

## 8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte. Kooskõlastuste originaalid asuvad menetluskirjelduste kaustas.

Jrk nr	Kooskõlastaja / koostöö tegija	Kooskõlastuse kuupäev ja number (sh olemasolul kirja registreerimise kuupäev ja number)	Kooskõlastamisel / arvamuse andmisel tehtud märkused või seatud tingimused ning Kose Vallavalitsuse seisukoht
1.	Päästeamet Põhja päästkeskus (Kert Keller)	06.07.2021 nr 7.2-3.1/4896-2 (reg 06.07.2021 nr 7-1.2/1784-4)	Esitasite Päästeameti Põhja päästkeskusele 08.06.2021 kirjaga nr 7-1.2/1784-2 kooskõlastamiseks Kose valla Kose aleviku Kruusamäe (33702:001:0597) katastrüksuse detailplaneeringu tuleohutusosa. Detailplaneeringu koostajaks on PAABOR PROJEKT OÜ. Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Kert Keller Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel Kruusamäe (33702:001:0597) katastrüksuse detailplaneeringu tuleohutusosa. Kooskõlastatud detailplaneering on lisatud käesoleva kirja lisana.
2.	Maa-amet (Karin Kollo)	28.06.2021 nr 6-3/20/17443-4 (reg 28.06.2021 nr 7-1.2/1784-3)	Kose alevikus asuvale Kruusamäe (katastrüksus nr 33702:001:0597) kinnisasjale jääb kohaliku polügonomeetria võrgu geodeetiline märk nr 39 (GPA ID 40136), mille kaitsevööndiks on 3 meetrit märgi tsentrist. Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 2 lõikele 1 on kohaliku geodeetilise töö korraldajaks kohalik omavalitsusüksus. Koostöös kohaliku omavalitsusega palume arvestada nimetatud geodeetilise märgi kaitsmise, kontrollmõõtmiste, teisel damise või likvideerimise menetluse osas.  <b>Kose Vallavalitsuse seisukoht:</b> Võtame teadmiseks.
<b>Tehnovõrkude valdajad</b>			
3.	Telia Eesti AS (Arvo Sepp)	08.07.2021 nr 35334210	Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015). Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja

			<p>nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a>.</p>
		e-kiri 15. juuni 09:18	<p>Telia Eesti AS-i sideehitised ei ole kantud planeeringuga haaratavale alale. Infot sideehitiste paiknemise kohta on võimalik saada Telia poolt kooskõlastatud geoaluselt.</p> <p><b>Kose Vallavalitsuse seisukoht:</b> Detailplaneeringu materjale korrigeeritakse vastavalt kirjas toodule.</p>
4.	Elektrilevi OÜ (Maie Erik)	30.06.2021 nr 3903952121	<p>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.</p> <p><b>Kose Vallavalitsuse seisukoht:</b> Võtame teadmiseks.</p>
5.	OÜ KOSE VESI (Margus Proos)	27.08.2021	<p>Vastavalt planeerimise eesmärgile §133 esitab OÜ Kose Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste tuleb välja ehitada ühes etapis. OÜle Kose Vesi saab need tasuta üle anda peale teede ja haljastuse rajamist üleantavate rajatiste piirkonnas.</li> <li>- Vee ja kanalisatsiooni projekti koostamisel näha ette ühisveevärgiga liitumiseks kinnistu piirile igale kinnistu sees asuvale hoonele oma maakraaniga varustatud liitumispunkt ning hoonesse veemõõdusõlm. Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks võib ühe kinnistu sees asuvatele hoonetele näha ette kinnistu piirile ühise liitumispunkti. Sel juhul peab selleks olema D800 kaev.</li> <li>- Vee ja kanalisatsiooni rajatiste projekteerimisel tuleb projekteerijal üle kontrollida Kose aleviku olemasolevate reoveepumplate võimekus vastu võtta Kruusamäe detailplaneeringu piirkonnas tekkivat reovett ning vajadusel ette näha pumpade vahetus tootlikumate vastu. Samuti näha projektis ette projekteeritava veetoru ristumisel Kodu tn olemasoleva veetoruga nende omavaheline ühendamine.</li> <li>- Tuletõrjega varustamiseks 10l/sek peab rajama veetoru De110.</li> <li>- Sademevee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega, et oleks välistatud sademevee voolamine üle kanalisatsioonikaevude luukide.</li> </ul>

			<p>- Teeme ettepaneku kaaluda perspektiivse kaugküttetrassi asukoha nihutamist krundi põhjapoolsesse serva. Põhjendus: trass tuleks lühem, ehitamine soodsam ning selle rajamisel ei peaks sõiduteed ülesse kaevama.</p> <p>- Kaugkütte projekteerimisel näha ette igale hoonele oma liitumispunkt ning soojamõõdusõlm.</p> <p>- Arvamus kehtib 2 aastat.</p> <p><b>Kose Vallavalitsuse seisukoht:</b> Detailplaneeringu materjale korrigeeritakse vastavalt kirjas toodule.</p>
<b>Lähteseisukohades nimetatud isikud ja kaasatavad</b>			
6.	Urmas Jöffert*	30.06.2021 (reg 02.07.2021 nr 7-1.2/1785-2)	<p>Olen tutvunud Kruusamäe katastriüksuse detailplaneeringuga (PAABOR PROJEKT OÜ, töö nr DP-1-2021). Detailplaneeringus nimetatud Rimmelga kinnistu omanikuna märgin, et mul puuduvad mistahes kokkulepped detailplaneeringust huvitatud isikuga, OÜ REVAL KINNISVARA, Rimmelga katastriüksuse (katastritunnus 33702:001:0321) kasutamiseks uue juurdepääsutee rajamiseks Kruusamäe katastriüksusele, samuti planeeringualaga seotud tehnovõrkude (detailplaneeringu punkt 7.6) rajamiseks Rimmelga katastriüksusele. Kuivõrd planeeritav ala külgneb kohaliku teega nr 3370746, Kose tee (detailplaneeringu punkt 7.4), on tagatud juurdepääs planeeringualale avalikult kasutatavalt teelt, mistõttu ei ole põhjendatud uue juurdepääsutee rajamine läbi minule kuuluva eramaa. Asjaolu, et avaliku tee laiendamine on uue juurdepääsutee ehitamisest raskem ja/või kulukam, ei anna minu hinnangul alust tee rajamiseks läbi eramaa, mis tooks minu kui kinnistu omanikule kaasa oluliselt suuremad piirangud kinnistu kasutamisel, samuti oluliselt suurema müra- ja vibratsioonitaseme seoses suureneva liiklussagedusega. Eeltoodust tulenevalt kinnitan, et ma ei nõustu juurdepääsutee rajamisega Kruusamäe kinnistule läbi minule kuuluva Rimmelga katastriüksuse (katastritunnus 33702:001:0321).</p> <p><b>Kose Vallavalitsuse seisukoht:</b> Kose Vallavalitsus on võrrelnud alternatiivseid lahendusi juba enne detailplaneeringu algatamist (juurdepääsu lahendamine läbi Kose tee katastriüksuse, Kodu tn 68 katastriüksuse) planeeritava ala valiku tõttu ning on jätkuvalt seisukohal, et juurdepääsu lahendamiseks on läbi Rimmelga katastriüksuse kõige sobivamad tingimused. Detailplaneeringuga lahendatakse tuleviku perspektiivis ka vajalik läbimurre Kodu tänava ja Kose tee vahel. Kose tee kasutamine ainukese juurdepääsuna, eeldab Kose tee renoveerimist ja tee maa-ala laiendamist Kodu tn 68 arvelt (kuna teisel pool teed asub kalmistu ja sellel on</p>

		<p>kaitsevöönd, siis kalmistu poole ei ole tee maa-ala laiendamine võimalik), mis eeldab kordades suuremat eraomandis oleva maa võõrandamist. Kose Vallavalitsus on seetõttu välistanud Kose tee kasutamise põhilise ja ainukese juurdepääsuna planeeritavale alale. Samuti on tehnovõrkude liitumispunktid sellises asukohas, et ka tehnorajatiste läbiviimine läbi Rimmelga katastriüksuse on kõige mõistlikum. Tehnovõrkude osas seatakse sundvaldus / isiklik kasutusõigus, kui maaomanik sellega ei nõustu. See on kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest tulenev võimalus, et tagada planeeritavale alale vajalikud tehnorajatistega liitumised. Detailplaneeringu koostamisel on koostatud Kose aleviku perspektiivse veevõrgu hüdrauliline arvutusmudel. Arvutusmudeli analüüs tõi välja väga selgelt, et Kruusamäe piirkonnas tuleb olemasolev veevõrk ühendada Pikk tn De160 läbimõõduga torustikuga. Kokkuvõttes tähendab tehnovõrkude paigaldamine Rimmelga maaüksusele, et Teie poolt vastava maa-ala kasutus on piiratud. Kose Vallavalitsuse arvates on loogiline ja mõistlik rajada samale maa-alale ka autodele ja jalakäijatele mõeldud teed.</p> <p>Planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Nii kehtetuks tunnistatud, kui ka kehtiva üldplaneeringu alusel on Kose Vallavalitsus näinud ette, et Kodu tänava ja Kose tee vaheline piirkond on suure arengupotentsiaaliga. Arengupotentsiaal tähendab ka seda, et detailplaneeringuga luuakse terviklahendus, mis hõlmab ehitusõiguse, tehnovõrkude kui ka juurdepääsu lahendamist. Üldplaneering suunab arengut, kuid täpse ruumiline lahenduse andmine on detailplaneeringu ülesanne.</p> <p>PlanS § 126 lg 1 p 20 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks käesoleva lõike punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine. PlanS § 128 lg 9 sätestab, et kui detailplaneeringu algatamisel on teada või planeeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teatab planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu algatamisest kinnisasja omanikule seitsme päeva jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemisest või avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse ilmumise päevast arvates. Eelnevast tulenevalt esinevad märgitud seadusesätetes võimalused Teie kinnisasja kasutamist piirata. Peame siiski mõistlikuks, et detailplaneeringust huvitatud isik</p>
--	--	---

			<p>teeb Teiega veel koostööd, et saavutada võimalusel kokkulepe juurdepääsuteede rajamiseks Rimmelga katastriüksuselt. Oleme arvamisel, et rajatav juurdepääsutee lahendab ka Rimmelga katastriüksusele vajalikus ulatuses juurdepääsu, kui tulevikus on soov katastriüksust hoonestada.</p> <p>Kaalume veelkord alternatiivseid võimalusi juurdepääsuks ja tehnovõrkude lahendamiseks, kui on selgunud, kas detailplaneeringust huvitatud isiku ja Teie vahel on saavutatud kokkulepe ning seejärel tehakse vajadusel detailplaneeringu lahenduses vajalikud muudatused/täiendused. Kui detailplaneeringu põhilahendus ei muutu, ei ole vajadust korrata valitsusasutustega kooskõlastamist ega küsida kaasatavatelt täiendavalt arvamust. Peale vajalike muudatuste/täienduste sisseviimist detailplaneeringusse, võetakse detailplaneering vastu ja suunatakse avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku jooksul on igal inimesel õigus avaldada arvamust. Kui avalikul väljapaneku jooksul esitatakse kirjalikult arvamusi, mida detailplaneeringu koostamisel ei arvestata, korraldatakse avalik arutelu. Kui ka arutelu tulemusel ei jõuta kokkuleppele, esitatakse detailplaneering Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium kuulab ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud ja Kose Vallavalitsuse ning annab seejärel oma seisukoha.</p>
7.	Tiiu Hõbe	05.07.2021 (reg 06.07.2021 nr 7-1.2/1786-2)	<p>Olen tutvunud Kruusimäe katastriüksuse detailplaneeringuga (PAABOR PROJEKT OÜ, töö nr DP-1-2021). Esialgses teates Kose Vallavalitsuselt (kiri 25.11.2020 nr 7-1.2/1786) ei mainita korterelamuid vaid katastriüksuse jagamist kruntideks ja maakasutuse sihtotstarbe muutmist. Kuivõrd planeeritav ala külgneb minule Tiiu Hõbe 44607260376 kuuluva kinnistuga (katastritunnus 33702:003:0061) aadressil Kodu tn. 66. Seoses sellega mina Tiiu Hõbe ei ole nõus asjaoluga, et planeeritavale alale ehitatakse korterelamud. Planeeritav ala vähendab tunduvalt kinnistu Kodu tn. 66 väärtust.</p> <p><b>Kose Vallavalitsuse seisukoht:</b> Taotleja (OÜ REVAL KINNISVARA) esitas Kose Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga jagada katastriüksus, muuta maakasutuse sihtotstarvet ning määrata ehitusõigus tekkivatele kruntidele kortermajade püstitamiseks. Kose Vallavalitsus algatas detailplaneeringu 25. novembril 2020 korraldusega nr 680. Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva katastriüksuse jagamine kruntideks, maakasutuse sihtotstarbe muutmise ning ehitusõiguse määramine tekkivatele kruntidele.</p>

		<p>Eesmärk ei ole muutunud. Planeeringu koostamise ajal ongi selgunud, et alale on võimalik määrata ehitusõigus kortermajade püstitamiseks arvestades Kose valla üldplaneeringus määratud tingimusi. Üldplaneeringu kohaselt on Kruusamäe katastriüksuse juhottarve väike- ja/või korter- ja ridaelamu maa-ala, kuhu on lubatud püstitada nii üksik-, kaksik-, rida- kui ka korterelamuid. Märkime, et algatamisel soovis taotleja planeeritavale alale püstitada ca 238 korteriga kortermaju, kuid planeeringu koostamise ajal on selgunud, et ehitusõigus on võimalik määrata max 111 korteriga kortermajade rajamiseks, mis on peaaegu 50% madalam esialgselt soovitud. Planeeringus on nähtud, et positsioon nr 4, mis piirneb Kodu tn 66 katastriüksusega, on võimalik rajada kuni kahekorruselise 13-korteriga kortermaja. Kortermaja asub minimaalselt 4 m kaugusel kinnistu piirist. Tegemist on alevikuga, mis maareformi seaduse alusel on tiheasustusala, mis tähendab, et asustus ongi kompaktsem. Planeeringu koostamisel on arvestatud Kodu tänava ääres paiknevate üksikelamutega. Seletuskirja ptk-s 7.3 on kirjas järgnev: „Kuna planeeringuala asub üksikelamute vahetus läheduses siis sellest tingituna on korterelamute korruselisus olemasolevast hoonestusest kaugenedes kasvav. Määratud on maksimaalne lubatud korruselisus, ehk ei ole keelatud ka vähemate korruste arvuga korterelamute rajamine.“. Seetõttu ei olegi Teie katastriüksuse lähedusse lubatud rajada kõrgemat kui 2-korruselist kortermaja. Kui sinna oleks planeeritud hoopis üksikelamud, siis oleks ka nende planeeringus määratav max lubatud kõrgus ikkagi sama, mis käesoleva planeeringuga lubatud. Lisaks on planeeringu joonisel 4 "Põhijoonis", näidatud soovituslikud kõrghaljastuse asukohad. Tähelepanelikult vaadates märkate, et positsioon nr 4 planeeritud kortermaja ja Kodu tn 66 katastriüksuse vahele võiks jääda kõrghaljastus (puuderivi), mis varjaks planeeringualalt vaadet Teie katastriüksusele ning toimiks ka võimaliku müra leevendajana (nt liiklusest põhjustatud ajutine müra).</p>
--	--	---

\* Pärast avaliku väljapaneku lõppemist, loobus arvamuse esitaja esitatud arvamusest kirjalikult (kirja reg andmed 31.01.2022 nr 7-1.2/2001-4).