

*Tellija: Kaarel Saliste
TÖÖ NR 005/10*

KARLA KINNISTU DETAILPLANEERING
HARJUMAA, KOSE VALD, KOSE ALEVIK

DETAILPLANEERING

Aarius Projekt OÜ
Kontakt: Tõnu Pippar
Vahtra 15-12
75101 Kose
reg.kood 11359885
gsm +372 52 11 099
e-mail: info@aarius.ee

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

1. Ametlik teadaanne Karla kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustava avaliku arutelu kohta ajalehest Kose Teataja
2. Kose Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu menetlemise tähtaja pikendamise kohta
3. Ametlik teadaanne Karla kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta ajalehest Kose Teataja
4. Kose alevikus Karla kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteülesanne
5. Kose Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise ja lähteülesanne kinnitamise kohta

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS

- Detailplaneeringu aluste ja lähtedokumentide loetelu
- Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus kehtivale üldplaneeringule

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritava ala asukoht

Reljeef

Olemasolevad tehnovõrgud

Olemasolevad hooned ja maakasutus

Haljastus

Teed

Kehtivad piirangud

3. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

Kruntide jaotamine

Hoonetele esitatavad arhitektuursed nõuded

Tee maa-ala ja liikluskorraldus

Vertikaalplaneering

Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Veevarustus ja kanalisatsioon

Tuletõrjevee varustu

Sadevee kanalisatsioon

Elektrivarustus

Telekommunikatsioon

Haljastuse ja heakorra põhimõtted

4. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID NÕUDED

Kuritegevuse riskid

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

LISAD

- Katastriüksuse plaan
- Katastriüksuse õiend
- Kinnistamisotsus
- Kinnistusraamatu väljavõte
- Kose Vallavalitsuse kiri 21.11.2007 nr 8-3.3/1260 Keskkonnateenistusele
- Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 17.12.2007 nr 30-6-2/58280-2 puurkaevu projekteerimiseks
- Puurkaevu pass nr 19
- Keskkonnaameti kiri 29.06.2010 nr HJR 7-3/24050-2 veehaarde sanitaarkaitseala vähendamiseks
- OÜ Kose Vesi liitumise tingimused
- AS Elion Ettevõtted tehnilised tingimused
- OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks

IOONISED

- | | |
|------------------------------------------|-----------|
| 1. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust | M 1:10000 |
| 2. Geodeetiline alusplaan | M 1:500 |
| 3. Situatsiooniskeem | M 1:10000 |
| 4. Tugiplaan | M 1:1000 |
| 5. Detailplaneeringu põhijoonis | M 1:500 |

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu aluste ja lähtedokumentide loetelu:

- Kinnistu omaniku ettepanek
- Kose Vallavalitsuse 24. märts 2008 korraldus nr 152 detailplaneeringu algatamiseks ja lähteülesande kinnitamiseks
- Karla kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne
- Kose Vallavalitsuse 26. aprill 2010 korraldus nr 142 detailplaneeringu menetlemise tähtaja pikendamiseks
- Paneerimisseadus
- Kose valla üldplaneering
- jt kehtivad õigusaktid ning normid

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Hektare OÜ poolt septembris 2009.a. mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani, töö nr 09_128.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu ala hõlmab Kose vallas Kose alevikus:

- *Karla kinnistu, pindala 32512m², katastritunnus 33702:001:0034, sihtotstarve maatulundusmaa;*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa (põllumajandusmaa) muutmine väikeelamute- ja transpordimaaks. Ehitusõiguse määramine ühepereelamute ehitamiseks.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus kehtivale üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Kose valla kehtivale üldplaneeringule. Karla kinnistu asub Kose valla üldplaneeringu alusel Kose aleviku tiheasustusosal.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringu ala suurus on 32512m².

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Kose vallas Kose alevikus Kose-Jägala tugimaantee nr 12 ääres. Planeeritav ala külgneb idast Kose-Jägala maanteega, lõunast Kiriku, Rukkilille ja Soone 6 kinnistutega ning läänest Metsanurga kinnistuga.

2.2 Reljeef

Planeeritaval maa-alal asub üks elamu. Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga, väikese kaldega lääne suunas, üksikute puudegruppidega valdavalt lage ala. Läänest ja loodest piirneb planeeritav ala kraaviga

2.3 Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbib elektriõhuliin. Teised vajalikud tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad.

2.4 Olemasolevad hooned ja maakasutus

Planeeritava maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja ala asub üks elamu. Kinnistu piirneb lõunast väikeelamutega, kus kruntide suurused kõiguvad vahemikus 2000-7000 m².

2.5 Haljastus

Kinnistul asuvad üksikud puudegrupid. Tegemist on valdavalt rohumaaga ja tasase reljeefiga alaga, kus väike kalle on lääne suunas.

Vähene kõrghaljastus paikneb põhiliselt läänepoolses osas. Samuti ei ole andmeid kaitsealuste taime- ja loomaliikide kohta.

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid objekte.

2.6 Teed

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt Kose-Jägala tugimaanteelt, mis piirab kinnistut idast.

2.7 Kehtivad piirangud

Kose-Jägala tugimaanteest nr 12 tulenevalt asub planeeritav ala kogu ulatuses maantee sanitaarkaitsevööndis ja samuti avaldab mõju 50 meetrine teekaitsevöönd.

Samuti seab planeeritavale alale piiranguid olemasolev kraav, millest tulevalt tuleb arvestada ranna ja kalda 25 meetrise ehituskeeluvööndiga ja 50 meetrise piiranguvööndiga.

Lisaks eelnevatele piirangutele läbib Karla kinnistut 10 meetrise elektripaigaldise kaitsevööndiga 10 kV elektriõhuliin. Elektriõhuliin on perspektiivselt likvideeritav ja seega

elektripaigaldise kaitsevööndi 10 meetrise piiranguga edasise planeerimise käigus arvestada ei tule.

3. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa (põllumajandusmaa) muutmine väikeelamute maaks. Ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks.

Koostatava detailplaneeringuga luuakse Karla kinnistule 8 elamumaakrunti suurustega 1963-11513m². Moodustatavate kruntide suuruste määramisel on arvestatud ümbritseva miljöoga.

Lisaks elamumaale moodustatakse ka 2 transpordimaakrunti. Üks krunt juurdepääsuteele, mis viib vahetult elamumaa kruntidele ja teine krunt kergliiklustee jaoks, mis kulgeb paralleelselt Kose-Jägala maanteega.

3.1 Kruntide jaotamine

Detailplaneeringuga moodustatakse kaheksa väikeelamumaa krunti ja kaks transpordimaa krunti.

Krunt nr 1. elamumaa - 11513m²

Krunt nr 2. elamumaa - 2509m²

Krunt nr 3. elamumaa - 1963m²

Krunt nr 4. elamumaa - 1997m²

Krunt nr 5. elamumaa - 2844m²

Krunt nr 6. elamumaa - 2060m²

Krunt nr 7. elamumaa - 2057m²

Krunt nr 8. elamumaa - 2007m²

Krunt nr 9. transpordimaa - 670m²

Krunt nr 10. transpordimaa - 4894m²

3.2 Hoonetele esitatavad arhitektuursed nõuded

Arhitektuursete nõuete määramisel arvestatakse ümbritseva keskkonnaga ja väljakujunenud situatsiooniga.

Planeeringuga määratakse krundile ehitusõigus: krundi number, krundi planeeritud suurus, suurim ehitusalune pindala, täisehituse %, suurim korruste arv hoonel, suurim lubatud hoonete arv krundil, maa sihtotstarve, suurim hoone kõrgus maapinnast, katuse kalle, katuseharja suund.

Planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse ette igale üks elamu ja üks abihoone. Hooned võib rajada detailplaneeringuga ette nähtud ehitusalale.

Elamu lubatud maksimaalne kõrgus 9.0 meetrit ja abihoonel 5.0 meetrit. Elamul võib olla kuni 2 korrust (teine korrus katusekorrusena) ja abihoone võib olla ühekorruseline. Katuse kalle

peab olema 30-45 kraadi. Erandina võib ühekorruseliste elamute puhul projekteerida katused kaldega 0-20 kraadi. Tulepüsimisaste TP-3.

Seinte välisviimistluses kasutada heledat kivi või laudist, dekoratiivkrohvi, suuri vähese jaotusega klaaspindasid. Puitvoodrit kasutada soovitatavalt kombineeritult koos eelpool nimetatud viimistlusmaterjalidega. Välisviimistluses ei ole lubatud kirkad värvid, maalitud ega ruumilised dekoratiivelemendid. Projekteeritava hoone üldine toonaalsus peab olema hele. Lubatud on 20% ulatuses kasutada aktsendina tumedamaid pindasid. Rõdude ja terrasside piirde peavad olema lihtsa vormiga, kas horisontaalse või vertikaalse jaotusega.

Ekamukruntidele planeeritavate hoonetele esitatavad arhitektuursed nõuded:

Krundi nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Ehitusalune-pind m ²	Täisehituse %	Hoonete arv krundil elamu/abihoone	Hoonete max kõrgus m elamu/abihoone	Hoonete katusekalde kraadides	Hoonete korruselisus elamu/abihooned
1.	11513	500	4.3	1 / 3	9 / 5	30-45	2 / 1
2.	2509	350	14	1 / 1	9 / 5	30-45	2 / 1
3.	1963	350	18	1 / 1	9 / 5	30-45	2 / 1
4.	1997	350	18	1 / 1	9 / 5	30-45	2 / 1
5.	2844	350	12	1 / 1	9 / 5	30-45	2 / 1
6.	2060	350	17	1 / 1	9 / 5	30-45	2 / 1
7.	2057	350	17	1 / 1	9 / 5	30-45	2 / 1
8.	2007	350	17	1 / 1	9 / 5	30-45	2 / 1

Piirdeaedadena on ette nähtud, kas puitlippaed või looduslik hekk koos kuumtsingitud teraskonstruksioonis elementaiaiga (VEPE OY PELTONEN SRT) kõrgusega 1.5 meetrit. Aia terasvõrk on silmaga 50 x 200 mm tugipostideks teraspostid 60 x 40 mm sammuga ca 2.5 meetrit.

3.3 Tee maa-ala ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeritavale alale toimub olemasolevalt Kose-Jägala tugimaanteelt nr 12, mis piirab planeeritavat ala idast. Kruntide vahelisele juurdepääsuteele moodustatakse eraldi transpordimaakrunt suurusega 4894m². Juurdepäas kinnistutele lahendatakse ringliiklusena, et vältida tupikteede kasutamist.

Igle kinnistule nähakse ette vähemalt kaks parkimiskohta ja parkimine lahendatakse kruntide siseselt.

Kose-Jägala tugimaanteega paralleelselt nähakse Karla kinnistu detailplaneeringu raames ette kergliiklustee jaoks eraldi transpordimaa kinnistu, mille suurus on 670m². Mõlemad, kergliiklustee ja transpordimaa, antakse üle vallale.

3.4. Vertikaalplaneering

Tegemist on valdavalt rohumaaga ja tasase reljeefiga alaga. Maapind on planeeritaval alal väikese kaldega lääne ja loode suunas, kus paikneb olemasolev säilitatav kraav.

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Täpsemalt lahendada vertikaalplaneerimine hoonete ja haljastuse projekti mahus.

Teede vertikaallahendus tehakse konkreetse tänava tööprojekti käigus.

3.5 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

3.5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on lahendatud vastavalt OÜ Kose Vesi tehnilistele tingimustele. Veevarustus tagatakse olemasolevast puurkaevust, mis paikneb kinnistul nr 1. Planeeritavate kruntide ühe leibkonna (kolmeliikmelise pere) ööpäevane veevajadus koos kastmisveega on $Q=3 \times 0,20 \times 8=4,8 \text{ m}^3/\text{d}$ (200 l inimese kohta ööpäeas).

Kuna Ahisilla küla jääb välja Kose aleviku reovee kogumisalast ja seal ei ole välja ehitatud ühiskanalisatsiooni trasse, tuleb vastavalt OÜ Kose Vesi tehnilistele tingimustele heitvee jaoks kruntidele ette näha reovee kogumismahutid (min. suurusega 10m³), millest heitvesi regulaarselt välja veetakse. Tulevikus reovee kogumisala laienemisel Ahisilla külani ja ühistrasside väljaehitamisel on kohustus ühineda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

3.5.2 Tuletõrjvee varustus

Planeeritud hoonestus on ette nähtud tulepüsisvastmega TP3.

Välja tuleb ehitada tuletõrje veevõtukohtana veemahuti suurusega vähemalt 50m³, mille asukoht on näidatud põhijoonisel.

Veevõtukoht peab vastama EVS 812:6 nõuetele.

3.5.3 Sademevee kanalisatsioon

Planeeritaval alal puudub sademevee kanalisatsioon.

Liigvesi suunatakse planeeritavalt alalt olemasolevasse kraavi, mis paikneb alast lääne ja loode suunas.

3.5.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus tuleb lahendada vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 190590. Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine 8 x (3x25A) nähakse ette projekteeritava juurdesõidutee äärde, kruntide piirile paigaldatavatest

2- ja 1- kohalistest liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toide nähakse ette projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt toitega Sinilille 10/0,4kV alajaamast. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava elektriliini.

Planeeringuga määratakse olemasolevatele ja planeeritavatele OÜ Jaotusvõrgu tehnorajatistele servituudi ala.

3.5.5 Telekommunikatsioon

Sidevarustus on lahendatud vastavalt telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 16652448. Detailplaneeringuga reserveeritakse maa-ala planeeritavatele elamutele ja olemasolevale elamule maakaablitrassi ehituseks nähes ette maakaabliga sisestuse igale planeeritavale hoonele ja olemasolevale elamule. Planeeritava sidetrassi liitumispunktiks nähakse ette Kose-Jägala mnt ääres kulgeva Elioni valguskaabli trassil asuv jätkukaev F52S11_K25.

3.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistul asuvad üksikud puudegrupid. Tegemist on valdavalt rohumaaga ja tasase reljeefiga alaga.

Vähene kõrghaljastus paikneb põhiliselt läänepoolses osas. Terved ja elujõulised puud on ettenähtud säilitada. Krundipiiretena on ette nähtud puitlippaiad või looduslik hekk koos kuumtsingitud teraskonstruksioonis elementaiaiga (VEPE OY PELTONEN SRT) kõrgusega 1.5 meetrit.

Täpsemalt lahendada kruntide haljastus, sissesõiduteed, parkimine, piirded, prügitünnide paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus.

Haljastuse kujunduslikuks ideeks võiks olla vabakujuline haljasriba, mis oleks värviküllane ja vaheldusrikas igal aastaajal. Valida tuleks puud ja põõsad, mis oleks ühtlasi vähenõudlikud.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohutu ei kujuta.

Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda teenust pakkuva firmaga.

4. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID NÕUDED

4.1 Kuritegevuse riskid

Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusi edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi ühiskonnas eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Kuriteohirmu alla mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalitsuse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

4.2 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad). Hea vaateväli hoonete akendest krundile vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja nägemine (ka näo) tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed, ka majaesised tuleks valgustada.

Valgustus ja vargused. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekivad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski või siis riskialdis tsoonis piirata juurdepääsu ustele.