Kose Vallavalitsuse 09.04.2024

korralduse nr 117 lisa 1

**Lähteseisukohad Kose alevikus Lageda katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks**

1. **Lähteseisukohtade koostamise alus ja koostaja**

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluse algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest. Samuti esitab Kose Vallavalitsus lähteseisukohtades ka muu vajamineva info planeeringu koostamiseks ja vormistamiseks. Lähteseisukohad koostas Kose Vallavalitsuse arhitekt-planeerija Siiri Hunt.

1. **Detailplaneeringu koostaja, eesmärk, ülesanded ja muu vajalik info**

Mootor Grupp AS, registrikood 10592935, aadress Lastekodu tn 46, Tallinn, Harjumaa 10113, esitas 18.03.2024 avalduse (registreeritud dokumendiregistris 25.03.2024, dokumendi nr 7-1.2/490) detailplaneeringu algatamiseks Kose alevikus Lageda katastriüksusel. Planeeritava ala pindala on ca 3 ha ning see hõlmab Lageda (33801:001:0427) katastriüksust ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist osaliselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (33801:001:1442), Metsa tänav (33801:001:0103) ja 14 Kose-Purila tee (33702:003:0239) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Katastriüksusel kehtiv detailplaneering puudub.

Kose valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusega alaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala, mis on ette nähtud kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste ehitamiseks. Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Äri- ja tootmismaade arendamisel ja planeerimisel on oluline meeldiva töökeskkonna ja üldmulje loomine, kliimamuutustest tulenevate mõjude leevendamise vajadusega arvestamine (haljaspindade kavandamine, mis võimaldab sademevee immutamist). Maa-alal on suunaks keskkonda sobiva ja olulisi keskkonnamõjusid mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine.

Mootor Grupp AS soovib katastriüksusele rajada lisaks olemasolevale busside remonditöökojale veel ühe busside remonditöökoja ehitisealuse pinnaga ca 2000 m² ja kõrgusega kuni 10 m.

Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga. Kose Vallavolikogu 27.09.2023 määruse nr 49 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ § 3 alusel on üldplaneeringut mittemuutva detailplaneeringu algatamine Kose Vallavalitsuse pädevuses.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 p 4, § 6 lg 4, § 6 lg 2 p 10 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (VV määrus 224) § 13 punktidele 1 ja 2 tuleb detailplaneeringu taotluse menetluses kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkust ja anda sellele eelhinnang, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 ning VV määruses 224 nimetamata juhul tööstuspiirkonna, kaubanduskeskuse või muude samalaadsete projektide arendamist. Kose Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus jääb väljapoole määruse 224 reguleerimisala ning vastavalt KeHJS § 6 lõikele 23 võib KSH eelhinnangu jätta andmata. Keskkonnatingimustega saab arvestada planeerimismenetluse käigus. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada lisas 1 esitatud lähteseisukohtadega.

Detailplaneeringu algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Kose Vallavalitsus (aadress Hariduse tn 1, Kose alevik, 75101 Kose). 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) telefon 54700707.

Detailplaneeringu ülesanded on:

* krundi hoonestusala määramine;
* krundi ehitusõiguse määramine;
* hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
* ehitise ehituslike tingimuste määramine;
* ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
* liikluskorralduse põhimõtete määramine;
* haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
* kuja määramine;
* kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
* müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja isolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
* servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
* nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
* keskkonnatingimustega arvestamine ja kaitseväärtustele vajalike leevendavate meetmete käsitlemine.

Planeeringu esialgne eskiis:

Pilt, millel on kujutatud tekst, kaart, diagramm, Plaan

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

Planeeringu koostamisel võtta aluseks alljärgnev:

|  |  |
| --- | --- |
| Kruntide ligikaudsed suurused | Lageda katastriüksust ei jagata. |
| Maksimaalne kruntide arv | Lageda katastriüksust ei jagata |
| Hoonete suurim ehitisealune pind[[1]](#footnote-2) krundi pindalast | Vastavalt eskiisile, täpsustatakse planeerimisel. |
| Haljastatav/looduslikuna säiliv osa krundi pindalast jm nõuded haljastusele | Min 20%. Vajadusel kavandada tundliku ala (elamud) poole kõrghaljastusega puhver. Arvestada üldplaneeringu punktiga 4.5. |
| Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist | Riigitee ääres vastavalt Transpordiameti nõuetele. Vallatänava ääres teekaitsevööndi piiril. Katastriüksuse idapiiril 4 m. Elamute kõrval planeeritava kõrghaljastuse puhvri piiril. |
| Hoonete[[2]](#footnote-3) suurim lubatud arv krundi kohta | Vastavalt eskiisile, täpsustatakse planeerimisel. |
| Hoone maksimaalne lubatud kõrgus | 10 m. |
| Hoone korruselisus | Remondihallil 1, kontori-olmeplokil 2. |
| Piirded | Võrkaed. Kõrgus vastavalt vajadusele. |
| Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused | Määrata planeeringuga arvestades piirkonna hoonestuslaadi. |
| Liiklus ja parkimine | Lahendada planeeringuga. Parkimine krundipõhiselt, vastavalt kehtivale parkimisnormatiivile. Kavandada 14 Kose-Purila tee äärde kergliiklustee algusega Pika tänava lõik 5 katastriüksuse kergliiklusteest kuni planeeringuala idapiirini, vastavalt Transpordiameti tingimustele. |
| Veevarustus ja kanalisatsioon | Liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Kavandada sajuvete immutamise alad või taaskasutamise võimalus oma krundil. Sajuvett ei või juhtida teistele katastriüksustele. |
| Tuletõrjevesi | Vastavalt kehtivatele nõuetele, lahendada planeeringuga. |
| Juurdepääs planeeritavale alale | Juurdepääs Lageda katastriüksusele riigiteelt nr [14](https://teeregister.mnt.ee/reet/map?featureOid=19608) Kose-Purila tee vastavalt Transpordiameti tingimustele või valla tänavalt 3370200 Metsa tänav. |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Joonis 1. Väljavõte [Maa-ameti](https://www.kosevald.ee/uldplaneering) planeeringute kaardist. Planeeringuala on sinise piirjoonega. | Joonis 2. Katastriüksustele ulatuvad kitsendused (Allikas: Maa-ameti geoportaal). Planeeringuala on sinise piirjoonega. |

1. **Planeeritav ala ja kontaktvöönd**

Planeeritava ala pindala on ca 3 ha. Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeritava ala lähiümbrust.

Pilt, millel on kujutatud kaart, tekst, Plaan, diagramm

Kirjeldus on genereeritud automaatselt Joonis 3. Planeeritav ala (allikas: Maa-ameti geoportaal)

1. **Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel**

PlanS § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

|  |  |
| --- | --- |
| **Kooskõlastajad / koostöö tegijad** | **Kaasatavad** |
| Transpordiamet (riigitee nr 14 teekaitsevöönd, piirinaaber);  Päästeamet Põhja päästekeskus (tuleohutusnõuded);  Elektrilevi OÜ (elektrirajatised ja -varustus);  Telia Eesti AS (siderajatised ja -varustus);  Kose Vesi OÜ (ühisveevärk ja -kanalisatsioon);  Tele2 Eesti AS (siderajatis). | Metsa tn 2, Pikk tn 107, 109, Tartu mnt 7, 8, 8a, 10, Kuimetsa tee 2, katastriüksuste omanikud, RMK ning isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud. |

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, mille etteantud vormi väljastab planeerijale Kose Vallavalitsuse arhitekt. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse e-kirja teel Kose Vallavalitsuse arhitektile.

1. **Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava**

Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest. Kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse kirjalikult arvamusi, mida planeeringu koostamisel ei arvestata, tuleb planeering vastavalt planeerimisseaduse § 138 esitada heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Pärast heakskiitmist saab detailplaneeringu kehtestada ja seetõttu pikeneb menetluse kestvus.

|  |  |
| --- | --- |
| **Tegevus** | **Toimumise eeldatav aeg** |
| Detailplaneeringu algatamine | 2024 aprill |
| Halduslepingu sõlmimine | 2024 aprill |
| Detailplaneeringu koostamine | 2024 aprill- 2024 juuli |
| Detailplaneeringu kontrollimine (vastavus lähteseisukohtadele, üldplaneeringule) | 2024 august |
| Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine | 2024 september |
| Detailplaneeringu vastuvõtmine | 2024 oktoober |
| Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu[[3]](#footnote-4) korraldamine | 2024 november |
| Detailplaneeringu kehtestamine | 2024 detsember |

1. **Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid**

* [Kose valla üldplaneering](https://www.kosevald.ee/uldplaneering);
* [Planeerimisseadus](https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019104?leiaKehtiv);
* Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001)“;
* [Kose valla arengukava aastateks 2023-2035](https://www.riigiteataja.ee/akt/402122022001);
* [Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034](https://www.riigiteataja.ee/akt/402062023003);
* ja muud asjakohased õigusaktid.

1. **Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine**

Topo-geodeetiline uuring. Detailplaneeringut algatades muude uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel.

1. **Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks, detailplaneeringu vormistamine, detailplaneeringu kehtestamine**

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001)“. Menetlusdokumentide kausta komplekteerib Kose Vallavalitsuse arhitekt. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale. Detailplaneering esitatakse Kose Vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (dwg, doc ja pdf vormingus). Detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele.

Detailplaneering esitatakse Kose Vallavalitsusele kehtestamiseks digitaalselt (dwg, doc, pdf vormingus) ja paberkandjal. Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele. Digitaalselt esitatakse planeering CD-l või USB mälupulgal. CD plaat / USB mälupulk tuleb köita paberkandja eksemplari koosseisu.

1. Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned. [↑](#footnote-ref-2)
2. Nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned. [↑](#footnote-ref-3)
3. Planeerimisseaduse § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. [↑](#footnote-ref-4)