



KOSE VALLAVALITSUS

Lp koostöö tegija ja kaasatav
(vastavalt nimekirjale)

Meie /kuupäev digiallkirjas/ nr 7-1.2/2159-2

Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine (Oru külas Uustalu katastriüksuse detailplaneering)

Menetlemisel on Oru külas asuva Uustalu katastriüksuse detailplaneering (Vertland OÜ töö nr 9825), mis algatati Kose Vallavalitsuse 30.10.2025 korraldusega nr 322. Detailplaneeringu algatamisest teavitati 04.11.2025 kirjaga nr 7-1.2/2159.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punktile 10 (tuleohutusnõuded) esitame kõnealuse detailplaneeringu Teile kooskõlastamiseks ning arvamuse avaldamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 4,5 ha ning see hõlmab Uustalu (33701:004:0222, maatulundusmaa 100%, 43403 m²) katastriüksust ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist osaliselt ka Oru-Saula tee (33801:001:0307) katastriüksust.

Detailplaneeringuga on Uustalu katastriüksusele kavandatud üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ja neli üksikelamukrunti (suurustega veidi üle 1 ha) ning määratud neile ehitusõigused.

Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses kavandatava elamukrundi minimaalne suurus 2 ha. Kui piirkonnas on väiksemaid elamukrunte, siis põhjendatud juhtudel on lubatud kavandada kahest hektarist väiksemaid elamukrunte, mida ei loeta üldplaneeringuga vastuolus olevateks. Uustalu katastriüksuse kõrval edelas on kolm elamutega hoonestatud katastriüksust suurustega 0,6, 1 ja 1 ha.

Kui 2 ha suurusel katastriüksusele mahuvad üldjuhul hästi ära puurkaev hooldusalaga ja omapuhasti heitvete imbsüsteem koos normatiivse imbumisalaga (imbsüsteemist 50 m, mis ei tohi kattuda puurkaevu hooldus- või sanitaarkaitsealaga), siis väiksemate katastriüksuste puhul tuleb hoolikamalt valida puurkaevude, omapuhastite ja imbsüsteemide asukohti arvestades ümbruskonna samade objektide paiknemisega.

Maa- ja Ruumiameti geoloogilise baaskaardi (1:50 000) andmetel on planeeringuala piirkonnas põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringualal on pinnakatte paksus (ehk aluspõhja sügavus maapinnast) vahemikus 1,5-5 m. Silur-Ordoviitsiumi veekompleksi (ehk põhjavee ülemise kompleksi) survepinna absoluutne kõrgus on vahemikus 52-53 m ning põhjavesi liigub lõunast põhja. Planeeringuala maapinna

absoluutne kõrgus on vahemikus 57,5-60,5 m. Seega asub põhjavesi 4,-8,5 m sügavusel, aluspõhi 1,5-5 m sügavusel.

Veeseaduse § 127 lg 1: Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Keskkonnaministri määrus nr 61 <https://www.riigiteataja.ee/akt/126112024004> § 8 lg 3: Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Väljavõtted Kose valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast <https://www.riigiteataja.ee/akt/406072022019> : Lubatud on paigaldada vaid sertifitseeritud reovee kogumismahutit või sertifitseeritud omapuhastit (§ 4 lg 2). Reovee kohtkäitlusrajatis ja reovee lokaalne torustik peab olema lekkekindel ja tühjendatav (§ 4 lg 3). Kose Vallavalitsusel on õigus nõuda reovee kogumismahuti ülevaatus ja katsetamist selle lekkekindluse tõendamiseks (§ 5 lg 6). Omapuhasti ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud pädeva isiku poolt (§ 6 lg 2). Ehitusprojekt peab sisaldama (§ 6 lg 3): 1) kinnistu hüdrogeoloogiliste tingimuste kirjeldust; 2) informatsiooni põhjavee aastaringse kõrgustaseme ning pinnavee esinemise osas kinnistul; 3) informatsiooni tarbitava vee koguse ja vee tarbimise hooajalisuse osas; 4) reoveekäitlussüsteemi kirjeldust; 5) omapuhasti nõuetele vastavat asukohta (sh asukoht puur- ja salvkaevude suhtes); 6) asendiplaani koos reoveekäitlusrajatiste ning veevarustuse objektide vastavate kujade ja hooldustsoonidega; 7) imb- või filtersüsteemi läbilõiget ja tehnoloogilist skeemi; 8) selgitust vajalike meetmete kohta, tagamaks õigusaktidest tulenevate nõuete täitmist. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest, tase määratakse kindlaks omapuhasti väljavalitud kohas kõige sademete rohkemal ajal pinnasesse kaevatud augus (§ 6 lg 7).

Detailplaneeringu eesmärk on tõestada, et kavandatav tegevus on ohutu nii keskkonnale kui naabritele. Selleks on põhijoonisel määratud puurkaevude ja imbsüsteemide asukohad viisil, mis välistab naaberkinnistute veeallikate mõjutamise.

Kuigi piirkonna põhjavesi on sügaval (üle 4 m), on aluspõhja lähedusest (1,5–5 m) tulenevalt seatud range tingimus: ehitusprojekti faasis tuleb teostada kontrollkaevamine (vastavalt eeskirja § 6 lg 7). Kui nõutavat 1,2 m puhverkihti looduslikult ei ole, kohustab planeering rajama maapinna tõstmisega imbsüsteemi (imbkünkla) või kasutama lekkekindlat kogumismahutit. Lubatud on vaid sertifitseeritud seadmed, mis tagab parima võimaliku tehnoloogia kasutuse.

Kõikide planeeritavate kruntide juurdepääs on lahendatud avalikult kasutatava Oru-Saula tee kaudu. Detailplaneeringuga ei seata servituute ega muid kasutusõigusi naabruses asuvatele erateedele.

Palume planeering kooskõlastada või planeeringule arvamus esitada 30 päeva jooksul. Planeerimisseaduse § 133 lõike 2 kohaselt kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi

kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Detailplaneeringu projekt asub kirjale lisatud digikonteineris „9825_Uustalu-DP.asice“.

Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik veel tutvuda

<https://www.kosevald.ee/dokumendiregister> ja

<https://evald.ee/kosevald/#/planeeringud/planeeringud/554> .

Küsimused ja täiendav info: Kose Vallavalitsuse majandusosakond, arhitekt-planeerija Siiri Hunt, siiri.hunt@kosevald.ee, tel 54700707.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ott Valdma
vallavanem

Lisa:

Detailplaneeringu projekt digikonteineris „9825_Uustalu-DP.asice“

Siiri Hunt, siiri.hunt@kosevald.ee, tel 54700707