

Aasumäe piirkonna detailplaneering

Kose alevik, Kose vald, Harjumaa

KOSE MAAKORRALDUSE OÜ
Kose 2011

Juhataja: Arno Saar

EESSÕNA

Detailplaneering on koostatud Kose Vallavalitsuse tellimusel. Planeeringu koostamise aluseks on:

- Kose Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta nr 581 08.12.2009;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kose valla üldplaneering '2010;
- Kose aleviku üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Looduskaitseadus;
- Kose valla ehitismäärus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on spordi-, kultuuri- ja puhkerajatiste planeerimine (suusa- ja matkarada, laululava koos teenindusruumidega, mänguväljakud, ujumiskoht, liuväli).

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Olemasolev olukord
2. Projektlahendus
 - 2.1. Ehitusõigus
 - 2.2. Liikluskorraldus ja parkimine
 - 2.3. Tehnorajatised
 - 2.4. Kitsendused ja servituudid
 - 2.5. Keskkonnakaitse, tervisekaitse, tuleohutus
 - 2.6. Soovitused arhitektuuri, haljastuse ja heakorra osas

KOOSKÕLASTUSED

JOONISED

1. Asendiskeem M 1:10 000
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Detailplaan M 1:1000

LISAD

1. Kose Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad
3. Kinnistusraamatu väljavõtted
4. Väljavõte Kose aleviku üldplaneeringust
5. Avalikustamise dokumendid

MENETLUSDOKUMENDID

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala paikneb Kose vallas Kose aleviku põhjaosas (vt joonis 1). Planeeritava ala moodustavad Spordiväljaku tn 11, Spordiväljaku tn 11a, Kiriku ja Paunküla metskond 60 maaüksused ning piirnev jätkuvalt riigi omandis olev maa.

Spordiväljaku tn 11 omanik on Kose vald, Spordiväljaku tn 11a ja Kiriku kinnistu omanik on EELK Kose kogudus.

Planeeringuala piirneb Pirita jõega, loodus- ega muinsukaitseobjekte käsitletaval alal ei paikne.

Spordiväljaku tn 11 kinnistu on hoonestatud – laululava hoone ning välikäimla, Spordiväljaku tn 11 ning Spordiväljaku tn 11a kinnistuid läbivad tehnovõrgud.

Kinnistu on varustatud elektrienergiaga, peakaitsme suurus on 3x63A. Ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni liitumispunktid asuvad kinnistu piires.

Planeeringuala läbib 10kV maakaabelliin ning sidekaabel ning paiknevad tänavavalgustuse maakaablid ning õhuliin.

Planeeringuala on reljeefne, absoluutkõrgused on vahemikus 47 kuni 55 meetrit.

Planeeritava ala lõunaosas asub osaliselt kinnikasvanud rohtunud, mudastunud ja võsastunud suur tiik sügavusega kuni 1 meeter. Tiiki voolab muuhulgas ka Kehra maanteelt juhitud sademevesi ning tiik toimib puhastusloduna enne vee jõkke voolamist.

Planeeringuala on vastavalt Kose aleviku üldplaneeringule puhkerajatiste tsoon ning haljasala, park, kaitsehaljastuse tsoon.



Vaade planeeritavale alale kiriku poolt jalgteelt silla juurest.

Juurdepääs sõidukitega toimub Spordiväljaku tänavalt, jalgsi mitmest suunast mööda olemasolevaid teid ja radasid.



Vaade olemasolevale laululavale, laululava all on ruumid, laululava ees on betoonkattega plats.



Laululava siseruumid. Kogu sisustus ning ukсед-aknad on lõhutud ja ära viidud.



Olemasolevad suusarajad on valdavas enamuses saepurukattega, kuivemates kõrgemates kohtades on lihtsalt muru või heinamaa.

Planeeringuala keskkonnaülevaade on põhjalikult esitatud KSH aruandes.

2. PROJEKTLAHENDUS

Projektlahenduse määrasid KSH-st tulenevad järeldused ja ettepanekud, üldplaneeringuga kavandatud arengusuunad, Kose valla taotlused ja vajadused, looduskaitsepiirangud, maapinna reljeef ja olemasolev puittaimestik ning prognoositav maksumus.

Planeeringuga on lahendatud suusaradade ja valgustuse paiknemine, laste kelguradade paiknemine, tiigi korrastamine, mänguväljakute, väikevormide ja puhkerajatiste põhimõttelised asukohad.

Suusaradade planeerimisel kaaluti mitme variandi vahel, käesolev on kompromiss piirangute-võimaluste-maksumuse vahel. Planeeringulahenduses on rajal mitmeid lõikumisi ja risteid, mis võimaldavad raja kasutajal valida mitme marsruudi vahel, jäädes ikkagi samasse (pimedal ajal valgustatud) piirkonda.

Valgustuse planeerimisel leiti, et kõige otstarbekamaks lahenduseks on olemasoleva valgustuse täiendamine uute lõikudega. Lahendus tagab pimedal ajal lühematel ringidel piisava valgustuse. Suuremale olemasolevale rajale valgustuse kavandamine ei ole otstarbekas.

Paunküla metskond 60 maatükil paikneval rajalõigul (puhastuseadmeteni viival teelõigul) niisuguseid muudatusi, mis võiks takistada metsa majandamist, ei planeerita.

Kelgurada on planeeritud lauluväljaku läänepoolsele nõlvale. Kelguraja kõrval on jalgteed, mis tagab hea juurdepääsu ning turvalisuse väikestele kelgutajatele.

Ekstreemsem kelgurada on kavandatud teeradadevahelisele järsakule ning sobib ka lumelauduritele.

Planeeringuala lõunaosas olev kinnikasvanud tiik puhastatakse ning süvendatakse, tiigi kaldad korrastatakse. Väljakaevatud pinnas teisaldatakse planeeringus näidatud kohtadesse ning tasandatakse.

Tiigi korrastustööd tuleb teha projekti alusel, projektis näha ette ala eelkuivendus.

Tiigi ja jõe vahel on olemasolev jalgrada, mida täidetakse pinnasega ja laiendatakse ning millest esimeses etapis kujundatakse niidetud murukattega jalgteed, jalgteed katte lõplik lahendus anda tiigi projekti koosseisus.

Sportiväljaku tn 11 krundile ehitatakse uus laululava hoone, vana rekonstrueeritakse, astmestikule rajatakse istmed. Kavandatud uus laululava avaneb läänesuunas. Valitud variant suunab heli aleviku hoonestamata osale ning leevendab lähiümbruse elanike mürareostuse probleeme. Hoonesse on kavandatud riietusruumid, tualetid, duširuumid ning ruumid tehnika, sh rajahoodustehnika jaoks.

Lauluväljakule prognoositav ürituste maht ning eeldatav osalejate/pealtvaatajate arv on esitatud tabelina KSH aruandes.

Võimlemisalale paigaldatavate rajatiste ning mänguväljaku ala väikevormide ja puhkerajatiste paigutus tuleb lahendada täiendava projektiga. Mänguväljakul soovitatavalt koos haljastusprojektiga.

Ehituskeeluvööndis paiknevad rajatised ei tohi olla maapinnaga püsivalt ühendatud.

Kavandatav tegevus ei avalda mõju naabruses asuva Kose kiriku kui muinsuskaitseobjekti vaadeldavusele, jõe kallaste korrastamine Sportiväljaku tn 11 ja Sportiväljaku tn 11a katastriüksuste ning jätkuvalt riigi omandis oleva maa piires avab täiendavaid vaateid.

Pirita jõe kaldad vajavad hooldust, teostamisel juhendada veeseaduse ja looduskaitseaduse nõuetest.

Projektlahendus on kooskõlas Kose aleviku üldplaneeringuga.

2.1. EHTUSÕIGUS

Sportiväljaku tn 11 krundile ehitatava uue hoone suurim lubatud ehitusalune pind on 600m², hoone kõrgus kuni 10m. Olemasolevale lauluväljaku hoonele võib juurde ehitada kuni 1/3 mahust. Olemasolevate ruumide kasutusotstarve täpsustatakse järgnevate projekterimistööde käigus.

2.2. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud Eestis kehtivatest liikluskorralduse põhimõtetest ja normidest, Teeseadusest ja EVS 843:2003 "Linnatänavad" normatiividest. Juurdepääs lauluväljakule toimub Sportiväljaku tänava kaudu. Tänaval ei ole jalakäijad muust liiklusest eraldatud, ürituste korraldamisel on tõenäoliselt vajalik täiendavate piirangute rakendamine ning ajutiste liikluskorraldusvahendite kasutamine.

Parkimine on võimalik olemasoleval asfaltplatsil.

Parklakohtade joonimine lahendada vastavalt normatiividele koos laululava ehitusprojektiga, lähtudes hoone ruumiprogrammist ning EVS 843:2003 nõuetest.

2.3. TEHNORAJATISED

Planeeringuala tehnovarustus lahendatakse olemasolevate aleviku võrkude kaudu, vee- ja kanalisatsiooni olemasolevad liitumispunktid on näidatud planeeringujoonisel. Prognoositav veetarbimine hoone valmimise järel on 2m³/d.

Elektrivarustus toimib olemasoleva liitumise (peakaitse 3x63A) kaudu.

Kaabliga sideühendust käesoleva planeeringuga ei kavandata.

Täiendavat tänavavalgustust, välja arvatud radade valgustus ning kelguraja valgustus, ei planeerita. Laululava ja selle lähiümbruse valgustus lahendatakse vajadusel hoone projektiga. Kelguraja valgustuse liitumiskilp projekteerida hoonesse. Sadeveekanalisatsiooni ei planeerita, kõvakattega platsidelt juhitakse sajuveed haljasalale ning imuvad pinnasesse, laululava aluse kuivendus lahendatakse hoone projektiga.

2.4. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeringuala kruntide kitsendused ning servituutide vajadused on:

Pirita jõe piiranguvöönd 100 m veepiirist;
Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m veepiirist;
Pirita jõe veekaitsevöönd 10 m veepiirist;
10 kV maakaabli kaitsevöönd ja servituudivajadus 1 m kaablist kummalegi poole;
sidekaabli kaitsevöönd ja servituudivajadus 2m kaablist kummalegi poole;
geodeetilise märgi kaitsevöönd 5m märgist;
Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ja servituudivajadus 2m torustikust;

Krundi omanik, kelle krunti läbib olemasolev tehnorajatis, peab tagama rajatise omanikule juurdepääsu rajatise hoolduseks ja remondiks ning taluma olemasolevat tehnorajatist vastavalt Asjaõigusseaduse ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse sätetele.

2.5. KESKKONNAKAITSE, TULEOHUTUS

Keskkonnakaitse

Planeeringulahendus parandab ja kultuuristab keskkonnaseisundit, ühtlustab aleviku arengut ning suurendab piirkonna atraktiivsust ja puhkevõimalusi olulisel määral. Olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalikult suurel määral säilitada, Pirita jõgi tuleb puhastada sissekukkunud puudest ja prahist, kaldad ning luhad tuleb igal aastal vähemalt korra niita. Kavandatud planeeringulahendus ei avalda looduskeskkonnale negatiivset mõju ning parandab piirkonna ja Pirita jõe keskkonnaseisundit.

Tervisekaitse

Planeeringu elluviimine pakub kohalikele elanikele tervisespordiga tegelemist ning kenasid jalutuskäike hooldatud metsaradadel ning jõe kallastel. Lauluväljakule kavandatud ürituste puhul tuleb alati hinnata kavandatavate ürituste sobivust piirkonda ning jälgida mürataseme vastavust normatiividele. Leevendusabinõuna mitte suunata kõlareid elamute poole.

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Hoonestuse minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Vajaliku tuletõrjevee saamiseks näeb planeeringulahendus ette parkla kõrvale 50m³ veemahuti paigaldamise, mille teenindusraadiusse jäävad ka lähiümbruse elamud. Tuletõrje veevõtukohta ümber on 20 m laiune hoonestuskeeluvöönd. Täiendavalt on tuletõrjevett võimalik saada Kehra maantee ja Spordiväljaku tänava nurgal paiknevast hüdrantist.

Mahuti täitmise ning hoolduse eest vastutab kohalik omavalitsus.

Jaanitule kui ühekordse ürituse tuleohutusabinõusid käesolev planeering ei käsitle.

Jaanitule aseme kaugus kavandatavast hoonest on 30meetrit.

Planeeringulahendus vastab EVS 812-6 nõuetele.

2.6. Soovitused arhitektuuri, haljastuse ja heakorra osas

Arhitektuur

Hoonestuse projekteerimisel peab arvestama sobivusega looduskeskkonda, soovitav on kasutada puitu ja betooni, plastik ega plekk ei ole välisviimistluseks antud kohas sobivad materjalid. Kõlakoda projekteerida müra summutavast materjalist.

Haljastus

Täiendavat suuremastaabilist kõrghaljastust lauluväljaku lähiümbrusesse käesoleva planeeringuga ei kavandata. Uus haljastus rajatakse tiigi lähiümbrusesse pärast tiigi korrastamist. Konkreetsem lahendus anda haljastusprojektiga.

Uued planeeritud suusarajad on kavandatud nii, et maha tuleb võtta vaid üksikud suuremad puud.

Heakord

Heakorratööd seisnevad peamiselt muru niitmises, prügikastide paigutus lauluväljaku krundil on soovitav lahendada koos hoone projektiga, lisaks on soovitav prügikastid paigutada ka istepinkide ja terviseradade lähedusse, mänguväljakute ning võimlemisala juurde ja parklasse.

Jäätmed tuleb likvideerida vastavalt Kose valla jäätmekäitluseeskirjadele.

Suusaradade algusesse paigaldada rihmastama koertega jalutamise keelumärgid.