

Eesti Vabariik  
Harju maakond  
Kose Vallavalitsus  
**K O R R A L D U S**

Kose

9. juuli 2019 nr 379

**Kolu külas asuva Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu kehtestamine**

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne 1. juulit 2015 algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduses (RT I, 13.03.2014, 97, edaspidi PlanS 2002 - 2015) sätestatud nõuetest.

Kose Vallavalitsuse 26. augusti 2014 korraldusega nr 545 algatati Kolu külas asuva Aaspõllu kinnistu detailplaneering ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeritav ala hõlmab Aaspõllu katastriüksust (katastritunnus 33701:002:0960, sihtotstarve 100% tootmismaa). Planeeritava ala pindala on 11,56 ha. Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine, ehitusõiguse määramine tootmis- ja ärihoonete ning tankla-teenindusjaama püstitamiseks.

Planeeritaval alal kehtib Kose Vallavolikogu 24. septembri 2009 korraldusega nr 240 kehtestatud Aaspõllu kinnistu detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringuga on hõlmatud Aaspõllu (katastritunnus 33701:002:0960) ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (katastritunnus 33701:002:0961) kinnistu. Käesoleva detailplaneeringuga muutub osaliselt kehtetuks 2009. aastal kehtestatud Aaspõllu kinnistu detailplaneering. 2009 kehtestatud Aaspõllu kinnistu detailplaneeringuga tehti ettepanek planeeritava maa-ala jagamiseks kolmeks krundiks, maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks tootmishoonete püstitamiseks. 2009 kehtestatud Aaspõllu kinnistu detailplaneering on osaliselt ellu viidud. Maaüksus on jagatud 2-ks krundiks (POS 1 ja POS 2) ning välja on ehitatud kogujatee koos ringristmikuga ehk POS 2 krundi osas on planeering 100% ellu viidud. POS 1 krundi määratud ehitusõigus on realiseerimata. Samuti on väljakruntimata POS 3 ja ehitusõigus realiseerimata.

Kose valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala segahoonestusalal (tootmine ja äri), kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Detailplaneering ei ole vastuolus kehtiva Kose valla üldplaneeringuga.

Planeeringu lahendus

Kokku moodustatakse 9 krunti – üks ärimaa sihtotstarbega krunt (POS 1), üks tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt (POS 2), neli tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega krunti (POS 3, POS 4, POS 5, POS 6), kaks tootmismaa krunti (POS 7, POS 8), millest POS 7 võib alternatiivvariandi rakendamisel määrata jäätmehooldla- ja tootmismaa sihtotstarbe (50%/50%) ning üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt (POS 9). POS 3, POS 4, POS 5 ja POS 6 kruntide hoonete suurim lubatud kõrgus on 24 meetrit, hoonete suurim laubatud arv 3. POS 1 krundil on hoonete suurim lubatud kõrgus 12 meetrit, hoonete suurim lubatud arv 2. Võimalikud on ka alternatiivlahendused, mida on täpsemalt kirjeldatud detailplaneeringu seletuskirjas.

Planeeringualale on juurdepääs tagatud 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (katastritunnus 33701:002:0961) kogujatee kaudu. Parkimine lahendatakse krundisiseselt.

#### Kooskõlastused, koostöö ja planeeringu menetlus

Kose Vallavalitsus võttis 9. jaanuari 2018 korraldusega nr 7 Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Detailplaneering on koostatud koostöös Päästeameti Põhja päästkeskusega (07. oktoober 2015 kooskõlastus nr K-MS/50-2), Maanteeametiga (14. märts 2019 nr 15-2/18/4679-5) ja Põllumajandusametiga (28. september 2016 nr 14-18/1379-1) ning koostööd on tehtud Elektrilevi OÜ-ga, OÜ-ga Kose Vesi ja aktsiaseltsiga Klaasimeister. Kahetsusväärset ei kooskõlastanud Kose Vallavalitsus detailplaneeringut Maanteeametiga PlanS 2002 - 2015 § 17 lg 2 p 3 kohaselt ehk enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja suunamist avalikule väljapanekule. Kose Vallavalitsus esitas detailplaneeringu Maanteeametile kooskõlastamiseks 1. märtsil 2019 kirjaga nr 7-1.2/211-8. Kuigi Kose Vallavalitsus ei ole PlanS 2002 - 2015 kohaselt planeeringut õigeaegselt Maanteeametiga kooskõlastanud, ei muuda vahepealne menetlus planeeringu põhilahendust. Oluline on detailplaneering kooskõlastada Maanteeametiga enne kehtestamist. Maanteeamet kooskõlastas detailplaneeringu 14. märtsil 2019 kirjaga nr 15-2/18/4679-5 (registreeritud 15. märtsil 2019 nr 7-1.2/211-9 all).

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 15. veebruar – 1. märts 2018. Avalik väljapanek korraldati valla veebilehel ning Kose Vallavalitsuses. Avalikul väljapanekul esitas vastuväiteid Tuulikki Laesson (Aru kinnistu omaniku lepinguline esindaja). Kose Vallavalitsus vastas T. Laessonile 3. aprillil 2018 kirjaga nr 7-1.2/211-5. Avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu toimus 5. aprillil 2018 Kose Vallavalitsuses. Koosolekul otsustati, et jätkatakse läbirääkimisi ja planeeringut järelevalvemenetluse teostamiseks ei esitata. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusest teavitati ajalehes Kose Teataja 10. mai 2018 ja valla veebilehel.

September – detsember 2018 korrigeeriti planeeringulahendust vastavalt vastuväite esitaja kirjadele. 10. aprillil 2018 (registreeritud 11.04.2018 nr 7-1.2/211-6 all), 21. septembril 2018 (registreeritud 24.09.2018 nr 7-1.2/1715-2 all) ja 10. detsembril 2018 (registreeritud 11.12.2018 nr 7-1.2/1715-3 all) esitas T. Laesson ettepanekud detailplaneeringu täiendamiseks/korrigeerimiseks.

15. jaanuaril 2019 toimus osapoolte vahel nõupidamine, mille eesmärk oli osapoolte ärakuulamine ja võimalike kompromisside leidmine. Nõupidamisel lepidi kokku, et vald vaatab veelkord detailplaneeringu üle ning teeb detailplaneeringust huvitatud isikule ettepanekud planeeringulahenduse korrigeerimiseks ning seejärel edastatakse korrigeeritud planeeringulahendus vastuväite esitajale ülevaatamiseks. Kose Vallavalitsus esitas 11. veebruaril 2019 kirjaga nr 7-1.2/1715-5 korrigeeritud planeeringulahenduse T. Laessonile tähtajaga 24. veebruar 2019. T. Laesson vastas 19. veebruaril 2019 (registreeritud 19. veebruaril 2019 nr 7-1.2/1715-6 all). Oma kirjas tõi T. Laesson välja, et detailplaneering sisaldab mõningaid ebatäpsusi ja vastuolusid ning palus need kõrvaldada. Samuti oli T. Laesson seisukohal, et kui ebatäpsused ja vastuolud saavad kõrvaldatud, on esitatud vastuväiteid võimalik lugeda arvestatuks. Kose Vallavalitsus koostöös planeerijaga kõrvaldas välja toodud ebatäpsused ja vastuolud detailplaneeringu seletuskirjast ning lisaks täiendas planeeri detailplaneeringut seoses 2009 kehtestatud Aaspõllu kinnistu detailplaneeringu infoga. Kose Vallavalitsus saatis korrigeeritud detailplaneeringu T. Laessonile 1. märtsil 2019 kirjaga nr 7-1.2/1715-7 vastamistähtajaga 8. märts 2019. T. Laesson vastas 7. märtsil 2019 (registreeritud 7. märtsil 2019 kirja nr 7-1.2/1715-8 all). Oma kirjas palus T. Laesson korrigeerida ebatäpsuse detailplaneeringu



seletuskirjas ning tegi ettepaneku seada kõrvaltingimused detailplaneeringu kehtestamise korraldusse. Oma kirjas kinnitas T. Laesson, et detailplaneeringu menetluse jooksul esitatud vastuväited ja ettepanekud võib lugeda arvestatuks. PlanS 2002 - 2015 § 20 lõike 1 alusel on vastuväide mingi planeeringulahenduse kohta mittenõustava seisukoha esitamine või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Avalikustamise ajal laekunud ettepanekute alusel tehtud täiendused ei muuda planeeringu põhilahendust, seega ei ole vaja korrata planeeringu kooskõlastamist ega avalikku väljapanekut. PlanS 2002 - 2015 § 23 lg 2 p 1 kohaselt ei teostata detailplaneeringu üle järelevalvet, kui detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud. Kuna vastuväidete esitaja kinnitas 7. märtsil 2019 kirjalikult, et menetluse jooksul esitatud vastuväited ja ettepanekuid võib lugeda arvestatuks, siis puudub vajadus detailplaneeringu esitamiseks järelevalve teostamiseks.

#### Kõrvaltingimuste seadmine

Kose Vallavalitsus arutas kõrvaltingimuste seadmise võimalikkust ja vajalikkust 19. märtsil 2019 toimunud vallavalitsuse istungil. Kose Vallavalitsus toetas kõrvaltingimuste seadmist T. Laessonil poolt 7. märtsil 2019 esitatud kujul (registreeritud 7. märtsil 2019 kirja nr 7-1.2/1715-8 all).

1. Detailplaneeringu järgsele krundile positsioon 4 vastu Aru kinnistu piiri rajatakse 30 meetri laiune müravalliga metsa ala, millest ligikaudu 20 meetri laiune riba metsastatakse istutamise teel kohalikke liike kaustades käesoleva planeeringu kehtestamise järel koheselt koos esimeste arendustegevustega (sh kruntide moodustamisega). Metsastamisega samaaegselt istutatakse piki Aru kinnistu piiri vähemalt 60-meetrine rida 1,5 meetri kõrguseid kuuski põhijoonisel märgitud alale.
2. Müravall positsioonile 4 rajatakse koos planeeringualale esimeste hoonete püstitamisega või juhul, kui kruntidele hakatakse ladustama materjale. Müravalli rajamise kohustus ei laiene erandlikult olukorrale, kui krundile positsioon 1 rajatakse tankla ning seda teenindavad rajatised ja teistele kruntidele ei ehitata ega ladustata materjale.

#### Planeeringu kehtestamine

Ruumiline planeerimine on demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne. Kohalik omavalitsus peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu menetluse käigus on Kose Vallavalitsus planeeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt käsitlenud huvitatud isiku ettepanekuid, hinnates avalike huvide ja hüvede kõrval isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida kõiki osalisi võimalikult rahuldavat planeeringu lahendust.

Enne detailplaneeringu kehtestamist on planeeringu seletuskirja viidud sisse järgmised täpsustused, mis ei muuda planeeringu põhilahendust. Täpsustused on seotud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise tingimustega. Seletuskirja ptk 9 on täiendatud järgneva:

1. Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Krundi ehitusõigus (sh vajalikud rajatised, tehnovõrgud) realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas

kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega. Kose Vallavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.


2. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud ettevõtte OÜ Põlluarendus on sõlminud halduslepingu (registreeritud dokumendiregistris 27.06.2019 nr 2-7.9/19 all), millega lepiti kokku detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustused.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse § 1 lõike 1, planeerimisseaduse (RT I, 13.03.2014, 97) § 24 lõike 3 ja lõike 6 ja Kose Vallavolikogu 20. aprilli 2017 määruse nr 139 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud küsimuse lahendamise delegeerimine Kose Vallavalitsusele“ § 2, annab:


Kose Vallavalitsus

**k o r r a l d u s e:**

1. Kehtestada Kolu külas asuva Aaspõllu kinnistu detailplaneering (Kose Maakorralduse Osatühing, töö nr DP 749-10.14).
2. Tunnistada osaliselt kehtetuks Kose Vallavolikogu 24. septembri 2009 otsusega nr 240 kehtestatud Aaspõllu kinnistu detailplaneering (Aktsiaselts EA RENG, töö nr 580) vastavalt lisale.
3. Edastada teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ühe nädala jooksul planeeringuala kinnistu omanikule, puudutatud isikutele ja isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud.
4. Korraldus teha teatavaks ühe kuu jooksul ajalehtedes Kose Teataja ja Harju Elu ning Kose valla veebilehel.
5. Edastada korraldus ja kehtestatud planeering Rahandusministeeriumi Harju talitusele ja Maa-ameti katastri registriosakonnale.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitama õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Kose Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidmenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

  
Merle Pussak  
vallavanem



  
Kätlin Iljin  
vallasekretär



