**otsus EELNÕU**

Kose …. mai 2025 nr …

**Kose alevikus Ujula tn 2 katastriüksuse**

**detailplaneeringu algatamine ning KSH mittealgatamine**

**(üldplaneeringut muutev detailplaneering)**

Aqua Marina AS esitas avalduse (registreeritud dokumendiregistris 06.03.2025 nr 7-1.2/412) detailplaneeringu algatamiseks Kose alevikus Ujula tn 2 katastriüksusel (33801:001:0430, 7772 m², 100% üldkasutatav maa, edaspidi nimetatud ka katastriüksus) eesmärgiga määrata katastriüksusele ärimaa sihtotstarve ja ehitusõigus tankla ehitamiseks. Katastriüksusel soovitakse osutada järgmisi teenuseid: kütuste ja kaupade müük, toitlustus ning muud erinevad teenused, nt järelkärude rent, autopesula.

Kose valla üldplaneeringu kohaselt asub katastriüksus tiheasustusalal, puhke- ja virgestuse juhtotstarbega maa-alal (PV). Puhke- ja virgestuse maa-ala on haljas- ja metsaalad, mis võimaldavad vabas õhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Seega puhke- ja virgestuse maa-alale ei saa tanklat ehitada.

Planeerimisseaduse § 142 lõige 1 sätestab, et detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Ujula tn 2 katastriüksus külgneb ulatusliku kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse juhtotstarbega maa-alaga (ÄT), kuhu võib ehitada kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahooneid, tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid ja neid teenindavaid rajatisi. Sinna sobib ka tankla ehitamine. Arvestades ÄT ala suurust Ujula tn 2 katastriüksuse kõrval, siis tankla ehitamine ÄT ala kõrvale ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Kuna aga PV ala on üldplaneeringus antud asukohas sama suur nagu Ujula tn 2 katastriüksus, siis katastriüksusele kogu ulatuses tankla rajamine on maakastusotstarbe ulatuslik muutmine.

Kose valla üldplaneeringus on selgitatud, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on kas piisava avaliku huvi olemasolu või ei vasta arendussoov kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele (valdav otstarve peab olema 70%) või määratud ehitustingimustele. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Võimalus põhjendatud ja kaalutletud vajaduse korral detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringut tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.

Ujula tn 2 katastriüksus on valla omandis. Ujula tn 2 katastriüksusele tankla kavandamisega on võimalik teostada maade vahetus ja lõpetada Kose alevikus asuvate Jõe tn 1 ja Jõe tn 3 katastriüksuste detailplaneeringu koostamine (algatatud 19.02.2019). Nimetatud detailplaneeringu huvitatud isikuks on Aqua Marina AS ja planeeringu eesmärgiks on välja selgitada Jõe tn 1 ja Jõe tn 3 katastriüksustele tanklahoone ja seda teenindavate rajatiste rajamise võimalikkus. Kose Vallavalitsus on menetluse käigus asunud seisukohale, et Jõe tn 1 ja 3 katastriüksused ei sobi tankla rajamiseks ning teinud detailplaneeringu koostamise lõpetamise otsuse 27.04.2021 korraldusega nr 268. Tallinna Halduskohus tühistas 04.04.2022 haldusasjas nr 3-21-1135 Kose Vallavalitsuse 27.04.2021 korralduse nr 268 ja kohustas Kose Vallavalitsust jätkama detailplaneeringu menetlust. Kose Vallavalitsus on leidnud, et planeeringu koostamist saab lõpetada, kui tankla arendajale leitakse samaväärne katastriüksus. Ujula tn 2 katastriüksuse plussid tankla rajamiseks on: asukoht asula servas, asula sissesõidul ja riigimaantee ääres, tundlikest aladest (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad, keskuse jalakäijate eelistusega ala) ja Pirita jõest eemal; mõlemal pool katastriüksust on mahasõidud riigimaanteelt ehk sealt algavad valla tänavad (üks olemasolev ja üks planeeritud); naabruses (põhjas ja lõunas) on valdavalt ÄT alad, läänes kehtib detailplaneering äri- ja tootmishoonete rajamiseks (üldplaneeringus juhtotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning korterelamu maa-ala Ä/EK); tehniline taristu on lähedal; eeldatavasti on vallaelanikud selle asukohaga nõus.

Planeeringu koostamise elluviimisel tekib võimalus rajada Kose valda kriisitankla ja Kose alevikku autopesula.

Eelnevast lähtudes on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Ujula tn 2 katastriüksusele tankla rajamine. Planeeringu koostamise ülesanneteks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine tankla ning teenindushoone püstitamiseks, tanklat teenindavate rajatiste kavandamine ning haljastuse, heakorra, juurdepääsu, parkimiskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Planeeringuala pindala on ca 1,2 ha ning see hõlmab Ujula tn 2 (33801:001:0430) ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ning tehnovõrkudega liitumist osaliselt Ujula tänav (33801:001:0268), 12 Kose-Jägala tee (33701:002:0324, 33702:003:0210) ja Lasteaia tänav (33801:001:0497) katastriüksuseid.

Ujula tn 2 katastriüksusel ei ole kehtivat detailplaneeringut. 12 Kose-Jägala tee (33701:002:0324) ja Lasteaia tänav katastriüksustel algatatava planeeringu alas kehtib Kose lasteaia ja spordirajatiste detailplaneering (kehtestatud 2021.a). PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus detailplaneering.

Üldplaneeringus on 12 Kose-Jägala tee (33701:002:0324) katastriüksusel algatatava planeeringu alas “oluliselt muudetav teelõik”. Selle teelõigu osas on Nigula teeäärse, Nigula tootmise ja Siloaugu kinnistute detailplaneeringu arendusala teenindamiseks vajalik möödasõidulaienduse rajamine, et tagada liiklemise sujuvus, liiklusohutus ja tee funktsiooni täitmine.

Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla. Kui tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lõike 1 olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka, tuleb anda eelhinnang selle kohta, kas KeHJS § 6 lõikes 2 toodud valdkondade tegevuste kavandamisel kaasneb oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6 lõike 2 p 16 alusel ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 12 (Kütuse ja keemiatoodete ladustamine) järgi tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda kütuse ja keemiatoodete ladustamise valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral: vähemalt 100-tonnise kogumahutavusega gaasihoidla rajamine või laiendamine ja kasutamine; vähemalt 10 000-kuupmeetrise mahutavusega ehitise või ehitiste rajamine nafta, naftakeemia- või keemiatoodete ladustamiseks või vähemalt 10 000-kuupmeetrises mahus nafta, naftakeemia- või keemiatoodete laadimine. Antud juhul on kogused kavandatava tankla puhul oluliselt väiksemad, kuid eelhinnangu aluseks on PlanS § 124 lõige 6 ehk keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine on vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (ehk üldplaneeringut muutva detailplaneeringu) koostamisel.

PlanS § 142 lõige 6 ja (KeHJS) § 33 lõike 2 punkt 3 sätestavad, et üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Kose Vallavalitsus küsis otsuse eelnõu dokumentidele arvamust Keskkonnaametilt, Päästeametilt, Transpordiametilt ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt ....04.2025 kirjaga nr ....

Keskkonnaamet vastas ...04.2025 kirjaga nr ..., kus oli seisukohal, et .... Päästeamet vastas ...04.2025 kirjaga nr ..., kus oli seisukohal, et .... Transpordiamet vastas ...04.2025 kirjaga nr ..., kus oli seisukohal, et .... Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet vastas ...04.2025 kirjaga nr ..., kus oli seisukohal, et ....

Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu, paiknemist ja kasutust ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata looduskaitselise väärtusega alade pindala vähenemist. Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ei avaldata. Ebatõenäoline on olulise negatiivse mõju avaldamine pinna- ja põhjaveele (juhul kui ala reovee ja sademevee käitlemine lahendatakse nõuetekohaselt) või alal jääkreostuse esinemine. Tegevusega kaasnev müra ja õhusaasteainete emissioonid, samuti vibratsiooni teke, on vähene. Ei ole oodata lõhna, soojuse, kiirguse ega valguse olulisi emissioone. Planeeringu keskkonnakaitselisi küsimusi on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise ja menetlemise käigus. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada lisas 1 esitatud lähteseisukohtadega ning lisas 2 nimetatud keskkonnameetmetega.

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikele 2 kohaldatakse üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. PlanS § 77 kohaselt algatab üldplaneeringu kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Kose Vallavolikogu 27.09.2023 määruse nr 49 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ § 3 alusel on planeeringu koostamise korraldaja Kose Vallavalitsus.

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Kose Vallavolikogu (aadress Hariduse tn 1, Kose alevik, 75101 Kose), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kose Vallavalitsus (aadress Hariduse tn 1, Kose alevik, 75101 Kose), detailplaneeringu koostaja on [AB Artes Terrae OÜ](https://ariregister.rik.ee/est/company/12251612/Arhitektuurib%C3%BCroo-TAVA-O%C3%9C) (registrikood 12978320, aadress Küütri tn 14, Tartu linn 51007, Tartu maakond, e-mail [artes@artes.ee](mailto:artes@artes.ee), telefon 5091874). Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Kose valla kodulehel avalikus dokumendiregistris (https://www.kosevald.ee/dokumendiregister) ja Kose Vallavalitsuse majandusosakonnas eelneval kokkuleppel arhitekt-planeerijaga, [siiri.hunt@kosevald.ee](mailto:siiri.hunt@kosevald.ee), tel 54700707.

Arvestades eeltoodut ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 142 lõiked 2 ja 6, § 77 lõike 1,

Kose Vallavolikogu

**otsustab:**

1. Algatada Kose alevikus Ujula tn 2 katastriüksuse detailplaneering ja jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2. Detailplaneeringu koostamisele asudes võtta aluseks koostatud lähteseisukohad (Lisa 1) ja KSH eelhinnang (Lisa 2).

3. Sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga haldusleping planeeringu koostamise finantseerimiseks.

4. Kose Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest:

4.1. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Kose valla veebilehel;

4.2. 30 päeva jooksul ajalehtedes Kose Teataja ja Harju Elu;

4.3. 30 päeva jooksul Maa- ja Ruumiametit ning planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

6. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Kose Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Medar

Volikogu esimees