**KORRALDUS**

Kose 9. aprill 2024 nr 118

**Kuivajõe külas Kõrtsi katastriüksuse**

**detailplaneeringu algatamine**

FTS KV OÜ, registrikood 12780049, aadress Kalevi tn 64-4, Tartu, Tartumaa 50104, esitas 18.03.2024 avalduse (registreeritud dokumendiregistris 18.03.2024, dokumendi nr 7-1.2/459) detailplaneeringu algatamiseks Kuivajõe külas Kõrtsi katastriüksusel. Planeeritava ala pindala on ca 7,7 ha ning see hõlmab Kõrtsi (33701:002:0916) katastriüksust ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist osaliselt ka Sillamäe tee (33701:002:0917 ja 33701:002:0936), 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (33701:002:0918) ja 11205 Kuivajõe – Kose-Uuemõisa tee (33701:002:0401) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärk on kahe krundi ja ehitusõiguste 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 hajaasustusega alaga, kus on äri- ja tootmistegevus lubatud logistiliselt soodsas asukohas, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarbega ala (ÄT) kõrval, kui hooned ja tegevus ei kahjusta piirkonna elu- ja looduskeskkonda, kui tegevusega ei kaasne häiringuid tundlikele naaberaladele (elamud, üldkasutatavad alad, puhkealad) ja kui vajadusel rakendatakse leevendusmeetmeid. Üldplaneeringus on Kuivajõe, Tade, Kolu ja Saula külades ÄT-juhtotstarbega alad kavandatud 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee äärde, kus on ehitusloakohustuslike hoonete kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. ÄT-juhtotstarve on ette nähtud kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste ehitamiseks. 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. Detailplaneeringu ala asub väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servas. Väärtuslikud põllumajandusmaad tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses ning ehitised ja rajatised tuleb paigutada eelkõige olemasoleva tee äärde ja kõlviku piirile, vältides põllumassiivide tükeldamist.

FTS KV OÜ soovib katastriüksuse lõunaosasse rajada ca 45000 m² suuruse äri-tootmismaa krundi, kuhu tulevad kontor, laohooned ja laoplats tee- ning vesiehitusmaterjalide (truubitorude ja geotekstiilide) hulgimüügiks. Enamik materjale on 5-6m pikad torud ja rullikaup, mida tuleb vastavalt tellimustele komplekteerida. Töötajaid planeeritakse esialgu 2-3 inimest. Veokeid liigub suveperioodil ca 1…2 veoautot ja ca 10 väiksemat masinat päevas. Talveperioodil ca 1-2 veokit ja ca 4-5 väiksemat masinat nädalas, lisaks oma töötajate sõidukid. Katastriüksuse põhjaosasse soovib ta planeerida krundi laohoonete rajamiseks, kuid esialgu jääb see maatükk rendile kohalikule põllumajandusettevõtjale. Kavandatav hoonestus, mida täpsustatakse planeerimisel: kahel krundil kokku kaks 15x30 m viilhalli, kaks 15x30 m PVC halli ning kaks 200 m² abihoonet, kõik kõrgusega kuni 10 m. Vett on vaja vaid olmevajadusteks (WC ja dušš).

Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Kose valla üldplaneeringuga. Kavandatav tegevus sobib liiklussõlme kõrvale ning kavandatavad hoonemahud ja kruntide täisehitus sobituvad hajaasustuse põllumajandusmaastiku äärde.

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) 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 Kuivajõe külas asuva Kõrtsi 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. Märgitud lepingus sätestatakse ehitamiskohustuse asendamiseks või ehitamiskohustuse osaliseks kompenseerimiseks sotsiaalse taristutasu maksmiskohustus. 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.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

7. 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