

## SISUKORD

### DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTID

• Kose Vallavalitsuse korraldus nr. 435 detailplaneeringu algatamiseks, 20.12.2010	3-4
• Detailplaneeringu lähtetingimused	5-6
• Lennuameti projekteerimistingimused nr. 4.6-8/10/3141-2, 17.11.2010	7-10
• Tehnilised tingimused (Eesti Energia AS, Elion AS)	11-14

### SELETUSKIRI

#### 1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise alusdokumendid	15
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk	15

#### 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Olemasolev olukord ja fotod planeeritavast alast	16
---	----

#### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Funktsionaalne tsonerimine ja kontaktvööndi seosed	20
3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Ehitusõigus. Hoonestustingimused	20
3.2.1 Murukattega lennurada	21
3.2.2 Vibuväljak	21
3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	21
3.4. Juurdepääs planeeringualale, liiklus- ja parkimiskorraldus	22
3.4.1 Sarapiku elamu uus juurdepääsutee	22
3.5. Seosed üldplaneeringu ja olemasolevate planeeringutega	23
3.6. Keskkonnakaitse. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	23
3.7. Jäätmekäitlus	25
3.8. Tuleohutusnõuded	26
3.9. Kuritegevuse ennetamise meetmed	26

#### 4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Soojusvarustus	27
4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	27
4.2.1 Sajuveed. Vertikaalplaneering	27
4.3. Elektrivarustus	28
4.4. Nõrkvoolupaigaldis	28

• Kooskõlastuste koondtabel (kahel lehel)	29-30
• Kirjad, kooskõlastused	31-39

### JOONISED

Nr.1 Planeeringulahenduse illustratsioon	
Nr.2 Tugiplaan M 1: 1500	
Nr.3 Põhijoonis M 1: 1000	
Nr.4 Teede ja tehnovõrkude plaan M 1: 1000	

## LISAD

LISA 1 – Detailplaneeringu ala asukohaskeem

LISA 2 – Detailplaneeringu ala joonisel Harju maakonna Roheline võrgustik M1:150000.  
/Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”. 2003/

LISA 3 – Detailplaneeringu ala Kose valla üldplaneeringu Põhijoonisel M1:20000  
Kose valla üldplaneering on kehtestatud 17.11.2011 Kose Vallavolikogu määrusega nr.83

LISA 4 – Väljavõte Kose valla üldplaneeringu joonisest “Teede ja tehnovõrkude skeem” M1:20000

LISA 4.1 – Detailplaneeringu ala Kose valla Teeregistrikaardi väljavõttel seisuga 01.04.2010,  
RKR-väljavõte seisuga 01.04.2010 (tabel kahel lehel) - Roneco OÜ 2010

LISA 5 – Detailplaneeringu ala looduskaitsealade kaardil M 1:100 000

LISA 6 – Sarapiku elamule uue juurdepääsutee asukoha ettepanek

LISA 7 – Auelepa lennuvälja lähiala plaan M 1:15000

LISA 8 – Auelepa lennuraja visuaallähenedamise skeem M 1:15000

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1. Planeeringu koostamise alusdokumendid

Planeering on koostatud vastavalt seadustele, standarditele ning kohaliku omavalitsuse aktidega kehtestatud dokumentidele ja teemaplaneeringutele.

Detailplaneeringu alusdokumendid:

- Kose valla üldplaneering. Kose valla üldplaneering on kehtestatud Kose Vallavolikogu 17.11.2011 määrusega nr. 83.
- Kose valla ehitusmäärus
- Kose Vallavalitsuse korraldus nr. 435 detailplaneeringu algatamiseks, 20.12.2010
- Lennuameti poolt väljastatud projekteerimistingimused nr. 4.6-8/10/3141-2, 17.11.2010

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Ehitusseadus
- Planeerimisseadus
- Veeseadus
- Looduskaitseadus
- Teeseadus
- Lennundusseadus
- Välisõhu kaitse seadus
- Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrus nr. 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- Keskkonnaministri 04. märtsi 2011 määrus nr. 16 "Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded"
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine"
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr. 315, „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- "Auelepa ja Kangru katastriüksuste geodeetiline mõõdistamine", teostanud Kose Maakorralduse OÜ, töö nr. 522-05.11, 13.05.2011

#### 1.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on murukattega lennuraja asukoha määramine, lennurada teenindava hoone ehitusõiguse määramine, hoonestustingimuste määramine. Maa sihtotstarbe muutmine kuni 10%.

Auelepa kinnistu (33701:004:0060) kruntimine kaheks krundiks.

Tehniliste kommunikatsioonide asukoha määramine.

Sarapiku elamule uue juurdepääsutee asukoha määramine.

Planeeritava ala suurus on ca. 21,77 ha.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

### 2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Kose vallas, Kanavere külas, Kose aleviku keskusest ca 7,5 km. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve ja maaomand:

Nr.	Aadress	Pindala	Katastriüksuse tunnus	Sihtotstarve
1	AUELEPA	21,77 ha	33701:004:0060	Maatulundusmaa 100%

Planeeringuala on üle 10 aasta olnud kasutusel kultuurheinamaana, hoonestus puudub.

Planeeringuala piirneb

- idast Kolu-Habaja maanteega 11204;
- läänest maaparandussüsteemi eesvoolu kraaviga, metsaga;
- lõunast Leva talu põllumajandusmaaga.

Kinnistule pääs toimub kinnistuga piirnevalt Kolu-Habaja maanteelt kinnistu kaguosas asuvalt mustkatttega mahasõidult, mis on ehitatud 08.2009. Kinnistut läbib pinnastee Leva ja Auelepa kinnistute piiril.

Kinnistu registriosa väljavõtte järgi on kinnistu omanikuks Tiit Viirelaid.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi ei asu planeeritav ala roheline võrgustiku rohekoridori (maakonna väike, K-9) alas. VT. LISA 2

01.01.2012 jõustunud Kose valla üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala osaliselt rohevõrgustiku tuumalasid ühendavas roheline võrgustiku rohekoridoris (Kolu põdrakoridor). VT. LISA 3  
Maakasutuse juhtfunktsioon – põllumajandusmaa.

Vaadeldav kinnistu on varustatud maaparandussüsteemi kuivendusvõrguga, millega kogutav vesi on suunatud kinnistu piiril olevasse eesvoolukraavi.

Muldadest esinevad alal valdavalt Go ja vähesel määral Kog mullad.

Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis:

haritav maa - 20,33 ha, metsamaa - 0.45 ha, muud maad 0,99 ha.

Planeeringuala on väikeses mahus kaetud metsaga krundi edela- ja põhjaosas.

Planeeringuala läbib Sarapiku elamut varustav 1-faasiline elektriõhuliin.

Planeeringualal on alljärgnevad kitsendused:

- Kolu-Habaja 11204 teekaitsevöönd 50m teeteljest mõlemale poole
- Kolu-Habaja 11204 tee sanitaarkaitsevöönd 60m katendi servadest mõlemale poole
- Elektriõhuliin 0.4kV, kaitsevööndi ulatus 2m liiniteljest mõlemale poole
- Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 25m
- Ranna ja kalda piiranguvöönd 50m
- Veekaitsevöönd 1m

### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1. Funktsionaalne tsoneerimine ja kontaktvööndi seosed

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad hajamajapidamised vaheldumisi põllumajandusliku ja metsamaaga. Planeeritav ala paikneb Kanavere küla keskusest ca 1 km lõuna suunas. Vastavalt kehtivale Kose valla üldplaneeringule on planeeritava ala juhtfunktsioon põllumajandusmaa.

Kanavere küla keskele lisandus 2007.a. planeeritud elamuarendusala, mis koosneb kümnekonnast krundist 3000m<sup>2</sup>- 10000m<sup>2</sup>.

Viimastel aastatel on Kanavere külas olevate elamute arv suurenenud ka uue elamu rajamise eesmärgil poolitatud talumaade tulemusena.

Suuremas osas Kanavere küla ulatuses ümbritseb Kolu-Habaja teed ajalooline maastikustruktuur.

#### 3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Ehitusõigus. Hoonestustingimused.

Et mõju looduskeskkonnale oleks minimaalne, on hoonestusalad planeeritud lähestikku ning valitud olemasolevat olukorda arvestades kohtadesse, kus on oht rohevõrgustiku toimimist mõjutada minimaalseim või puudub (Pos1 hoonestusala asub rohevõrgustiku ala idapiiril ja Pos2 hoonestusalad asuvad väljaspool rohevõrgustiku ala).

Planeeringu üheks eesmärgiks on säilitada väljakujunenud maastikuilmet selle võimalikus maksimaalses ulatuses. Planeeringualal säilib kultuurheinamaa vähemalt 90% ulatuses, mets 100% ulatuses.

Planeeringuga on kavandatud kahe krundi moodustamine.

**Krunt Pos. 1** on kavandatud suurusega 187547 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega: maatulundusmaa M 90%, transpordimaa L 10%.

- Krundil võib paikneda murukattega lennurada (laius 18m, pikkus 512 m)
- Krundile võib ehitada kuni 2 maapealse korrusega hoone.
- Krundil võib paikneda 2 hoonet.
- Maksimaalne ehitusalusalune pind kokku - 3000 m<sup>2</sup>.
- Maksimaalset maapealset suletud brutopinda võib ehitada kuni 3500 m<sup>2</sup>, maa-aluseid korruseid ehitada pole lubatud.
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 11m. Kõrguspiirang ei laiene navigatsiooniseadmete ja/või ilmajaama paigaldamiseks vajalikele mastidele, sõrestikele, vaatlusplatvormile jms.
- Krundile on kavandatud 21 parkimiskohta.

**Krunt Pos. 2** on kavandatud suurusega 30177 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega: maatulundusmaa M 90%, sotsiaalmaa Üh 10%

- Krundile võib ehitada kuni 1 maapealse korrusega hoone.
- Krundil võib paikneda 1 hoone.

Krundil on kolm hoonestusala H1, H2, H3:

H1 - vibulasketiiru hoone, max kõrgus 7m

H2 - hoonega kokkuehitatud varikatus, max kõrgus 5 m

H3 - turvabarjäär, max kõrgus 4 m

- Maksimaalne ehitusalusalune pind kokku - 1100 m<sup>2</sup>.

- Maksimaalset maapealset suletud brutopinda võib ehitada kuni 1100 m<sup>2</sup>, maa-aluseid korruseid ehitada pole lubatud.
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 7 m.
- Krundile on kavandatud 0 parkimiskohta. Sõiduautode parkimine (7 kohta) on ettenähtud Kangru kinnistu õuealale.

### 3.2.1 Murukattega lennurada.

Krundil Pos1 paiknev kerg- ja ülikerglennukite murukattega lennurada on projekteeritud tegeliku teljesuunaga 30,9° – 210,9° kraadi. Magneetiline variatsioon 7°E, lennuradade numbrid vastavalt 02 ja 20.

Murukattega lennuraja mõõtmed: laius 18m, pikkus on 512 m.

Lennuraja prognoositav kasutussagedus on suvisel hooajal (aprill-oktoober) ca 10 korda nädalas ja kaks korda päevas.

Lennurada (**RUNWAY**) on projekteeritud murukattega tugevdatud alusel, murukate peab olema ühtlaselt tasane ja ühtlase kandevõimega. Lennurada on ette nähtud märgistada lävemärkide ja ääremärgistusega. Lennuväljale tuleb paigaldada tuulekott. Lennurajale lisanduvad ohutusala (kummalegi poole 30 m lennuraja otstest ja kummalegi poole 30 m lennuraja teljest). Ohutusala (**STRIP**) on projekteeritud tugevdatud alusel kultuurheinamaa, mida niidetakse vastavalt vajadusele ca 3 või 4 korda suve jooksul.

Lennurada ja ohutusala paiknevad tervikuna Auelepa kinnistul.

Kinnistu lõunapoolses osas olev Sarapiku elamut varustav ühefaasiline madalpinge õhuliin teisaldetakse maa sisse vähemalt sellises ulatuses, et oleksid tagatud nõuded Klass I lennuvälja ja lennuvälja lähikümbruse takistuste ja piirangupindade parameetritele.

Tõususektori alla ei jää takistusi, mis ületaksid 5% kallet, tõususektoris olev keskpinge õhuliin tähistatakse punaste märgistega.

### 3.2.2 Vibuväljak.

Krundil Pos2 paiknev vibuväljak (70m x 25m) on tugevdatud alusel murukattega. Vibuväljaku rajad on projekteeritud tegeliku teljesuunaga 8,0° kraadi.

Vibuväljak koosneb viiest rajast pikkusega 70m. Planeeringujärgselt võib vibuväljaku tulejoonel võistelda või harjutada kuni 10 vibulaskurit.

Vibuväljaku planeering võimaldab radadel 3 ja 4 harjutamise eesmärgil lasta 90m distantstil asuvat märklauda. Samaaegselt võib 90 m radadel 3 ja 4 harjutada kuni 4 vibulaskurit. 90m distantsi võistluste korraldamine pole ettenähtud.

## 3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Üldised arhitektuurinõuded ehitistele:

Fassaadid – kogu planeeringualal on soovitatav kasutada ühtset arhitektuurset lähenemist.

Hoonete välisviimistluse projekteerimisel tuleb eelistada maalähedasi, kaasaegseid värvitoone ning moodsaid materjale (puit, vineer, betoon, naturaalses toonides krohv, plekk, klaas). Vältida tuleb looduslikku keskkonda mittesobivaid tehiskonstruktsioone ja/või imiteerivaid viimistlusmaterjale (plastik, kiviimitatsiooniga profiilplekk jms). Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada palki ega imiteerivaid materjale.

Arhitektuurilised nõuded katustele, piiretele ja muud arh. nõuded on kruntide kaupa välja toodud detailplaneeringu põhijoonisel.

Nii murukattega lennurada kui ka murukattega vibuväljak on tasapinnalised horisontaalsed murupinnad looduses, mis peavad moodustama hoonete arhitektuuriga ja ümbritseva maastikuga ühe terviku.

Põhijoonisel on näidatud ala, kus kultuurheinamaa väljanägemisele on esitatud kõrgendatud nõuded ja kus põlluharimine pole lubatud või toimub erandkorras Pos1 ja Pos2 omavahelise kirjaliku kokkuleppe alusel.

### 3.4. Juurdepääs planeeringualale, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringu alale toimub alaga piirnevalt Kolu-Habaja maanteelt 11204.

Krundile Pos.1 ligipääsuks rajatakse uus mustkatttega mahasõit (Tüüpprojekt II) ja mustkatttega sisetee. Sisetee laius on 6m, millele lisandub mõlemalt poolt 1m laiune kruusast tugipeenar. Krundile on ettenähtud 21 sõiduauto parkimiskohta.

Krundile Pos.2 ligipääs toimub läbi olemasoleva mustkatttega mahasõidu (ehitusaeg 08.2009). Tuletõrje päästeauto ja kogumismahutit tühjendava paakauto liiklemiseks krundil on murukatte alla paigaldatud tugevdatud pinnas. Vibulasketiiru kasutajatele on ettenähtud 7 sõiduauto parkimiskohta Kangru talu õuelalal (VT. Teede ja Tehnovõrkude plaan).

Parkimiskohtade arvutamisel arvestatud vähemalt 1 parkimiskohaga 150 brutopinna m<sup>2</sup>-le. Parkimiskohtade arv ja parkimise lahendus täpsustub lõpliku brutopinna selgumisel hoonete ehitusprojektide staadiumis. Planeeritud parkimiskohtade arv:

- plan. krunt Pos. 1 –  $3\,000\text{ m}^2 \times 1\text{k} \times 1\text{p}/150\text{m}^2 = 20$  parkimiskohta
- plan. krunt Pos. 2 –  $1\,100\text{ m}^2 \times 1\text{k} \times 1\text{p}/150\text{m}^2 = 7$  parkimiskohta Kangru talu õuealal

#### 3.4.1. Sarapiku\* elamu uus juurdepääsutee.

Vastavalt 01.01.2012 jõustunud Kose valla üldplaneeringule ja “Kose valla riikliku teeregistri väljavõte 01.04.2010.”-le on juurdepääs Sarapiku elamule Kanavere tee nr. 3370918 ja Lepa tee nr. 3370672 kaudu. (VT detailplaneeringu LISAD nr. 4, 4.1).

Kose Vallavolikogu otsusega nr. 53, 25.05.2006 on Kanavere tee /nr. 3370918/ määratud avalikuks kasutamiseks. Lepa tee /nr. 3370672/ on eratee.

Sarapiku elamu omanik on avaldanud soovi rajada elamule uus juurdepääsutee Kolu-Habaja maantee 11204 poolt.

Käesolev detailplaneeringu lahendus arvestab võimalusega rajada Sarapiku elamule uus juurdepääsutee Kolu-Habaja maantee poolt Auelepa ja Leva kinnistute piiril oleva pinnastee asukohal, 4m laiuses koridoris.

(VT. joonis nr.2 Tugiplaani; VT. joonis nr.4 Teede ja tehnovõrkude plaan;

VT. detailplaneeringu LISA nr. 6).

Sarapiku elamule uue juurdepääsutee rajamiseks koostatakse tee ehitusprojekt.

Huvitatud isikute poolt Sarapiku elamu uue juurdepääsutee väljaehitamiseks samaaegselt sõlmitakse tee kasutamise leping ja teelale seatakse teeservituut.

\* enne 2008.a. koostatud alusplaanidel ja kaartidel on Sarapiku elamu nimi Lepiku

### 3.5. Seosed üldplaneeringu ja olemasolevate planeeringutega

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta Kose valla kehtivat üldplaneeringut. Kose valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks põllumajandusmaa. Üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon säilib vähemalt 90% ulatuses. Kontaktvööndisse ei jää kehtivaid ega algatatud detaiplaneeringuid.

### 3.6. Keskkonnakaitse. Haljastuse ja heakorra põhimõtted. Rohevõrgustik.

Detailplaneeringu alale olulise keskkonnamõjuga tegevust ei ole kavandatud. Planeeritud tegevuse ja uute hoonetega ei kaasne piirkonda olulist õhu- ega mürasaastet. Planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta olulist mürahäiringut. Planeeritav ülikerg- ja kerglennukite murukattega lennuraja pikkus on 512m.

Keskkonnakaitse seisukohalt on planeeritaval alal väga oluline veekaitse küsimus, kuna põhjavee looduslik kaitstus praktiliselt puudub.

Keskkonnakaitiselised abinõud planeeritaval alal on:

- joogiveega varustamine lahendatud projekteeritavate puurkaevude baasil
- olmereovee kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitsele nõuetele vastavate lokaalsete kogumismahutitega ning tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi omav firma
- olemasoleva maaparandussüsteemi jätkuva toimimise tagamiseks koostatakse koos hoonete projektidega maaparandussüsteemi (või süsteemi osade) uuringud ja vajadusel ümberehitusprojektid
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel igal kinnistul eraldi
- planeeritavad juurdepääsu- ja siseteed on mustkattega
- sade- ja sulaveed kogutakse kruntidelt vertikaalplaneerimise võtteid kasutades ja juhitakse eemale olemasoleva kuivendussüsteemiga, välditakse pinnase- ja sadevete valgumist naaberkruntidele
- hoonestuse ja teede rajamisel eemaldatakse pealmine väärtuslik kasvupinnase kiht ca 40cm ulatuses, mida kasutatakse hiljem haljastamisel
- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestatakse kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate kütteliikide kasutamisega (näiteks. maaküte, vedelgaas jms)

Detailplaneeringu algatamise hetkel 20.12.2010 ei asunud planeeritav ala rohevõrgustiku rohekoridori (K9, maakonna väike) alal. VT. LISA 2

Vastavalt 01.01.2012 jõustunud Kose valla üldplaneeringule jääb planeeringuala suures osas maakonna rohevõrgustiku rohekoridori (Kolu põdrakoridor, K9, maakonna väike, VT. Lisa 3.) ning rohevõrgustik kuulub täpsustamisele detailplaneeringutes. Üldplaneering ütleb, et roheline võrgustiku alal kavandatavate planeeringute puhul tuleb igal juhul arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima.

Planeeritavast alast (21,77 ha) moodustab haritav maa - 20,33 ha, rohevõrgustiku ala ca 19,0 ha. Planeeringuga vähendatakse looduslikku ala 1.03 ha, millest on rohevõrgustiku ala ca 0.82 ha:

Pos1.

\* mahasõit, sisetee, parkla 3700 m<sup>2</sup>,

\* hoonetealune maa 3000 m<sup>2</sup>

\* perspektiivne juurdepääsutee Sarapiku elamule 1500 m<sup>2</sup>



Pos2.

\* hoonetealune maa 1100 m<sup>2</sup>

\* hooneni viiv jalgtee 150 m<sup>2</sup>

\* perspektiivne juurdepääsutee Sarapiku elamule 800 m<sup>2</sup>  
(Märkus: Pos2 hooned ja teed ei asu rohevõrgustiku alal)

Looduslike alade osatähtsuse langus planeeringualale jääva rohekoridori lõigus on  $(0,82/19,0 \times 100\%) = 4.3 \%$ .

Looduslike alade osatähtsuse langus kogu planeeringualal  $(1,03/21,77 \times 100\%) = 4.7 \%$

Planeeritud murukattega lennurada ja planeeritud murukattega vibuväljak on arvestatud looduslikuks alaks.

Detailplaneeringu koostamisel on seoses rohevõrgustiku jätkuva toimimisega arvestatud alljärgnevate planeeringute ja uuringutega:

- Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2003).
- “Kose valla rohevõrgustiku tuumalade ja koridoride uuring” 2007 Eestimaa Looduse Fond.
- Kose valla üldplaneering (jõustunud 01.01.2012).

Eelpoolmainitud tööd seavad roheline võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks vajalikud tingimused ning annavad soovitusi võrgustiku tugevdamiseks, mida alljärgnevalt käsitletakse planeeringuga kavandatava tegevuse valguses.

**• *Kõrge boniteediga põllumaad tuleb kasutuses hoida põllumajandusliku maana***

Planeeringualal säilib olemasolev põllumajaduslik maa - kultuurheinamaa rohkem kui 90% ulatuses.

**• *Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore või tuleb leida samaväärne asenduskoridor.***

Planeeringuga ei nähta ette elamumaa sihtotstarvet. Elamuid ei ehitata. Rohekoridore läbi ei lõigata.

**• *Tugialadel ja koridoridel väljaspool Tallinna roheline vööndi piiri võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust;***

**• *Keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine;***

**• *Maastikuökoloogilisest printsüübist lähtuvalt tuleb säilitada looduslikud kooslused saarekestena kultuurmaastikes.***

Olemasolev põllumajandusmaa (kultuurheinamaa) säilib praegusel kujul vähemalt 90% ulatuses s.t. ei planeerita ehitisi/rajatise/tegevust, mis kahandaksid kultuurmaastikus leiduvaid looduslikke kooslusi või mis seaksid ohtu loodusliku iseregulatsiooni säilimise.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta metsa raadamist ei planeeringualal ega väljaspool ala.

**• *Suurtele tugialadele ja koridoridele on vastunäidustatud aktiivse kasutusega infrastruktuuride (kürteed, prügilad, sõjaväepolügoonid, jäätmehoidlad, kõrge keskkonnariskiga rajatised) rajamine. Juhul, kui nende rajamine on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju.***

Aktiivse kasutusega infrastruktuure ei rajata. Murukattega lennuraja planeeritud kasutustihedus on suvisel, päevasel ajal kaks korda päevas. Öisel ajal, samuti talvisel ajal on lennurada suletud.

Planeeringualal, rohevõrgustiku alale jäävas osas on kavandatavatest hoonestusaladest Pos1 hoonestusala ettenähtud rohevõrgustiku piirile ja Pos2 hoonestusala väljaspoole rohevõrgustiku ala. Pos1 lubatud maksimaalne ehitusala pind moodustab kogu krundist väga väikese osa - 1,6%

ning hoonestusala on ettenähtud metsa servast kaugemale kui 200m. Arvestades ehitusala suurust ja asukohta ei saa rohevõrgustiku toimimist ohustatuks lugeda. Detailplaneeringuga ei kavandata aktiivse kasutusega rajatise, mis võiksid rohevõrgustiku alal loomade liikumist takistada.

Siinkohal on asjakohane välja tuua kerglennuki õhukütõusul/maandumisel tekkiv müra, kestvusega kuni 5 minutit.

Positiivsete asjaoludena saab välja tuua:

- 1) kaasaegsed Euroopa normidele ja standarditele vastavate ülikerg- ja kerglennukite mootorite kubatuurid on võrreldavad sõiduautode/ATV-de mootoritega (0,6L-2,5L) ja mootorid on varustatud mürasummutitega ning müratase on samas suurusjärgus põllumajanduses kasutatava tehnika müratasemele.
  - 2) antud murukattega lennurada on suhteliselt lühike (512m), mistõttu on rada sobilik ainult ülikerg- ja kerglennukitele.
  - 3) murukattega lennuraja planeeritud kasutustihedus on kaks korda päevas ja kümme korda nädalas.
  - 4) planeeritav murukattega lennurada on visuaallennu tingimustes (Visual Meteorological Conditions) suvisel ja päevasel ajal ning hooajaliselt käitav lennurada.
- Põdrad rändavad septembris-oktoobris lõunast põhja poole ning pöörduvad novembris sama teed kasutades tagasi lõunasse. Põtrade rändamise periood kattub ajaga, mil sügiseses looduses on sagedased vihmased pilves ilmad ja päikesetõusu ning loojangu ajal esineb sagedasti udu. Sellistes tingimustes on visuaallennud keelatud. Sügisvihmade tõttu väheneb murukattega lennuraja kandevõime, mis on samuti piiravaks faktoriks raja sügisesel kasutamisel.

Alljärgnevalt on toodud leevendavate meetmete loetelu, mis on olulised rohevõrgustiku struktuuri ja funktsiooni maksimaalseks tagamiseks:

- Määrata lennuraja kasutustingimustes lõunasuunalisel teekonnajoonel kohustuslik pööre vasakule pärast õhukütõusu (magneetilise kursiga 140) vältides sellega ülelendu Mahtra looduskaitsealast. (VT. LISA 5 ja LISA 8)
- Funktsionaalse rohevõrgu tagamiseks kohalikule faunale on vajalik arvestada loomastiku/linnustiku jaoks tundlike aegade (näit. põtrade rändamise periood, laukhanede läbiränne kevadel ja sügisel). Tagada sel ajal lennuraja minimaalne kasutusintensiivsus.
- Servaefekti e.ökotoni parema toimimise tagamiseks on planeeringualal lubatud statsionaarsete, tehnilike piirdeaedade rajamine ainult ohutuse tagamiseks parkla (Pos1) ja vibuväljaku (Pos2) piiretena.
- Olemasolev põllumajandusmaa jääb ka edaspidi kasutusse kultuurheinamaana.
- Hoonestusala on ettenähtud vähemalt 200m kaugusele metsa servast mõõdetuna.

### 3.7. Jäätmekäitlus

Jäätmevedu korraldatakse vastavalt Kose vallas kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete regulaarne äravedu organiseerida kehtivat jäätmeluba omava firmaga. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Prügikonteineri paigutamisel tuleb silmas pidada, et prügiveo auto peab pääsema vähemalt kümne meetri kaugusele konteineritest.

### 3.8. Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamisel lähtutakse Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja normidest:

\* Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“

\* Eesti Standard EVS 812-6:2005 “Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.”

\* Eesti Standard EVS 812-6:2011 “Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.”

Minimaalne hoonetevaheline kaugus on 10 m.

Tulekustutusvee normvooluhulgad:

a) Krundil Pos. nr.1 olev angaar.

Q= 15 L/s - 1 tuleohuklass (VI kasutusviis), hoone minimaalne tulepüsivusklass TP-2, hoone maht 5000-20000 m<sup>3</sup>.

Q= 20 L/s - 1 tuleohuklass (VI kasutusviis), hoone minimaalne tulepüsivusklass TP-3, hoone maht 5000-20000 m<sup>3</sup>.

b) Krundil Pos. nr.2 olev vibulasketiir.

Q= 10 L/s - 1 tuleohuklass (IV kasutusviis), hoone minimaalne tulepüsivusklass TP-3, hoone maht kuni 5000 m<sup>3</sup>.

Tulekustutusvesi saadakse detailplaneeringu alale kavandatava loodusliku veekogu lähedusse jäävast tuletõrje-veevõtukaevust, juurdepääs Kolu-Habaja maanteelt.

Täpsemad ehitiste tulekaitsemeetmed tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus.

Planeeritavale krundile nr.1 viiv tee on kavandatud laiusel 6 m ja mustkattega, et tagada päästetehnika aastaringne ligipääs. Tulekustutus- ja päästemeeskonnale on tagatud vajalikud ümberpöörämiskohad (Ø=24m).

Planeeritavale krundile Pos.2 on tagatud päästetehnika ligipääs olemasoleva mahasõidu kaudu.

Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud piisav juurdepääs ehitistele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (“Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded “ §28 lg2), mistõttu tuleb hoone ümber paigaldada vähemalt 6 m laiune tugevdatud alusega pinnas murukattega.

### 3.9. Kuritegevuse ennetamise meetmed

Hoonetega piirnev ala heakorrastatakse ja hoonete läheduses olevad parklad valgustatakse vältimaks kuritegevuse riske.

Kuna kruntide juurdepääsuteed on tupikteed, siis on juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale vähene.

Vajadusel kasutada territooriumi ja hoonete valvamiseks video- ja/või mehitatud valvet.

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1. Soojusvarustus

Kõetavatele hoonetele nähakse ette lokaalsed küttesüsteemid.

Planeeritavate hoonete kütmisel kasutatakse keskkonnasõbralikke lahendusi (näiteks. puit, elekter, maaküte, vedelgaas). Vältida tuleb õlikütet. Vältida tuleb kivisöe kasutamist.

Alates 01.01.2009 jõustus hoonete energiamärgise nõue. Kruntidel POS 1 ja 2 hoonestusalade läheduses ei ole olemasolevat kõrghaljastust, seega on võimalik realiseerida passiivmajade ehitamise võimalust. Soovitav on kasutada maakütet. Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrusest nr. 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

### 4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala varustamiseks veega on planeeritud kaks puurkaevu. Planeeritud puurkaevud varustavad kumbki ühte kinnistut, sanitaarkaitseala R=10 meetrit. Planeeritavate puurkaevude vesi võetakse ordoviitsiumi veekihi. Planeeritud hooneid varustatakse ainult olmeveega.

Planeeringuala maksimaalne veetarbimine kokku on 8 m<sup>3</sup>/d: krundi Pos 1 maksimaalne veetarbimine kuni 5m<sup>3</sup>/d, krundi Pos 2 maksimaalne veetarbimine kuni 3m<sup>3</sup>/d.

Planeeringuala majandus-joogivee vajaduse kogus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites.

Planeeritud maksimaalne ööpäevane veevajadus on 8 m<sup>3</sup>/ööpäevas - Qarv =1,5 l/sek.

Kinnistutele pos.nr 1 ja 2 on ette nähtud veeühendused Ø40mm. Sõidutee alt läbiminekul tuleb toru paigaldada hülssi.

Olmereoveed on ette nähtud keskkonnanõuetele vastavatesse maa-alustesse kogumismahutitesse minimaalse mahuga V= 10 m<sup>3</sup>. Olmereoveed on ettenähtud koguda igal krundil eraldi.

Krundi valdajal on kohustus sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühendamiseks.

#### 4.2.1 Sajuveed. Vertikaalplaneering.

Planeeringualal on toimiv maaparandussüsteemi kuivendusvõrk, millega kogutav vesi on suunatud kinnistu põhjapiiril olevasse eesvoolukraavi.

Kuivendusvõrgu jätkuva toimimise tagamiseks teostatakse vajalikud uuringud kohtades, kus kuivendusvõrgu dreanažitorustik ristub planeeritavate ehitiste/rajatistega.

Vastavalt vajadusele koostatakse maaparandussüsteemi kuivendusvõrgu ümberehitusprojekt(id).

Vertikaalplaneerimise lahendus täpsustada ehitusprojektide koostamise käigus. Vältida sademete valgumist naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate teede kõrgusmärkidega.

Uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi.

Tagada maaparandussüsteemi kollektoreesvoolu nõuetekohane toimimine.

Tulenevalt maaparandusseaduse § 47 lõige 1 ja § 48 lõige 1 eelnevalt kooskõlastada

Põllumajandusameti Harju keskusega kinnisasjal, millel paikneb maaparandussüsteem, muu ehitise ehitamine, veetaseme reguleerimine, maakasutus ja maakorraldustoimingud.

### 4.3. Elektrivarustus

Planeeritaval alal on elektrivarustus lahendatud vastavalt võrgu valdaja Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni 28.10.2011 esitatud tehniliste tingimustele nr. 195950. Planeeritavate objektide ja Sarapiku elamu varustamiseks elektrienergiaga on Kanavere 10/0,4kV alajaamast planeeritud kaks uut 0,4kV maakaabelliini.

Moodustatavate kruntide Pos1, Pos2 liitumiseks on planeeritud 2 liitumiskilpi liitumispunktide peakaitsetega, pealülititega ja arvestussüsteemidega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab iga kinnistu omanik oma vajadustele vastava toiteliini. Liitumispunktid Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga on planeeritud tarbija toitekaabli klemmidel liitumiskilpides.

Planeeritud kruntidel olevatele liitumiskilpidele on ettenähtud juurdepääs.

Pärast toitekaablite väljaehitamist likvideeritakse olemasolev Sarapiku elamut varustav ühefaasiline õhuliin. Elektrivarustuse väljaehitamine võib toimuda mitmes etapis.

Eesti Energia AS kasuks seatavate servituutide vajadused olemasolevatele ja planeeritud elektritrassidele on kirjeldatud ja graafiliselt kujutatud joonisel nr. 4 "Teede ja tehnovõrkude plaan". Hoonete tööprojektide koostamiseks tuleb taotleda OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonnalt tehnilised tingimused.

### 4.4. Nõrkvoolupaigaldis

Planeeritava maa-ala lähikümbruses puuduvad AS Elion'i sidevõrgud. Sideühendus tagatakse mobiili- ja/või raadiosidega.