



## KOSE VALLAVALITSUS

Lp koostöö tegija ja kaasatav  
(vastavalt nimekirjale)

Meie /kuupäev digiallkirjas/ nr 7-1.2/2007-2

### **Detailplaneeringu algatamise teade (Kiruvere külas Puhkuse katastriüksuse detailplaneering)**

Vastavalt planeerimisseaduse § 128 lõikele 8 teatame, et Kose Vallavalitsus algatas [10.03.2026 korraldusega nr 57](#) Kiruvere külas Puhkuse katastriüksuse detailplaneeringu. Puhkuse katastriüksus (36302:002:0338, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 1005 m<sup>2</sup>) paikneb Paunküla veehoidla ääres, kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis.

Puhkuse katastriüksuse detailplaneeringu eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine olemasoleva hoone laiendamiseks kuni üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist ning hoone teenindamiseks mõeldud tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine ehituskeeluvööndisse. Planeeringuga ei tehta ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 0,5 ha ning see hõlmab Puhkuse (katastritunnus 36302:002:0338) ja osaliselt Kiigemäe (katastritunnus 36302:002:0368) katastriüksust.

Puhkuse katastriüksusel kehtib Kiruvere külas asuva Puhkuse katastriüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 01.09.2022. a). On selgunud, et kehtiva detailplaneeringu põhilahendus tugines ebatäpsetele lähteandmetele hoone suletud brutopinna ja ehitisealuse pinna samasuse osas. Kuna kehtiva detailplaneeringu kooskõlastamisel ja avalikul väljapanekul esitleti hoonestusala suurusega 57 m<sup>2</sup>, siis selle suurendamine 102 m<sup>2</sup>-ni on käsitatav planeeringu põhilahenduse muutmisena PlanS § 137 lg 3 tähenduses.

Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 59 kohaselt on haldusaktis olevate ilmsete ebaõigsuste parandamine lubatud vaid juhul, kui parandus ei muuda otsuse sisu. Antud juhul ei ole tegemist trükiveaga, vaid sisulise planeerimisotsusega, mis riivab kolmandate isikute (naabrite) õigust olla kaasatud muudetud mahus hoonestusala määramisse ja Keskkonnaameti muutunud seisukoha menetluslikku vormistamisse.

Seetõttu ei ole hoonestusala laiendamine võimalik tehnilise korrigeerimise teel. Õiguskindluse tagamiseks ja menetlusvigade vältimiseks ehitusloa andmisel tuleb PlanS § 140 lg 7 kohaselt koostada uus detailplaneering, mille eesmärk on hoonestusala korrigeerimine vastavalt tegelikule ehitisealusele pinnale, tagades sealjuures veekaitsevööndi kaitse-eesmärkide täitmise.

Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga.

Kose Vallavalitsus on koostanud KSH vajalikkuse lihtsustatud eelhindangu (korralduses nr 57), milles analüüsiti kavandatava tegevuse mõju III kategooria kaitsealustele liikidele *Nymphaea alba* ja *Nymphaea candida*. Eelhindangu kohaselt toimub ehitustegevus olemasoleva hoone ehitisealuse pinna piires maapinnal, ei puuduta veekogu põhja ega muuda veerežiimi. Tuginedes KeHJS § 33 lõigetele 4 ja 5 ning arvestades liikide bioloogiat (III kat. liigid, mis taluvad mõõdukalt inim mõju), leiab Vallavalitsus, et oluline negatiivne keskkonnamõju puudub ning KSH algatamine ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

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

Dokumentidega on võimalik tutvuda:

- Kose valla kodulehel avalikus dokumendiregistris (<https://www.kosevald.ee/dokumendiregister>),
- Kose vallavalitsuse majandusosakonnas eelneval kokkuleppel arhitektiga (siiri.hunt@kosevald.ee, telefon 54700707),
- koostatav planeering asub <https://evald.ee/kosevald/#/planeeringud/planeeringud/556> ,
- kehtiv planeering asub <https://evald.ee/kosevald/#/planeeringud/planeeringud/224> .

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ott Valdma  
vallavanem

Siiri Hunt, siiri.hunt@kosevald.ee, tel 54700707