



Töö nr: D-004-11

Registrikood: 10000550

# OKSA JA KALJU KINNISTUTE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

**Objekti asukoht:**

Harju maakond  
Kose vald  
Krei küla

**Detailplaneeringust huvitatud isikud:**

Vladimir Makejev  
Oksa talu Krei küla 75104 Kose vald  
Telefon: +372 50 42 096  
E-post: [info@autokoolkose.eu](mailto:info@autokoolkose.eu)

Mari Aalbok  
Kalju talu Krei küla 75104 Kose vald  
Telefon: +372 56 944 662  
E-post: [jaza01@hotmail.ee](mailto:jaza01@hotmail.ee)

**Detailplaneeringu tellija:**

Kose Vallavalitsus  
Hariduse 1  
75101 Kose

**Detailplaneeringu koostaja:**

OÜ GPK Partnerid  
Heli Maidla  
Kastani 90  
50410 Tartu  
Telefon: +372 52 06 642  
E-post: [heli@gpk.ee](mailto:heli@gpk.ee)



## SISUKORD

### SELETUSKIRI

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN .....</b>	<b>3</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>3</b>
3.1 Asukoht ja maaksutus.....	3
3.2 Maastikuline ja geoloogiline iseloomustus.....	4
3.3 Hooned ja rajatised .....	5
3.4 Tehnovõrgud ja teed.....	5
3.5 Kehtivad piirangud.....	5
<b>4. PLANEERIMISLAHENDUS .....</b>	<b>6</b>
4.1 Planeerimise eesmärk .....	6
4.2 Planeerimispõhimõtted.....	6
4.3 Krundi ehitusõigus.....	7
4.4 Krundi hoonestusala .....	8
4.5 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
4.6 Liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine .....	8
4.7 Haljastamise ja heakorra põhimõtted .....	10
<b>5. TEHNOVÕRGUD .....</b>	<b>10</b>
5.1 Üldosa .....	10
5.2 Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	10
5.3 Sidevarustus.....	11
5.4 Veevarustus.....	13
5.5 Olmereovee ja sadevee kanaliseerimine.....	13
5.6 Soojavarustus .....	13
<b>6. KESKKONNAKAITSE, TERVISEKAITSE, TULEOHUTUS .....</b>	<b>13</b>
6.1 Keskkonna- ja tervisekaitse .....	13
6.2 Tuleohutus.....	14
<b>7. SERVITUUDID JA MUUD KITSSEDUST PÕHJUSTAVAD OBJEKTID .....</b>	<b>15</b>
<b>8. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>16</b>
<b>9. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....</b>	<b>16</b>

### JOONISED

Joonis 1: Asendiskeem	17
Joonis 2: Olemasolev olukord	M 1 : 1000.....18
Joonis 3: Põhijoonis	M 1 : 1000.....19
Joonis 4: Lähiumbruse liikluskkeem	M 1 : 5000.....20
Joonis 5: Illustreeriv joonis	M 1 : 1000.....21



## **1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kose Vallavalitsuse 17.12.2007 a korraldus nr 747 ja sama korraldusega kinnitatud Oksa ja Kalju kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute osaline jagamine kruntideks, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning maa kasutamise sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine.

## **2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN**

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Kehtiv Kose valla üldplaneering, 2010
- Koostamisel olev Kose valla üldplaneering
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering
- Puusepa kinnistu detailplaneering
- Kose valla ehitusmäärus
- Kose valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Trassi valdajate tehnilised tingimused

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Kose Maakorralduse OÜ poolt juunis 2008 koostatud topogeodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. 432-06.08

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

### **3.1 Asukoht. Maakasutus**

Planeeritavad kinnistud paiknevad Kose vallas Krei külas Kose aleviku ja Kose-Uuemõisa aleviku vahel, Tartu maanteest 1,2 km kaugusel põhjas, Kose-Uuemõisa-Krei kohaliku maantee ääres.



Planeeritav ala paikneb Kose valla kehtiva üldplaneeringu järgi hajaasustusalal puhkepiirkonnas ning põllu- ja metsamajanduspiirkonnas. Samas on koostamisel AS Koger & Partnerid poolt uus Kose valla üldplaneering, mille järgi paiknevad kõnesolevad kinnistud pereelamumaal.

Planeeringuala hõlmab 2 kinnistut:

1. Oksa kinnistu

Katastritunnus 33701:002:0006

Kinnistusregistri nr 3421002

Omanik Vladimir Makejev

Kinnistu pindala 5,71 ha

Sihtotstarve maatulundusmaa

2. Kalju kinnistu

Katastritunnus 33701:002:0330

Kinnistusregistri nr 399502

Omanik Mari Aalbok

Kinnistu pindala 5,27 ha, sellest 4,06 ha on kaasatud detailplaneeringusse

Sihtotstarve maatulundusmaa

Planeeritav ala piirneb alljärgnevate maaüksustega:

Põhjast – Paunküla metskonna maatükk M-53 katastriüksusega (33701:002:0572) ja Oja katastriüksusega (33701:002:0480)

Lõunast – Puusepa katastriüksusega (33701:002:0481), sellel kinnistul on kehtestatud detailplaneering

Idast – Õuna katastriüksusega (33702:001:0323)

Läänest – reformimata riigimaaga ja Kose-Uuemõisa-Krei kohaliku maanteega

Ülevaate asukohast annab asendiskeem (joonis 1).

### 3.2 Maastikuline ja geoloogiline iseloomustus

Maapinna absoluutkõrgused jäävad + 55.55....+47.76 vahele.

Kõrgeim osa jääb planeeringuala keskmesse, kust toimub väike langus põhja, lõuna, lääne ja ida suunas. Reljeefsem osa jääb planeeringuala läbivast teest ida poole, kus on järsem langus Krei oja suunas.



Kinnistuid läbib kruuskattega tee, mis kulgeb kahe majapidamise vahel ning tagab juurdepääsu taga pool paiknevale Oja kinnistule.

Planeeringuala keskmes ja lõunaosas on lage põllu- ja heinamaa ning põhja- ja lääne pool on kaetud metsaga. Kinnistuid läbivast teest ida poole jääb lage rohumaa, mis Krei oja orus kõrghaljastuseks üle kasvab. Tänu lähedal asuvatele Krei allikatele on tõenäoline, et planeeringuala idaosa läbivad maa-alused vooluveed.

Lähipiirkonna geoloogilises lõikes on aluspõhjaks ülemordoviitsiumi Vormsi lademe lubjakivi lasumissügavusega maapinnast 7 kuni 10 meetrit. Aluspõhja katab jämepurdmoreen, seejärel saviliivmoreen, tolmsaviliiv ja tolmliiiva kihid. Kihid on ebahütlase paksusega, Eesti Geoloogiakeskus OÜ hüdrogeoloogiafondi andmetel on moreenikihi paksus kohati kuni 10 meetrit. Lähiumbruses esineb ka karstinähtusi.

Eesti Geoloogiakeskuse OÜ andmetel on tegemist potentsiaalse radooniriskiga alaga.

### **3.3 Hooned ja rajatised**

Nii Oksa kui ka Kalju kinnistu on hoonestatud elamu ja kõrvalhoonetega ning õuemaad piiritletud aiaga.

### **3.4 Tehnovõrgud ja teed**

Oksa ja Kalju kinnistud on varustatud Elioni sideteenusega ja Eesti Energia elektrivõrguga. Side on toodud olemasolevate hooneteni sidekaabliga ja elekter õhuliiniga. Oja kinnistu elektriga varustamine toimub üle Oksa ja Kalju kinnistu. Õuna ja Koplemetsa kinnistute elektriga varustamine toimub üle Kalju kinnistu.

Olemasolev juurdepääs toimub Puusepa, Külaotsa, Pruntali ja Mõisniku kinnistuid läbivat erateed mööda, mis saab alguse Kose-Uuemõisa-Krei kohalikult maanteelt.

### **3.5 Kehtivad piirangud**

Planeeritavast alast ida pool Õuna kinnistul kulgeb Krei oja ja paiknevad Krei allikad, mis on looduskaitseobjekt.

Vastavalt „Looduskaitseadusele“ §37, 38 on allika ranna ja kalda piiranguvöönd 50 m, ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 25 m ning vastavalt „Veeseadusele“ §29 on veekaitsevöönd 10 m. Lisaks on põhijoonisel kajastatud Keskkonnaameti poolt edastatud Krei allikate perspektiivne kaitsetsoon.



Planeeringuala piirneb edelast Kose-Uuemõisa-Krei kohaliku maanteega. Vastavalt „Teeseadusele“ on kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest.

0,4 kV olemasoleva elektriõhuliini kaitsevööndiks vastavalt „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise korrale“ § 2 on 2 m liini teljest.

Sidekaabli kaitsevööndiks vastavalt „Elektronilise side seaduse“ § 117-119 on 2 m liini keskelt.

#### **4. PLANEERIMISLAHENDUS**

##### **4.1. Planeerimise eesmärk**

- maa-ala kruntideks jaotamine
- sihtotstarvete määramine moodustatavatele kruntidele
- ehitusõiguste määramine moodustatavatele kruntidele
- hoonestusala piiritlemine
- arhitektuurinõuete määramine ehitistele
- kitsenduste ja servituutide määramine
- tänavate maa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramine
- tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- keskkonnakaitse, tervisekaitse, tuleohutuse abinõude määramine

##### **4.2. Planeerimispehiohõtted**

Detailplaneeringu lahendus tugineb uuele AS Koger & Partnerid poolt koostatavale Kose valla üldplaneeringule, mille järgi paiknevad kõnesolevad kinnistud pereelamumaal.

Arvestatud on veel järgnevaga:

- Kose valla ehitusmääruses sätestatud elamukruntide minimaalse suurusega 2000 m<sup>2</sup> ja elamu maksimaalse kõrgusega 8 m maapinnast;
- planeeritaval alal asuva Krei oja ja allikatega, mille piiranguvöönd on 50 m ja ehituskeeluvöönd 25 m;
- kohaliku maantee kaitsevööndiga 20 m;
- Puusepa kinnistule planeeritud tee ja tuletõrje veevõtukohta ehituskeeluvööndiga.

### 4.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi maakasutuse sihtotstarbed;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete suurim lubatud korruste arv
- 5) hoonete suurim lubatud kõrgus

Kavandatud kruntide ehitusõiguste kohta annab ülevaate tabel 1.

Ehitusõigused on esitatud ka planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

**TABEL 1**

Krundi positsiooni number	Krundi pindala	Krundi maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud korruste arv	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Hoonete madalaim tulepüsivus-klass
1	7403	MM 100%	-	-	-	-
2	2378	EP 100%	2	2	8	TP3
3	2704	EP 100%	2	2	8	TP3
4	2694	EP 100%	2	2	8	TP3
5	2889	EP 100%	2	2	8	TP3
6	3168	EP 100%	2	2	8	TP3
7	11501	AT 100%	4	2	12	TP1
8	2673	EP 100%	2	2	8	TP3
9	2693	EP 100%	2	2	8	TP3
10	2081	EP 100%	2	2	8	TP3
11	2138	EP 100%	2	2	8	TP3
12	2197	EP 100%	2	2	8	TP3
13	2052	EP 100%	2	2	8	TP3
14	2019	EP 100%	2	2	8	TP3
15	5753	EP 100%	2	2	8	TP3
16	2807	EP 100%	2	2	8	TP3
17	7080	EP 100%	2	2	8	TP3
18	2288	EP 100%	2	2	8	TP3
19	2278	EP 100%	2	2	8	TP3
20	2135	EP 100%	2	2	8	TP3
21	2344	EP 100%	2	2	8	TP3
22	2150	EP 100%	2	2	8	TP3
23	4894	EP 100%	2	2	8	TP3
24	2509	EP 100%	2	2	8	TP3
25	2785	EP 100%	2	2	8	TP3
26	10481	LT 100%	-	-	-	-
27	1215	LT 100%	-	-	-	-



MM – metsamajandusmaa (katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa (011;M))

EP – pereelamumaa (katastriüksuse sihtotstarve elamumaa (001;E))

AT – tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa (katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa;(016;Üh))

LT – tee- ja tänava maa (katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa (007;L))

#### **4.4. Krundi hoonestusala**

Hoonestusalad, mis on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3), on seotud krundi piiridega. Planeeringus nähakse ette 4 meetrine hoonestuskeeluvöönd naaberkrundi piirist ja 5 m tänavamaa krundi piirist.

Käesoleva planeeringuga ei näha ette kohustuslikku ehitusjoont.

Kohustuslik on kinni pidada nõudest lubatud suurima ehitusaluse pinna suhtes, milleks on maksimaalselt 15 % krundi pindalast.

#### **4.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeringuala elamukruntidele on antud võimalus ehitada kuni 2 korruselised hooned, maksimaalselt 2 hoonet - üks eluhoone, suurima lubatud kõrgusega 8 m maapinnast ning üks abihoone kuni 5 m kõrgusega. Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa sihtotstarbega krundil on lubatud ehitada kuni kaks 2-korruselist põhihoonet, suurima lubatud kõrgusega maapinnast 12 m ja kaks abihoonet kuni 5 m kõrgusega.

Eramute katusekalle peaks jääma vahemikku 15-45°, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande ehitisel 0-30°.

Katuse harja suund soovitavalt risti või paralleelne juurdesõiduteega.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik.

Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda. Soovitavalt kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu või krohvi. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

#### **4.6. Liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine**

Naaberkinnistu Puusepa detailplaneeringuga nähakse ette olemasoleva juurdepääsu (läbi Puusepa, Külaotsa, Pruntali ja Mõisniku kinnistu) likvideerimine ja uue tee ehitamine Kose-Uuemõisa-Krei kohalikult maanteelt Puusepa kinnistule.





Käesolevas planeeringulahenduses on eelnevaga arvestatud ning juurdepääs Oja kinnistule ning Oksa ja Kalju kinnistul moodustatavatele kruntidele tagatakse planeeringualale kavandatava uue avaliku kasutusega tee kaudu.

Uus planeeritav tee (Vt joonis 3 lõiked) on kahesuunaline, 5 m laiune ja teemaa laiuseks on 14 m. Äärekivideta sõiduteed ääristavad mõlemalt küljelt 0,5 m laiused teepeenrad. Teed on projekteeritud liiklussagedusele 25-100 a/h, projektkiirusele 30 km/h, arvutuslikele autodele väikebuss+sõiduauto, mis rahuldab ka liikluskoosseisu veoauto+sõiduauto. Eraldi jalgteed ei ole ette nähtud.

Sõidutee välisservades on mõlemal pool haljasalad, mis on nii sadevete kogumiskohaks kui ka kommunikatsioonide asukohaks (ühel pool tänavavalgustus, elekter, side ning teisel pool vesi, kanalisatsioon ja дренаaz).

Tee on kahepoolse põikkaldega 2 %, haljasalad on keskelt nõgusad, põikkaldega 4 %.

Sadeveed suunatakse tee kalletaga haljasaladele, kust ta imub pinnasesse ja sealt juhatakse planeeritava дренаazitorustiku abil Krei oja.

Arvestades välja kujunenud maakasutust Oksa ja Kalju kinnistu hoonete juures, on olemasolev tee (Vt joonis 3 lõiked) planeeritud enamalt jaolt ühesuunalise liiklusega projektkiirusel 30 km/h, 3,5 m laiusena ning teemaa laiuseks 8 m. Tee on ühepoolse põikkaldega 2,5 %, sõidutee servades haljasalad on keskelt nõgusad, põikkaldega 4 %. Kommunikatsioonidest vesi ja kanal paiknevad sõidutee all, ülejäänud tehnoõrgud haljasalal.

Teed on mõeldud avalikuks kasutuseks.

Rajatavatele teedele on vajalik sõlmida avaliku kasutuse leping ning teede valmimisel on arendaja kohustatud need üle andma kohalikule omavalitsusele.

Elamuehituseks ehituslubade väljastamise eeltingimuseks saab olema juurdepääsu ning siseteede võrgustiku väljaehitamine arendaja kulul.

Soovitavad juurdepääsud krundile on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3).

Parkimine lahendatakse krundisisesele, vähemalt 2 kohta igale elamukrundile. Krundile Pos 7 määratakse parkimiskohtade arv tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande ehitise projekteerimise käigus.

Kohaliku maantee kaitsevöönd on 20 m äärmise raja teljest ning planeeritavate tänavate kaitsevöönd 5 m teemaa piirist.

Planeeritud tänavate kohta koostatakse eraldi projekt.



#### **4.7. Haljastamise ja heakorrastuse põhimõtted**

Soovitav on olemasolev kõrghaljastus võimalikult säilitada, eriti elujõulised puud. Seoses ehitiste, tänavate ja tehnovõrkude rajamise vajadusega on puude mahavõtmine lubatud.

Detailplaneeringuga ei seata kõrghaljastuse rajamise nõuet. Üldiselt on siiski esteetiliselt väärtust silmas pidades soovitatav istutada kruntidele puid ja põõsaid, eriti tänava äärde võimalike heitgaaside ja müra eest. Samas tuleb jälgida haljastuse rajamisel tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ja liiklemiseks vajalikku nähtavuskaugust.

Krundipiiretena soovitavalt kasutada piirdeaeda, samuti on võimalus dubleerida aeda hekiga. Tänaväärsed piirded peavad olema poolläbipistvad, lubatud kõrguseks maksimaalselt 1,3 m. Kruntidevaheliste piirete materjal lepitakse kokku krundi omanike vahel ning lubatud kõrguseks on kuni 1,5 m.

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale.

### **5. TEHNOVÕRGUD**

#### **5.1. Üldosa**

Planeeringulahendusega on antud tehnovõrkudega varustuse põhimõtteline lahendus kuni ehituskrundi piirini. Planeeringujoonisel on näidatud kommunikatsioonide orienteeruvad asukohad. Planeeritava ehituskrundi kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad tuleb projekteerida eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude lahendus on esitatud põhijoonisel (joonis 3).

#### **5.2. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Kavandatavate kruntide elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt 24.03.2009 nr 159858 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritud tarbijateks on 21 uut peret, 2 olemasolevat peret, 1 sotsiaahoone, puurkaev, pumpla ja tänavavalgustus. Toitealajaamaks on Kose 35/10 kV alajaam.

Elektrienergiaga varustamiseks 23\*(3\*16A) nähakse ette planeeringualal tänava äärde maakaabel, vastavalt vajadusele jaotuskapid ja kruntide piirile mitmekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilpide toide saadakse projekteeritavalt 0,4 kV elektriinilt toitega Puusepa 10/0,4 kV jaotusalajaamast, mis paikneb vahetusläheduses, naaberkinnistul



Puusepa. Jaotusvõrguga liitumispunkt on liitumiskilbis LK krundi piiril ning sealt edasi ehitab toiteliini peakilbini krundi omanik.

Olemasolevad õhuliinid demonteeritakse, maaomaniku kulul ja vastava taotluse alusel. Uued elektri- ja tänavavalgustuse liinid planeeritakse tänava maa-alale, väljaarvatud pos 23 ja 24 kruntide juures, kus säilitada tänava maa-alale jäävad kased.

Oja kinnistu elektrivarustuse tagamiseks tuleb planeeringualalt rajada kaabelliin Oja kinnistul paikneva õhuliini postini, kus asub Oja maaüksuse liitumiskilp. Õuna ja Koplemetsa kinnistute elektriga varustamine jääb olemasoleva õhuliinina, kuid toite tagamiseks tuleb rajada uus kaabelliin krundil Pos 23 paikneva olemasoleva õhuliini postini.

Planeeringuala teedevõrgustik nähakse ette valgustada, toide tagatakse Puusepa 10/0,4 kV jaotusalajaama kõrvale projekteeritavast tänavavalgustuse kilbist. Mastide paigalduskaugused sõidutee servast ja krundi piiridest on näidatud teede lõigetel (Vt joonis 3).

Soovitav on uued elektri-ja tänavavalgustuse liinid paigaldada maakaablina.

Elektri- ja tänavavalgustuse võrk projekteeritakse konkreetsete ehitusprojektide realiseerimise käigus.

### **5.3. Sidevarustus**

Planeeringualal asuvasse Oksa ja Kalju taludesse on paigaldatud Kose-Kose-Uuemõisa tee ääres, Külaotsa kinnistu juures asuvast Elioni kaablijaotuskapist HKO133 VMOHBU 3\*2 kaablid. Samuti asub Kose-Kose-Uuemõisa tee ääres, Kalju kinnistu piiril Elioni MKSB 4\*4 ja KSPP 1\*4 maakaablite trass.

Kavandatavate kruntide sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt 31.03.2010 nr 15163251 väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritud tarbijateks on 21 uut peret, 2 olemasolevat peret ja 1 sotsiaahoone. Kose-Kose-Uuemõisa tee äärde on planeeritud piiritlus-jaotuskapp. Rajatava sidetrassi jaoks on reserveeritud maa-ala sõidutee servas olevale haljasalale. Planeeringuga antakse kruntidele Pos 15 ja 23 võimalus sidevarustus jätta kas olemasoleva lahendusena või tagatakse uue planeeritava trassiga.

Side tööprojektide koostamiseks võtta konkreetsete tehnilised tingimused sidelahenduse projekteerimiseks.



#### 5.4. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on tihedama asustusega aladel soovitatav kasutada ühisveevärki, millel on üksikul krundil asuva kaevuga võrreldes teatud rida eeliseid;

- Ühe ühise puurkaevu olemasolu korral on väiksem oht põhjavee reostamiseks;
- Ühise puurkaevu rajamine on odavam kui üksikute kaevude rajamine kruntidel;
- Vee puhastamise korral on ühisveevärgi jaoks vee puhastamine odavam; jne.

Kuna antud piirkonnas olemasolevat tsentraalset veevarustust ei ole, on krundile Pos 1 planeeritud puurkaev sanitaarkaitsevööndiga 50 m, mis peab tagama 23 elamukrundile ja 1 sotsiaalmaa krundile veevarustuse. Kuna antud piirkond asub Keskkonnaametist saadud info põhjal kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning veevarustus tuleks Ordoviitsiumi lubjakividest, siis puurkaevu kaitsevööndi ulatust ei ole võimalik vähendada.

Arvestuslik veetarbenorm on 170 liitrit inimese kohta ööpäevas.

Planeeringuala arvestuslik keskmine veetarve ööpäevas on 47,7 m<sup>3</sup>:

- elamukruntidel  $23 \cdot 3,5 \cdot 0,17 = 13,7 \text{ m}^3$

- sotsiaalmaa krundil  $200 \cdot 0,17 = 34 \text{ m}^3$

Arvestuslik suurim ööpäevane veetarve on  $47,7 \cdot 1,2 = 57,2 \text{ m}^3$

Veetrassid on planeeritud tänava maa-alal haljasalale piki tänava serva paralleelselt dreanaazi- ja kanalisatsioonitrassiga ning nende kohta koostatakse täpsemad ehitusprojektid.

#### 5.5. Olmereovee ja sadevee kanaliseerimine

Kuna antud piirkonnas olemasolevat tsentraalset kanalisatsioonivõrku ei ole, on algselt lubatud igale elamukrundile ja sotsiaalmaakrundile paigaldada oma reovee kogumismahuti, mille asukoht jätkaks hiljem parima võimaluse ühineda ka kanalisatsioonitrassiga tänaval. Planeeritava isevoolse kanalisatsioonitrassi jaoks on reserveeritud maa-ala sõidutee servas olevale haljasalale paralleelselt dreanaazi- ja veetrassiga.

Omapuhastite rajamine ei ole lubatud.

Perspektiivis nähakse ette ühendada Kose ja Kose-Uuemõisa vee- ja kanalisatsioonitrassid, mis kohustab liituda kavandatava ühise vee- ja kanalisatsiooniga ka käesoleva planeeringuala elamukruntidel ja sotsiaalmaa krundil.



Sadeveed suunatakse tee kalletaga haljasaladele, kust ta imbub pinnasesse ja sealt juhitakse planeeritava drenaazitorustiku abil Krei oja. Sademevee puhastamiseks tuleb paigaldada drenaazitorustiku lõppu, enne Krei oja õlipüüdur.

Planeeritava drenaazi jaoks on reserveeritud maa-ala sõidutee servas olevale haljasalale paralleelselt vee- ja kanalisatsioonitrassiga.

Sadevesi ja kanalisatsioon lahendatakse eraldi projektiga. Sadevee projekteerimisel tagada Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määruse nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" §-s 7 esitatud nõuete täitmine.

### **5.6. Soojavarustus**

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

## **6. KESKKONNAKAITSE, TERVISEKAITSE, TULEOHUTUS**

### **6.1. Keskkonna- ja tervisekaitse**

Planeeritavad elamud ja sotsiaahoone rajatakse looduskaunisse keskkonda, mis jääb kaugele suurtest teedest, tootmishoonetest ja asulatest.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Rajatavad elamud ja sotsiaahoone ei kujuta endast ohtu keskkonnale.

Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud planeeritaval alal on:

- Reovete suunamine esialgu kogumismahutitesse, perspektiivis rajatava kanalisatsiooni kaudu Kose aleviku puhastusseadmetesse;
- veevarustuse tagamine ühise puurkaevu ja veetorustiku baasil;
- sadevete juhtimine drenaazitorustiku abil;
- õlipüüduri paigaldamine drenaazitorustiku lõppu, enne Krei oja sademevee puhastamise eesmärgil;
- trasside laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- puurkaevu kaitsevöönd 50 m;
- ehitiste ehitamine väljapoole Krei allika ranna- ja kalda ehituskeeluvööndit;



- kinniste konteinerite paigaldamine igale krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale;
- enamalt jaolt olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine.

Ehitiste projekteerimisel arvestada potentsiaalse radooniohuga.

## 6.2. Tuleohutus

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass elamutel on TP3 ning tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande ehitisel TP1. Samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse konkreetsete ehitiste projekteerimise käigus.

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 – „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, mille järgi peaks hoonetevaheline minimaalne 8 meetrine kuja laius takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeringus nähaksegi ette 4 meetrine hoonetuskeeluvöönd naaberkrundi piirist.

Lähtudes järgnevast:

- Kose valla elanike arv ligi 6000
  - samaaegsete tinglike tulekahjude arv 1
  - planeeritavad elamud on kuni 2 korruselised, TP3 tulepüsivusklassiga
  - planeeritav hooldekodu on kuni 2-korruseline, TP1 tulepüsivusklassiga, III kasutusviisiga, mahuga kuni 25000m<sup>3</sup> (hoone mõõdud 20\*70\*9 m)
- on tuletõrje veekulunorm 15 l/s.

Tuletõrjeveevarustus on planeeritud lahendada 2\*90 m<sup>3</sup> maa-aluse veemahuti baasil, mis on planeeritud tee maa-alale ja kataks 200 m kasutusraadiusega enamus krunte. Kasutusraadiusest väljaspool paiknevate kruntide tuletõrjevee tagamiseks on planeeritud 80 m pikkune isevoolne veetoru veevõtukaevuga Pos 11 juures avaliku tee servas.



## **7. SERVITUUDID JA MUUD KITSENDUST PÕHJUSTAVAD OBJEKTID**

Planeeringualal on vajalik isikliku kasutusõiguse seadmine erakrunte läbivatele tehnovõrkudele. Isiklik kasutusõigus seatakse asjaõigusseaduses ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgmiste isiklike kasutusõiguste seadmiseks:

<b>Teeniv kinnisasi (krundi aadress)</b>	<b>Valitsev kinnisasi/ isik (kelle kasuks)</b>	<b>Isikliku kasutusõiguse sisu (selgitus)</b>
Pos. 21	Trassi valdaja	- isiklik kasutusõigus drenaazitorustiku paigaldamiseks ja ekspuuteerimiseks
Pos. 23	Trassi valdaja	- isiklik kasutusõigus elektriliini paigaldamiseks ja ekspuuteerimiseks
Oja kinnistu	Trassi valdaja	- isiklik kasutusõigus elektrikaabli paigaldamiseks ja ekspuuteerimiseks

Muud kitsendust põhjustavad objektid:

- Kose-Uuemõisa-Krei kohaliku maantee teekaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest;
- Krei allika piiranguvöönd 50 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning veekaitsevöönd 10 m;
- 0,4 kV pingega elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Sidemaakaabelliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini teljest;
- Veetorustiku kaitsevöönd 2 m toru teljest;
- Kanaliseatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m toru teljest;
- Dreanaazitorustiku kaitsevöönd 1 m toru teljest;
- Tuletõrjeveemahuti kaitsevöönd 20 m;
- Puurkaevu kaitsevöönd 50 m;
- Õuna kinnistul paiknevatele Krei allikatele tuleb juurdepääs tagada päikesetõusust päikeseloojanguni läbi krundi Pos 23.

Isikliku kasutusõiguse vajadus on näidatud põhijoonisel (joonis 3).



## 8. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahjud.

## 9. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON / KINNISTU NIMETUS	KOOSKÕLASTAJA NIMI / KINNISTU OMANIK	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE ASUKOHT KAUSTAS	MÄRKUSED
2	3	4	5	6
Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon	Allan Piik	19.04.2010 nr HJR 6-5/15251-2	Lk Planeeringu lisad	
Põhja-Eesti Päästkeskus	Jürgen Ermel	19.05.2010 nr 2909	Lk Planeeringu lisad	
OÜ Jaotusvõrk	Maie Erik	01.03.2011 nr 1292	Lk Planeeringu lisad	
Elion Ettevõtted AS	Arvo Sepp	13.04.2010 nr 15206717	Lk Planeeringu lisad	
OÜ Kose Vesi	Margus Proos	05.06.2009	Lk Planeeringu lisad	
Oja kinnistu	Eero Kärner	mai 2010	Lk Planeeringu lisad	