

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED (EELNÕU)

Kose-Uuemõisa alevikus Kosejõe tn 6 katastriüksusele koolihoone (6-klassi) püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks

Projekteerimistingimustega määrame:

- 1) hoone kasutamise otstarve – põhikooli või gümnaasiumi õppehoone (kood 12632);
- 2) projekteeritavate ehitusloakohustuslike hoonete arv maa-alal – 1;
- 3) asukoht – vastavalt lisatud asendiplaanile, täpsustatakse projekteerimisel;
- 4) hoone lubatud suurim ehitisealune pind – kuni 900 m²;
- 5) hoone kõrgus ja vajaduse korral sügavus: Uushoonestuse maksimaalne harjakõrgus kuni 9 m, kuid see ei tohi olla kõrgem kui Kose-Uuemõisa mõisa peahoone (reg-nr 2797) põhjapoolse mahu räästaalune karniis. (vt järgnevat skeemi). Sügavus kuni 3,5 m (vajadusel tehnormuumide paigutamiseks);



- 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: katusetüüp – kaldkatus. Ehitatav hoone peab harmoneerima mõisa peahoonega ja sobituma mõisaparki. Uue hoone arhitektuurne lahendus peab sulanduma keskkonda. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, arhitektuurselt kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Välisviimistluses eelistada looduslikke ja ümbrusega sobivaid materjale (puit, kivi, krohv, tellis, betoon, klaas), mille valikul jälgida piirkonna üldist miljööd. Tehnorajatiste kõrgus ei tohi ületada hoone maksimaalset kõrgust;
- 7) maa- või veetalal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht – lahendada ehitusprojekti mahus;
- 8) ehitusuuringu tegemise vajadus: Kose-Uuemõisa mõisa on esimest korda kirjalikult mainitud 1340/1341. aastal Nova curia ja hiljem ka Nienhave nime all. Alade kuulumisest Läänistele on teateid aga ka 13. sajandist¹. Tõenäoliselt tänu omaale soodsale looduslikule asukohale Pirita jõe neemikul jäi see oluliseks kindlustatud tugipunktiks ka järgnevatel sajanditel². Mõisakompleksi on korduvalt ümber ehitatud ja laiendatud ja praegune peahoone on rajatud keskaegse, arvatava

¹ Johansen, P.1933. Die Estlandliste des Liber Censur Danicae. II Halbband. Kopenhagen-Reval 1933, lk 615-616.

² Maiste, J. 1996. Eestimaa mõisad. Manorial Architecture in Estonia. Gutsarchitekture in Estland. Tallinn 1996, lk 379.

vasallilinnuse müüridele³. 2006. aastal peahoone keldris seoses restaureerimistöödega läbi viidud ehitusarheoloogiline uuring seda ka kinnitas⁴. Selgus, et kahe tiivaga mõisa peahoone keskosa all on säilinud neljast väiksemast ruumist koosnev keskaegne keldrikompleks, suurimas ruumis on osaliselt säilinud ka hüpokaustahi. Täiendavaid arheoloogilisi uuringuid on alal läbi viidud vaid ühel korral, 2013. aastal, kui mõisa peahoonest vahetult kagusse rajati veetrass⁵. Kaevetööde käigus paljandus segatud kultuurkiht.

Uue koolihoone rajamisel mõisa peahoone põhjaküljele on suur tõenäosus arheoloogilise kultuurkihi ja ka varasema hoonestuse müüride paljandumiseks. Arheoloogilise kultuurkihi ja irdleidude esinemist ei saa välistada ka laiemalt pargi alal. Sellest tulenevalt tuleb kõigil projekti elluviimisega seotud kaevetöödel **tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine** (meetod: arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine). Kivikonstruktsioonide ilmnemisel tuleb tööd koheselt peatada, selgitada Muinsuskaitseameti ja arheoloogi koostöös välja konstruktsioonide iseloom ning leida võimalus nende maksimaalseks säilitamiseks.

Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §- d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Arheoloogilise uuringu tegijad on leitavad kultuurimälestiste registrist „Erialane pädevus“ → „Pädevustunnistused“ → „Filtreerimine - Omandatud eriala/kvalifikatsioon, kraad: Arheoloog“.

Arheoloogiliste uuringute läbiviija otsimise ja sobiva aja kokkuleppimisega tuleb alustada aegsasti, kuna vastava pädevusega isikute ja ettevõtjate arv on piiratud. Samuti tuleb arvestada sellega, et seadusest tulenevalt (MuKS § 47) peab arheoloog Muinsuskaitseametile esitama uuringuteatise vähemalt 10 päeva enne uuringu toimumist ning uuringu lubamise otsuse tähtaeg on kuni 30 päeva alates uuringuteatise esitamisest.

Muinsuskaitseameti määratud arheoloogilise jälgimise osas on eraisikul võimalik taotleda uuringukulude hüvitamist 100% ulatuses (maksimumsummas 1000 eurot), teiste uuringuliikide puhul ja juriidilisele isikule on uuringukulud hüvitatavad 50% ulatuses (1500 euro piires). Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/uuringute-huvitamine>).

Enne tööde teostamise algust peab Muinsuskaitseametist taotlema tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://register.muinas.ee/> → peale sisse logimist vali vasakpoolsest menüüst „Tööd mälestisel“ → „Tööde lubade taotlused“ → „Lisa“). Tööde tegemise luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist;

- 9) vertikaalplaneerimine, haljastus ja heakord – lahendada ehitusprojekti mahus. Projekteerimise aluseks võtta Kose-Uuemõisa mõisa pargi hoolduskava. Projektis anda maastikuarhitektuuriline lahendus kooli esindusõuele ja virgestusalale koostöös Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaametiga;
- 10) piirde – krundi piiridele piireaedu ei kavandata;
- 11) liiklus- ja parkimiskorraldus – Juurdepääs koolimajale ja parklale kavandada Kosejõe tn 6a kinnistult. Kose-Uuemõisa mõisa peahoone esist teed põhiliseks ligipääsuks mitte kavandada. Parkimine lahendatakse eraldi projektiga Kosejõe tn 9c katastriüksusel vastavalt

³ Hermann, U. 1974. Ajalooline uurimus Eesti territooriumil paiknevate oletatavate vasallilinnuste ja kindlustatud mõisamajade kohta. II köide, lk 42.

⁴ Kadakas, V. 2007. Arheoloogilised uuringud Tallinnas, Harju-, Viru- ja Pärnumaal. Arheoloogilised välitööd Eestis 2006, lk 197-209.

⁵ L-10943_A-jlg_2013_ReppoMjt_m6is-2797_Kose-Uuemõisa.pdf ,
https://register.muinas.ee/ftp/Arheoloogiliste%20uuringute%20aruanded/L-10943_A-jlg_2013_ReppoMjt_m6is-2797_Kose-Uuemõisa.pdf

parkimismormidele. Kavandada elektriautode laadimistaristu. Juurdepääsetavus koolile tagada kõigile ühiskonnagruppidele. Parkla liigendada haljastusega;

- 12) veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja küte, elektri- ja sidevarustus – veevarustus ja reovete kanalisatsioon, liitumine kaugküttega lahendada vastavalt Kose Vesi OÜ tehnilistele tingimustele. Kavandada loodussõbralikud sademete immutamise, ärajuhtimise ja taaskasutamise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistule. Maasoojussüsteemi ja päikesepaneelide rajamisel lähtuda Kose valla üldplaneeringu seletuskirja punktist 5.10. Elektri- ja sidevarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Projekti vormistus:

- 1) 1965. a ehitatud hooneosa lammutusprojekt ja 6-klassilise kooli ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivale normidele ja standarditele ning majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- 2) Projektdokumentatsioon peab olema koostatud pädevate ja vastavat kutsetunnistust omavate spetsialistide poolt ning koostatud vastavalt tehnilistele tingimustele moodsus 1 : 100 ja 1 : 50;
- 3) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks ajakohane topo-geodeetiline alusplaan koos tehnoõrkudega M 1:500;
- 4) Projekteerimisel lähtuda ettevõtetus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](#)“;
- 5) Ehitusprojekti koosseisu lisada väljastatud projekteerimistingimused ja korraldus projekteerimistingimuste väljastamise kohta.

Kose Vallavalitsus esitab ehitusloa eelnõu vajadusel korral:

- 1) kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusloa taotluse esemega;
- 2) arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada.






Ehitusloa taotleja teeb koostööd katastriüksusel olevate tehnoõrkude valdajatega juhul kui tehnorajatise kaitsevööndisse kavandatakse ehitustegevust. Tehnoõrkude valdajate seisukohad, arvamused või kooskõlastused projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus ehitusloa taotlemisel.

Ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus koos nõuetekohase projektiga elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Teavet ehitisregistri kasutamise kohta leiab ehitisregistri kodulehelt www.ehr.ee. Samast on leitavad ka klienditoe kontaktid. Kuna ehitusseadustikust tulenevalt võib erandjuhul, kui ehitisregistri kaudu esitamine ei ole võimalik, dokumentid esitada pädevale asutusel ka muul viisil, palume erandjuhtude puhul esitada kogu dokumentatsioon paber kandjal ning lisada põhjendus, miks ehitisregistrile esitamine konkreetsel juhul ei ole võimalik.

Projekteerimistingimused kehtivad viis (5) aastat.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.





Esialgne asendiplaan (täpsustatakse projekteerimisel)

-  KOSEJÕE TN 6 KATASTRIRIIGI PIIR
-  KULTUURIMÄLLESTISE JA LOODUSKAITSE ALA PIIR
-  KULTUURIMÄLLESTIS EKSPLIKATSIOONINUMBRIGA
-  KALDA EHTUSKEELUVÕÕNDI PIIR
-  TÄNAV KAITSEVÕÕNDI PIIR



KULTUURIMÄLLESTISED NIME JA REG. NUMBRIGA

- ① Kose-Uuemõisa mõisa peahoone, 2797
- ② Kose-Uuemõisa mõisa park 19.-20. saj., 2798
- ③ Kose-Uuemõisa mõisa teenijatemaja 1, 19.-20. saj., 2803
- ④ Kose-Uuemõisa mõisa teenijatemaja 2, 19.-20. saj., 2804
- ⑤ Kose-Uuemõisa mõisa jääkelder 19.-20. saj., 2805
- ⑥ Kose-Uuemõisa mõisa kelder 19.-20. saj., 2796

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTEGA KAVANDATAV (vt märkus)

-  6-KLASSILISE KOOLI HOONESTUSALA
-  KERGLIKLUSE JA TEENINDUSTRANSPOORDI TEE
-  PARGITEE KERGLIKLEJATELE
-  ESINDUSÕU

KAVANDATAV KONTAKTVOÕNDIS (vt märkus)

-  KOOLI JUURDEPÄÄS SÕIDUSUUNAGA
-  RISTKASUTUSEGA PARKLA VALLA MAAL

MÄRKUS: Uue koolihoone rajamisel mõisa peahoone põhjaküljele on suur rõnatus arheoloogilise kultuurkõhu ja ka vanema hoonestuse müüride paljandamiseks. Arheoloogilise kultuurkõhu ja müüride esinemist ei saa välistada ka linnalt pargi alal. Sellest tulenevalt tuleb kõigil projekti elluviimiseiga seotud kaevetöödel tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine (möödet. arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine). Kivikonstruktsioonide ilmumisel tuleb tööd koheselt peatada, selgitada müümskaitsemoti ja arheoloogi koostöös välja konstruktsioonide iseloom ning leida võimalus nende maksimaalseks säilitamiseks.

