**KORRALDUS**

Kose 9. aprill 2024 nr 116

**Tade külas Märdi katastriüksuse detailplaneeringu algatamine**

Martti Roomet esitas 08.03.2024 avalduse (registreeritud dokumendiregistris 08.03.2024, dokumendi nr 7-1.2/412) detailplaneeringu algatamiseks Tade külas Märdi katastriüksusel. Planeeritava ala pindala on ca 1 ha ning see hõlmab Märdi (33801:001:1849) katastriüksust ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist ka Sepa tee L2 (33801:001:1783), Sepa tee L3 (33801:001:1850) ning osaliselt ka Saare tee (33701:002:0784) katastriüksust.

Detailplaneeringu eesmärk on Märdi katastriüksusele ehitusõiguse määramine 1 üksikelamu ja abihoonete 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. Katastriüksusel on maakasutuse juhtotstarveteks väikeelamu maa-ala (EV) ja looduslik haljasmaa (HL). Väikeelamu maa-ala (EV) on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, kahe korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Looduslik haljasmaa (HL) on loodusliku või poolloodusliku ilme ja kooslusega metsa-, rohumaa või taimestikuga ala tiheasustusega alal, kus inimese mõju on vähene. Loodusliku haljasmaa määramise eesmärk eelkõige on säilitada maa-alad poollooduslikuna või looduslikuna. Alade hoonestamist ei planeerita, kuid lubatud on piirkonda teenindavate rajatiste (teede, jalgratta- ja jalgteede, tehnovõrkude, puhkerajatiste vms) rajamine. Katastriüksus asub täielikult rohelise võrgustiku tugialas. Rohelise võrgustikuna käsitletakse üldplaneeringus looduslike ja poollooduslike alade ning muude keskkonnaelementide strateegiliselt kavandatud ja ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Igal juhul tuleb arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialal langeda alla 90%.

Katastriüksuse põhjapiir asub Kuivajõe jõe (VEE1090500) keskel. Katastriüksusel on Kuivajõe kallas (ca 15 m pikkune lõik). Katastriüksus kattub jõe kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndiga ning Kuivajõe hoiualaga (KLO2000347), mis on ka Natura 2000 alana Kuivajõe loodusala (EE0010148). Kuivajõgi on kõnealuses lõigus veel lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse kuuluv jõgi. Selles asukohas on Keskkonnaregistrisse kantud III kategooria kaitsealuse liigi võldas (KLO9102654) elupaik ja Natura elupaigatüüp jõed ja ojad (3260). Võldas ja elupaigatüüp jõed ja ojad (3260) on nii hoiuala kui ka loodusala kaitse-eesmärgiks.

Kui planeeringuga kavandatav tegevus võib üksi või koostoimes eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti, siis tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 4, § 6 lõike 2 punktile 22, § 6 lõikele 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 15 punktile 8 kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang.

Looduskaitseseaduse § 38 lõike 1 punktist 3 ja lõikest 2 lähtudes peab Märdi katastriüksusel jääma jõekallas looduslikku seisu vähemalt ehituskeeluvööndi ulatuses. Katastriüksusel peab elamukrundi kavandamisel arvestama loodusliku haljasmaa (HL) juhtotstarbe ja rohevõrgustiku tugiala asukohtade ja põhimõtetega. Planeeritav elamukrunt peab liituma ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, millega seoses on rajatava elamukrundi mõju põhja- ja pinnaveele minimaalne. Eelnevast lähtudes võib eeldada, et planeeringuga kavandatavatel tegevustel puuduvad kahjulikud mõjud kalda looduskooslusele, Kuivajõe hooldusalale ja Natura alale. Keskkonnamõju strateegiline hindamine viidi läbi üldplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga ja ei asu Natura 2000 võrgustiku alal, mistõttu puudub vajadus eelhinnangu koostamiseks ja seeläbi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kaalumiseks. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel ei ole katastriüksustel registreeritud kaitsealuseid liike. Lähiümbruses asub kaitseala Kose-Uuemõisa mõisa park, kuid kavandatav tegevus eeldatavalt mõju kaitsealale ei avalda. Kokkuvõttes järeldub, et kavandataval tegevusel puudub keskkonnamõju eelhinnangu andmise kohustus. Siit ka järeldub, et keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse korral ei pea küsima seisukohta asjaomastelt asutustelt KeHJS § 33 lg 6 sätestatud korras. Samuti ei ole vaja anda keskkonnamõju eelhinnangut edasisel tegevuslubade taotlemisel (sh ei kohaldu KeHJS § 61 lg 3 alusel kehtestatud Keskkonnaministri 16.08.2017 määrus nr 31 „Eelhinnangu sisu täpsustatud nõuded“). Kose Vallavalitsus on seisukohal, et keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas 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 algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Kose Vallavalitsus (aadress Hariduse tn 1, Kose alevik, 75101 Kose) ning koostaja on PAABOR PROJEKT OÜ (registrikood 14260182). 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.

Arvestades eeltoodut ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1, § 130 lõike 1 ja Kose Vallavolikogu 27.09.2023 määruse nr 49 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ § 3, annab

Kose Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Algatada Tade külas asuva Märdi katastriüksuse detailplaneering.

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

3. Sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga haldusleping planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks.

4. Huvitatud isikul lasub kohustus planeerimisseaduse § 131 lõike 21 alusel Kose Vallavolikogu poolt 31.01.2023 vastuvõetud määrust nr 30 täita ning kanda määruse rakendamisega seotud koormatisi, milleks sõlmitakse vastav leping enne detailplaneeringu kehtestamist. Märgitud lepingus sätestatakse põhitingimusena huvitatud isiku kohustus omal kulul välja ehitada planeeringuga sätestatud võimalikud üldkasutatavad või ühiskasutuses või planeeringus määratletud planeeringuala teenindavad ehitised ning muud ehitised. Keeldumise korral sõlmida märgitud leping on õigus keelduda planeeringu kehtestamisest.

5. Kose Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest:

5.1. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Kose valla veebilehel;

5.2. 30 päeva jooksul ajalehtedes Kose Teataja ja Harju Elu;

5.3. 30 päeva jooksul 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 Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Demis Voss

vallavanem Kätlin Iljin

vallasekretär