

KINNITAN
Kose Vallavolikogu

.....
“.....”.....2013

Kose vallas Saula külas asuva
Urva kinnistu
detailplaneering

KOSE MAAKORRALDUSE OÜ
Kose 2013

Juhataja: Arno Saar

EESSÕNA

Planeeringu koostamise aluseks on:

- Kose Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta nr 232, 11.06.2012;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Planeerimisseadus;
- Kose valla üldplaneering;
- Harju maakonna teemaplaneering;
- Kose valla ehitusmäärus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Urva kinnistule ajalooliste sugemetega viikingiteküla puhke- ja õppekompleksi laiendamine-rajamine.

Käesoleva detailplaneering põhineb OÜ Majaprojekt poolt koostatud Harju maakond Kose vald Saula küla Urva maaüksuse detailplaneeringu (OÜ Majaprojekt töö nr 016/11) lahendusel. Eelnimetatud detailplaneeringu menetlemine lõpetati kohaliku omavalitsuse korraldusega planeeringu menetlusnormide olulise rikkumise tõttu.

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Olemasolev olukord
2. Projektlahendus
 - 2.1. Ehitusõigus
 - 2.2. Teed, liikluskorraldus ja parkimine
 - 2.3. Tehnovarustus
3. Kinnisomandi kitsendused
4. Keskkonnakaitse, tervisekaitse, tuleohutus, kuritegevusriskide ennetamine
5. Arhitektuur, haljastus ja heakord
6. Rohevõrgustik

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastuste koopiad (...) lehel

JOONISED

1. Asend ja seosed ümbrusega M 1:5 000
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Detailplaan M 1:500

LISAD

1. Kose Vallavalitsuse korraldus 11.juuni 2012.a. nr 232 detailplaneeringu algatamise kohta.
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 2 lehel
3. Kose Vallavalitsuse korraldus 10.detsember 2012 nr 471 Urva kinnistu detailplaneeringu kooskõlastustest
4. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193579
5. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust
6. Väljavõte kinnistusregistrist
7. Urva katastriüksuse plaan
8. Harju maavalitsuse kiri 10.09.2002 rohevõrgustiku meetodikast ja rohevööndi piiride määramisest
9. Kavandavate ehitiste - vaatetorn, paadikoda ja viikingite pikkmaja, illustratsioonid
10. AS Maves koostatud Urva kinnistu reoveepuhasti rajamise ekspertarvamus
11. Arvamus Keskkonnaametile Saula Viikingite küla kavandatavast laiendamisest Pirita jõe kaitsevööndisse.
12. Viikingite Küla senise tegevuse iseloomustus-kirjeldus

Menetlusdokumendid

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala paikneb Kose vallas Saula külas. Planeeringuala hõlmab Urva kinnistut, katastritunnus 33701:001:0557, sihtotstarve maatulundusmaa 70%, ärimaa 30%. Planeeringualal kehtib Kose Vallavolikogu otsusega 08.mai 2003 nr 53 kehtestatud Urva ja Saulasaare katastriüksuste detailplaneering.

Planeeringuala on hajaasustusega piirkond.

Kinnistu omanik on Viking Forell OÜ.

Juurdepääs kinnistule toimub otse 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt, pärast uue teetrassi valmimist mööda kogujateed. Teemaa piirile rajatakse maantee ehituse käigus (maantee projektiga) ulukitara koos tagasihüppekohtadega.

Kinnistu paikneb terves ulatuses 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee 300-meetrises sanitaarkaitsevööndis.

Kinnistu paikneb osaliselt Pirita jõe kalda piiranguvööndis ning kinnistut läbib maaparandussüsteemi eesvool.

Pirita jõe ja maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndite arvestamise aluseks käesolevas planeeringus on põhikaardi topomöödistusega täpsustatud veepiir.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, kerge languga lõunasse, kõrgustega 45.00÷47.50 m, jõe kaldaastangu kõrgus on ca 2,7 meetrit (suvised keskmise veeseisu juures).

Jõe veetase kõigub suurtes piirides, suvised miinimumi ja kevadise maksimumi vahe võib ulatuda rohkem kui 2 meetrini.

Jõe kallas on kohati võsastunud, õueala piires on kallas lage, kasvavad üksikud suuremad puud, valdavalt lepad.

Geoloogilise löike järgi (REIB 2007) on planeeringualal tegemist Pirita jõe mattunud ürgorus paiknevate setetega. Reeglina näeb geoloogiline löige välja järgmine: 0-20cm mullasegune peenliiv; 20-150cm tolmpjas kerge saviliiv, veega küllastunud; 150-205cm kerge saviliiv, tsooniti tolmpne saviliiv, pruun ja hall, kõva, tihe. SN 449-72 järgi on niisugune pinnas väga halvasti drenitav (kuivendatav).

Jõe kallas on ebapüsiv, Urva kinnistu katastrimöödistamiste (teostatud Kose Maakorralduse OÜ poolt 1995.a ja 2012.a.) andmete alusel on jõgi 17 aasta jooksul kohati nihkunud kuni 2 meetrit Urva kinnistu poole ning kinnistu piir koordineeritud kaldajoonte punktide järgi nihkub veele järjest ligemale ehk teisisõnu jõgi sööb Urva kinnistut väiksemaks.

Selle tulemusena paikneb ka ehisregistris arvel olev vabaõhulava (kasutusluba 29.09.2010.a.) üsna jõe kaldajärsaku serval, osaliselt kallasrajal.

Juurdepääs Pirita jõe kallasrajal on lähipiirkonnas võimalik vaid läbi Urva kinnistu.

Kinnistu lõunanurgas Põllu katastriüksuse piiril (vt joonis) on kindel välja kujunenud paatide vettelaskmise või väljatõmbamise koht. Seal saab (sõltuvalt veeseisust jões) vette lasta ning välja tõmmata väiksemat viikingilaeva, samuti kanuusid või haabjaid.

Planeeringualal ja lähiümbruses loodus- ega muinsuskaitseobjekte ei ole.

Pirita jõgi on vastavalt keskkonnaministri 09.10.2002 nr 58 määrusele "Lõheliste ja karpkalaliste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireõuded ning lõheliste ja karpkalaliste riikliku keskkonnaseire jaamad" lõheliste jõgi.

Põhjavesi on piirkonnas Harju maakonnaplaneeringu põhjavee kaitstuse kaardi

andmetel kaitstud ja keskmiselt kaitstud. Pinnasevee tase on kõrge, tasastel aladel reeglina 0-0,5m maapinnast.

Planeeritavat kinnistut läbib 0,4kV õhuliin ning 0,4kV maakaablid.

Urva kinnistu veevarustus toimub olemasolevast puurkaevust – puurkaevu (edasi keskkonnaregistri andmed) katastri number 20132, puurkaevu passi nr 1386. Puurkaevul on sanitaarkaitseala ulatusega 10 meetrit. Puurkaevu sügavus on 71m. Puurkaev varustab veega lisaks Urva kinnistule ka naabruses asuvaid järgmisi katastriüksusi: 33701:001:0264, 33701:001:0265, 33701:001:0266 ja 33701:002:0205.

Olemasolevate hoonete (tavern ja koopasaun) reoveed kogutakse maa-alustesse kogumismahutitesse.

Parkimisplatsi ääres õuealal on olemas nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht – tuletõrje veevõtukaev.

Kinnistul on olemas liitumine Eesti Energia AS-ga.

Ühendust kaabelsidevõrkudega ei ole.

Urva kinnistu on hoonestatud, senine ehitustegevus on toimunud ja toimub Kose Vallavolikogu otsusega 08.mai 2003 nr 53 kehtestatud Urva ja Saulasaare detailplaneeringu lahenduse alusel. Osade olemasolevate ehitiste kohta märke ehitisregistris puudub, nende seadustamisega tegeletakse (hetkeseisu Urva kinnistul saab vaadata ehr.ee). Seadustamist vajavad muuhulgas järgmised ehitised (vt tugiplaan):

kuur pos nr 1;

kaevumaja pos nr 2;

suveniirimaja pos nr 3;

varjualune pos nr 4;

varjualune pos nr 5;

koopasaun pos nr 6.

tribüünid;

gaasimahuti, gaasitorustik ja gaasiseadmed.

Kuuri, pos nr 1, seadustamine on võimalik pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist eeldusel, et Keskkonnaamet nõustub planeerigulahenduses esitatud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega. Kui ei nõustu, tuleb kuur kas teisaldada või lammutada.

Ülejäänud ehitised asuvad Urva kinnistu õuealal. Looduskaitseaduse §38 lg 4 p1 kohaselt võib katastriüksuse katastriplaani näidatud õuema kōlviku ulatuses rakendada eelnimetatud seaduse kohast erisust – ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonetele, mis ei jää veekaitsevööndisse (LKS §38 lg 4 p1) ning nende ehitiste seadustamiseks teadaolevaid takistusi ei ole.

Kinnistul asuvad kaks tiiki on eelnimetatud planeeringu alusel kaevatud rajatised ning on kasutuses kalatiikidena.

Planeeringuala keskel paiknev linnus koos linnuseesise platsiga, tribüünid, külakiik, katusealused kiviheitemasinatele ja trummile ning püstkoda on üks ühine kompleks ning moodustavad nn Saula külaplatsi.

Praeguseks on Urva kinnistule loodud kompleks, mis on orienteeritud muinasolustikulisele meelelahutusele.

Lisaks tavapärastele teenustele – toitlustamine ja elamusürituste korraldamine – pakub Viikingite küla tegevusi ja meelelahutust Eesti viikingiaja (8-11. sajand) teemadel ning aitab täita tühimikku eestlaste ajalooteadvuses. Viikingite küla väärtustab ja õpetab muinasaegset vaimsust ajastule kohaste programmide ja koolituste kaudu nii lastele kui täiskasvanutele. Siin õpitakse vanu tantse, mängu ja laule, kuulatakse jutustusi muinasaegse Eesti oludest, õpitakse näputööd, katsetatakse viikingiaegset

lahingustrateegiat jne.

Viikingite küla annab Kose vallale tuntuks üle Eesti ja kaugemale, töökohti arenevas ettevõttes, võimalusi vaba aja konstruktiivseks sisutamiseks, õpetust ja eneseharimise võimalust ajaloo- ja loodushuvilistele.

Selle omanäolise ja originaalse viikingite aja teemalise puhkeküla ehitustöödel on kasutatud rahvuslikku käsitööd, muuhulgas rahvapärast ehituskunsti, materjalidest maakivi ja ehedat puud. Sellega on väärtustatud keskkonda ning antud edasi rahvuslikku kultuuripärandit.

Viikingite küla eesmärk oli ja on vääristada muinasaegset, sh ka eestlaste rahvuslikust uhkusest kantud vaimsust.

Ülevaadet senitehtust viikingitekülas võib lugeda detailplaneeringu lisa nr 11.

Looduskaitsealused Saula Siniallikad paiknevad ca 1 km kaugusel teisel pool Tartu maanteed. Kämbla looduskaitsealani on linnulennult ca 300m.

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on Pirita jõe Saula silla piirkond detailplaneeringu kohustusega ala ning piirkonna maakasutuse juhtotstarve on puhke- ja virgestusala koos väikeettevõtlusega.

Planeeringuala, Saula silla ristmiku piirkond ning teisel pool Tartu maantee asuvad Vintriku, Siniallika, Jõeääre, Jõeääre 2, Sillaotsa, Siniallika suvila, Jõevahi, Metsavahi, Mäevahi, Metsavahi tee, Lõuna tee 1 ja Lõuna tee 2 ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (33701:002:0139) katastriüksus ja osa Urva (33701:001:0555) katastriüksusest ei paikne vastavalt Harju maakonna teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" teemakaardile rohevõrgustiku alal.

Maakonna teemaplaneeringu koostamise käigus ei arvatud seda piirkonda oma olemuse tõttu rohevõrgustiku osaks.

Kose valla üldplaneeringus kajastatud rohevõrgustiku paiknemisest ning sellega seonduvast on põhjalikumalt kirjutatud punktis 6 "Rohevõrgustik".

Urva kinnistu piiril Saulasaare tee ja Saulasaare tee 3 katastriüksustega ühises lõigus on 3 meetri kõrgune puitlattidest piire. Saulasaare tee katastriüksusel asuv tee on osaliselt ehitatud Urva kinnistu sisse. See asjaolu ei ole võimaldanud Urva kinnistu omanikul piiret kuni Paunküla metskond 22 katastriüksuseni välja ehitada.

2. PROJEKTLAHENDUS

Kose vald on osa kiiresti arenevast Tallinna linnastust, arengupiirkond Tallinnast Tartusse viival suunal. Valla majanduslik kandepind sõltub ettevõtluse laienemisest. Investeeringuid pealinnast kaugematesse piirkondadesse loovad maal uusi töökohti ja tegevusalasid, pakuvad inimestele paremat sissetulekut ning tekitavad kohtadel nõudlust tarbimisele.

Puhkajate ja turistide arvu kasv stimuleerib tingimuste loomist vaba aja sisustamiseks, kasvab huvi sportimisvõimaluste ja kultuurisündmuste vastu.

Saula piirkond (sh arendusjärgus Urva kinnistu) on oma ligiduse tõttu Tallinnale, olemasoleva teedevõrgu, rahuliku elustiili ja looduskauni ümbruse pärast hinnatud elu- ning puhkekoht.

Projektlahenduse määrasid valla arengukava, valla üldplaneering, maaomaniku taotlus ja viikingiteküla kontseptsioon, Tallinna Ülikooli Ajaloo Instituudi, Eesti Ajaloomuuseumi, Muinsuskaitseameti, Tartu Ülikooli Ajaloo ja Arheoloogia Instituudi ning Arheoloogia Seltsi suunised ja toetus, kinnistul senikehtiva detailplaneeringu järgi teostatud ehitustööd ja olemasolevate ehitiste paiknemine, ehitusjärgus 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee projekt, teede ja

tehnovõrkude paiknemine ja olemasolu ning keskkonnakaitselised ja muud seadustest tulenevad piirangud.

Kose valla üldplaneeringus on piirkonna maakasutusviisi juhtotstarbeks määratud puhke- ja virgestusala koos väikeettevõtlusega.

Kose valla üldplaneeringu koostamise ning juba sellele eelnenud Tallinn-Tartu maanteetrassi piirkonna üldplaneeringu (seni kehtestamata) koostamisel nähti Saula silla piirkonnas ette toitlustushoonete, teeäärsete peatus- ja puhkekohtade, bensiinijaama ning trassiteenindusega seotud puhkekohtade ja majutus- ning söögikohtade ehitamise-rajamise vajadust ning seda kõike arvestati ka 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee projekti koostamisel.

Viikingiteküla puhkekompleksi arendamine on hea näide riikliku, omavalitsuse ja erahuvi koostööst.

Projektlahendusest ja kavandatavast ehitustegevusest annab ülevaate joonis 3. Kinnistule on planeeritud mitmed hooned ja rajatised, lahendatud on juurdepääsud ja parkimine, on planeeritud tehnovõrkude paiknemine. Ehitusõigus on esitatud joonisel 3.

Ehitusõigusega määratakse vastavalt Planeerimisseaduse §9 lg4:

krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;

hoonete suurim lubatud arv krundil;

hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;

hoonete suurim lubatud kõrgus.

Urva katastriüksus on üks tervikrunt, krundi kasutamise sihtotstarve on viikingiteküla teemapark.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Urva katastriüksuse sihtotstarbeks ärimaa 100%.

Hoonete ja rajatiste asukohtade määramisel ei määratud kogu kompleksile ühtset ülepinnalist lubatud hoonestusala, vaid selle asemel on igale ehitisele või ehitiste grupile määratud hoonestusala.

Niisugune lahendus teeb planeeringu elluviimise kergemaks, lihtsustab projekteerimistöid ning kogu tegevus on kergemini jälgitav.

Paadikoja lähedusse on planeeritud lautrikoht. Looduskaitseaduse § 38 lg 6 kohaselt tohib lautrit või paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Ranna ja kalda kaitse eesmärgid on looduskaitseaduse § 34 alusel rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna ja kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Lauter oli ja on viikingiteajastu ning viikingite elustiili lahutamatu osa.

Lauter on rajatis ning lautrikoha rajamiseks tuleb koostada projekt ning taotleda ehitusluba. Projekt peab muuhulgas sisaldama looduskaitseaduse §34 ja veeseaduse §38 lg 2 eesmärkidekohast analüüsi.

Juurdepääs kavandatud lautrikohale saab toimuma mööda planeeritud teed ja platsi.

Lautrikoha rajamisel tuleb lähtuda paadikojas ehitatavate aluste suuruselt, see tähendab, et lautrikoha suurus peaks vastama minimaalsele vajalikule.

Veevarustus on kavandatud olemasolevast puurkaevust, prognoositud veetarbimine Urva kinnistul paikneva viikingiteküla tarbeks (OÜ Viking Forell arvestuste alusel) pärast planeeringulahenduse elluviimist on kuni 5m³/ööpäevas. Lisaks naabruses paikneva 4 kinnistu – Saulasaare, Saulasaare 2, Saulasaare 3 ja Jõekääru, tarbimine.

Reovee käitluseks rajatakse torustikud, ülepumplad ja puhasti. Olemasolevad reoveemahutid jäävad alles ning torustikud ühendatakse uute rajatavate kanalisatsioonitrassidega.

Rahvarohkete suurürituste ajaks tuuakse kohale teisaldatavad välikäimlad.

Uute hoonete elektrivarustus teostatakse maakaabliga.

Väikelaste mänguväljak ümbritsetakse piirdeaiaga.

Taverni lähedal planeeringuala keskel tiigi juures on olemasolev tuletõrje veevõtukaev, mille asukoht planeeritud hoonetest vastab hajaasustuse tingimustele ettenähtud normile (EVS 812-6:2012).

Kavandatud ehitustegevus ning kinnistu planeeringujärgne kasutus on suunatud avalikkusele, pääs kallasrajale mööda teid on kõigile vaba.

Urva kinnistule planeeritakse järgmised ehitised:

1. Paadikoda ja puutöö õppeklass;
2. Inventari hoidmise ja olmehoone;
3. Metsahütid 4tk (vt joonis 3 pos 1,2,3,4);
4. Suitsusaun;
5. Saun-majutus-puhkehoone;
6. Viikingite kultusehoone;
7. Viikingite pikkmaja;
8. Muuseumi- ja käsitööhoone;
9. Kelder-laohoone;
10. Spaahoone;
11. Majutushooned 4tk (vt joonis 3 pos 5,6,7,8);
12. Vaatetorn;
13. Vahitornid (vt joonis 3 pos 9,10,11,12);
14. Piirded.

Täiendavalt on lubatud üksikute ilma vee- ja kanalisatsioonivarustuseta kuni 60m² ehitusaluse pinnaga ühekordsete kuni 5 m kõrguste väikeehitiste, näiteks suveniiride müügi- ja varjualuste ehitamine õuealale või planeeritud parkla juurde hoolikalt valitud ja põhjendatud kohtadesse.

Ehitamiseks võib kohalik omavalitsus väljastada lisatingimusi, mis täpsustavad detailplaneeringuga ette nähtud arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi (ehitusseadus §19 lg 1 p1).

Kavandatud ehitiste lühiiseloostus:

1.Paadikoda ja puutöö õppeklass. Kavandatud ehitusalune pind on kuni 300m². Hoone on kummulipööratud paadi kujuline. Hoone ühes osas on puutöö õppeklass, teises paadi-puutöökoda. Paadi-puutöökojas on kavas hakata valmistama muistseid veesõidukeid – haabjad, ruhed, paadid jne, õppeklassis hakkavad toimuma koolitused. Paadikoja otsas asuvad väravad on suunaga lauri poole. Asukoht on valitud jõe sobilikult lähedale, samas looduskaitseesmärke silmas pidades piisavalt kaugemale.

2.Inventari hoidmise ja olmehoone, paikneb osaliselt muldvalli sees, hoonealune pind kuni 160m². Selle hoone eesmärk on varustuse hoidmiskoht viikingisõdalaste ning turniiride jaoks, samuti viikingiüritustest osavõtjate, linnusevõitlejate, paadiehituskuuri õpetajate ja õpilaste pesemis- ja riietusruumid ning üldkasutatav WC, samuti üldkasutatav köök, mis teenindab nii metsahütte kui paadiehituskoda.

3.Metsahütid inventari hoidmise ja olmehoone ees (pos 1,2,3 ja 4).

Hütte on 4, igaühe ehitusalune pindala kuni 23m², korruste arv 1. Hütid rajatakse

puujuurikatele kõrgemale kui 1m maapinnast, hüttidealune pinnas ja taimestik jääb praktiliselt puutumatuks ning kasvama. Hütid on mõeldud elamusmajutuseks, neisse ei tule vett ega kanalisatsiooni, toidu valmistamine ning olmevajadused lahendatakse inventari hoidmise ja olmehoones.

4.Suitsusaun. Suitsusaun ehitatakse vana sauna asemele, ehitusalune pind on kuni 45m², korruste arv 1. Saun paikneb õuemaal. Sauna ja paadikuuri vaheline kaugus peab olema vähemalt 8meetrit.

5.Saun-majutus-puhkehoone. Ehitusalune pind kuni 350m².

6.Viikingite kultusehoone, ehitusalune pind kuni 200m².

7.Viikingite pikkmaja, ehitusalune pind kuni 1200m². Pikkmaja ehitatakse ajaloost teadaolevatele allikatele toetudes ning konsulteerides oma ala spetsialistidega nagu Ain Lavi ja Jüri Peets Ajaloo Instituudist. Hoone ehitamisel püütakse minimeerida tänapäevase tehnika ja lahenduste kasutamist. Reeglina kasutatakse tänaseks nn “aegunud”, ent samas paljudele täiesti innovatiivseid lahendusi. Viikingite pikkmajas hakkab toimima elav-muinasmuuseum, mis on Eesti Elava Ajaloo Õpetuse üks tähtis osa. Hoonesse rajatakse muinastoidu valmistamise koolituse õpituba. Pikkmajas korraldatakse elamusmajutust.

Majja planeeritakse turismiinfokeskus.

8.Muuseumi- ja käsitööhoone, ehitusalune pind kuni 300m².

9.Kelder-laohoone, ehitusalune pind kuni 150m².

10.Spaahoone, ehitusalune pind kuni 260m². Spaahoonesse ei kavandata basseine, vaid massaaži- ja puhketoad ning üks mullivann.

11.Majutushooned 4tk (pos 5,6,7 ja 8), igäihe ehitusalune pind kuni 60m², korruste arv kuni 2.

12.Vaateorn, torni kõrgus kuni 40 meetrit. Tornijuurde ehitatakse puude vahel paiknev kõrgvaatlusrada. Kõrgvaatlusrada ning neid ühendavad platvormid ehitatakse nii, et ei kahjustata puid. Kõrgvaatlusrajal toimub inimeste õpetamine-silmade avamine, et nad oskaksid näha loodust natuke üldisemalt ja kõrgemalt kui maapind. Et nad oskaksid näha looduses loomi, linde, puid ja taimi, samuti teadma ja tundma nimesid ning loomategemisi. Olemasolevat loodust täiendatakse makettide ja loomakujudega, et külastajatel oleks võimalik leida ning näha ka neid loomi või kooslusi, mida viikingiteküla piirkonnas tavaliselt ei leiaks.

13.Vahitornid, ehitatakse puidust, kuni kolmekorruselised, kõrgusega kuni 9m. Vahitornid (joonisel pos 10 ja 11) tuleb ehitada joonisel näidatud asukohtadesse, vahitornidele pos 9 ja 12 on määratud lubatud ehitusala.

14.Piiretena puitlattidest aed ja palkaed kõrgusega kuni 5m muldvallil riigimaantee ääres (vt joonis 3) ning väikelaste mänguväljaku piire.

Piirdeaia ehitamiseks Urva kinnistu piirile Saulasaare tee katastriüksusega ühises lõigus (looduslähedane lattidest või laudadest piire) tuleb Saulasaare tee kinnistu omanikul tee osaliselt umber ehitada – tee peab asuma selleks ette nähtud Saulasaare tee katastriüksusel.

Kuna Viikingiteküla kontseptsioon näeb reeglina ette vaid elamusmajutust (ööbimine vabas looduses, linnuse vahitornides, onnis, asemel nahkade vahel, parvel), siis ei laiene viikingiteküla seda tüüpi majutustele vastavalt Turismiseaduse §17 lg3 punktile 5 majutusettevõtetele kehtestatud nõuded.

Samas ei ole välistatud, et mõni planeeritud hoonetest (näiteks saun-majutus-puhkehoone ja majutushooned 4tk vastavalt planeeringujoonisele) ehitatakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 23.05.2012 nr 43 määruse “Nõuded majutusettevõttele” kohaseks majutusehitisteks.

Ehitustööde käigus on lubatud raiuda vaid otseselt hoonete ja rajatiste alla jäävaid puid.

Osa planeeritud hooneid paiknevad ehituskeeluvööndis. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Pirita jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeringujoonisel näidatud ehituskeeluvööndisse (mis on jõe metsamaal 100m veepiirist ja maaparandussüsteemi eesvoolul 25m) planeeritud hoonete ja rajatiste aluse ning teede ja platside aluse ning nendega vahetult piirneva ala ulatuses vastavalt joonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik kahes eraldipaiknevas kinnistu osas, detailplaneeringu joonisel tähistatud vastavalt piirkond 1 ja piirkond 2.

Käesoleva detailplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi vähendamist ei loeta üldplaneeringut muutvaks tegevuseks, kuna ehituskeeluvööndi vähendamine Urva katastriüksuse osas omab vaid lokaalset mõju.

Looduskaitseaduse §34 kohaselt on ranna ja kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Planeeringualale ulatub sisuliselt kahe erineva (eristatava) olukorraga Pirita jõe kalda piirkonnad.

Üks piirkond (vt joonisel 3 piirkond 1) asub kinnistu lääneosas, kus Urva kinnistu piirneb Paunküla metskond 22, Saulasaare tee, Saulasaare, Saulasaare tee 2, Saulasaare tee 3 katastriüksustega. Saulasaare tee on killustikkattega, Saulasaare, Saulasaare tee 2 ning Saulasaare tee 3 kinnistud on elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistud.

Käesoleva planeeringuga Urva kinnistule kavandatud tegevuse negatiivne mõju väljendub eelkõige mõjus kalda looduskooslustele (metsale) ning inimtegevuses (inimeste liikumine metsas) kalda alal.

Kuna Urva kinnistu sellelt osalt otsene juurdepääs Pirita jõe puudub (krundid ja tee on vahel), on planeeringulahenduse selle osa mõju jõe ning looduskeskkonnale minimaalne.

Teine piirkond (vt joonisel 3 piirkond 2) on Urva kinnistu lõunaosa, kus kalda piiranguvöönd on suures ulatuses olemasolev õueala (vt joonis 2 tugiplaan).

Käesoleva planeeringuga kavandatakse piiranguvööndisse (metsamaal ühtlasi ehituskeeluvöönd) vaid neid ehitisi, mis on otseselt seotud viikingite tegevusega ning tegevustega vee ääres – paadikoda-õppeklass ning neid teenindavad ehitised ja suitsusaun.

Kuna viikingite tegevus muinasajal oli otseselt veega seotud, siis ei olnud planeeringu koostamise käigus paadikojale, kus hakatakse valmistama veesõidukeid ja puutöö õppeklassile sobivat kohta, kui jõe ligidus, valida.

Samasse hoonegruppi kuuluv inventari hoidmise ja olmehoone on mõeldud paadiehitajate ja õppeüritustest osavõtjate teenindamiseks ning on planeeritud jões kaugemale. Metsahüttides (vt joonis 3 pos 1,2,3,4) ei ole vett ega kanalisatsiooni ning need on mõeldud elamusmajutuseks.

Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine:

Planeeringuala jõe piiranguvöönd, kuhu kavandatakse ehitisi, on valdavalt metsamaa, milles ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega kasva kaitsealuseid taimi. Mets on liigniiske ja väheväärtuslik, kasvavad kuused, kased ja lepad. Vahetult jõega piirnev ala on osaliselt õuemaal ning seal paiknevad varjualune ja vana suitsusaun on ja oli suvises aktiivses kasutuses.

Maaparandussüsteemi eesvoolu (oja) kaldale planeeritud väikelaste mänguväljak asub õuemaal looduslikul rohumaal.

Planeeringu elluviimine mõjutab kalda looduskooslust vähesel määral – osa loodusliku puittaimestiku kasvualast asendub rajatava hoonestuse ja teedega-platsidega.

Kuna planeeringulahenduse elluviimisel (ehitamisel) raiutakse vaid hoonete ja teede alla jäävaid puid ning inimeste liikumine on kavandatud vaid mööda teid ja radu, on planeeringulahendus väheolulise negatiivse mõjuga.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine:

Planeeringuga kavandatu elluviimises ei ole ette näha olulist inimtegevuse kahjulikku mõju loodusele, sest viikingiteküla olemus peabki kontseptsiooni järgi olema looduslähedane, mitte häiriv või kahjulikku mõju avaldav. Puhastusseadmete valikul ja projekti koostamisel tuleb tagada parim võimalik tulemus.

Kalda eripära arvestava asustuse suunamine:

Tegemist on detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalaga. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei eristu, vaid täiendab Urva kinnistu väljakujunenud maakasutuslaadi ning arvestab valla arengukavas ja valla üldplaneeringus (ka varasemas versioonis Kose valla üldplaneering 2010) kavandatud arengusuundadega.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine:

Planeeritaval alal asub piirkonna pea ainuke vaba juurdepääs kallasrajale.

Planeeringulahendus ei halvenda juurdepääsu kallarajale ega kitsenda vaba liikumist kallasrajal.

Alad, mille ulatuses taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist, on näidatud planeeringujoonisel 3 ja ning need on planeeringuga kavandatud hoonete, teede ja parklate alune maa.

Käesolevas planeeringus esitatud ettepanek Pirita jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks on looduskeskkonnale väheolulise negatiivse mõjuga, samas pakub planeeringulahenduse realiseerumine suurele hulgale inimestele väga head puhkusevõimalust ning omab suurt hariduslikku mõju.

Kogu kavandatud ettevõtmine teenib muuhulgas inimeste keskkonnaalaste teadmiste arendamist ning inimestele ajaloo, muinasajaloo ja loodushariduse õpetamist.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Urva katastriüksuse olemasoleva 70% maatulundusmaa ja 30% ärimaa sihtotstarbe muutmist 100% ärimaa sihtotstarbeks.

Veeseaduse § 23 lõige 1 ütleb: “Kõik isikud on kohustatud vältima vee reostamist ja liigvähendamist ning veekogude ja kaevude risustamist ning vee- elustiku kahjustamist” ja lõige 3 “Avalikuks kasutamiseks määratud veekogu omanik on kohustatud tegema hooldustöid veekogu risustamise ja kaldaerosiooni vältimiseks”, eeldusel, et hooldustööde käigus ei rikuta ökoloogilist tasakaalu.

Pirita jõgi Kose valla piires asub jätkuvalt riigi omandis oleval maal, seega seaduse kohaselt peaks Urva kinnistuga piirneva jõe kalda kaldaerosiooni vältimiseks hooldustööde tegemise kohustus olema ka jätkuvalt riigi omandis oleva maa omanikul. Praktikas seda nõuet täita ei ole ilmselt võimalik, küll aga vajalik. Seega tuleks kalda edasise uhtumise ning veega küllastunud kalda libisemise vältimiseks Urva kinnistu omanikul endal koostada kaldakindlustusprojekt. Kindlustamise vajadus, ulatus ja lahendus määrata täiendavate uurimis- ja projekteerimistöödega, silmas pidades, et tegemist on lõheliste jõega. Betooni ja metalli kasutamine kalda kindlustamisel on keelatud.

Planeeringulahendus on kooskõlas Kose valla üldplaneeringu ja looduskaitseaduse

§34 sätestatud eesmärkidega.

2.1. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Ehitusõigus on esitatud joonisel 3.

Kinnistul on võrreldes kehtiva detailplaneeringuga suurendatud ehitusõigust – lubatud on ehitada teemapargiga seotud hooned ja rajatise planeeringujoonisel näidatud asukohtades ja arvul. Hoonete maksimaalseks kõrguseks on ette nähtud 12m, vaateornile kuni 40m, vahitornidele kuni 9m.

Hoonestusviis - lahtine.

Lubatav hoonete maksimaalne arv – kuni 25.

Ehitusalune suurim lubatud pindala – 4500m²

Lubatud suurim kõrgus - hooned 12m, vaateorn - 40m, vahitornid - 9m.

Hoonete lubatud korruselisus on kuni 3.

Katus – 20-50° viilkatus, 1-korruselised mahud võivad olla madalamate kalletega, mis määratakse projektiga. Madalamad kalded on lubatud kõrvalhoonetel ja hoone põhimahule liituvatel väiksematel mahtudel.

Hooned ja rajatised peavad moodustama arhitektuurselt tervikliku ansambli.

Piirded – puitlattidest aed ja palkaed kõrgusega kuni 5m muldvallil maantee ääres ning väikelaste mänguväljaku piire. Väikelaste mänguväljaku piirdeaia rajamisel juhinduda eelkõige turvalisuse printsiibist.

Detailplaneeringu joonisel näidatud ehitatavate hoonete asukohti ehituse käigus oluliselt muuta ei tohiks, sest juurdepääsude ja tehnovõrkude asukohad on püütud valida nii, et kõrghaljastus maksimaalselt säiliks. Hoonete täpsed funktsioonid ja tulevane kasutusotstarve lahendatakse ehitusprojekti (-de) koostamise käigus vastavalt viikingiteküla kontseptsioonile, täpsema kasutusotstarbe määramine toimub vastavalt majandus- ja kommunikatsioonimistri 04.12.2012.a. määruse nr 78 “Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu” Lisale.

Ehitistevahelised kujad on arvestatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded.” Detailplaneeringus on arvestatud ehitiste tulepüsivusklassiks vähemalt TP3.

Krundi kujundamisel ning hoonete, rajatiste ja haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada Tallinn-Tartu maanteelt lähtuvate kahjulike mõjudega ning Teeseadusest tulenevate nõuetega. Võimalikud mürataseme ning maanteelt lähtuvate kahjulike mõjude leevendamise abinõude rakendamise kulud jäävad Urva kinnistu omaniku kanda.

2.2. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kinnistule on kavandatud piirnevalt riigiteelt (2 juurdepääsu), jalgsi pääseb kinnistule ka otse mööda jalgrada bussipeatusest (vt joonis 3).

Parklakohtade arv (73 sõiduautot ja 3 bussi) on planeeritud maksimaalne võimalik, sest eelduste kohaselt hakatakse parklat kasutama ka matkaradade stardiplatsina.

Planeeritud sõidutee laius on 3m, planeeritud jalgteedel 1m.

Planeeringujoonisel (vt joonis 3) on näidatud olemasolevad ja planeeritavad teed. Teede ja parklate projekteerimisel (kavandamisel) arvestada viikingiteküla

kontseptsiooniga, samas peab tee konstruktsioon tagama ohutu liikluse ning tee peab omama vajalikku tugevust-kandevõimet. Kõik teekalded anda looduslikku reljeefi ning kõrgusi arvestades.

Peasisesõidu juures olevalt teelt ja parklalt tuleb sademevesi suunata kalletega parkla lõunakülge, suuremate hoonete juures olevate parklate katte kalle peab olema niisugune, mis tagab sademevee suundumise kõrvalasuvatele haljasaladele.

Parklate kavandamisel tuleb tagada piisav ruum lume lükkamiseks.

Teede ja parklate kattteks on planeeritud killustik, mis tagab sademevee kiire imbumise pinnasesse.

2(E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee kaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja teljest, äärmiseks sõidurajaks loetakse ka kogujatee sõidurada. Kaitsevöönd ulatub kinnistule.

Hoonestusala piir on reeglina 20 m sõidutee servast, eesmärgiga mitte hajutada kõrvaliste objektide nägemisega liikleja tähelepanu. Erandina on hoonestusala ulatust vähendatud vallitaguste hoonete puhul.

2.3. TEHNOVARUSTUS

Elektrivarustus

Vastavalt AS Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr 193579 on planeeritava ala elektrienergiaga varustamine võimalik planeeritavalt 10/0,4kV alajaamast, mille toide nähakse ette olemasolevalt "Polar" 10/0,4kV alajaama 10kV fiidrit. Kinnistu olemasolev liitumine jääb alles. Alajaama juurde paigaldatakse uus liitumiskilp. Olemasolev madalpinge kaabelliin nähakse ette ühendada planeeritava alajaama toitele. Planeeritavale 10kV kaabelliinile ja alajaamale on ette nähtud servituudiala. Olemasolev õhuliin likvideeritakse. Tarbija 0,4kV kaabelliin kinnistul lahendatakse ehitusprojektide käigus, kui on selgunud hoonete täpsed liitumispunktid ja arvestuslikud koormused.

Liitumiskilp peab olema ööpäevaringselt vabalt teenindatav.

Välisvalgustus

Maaüksuse välisvalgustus on soovitatav lahendada koos vastava hoone või hoonegrupi või rajatise projektiga. Valgustus peab tagama turvalisuse ja ohutuse, samas tuleb vältida metsaalade ülevalgustamist.

Side ja telekommunikatsioon

Kaabelsideühendust ei ole planeeritud.

Veevarustus

Veevarustus toimub olemasolevast puurkaevust. Puurkaevu katastri number on 20132, puurkaevu pass nr 1386, puurkaevu sanitaarkaitsevöönd on keskkonnaregistri andmetel 10 meetrit.

Urva kinnistu senine veetarbimine (tavern ja koopasaun kokku) on kuni 3m³/d. Planeeritud tegevus suurendab (vastavalt viikingiteküla äriplaanile, mis näeb ette klientide arvu suurenemist 70% võrra) Urva kinnistul paikneva viikingiteküla veetarbimist kuni 5m³/d. Kuna prognoositud veetarbimine puurkaevust koos nelja naaberkrundiga (katastriüksused 33701:001:0264, 33701:001:0265, 33701:001:0266 ja 33701:002:0205) kokku on suurem kui 5m³/d, tuleb taotleda vee erikasutusluba (Veeseadus §8 lg2 p2).

Uued veetrassid on planeeritud koos kanalisatsioonitrassidega samasse trassikoridori. Planeeritud spaahoonesse kavandatud mullivanni veekasutuses rakendatakse veepuhastussüsteemi.

Reoveekäitlus

Planeeringu kohaselt tuleb kinnistule rajada biopuhasti, mille paigaldamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt ning on vajalik taotleda vee erikasutusluba. Biopuhasti "Klaro" valik on teostatud vastavalt AS Maves poolt koostatud eksperthinnangule (töö nr 12082, august 2012). Puhastisse plaanitakse juhtida toitlustamisest, majutusest ning igapäevasest majapidamisest tekkiv vesi.

Reoveekanalisatsiooniga ühendatakse järgmised hooned: viikingite pikkmaja, viikingite kultusehoone, saun-majutus-puhkehoone, spaahoone, majutushooned (4tk), muuseumi- ja käsitööhoone, inventari hoidmise ja olmehoone, paadikoda ja puutöö õppeklass, suitsusaun.

Reovee plaanitud hulk on suvel 2...4 m³/d, talvel 1,5...3 m³/d. Biopuhasti peab vastama kõrgendatud keskkonnanõuetele, firma andmetel on puhasti reovee puhastusastme olulisemad näitajad järgmised: BHT₇ - 97,7%; P -91%; N -96%.

Vastavalt eksperthinnangule selgub, et heitvee lisandumine ei põhjusta jões määrusega „Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireõuded ning lõheliste ja karpkalalaste riikliku keskkonnaseire jaamad“ seatud vee kvaliteedinäitajate piirväärtuste muutusi ning ei muuda seisundiklassi.

Biopuhasti ehitamine peab toimuma ehitusprojekti alusel. Heitvee juhtimiseks suublasse on vajalik taotleda vee erikasutusluba.

Kui seaduse kohaselt on vee erikasutusluba nõutav, kuid see puudub, ehitusluba ei väljastata (ehitusseadus §24 lg 1 p11).

Küte

Hoonete küte on võimalik lahendada kas autonoomselt, autonoomse keskküttega ja/või osaliselt elektriküttega. Masuudi, kütteõli või kivisöe kasutamine kütteinena ei ole lubatud. Viikingiteküla eesmärk on kasutada taastuvenergiat ning vastavalt teaduse arengule võtta kasutusele üha rohkem taastuvenergia allikaid.

Sademevesi

Sademevee kanalisatsiooni ei planeerita, hoonete katustelt valguv sademevesi imbub pinnasesse.

Peasissesõidu juures olevalt teelt ja parklalt tuleb sademevesi suunata parkla kalletega parkla lõunakülge. Suuremate hoonete juures olevate parklate katte kalle peab olema niisugune, mis tagab sademevee suundumise kõrvalasuvatele haljasaladele.

Parklate kavandamisel tuleb tagada piisav ruum lume lükkamiseks.

Teede ja parklate katteks on planeeritud killustik, mis tagab sademevee kiire imbumise pinnasesse.

3. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Kruntide kitsendused on näidatud joonisel 3 ning need on:

- 1) 10 kV maakaabli kaitsevöönd 1+1 m ja servituut mõlemale poole OÜ Elektrilevi kasuks;
- 2) alajaama kaitsevöönd 2m väliskontuurist;
- 3) puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10 m kaevust;
- 4) riigimaantee kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest;
- 5) riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 300 m sõidutee servast (ulatub tervele kinnistule);
- 6) Pirita jõe kalda ehituskeeluvöönd 50m ja piiranguvöönd 100m veepiirist, jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini;
- 7) Pirita jõe veekaitsevöönd 10 m veepiirist;
- 8) maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 m veepiirist;
- 9) eesvoolu veekaitsevöönd 1m.

Kinnistu omanik, kelle maad läbib olemasolev tehnorajatis, peab tagama rajatise omanikule juurdepääsu rajatise hoolduseks ja remondiks ning taluma olemasolevat tehnorajatist vastavavalt Asjaõigusseaduse ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse sätetele.

4. KESKKONNAKAITSE, TERVISEKAITSE, TULEOHUTUS, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Keskkonnakaitse

Planeeringulahendus ei kujuta ohtu keskkonnale. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada ja juhendada järgnevalt.

Puurkaevul tuleb sanitaarkaitsealas tagada veekaitse nõuete täitmine.

Pinna- ja põhjavesi ei ole piirkonnas hüdrauliliselt seotud ning põhjavesi on piirkonnas kaitstud, seega mõju põhjaveele puudub, pealegi asub puurkaevuga avatud põhjaveekihi toitumisala kaugel.

Sillutatud teedelt ja platsidelt juhitakse sademevesi kõrvalasuvatele haljasaladele.

Veeseaduse §29 lg 4 p2 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel.

Veetarbimise suurenemisel üle 5m³ ööpäevas tuleb taotleda vee erikasutusluba.

Reovee puhastamiseks paigaldatakse uus reoveepuhasti.

Veeseaduse §8 lg 2 p 4 kohaselt peab vee-erikasutusluba olema kui juhitakse heitvett või saasteaineid suublasse. Käesoleval juhul tuleb vee erikasutusluba taotleda.

Veeseaduse § 23 lõige 1 “Kõik isikud on kohustatud vältima vee reostamist ja liigvähendamist ning veekogude ja kaevude risustamist ning vee- elustiku kahjustamist”.

Kallasrajal on inimeste vaba liikumine tagatud.

Ehitustööde käigus on puude raie lubatud vaid ehitiste alla jääval alal.

Kinnistule kavandatud tegevus ei avalda keskkonnanõuete ja planeeringulahenduse järgimisel selle elluviimisel looduskeskkonnale olulist negatiivset mõju.

Tervisekaitse

Kavandatud tegevus vastab Rahvatervise seaduse nõuetele, välja arvatud liiklusraseme taseme osas (praegune seis). Samas näeb Kose valla üldplaneering ette piirkonda kui puhke- ja virgestusala koos väikeettevõtlusega.

Vastavalt Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrusele nr 42 peab planeeringualal müratase vastama määruses esitatud ekvivalenttasemetele. Arendaja on kohustatud rakendama meetmed mürakaitseks ja muu teelt lähtuva saaste vastu, arvestades Rahvatervise seaduse ja selle alamaktide nõudeid. Kuna tegemist on teenindus-toitlustusasutustega, kus inimeste pikaajalist viibimist ette nähtud ei ole, siis võib liiklusraseme vähendamiseks kasutada ka passiivseid meetmeid. Õues avatud maastikul toimuvale tegevusele mõjuva müra tõkestamiseks abinõusid rakendada ei ole praktiliselt vajalik, sest maanteeprojekti raames ehitatakse kinnistu piirile mürasein, mis mürataset oluliselt vähendab.

Majutushoonete projekteerimisel peab ehitusprojektiga saavutama siseruumide mürataseme normidele vastavuse.

Kõigi tingimuste täitmisel vastab planeeringulahendus Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 nõuetele.

Tuleohutus

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

Hoonestuse minimaalne tulepüsisivusklass on TP3.

Tuletõrjevesi saadakse olemasolevast tuletõrje veevõtukaevust. Kaevu juurde tuleb rajada platvorm. Platvorm peab tagama veevõtu ohutuse ning sellel peab olema veeremistõke. Veevõtukaev peab olema soojustatud ning sellele peab olema tagatud aastaringne vaba juurdepääs.

Veevõtukoht peab olema tähistatud nõuetekohase sildiga.

Planeeringulahendus vastab EVS 812-6:2012 nõuetele.

Kuritegevusriskide ennetamine

Tegemist on suhteliselt madala kuritegevusega piirkonnaga.

Et tagada turvaline keskkond, on kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatud vastavalt EVS 809-1:2002 .

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel on püütud planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 („Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1: linnaplaneerimine”).

Soovitav on territooriumile paigaldada jälgimiskaamerad. Turvalisuse tagamiseks hoonetes on soovitatav paigaldada neisse valvesignalisatsioon ning sõlmida vastavad lepingud turvafirmadega.

Valvamiseks on soovitatav paigaldada turvakaamerad hoonetele ja sissesõiduteele.

5. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

Arhitektuur

Projekteeritavad hooned peavad sobima keskkonda ja arvestama kinnistul juba olemasolevate hoonetega. Kogu kinnistu ehitised peavad moodustama arhitektuurselt ühtse grupi, jälgides olemasolevate ehitiste arhailist stiili. Hooned paigutatakse kogu territooriumile säilitades maksimaalselt olemasolevat haljastust. Hoonete seinapinna domineeriva välisviimistlusmaterjalina on ette nähtud kasutada puitu (servamata laudis, freespalk, ümarpalk, tahutud palk jms.), pae- ja maakivimüüritis, tellist, krohvi ja esindama arhailist puitarhitektuuri, mis sulanduks miljöösse. Hoonete välisviimistluses peavad domineerima looduslikud toonid.

Välisviimistluses (puidu kaitsevahendi värvi valikul) kasutada ainult looduslähedasi toone.

Haljastus

Krundisise haljastus tuleb lahendada koos hoonete, teede ja parklate projektiga olemasolevaid väärtusi maksimaalselt säilitades.

Puude raie ehitustööde käigus on lubatud vaid ehitiste alla jääval alal.

Heakord

Kinnistule tuleb paigaldada täiendavad prügikonteinerid, asukohtade valik on vaba, soovitatavalt hoonete majandussissekäigu lähedusse.

Jalgteede äärsed kohad ja varjualused tuleb varustada prügiurnidega.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Kose valla jäätmekäitluseeskirjale.

6. ROHEVÕRGUSTIK

Harju maakonna teemaplaneeringu “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”-roheline võrgustik” järgi ei paikne planeeringuala rohevõrgustiku alal (vt seletuskirja punkt 1).

Rohevõrgustik on osa ökoloogilisest võrgustikust, mis üldjoontes peaks eristuma domineeriva rohelise alana. Rohevõrgustik on planeerimisalane mõiste, mis täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks. Võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmemdamine, mis loob eeldused koosluste arenguks looduslikkuse suunas ja toetab bioloogilist mitmekesisust. Rohelise võrgustiku eesmärgiks ei ole ulatusliku rohelise pinna määratlemine ja selle majandustegevusest välja jätmine, vaid eelkõige loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumi struktuuri tagamine, tuginedes erinevatele arengusuundadele, infrastruktuuri paiknemisele ja vajaduste analüüsile.

Kose valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 2.2 “Ettepanekud Harju maakonnaplaneeringu muutmiseks alapunkt 2 ütleb: ”Täpsustada Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” esitatud rohevõrgustiku piire. Kose valla üldplaneeringu lahenduse aluseks on üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruande järeldused ja ettepanekud. Aruandes on esitatud rohevõrgustiku paiknemise joonis, mis sisaldab tuumalade ja neid ühendavate koridoride põhimõttelist skeemi. Ka üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.8 “Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine” esitatu (vt seletuskirja lk 29-32) viitab mitte rohevõrgustiku täpsustatud plaanile, vaid KSH-s esitatud Kose valla rohevõrgustiku skeemile. Üldplaneeringusse ja üldplaneeringu joonisele on rohevõrgustiku paiknemine aga jõudnudki KSH-st täpselt eelnimetatud skeemina. Seega üldplaneeringu joonis “Kose valla rohevõrgustik” ei sisalda ega saagi sisaldada maakonna teemaplaneeringut muutvaid täpsustusi. Maakonna teemaplaneeringu kohaselt planeeringuala rohevõrgustiku osa ei ole.

Valla üldplaneeringu järgi paikneb planeeringuala rohevõrgustiku Saula-Nõmbra tuumalal. Üldplaneering sätestab rohevõrgustikule piiranguid, seletuskirja punkt 2.8 ütleb (tsitaat) “rohevõrgustiku tuumalale T8 (Saula-Nõmbra tuumala) ei või kavandada uusi ehitusalasid/hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid, reeglina ei ole lubatud ka uute infrastruktuuride rajamine.” Samas on üldplaneeringu põhijoonisel Saula silla ulatuslik piirkond (tuumala!) määratletud kui “puhke- ja virgestusmaa koos väikeettevõtlusega” juhtotstarbega, samas on sama ala määratud ka detailplaneeringu kohustusega alaks. Üldplaneering sisaldab olulist vastuolu.

Tallinn-Tartu maantee Aruvalla–Kose lõigu projekt näeb ette maantee metsaga külgneva maanteelõigu tarastamise, mis mõjutab loomade liikumist. Loomatara täpne asukoht määratakse maantee projektiga.

Pirita jõgi ja jõe kalda-ala on maakonna teemaplaneeringu kohaselt nn sinivõrgustiku osa. Sinivõrgustik täiendab rohevõrgustikku ega ole omaette planeering. Urva detailplaneering ei avalda sinivõrgustiku toimimisele märkimisväärset mõju.

Kõike eeltoodud kokku võttes võib väita, et Urva detailplaneeringuga kavandatu ei oma kogu piirkonna jaoks olulist negatiivset mõju ning on kooskõlas valla üldplaneeringu arengusuundadega.