

## **Lähteseisukohad Saula külas asuva Kolu 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.

### **2. Detailplaneeringu koostaja, eesmärk, ülesanded ja muu vajalik info**

Tiit Viirelaid esitas avalduse koos esialgse eskiisiga (registreeritud dokumendiregistris 27.03.2024, dokumendi nr 7-1.2/557) detailplaneeringu algatamiseks Saula külas Kolu katastriüksusel. Planeeritava ala pindala on ca 2,1 ha ning see hõlmab Kolu (33701:002:0878) katastriüksust ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist osaliselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (33801:001:1443) ja 11203 Kolu-Tammiku tee (33701:002:0879 ning 33701:001:0164) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine äri-, tootmise ja laohoonete püstitamiseks ning kuni 28 m kõrguse torni (esteetilise maamärgi) püstitamise võimalikkuse väljaselgitamine. 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 riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa äärses kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikakeskuse juhtotstarbega alaga, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus ja mis on ette nähtud kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, 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. Üldplaneeringus on sätestatud, et kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikakeskuse juhtotstarbega alal on hoonete kõrgus põhimahul kuni 15 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt.

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 keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) tähenduses.

Vastavalt 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 eelhindang, täpsustatud loetelu“ (VV määrus 224) § 13 punktidele 1 ja 2 tuleb detailplaneeringu taotluse menetluses kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkust ja anda sellele eelhindang, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 ning VV määruses 224 nimetatud juhul tööstuspiirkonna, kaubanduskeskuse või muude samalaadsete projektide arendamist. Teadaolevalt ei kavandata detailplaneeringuga KSH eelhindangu koostamise kohustusega tegevusi. Juhul kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et kavandatavad tegevused kuuluvad VV määruses 224 nimetatud tegevuste hulka tuleb KSH eelhindang koostada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. 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 vajaduse märkimine;
- nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

Planeeringu koostamisel võtta aluseks alljärgnev:

Kruntide ligikaudsed suurused	Kolu katastriüksust (14154 m <sup>2</sup> ) ei jagata.
Maksimaalne kruntide arv	Kolu katastriüksust ei jagata
Hoonete suurim ehitisealune pind <sup>1</sup> krundi pindalast	Vastavalt eskiisile - 5000 m <sup>2</sup> , täpsustatakse planeerimisel.
Haljastatav/looduslikuna säiliv osa krundi pindalast jm nõuded haljastusele	Min 20%. Vajadusel kavandada tundlike alade (elamud) poole kõrghaljastusega puhver. Arvestada üldplaneeringu punktiga 4.5.
Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist	Arvestada ehitusseadustiku §-idega 70-72.
Hoonete <sup>2</sup> suurim lubatud arv krundi kohta	Vastavalt eskiisile (2 hoonet), täpsustatakse planeerimisel.

<sup>1</sup> Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

<sup>2</sup> Nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

Hoone maksimaalne lubatud kõrgus	Põhimahul kuni 15m. Hoone ühe osa, 28 m kõrguse torni (esteetilise maamärgi) püstitamise võimalikkus selgub planeeringu koostamisel.
Hoone korruselisus	Määrata planeeringuga.
Piirded	Määrata planeeringuga.
Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Määrata planeeringuga arvestades piirkonna hoonestuslaadi.
Liiklus ja parkimine	Juurdepääs sõidukiga – riigiteelt 11204 Kolu-Habaja olemasoleva mahasõidu kaudu (1,06 km). Juurdepääs kergliiklejale – Kolu kergliiklusteelt (nr 11856). Parkimine krundipõhiselt, vastavalt kehtivale parkimismääratule.
Veevarustus ja kanalisatsioon	Veevarustus – lokaalne. Reovee käitlemine - lokaalne (biopuhasti). Sademevesi - kavandada sajuvete immutamise alad või taaskasutamise võimalus oma krundil. Sajuveet ei või juhtida teistele katastriüksustele.
Tuletõrjevesi	Vastavalt kehtivatele nõuetele, lahendada planeeringuga.



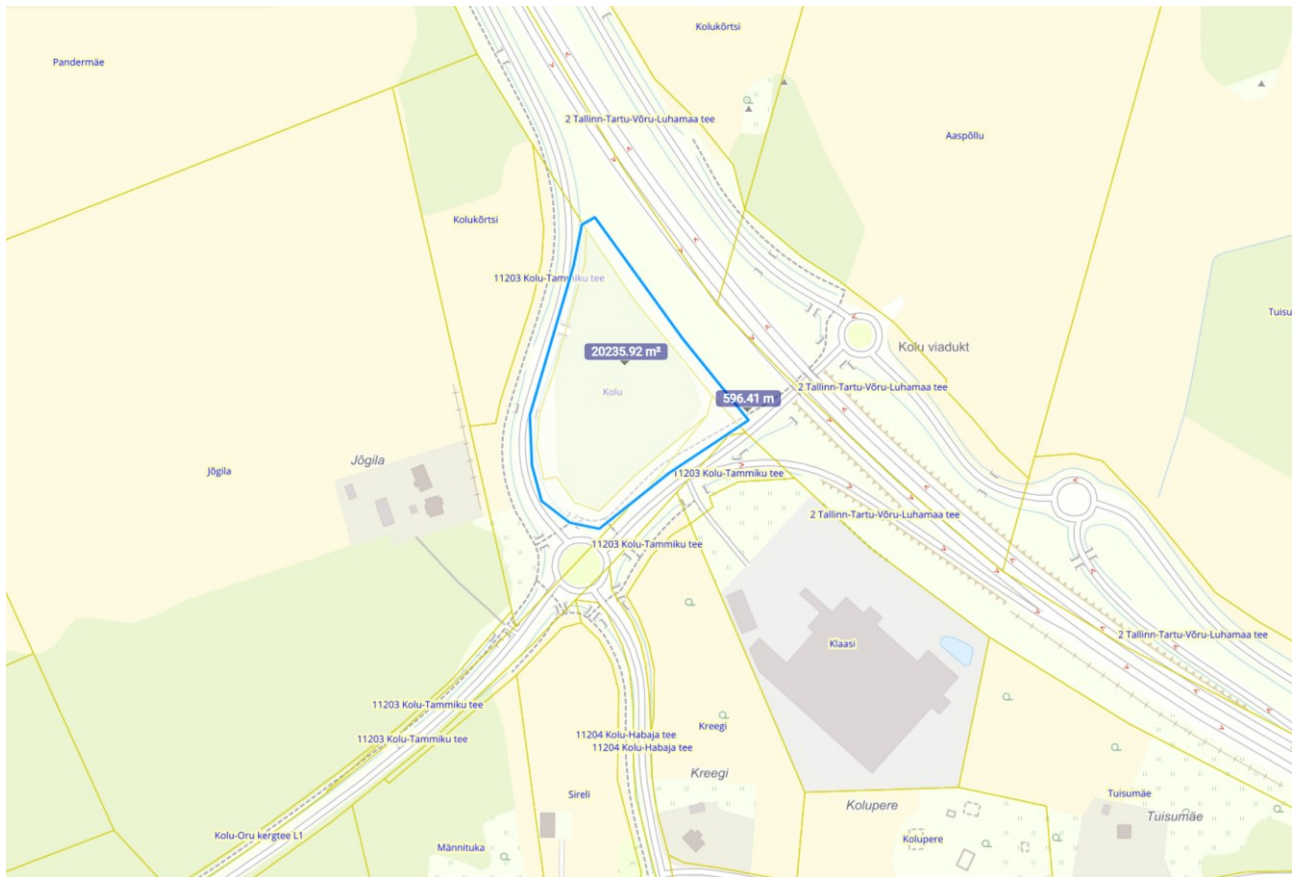
Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti planeeringute kaardist. Kolu katastriüksus on sinise piirjoonega.



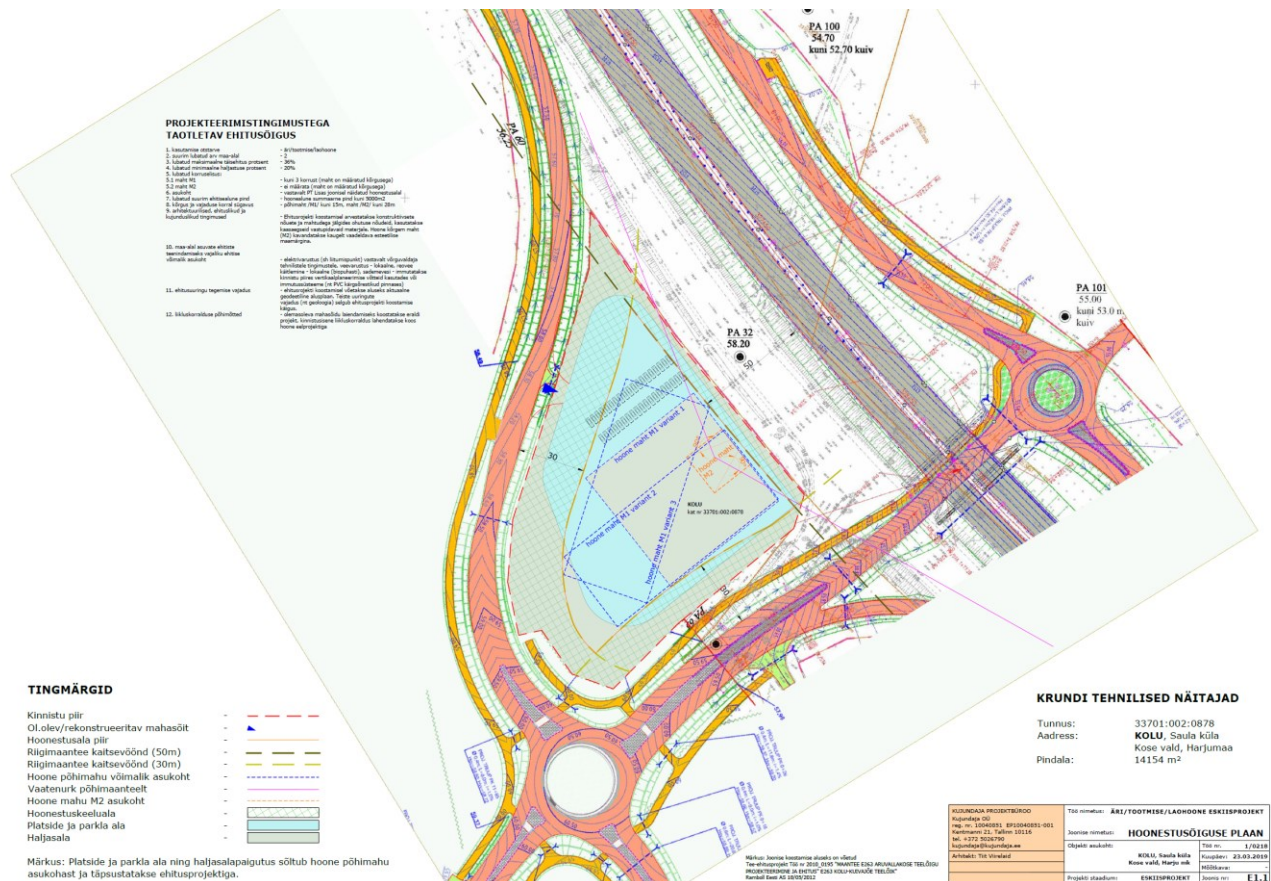
Joonis 2. Katastriüksustele ulatuvad kitsendused (Allikas: Maa-ameti geoportaal). Planeeringuala on sinise piirjoonega.

### 3. Planeeritav ala ja kontaktvöönd

Planeeritava ala pindala on ca 2 ha. Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeritava ala lähiümbrust.



Joonis 3. Planeeritav ala (allikas: Maa-ameti geoportaal). Planeeringuala on sinise piirjoonega.



Joonis 4. Planeeringu esialgne eskiis:



#### **4. 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.

<b>Kooskõlastajad / koostöö tegijad</b>	<b>Kaasatavad</b>
Transpordiamet (riigiteede kaitsevööndid; juurdepääs; kavandatakse 28 m kõrgust ehitist); Päästeamet Põhja päästekeskus (tuleohutusnõuded); Elektrilevi OÜ (elektrivarustus); Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (sidevarustus);	Jõgila, Kolukõrtsi, Sireli, Kreegi ja Klaasi katastriüksuste omanikud 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.

#### **5. 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.

<b>Tegevus</b>	<b>Toimumise eeldatav aeg</b>
Detailplaneeringu algatamine	2025 aprill
Halduslepingu sõlmimine	2025 mai
Detailplaneeringu koostamine	2025 mai - juuli
Detailplaneeringu kontrollimine (vastavus lähteseisukohtadele, üldplaneeringule)	2025 august
Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine	2025 september - oktoober
Detailplaneeringu vastuvõtmine	2025 oktoober
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu <sup>3</sup> korraldamine	2025 november - detsember
Detailplaneeringu kehtestamine	2025 jaanuar

#### **6. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid**

- Kose valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kose valla arengukava aastateks 2023-2035;
- Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034;

<sup>3</sup> 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.

- ja muud asjakohased õigusaktid.

#### **7. 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.

#### **8. 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“. Menetlusedokumentide 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.