

OÜ VISAHING DESIGNER AGENCY

ADDRESS: TALLINNA KAUNA 3
KONTAKT: 52 56 994
REG.NR 11284360
EEP 000859

TÖÖ NR. 5-10-2010A

OBJEKT : HARJUMAA KOSE VALD TUHALA KÜLA METSAÄÄRE KINNISTU

TELLIJA : EILJAR LINNABET

METSAÄÄRE KINNISTU DETAILPLANEERING

PLANEERIJA:

E. KALLAS

DETSEMBER 2011

SISUKORD

A. MENETLUSE DOKUMENDID	4
1. Kose Vallavalitsuse korraldus nr.254-19.07.2010.....	4
2. AS Eesti Energia tehnilised tingimused Nr.186904-09.12.2010.....	4
3. Kooskõlastuste koondtabel.....	4
B. SELETUSKIRI.....	5
1. ÜLDOSA	5
2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.....	5
3. OLEMASOLEV OLUKORD	5
3.1 Maakasutus.....	5
3.2 Maastik ja hoonestus.....	5
3.3 Juurdepääs.....	6
3.4 Tehnovõrgud.	6
3.5 Piirangud.....	6
4. PLANEERIMISLAHENDUS	6
4.1 Kontaktvõõndi analüüs.....	6
4.2 Kinnistu moodustamine.....	7
4.3 Nõuded hoonestamiseks	7
4.4 Piirangud ja servituudid.	7
4.5 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitselised abinõud.	7
4.6 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.	8
5. TEHNOVÕRGUD.....	9
5.1 Veevarustus.	9
5.2. Kanalisatsioon.....	9
5.3 Elektrivarustus.	9
5.4 Sidevarustus.....	9

6. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	9
7. TULEKAISTE ABINÕUD.....	10
C. JOONISED	11
1. AE-01 Situatsiooniplaan M 1:5000.....	11
2. AE-02 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500	11
D. LISAD	12
1. Kooskõlastustega detailplaneeringu põhijoonis AE-02.....	12
1. Päästeametiga kooskõlastatud seletuskirja leht.....	12
2. Fotod kinnistu üleujutavast osast	12
3. Lehes ilmunud kuulutused.....	12
4. Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni vastus Metsaääre detailplaneeringu läbi vaatamise kohta.....	12
5. Riigimetsa Majandamise Keskuse vastus detailplaneeringu kooskõlastamisele.....	12

A. MENETLUSE DOKUMENDID

- 1. Kose Vallavalitsuse korraldus nr.254-19.07.2010**
- 2. AS Eesti Energia tehnilised tingimused Nr.186904-09.12.2010**
- 3. Kooskõlastuste koondtabel**

B. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneering on koostatud Eiljar Linnaabeti tellimusel. Planeeringu koostamise aluseks on:

- Kose Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta nr.254-19.07.2010;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kose valla üldplaneering 2010;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Looduskaitseadus;
- Kose valla ehitismäärus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks krundiks ja maasihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks.

2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Tuhala külas Pirita jõe ääres. Juurdepääs kinnistule on Vaida-Urge avaliku kasutusega teelt läbi Allika, Miku ja Rabapardi kinnistu Tondilossi teed pidi.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistu kaheks krundiks ning muuta maakasutamise sihtotstarbe maatulundusmaast elamumaaks, määrata hoonestusõigused, juurdepääsuteede lahendus ja tehnovõrkude paiknemine ning vähendada Pirita jõe ehituskeeluvööndit 30m-le.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Maakasutus.

Planeeringuala suurus on 2 ha. Kinnistu sihtotstarve on maatulundus 100%. Kinnistu on katastrisse kantud tunnusega 33701:001:0040 ja pindala on 1,99 ha ning maa omanik on Eiljar Linnabet.

3.2 Maastik ja hoonestus.

Kinnistul on tehtud lageraie ja säilinud on üksikud täiskasvanud puud. Märjemates piirkondades kasvab võsa. Vahetult Pirita jõe äärde jääv ja lõuna ilmakaares oleva pinnase absoluutne kõrgus on 44,38-44,56, mis on 1m kõrgemal, kui krundi keskosa 43,18. Kevadel tekib madalamal olevale alale pinnavesi ning piirkond ujutatakse üle. Üle ujutatavast kinnistu osast on lisatud fotod planeeringu lisade alla.

3.3 Juurdepääs.

Planeeritavale alale pääseb mööda olemasolevat teed.

3.4 Tehnovõrgud.

Olemasolevad tehnovõrgud krundil puuduvad.

3.5 Piirangud.

Kinnistu piiranguteks on Pirita jõe veekaitsevöönd 10m ja ehituskeeluvöönd 100m.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Kontaktvööndi analüüs

Vastavalt Kose valla üldplaneeringule, mille on 2010 aastal Novel OÜ hõlmab planeering suuremat osa Kose valla (3 alaeviku ja 19 küla) haldusterritooriumist. Valla üldplaneering ei käsitle Kata, Tammiku ja Tuhala külade administratiivpiiridesse jäävat ala, sest need kolm küla vajavad oma rohkete kultuurimälestiste ja looduskaitseobjektide, ning ulatuslike miljöö- ja maastikukaitsealade, samuti maavaraleiukohtade ja erinevate huvigruppide arendamissoovide arvestamise vajaduse tõttu täpsemat teemaplaneeringut või üldplaneeringut. Üldplaneeringu koostamise aluseks on Kose valla arengukava 2006 - 2013 ja kehtestatud Harju maakonnaplaneering.

Planeeringu ala kontaktvööndi moodustab kirdesse jääv Pirita jõgi, ida suunas asub Rabapardi kinnistu, katastri numbriga 33701:001:0366 ja suurusega 1,49ha. Lõuna suunda jääb Allika kinnistu, katastri numbriga 33701:001:0262 ja suurusega 5,12 ha ning loode ilmakaares on Paunküla metskond 123 kinnistu, katastri numbriga 33701:001:0341 ja pindalaga 23,5ha. Kontaktvööndis olevad kinnistud on kõik maa sihtotstarbega 100% maatulundusmaad ja kinnistutel kasvab mets. Hoonestus kinnistutel puudub.

Antud piirkond on karstiaala ja põhjavesi on siin kaitsmata (Veeseadus § 2613 lg3 p1). Aluseks nii väita on L. Savitskaja, V.Savva, S.Jaštšuk, töö „Harju alamvesikonna põhjavee kaitstuse kaart 1:50000“ (Tallinn EGF, 2003). Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Analüüsides kinnistu maapinna ja Pirita jõe veepinna absoluutkõrgusi, ei ole selle nõude täitmine tagatud ja seoses sellega, saab kinnistutele planeerida reovee ainukese lahendusena kogumismahutid.

Metsaääre planeeritavate kinnistute suuruse valikul ja arvul on arvestatud ümbritseva keskkonnaga, selle sobivusega loodusesse ja kehtivate seadustega. Kruntide hoonestusalade määramisel on võetud aluseks looduslikud tingimused, sooviga ära kasutada kõrgemat pinnase reljeefiga alasid. Sellest tulenevalt on planeeritud vähendada Pirita jõe ehituskeeluvööndit 30m peale, kuna krundi keskosa on liiga märg ja ehituskõlbmatu. Kevadeti tekib ka naaber kinnistute keskosasse voolav vesi, mis suundub Tuhala jõkke. Et parandada pinnase ja planeeritava tee stabiilsust, planeeritakse kinnistutele kuivendussüsteemiks kraav. Planeeritav maakuivendus süsteem peaks ära hoidma iga kevadise väikese jõe tekkimise krundi keskosa. Planeeritav maa kuivendamine loob paremad kasvutingimused puudele. Loodav maaparandussüsteem parandab ka naaberkinnistute heakorda ja tagab parema ligipääsetavuse RMK metsale, kuna märjast pinnasest tingitud välja veo teede lagunemine on

antud alas suureks probleemiks. Selleks, et selliseid suuremahulisi ettevõtmisi oleks võimalik ellu viia, on ka rahalisest aspektist mõistlik planeerida 2 krundi rajamist haja-asustuse põhimõttel.

4.2 Kinnistu moodustamine

Antud planeeringuga soovitakse eralda Metsääre kinnistust kaks krunti sihtotstarbega väike elamumaaks suurustega 9925 ja 9975m².

4.3 Nõuded hoonestamiseks

Planeeritav maa-alale hoonestusõigus:

- a) Pos 1 ja Pos 2 üks üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Kruntide suurim ehitusalune pind 400m² ja täisehituse protsent on 4%.
- b) Elamu maksimaalne kõrgus 8.0m ja lubatud projekteerida 2 korrust.
- c) Abihoone maksimaalne kõrgus 5.0m ja lubatud projekteerida 1 korrus.
- d) Katusekalle 5-15 kraadi.
- e) Tulepüsivus hoonetel TP3.
- f) Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale, keelatud on kasutada plastikust immitatsiooni voodrilaudu. Materjalidest tuleks eelistada puitvoodrit, mida võiks kombineerida loodusliku kiviga nagu on piirkonnale iseloomulik. Fassaadi toonideks eelistada pastelseid ja sooje värve.
- g) Abihoone ja piire peavad olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.

4.4 Piirangud ja servituudid.

Hetkel on Pirita jõe ehituskeeluvöönd 100m, mida soovitakse vähendada 30-le meetrile, seoses sellega, et jõest 100m kaugusel olev ala krundil ujutatakse kevadeti üle ja 30m kaugusele jääv alal on krundi üks kõrgemaid piirkondi. Kui ehituskeeluala ulatuks kaugemale, tuleks uus planeeritav tee ehitada krundi kõige madalamasse osasse, mis teeks ka ehitamise tunduvalt kallimaks. Kuna veepinna tase Pirita jões on kalda pealsest ca 4m madalamal, ei kujuta jõgi endast ohtu hoonestusele.

Uue planeeritava 10kV kaabelliini toide on ette nähtud Kose35/10kV aj. Klaasimeister I fiidri Tuhala 10kV haruliinilt projekteeritavalt 10kV mastilt, mis läbib Metsääre, Rabapardi, Allika, Miku ja Uus-Tuhala Anne kinnistuid. Kaablile seada servituut 1+1m kaabelliini keskteljest. Metsääre kinnistule näha ette servituut 5m ümber alajaam ja 1+1m 0,4kV kaabelliinid liitumispunktideni OÜ Jaotusvõrk kasuks.

4.5 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitselised abinõud.

Kõrghaljastus säilib olemasoleval kujul ja suuremaid raietöid ei ole planeeringuga kavandatud. Krundile on ettenähtud istutada juurde uusi viljapuid, et luua rohkem privaatsust ja meeldivamat elukeskkonda. Krundi piirde kavandamisel lähtuda antud piirkonnale iseloomulikest piiretest. Keelatud on kavandada umbseid plankpiirdeid. Piirete kavandamisel

kasutada paekive ja sirge servaga puitlippe või võrkaedasid. Ehitusprojekti koostamise käigus kooskõlastada piirdeaia joonised kohaliku omavalitsusega. Planeeritav piirdeaed suurim kõrgus maapinnast 1,5m. Maja fassaadi külgedel planeerida kivipostidega puitlippaed. Aia ümber oleks soovitatav istutada hekk, et luua keskkonnaga harmoneerivat ühtset tervikut. Vastavalt planeeringule, on kavandatud piire ette nähtud ümber õueala. Piiret pole lubatud ehitada jõe lähemale kui 10m, et oleks tagatud kallakraja kasutatavus.

Olmejäätmete majandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadustele. Moodustatavate kinnistute valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedamine. Konteinerid paigaldada oma krundile. Konteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi ehitusprojektiga.

Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistutel. Ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

Sajuveed hajutatakse oma krundi piires haljasalale. Hoonete katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale. Välistada vee valgumise naaberkiinnistule.

Kavandatavate elamute soojavarustus lahendatakse lokaalsena.

Detailplaneeringu alal ei ole ja ei planeerita riigikaitse otstarbega maa-alasid, samuti puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseeržiimide täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

4.6 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.

Kuritegevuse riskide vähendamise aluseks on EVS 809-1:2002 ja vastavalt Planeerimisseaduse §9 lg.2p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendatavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);

Planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga – kõrgete läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvad võrk- või lippaedu jm.);

Varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid;

Omanikul soovitatav sõlmida turvateenistuse firmaga leping.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1 Veevarustus.

Planeeritavate kinnistute tarbeveega varustamiseks on planeeritud kahe kinnistu peale ühine puurkaev. Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd on vastavalt Veeseadusele kahe kinnistu korral $R=50m$. Kuna planeeritava kahe kinnistu veekasutus jääb ööpäevas maksimaalselt $1m^3$ juurde, on planeeritud vähendada kaitsevööndit $R=10m$.

5.2. Kanalisatsioon

Planeeritavate kinnistute reovete lahenduseks nähakse planeeringuga ette sertifitseeritud kogumismahutid.

5.3 Elektrivarustus.

Elektrivarustus kruntidele tagatakse vastavalt AS Eesti Energia jaotusvõrgu poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks NR.186904 (09.12.2010). Krundi piirile planeeritakse kahene liitumiskilp. Kilp varustatakse $2x(3x20A)$ peakaitsmega.

5.4 Sidevarustus

Planeeritavate kruntide sidevarustus lahendatakse KÕU või mobiilteenustega, kaabelvõrke ei planeerita.

6. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeritavad kinnistu sisesed teed nähakse ette kruusast ja hoonestuse lähedal freesasfaldist kattega. Arendajal on kohustuseks teed välja ehitada, enne ei ole lubatud sulgeda krundi Pos.1 läbivat teed, mida kasutab Paunküla Metskond 123 ja Tondilossi kinnistu oma krundile pääsemiseks.

Kõikide uute rajatavate teed kasutamise kord määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist realservituutidega naaberkinnistute igakordse omaniku kasuks. Planeeringu alale saamiseks ja Metsääre kinnistut läbiva planeeritava tee kasutamiseks sõlmitakse Rabapardi, Paunküla metskond123, Allika ja Miku kinnistu omanikega tee kasutamise kohta notariaalne leping ja kehtestatakse realservituudid.

Planeeringuga kavandatakse parkimine oma kinnistul vähemalt 2 autole .

7. TULEKAISTE ABINÕUD.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks nähakse planeeringuga ette tuletõrje veevõtu tiik suurusega 30m³, mis peab vastama EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele ja üksiklamute ehitamisel tuleb lähtuda tuleohutuse Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded“ ja EVS 812-3:2007 „Küttesüsteemid“ . Planeeritava hoonestuse tulepüsivus on TP 3.

Ajutine ehitusaegne tuletõrjevesi saadakse Pirita jõest.

Seletuskirja koostas: Erki Kallas

C. JOONISED

- | | | |
|-----------|---------------------------------------|-----------------|
| 1. | AE-01 Situatsiooniplaan | M 1:5000 |
| 2. | AE-02 Põhijoonis tehnoõrkudega | M 1:500 |

D. LISAD

- 1. Kooskõlastustega detailplaneeringu põhijoonis AE-02**
- 1. Päästeametiga kooskõlastatud seletuskirja leht.**
- 2. Fotod kinnistu üleujutavast osast.**
- 3. Lehes ilmunud kuulutused.**
- 4. Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni vastus Metsäääre detailplaneeringu läbi vaatamise kohta.**
- 5. Riigimetsa Majandamise Keskuse vastus detailplaneeringu kooskõlastamisele.**