

# Aaspõllu kinnistu detailplaneering

Kolu küla, Kose vald, Harjumaa

TÖÖ NR. DP 749-10.14

KOSE MAAKORRALDUSE OÜ  
Kose 2018

Juhataja: Arno Saar

## EESSÕNA

Detailplaneering koostati koostöös Kose Vallavalitsuse ning AS Maru Ehitus ja OÜ Põlluarendus esindajatega.

### Kose Vallavalitsus:

Tiit Viirelaid	Kose valla arhitekt
Taimar Lossmann	Kose valla keskkonnanõunik

### AS Maru Ehitus:

Veiko Taevere	projektijuht
Margo Dengo	arendusdirektor

Planeering on koostatud Aaspõllu kinnistu, reg nr 8759802, endise omaniku AS Maru Ehitus, registrikood 10714568 (omanik kuni 20.07.2017) algatusel. Kinnistu praegune omanik on OÜ Põlluarendus, registrikood 14297311.

Planeeringuala asub Kose vallas Kolu külas ja piirneb Kolukõrtsi, Aru, Põlluaasa, Tuisu ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksustega.

Planeeringuala moodustub Aaspõllu kinnistust, katastritunnus 33701:002:0960, pindala 11,56ha, sihtotstarve tootmismaa 100%, praegune maakasutusviis põllumajandussaaduste tootmine.

Planeeringuala piirneb avalikult kasutatava teega ning juurdepääs toimub otse avalikult kasutatavalt teelt – tee nr 11705 Saula-Kurena. Juurdepääs ehitati Tallinn-Tartu maantee projekti käigus ning ristmikutingimused vastavad standardile.

Planeeringu koostamise eesmärk on Aaspõllu kinnistu jagamine kruntideks ning planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse seadmine, sh tootmis- ja ärihoonete ning tankla-teenindusjaama püstitamiseks.

Planeeringu Tellija ja koostamise korraldaja on Kose Vallavalitsus, huvitatud osapool ja finantseerija on OÜ Põlluarendus.

Planeeringu koostamise alused on:

- Kose Vallavalitsuse 26. august 2014.a korraldus nr 545 “Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kose valla üldplaneering (2011);
- Aaspõllu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2009);
- Planeerimisseadus (2003-2015);
- Ehitusseadustik;
- Veeseadus ja selle alamaktid;

Kehtestatud detailplaneeringu seletuskirjas võib esineda viiteid õigusaktidele, mis kehtestamisest möödunud aja jooksul võivad olla sisult muutunud või on tunnistatud kehtetuks.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb ehitusprojektide koostamisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

Vastavalt aastatel 2003-2015 kehtinud planeerimisseadusele on detailplaneeringu koostamise ülesanded:

1. planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
2. krundi ehitusõiguse määramine;
3. krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
4. tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine Ehitusseadustikus sätestatud korras;
5. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
6. kujade määramine;
7. tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
8. keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;
9. hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine;
10. servituutide vajaduse määramine;
11. kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
12. muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

## SISUKORD

### *Seletuskiri*

1. Olemasolev olukord ja kontaktvöönd.....	5
2. Planeeringulahendus.....	9
3. Kruntide ehitusõigus.....	12
4. Teed, liiklus ja parkimine.....	17
5. Tehnovarustus.....	18
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine.....	22
7. Kinnisomandi kitsendused.....	23
8. Arhitektuur, haljastus ja heakord.....	24
9. Detailplaneeringu elluviimine.....	25

### *Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused*

#### *Joonised*

1. Asukoha skeem
2. Tugiplaan
3. Detailplaan tehnovõrkudega
4. Tehnovõrkude plaan
5. Keskpinge võrkude skeem
6. Planeeringulahenduse illustatsioon
7. Osaliselt kehtetuks tunnistatava Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu joonis

#### *Lisad*

1. Kose Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algamise kohta nr 545, 26.08.2014.a.
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
4. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust
5. Väljavõte kinnistusregistrist
6. Sideühenduse piiritlusakt 07.02.2007

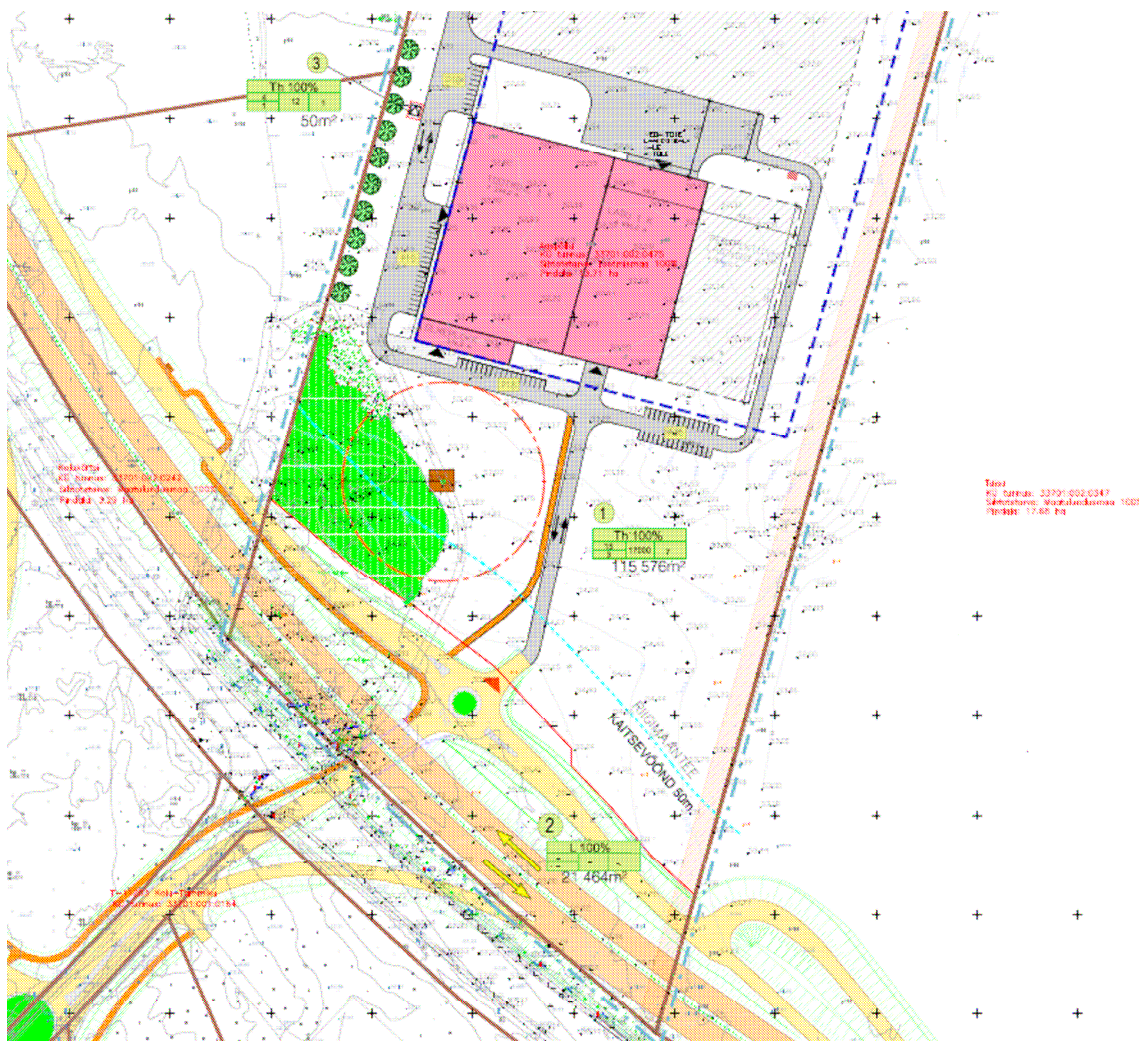
## 1. OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖND

Planeeringuala asub Kose vallas Kolu külas ja piirneb Kolukõrtsi, Aru, Põlluaasa, Tuisu ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksustega.

Planeeringualal kehtib varemkoostatud Aaspõllu kinnistu detailplaneering (AS EA Reng, projekt nr 580), mis on kehtestatud Kose Vallavolikogu otsusega nr 240, 24.09.2009.a.

Kehtestatud detailplaneeringuga tehti ettepanek planeeritava maa-ala jagamiseks kolmeks krundiks, maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ning krundile POS 1 tootmishoonete püstitamiseks ehitusõiguse määramiseks – sihtotstarve 100% tootmismaa, maksimaalselt 7 hoonet kõrgusega kuni 15 m ja korruselisusega kuni 3 korrust. Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind kokku kuni 17000 m<sup>2</sup>, parkimiskohti kavandati kokku 77. Krunt POS 3 oli mõeldud alajaama püstitamise tarbeks. Kehtiv detailplaneering on ellu viidud osaliselt. Kehtestamise järgselt jagati maaüksus kaheks – eraldati krunt POS 2. Planeeringukohane ringristmik, teed ja juurdepääs kinnistule ehitati valmis 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (km 26,6-40,0) teelõigu ehitustööde käigus maanteeprojekti alusel. POS 1 ja POS 3 osas planeeringut ellu ei viidud.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel kaotab kehtiv planeering nr 580 pos 1 ja pos 3 ulatuses kehtivuse.



Selgitav väljavõtte kehtivast detailplaneeringust.

Kolukõrtsi, Aru ja Tuisu katastriüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa, Põlluaasa katastriüksusel tootmismaa. Kolukõrtsi ja Tuisu katastriüksused on hoonestamata ning kasutusel põllumaana, Aru katastriüksusel paikneb rekonstrueeritav taluelamu, vähim kaugus talu hooneteni Aaspõllu kinnistu kirdenurgast on 80 meetrit. Aru taluhooneid ja Aaspõllu katastriüksust eraldab mets.

Põlluaasa katastriüksus on hoonestatud, kinnistul toimub tootmistegevus – peamiselt klaasplastist lipumastide valmistamine.

Planeeringuala koosneb Aaspõllu kinnistust, katastritunnus 33701:002:0960, sihtotstarve tootmismaa 100%.

Planeeringuala külgneb avalikult kasutatava teega ning juurdepääs toimub otse avalikult kasutatavalt teelt – tee nr 11705 Saula-Kurena.



Vaade Aaspõllu kinnistule, pildil ringristmik ning väljaehitatud juurdepääs kinnistule, näha on kergliiklustee lõik, taamal Põlluaasa kinnistul paiknev tootmishoone. Nähtavustingimused ringristmikul on tagatud.

Juurdepääs kinnistule on tagatud kõrvalasuval nr 11705 Saula-Kurena teel paikneva liiklussõlme – ringristmik - kaudu.

Ristmikupiirkonda rajatud kergliiklusteede ja bussipeatuste võrgustiku üks lõik paikneb Aaspõllu kinnistu edelapiiril (vt foto).

Planeeringuala paikneb Kose valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega hajaasustusalal, ala juhtotstarve on tootmismaa/ärimaa.

Kaugus suurema keskuse, Kose alevikuni, on ligikaudu 6 km, ühistranspordiühendus valla keskusega ning Tallinna linnaga on väga hea.

Planeeringuala geodeetiline mõõdistamine teostati Kose Maakorralduse OÜ poolt septembris-oktoobris 2014, töö nr 749-10.14, alusplaan on mõõdistatud ja koostatud M1:500 mõõtkava täpsusega L-EST 97 koordinaatsüsteemis.

Planeeringuala enda kõlvikulises koosseisus on valdav haritav maa 10,83ha. Kinnistu läänepiiril kasvab võsariba, edelaosas asub väike metsatukk, valdav puuliik on mänd, kokku on metsamaad 0,6ha, metsatuka serval paikneb võsastunud kivihunnik, kokku on muu maa kõlvikut 0,13ha.



Sademeveekanalitoru suue Põlluaasa kinnistul, kraavi kallas on kindlustatud kivide ja betoonplaatidega, kraavi nõlv ja põhi on heas korras.

Kinnistu põhjapiiril paikneb 10 kV õhuliin mastalajaamaga, ala läbivad sidekaablid ning AS Klaasimeistrile kuuluv kanalisatsioonitorustik (tasuta ja tähtajatu kanalisatsiooniservituut kinnistu nr 8759902 omaniku kasuks vastavalt 29.10.2004 lepingu punktile 3). Kanalisatsioonitorustiku läbimõõt on kuni kaevuni nr 15 315mm, edasi kuni suubumiseni kraavi 600mm, torustiku minimaalseim lang on 2‰.

Sademekanalisationitorustikus kasutatud Uporen PE torude vabavoolne läbilaskevõime, kui torustiku lang on 2‰ ning toru läbimõõt 315mm, on 40l/s. Torustik läbimõõduga 600mm ning languga 2‰ võtab vastu vooluhulga 320l/s. Klaasimeistri sademeveekanalisationi projektis oli projekteerimise ajahetkel kehtinud Aaspõllu kinnistu detailplaneeringuga (mh kavandatud hoone ja platside sademevee ärajuhtimise vajadusega) arvestatud ning torustik on vastavalt projekteeritud ja välja ehitatud.

Torustik suubub Põlluaasa kinnistul kraavi. Torustiku otsak on kindlustatud kivilisillutisega, kraavi nõlvad ning põhi on kuni 15 meetri ulatuses kindlustatud r/b plaatidega.

Kinnistul paikneva kaevu nr 15 sademeveekanaliseerimise vaba liitumistoru on läbimõõduga 500mm ning kanalisatsioonitrassi läbimõõt kaevust kuni suublani 600mm, 500 mm läbimõõduga toru on võimeline vastu võtma ning ära juhtima vett kuni 200l/s. Seega maksimaalne torustiku kaudu kraavi juhitud vooluhulk suublas on 240l/s. Kraavi, mis on ka maaparandussüsteemi eesvool, parameetrid võimaldavad ära juhtida eelnimetatust kordades suuremaid vooluhulkasid.

Käesolev detailplaneering näeb võrreldes kehtiva detailplaneeringuga ette suuremad ehitusmahud ja suuremad sillutatud platsid, sellest omakorda tulenevad suuremad kanaliseerimist vajavad sademevee vooluhulgad.

Ehitusgeoloogilised uuringud on teostatud ITP Projektijuhtimise OÜ poolt 31.05.2004. Järgnev ülevaade ehitusgeoloogilistest tingimustest on tehtud ITP Projektijuhtimise OÜ poolt koostatud aruande nr 04-050376 põhjal. Uuringute käigus võeti muuhulgas 8 pinnaseproovi loodusliku niiskuse ja 4 proovi plastsuse määramiseks.

Geoloogilistelt tingimustelt on lähiümbruses tegemist suhteliselt rahuliku piirkonnaga, reljeef on nõrgalt lainjas, maapinna kõrgustega 52.20÷55.90 m.

Uuritud ala jääb aluspõhjaliste keskordoviitsiumi lubjakivide avamusalale, neil lasub liustikutekkeline moreen kihi paksusega 0,3-1,1 meetrit, sellel jääjärvelised savid ja liivad, kompleksi paksus 1,5-2,5 meetrit ning muld paksusega 0,15-0,95 meetrit. Lubjakivi pealne osa on 1,4-1,7 meetri ulatuses murenenud ja karstunud. Murenemata lubjakivi lasumissügavus on 4,5-4,8 meetrit maapinnast. Karstitühimikke võib olla ka sügavamal. Pinnasevee tase fikseeriti 1,8-2,0 meetri sügavusel maapinnast. Pinnasevee tase on seotud karstiveega ja võib kõikuda suures ulatuses. Sademeterohkel perioodil koguneb savikihi ajutine ülavesi, mis võib ulatuda maapinnani.

Ehitusgeoloogilised tingimused on suhteliselt keerukad. Vundeerimissügavusse jääb hea kandevõimega savi ja liiva kiht, kuid nende all lasuv lubjakivi on karstunud. Karstunud lubjakivi jääb maapinnast 2,0-3,0 meetri sügavusele.

Piirkonnas on põhjavesi nõrgalt kaitstud (andmed: Eesti põhjavee kaitstuse kaart, Harjumaa maakonnaplaneering ja Kose valla üldplaneering).

Planeeringuala ei paikne ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga kaetud alal ning Kose valla üldplaneering ei määratle planeeringuala ega ka lähiümbrust perspektiivse reoveekogumisalana.

Tehnovõrkude kaitsevööndid ning kehtivad servituudid on näidatud tugiplaanil.

Kinnistule ulatuvad riigimaanteede E263 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja 11705 Saula-Kurena riigimaanteede kaitsevööndid.

Kinnistul idapiiril paikneb valmishitatud sideühenduse kaablivaru (vt joonis 3 tugiplaan ja side piiritlusakt).

Kinnistul paiknevad varem väljaehitatud tehnovõrgud – sademeveekanaliseerimine, sidekaabel, 10kV elektriliin ning maaparandussüsteemide registrist kustutatud osaliselt töötav drenaažisüsteem.

Aaspõllu kinnistu on hoonestamata.

## 2. PLANEERINGULAHENDUS

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Kose valla üldplaneeringuga.

Käesoleva planeeringuga on lahendatud järgmised ülesanded:

1. planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
2. krundi ehitusõiguse määramine;
3. krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
4. tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise tingimused;
5. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine;
6. tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine;
7. keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;
8. hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
9. servituutide vajaduse määramine;
10. kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;

Planeeringu elluviimine on kooskõlas üldplaneeringu kohase 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteeäärse piirkonna tootmismaa/ärimaa juhtotstarbega. Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu elluviimisel rajatakse Kolu ristmiku piirkonda tootmis- ja äri- või logistikakompleks ehk tehnopark. Äri- ja tootmishoonete rajamisega kaasneb Kose valla haldusterritooriumil töökohtade arvu suurenemine, laiendatakse teedevõrku ja parandatakse tehnovarustust.

Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, seetõttu on otstarbekas tootmismaale lisada ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Kuna ala asub Tallinna linnast piisavalt kaugel, siis sobivad siia majandustegevused, mis ei ole energiamahukad ega tekita palju jäätmeid, kuid mis vajavad oma tegevuse arendamiseks suuremaid pindasid kasvõi materjalide ladustamiseks - näiteks masinaehitus, metallitöötlemine, laomajandus, jne. Alale on seetõttu planeeritud ka keskmisest suuremad krundid.

Koostatud detailplaneeringulahendus on sobivaim, arvestades:

- piirkonna väljakujunenud maakasutust (naabruses olemasolevad tootmismaad);
- logistiliselt väga sobivat asukohta äri- ja tootmistevõrku arendamiseks;
- piirkonnas olemasolevat ja järjest arenevat infrastruktuuri (teed, tehnovõrgud).

Planeeringu menetlemise jooksul on lähiümbrusse (Kuivajõe ristmiku piirkond) rajatud uus

*Aaspõllu kinnistu detailplaneering. Kolu küla, Kose vald, Harjumaa*

tankla koos teeäärse teenindusega, sealhulgas tootlustamine ning pikamaasõidukite parkimine.

Tulenevalt eeltoodust ning arvestades turuolukorda on planeeringus krundi pos 1 osas esitatud 2 võimalikku planeeringu elluviimise varianti.



Planeeringulahenduse illustratsioon, kui krundile pos 1 rajatakse tankla. Vaade Tallinn-Tartu maanteetammilt.



Planeeringulahenduse illustratsioon, kui krundile pos 1 rajatakse muu ärihoone. Vaade Tallinn-Tartu maanteetammilt.

*Planeeringuga kavandatava hoonestuse funktsioonid:*

Planeeritud kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega või kaupade käitlemisega tegelevad ettevõtted, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Planeeringulahendus näeb ette keskkonnasõbraliku äri-ja tootmishoonete piirkonna kujundamise.

*Müratase ja liikluskoormus:*

Praegusel ajal on piirkonna peamiseks mürataseme allikaks 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee liiklus. Hoonestuse rajamisega toimivad hooned teest kaugemal paikneva piirkonna jaoks maanteelt lähtuva müra tõkkena.

Mürataseme ja müra leviku minimeerimiseks:

- Tehnopargis säilitatakse olemasolev kõrghaljastus, kruntide haljastus nähakse vajadusel ette ehitusprojektiga. Kuna põhiline tehnoparki teenindav liiklus hakkab toimuma planeeringuala sisesel teel, mis on ümbritsetud planeeritavate suuremahuliste hoonetega, siis võib ka planeeritavat hoonestust käsitleda müratõkkena.
- Tehnopargis minimeeritakse autode kasutusvajadust planeeringus sätestatud kergliiklustee väljaarendamisega.
- Krundil pos 4 vastu Aru kinnistu piiri rajatakse 30 meetri laiune müravalliga metsa-ala, millest 20 meetri laiune riba metsastatakse istutamise teel kohalikke liike kasutades planeeringu kehtestamise järgselt koheselt koos esimeste arendustegevustega (sh kruntide moodustamisega).
- Metsastamisega samaaegselt istutatakse piki Aru kinnistu piiri vähemalt 60-meetrine rida 1,5 meetri kõrguseid kuuski põhijoonisel märgitud alale.
- Müravall rajatakse koos planeeringualale esimeste hoonete püstitamise või juhul, kui kruntidele hakatakse ladustama materjale. Kruntidele kavandatud hoonete paigutusel tuleb mürataseme vähendamise eesmärgi nimel lähtuda põhimõttest, mis tagab planeeringualal tekkiva müra leviku piiramise Aru kinnistul asuva eluhoone suhtes. Müravalli rajamise kohustus ei laiene erandlikult olukorrale, kui krundile pos 1 rajatakse tankla ning seda teenindavad rajatised ja teistele kruntidele ei ehitata ega ladustata materjale.
- Hoonete ventilatsioonisüsteemide agregaadid ning ventilatsioonide väljaviigud tuleb paigutada Aru kinnistu elamualast võimalikult kaugemale (vastas- või kõrvalsuunale).

*Keskkonnatingimuste seadmine:*

Tootmishoonete ehitamisel ja sisseseade soetamisel tuleb rakendada kaasaegset tehnoloogiat ja tehnikat. Parimaid praktikaid rakendatakse ka muude tööstusobjektidele iseloomulike keskkonnamõjude hoidmiseks lubatud piirides (nt. välisõhu saaste, müra). Iga tootmisobjekti võimalik keskkonnamõju sõltub lõplikult siiski tootmise mastaabist ning tehnoloogiast.

Detailplaneeringu alal kasutatav valgustus, sh reklaam ei tohi olla suunatud selliselt, et see häiriks Aru kinnistu elanike tegevust.

Planeeringualale ei ole lubatud rajada ettevõtteid, mille tegevusega võib kaasneda suurõnnetuse oht ning mis võivad olla kvalifitseeritavad kui suurõnnetuse ohuga ettevõtted Kemikaaliseaduse tähenduses.

Täpsemalt tuleb keskkonnamõjusid ja keskkonnalubade vajalikkust kaaluda peale

detailplaneeringu kehtestamist kruntidele ehitusprojekti koostamise ning ehituslubade menetlemise käigus.

*Veevarustus:*

Veevarustuseks rajatakse puurkaev ning ühisveevärgi torustik. Põhjalikumalt on kirjutatud seletuskirja punktis 5.1 - Veevarustus.

*Reoveekäitlus:*

Reoveekäitluse põhilahendusena puhastatakse iga krundi reovesi omal krundil. Selleks projekteeritakse igale krundile oma biopuhasti, krundi piirile tänava-alasse (krunt pos 2) rajatakse kontrollkaev ning bioloogiliselt puhastatud heitvesi juhitakse reoveekäitlussüsteemi.

Ajutised lahendused, näiteks kogumismahuti või septiku paigaldamine, ei ole lubatud.

Põhjalikumalt on kirjutatud seletuskirja punktis 5.2 - Olmereovee käitlemine ja kanalisatsioon.

### 3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Käesoleva planeeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus - sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, suurim lubatud hoonete ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus. Näidatakse ära hoonestamiseks lubatud alad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid.

Moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramisel on arvestatud Kose valla üldplaneeringut ning planeeritava ala kontaktvööndis varemkehtestatud detailplaneeringu lahendust.

Planeeritud lahendus jätab vabaduse hoone (-te) paiknemise kavandamisel. Hoonestusala on viidud moodustatavate kruntide piirideni, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist, et siis ülejäänud krundipinda kompaktsemalt haljasalana, ladustamis- ja/või manööverdamisplatsina kasutada. Ehitusõiguste määramisel on lubatud hoonestusalad piiritletud nii, et oleks võimalik naaberkruntide ehitusõigust nn "liita" ning seeläbi maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada.

Kruntide hoonestusalade liitmisel tuleb kinni pidada detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiridest ning maksimaalne hoonestusmaht tuleb arvutada välja vastavate kruntide ehitusõigusi liites, silmas pidades tuleohutusnõudeid. Liitmistingimused on esitatud punktis 3.1.

Kui naaberkruntide ehitusõigusi ei liideta, tuleb ehitiste projekteerimisel tagada naaberkruntide hoonestusalade normatiivne vahekaugus vähemalt 4 meetrit naaberkrundi piirist.

Ehitusõiguse määramisel on planeeringujoonisel näidatud lubatud hoonestusala. Hoonete olemus on näha planeeringu illustatsioonis.

Igale krundile on lubatud püstitada kuni 3 hoonet, kruntidel pos 3, pos 4, pos 5 ja pos 6 on hoonete suurim lubatud korruste arv 3; krundil pos 1 kaks korrust. Korruste arvuna käsitletakse projekteeritavate hoonete büroo-osa korruste arvu, tootmisosad on reeglina ühekorruselised. Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus kruntidel pos 3, pos 4, pos 5 ja pos 6 on 24 meetrit. Erandina ei tohi pos 4 planeeritavate hoonete kõrgus ületada 18 meetrit enam kui 20% ulatuses kavandatud ehitise hoonealusest pinnast.

Detailplaneeringuga ette nähtud nõuded hoonetele kohalduvad tervikuna kõigile ehitistele, mille püstitamiseks on vajalik ehitusluba, ehitusteatis või mille püstitamine ei vaja ehitusluba ega ehitusteatis. Hoonetealune (ehitistealune) pind kohaldub ehitusloakohustuslike ja ehitusteatis kohustuslikkusega hoonete ja rajatistena käsitlevate varjualuste osas.

### 3.1 Maa-ala kruntideks jagamine

Detailplaneeringu kohaselt jagatakse planeeringuala üheksaks krundiks:

- 1) viis äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti - pos 1, pos 3, pos 4, pos 5, pos 6;
- 2) üks transpordimaa sihtotstarbega krunt - pos 2 (sõidutee - kergliiklustee);
- 3) kaks tootmismaa sihtotstarbega krunti - pos 7 (puurkaev-pumpla ja tuletõrjevee mahutid-rajatised) ning pos 8 (kanalisatsioonirajatiste krunt);
- 4) üks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus - pos 9.

Kruntidel on lubatud hoonestusalad piiritletud nii, et vajadusel oleks võimalik naaberkrunte ja kruntide ehitusõigusi liita, kasutades seeläbi maksimaalselt ära krundile antud ehitusõigust. Liita võib järgmiselt: krundid pos 3 ja pos 4; krundid pos 4 ja pos 5; krundid pos 3, pos 4 ja pos 5; krundid pos 1 ja pos 6.

Naaberkrunte võib liita järgmistel tingimustel:

- lubatud hoonestusalad ja lubatud hoonetealused pinnad liituvad;
- hoonete suurim lubatud kõrgus ei muutu;
- lubatud suurim korruselisus ei muutu;
- lubatud hoonete arv ei liitu (st lubatud hoonete arv liidetud krundil on kuni 3);
- kruntide pos 1 ja pos 6 liitmisel tuleb liidetud krundi pos 1 alal rakendada pos 1 kõrgusnormi 12 meetrit;
- kruntide pos 4 ja pos 5 liitmisel tuleb krundi pos 4 osal rakendada pos 4 normi - 24 meetri kõrgune osa tohib olla maksimaalselt üks viiendik pos 4 hoonestusalast ning kõrgem osa peab paiknema Aru kinnistult vaadates krundi kaugemas otsas.

### 3.2 Kruntide ehitusõigus ja ehituslikud tingimused:

Krunt pos 1

Sihtotstarve ärimaa 100%

Lubatud suurim hoonete ehitisealune pindala 2500m<sup>2</sup>, lubatud suurim hoonete arv 3, hoonete lubatud suurim kõrgus 12m.

Krundi hoonestamisel on lubatud valida kahe variandi vahel:

variant 1

Püstitatakse vedelkütuste jaemüügi tankla ja teeäärse teenindusega seotud hooned ja rajatised, kaugveoautode peatuskohad ja olmeteenindushooned ning hooneid teenindavad tehnorajatised;

variant 2

Tanklat ning teeäärset teenindus- ja toitlustushoonet ei rajata ning püstitatakse muud ärihooned.

Variantide kombinatsioonid ei ole lubatud.

Kruntide pos 1 ja pos 6 ehitusõigusi on lubatud liita järgmistel tingimustel:

- krundile pos 1 kavandatud tegevusi ei viida ellu enne krundi pos 6 ehitusloa

taotlemist;

- Kruntpos 1 hoonestatakse variant 2 kohaselt.

Kruntpos 2

Sihtotstarve transpordimaa 100%.

Planeering näeb ette asfaltkattega kergliiklustee ja sõidutee ning tänavavalgustuse rajamist.

Käesoleva detailplaneeringuga avalikult kasutatavaid teid ette ei nähta. Detailplaneeringu elluviimise ajal võib poolte kokkuleppel sõlmida halduslepingu, millega eratee määratakse avalikult kasutatavaks teeks või avalikkusele ligipääsetavaks erateeks.

Avalikult kasutatava tee staatuse määramine või omandi üleandmine on võimalik poolte kokkuleppel pärast Kose Vallavalitsusega kooskõlastatud tee ehitusprojekti järgi pos 2 krundile kõikidele teedele ja tehnovõrkudele (sh tänavavalgustusrajatised) kasutusloa väljastamist. Detailplaneeringu kohane pos 2 paiknevate teede ja tehnovõrkude ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis peab olema ehitustegevusele eelnevalt kooskõlastatud Kose Vallavalitsusega.

Lubatud on püstitada ehitusteatis kohustuslikke ehitisi.

Kruntpos 3

Sihtotstarve tootmismaa 80%, ärimaa 20%.

Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind 8000m<sup>2</sup>, lubatud suurim hoonete arv 3, suurim lubatud kõrgus 24m.

Ehitusõigus on liidetav.

Kruntpos 4

Sihtotstarve tootmismaa 80%, ärimaa 20%.

Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind 12000m<sup>2</sup>, lubatud suurim hoonete arv 3; lubatud suurim kõrgus 24m kuni 20% ulatuses kavandatud hoonete ehitusalusest pinnast ning kuni 18m hoonete muus osas. Ehitiste kavandamisel on nõutav madalam ehitiseosa projekteerida Aru kinnistu poole, kui projekteeritavate ehitiste kõrgus ületab 18 meetrit.

Ehitusõigus on liidetav.

Kruntpos 5

Sihtotstarve tootmismaa 80%, ärimaa 20%.

Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind 10000m<sup>2</sup>, lubatud suurim hoonete arv 3, lubatud suurim kõrgus 24m.

Ehitusõigus on liidetav.

Kruntpos 6

Sihtotstarve tootmismaa 80%, ärimaa 20%.

Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind 8000m<sup>2</sup>, suurim lubatud hoonete arv 3, lubatud suurim kõrgus 24m.

Ehitusõigus on liidetav.

Kruntpos 7

Sihtotstarve tootmismaa 100%.

Lubatud rajada kinnistuid olmeveega varustav puurkaev, pumplahoone, tuletõrje veevarustusega seotud rajatised ning puurkaevu teenindav tee.

Lubatud suurim hoone ehitisealune pind 100m<sup>2</sup>, lubatud suurim kõrgus 6m.

Ehitusõigus ei ole liidetav.

#### Krunt pos 8

Sihtotstarve tootmismaa 100%. Kui rakendub reoveekäitluse lahenduse alternatiivvariant, määratakse krundi sihtotstarve jäätmeheidla maa 50%, tootmismaa 50%.

Põhilahenduse kohaselt on lubatud püstitada heitvee ja sademevee käitlemisega seotud rajatised - tiik.

Ehitusõigus ei ole liidetav.

#### Maaüksus pos 9

Sihtotstarve maatulundusmaa 100%. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.

Lubatud on maatulundusmaa sihtotstarbega mitteseotud reklaamrajatiste paigaldamine.

### 3.3 Kruntide hoonestamise tingimused:

Tallinna lähiümbruses on ruumikitsikuse tõttu väga vähe piirkondi, kuhu saab rajada suuremamahulisi ning neid teenindavaid hooneid. Käesolev planeering annab kruntide ja ehitusõiguste liitmisel võimaluse tehnoparki rajada suuremahulisi hooneid, mis loob käsitletavale alale arengueelise. Võimalus ehitada piirkonda erineva mahuga hoonestust liigendab ja mitmekesistab nii maastikku kui ka annab võimaluse tehnoparki tulla väga erinevate valdkondade ettevõtetel.

Detailplaneeringuga määratud hoonestamiseks lubatud alad ning seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid on kajastatud joonisel nr 3 "Detailplaan tehnovõrkudega" M1:1000 .

Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 46%.

Planeeringuga kavandatud hoonestusalade kaugus planeeritava Aaspõllu kinnistu välispiirist on minimaalselt 10 meetrit, Aru kinnistu piirist 40 meetrit (vt joonis 3).

Krundil pos 4 vastu Aru kinnistu piiri rajatakse 30 meetri laiune müravalliga metsa-ala, millest 20 meetri laiune riba metsastatakse istutamise teel kohalikke liike kasutades planeeringu kehtestamise järgselt koheselt koos esimeste arendustegevustega (sh kruntide moodustamisega).

Metsastamisega samaaegselt istutatakse piki Aru kinnistu piiri vähemalt 60-meetrine rida 1,5 meetri kõrguseid kuuski põhijoonisel märgitud alale.

Lubatud hoonestusalad on piiritletud nii, et on võimalik ja lubatud naaberkruntide ehitusõigused ühendada ning seeläbi paindlikumalt krundile antud ehitusõigust kasutada. Osaliselt ulatuvad hoonestusalad kruntide piirideni - võimaldamaks krunte seaduses ettenähtud korras liita.

Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide ja kruntide ehitusõiguse liitmiseks tingimusel, et liidetavate naaberkruntide ehitusõigused moodustavad liitmise tulemusena tekkiva ehitusõiguse järgmiselt:

- lubatud hoonete arvu ei liideta (st lubatud hoonete arv on kuni 3)
- lubatud ehitusalad ja hoonetealused pinnad liituvad
- hoonete lubatud kõrgus ei muutu (st lubatud hoonete kõrgus on kuni 12/24 meetrit)
- lubatud korruselisus kuni 3 korrust.

Liidetud kruntide ehitusõiguste osas jäävad kehtima konkreetse krundi kõrguste ja korruste arvu piirväärtused.

Liidetud ehitusõigusega kruntidel on lubatud ehitada nii, et kokkuliidetud ehitusõigusi ei ületata ning soovituslikul tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule.

Ehitusõiguse määramisel on planeeringujoonisel näidatud lubatud hoonestusala.

Kui naaberkruntide ehitusõigusi ei liideta, tuleb ehitiste projekteerimisel tagada naaberkruntide hoonestusalade normatiivne vahekaugus vähemalt 4 meetrit naaberkrundi piirist.

Igale krundile on lubatud ehitada kuni 3 hoonet, kruntidel pos 3, pos 4, pos 5, pos 6 on suurim lubatud korruste arv 3, krundil pos 1 kaks korrust. Korruste arvuna käsitletakse projekteeritavate hoonete büroo-osa korruste arvu, tootmisosad on reeglina ühekorrukselised. Hoonete suurim lubatud kõrgus kruntidel on pos 3, pos 4, pos 5 ja pos 6 tootmishoone osas kuni 24 meetrit, büroo-osal kuni 14 meetrit. Hoonete paiknemine on näha planeeringu illustratsioonil.

Krundisisesete teede, parklate ja platside paiknemine lahendada koos hoone ehitusprojektiga. Krundil vajalik parkimine lahendada koos hoone ehitusprojektiga krundisiseselt vastavalt normatiivile.

Krundile pos 1 on muu hulgas lubatud planeerida veokite peatuspaik-parkla ning toitlustus- ja puhkehoone vastavalt variandile 1 - püstitatakse vedelkütuste jaemüügi tankla ja teeäärse teenindusega seotud hooned ja rajatised, kaugveoautode peatuskohad ja olmeteenindushooned ning hooneid teenindavad tehnorajatised või vastavalt variandile 2 - püstitatakse muud ärihooned.

Juurdepääsuservituut planeeringukohasele krunt pos 4 üle Põlluaasa kinnistu ei ole vajalik ning käesolevaga tehakse maaomanikule ettepanek sellekohane kinnistusraamatu kanne kustutada.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

### 3.4 Hoonestamise lisatingimused etapiviisilisel hoonestamisel:

Etapiviisilisel hoonestamisel ehitatakse esimeses etapis välja kõik krundi pos 7 rajatised.

Juhul kui krunde pos 1 ja pos 6 ei liideta, rajatakse infrastruktuur krundi pos 1 teenindavas mahus ning nähakse ette pos 1 krundile krundi teenindav tuletõrjevee mahuti. Mahuti rajatakse krundi pos 1 ehitusprojekti koosseisus. Sel juhul jääb krundi tuletõrjeveemahuti täiendavaks veeallikaks. Ehitusluba krundi pos 1 hoonestamiseks väljastatakse pärast krundile 7 rajatava pumpla ning avaliku tee ja tehnovõrkude ehitusloa väljastamist.

Hoonestamise teises etapis hoonestatakse krundid pos 3, pos 4, pos 5 ja pos 6 ning kruntidele pos 3, pos 4, pos 5 ja pos 6 väljastatakse ehitusluba pärast tee ja tehnovõrkude põhiprojekti koostamist ja selle alusel ehitusloa väljastamist.

Koos mistahes krundi (va pos 1) hoonestamiseks esitatud ehitusprojekti ehitusloa taotlusega või enne seda esitatakse kogu planeeringuala tee ehitusprojekt vähemalt põhiprojekti mahus. Krundile ehitatud hoonele kasutusloa saamise eelduseks on krundi teenindava tee ja tehnovõrkude väljaehitamine (st osaline kasutusluba või kasutusluba) krundi teenindamiseks vajalikus mahus.

Etapiviisilisel hoonestamisel ei ole lubatud reoveekäitluse ajutised lahendused (nt kogumismahutid jms).

## 4. TEED, LIIKLUS JA PARKIMINE

Juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud ühendusteelt nr 11705 Saula-Kurena ringristmikult algavalt uult teelt. Ringristmikul on tagatud normidele vastav nähtavuskolmnurk.

Planeeritavad teed on erateed, millele ei ole määratud avalikkusele ligipääsu.

Planeeritud juurdepääsutee katte laius on 7m.

Liiklussuundade põhimõtteline lahendus on esitatud planeeringu põhijoonisel. Kruntide juurdepääsude ning parkimisalade asukohad, parklate lahendused (parkimiskohtade arv vastavalt projekteeritava hoone suletud brutopinnale) ning muud vajalikud andmed täpsustada ja anda projekti staadiumis eraldi projektiga või eriosana.

Planeeringujoonisel on teekatte piir illustreeriva tähendusega.

Teede ja platside katendiks on asfaltbetoon, krundil pos 1 (hoonestamise variant 1) on tankla plats ning kütuse laadimisplats betoonkivist.

Teed, kergliiklusteed ja teemaa krundile planeeritud plats on äärekivideta, tankla krundi plats äärekividega.

Jalakäijate juurdepääs toimub mööda planeeritud kergliiklusteed.

Teede ja rajatiste ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojektid vähemalt põhiprojekti mahus. Kõik projektid, millede koosseisus kavandatakse tegevust riigimaantee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile kooskõlastamiseks.

### 4.1 Planeeritava tee avalikuks kasutamiseks määramine.

Planeeringualale kavandatud kruntide juurdepääsutee on eratee, mis on Kose Vallavalitsuse tingimuste arvestamisel ja kehtivatele seadustele (sh ehitusseadustik ja 01.07.2015 kehtima hakanud planeerimiseseadus) vastava ehitusliku dokumentatsiooni olemasolul võimalik kasutusloa väljastamise järgselt anda Kose valla omandisse.

Valla omandisse andmisel muutub tee avalikult kasutatavaks teeks. Kui vahepealsel ajavahemikul osutub kahepoolsest otstarbekaks eratee määrata avalikkusele ligipääsetavaks erateeks, siis sõlmitakse vastav haldusleping.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust planeeritud tee, sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks.

Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud, teed, tänavavalgustuse ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib ehitamist) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

## 5. TEHNOVARUSTUS

### 5.1. Veevarustus

Aaspõllu kinnistu ei paikne ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK) haaratud alal. Planeeritud kruntide olmeveega varustamiseks on planeeritud uus ühisveevärgi puurkaev planeeringuala edelanurka. Ühisveevärgi rajamisel on arvestatud asjaoluga, et tehnoloogilist vett planeeringualal ei teki. Vett võetakse ordoviitsiumi ülemistest kihtidest, prognoositav summaarne veetarbimine on kuni 10m<sup>3</sup> ööpäevas. Vett kasutatakse ainult olmeveeks (kruntide veetarve ja tanklakrunt), sh krundi nr 1 arvestuslik veetarve (kui rajatakse toitlustus- ja teenindushooned) on kuni 2m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Puurkaevu asukoht on võimalikest reostusallikatest kaugel ning põhjavee suunas ülesvoolu. Puurkaevu asukoht on varasema planeeringuga ("Aaspõllu kinnistu detailplaneering, töö nr 580, AS EA Reng, Tallinn 2009) võrreldes ligilähedaselt sama.

Puurkaevul on seadusest tulenevalt 50-meetrine sanitaarkaitsevöönd.

Planeeringuala ühisveevärk rajatakse (st projekteeritakse ja ehitatakse) koostöös vee-ettevõtjaga ja vastavuses vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeringuala ühisveevärk antakse vee-ettevõtjale üle hiljemalt kasutusloa väljastamisel.

## 5.2. Olmereovee käitlemine ja kanalisatsioon

Planeeringualal on põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu ala ei paikne ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) alal ning reoveekogumisala moodustatud ei ole.

Reoveekogumisala lähipiirkonnas puudub, mistõttu tuleb planeeringualal tekkivad olmereoveed puhastada planeeringuala siseselt.

Kõigi kruntide reovesi peab olema vähemalt bioloogiliselt puhastatud.

Planeeritavatel kruntidel tekkiva olmereovee kavandatav summaarne ööpäevane kogus on kuni  $Q=10 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ .

Reovee arvestuslik vooluhulk tankla ja toitlustus-puhkehoone rajamise korral krundil pos 1 on kuni  $Q=2 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ .

Iga üksiku krundi arvestuslik reoveekogus on  $2 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Reoveekogumisala moodustamise kohustus puudub, sest planeeringualal ei ületata künnisväärtust, st 1 ha kohta ei tekitata orgaanilist reostuskoormust rohkem kui 10 inimekvivalenti. Planeeringuala olmereovee puhastamiseks on detailplaneeringu kohaselt võimalik kaks varianti.

### *Põhilahendus:*

Planeeringulahendus näeb ette reovee puhastamise väikepuhastites. Reoveepuhasti projekteeritakse koos hoone ehitusprojektiga vastavalt hoonestuse eripärale. Igale krundile projekteeritakse oma reoveepuhasti, krundi piirile tänava-alasse (krunt pos 2) rajatakse kontrollkaev ning heitvesi juhatakse kanalisatsioonitorustiku kaudu tiiki krundil pos 8, kuhu juhatakse ka sademevesi. Tiigist suunatakse heitvesi suublasse - maaparandussüsteemi eesvoolukraavi.

Sademevee kanaliseerimiseks planeeritavatelt kruntidelt kuni krundini pos 8 rajatakse eraldi sademevee kanalisatsioonitorustik.

Ajutised lahendused, näiteks kogumismahuti paigaldamine krundil, ei ole lubatud.

Reoveekäitluse ehitusprojektide koostamise ajaks peab olema sõlmitud vee-ettevõtjaga kui tulevase seadmete operaatoriga vastavasisuline leping ning ehitusprojektid tuleb koostada vastavuses vee-ettevõtja poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Kruntide reoveepuhastite projekteerimisel tuleb arvestada puhastite nõutavate kujadega, mis tulenevad Vabariigi Valitsuse määrusest 16.05.2001 nr 171 "Kanaliseerimis-ehitiste veekaitse nõuded".

### *Alternatiivlahendus:*

Kruntide pos 3, pos 4, pos 5 ja pos 6 reoveekäitluseks rajatakse üks ühine reoveepuhastusseade, järelpuhastiks on planeeritud tiik. Puhasti on planeeritud olmereovee puhastamiseks, maksimaalne reovee vooluhulk on kuni  $10 \text{ m}^3/\text{ööp}$ . Reoveepuhasti projekteerimisel tuleb arvestada muutuva koormusega (näiteks moodulpuhasti, kus koormuse lisandudes saab lisada uue mooduli), kuna suure tõenäosusega viiakse planeering ellu etapiviisiliselt.

Ajutised lahendused, näiteks kogumismahuti paigaldamine krundil, ei ole lubatud.

Reoveekäitluse alternatiivlahendusele tuleb seaduses ettenähtud juhul ja korras koostada keskkonnamõju eelhindang.

Reoveekäitluse rajamisel peavad olema täidetud järgmised tingimused:

1. Enne planeeringualal esimesele hoonetele (välja arvatud krunt pos 1) ehitusloa taotlemist peab olema (HKTS §12 lg2 sätestatule vastava) vee-ettevõtjaga sõlmitud leping, mis tagab jätkusuutlikuks toimimiseks piisava koostöö ÜVK väljaehitamisel ja seab vee-ettevõtjale ÜVK taristu kasutusloa väljastamise järgse ülevõtmise kohustuse.
2. Planeeringualal oleva ÜVK ehitustegevuse aluseks on punktis 1 viidatud vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Põhilahenduse puhul krundile pos 8 puhastit ei projekteerita ning krundi pos 8 sihtotstarbeks määratakse tootmismaa 100%. Tiik rajatakse mõlema variandi puhul, kuna see on järelepuhastiks vajalik.

Põhilahenduse puhul puhasti krundil pos 8 puudub ning seega ei ole ka kuja. Tiigil endal kuja puudub.

Sademevee kanalisatsioonitorustiku kaudu võidakse krundile pos 8 rajatavasse tiiki juhtida ka hoonete katustelt valguv sademevesi. Tiigi ülevool juhitakse kraavi ning edasi olemasoleva sademeveekanalisatsiooni kaudu suublasse, milleks on maaparandussüsteemi eesvoolukraav.

*Krundile pos 1 planeeritud kanalisatsioon:*

Krundile pos 1 rajatakse väikepuhasti, kui ehitusõigust pos 6-ga ei liideta.

Reovesi puhastatakse ning heitvesi immutatakse pinnasesse. Krundi reovesi peab olema bioloogiliselt puhastatud, septiku või reoveemahuti paigaldamine (sh ajutise lahendusena) ei ole lubatud.

Kui kruntide pos 1 ja pos 6 hoonestusalad liidetakse, tuleb reoveekäitus lahendada hoone ehitusprojektiga, arvestades tekkivat summaarset reostuskoormust.

Krundi 1 reoveekäitus on sõltuv krundile projekteeritavast hoonestusest või kruntide ehitusõiguste liitmisest.

Planeeringuala aluspõhi (paas) paikneb 4,5-4,8 meetri sügavusel. Pinnakattes on valdav keskmine rähkne (kohati veeriseline) saviliiv. Põhjavee tase on keskmiselt ca 3-4 m maapinnast.

Planeeringulahendus vastab Vabariigi Valitsuse määrusele 29.11.2012 nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõude, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed".

### 5.3. Sademevee- ja tehnoloogilise heitvee käitlemine

Sademeveekäitus on lahendatud, arvestades EVS-921-2014 "Veevarustuse välisvõrk" nõudeid.

Krundi nr 1 arvestuslik sademevee vooluhulk, mis koguneb tankimis- ning kütuse laadimisplatsilt (planeeringujoonisel on lahendus esitatud ühe võimaliku variandina variant 1 kohaselt), on kuni 1 l/s, tugeva vihmavalingu korral (äärekividega platsi pindala on ca 0,4ha) kuni 30l/s.

Sademevee (sadevesi kütuse laadimis- ja tankimisplatsilt ning veoautode parklast) puhastamiseks on planeeritud õli- ja liivapüüdur. Heitvesi immutatakse

immutustorustikuga, sademevee tipu leevenduspuhvriks võib kaevata tiigi.

Tankla sademeveetorustik peab olema õlikindel ning tankurite ja laadimisplatsi alla peab projektiga ette nägema kile.

Teemaal krunt pos 2 on liiklus eeldatavalt väike, liiklustiheduse prognoosarvutust ei ole koostatud ning teemaa parklas autod pikemalt ei peatu, seega on õliproduktidega saastumise oht minimaalne.

Sõidutee ning teemaale planeeritud parkla sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimise võtetega krundi haljasaladele ning immutatakse pinnasesse või juhitakse sademevee kanalisatsiooni.

Arvutuslik sademete intensiivsus on 69,5 l/s/ha. Vee äravoolutegur katustelt on 1,0. Kui kogu planeeringuala ehitusõigus realiseeritakse maksimaalselt lubatavas mahus (lubatud suurim hoonetealune pind kruntidel 3,4,5 ja 6 kokku on 3,8ha), on sademevee vooluhulk katustelt (3,8x69,5x1,0) kokku ligikaudu 264 l/s.

Võimalik sillutatud platside pindala kokku on 2,78ha. Arvutuslik sademevee vooluhulk platsidelt (2,78x69,5x0,8) kokku on 155 l/s. Mõlemad kokku 419 l/s, sellest voolab torustiku kaudu (kaev nr 15 võtab vastu kuni 200 l/s) ära 200 l/s, käitlemata jääb 219 l/s.

Intensiivse saju kestvuseks loetakse 20 minutit. Selle ajaga koguneks planeeringualalt sademevett, mida kaevu nr 15 kaudu torustik vastu võtta ega ära juhtida ei suuda, 263m<sup>3</sup>.

Eeltoodud arvutuskäik ei sisalda saju kestel toimuvat imbumist pinnasesse.

Järeldus - olemasolev Klaasimeistri sademeveekanalisatsioon ei ole võimeline kogu Aaspõllu planeeringualale kavandatud hoonete katustelt ning platsidelt kogutavat (ehitusõiguse maksimaalse realiseerimise korral) sademevett vastu võtma.

Leevendusmeetmena näeb planeeringulahendus ette kraavi kaevamise ja sademevee immutamise selles. Planeeritud kraavi sügavus on kuni 2 meetrit (kaev nr 15 juures) ning kraavi maht on ligikaudu 1100m<sup>3</sup>.

Planeeritud kraav toimib sademevee puhvrina ning kraavi maht ületab neljakordselt intensiivse vihmavalingu korral kogu territooriumi sademevee mahutamiseks vajaliku mahu. Kraav väldib ka sademevee valgumise naaberkinnistutele.

Sademeveetorustiku suublat ümber ehitada või täiendavalt kindlustada ei ole vaja.

Sademevett võib koguda ja puhastada ning kasutada hoonete sisetarbes.

Sillutatud platside sademevesi tuleb vertikaalplaneerimise võtetega juhtida kõrvalasuvatele haljasaladele ning immutada või juhtida sademeveekanalisatsiooni. Kui kruntide sillutatud platsid on suured (rohkem kui 1/3 krundi pindalast), tuleb koos hoonete projektiga koostada sademeveekanalisatsiooni projekt põhiprojekti mahus.

Katustelt valguva sadevee ärajuhtimine kruntidel 1,3,4,5 ja 6 tuleb lahendada hoone ehitusprojektiga enne ehitusloa taotluse esitamist. Kruntide 3 ja 6 sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni kaudu tiiki, kruntide 4 ja 5 puhul võib sademevee juhtida kruntidele 4 ja 5 planeeritud kraavi. Sademeveekäitlus lahendatakse koos hoone ehitusprojektiga enne ehitusloa taotluse esitamist.

#### 5.4. Elektrivarustus

##### 5.4.1. 10kV ja 0,4 kV elektritoide

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele

nr 234319, välja antud 17.09.2015.

Planeeringuala kruntide elektrienergia varustamine tootmiskrundid 4tk (pos 3,4,5 ja 6) 3x400A, tankla (pos 1) 3x32A, pumpla 3x25A, tänavavalgustus 3x10A, puhasti 3x10A) on ette nähtud uuest projekteeritavast 10/0,4kV komplektalajaamast. Alajaama toide on ette nähtud projekteeritavalt 10kV maakaablilt Lusti 10/0,4kV alajaamast. Uue planeeritava alajaama toide on seotud Põlluaasa 10/0,4kV alajaamaga.

Maakaabli ehitus teostatakse eraldi projekti alusel.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub Ostja toitekaabli kingadel alajaama 0,4kV jaotusseadmes. Liitumispunktist elektripaigaldiste peakilpi (liitumiskilpideni) ehitab tarbija (arendaja) oma vajadustele vastavad planeeringukohased liinid. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab iga kinnistu (planeeritud krundi) omanik oma vajadustele vastava toiteliini. Üksiku krundi (tarbija) liitumispunkt on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel (vt joonis 3).

Projekteeritavale 10/0,4 kV alajaamale on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

#### *5.4.2. Välisvalgustus*

Piirkonda on planeeritud tänavavalgustus.

Välisvalgustusmastid ja toitekaabel on planeeritud platsi servadesse, mastide täpsed asukohad ning lülituspunkti paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga enne esimesele arendatavale krundile (v.a. krunt pos 1) ehitusloa taotlemist. Valgustite toiteliinid ehitatakse maakaabliga.

#### *5.5. Sidevarustus*

Kruntide sidevarustus lahendatakse olemasoleva kaablivõrgu kaudu. Kõigile uutele kruntidele on ette nähtud kaabliga sidevarustus. Sidekaablite ehitusprojekt kooskõlastada tulevase teenusepakkujaga.

#### *5.6. Küte*

Kruntide hoonete küttelahendus antakse koos hoone projektiga, kasutada võib kõiki keskkonnasõbralikke lahendusi, sh tootmistegevuse jääksoojust.

Hoonete kütteks võib kasutada nii soojuspumpasid kui otsest elektri- või maakütet, maaküttekontuuri asukoht täpsustada ehitusprojektiga, kontuuri ei või projekteerida naaberkrundi piirile lähemale kui 2 meetrit.

Hoonete katustele võib nii hoonete kütteks kui vee soojendamiseks paigaldada päikesekollektori ja/või päikesepaneelid.

## **6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE**

### *Tuleohutus*

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada siseministri määrusega 30.03.2017 nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" ning projekti koostamise ajal kehtivaid norme ja standardeid.

Rajatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass täpsustatakse ehitusprojektiga. Hoonete liigitus tuleohutuse järgi on V (kontorid) ja VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviis.

Vajaliku tuletõrjevee saamiseks paigaldatakse teemaa krundile tuletõrjevee mahutid ning

nende juurde tuletõrjepumpla. Mahuti juurest rajatakse põhiveevarustusest eraldi tuletõrjevee torustik koos sellel paiknevate hüdrantidega. Vajalik vesi saadakse hüdrantidest (mahutite arvestuslik teoreetiline maht on 324 m<sup>3</sup>). Mahutid (mahutipark) peab olema projekteeritud tagavaraga ning sisaldama sprinklersüsteemide jaoks vajalikku lisamahtu, kui hoonetesse projekteeritakse sprinklersüsteemid.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada siseministri määruse 30.03.2017.a. nr 17 lisa 2 piirangutega hoonete korruselisuse, kõrguse, pindala ja kasutajate arvu osas.

Tanklarajatiste (mahuti, torustikud, maanduskontuurid, piksekaitse, elektri- ja signalisatsiooniseadmed jne) paigutus ning tuleohutusnõuded lahendatakse ehitusprojektiga vastavalt standardi nõuetele.

Kütusemahuti (mahuti pealispind) projekteerida vähemalt 120cm sügavusel maapinnast.

Tankurite juurde paigaldada külmakindlad tulekustutid, tankla varustada lahtise tule kasutamist ning suitsetamist keelavate märkidega.

Mahuti kõrvale ei tohi rajada okaspuudest haljastust.

Planeeringulahendus vastab EVS 812-6:2012 "Tuletõrje veevarustus", EVS 812-4:2012 "Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus" ja EVS 812-5:2005 Kütuseterminalide ning tanklate tuleohutus" nõuetele.

#### *Keskkonnakaitse*

Planeeritud tegevus ei kujuta nõuete täitmisel endast ohtu keskkonnale.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringu koostamise ajal puudub detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isikul teave konkreetsetest planeeritavatest tootmis- või muudest tegevustest, keskkonnamõju hindamist ei algatata.

Planeeringu koostamisel ei ole täpselt teada kavandatavate tegevuste tegelikke mahtusid ja tehnoloogiaid, kuid lisatingimuseks on, et tegevustega ei kaasneks ei planeeringualal ega ulatuks väljapoole planeeringuala kehtestatud piirnorme ületavaid ning leevendusabinõusid vajavaid keskkonnamõjusid.

Detailplaneeringu elluviimisel lähtutakse kehtivast seadusandlusest, ehitusprojektide ning tegevuslubade menetlemise käigus juhendatakse Keskkonnamõju hindamise ning keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse sätetest.

#### *Tervisekaitse*

Planeeringu elluviimisel ei kavandata kruntidele tegevusi, mis põhjustaksid naaberkinnistutel õhusaastet, tajutavat müra või muud keskkonnale kahjulikku mõju.

Krundi nr 1 planeeritud ehitiste kasutamine võivad olla seotud (kui krunt pos 1 hoonestatakse variant 1 kohaselt) liikluse ja transpordiga, ehitised ise müra, vibratsiooni või õhusaastet ei tekita ega põhjusta.

Kruntidele planeeritavate ehitiste ohutuse küsimused lahendatakse jätkuvate projekteerimistööde käigus vastavalt kehtivatele normatiividele.

Maanteeamet on arendajat teavitanud, et tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Planeeritud ehitised ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ning kõigest eeltoodust

tulenevalt vastab planeeringulahendus Rahvatervise seaduse ning sotsiaalministri 04.03.2002.a määruse nr 42 nõuetele.

#### *Kuritegevusriskide ennetamine*

Planeeritav ala asub tiheda teedevõrguga käidavas piirkonnas ning tegemist on hästi jälgitava madala kuritegevustasemega piirkonnaga.

Kuritegevust ennetavad meetmed on:

- juurdepääsud, platsid ja hooned on pimedal ajal valgustatud;
- tagatakse krundi üldine heakord;
- tagatakse jälgitavus (videovalve ja hea nähtavus);
- tagatakse prügimajanduse nõuetekohane korraldamine;
- nõutav on vastupidavate ehitusmaterjalide kasutamine;
- vajadusel territooriumi tarastamine.

## 7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringualal ei ole ega kavandata ühtegi piirangut või kitsendust, mille mõju ulatuks Aaspõllu kinnistu piiridest kaugemale.

Planeeringuala kruntidel on järgmised kitsendused (vt joonis 4 "Detailplaan"):

#### *Krunt 1*

Riigimaantee kaitsevöönd 30 meetrit;  
Klaasimeistri servituudiala laiusega 10 m;  
Siderajatiste kaitsevöönd 1 m rajatisest

#### *Krunt 2*

Riigimaantee kaitsevöönd 30 meetrit;  
Sidekanali kaitsevöönd 1 m sidekanalist;  
Planeeritud tehnorajatiste kaitsevööndid;  
Puhastuseadme kuja 50 m puhastist;  
Alajaama kaitsevöönd 2m alajaama väliskontuurist

#### *Krunt 3*

Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50 m

#### *Krunt 4*

10kV õhuliini kaitsevöönd 10 m liinist;  
10kV maakaabli kaitsevöönd 1m kaablist

#### *Krunt 5*

Klaasimeistri servituudiala laiusega 10 m;  
Sidekaabli kaitsevöönd 1m kaablist;  
Tuletõrje veetorustiku servituut ja kaitsevöönd 2m torustikust;  
10kV õhuliini kaitsevöönd 10 m liinist;  
10kV maakaabli kaitsevöönd 1m kaablist;  
veejuhtimisservituut, kraavi talumise kohustus;  
puhastusseadme kuja kuni 50m (sõltub puhasti tüübist)

#### *Krunt 6*

Klaasimeistri servituudiala laiusega 10 meetrit;  
Sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaablist;  
Puhastusseadme kuja kuni 50 m (sõltub puhasti tüübist)

#### *Krunt 7*

Planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndid

#### *Krunt 8*

Klaasimeistri servituudiala laiusega 10 meetrit;

10kV maakaabli kaitsevöönd 1m kaablist;  
planeeritud tehnorajatiste kaitsevööndid

#### *Maaüksus 9*

Riigimaantee kaitsevöönd 30 m;  
Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50m;  
Sidekanali kaitsevöönd 1 m

Ehitustööde käigus tehnovõrkude kaitsetsoonis tuleb kinni pidada kaitse-eeskirjade nõuetest. Tööde teostamisel juhendada tehnovõrkude omanike ettekirjututustest.

## 8. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

- Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalasse.
- Piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- Detailplaneeringuga ei seata nõudeid hoonete vundamenditüübile. Ehitusgeoloogilised uuringud koostatakse vajalikus mahus vastavalt hoonete eripärale enne hoonete eelprojektide koostamisele asumist.
- Välisviimistluse materjalide valik vaba – lahendatakse hoone ehitus projektiga. Fassaadid võib liigendada kas vormilt, materjalilt või toonidelt;
- Planeeritavatele hoonetele ehitusjoont ei ole ette nähtud. Planeeritava tee äärsed hooned projekteerida põhimahus paralleelselt või risti teega. Fassaadid 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee poole projekteerida esinduslikumad;
- Planeeritava tee poole projekteerida soovituslikult võimalikult palju akna- ja klaaspindasid ja võimaluse korral esinduslikud peasissepääsud.
- Tuleohutusest tulenevalt on hoonetevaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud minimaalselt 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajalik rakendada ehituslikke abinõusid. Tuleohutuse nõuded täpsustatakse konkreetse hoone ehitusprojekti staadiumis.
- Lubatud katusekalle on 0-25°. Katuste projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusest;
- Büroohoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada nõudeid ning tagada siseruumides normidekohased müratasemed;
- Teed ja platsid rajada asfaltbetoonkattega va juhul kui detailplaneering ei näe ette teisiti;
- Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Lubatud on rajada kuni 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada nt metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid kuritegevuse ennetamiseks ümbritseda vaid ladustamise platsid või näidiste alad. Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada vajaliku juurdepääsu ja tehnorajatiste kaitsevööndite ulatusega;
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Kose Vallavalitsusega enne eelprojekti koostamisele asumist;
- Kruntidele võib kavandada tootmishooned kas koos büroo- ja olmeosadega või eraldi;
- Maksimaalne korruselisus - kuni 3 korrust, krunt pos 1 – kuni 2 korrust;
- Lubatud katusekalle 0 - 25 °. Katuskalded täpsustatakse projekti staadiumis;
- Välisviimistlusmaterjalid – valida looduslähedased, samas äriliselt erksad;

- Kohustuslik ehitusjoon puudub, kuid uus hoone peab arvestama olemasoleva hoonestusega;
- Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada hoonete vaadeldavusega 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teelt.
- Kinnistu edelaosas asuv mets säilitatakse.
- Kõigil kruntidel peab haljasalade osakaal olema  $\geq 15\%$  krundi pindalast. Kõigil kruntidel tuleb haljastuse rajamiseks koostada haljastusprojekt hoone ehitusloa taotlusega koos esitatava ehitusprojekti koosseisus.
- Krundil pos 4 vastu Aru kinnistu piiri rajatakse 30 meetri laiune müravalliga metsa-ala, millest 20 meetri laiune riba metsastatakse istutamise teel kohalikke liike kasutades planeeringu kehtestamise järgselt koheselt koos esimeste arendustegevustega (sh kruntide moodustamisega).
- Metsastamisega samaaegselt istutatakse piki Aru kinnistu piiri vähemalt 60-meetrine rida 1,5 meetri kõrguseid kuuski põhijoonisel märgitud alale.
- Hoonetest ja platsidest ülejäävas krundi osas rajada niidetav muru koos kõrghaljastusega, mille lahendus on näidatud hoone ehitusprojekti asendiplaanil.
- Jäätmed käideldakse vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale - liitumine korraldatud jäätmeveoga on kohustuslik (va seaduses sätestatud juhul). Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses Jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmete kogumine krundil (kruntidel) toimub vastavatesse konteineritesse.
- Tehnoloogilistes protsessides kasutatavate kemikaalide hoidmiseks tuleb hoonetesse projekteerida vastavad laoruumid.

## 9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub planeeringualal kehtiv varemkoostatud Aaspõllu kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu otsusega nr 240, 24.09.2009.a.) osaliselt kehtetuks (vt joonis 7).

Kinnistusraamatusse kantud Põlluaasa kinnistu teeservituut tühistatakse.

Krundile pos 4 vastu Aru kinnistu piiri rajatakse 30 meetri laiune müravalliga metsa ala, millest ligikaudu 20 meetri laiune riba metsastatakse istutamise teel kohalikke liike kasutades planeeringu kehtestamise järel koheselt esimesel võimalusel. Metsastamisega samaaegselt istutatakse piki Aru kinnistu piiri vähemalt 60-meetrine rida 1,5 meetri kõrguseid kuuski põhijoonisel märgitud alale.

Müravall rajatakse koos planeeringualale esimeste hoonete püstitamisega või juhul, kui kruntidele hakatakse ladustama materjale. Müravalli rajamise kohustus ei laiene erandlikult olukorrale, kui krundile pos 1 rajatakse tankla ning seda teenindavad rajatised ja teistele kruntidele ei ehitata ega ladustata materjale.

Planeeringukohaste uute katastriüksuste moodustamine toimub kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Krundi ehitusõigus (sh vajalikud rajatised ja tehnovõrgud) realiseeritakse krundi valdaja

poolt.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega. Kose Vallavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud ettevõtte OÜ Põlluarendus on sõlminud halduslepingu (registreeritud Kose Vallavalitsuse dokumendiregistris 27.06.2019 nr 2-7.9/19 all), millega lepiti kokku detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustused.