast ristumiskohast kõrvalmaanteelt 11705 Saula-Kurena km 0,25. Detailplaneeringu joonisele on peale kantud kõrvalmaantee 11705 Saula-Kurena ristmiku nähtavuskolmnurk 8x 150m, mis tugineb nähtavuskaugusest kõrvalmaanteele „peatu ja anna teed“.

Olemasolev lagunenud asfaltkattega parkla tuleb rekonstrueerida ning sellest tulenevalt tuleks laiendada olemasolevat mahasõitu kõrvalmaanteelt. Riigiteeäärne jalgteed on ühendatud kinnistul paiknevasse parklasse ning olemasolevat jalgteed on pikendatud kuni mahasõiduni. Jalgteed pikendus mahasõiduni peab olema teostatud enne ehitusloa väljastamist, kuid mahasõidu rekonstrueerimine tuleb teostada enne hoone kasutusloa väljastamist.

Parkla lõunapoolse osa 10 parkimiskohta koos 5 jalgratta parklaga ning murukivisillutisega kaetud juurdepäas Siniallikate looduskaitsealale on avaliku kasutusega. Planeeritud ärihoone teenindamiseks on kavandatud, lisaks avalikule 10 kohalisele parklale, 10 parkimiskohta.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Parkimisnormatiiv.

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Restoran, kohvik, majutus	690/80	9	20

Kuigi ärihoone teenindamiseks piisab täiesti 10 parkimiskohast, siis täiendav 10 parkimiskohta on mõeldud Siniallikate looduskaitseala küllastajatele, kuna looduskaitseala küllastatakse päris palju.

3.3. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojektis. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Hoone katuse sademeveed juhtida rennid ja torustikega krundil olevasse kuivenduskraavi.

3.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Krunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

Planeeritud tehnovõrkude paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

3.4.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on $Q = 5\text{m}^3/\text{d}$. Olmevee saamiseks rajatakse puurkaev, mille hooldusala on 10 meetrit kaevust.

3.4.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni $5\text{m}^3/\text{d}$. Heitvee kogumiseks paigaldatakse klaasplast-kogumismahuti min. 10m^3 . Kogumismahuti asukoha täpsustatakse arhitektuur-ehitusliku projekti käigus. Reovee-kogumismahuteid võib tühjendada vaid vastavat tegevusluba omav ettevõtte. Mahutile peab olema tagatud paakaauto juurdepääs.

Hoone aastaringse kasutuse korral on keskkonnanõuete täitmisel lubatud rajada omapuhasti. Puhasti asukoht määratakse hoone ehitus-projekti käigus.

3.4.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Hoone paikneb hajaasustusalal. Hoonete kavandamisel arvestada siseministri määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringu alale planeeritud hoone on nii II kui IV kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1). Planeeritava hoone maksimaalne kõrgus on 8m. Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoone ehitusprojektis.

Tuletõrjevee saamiseks paigaldatakse planeeringualale veemahuti (veemahutid), et oleks tagatud väliskustutusvee vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Mahuti juurde näha ette veevõtukoht (kuivhüdrant).

Tuletõrje veevõtukoht (kuivhüdrant) tagada vaba juurdepääs.

3.4.4. ELEKTRIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele 17.07.2020 nr 355443:

- 1) Siniallika parkla:(Kose) mastalajaam asendatakse uue komplektalajaamaga.
- 2) Uuest komplektalajaamast projekteeritakse ja ehitatakse kaks keskpinge maakaablit. Üks muhitakse kokku kaabliga 26818 ja teine suundub Kose piirkonnaalajaama Klaasimeister I fiidri õhuliini masti nr 39.
- 3) Madalpinge olemasolevad võrguühendused seotakse uue komplektalajaamaga.
- 4) Kose piirkonnaalajaama Klaasimeister I fiidri õhuliin demonteeritakse alates Siniallika parka mastalajaamast kuni mastini nr 39.

Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping.

Metsatuka kinnistul puudub hetkel liitumine Elektrilevi OÜ-ga (varasemalt oli see 6A). Kavandatav elektrivarustus 3x25A tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga. Madalpinge võrguühendused seotakse uue komplektalajaamaga ning liitumiskilp paigaldatakse rajatava alajaama juurde.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

3.4.5. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, õhk-vesisoojuspumpa, päiksepaneeli vms. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteeme.

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

3.5. LIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE

Autoliiklusest tingitud müra, kui ka vibratsioon tuleneb sõiduki rehvi ja tee pinnakatte hõõrdumisest, teekatte korrasolekust, sõiduki tüübist (veoauto, väikeauto) ja selle korrasolekust (halvasti kinnitatud haagised, logisevad varuosad jne). Väikestel kiirustel ja siledal teel, kus konarused puuduvad, sõitev sõiduk ei mõjuta oluliselt müra ja vibratsiooni taset.

Liikluskiirus detailplaneeringu raames on kõrvalmaanteel 11705 Saula-Kurena 50km/h ja põhimaanteel 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 90km/h. Teed on korrektse asfaltkattega.

Vastavalt 2019.a. liiklussageduse andmetele on liiklussagedus 11705 Saula-Kurena planeeringu ala raames 118 autot ööpäevas ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 12647 autot ööpäevas.

Hoone planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Siseroomide kaitseks saab müra vähendamiseks kasutada hoonete

rajamisel hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Kõige müratundlikumad ruumid nagu nt magamistoad tuleks võimalusel planeerida planeeringuala teedest vastasküljele.

Autoliiklusest põhjustatud vibratsioon.

Üldiselt ei põhjusta tavaline transpordist tulenev vibratsioon terviseprobleeme, kuid võib kahjustada hooneid. Kuna planeeritava krunt asub tiheda liiklusega teede ääres, siis tuleb hoone vundamendi projekteerimisel näha ette lahendused autoliiklusest tingitud vibratsiooni leviku tõkestamiseks hoone kandekonstruktsioonidesse. Vibratsiooni isoleeriv kiht on võimalik tekitada korraliku täitematerjalist aluspadja rajamisega või vibratsiooni isoleeriva materjali kihi paigaldamisega hoone vundamendi alla ja külgedele või vundamendi peale, eraldades järgneva konstruktsioonid isoleeriva kihiga vundamendist. Hoone vundamentide ja kandekonstruktsioonide täpsemad lahendused antakse hoone projektis. Et vähendada vibratsiooni levikut hoones, tuleks hoone projekteerimisel kasutada soovitavalt massiivseid konstruktsioone.

Autoliiklusest põhjustatud õhusaaste

Liiklusest tekkiv õhusaastekoormus sõltub sõidukite hulgast, nende tehnilisest seisukorrast, kasutatavast kütusest, keskmisest kiirusest ning liikluse sujuvusest.

Riigitee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritava alal esineb väga vähesel määral kõrg- kui madalhaljastust. Lammialal tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik niidukooslus, selle tagamiseks näha ette iga-aastane niitmine ning vajadusel võsaraie. Täiendava kõrghaljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada lähipiirkonnas looduslikult levinud sobivaid liike. Istutav kõrg- ja madalhaljastus peab olema sobiv antud miljöösse. Krundi haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojektis, milles lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Jäätmed

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitavalt varjata konteinerit prügimajaga, variseina või haljastuse abil nii, et see jääks külastajatele märkamatuks. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Kose valla jäätmehoolduseeskirjadega. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, nõuetekohaste jäätmemahutite paigaldus jne. hoone ehitus-projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

3.7. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on huvitatud isikuga sõlmitud vastavasisuline leping.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Planeeringujärgse sihtotstarbe muutmine ja servituutide seadmisega.
2. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
3. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate teede, parklate ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolul.

Maanteeameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- ❖ **Arendusega seotud teed tuleb rajada** ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) **enne planeeringualale mistahes hoonete ehitusloa väljastamist (riigiteeäärse jalgteede pikendus kuni mahasõiduni)**, välja arvatud kõrvalmaanteelt 11705 Saula-Kurena km 0,25 mahasõidu rekonstrueerimine, mis tuleb teostada enne hoone kasutusloa väljastamist.
- ❖ Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigiteede laiendamise, uute ristmike kavandamise, olemasolevate ristmike rekonstrueerimise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).
- ❖ Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- ❖ Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Maanteeametit menetlusse.

5. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaauksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus).

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis_1_Situatsiooni_plaan_A4

Joonis_2_Kontaktvööndi_plaan_A3

Joonis_3_Tugiplaan_490x610

Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_580x700

Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon