

## AASPÖLLU KINNISTU DETAILPLANEERING

Kolu küla, Kose vald,  
Harju maakond

### DETAILPLANEERING

---

**Huivatud osapool: Hoog Kinnisvara AS**  
Järvevana tee 5, Tallinn, 10132  
Reg. nr: 11153830

Esindaja: Andres Kaur  
Tel. 650 8814, faks 650 8813  
e-mail: andres.kaur@hoog.ee

---

**Projekteerija: Aktsiaselts EA Reng**  
Mustamäe tee 46, 10621 Tallinn. Reg. 10226774  
EP-, EL10226774-0001, FPR000006

Vastutav spetsialist: Reino Rass  
Telefon 626 0000 Faks: 626 0010  
e-mail: [eareng@eareng.ee](mailto:eareng@eareng.ee)

---

**Projekt: 580**  
Stadium: Detailplaneering  
Kuupäev: 31.03.2009



## **AASPÕLLU KINNISTU (33701:002:0375) DETAILPLANEERING**

**KOLU KÜLA, KOSE VALD, HARJU MAAKOND**

**Tellija:**

Kose vallavalitsus  
Reg. nr: 75011547  
Hariduse 1, 751010, Kose  
Tel: 6756328  
vald@kose.ee

**Huvitatud osapool:**

AS Hoog Kinnisvara  
Reg. nr: 11153830  
Kontaktisik: Andres Kaur  
Järvevana tee 5, Tallinn, 10132  
Tel. 650 8812, faks 6 508 813  
e-mail: [andres.kaur@hoog.ee](mailto:andres.kaur@hoog.ee)

**Projekteerija:**

Aktsiaselts EA RENG  
Mustamäe tee 46, 10621, Tallinn  
Kontaktisik: Reino Rass  
Tel. 6260000, faks 6260010  
e-mail: [eareng@eareng.ee](mailto:eareng@eareng.ee)

- arhitekt  
- planeerija

Reino Rass  
Eve Lõo

- osakonna juhataja  
- projektijuht

Reino Rass  
Reino Rass

Tallinn 2009

# SISUKORD

## MENETLUSDOKUMENDID

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks, Hoog Kinnisvara AS, 09.01.2009
- Kose Vallavalitsuse korraldus nr 22 detailplaneeringu algatamise kohta ja detailplaneeringu lähtetingimused, 19. jaanuar 2009
- Kinnisturegistri väljavõte
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni detailplaneeringu läbivaatamine, 25.05.2009, nr HJR 6-5/11294-2
- Detailplaneeringu kehtestamine Kose Vallavolikogu otsusega nr 240, 24.09.2009

## SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA .....	4
1.1. Planeeringu koostamise alusdokumendid .....	4
1.2. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	4
1.3. Planeeringu koostamise eesmärk .....	4
1.4. Planeeringu tellija .....	5
1.6. Projekteerija .....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	6
2.1. Olemasolev situatsioon .....	6
3. PLANEERIMISLAHENDUS .....	8
3.1. Maa-ala funktsionaalne lahendus .....	8
3.3. Arhitektuurinõuded .....	8
3.4. Liikluskorraldus ja parkimine .....	9
3.5. Haljastus ja krundi heakord .....	9
4. MUUD MEETMED .....	10
4.1. Tulekaitse nõuded .....	10
4.2. Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse abinõud .....	10
4.3. Kuritegevust ennetavad meetmed .....	11
4.3. Nõuded detailplaneeringule .....	11
4.4. Servituudi vajadus .....	11
5. TEHNOVÕRGUD .....	12
5.1. Soojavarustus .....	12
5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	12
5.3. Elektrivarustus .....	13
5.4. Sidevarustus .....	15

## **LISAD**

LISA 1 – Elion Ettevõtted Aktsiaselts, telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 9354518, 10.03.2009

LISA 2 – OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon, tehnilised tingimused nr 161411, 23.04.2009

LISA 3 – Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu (DP) sademevee valdkonna täiendamine, OÜ Alkranel, Tartu 2009

## **JOONISED**

DP1	Situatsiooniskeem
DP2	Tugiplaan
DP3	Põhijoonis
DP4	Tehnovõrkude koondplaan

## **KOOSKÕLASTUSED**

- Maanteeameti kooskõlastus detailplaneeringule nr 3,1-2/09-00014/061, 17.04.2009
- Põhja Regionaalse Maanteeameti kooskõlastus detailplaneeringule nr 90288, 17.04.2009
- Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi kooskõlastus nr 10833355, 13.05.2009
- OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektori kooskõlastus nr 4477, 08.06.2009
- Põhja-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus nr 2078, 18.06.2009

**MENETLUSE DOKUMENDID**

**KOSE VALLAVALITSUSELE**  
**TAOTLUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS**

**TAOTLEJA ÜLDANDMED**

TAOTLEJA NIMI: HOOG KINNISVARA AS  
AADRESS: Järvevana tee 5, Tallinn 10132  
ÄRIREGISTRI NR/ISIKUKOOD: 11153830  
KONTAKTTELEFON: +372 650 88 12, +372 51 28282

**PLANEERINGUALA ASUKOHT**

Palun algatada detailplaneering (võimalusel kehtiva detailplaneeringu muutmise) ja väljastada detailplaneeringu lähteülesanne maaüksusele järgmise aadressiga: HARJUMAA, KOSE VALD, KOLU KÜLA, AASPÖLLU KINNISTU

**DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

Aaspõllu detailplaneeringu muutmise eesmärk on viia kehtiv planeeringu lahendus kooskõlla E263 Aruvalla-Kose eelprojekti Kolu eritasandilise ristmiku lahendusega .

**TAOTLEJA SUHE MAAÜKSUSEGA:** kinnistu omanik ☒

hoone omanik ☐

muu huvitatud isik ☐

**OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJEDUS PLANEERITAVAL ALAL:**

Maaüksuse suurus 13,71 HA  
Olemasolevad ehitised : PUUDUVAD  
Maaüksuse kasutusotstarve Kose valla üldplaneeringus: TOOTMISMAA  
Maaüksuse praegune sihtotstarve: TOOTMISMAA



## TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUS\*

	Veevarustus ühisveevärgist	Kanalisatsioon kanalisatsioonivõrku	Sidevarustus	Elektrivarustus	Soojavarustus
Olemasolev			X		
Planeeritav	X	X		X	X
Vajaduse suurendamine					

\*olemasolu/vajadus märkida ristiga

## TEEDE JA JUURDEPÄÄSUDE OLEMASOLU:

Olemasolev juurdepääs läbi Põlluaasa kinnistu (Fenser Ehitus OÜ) . Servituut olemas.

## TAOTLUSELE LISADA DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

### MÄRKUS

Käesoleva taotluse esitamisega nõustub taotleja sõlmima Kose Vallavalitsusega pärast lähteülesande kinnitamist planeerimisseaduse § 10 lg 6 kohase detailplaneeringu koostamise lepingu.

*Audis Koen*

*A. Koen* 09.01.2009

Taotleja allkiri ja kuupäev

1007-2009

Eesti Vabariik  
Harju maakond  
Kose Vallavalitsus  
**KORRALDUS**

Kose

19. jaanuar 2009 nr 22

**Detailplaneeringu algatamine**

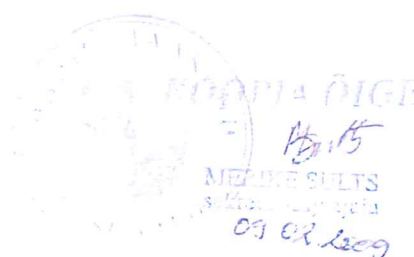
Aluseks võttes planeerimisseaduse § 9, § 10 lõike 1, 5, 6, Kose Vallavolikogu 25.06.1998 määruse nr 7 "Kose valla üldplaneering", Kose Vallavolikogu 27.03.2008 määruse nr 108 "Kose valla ehitusmäärus", Kose Vallavolikogu 21.10.2004 otsuse nr 154 "Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu kehtestamine", **Hoog Kinnisvara AS** esindaja taotluse detailplaneeringu algatamiseks ning abivallavanem-maanõunik Merle Pussak'u ettekande annab

Kose Vallavalitsus  
**korralduse:**

1. Algatada Kolu külas asuva **Aaspõllu** kinnistu (33701:002:0475) detailplaneering eesmärgiga viia kehtestatud detailplaneeringu lahendus kooskõlla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee eelprojekti Aruvalla-Kose lõigu Kolu eritasandilise ristmiku lahendusega.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähtetingimused.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada Kose Vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteülesande kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotavad detailplaneeringu lähtetingimused kehtivuse.
4. Anda detailplaneeringu rahastamise õigus aktsiaseltsile Hoog Kinnisvara.
5. Korraldus on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.
6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

Vello Jõgisoo  
vallavanem

Kätlin Iljin  
vallasekretär



Kinnitatud  
Kose Vallavalitsuse  
19.01.2009  
korraldusega nr 22

## DETAILPLANEERINGU LÄHTETINGIMUSED

### 1. Lähtetingimuste koostamise alused:

- Kose valla üldplaneering;
- Aaspõllu kinnistu detailplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Kose valla ehitusmäärus;
- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Aruvalla-Kose lõigu (26,6-40,0 km) eelprojekt;
- Aktsiaseltsi Hoog Kinnisvara taotlus detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Planeeringu objektiks on Kolu külas asuv Aaspõllu kinnistu (33701:002:0475). Planeeringuga viia kehtestatud detailplaneeringu lahendus kooskõlla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee eelprojekti Aruvalla-Kose lõigu Kolu eritasandilise ristmiku lahendusega. Planeeritava kinnistu pindala on 13,71 ha.

### 3. Olemasolev olukord:

- Maa omanik on aktsiaselts Hoog Kinnisvara.
- Planeeritavale alale on juurdepääs riigimaanteelt T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa.
- Planeeringu ala külgneb idast Kolukõrtsi (33701:002:0242) ja Aru (33701:002:0282) kinnistuga, lõunast riigimaanteega T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, põhjast Põlluaasa (33701:002:0474) ja läänest Tuisu (33701:002:0347) kinnistuga.

4. Planeeringu koostamiseks teostada topo-geodeetiline mõõdistamine, millele on märgitud olemasolev kõrghaljastus, kõik insenervõrgud, teed ja hooned minimaalselt 20 meetri ulatuses väljaspool planeeritava ala piire.

### 5. Planeeringu ülesanded:

5.1. Planeeritava maa-ala sihtotstarve on tootmismaa.

#### 5.2. Krundile ehitusõiguste määramine:

- 5.2.1. hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 5.2.2. hoonete suurim/vähim lubatud kõrgus;
- 5.2.3. määrata ehitistevahelised kujud.

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned.

#### 5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavatele hoonetele:

- 5.4.1. lubatud korruselisus;
- 5.4.2. katusekalded;
- 5.4.3. välisviimistluse materjalid;
- 5.4.4. kohustuslik ehitusjoon.

5.5. Kitsenduste ja servituutide määramine.

5.6. Tänavate maa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramine:

5.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine kooskõlas olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine:

5.8.1. kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;

5.8.2. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

5.8.3. krundi piirded (materjal, kõrgus);

5.8.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (sh. sadevete ärajuhtimine);

5.8.5. lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

5.9. Keskkonnakaitse, tervisekaitse, tuleohutuse abinõude määramine

6. Planeering kooskõlastada:

- Harjumaa Päästeteenistusega;
- Harjumaa Keskkonnateenistus;
- Maanteeamet;
- Põhja Regionaalne Maanteeamet;
- Planeeringu koostamisel teha koostööd AS-iga Elion Ettevõtted, AS-iga Eesti Energia ja OÜ-ga Kose Vesi.

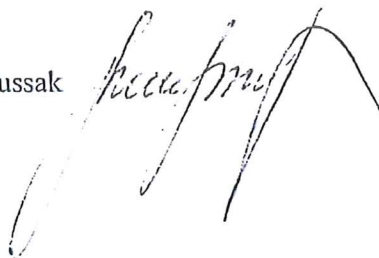
7. Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Kose Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja detailplaneeringu lähteülesannet täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

8. Detailplaneeringu seletuskirjas näidata, et arendaja kohustub rahastama ja välja ehitama detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, veetrassid, reoveekanaliseerimise ja vihmaveekanaliseerimise.

9. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kose Vallavalitsus (Planeerimisseadus § 13 lõiked 2 ja 3).

10. Planeering vormistada neljas eksemplaris, joonised mõõtkavas 1:500...1:2000.

Lähteülesande koostas Merle Pussak



Kasutaja: Hoog Kinnisvara AS - Andres Kaur Asutus: Hoog Kinnisvara AS Kuupäev: 2.02.2009 13:33:29

Kinnistusosakond Harju Maakohtu kinnistusosakond

Jaoskond Harju

Uus registriora number 8759802

Vana registriora number 87598

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged

Elektrooniline registriora omab õiguslikku tähendust: 22.08.2006

Alates 05.12.2005 lisati Harju kinnistute numbritele lõpu tunnus 02

Täpsemalt aadressilt: <http://www.rik.ee/33158>

Teade

I jagu						
Kande number	Katastritunnus/piiratud asjaõigus	Koosseis/piiratud asjaõigus	Pindala	Kande alus	Kande kehtivus	
1	33701:002:0475	tootmismaa, Kose vald, Kolu küla, Aaspõllu	13,71 ha	Registriora avamisel osa eraldamisel kinnistust nr 70478 08.01.2004 ja 10.02.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.03.2004. Kohtunikuabi S. Biin	kehtiv	
2	Tasuta ja tähtajatu kanalisatsiooniservituut vastavalt 29.10.2004 lepingu punktile 3, mis on kantud registriora nr 87597 3. jakku.			29.10.2004 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.11.2004. Kohtunikuabi T. Kullamä	kehtiv	
3	Tasuta ja tähtajatu teeservituut vastavalt 29.10.2004 lepingu punktile 4, mis on kantud harju jaoskonna registriora nr 87597 3. jakku.			29.10.2004 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.11.2004. Kohtunikuabi T. Kullamä	kehtiv	
II jagu						
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus	
1	Osaühing EVALO Agro (reg.kood 10549075, Rakvere vald)		08.01.2004 ja 10.02.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.03.2004. Kohtunikuabi S. Biin		kustutatud	
2	Hindrek Ojamaa (isikukood 36201250258)		08.01.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.03.2004. Kohtunikuabi S. Biin		kustutatud	
3	Aktsiaselts Flagmore (reg.kood 10432893, Tallinn)		29.08.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.09.2005. Kohtunikuabi H.Miller		kustutatud	
4	Hoog Kinnisvara AS (registrikood 11153830, Tallinna linn)		24.08.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 14.09.2006.Kohtunikuabi Kadri Laud		kehtiv	
III jagu						
Kande number	Kanne		Kande alus		Kande kehtivus	
1	Tasuta ja tähtajatu kanalisatsiooniservituut Harju jaoskonna kinnistu nr 87599 igakordse omaniku kasuks vastavalt 29.10.2004 lepingu punktile 3. 29.10.2004 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.11.2004. Kohtunikuabi T. Kullamä				kehtiv	
2	Reaalservituut kinnistu nr 8759702 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta liiniservituut vastavalt 22.05.2007.a. sõlmitud lepingu punktidele 3.1. ja 3.2. ning lepingule lisatud plaanile. 22.05.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 1.06.2007.Kohtunikuabi Lilian Nurmoja				kehtiv	
IV jagu						
Kande number	Hüpoteegi kanne		Hüpoteegi summa	Kande alus	Kande aluse hüpoteegi summa	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 20 000 000,00 krooni Aktsiaselts Hansapank (registrikood 10060701, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 24.08.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 14.09.2006.Kohtunikuabi Kadri Laud		20 000 000,00			kehtiv



KESKKONNAAMET  
Harju-Järva-Rapla regioon

Keskkonnaamet  
Narva mnt 7A, 15172 Tallinn, registrikood 70008658  
Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee  
www.keskkonnaamet.ee

KOSE VALLAVALITSUS

„26” 05 2009.a  
Nr. 7-1.2/522-1

Kose Vallavalitsus  
Hariduse 1  
75101 KOSE

Teie 27.04.2009 nr 7-1.2/522

Meie 25.05.2009 nr HJR 6-5/11294-2

Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu läbivaatamine

Oleme tutvunud Teie 27.04.2009 kaaskirjaga nr 7-1.2/522 esitatud Kose vallas Kolu külas asuva Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu (AS EA RENG töö nr 580, Tallinn 2009) lahendusega ning esitame järgmised märkused:

Vastukaaluks planeeringu seletuskirjas (lk 9) toodule märgime, et rajatava puurkaevu sanitaarkaitsealale jääv haljastus ei ole üldpraktikas põhjaveele reostusohu kujutava iseloomuga.

Juhime tähelepanu, et planeeringu seletuskirjas (lk 12) on aastase kütteõli tarbena antud ekslikult ( $m^2$ ) dimensioon.

Peame vajalikuks täiendada planeeringu seletuskirja ja vajadusel jooniseid selliselt, et selguks ca 2,3 ha asfaltpindadelt kogutava potentsiaalselt õliproduktidega saastunud sademevee puhastamine õli- ja liivapüüdurites enne eelvoolu juhtimist.

Lugupidamisega

Allan Piik  
Harju-Järva-Rapla regioon  
Juhataja kt

Lisad: Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu kaust

Viljar Kirikal 6744 815

Eesti Vabariik  
Harju maakond  
Kose vald

**KOSE VALLAVOLIKOGU  
OTSUS**

Kose

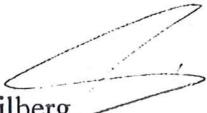
24. september 2009 nr 240

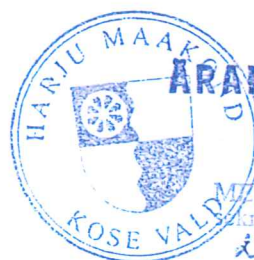
**Detailplaneeringu kehtestamine**

Aluseks võttes planeerimisseaduse § 24 lõike 3, § 25 lõike 4 ja halduskohtumenetluse seadustiku § 9 lõike 1, Kose Vallavolikogu

**OTSUSTAB:**

1. Kehtestada Kose vallas Kolu külas **Aaspõllu** kinnistu detailplaneering.
2. Avaldada teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ajalehes "Harju Elu".
3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

  
Uno Silberg  
Kose Vallavolikogu esimees



**ARAKIRI ÕIGE**

  
MERIKE SULTS  
sekretär-asjaajaja

28.09.2009

**SELETUSKIRI**

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Planeeringu koostamise alusdokumendid

Planeeringu aluseks on allpool toodud seadused ja standardid ning kohaliku omavalitsuse aktidega kehtestatud dokumendid.

#### Planeeringu koostamise aluste loetelu:

- Planeerimisseadus;
- Aaspõllu kinnistu detailplaneering, OÜ E-Konsult, Töö nr E955;
- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Aruvalla-Kose lõigu (km 26,6-40,0) eelprojekt, AS EA Reng, töö nr 446-442;
- Kose Vallavalitsuse korraldus nr 22 detailplaneeringu algatamise kohta ja detailplaneeringu lähtetingimused, 19. jaanuar 2009

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kose valla üldplaneering (kehtestatud 1997);
- Kose valla ehitismäärus;
- Tallinn-Tartu maanteetrassi piirkonna üldplaneering;
- Teeseadus;
- EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2003. Linnatänavad;
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315, Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;

### 1.2. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Planeeringuala topo-geodeetilised uuringud (maa-ala plaani) on koostanud AS GeoEstonia. 06.05.2004 (töö nr M4019)

### 1.3. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu objektiks on Kolu külas asuv Aaspõllu kinnistu (33701:002:0475). Planeeringuala pindala on 13,71 ha. Planeeritavale kinnistule nähakse ette tootmishoonete kompleksi rajamine. Ehitusprojekti koostamisel tuleb läbi viia keskkonnamõjude hindamine, kui kinnistule kavandatakse olulise keskkonnamõjuga tootmistegevust.

Vastavalt Kose Vallavalitsuse korraldusega nr 22. jaanuar 2009 kinnitatud lähteülesandele on detailplaneeringu ülesanne viia kehtestatud detailplaneeringu lahendus kooskõlla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee eelprojekti Aruvalla-Kose lõigu Kolu eritasandilise ristmiku lahendusega. Sellest tulenevalt muudetakse kehtivat planeeringu lahendust kinnistule

sõidukite ja jalakäijate juurdepääsu tagamisega Tallinn-Tartu maanteelt, liikluskorralduse ja tehnovõrkude osas.

#### **1.4. Planeeringu tellija**

**Tellija:**

Kose vallavalitsus  
Reg. nr: 75011547  
Hariduse 1, 751010, Kose  
Tel: 6756328  
vald@kose.ee

**Huvitatud osapool:**

AS Hoog Kinnisvara  
Reg. nr: 11153830  
Kontaktisik: Andres Kaur  
Järvevana tee 5, Tallinn, 10132  
Tel. 650 8812, faks 6 508 813  
e-mail: andres.kaur@hoog.ee

#### **1.5. Projekteerija**

**Projekti juhtimine:**

Aktsiaselts EA RENG  
Mustamäe tee 46, 10621 Tallinn  
tel. 6260000, faks 6260010  
Kontaktisik: Reino Rass  
e-mail: eareng@eareng.ee

**Planeerimislahendus:**

Aktsiaselts EA RENG  
Mustamäe tee 46, 10621 Tallinn  
tel. 6260000, faks 6260010  
Kontaktisik: Reino Rass  
e-mail: eareng@eareng.ee

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 2.1. Olemasolev situatsioon

Planeeritav maa-ala on Kose vallas Kolu külas asuv Aaspõllu kinnistu. Maatükk paikneb detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal ja külgneb Tallinn-Tartu maanteega.

Olemasolev maaomand:

PINDALA	AADDRESS	KATASTRI- ÜKSUSE TUNNUS	SIHT- OTSTARVE	OMANIKUD
13.71 ha	Aaspõllu	33701:002:0475	Tootmismaa	AS Hoog Kinnisvara

Kose valla üldplaneeringu kohaselt paikneb detailplaneeringu ala põllumajanduspiirkonnas. Põllu- ja metsamajanduspiirkond tähistab eelkõige põllu- ja metsamajandusliku tegevusega seotud maad. Siia kuuluvad ka hajaasustuses paiknevad elamud, abi ja tootmishooned ning neid teenindavad tehnorajatised.

Aaspõllu kinnistule on eelnevalt koostatud kehtiv detailplaneering (Aaspõllu kinnistu detailplaneering, OÜ E-Konsult, töö nr E 955), mille eesmärgiks oli ehitusõiguse määramine tootmiskompleksile, seda teenindavate teede, platside ja liikluskorralduse lahenduse, kinnistule juurdepääsu ning tehnovõrkudega varustamise väljatöötamine. Planeeringulahenduse järgselt näidati ära hoonestusala, liikluskorralduse põhilahendus, tehnovõrkude asukohad ja servituudid jms.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus jääb suures osas samaks, põhiline muudatus tuleneb projekteeritava Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Aruvalla-Kose lõigu Kolu eritasandilise ristmiku lahendusest, mille tarvis on vaja eraldada Aaspõllu kinnistust maad teemaa moodustamiseks (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Aruvalla-Kose lõigu - km 26,6-40,0 - eelprojekt, AS EA Reng) ja sellest tulenevalt ka muudatused krundi teenindavate insener-tehniliste rajatiste osas.

Maapind on nõgusalt lainjas absoluutkõrgustega 59,5...51,9 m. Suuremat osa krundist katab endine heina- või põllumaa. Ala maanteepoolses osas on metsatükk, mille äärde kuhjatud põllukoristuskive. Piki läänepoolset krundipiiri kasvab haava- ja lepavõsa ning põhjapoolses osas keset välja üksik kask.

Planeeritavat ala läbivad sidekaablid ja välja on ehitatud ka kanalisatsioonitorustik (suublani). Kirdepiiril on 10 kV elektriliin.

Planeeringu ala külgneb idast Kolukõrtsi (33701:002:0242) ja Aru (33701:002:0282) kinnistuga, lõunast riigimaanteega T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, põhjast Põlluaasa (33701:002:0474) ja läänest Tuisu (33701:002:0347) kinnistuga.

Aaspõllu maatüki ning põhjapoolse juurdesõidutee (Kose-Uuemõisa kõrvaltee) vahele põhjakirdes jääb Põlluaasa maatükk (33701:002:0474), mille kaudu toimub juurdepääs krundile (kehtiv juurdepääsutee servituut).

### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1. Maa-ala funktsionaalne lahendus

Hoonestusala valikul on arvestatud hoone perspektiivse laiendamisvõimalusega. Planeeritavale alale on ette nähtud laoplatz, parkimisala, puurkaev, reoveepuhasti, tuletõrjeveepumpla ja kütusemahutid, komplektalajaam ja hoonestusala tootmiskompleksi rajamiseks.

Teed ja platsid krundil on ettenähtud ligipääsu, manööverduse ja ümbersõidu tagamiseks, ladustamiseks ning parkimiseks. Teede ja platside katendiks on asfaltbetoon. Kinnistu sissesõitudele paigaldatakse distantstjuhtimisega väravad.

#### 3.2. Kruntide ehitusõiguse näitajad

Ehitusõiguse määramiseks on ära näidatud hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusalas paiknevate rajatiste ja hoonete asukohad on samad, mis kehtivas Aaspõllu kinnistu detailplaneeringus (OÜ E-Konsult, töö nr E 955). Lahendus täpsustab krundi ehitusõiguse piires edasise projekteerimise käigus.

Ehitusõiguse näitajad:

POS NR	KRUNDI PLAN. PINDALA	KRUNDI PLAN. SIHTOTSTARVE	HOONESTUS-ALUNE PIND	SUURIM HOONETE ARV KRUNDIL	SUURIM HOONE KORRUSELISUS	SUURIM HOONE KÕRGUS
Pos 1	115 576	Tootmismaa 100%	17 000	7	3	15
Pos 2	21 464	Liiklusmaa 100 %	-	-	-	-
Pos 3	50	Tootmismaa 100%	12	1	1	4

Planeeringualal moodustub kolm uut krunti. Aaspõllu kinnistust moodustub krunt pos. nr 1, mille maakasutuse sihtotstarbeks on tootmishoone maa Th. Seoses Tallinn-Tartu maantee laiendusega on ette nähtud ka teemaa krunt (pos 2), mis on vajalik Tallinn-Tartu riigimaantee laienduseks. Kavandatud elektrialajaamale on moodustatud iseseisev 50 m suurune krunt (pos 3) maakasutuse sihtotstarbega OE – elektrienergia jaotamise ehitise maa.

#### 3.3. Arhitektuurinõuded

Krundile pos 1 on kavandatud tootmishooned vajadusel koos büroo- ja olmeosadega või eraldiseisvad büroo- ja olmehooned.

- Maksimaalne korruselisus: 3 korrust
- Katusekalded: täpsustuvad projekteerimise staadiumis
- Välisviimistluse materjalid: fassaadi- ja värvilahendus selliselt, et tulemuseks oleks arhitektuurne kvaliteetehitis avamaastikus

- Ehitusjoon: puudub
- Kruntide külge- ja tagakülje piirded: krunti ümbritseb läbipaistev või poolläbipaistev piirdeaed (võrk- või sõrestikpiire) kõrgusega kuni 1,5 m, mis on maastiku ja hoonestusega sobiva ehitusviisi, materjali ning värvivalikuga.
- Täiendavad nõuded: Projekteerimisel arvestada hoonete vaadeldavust Tallinn-Tartu maanteelt ning kujundada arhitektuurne lahendus keskkonda sobilikult, ühtlasi maa-ala haljastuse- ja heakorrasdamisega (puuderead, piirded jne)
- Tulepüsivusaste: min TP 3

### 3.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Sõidukite juurdepääs planeeritavale alale toimub Tallinn-Tartu maanteeni viivalt Saula – Kose-Uuemõisa kõrvalteelt läbi kirdesse jääva Põlluaasa kinnistu. Krunti teenindavale teele on seatud juurdepääsutee servituut krundi valdaja kasuks. Servituudi ulatus on kantud planeeringu põhijoonisele.

Kruusakattega Saula – Kose-Uuemõisa kõrvaltee on soovitatav vastavalt võimalustele rekonstrueerida ning viia mustkatte alla, et minimeerida naabruskonna elanike häirimist sõidukite poolt. Valla kõrvaltee ristmik Tallinn-Tartu maanteega vajab samuti rekonstrueerimist.

Tartu mnt rekonstrueerimise projektiga on antud krundile juurdepääs ka Tartu maanteelt, mis on lahendatud AS EA Reng poolt on koostatud E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Aruvalla-Kose (km 26,6-40,0) teelõigu eelprojektiga. Lahendus on ühtlaselt toodud põhijoonisel.

Teede ja platside katendiks on asfaltbetoon. Jalakäijate juurdepääs toimub Tallinn-Tartu maantee poolt mööda planeeritavat kergliiklusteed. Kergliiklustee rajatakse piisava laiuse ja kandevõimega, et tagada talvine hooldus.

Parkimisnormatiivi arvutustabel:

EHITUSE OTSTARVE	NORMATIIVI ARVUTUS	NORMATIIVSEID KOHTI	KOHTADE ARV PLANEERINGUS
Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 250 $17\,000 / 250 = 68$	68	77
<b>KOKKU:</b>			<b>77</b>

### 3.5. Haljastus ja krundi heakord

Säilitada tuleks võimalusel metsatukk ala edelaosas. Üksik kask ala põhjaosas võimalusel samuti säilitada. Puurkaevu sanitaarkaitsealale jääv olemasolev haljastus säilitada.

Ala on planeeringu lahendusega liigendatud lehtpuureaga, mis eraldab rajatavat hoonestust visuaalselt veel määramata maakasutusega naaberkinnistust ning territooriumiga külgnevast võsastunud lehtmetsaalast. Laoplatside ja hoonete lähiümbrusesse rajada muru, kaugemal asuvad alad kujundada niidutaimedest poollooduslikud kooslused.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted lahendatakse koos hoone ja teede ehitusprojektiga. Maapinna kõrgusi pole ette nähtud oluliselt muuta, kuna tegemist on küllaltki tasase alaga.

## 4. MUUD MEETMED

### 4.1. Tulekaitse nõuded

Projekteerimisel on juhitud järgmistest Eesti Vabariigi rakendatavatest normdokumentidest ja teabematerjalidest:

- VV määrus NR. 315, 27.10.2004. Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-4:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.
- EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS-EN 12845:2005 Paiksed tulekustutussüsteemid. Automaatsed sprinklersüsteemid

Hoonete tulepüsivusklassid ja hoonetevälised kujad määratakse vastavalt iga hoone spetsiifikale eelprojekti staadiumis.

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse VV määrusega NR. 315(8) 27.10.2005 ja tootmistegavuse tuleohu liigitus EVS 812-4(9) nõuete järgi.

Päästetööde läbiviimiseks peab olema päästemeeskondadele koos päästevahenditega tagatud juurdepääs ehitistele. Tuletõrje veevarustus vt. Tehnovõrkude osa.

### 4.2. Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitselised abinõud

Vastavalt vajadusele tuleb vormistada tegevus- ja keskkonnalaad. Tootmis- ja olmejäätmete äravedu toimub vastavalt Jäätmeseadusele ja Kose valla jäätmehooldus eeskirjale. Ohtlike jäätmete ajutine hoidla (kemikaalijäätmed jms) näha ette piiratud juurdepääsuga kontrollitavas asukohas (võimalusel tootmishoone sees). Jäätmete kogumine ja ladustamine krundil toimub vastavatesse konteineritesse kõvakattega pinnal. Konteinerite asukoht on tähistatud planeeringu põhijoonisel.

Jäätmete äravedu toimub regulaarselt jäätmekäitluslitsentsi omava ettevõtte poolt jäätmeveolepingu alusel jäätmekäitluskohta vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele ja Kose valla eeskirjadele. Planeeringulahendus ei suurenda jäätmetest tuleneva keskkonnasaaste ohtu.

Tehnoloogilises protsessis kasutatavate kemikaalide hoidmiseks tuleb ette näha nõuetele vastavad laoruumid. Ohtlike jäätmete ajutine hoidla (kemikaalijäätmed jms) näha ette piiratud juurdepääsuga kontrollitavas asukohas.

### 4.3. Kuritegevust ennetavad meetmed

Kuritegevust ennetavad meetmed on välja toodud vastavalt EVS 809-1:2002. „Kuritegevuse ennetamine”. Planeeritav ala asub äri, tööstus ja osaliselt ka kaubandus piirkonnas.

Planeerimisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Kõik juurdepääsu- ja läbikäiguteed peavad olema valgustatud;
- Krundi üldine korrashoid;
- Hea jälgitavus (videovalve) ja nähtavus vähendab vandalismi, varguste ja süütamiste riski jms.
- Kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu;
- Vastupidavad materjalid arhitektuuris.

### 4.3. Nõuded detailplaneeringule

Arendaja kohustub rahastama ja välja ehitama detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, veetrassid, reoveekanaliseerimise ja vihmaveekanaliseerimise, v.a. AS EA Reng poolt koostatud E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Aruvalla-Kose (km 26,6-40,0) teelõigu eelprojekti ette nähtud tee- ja tehnoõrkude rajatised.

### 4.4. Servituudi vajadus

Planeeringuga on servituutide vajadus määratud Aaspõllu krundi juurdesõiduteele läbi naabruses paikneva Põlluaasa kinnistu, krundi piiril paiknevale 10 kV elektriliinile kaitsevööndi ulatuses, tehnoõrkade koridori servituudialale krundi kaguserval, maakaabelliinile krundil 2 projekteeritavast komplektalajaamast piki tehnoõrkade koridori servituudiala ja Klaasi kinnistut kuni Klaasi kinnistule projekteeritava jaotusalajaamani ning sidekaablile Tallinn-Tartu maantee ääres (vt tabel).

- Olemasolev juurdepääsutee servituut koridori laiussega 10 m Aaspõllu kinnistu kasuks
- Olemasolev kanalisatsioonitrassi liiniservituut koridori laiussega 10 m\* Klaasi kinnistu kasuks
- Servituudi vajadus 10 kV õhuliinile koridori laiussega 10 m liini teljest Eesti Energia AS kasuks
- Servituudi vajadus maakaabelliinile Klaasi kinnistule projekteeritavast jaotusalajaamast komplektalajaamani krundil pos 3 koridori laiussega 10 m \*

Märkus: \* tähistatud servituudivajadus on määratud tehnoõrkade ühisele koridorile

## 5. TEHNOVÕRGUD

### 5.1. Soojavarustus

Hoonete soojusvarustus toimub lokaalse(te) katlamaja(de) baasil ja kütteallikaks on vedel (kerge kütteõli või põlevkiviõli) või tahke kütus(biokütus) ning on ka võimalik vajaliku elektrivõimsuse olemasolul kasutada elektrikütet. Kütusehoidlad tuleb projekteerida ja ehitada keskkonnaohutus- ja tuleohutusnõudeid/seadusi järgides.

### 5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

#### Joogiveevarustus

Tootmishoone veega varustamiseks on territooriumile kavandatud puurkaev. Ööpäevane joogiveevajadus on 10 m<sup>3</sup>/d.

#### Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS-EN12845:2005 „Paiksed tulekustutussüsteemid. Automaatsed sprinklersüsteemid. Projekteerimine, paigaldamine ja hooldus“.

Krundi hoonestusele on planeeritud nii sisemine kui ka välimine tulekustutusvesi. Tulekustutuse detailsem tehniline lahendus antakse ehitusprojektitega. Tuletõrjeveevaru hoidmine toimub välistes tuletõrjeveemahutites (maaalused, poolmaaalused või avatud veehoidlad veevõtuga tuletõrje veevõtukaevudest). Vajadusel tuleb projekteerida ja välja ehitada kas hoonetesisesed tuletõrjepumplad või eraldiseisev tuletõrjepumpla. Mahutites hoitava aktiivse tulekustutus veevaru maht on  $V = 622 \text{ m}^3$ .

Veemahu arvutus:

**Välisvesi:**  $35 \text{ l/s} \times 3 \text{ tundi} \times 3600/1000 = 367,5 \text{ m}^3$

**Sisevesi:**  $(2 \times 2,5 \text{ l/s}) \times 3 \text{ tundi} \times 3600/1000 = 54 \text{ m}^3$

---

421,5 m<sup>3</sup>

*Vajadusel Sprinklersüsteem – kesk ohu klass OH (ohuklassiga HH tegevus nõuab eraldi käsitlemist ja vajadusel veemahu suurendamist) : vastavalt tabel 9 (lk 47) 200 m<sup>3</sup>*

**Seega kokku 621,5 m<sup>3</sup>**

Veevõtuks on ette nähtud 3 veevõtukaevu, mis peavad asuma maksimaalselt 200 m kaugusel hoone igast nurgast. Päästeameti loal võib ka veevõtukaevude arvu vähendada kahele. Kaevudest välisveevõtt toimub tuletõrjeautode abil. Veevõtukaevud on ette nähtud rajada muldesse.

#### Olmereovee kanalisatsioon

Olmereovee vooluhulgad on eeldatavalt analoogilised veetarbimisega, orienteeruvalt 10 m<sup>3</sup>/d.

Objekti olmereovee puhastamiseks on ette nähtud kompaktna biorootorpuhasti näiteks EKOL 12 (80 ie) vooluhulgaga 12 m<sup>3</sup>/d.

- ☐ Reostuskoormus [kg BHT5/ööp] 4,8
- ☐ Puhastusefekt % [BHT5] 90-95

Peale olmereovee bioloogilist puhastamist suunatakse bioloogiliselt nõuetekohase puhtuseni ( $BHT_7 = 15,0$  mg/l, heljuvainesisaldus 25,0 mg/l) puhastatud heitvesi isevoolelt krundipiirile projekteeritavasse ühisvoolsesse kanalisatsiooni. Ühendus ühisvoolse trassiga tehakse kanalisatsioonikaevus D400/315.

Ühiskanalisatsioonivõrk on ühine Klaasi kinnistuga kelle kanalisatsioonitorustik kulgeb piki krundi piirile kavandatud tehnovõrkude servituudiala. Torustik projekteeritavate kalletega suubub looduslikku kraavi, ca 2 km sellest edasi Pirita jõkke.

### Sajuvee kanalisatsioon

Planeeritava ala kõrgusmärgid jäävad põhiliselt samaks. Sajuvee arvutuslik intensiivsus on 69,5 l/s ha, sajuvee äravoolutegur 0,9 (pinnakate - katus) äravoolutegur 0,8 (pinnakate – asfalt).

Territooriumile langeva sajuvee arvutuslikud vooluhulgad jagunevad järgmiselt:

laohoonete katused ( S = umbes 1,3 ha)	Q = 81,3 l/s
territooriumi asfaltkatted ( S = umbes 2,8 ha)	Q = 155,7 l/s
Summaarne vooluhulk:	Q = 237 l/s

Alkranel OÜ poolt koostatud töö "Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu sademevee valdkonna täiendamine" (OÜ Alkranel, Tartu 2009, vt täiendavalt lisa 3) alusel on potentsiaalselt õliproduktidega saastunud sademevee teke võimalik aladelt, kus transpordivahendid lühemaajaliselt peatuvad või pargivad, st. kavandatavad parklad ja veoautode laadimiseala (täpsem selgitus on toodud allpool). Vastav pindala selgitati välja, lähtudes Keskkonnaameti kirjas (25.05.2009 nr HRJ 6-5/11294-2) toodud märkusest ja Keskkonnaameti spetsialisti Viljar Kirikaliga peetud tel. vestlusest (12.06.2009. a.).

Sademevett tuleb koguda ja puhastada juhul kui sademevesi on saastunud Veeseaduse ja määruse „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ §7 ja lisa 1 mõistes. Õliproduktidega saastumise oht on käesoleval juhul ilmne parklates (P10, P19, P18, P30) ja veoautode laadimisalal (6-le autole). Potentsiaalne pindala, mis võib olla õliproduktide saastumisohuga on kokku 0,6 ha (20 min. vihmavahetuse korral Q ca 45 l/s). Parkla, kus tulevikus peatub ca 10 autot on mahult (sh. ca 0,06 ha) ja eesmärgilt selline, kus sademevee õliproduktidega reostumise oht on minimaalne, kuid sademevee seire rakendamine on siiski samuti ressursimahukas, mistõttu on soovitatav ka nimetatud ala sademevesi juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri. Lõplik lahendus tuleb määrata projekteerimistöde käigus, millal on ka selgem alade kasutusintensiivsus ning –kord ja seega saab määrata täpsemalt õliproduktide reostusohu suurust ning selle tekke vältimise meetmeid. Käesolevas dokumendis on lähtutud praeguseks momendiks teada olevast teabest, mille alusel on määratud potentsiaalne

õlireostuse tekke võimalus. Samuti arvestatakse teadaoleva info baasil kehtiva õiguskorra, ettevaatusprintsipi rakendamise ning majandusliku otstarbekusega.

Eelpool toodud lõigu alusel võib kasutada kas iga ala teenindavat või 1...2 kohtpuhastit, lähtuvalt planeeringu- ja projekteerimislahendustest, maapinna reljeefist ning kavandatud hoonetekompleksi kasutusfunktsionaalsusest. Kasutatavateks kohtpuhastiteks sobivad näiteks AS Schöttli Keskkonnatehnika ([http://www.schottli.ee/index.php?lang=est&main\\_id=3](http://www.schottli.ee/index.php?lang=est&main_id=3)) või mõne teise tarnija poolt pakutavad samaväärsed puhastid, mis on dimensioneeritud vastu võtma aladelt tekkiva sademevee vooluhulki ja puhastama vett selles olevatest reostuskomponentidest vähemalt määrani, mille sätestab määrus „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord<sup>14</sup>“. Sademevee puhastusastme määramiseks kontrollproovide võtmise võimalus peab olema vähemalt enne seda kohta, kus puhastatud sademevesi juhitakse kokku muude veevoogudega (puhastatud olmeheitvesi ja aladelt kogutud, kuid puhastamist mitte vajav sademevesi (n: katusepindadelt lähtuv sademevee hulk), kasutades selleks kavandatud äravoolutorustikku. Nimetatud torustik on ühisvoolne alates lõigust, kus segunevad puhastatud olmeheitvesi ning puhastatud ja puhastamist mitte vajav sademevesi.

Kohtpuhastite tööprojektid (sh. määrata arvutuslikud vooluhulgad ning neile sobivad e. vastavad kohtpuhastid) tuleb koostada omaette tööna (arvestades ka n. järgnevaid norme „Ühiskanalisatsioonivõrk“ EVS 848:2003 ja “Kinnistu kanalisatsioon” EVS 846:2003), peale kruntide hoonestuse, teede ja parklate ning maapinna vertikaalplaneerimisprojektide valmimist. Kohtpuhastite hooldus peab toimuma vastavalt tootja(te) poolse(te)le juhis(t)ele.

Sademevesi, mis lähtub hoonete katustepindadelt ja ei puutu kokku eelpool nimetatud parkla aladega, ei ole potentsiaalse õliproduktide reostuse osas ohustatud ning seetõttu ei kuulu ka saastunud sademevee hulka, mistõttu ei vaja see vesi ka puhastamist.

Arvestades detailplaneeringuga kavandatavat ning ala arendaja poolt esitatud visioone, siis ei ole teede kasutusintensiivsus ja koormus selline, mille põhjal on vajalik teedelt lähtuva sademevee puhastamine. Seda ka hoone lähipiirkonnas asuvatel teedel (hoonestusala lõuna ja lääne serv, ca 0,21 ha), kus liiklusintensiivsus on suurim juba liiklusvoogude kumuleerumise tõttu, kuid liiklusskeemi alusel ei ole ette näha kohti, kus toimuks liiga pikki seisakuid vms tegevusi, mis sademevee saastusriski põhjustaksid (va. parklate alad, millede kohta on antud ülevaade ülevalpool). Õnnetuste vms tagajärjel, millede esinemistõenäosus on minimaalne, tekkiv reostusrisk tuleb likvideerida selleks ette nähtud meetodikate alusel. Samuti tuleb tänavaid regulaarselt tolmust puhastada.

Puhastamist mitte vajav sademevett on lubatud immutada, juhul kui hilisemates projekteerimistingimustest ja –töodes arvestatakse, et:

- paikkonnas võib suurte sadude järgselt mulla- ja liivakihi esineda ülavett (Ehitusgeoloogiline uuring (2007 a., mille tellisid COWI AS ja EA RENG AS)).
- immutamise alad või piirkonnad (n: teede väliskülgede haljasalad) on valitud ning dimensioneeritud nii, et välditakse ala kasutamist või DP ala naabreid häirivat ajutist üleujutusrisiki vms häirivat situatsiooni, millega võib kaasneda ka potentsiaalne õlireostuse oht.
- immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaarkaitse alal.

Ala edasises arendusfaasis, millal on selged täpsemad kasutusfunktsioonid on soovitatav vältida asfaltkatendit kohtades, kus ei toimu intensiivset liiklust ning hoiustatakse inertseid toorme

ja/või kaubamaterjale (minimaalne liiklusintensiivsus või kasutatava tehnika spetsiifika tõttu puudub reostusohk). Selliste alade puhul kasutada killustik ja/või kärgkivikatendit, vastavalt ala suurusele ja kasutusspetsiifikale.

Kokkuvõte – eelpool toodut jälgides on tagatud normide kohane sademevee käitlus.

### 5.3. Elektrivarustus

Tootmishoone prognoositud elektrienergia tarbimisvõimsus on 420 kW.

Vastavalt Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 161411, nähakse Aaspõllu MÜ elektrienergiaga varustamiseks keskpingel võimsusega 2000 kW ette 10 kV kaabelliin (olemasoleva 10kV õhuliini tassil) toitega Lusti 10/0,4kV alajaamast, ning kinnistu juuresõidu tee äärde 10kV jaotusseadmega alajaam, kuhu tuleb 10kV kommertsmõõtesüsteem.

Liitumispunktist planeeritava alajaamani ehitab tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini. Elektriliinid on kantud tehnovõrkude skeemile 04

Planeeritud kaabelliin kulgeb paralleelselt kinnistu sissesõiduteega. Plaanil on näidatud alajaama paiknemis ettepanek, täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Komplektalajaamale on detailplaneeringuga määratud 50 m<sup>2</sup> suurune krunt maakasutuse sihtotstarbega OE – elektrienergia jaotamise ehitise maa.

### 5.4. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt taotlusele koostöös Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr 9354518, 10.03.2009.

Detailplaneeringu koostamisel on ette nähtud Aaspõllu kinnistul asuvast VMOHBU 10x2 kaablireservi asukohast maakaabli trass kuni kinnistule planeeritava tootmishooneni.

Aaspõllu kinnistu piiril, Tallinn – Tartu maantee ääres, asuvad Elioni maakaablite 2x MKSB 7x4x1,2 ja MKTSB-4 trassid on ette nähtud AS EA Reng poolt on koostatud E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Aruvalla-Kose (km 26,6-40,0) teelõigu eelprojektiga kaablite ümberpaigaldamine teeprojektis reserveeritud side liinirajatiste koridori.

Kolu külas, Tuisu kinnistu juures, Tallinn-Tartu mnt. ääres, bussipeatuse lähedal asuvast kaablijaotuskapist HKO168 on paigaldatud Aaspõllu kinnistule maandatuna pinnasesse kaabel VMOHBU 20x2x0,5, Kinnistul on tehtud kaablile harujätk (10x2+10x2) ja jäetud kaabel VMOHBU 10x2x0,5 keras 20 m reservi (asukoht tähistatud märgetuslaba).

Harujätkust edasi on paigaldatud VMOHBU 10x2x0,5 kaabel Põlluaasa kinnistul asuvasse OÜ Fenster Ehituse hoonesse. Eelpool nimetatud kaablid ei kuulu Elionile, kaablite omanikud on HOOG Kinnisvara AS ja Fenster Ehitus OÜ. Olemasolevate kaablitrasside mahamärkimine looduses tellida vajadusel Eltel Networks Aktsiaseltsilt.

**LISAD**

Elion Ettevõtted Aktsiaselts  
Endla 16, 15033 Tallinn  
Registrikood 10283074

# TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 9354518

## TELLIJA

Kliendinumbr 2997  
Registrikood 10226774  
Nimi EA RENG AS  
Aadress MUSTAMÄE TEE 46 HARJUMAA TALLINN KRISTIINE 10621

Ehitise aadress HARJUMAA KOSE VALD KOLU KÜLA  
Ehitise sihtotstarve Tootmismaa

Elioni sidevõrgu lõpp-punkt

Objekti haardeulatus üle 50 m

Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja rajada

A. Ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Ühenduskaabel Teatame Teile, et Kolu külas, Tuisu kinnistu juures, Tallinn-Tartu mnt. ääres, bussipeatuse lähedal asuvast kaablijaotuskapist HKO168 on paigaldatud Aaspõllu kinnistule maandatud pinnasesse kaabel VMOHBU 20x2x0,5, Kinnistul on tehtud kaablile harujätk (10x2+10x2) ja jäetud kaabel VMOHBU 10x2x0,5 keras 20 m reservi (asukoht tähistatud märgetulbaga). Harujätkust edasi on paigaldatud VMOHBU 10x2x0,5 kaabel Põlluaasa kinnistul asuvasse OÜ Fenster Ehituse hoonesse. Eelpool nimetatud kaablid ei kuulu Elionile, kaablite omanikud on HOOG Kinnisvara AS ja Fenster Ehitus OÜ. Olemasolevate kaablitrasside mahamärgimine looduses tellida vajadusel Eltel Networks Aktsiaseltsilt. Detailplaneeringu koostamisel näha ette Aaspõllu kinnistul asuvast VMOHBU 10x2 kaablireservi asukohast maakaabli trass kuni kinnistule planeeritava tootmishooneni.

Olemasolevate telekommunikatsioonirajatiste ümbertõstmine Teatame Teile, et Aaspõllu kinnistu piiril, Tallinn – Tartu maantee ääres, asuvad Elioni maakaablite 2x MKSB 7x4x1,2 ja MKTSB-4 trassid. AS EA Reng poolt on koostatud E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Aruvalla-Kose (km 26,6-40,0) teelõigu eelprojektiga on ette nähtud kaablite ümberpaigaldamine teeprojektis reserveeritud side liinirajatiste koridori.

Täiendavad tehnilised nõudmised Detailplaneering kooskõlastada kas Elioni e – teeninduse kaudu või Tallinn - Põhja kaabliosakonnaga (Tallinn, Sõle 14; tel. 6402650). Kooskõlastamiseks Tallinn - Põhja kaabliosakonnas saata planeering eelnevalt digitaalselt Elioni kooskõlastajale aadressil arvo.sepp@elion.ee ning kooskõlastamisel anda üle paberkoopia detailplaneeringu välisvõrkude plaanist. Tööprojekti koostamisel projekteerida VMOHBU 10x2x0,5 kaabel projekteeritavasse tootmishoonesse.

Tööde teostamine Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

Info telefoninumbri 5155347

Väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtted Aktsiaselts endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 10.03.2009 ning on kehtivad kuni 09.03.2010

Koostaja:  
ELION ETTEVÕTTED AKTSIASELTS  
JAAK REISKA, võrguarengu insener

Väljastaja:  
ELION ETTEVÕTTED AKTSIASELTS  
NIKOLAI LEONOV, osakonna juhataja  
esindab volituse alusel

## OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU REGIOON

### TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS Nr. 161411

Väljastatud: 23.04.2009  
Kehtivad kuni: 23.04.2011

1. Tehniliste tingimuste taotleja:

Taotleja aadress:

Taotleja telefon:

Taotleja E-Mail:

Taotluse esitamise kuupäev ja nr.:

EA RENG AS

Mustamäe tee 46 Tallinn Tallinn 10621

626 0027 5332 2225

indrek.aps@eareng.ee

2. Liidetava elektripaigaldise

iseloostus:

detailplaneering, Tehnilised tingimused

detailplaneeringuks

Aaspõllu MÜ Kolu Kose vald Harju

maakond

3. Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtumestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites:

Elektriline aadress:

Toitealajaam:

KOSE 35/10

Toitefiider:

KLAASIMEI proj.

Jaotusalajaam:

STER I:KOS

Sektsioon:

Jaotusfiider:

proj.

Aaspõllu MÜ elektrienergiaga varustamiseks keskpingel võimsusega 2000 kW näha ette 10kV kaabelliin (olemasoleva 10kV õhuliini trassil) toitega Lusti 10/0,4kV alajaamast ja kinnistule juurdesõidu tee äärde 10kV jaotusseadmega alajaam, kuhu tuleb 10kV kommertsmõõtesüsteem.

Liitumispunkt Jaotusvõrguga on tarbija 10kV kaablikingadel.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava elektriliini.

Planeeringu kooskõlastus toimub aadressil Kadaka tee 63 tuba 131. Eelregistreerimine telefonil 71 54 615 E-R kella 14-16ni. Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnovõrkude graafiline osa ka digitaalkujul \*.dwg formaadis (varasem ver. kui 2004) disketil või saata aadressil: jvtallinn.kooskolastus@energia.ee. Planeeringu tehniline lahendus koos situatsiooni skeemiga kooskõlastada eelnevalt OÜ Jaotusvõrgu võrguehituse sektori piirkondliku projektijuhiga (Raido Viinapuu 71 54 670 Kadaka tee 63 2 korrus tuba nr.202.). OÜ Jaotusvõrgu elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Soovitavalt koheselt peale detailplaneeringu kehtestamist ja liitumist. OÜ Jaotusvõrgu poolne esindaja on AS Võrguehitus, tel. 71 54100 või 71 54188.

Detailplaneeringuga näidata ära kõik insenervõrgud ja elektripaigaldised. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia ASi Klienditeenindus poole.

4. Liitumispunkt OÜ-ga Jaotusvõrk asub:

Liitumispunkti asukoht määratakse piiritlusaktiga.

Kinnitaja:

Jüri Loogväli

Arendus-ehitusosakonna Põhja piirkonna spetsialist

Koostas: Jüri Loogväli

Telefon: 71 54 356

202



## **Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu (DP) sademevee valdkonna täiendamine**

**Tellija:**

AS Hoog Kinnisvara

**Täitja:**

OÜ Alkranel

Elar Põldvere

keskkonnaekspert  
(litsentsi nr KMH0118)

OÜ Alkranel  
Tartu 2009

## Sisukord

Sisukord .....	2
SISSEJUHATUS .....	3
1. Detailplaneeringu sademevee valdkonna täiendamine .....	4
KOKKUVÕTE .....	6

## SISSEJUHATUS

Käesolev töö on koostatud dokumendi „Aaspõllu kinnistu (33701:002:0375) detailplaneering. Kose küla, Kose vald, Harju maakond“ (AS EA RENG, 2009) juurde. Töö koostamisel kasutati detailplaneering dokumendi versiooni, mis edastati AS Hoog Kinnisvara poolt e-kirjaga OÜ-le Alkranel 08.06.2009. Töö on koostatud AS Hoog Kinnisvara ja OÜ Alkranel vahel sõlmitud kokkuleppe alusel, lähtuvalt poolte vahelistes e-kirjades (10.06.2009) sätestatust.

Töö eesmärk: detailplaneeringu sademevee valdkonna täiendamine (soovituste näol, mis esitatakse teksti ja joonistena). Töö koostamine, lähtub järgnevatest pidepunktidest:

- Täiendada planeeringu seletuskirja ja vajadusel jooniseid selliselt, et selguks ca 2,3 ha asfaltpindadelt kogutava potentsiaalselt õliproduktidega saastunud sademevee puhastamine õli- ja liivapüüdurites enne eelvoolu juhtimist (Keskkonnaamet 25.05.2009 nr HRJ 6-5/11294-2).
  - Määrata ära pindala, kust võib tekkida potentsiaalselt õliproduktidega saastunud sademevett, mis vajab puhastamist.
  - Lõplik detailplaneeringu jooniste ja seletuskirja vormistus, kui see osutub vajalikuks, on arvestatud täiendatava töö peamise koostaja pädevusse.
- Täiendamisel lahendus sobitada võimalikult palju senisesse planeeringu kontseptsiooni (sh. peamine ärajuhtimine kavandatavasse isevoolsesse kanalisatsiooni).
- Täiendamisel anda määratlused saastunud sademeveele ja püüda leida ressursisäästlikum, kuid õigusregulatsiooni sobiv lahendus (vt. ka e-kirja vahetus 27.05.09).
- Täiendamisel lähtuda hetkel teada olevast planeeritavast tegevusmahust.

Töö koostamisel on kasutatud tellija poolt esitatud materjale, Maa-ameti kaardirakendust, EV õigusakte ning muud asjakohast informatsiooni. Töö koostamise käigus ei viidud läbi täiendavaid keskkonnavalaseid uuringuid, kuna nende teostamiseks ei olnud vajadust, teostatud töö adekvaatsuse ja eesmärkide seisukohast. Töö koostas OÜ Alkranel keskkonnaekspert Elar Põldvere (litsents nr KMH0118).

## 1. Detailplaneeringu sademevee valdkonna täiendamine

Käesoleva töö koostaja tutvus AS EA RENG (2009) koostatud detailplaneeringu seletuskirja ja selle juurde kuuluvate joonistega. Sajuvee kanalisatsiooni kirjeldavas detailplaneeringu seletuskirja punktis on välja toodud, et 20-minutilise kestusega vihma puhul langeb ühele ha vett 69,5 l/s. Sajuvee äravooluteguriks on võetud 0,9 ja 0,8 (vastavalt katustelt ja asfaldi pindadelt). Laahoone katuste pindalaks on seletuskirja alusel 1,3 ha ja asfaltkatte puhul 2,8 ha. Viimati toodu on suurem pindala, kui see, millele viitab Keskkonnaamet oma kirjas (25.05.2009 nr HRJ 6-5/11294-2): „Täiendada planeeringu seletuskirja ja vajadusel jooniseid selliselt, et selguks ca 2,3 ha asfaltpindadelt kogutava potentsiaalselt õliproduktidega saastunud sademevee puhastamine õli- ja liivapüüdurites enne eelvoolu juhtimist“.

Konkreetsel juhul on siiski eelpool toodud pindaladest olulisem potentsiaalse õliproduktidega saastunud sademevee puhastamise tingimuste määramine, mis oleksid kooskõlas kehtiva õiguskorraga, mistõttu ei peatuta käesoleval juhul detailsemalt eelpool toodud pindalade erinevuste lahkamisel. Viimasega nõustus ka Keskkonnaameti spetsialist Viljar Kirikal (12.06.2009. a. tel. vestluse põhjal). 12.06.2009. a. toimunud tel. vestluse alusel tooksime siinkohal välja veel järgnevat: „peamine on detailplaneeringu lahenduse vastavus kehtivatele normidele. Keskkonnaameti märkustega arvestamisel ei ole nõutav eraldi taaskooskõlastamine“.

Detailplaneeringu seletuskirjas keskendutakse kogu katuse- ja asfaltkatte aluse pinna vaatlemisele, mistõttu ei ole spetsiifilisemalt hinnatud, millistest konkreetsetest piirkondadest tulevat sademevett võib ohustada potentsiaalne õliproduktidega saastumise oht. Seega ei ole määratletud ka, milline osa sademeveest vajab puhastamist. Sademevett tuleb koguda ja puhastada juhul kui sademevesi on saastunud Veeseaduse ja määruse „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ §7 ja lisa 1 mõistes.

Õliproduktidega saastumise oht on käesoleval juhul ilmne kohtades, kus toimub transpordivahendite lühiajaline peatumine ning seismine. Siinkohal siis kavandatud parklates (P10, P19, P18, P30) ja veoautode laadimisalal (6-le autole). Potentsiaalne pindala, mis võib olla õliproduktide saastumisohuga on kokku 0,6 ha (20 min. vihmavalingu korral Q ca 45 l/s). Parkla, kus tulevikus peatub ca 10 autot on mahult (sh. ca 0,06 ha) ja eesmärgilt selline, kus sademevee õliproduktidega reostumise oht on minimaalne, kuid sademevee seire rakendamine on siiski samuti ressursimahukas, mistõttu on soovitatav ka nimetatud ala sademevesi juhtida läbi õli- ja liivapüüduri.

Kasutada võib kas iga ala teenindavat või 1...2 kohtpuhastit, lähtuvalt planeeringu- ja projekteerimislahendustest, maapinna reljeefist ning kavandatud hoonetekompleksi kasutusfunktsionaalsusest. Kasutatavateks kohtpuhastiteks sobivad näiteks AS Schöttli Keskkonnatehnika ([http://www.schoettli.ee/index.php?lang=est&main\\_id=3](http://www.schoettli.ee/index.php?lang=est&main_id=3)) või mõne teise tarnija poolt pakutavad samaväärsed puhastid, mis on dimensioneeritud vastu võtma aladelt tekkiva sademevee vooluhulki ja puhastama vett selles olevatest reostuskomponentidest vähemalt määrani, mille sätestab määrus „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“<sup>4</sup>. Sademevee puhastusastme määramiseks kontrollproovide

võtmise võimalus peab olema vähemalt enne seda kohta, kus puhastatud sademevesi juhitakse kokku muude veevoogudega (puhastatud olmeheitvesi ja aladelt kogutud, kuid puhastamist mitte vajav sademevesi (n: katusepindadelt lähtuv sademevee hulk)).

Kohtpuhastite tööprojektid (sh. määrata arvutuslikud vooluhulgad ning neile sobivad e. vastavad kohtpuhastid) tuleb koostada omaette tööna (arvestades ka n. järgnevaid norme „Ühiskanalisatsioonivõrk“ EVS 848:2003 ja „Kinnistu kanalisatsioon“ EVS 846:2003), peale kruntide hoonestuse, teede ja parklate ning maapinna vertikaalplaneerimisprojektide valmimist. Kohtpuhastite hooldus peab toimuma vastavalt tootja(te) poolse(te)le juhisele.

Sademevesi, mis lähtub hoonete katustepindadelt ja ei puutu kokku eelpool nimetatud parkla aladega, ei ole potentsiaalse õliproduktide reostuse osas ohustatud ning seetõttu ei kuulu ka saastunud sademevee hulka, mistõttu ei vaja see vesi ka puhastamist.

Arvestades detailplaneeringuga kavandatavat ning ala arendaja poolt esitatud visioone, siis ei ole teede kasutusintensiivsus ja koormus selline, mille põhjal on vajalik teedelt lähtuva sademevee puhastamine. Seda ka hoone lähipiirkonnas asuvatel teedel (hoonestusala lõuna ja lääne serv, ca 0,21 ha), kus liiklusintensiivsus on suurim juba liiklusvoogude kumuleerumise tõttu, kuid liikluskeemi alusel ei ole ette näha kohti, kus toimuks liiga pikki seisakuid vms tegevusi, mis sademevee saastusriski põhjustaksid (va. parklate alad, millede kohta on antud ülevaade ülevalpool). Õnnetuste vms tagajärjel, millede esinemistõenäosus on minimaalne, tekkiv reostusrisk tuleb likvideerida selleks ette nähtud meetodikate alusel. Samuti tuleb tänavaid regulaarselt tolmust puhastada.

Puhastamist mitte vajav sademevett on lubatud immutada, juhul kui hilisemates projekteerimistingimustest arvestatakse, et:

- paikkonnas võib suurte sadude järgselt mulla- ja liivakihis esineda ülavett (Ehitusgeoloogiline uuring (2007 a., mille tellisid COWI AS ja EA RENG AS)).
- immutamise alad või piirkonnad (n: teede väliskülgede haljasalad) on valitud ning dimensioneeritud nii, et välditakse ala kasutamist või DP ala naabreid häirivat ajutist ülejutusrisiki vms häirivat situatsiooni, millega võib kaasneda ka potentsiaalne õlireostuse oht.
- immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaarkaitse alal.

Ala edasises arendusfaasis, millal on selged täpsemad kasutusfunktsioonid on soovitatav vältida asfaltkatendit kohtades, kus ei toimu intensiivset liiklust ning hoiustatakse inertseid toorme ja/või kaubamaterjale (minimaalne liiklusintensiivsus või kasutatava tehnika spetsiifika tõttu puudub reostusohu). Selliste alade puhul kasutada killustik ja/või kargkivikatendit, vastavalt ala suurusele ja kasutusspetsiifikale.

Detailplaneeringu seletuskirjas tuleb muuta sõnastusi, mis viitavad juba olemasolevatele tehnovõrkudele, mahus mis vastab tegelikule olukorrale (n: survekanalisatsiooni alal ei ole ning seda ka ei kavandata, juhul kui puudub reovee või heitvee pumpamise vajadus). Ühisvoolne saab kanalisatsioon olla alates lõigust, kus segunevad puhastatud olmeheitvesi ning puhastatud ja puhastamist mitte vajav sademevesi.

## KOKKUVÕTE

Käesoleva töö alusel on potentsiaalselt õliproduktidega saastunud sademevee teke võimalik aladelt, kus transpordivahendid lühemaajaliselt peatuvad või pargivad, st. kavandatavad parklad ja veoautode laadimiseala. Nimetatud alad moodustavad asfaltkattega pindadest ca 0,6 ha.

Kasutada võib kas iga ala teenindavat või 1...2 kohtpuhastit, lähtuvalt planeeringu- ja projekteerimislahendustest, maapinna reljeefist ning kavandatud hoonetekompleksi kasutusfunktsionaalsusest.

Kohtpuhastite tööprojektid (sh. määrata arvutuslikud vooluhulgad ning neile sobivad e. vastavad kohtpuhastid) tuleb koostada omaette tööna (arvestades ka n. järgnevaid norme „Ühiskanalisatsioonivõrk“ EVS 848:2003 ja „Kinnistu kanalisatsioon“ EVS 846:2003), peale kruntide hoonestuse, teede ja parklate ning maapinna vertikaalplaneerimisprojektide valmimist.

Sademevesi, mis lähtub hoonete katustepindadelt ja ei puutu kokku eelpool nimetatud parklaaladega, ei ole potentsiaalse õliproduktide reostuse osas ohustatud ning seetõttu ei kuulu ka saastunud sademevee hulka, mistõttu ei vaja see vesi ka puhastamist. Analüüsitud andmete põhjal ei vaja eraldi puhastamist ka teedelt formeeruv sademevesi, va. parklate ja laadimisalade vahetu lähedus, millega on ka käesolevas töös arvestatud.

Puhastamist mitte vajav sademevett on lubatud immutada, juhul kui hilisemates projekteerimistingimustest arvestatakse, et:

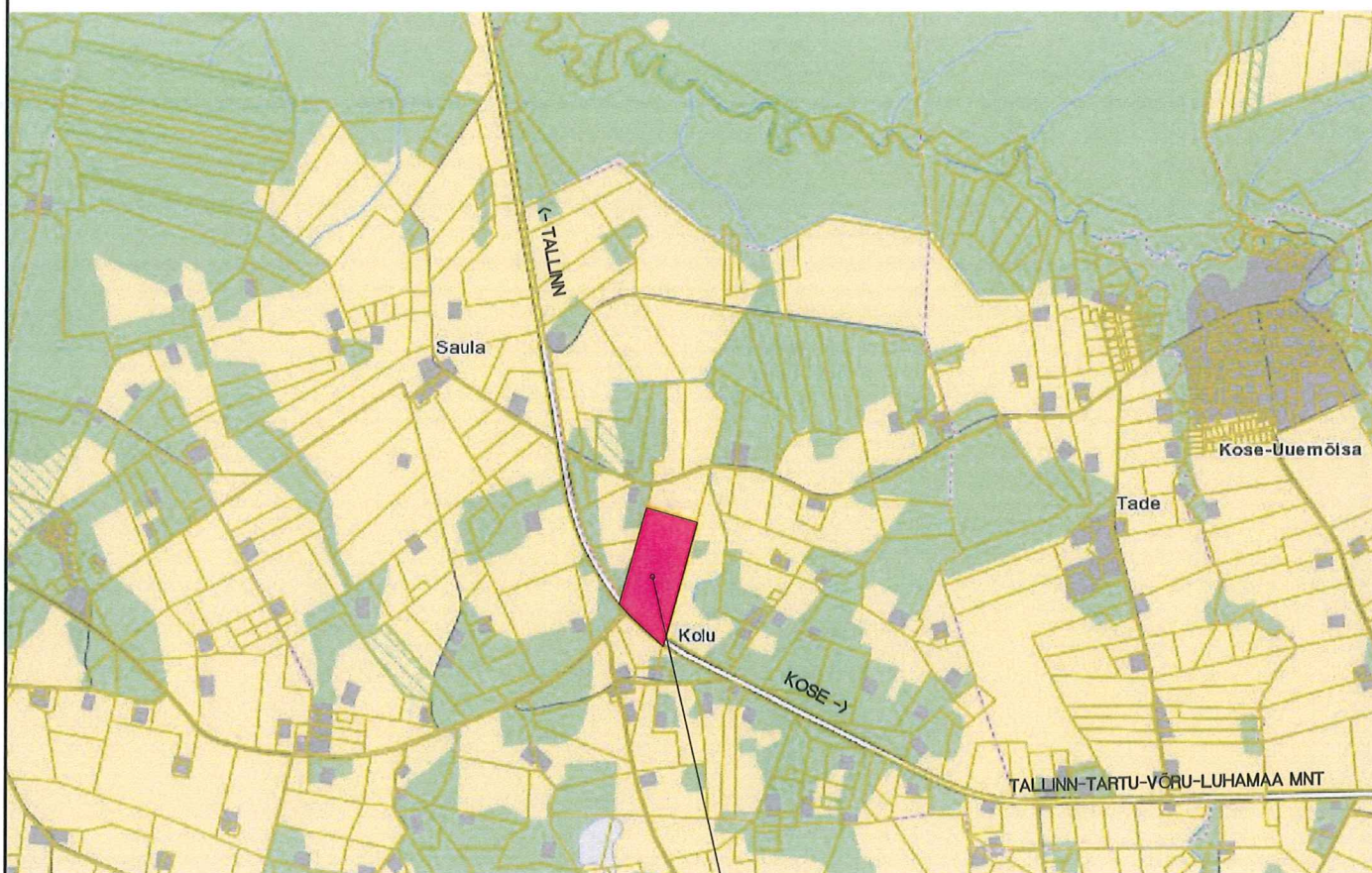
- paikkonnas võib suurte sadude järgselt mulla- ja liivakihi esineda ülavett (Ehitusgeoloogiline uuring (2007 a., mille tellisid COWI AS ja EA RENG AS)).
- immutamise alad või piirkonnad (n: teede väliskülgede haljasalad) on valitud ning dimensioneeritud nii, et välditakse ala kasutamist või DP ala naabreid häirivat ajutist ülejutusrisiki vms häirivat situatsiooni, millega võib kaasneda ka potentsiaalne õlireostuse oht.
- immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaarkaitse alal.

Ala edasises arendusfaasis, millal on selged täpsemad kasutusfunktsioonid on soovitatav vältida asfaltkatendit kohtades, kus ei toimu intensiivset liiklust ning hoiustatakse inertseid toorme ja/või kaubamaterjale (minimaalne liiklusintensiivsus või kasutatava tehnika spetsiifika tõttu puudub reostusoht). Selliste alade puhul kasutada killustik ja/või kargkivikatendit, vastavalt ala suurusele ja kasutusspetsiifikale.

Detailplaneeringu seletuskirjas tuleb muuta sõnastusi, mis viitavad juba olemasolevatele tehnovõrkudele, mahus mis vastab tegelikule olukorrale (n: survekanalisatsiooni ala ei ole ning seda ka ei kavandata, juhul kui puudub reovee või heitvee pumpamise vajadus). Ühisvoolne saab kanalisatsioon olla alates lõigust, kus segunevad puhastatud olmeheitvesi ning puhastatud ja puhastamist mitte vajav sademevesi.

Kokkuvõttes toodud jälgides on tagatud normide kohane sademevee käitlus.

**JOONISED**



PLANEERITAV ALA

Nr.	Esialgne	Muudatus	Muutja	Kuupäev
-----	----------	----------	--------	---------



www.eareng.ee  
e-mail eareng@eareng.ee

Mustamäe tee 46 Tallinn  
☎ 6260000 faks 6260010  
MTR: EP10226774-0001  
EL10226774-0001



Planeerija: EVE LÕO	Objekt	AASPÖLLU KINNISTU DETAILPLANEERING Kolu küla, Kose vald, Harjumaa	Kuupäev	31.03.2009
	Joonis	SITUATSIONISKEEM	Mõõt	
Osakonnajuhataja: REINO RASS			Lehti kokku	1
Projekti juht: REINO RASS	Projekt	580	Leht	1
	Staadium	DETAILPLANEERING	Kaust	Joonise nr. DP1