

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

Kose

26. august 2014 nr 545

Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Aluseks võttes planeerimisseaduse § 9, § 10 lõiked 1, 5 ja 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 4, § 35 lõike 5, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 15 punkti 9, Kose Vallavolikogu 17.11.2011 määruse nr 83 „Kose valla üldplaneeringu kehtestamine“, Kose Vallavolikogu 27.03.2008 määruse nr 108 „Kose valla ehitusmäärus“, Kolu küla, Aaspõllu kinnistu omaniku Maru Ehitus AS (reg nr 10714568), keda esindab volituse alusel Teet Kukk, detailplaneeringu algatamise taotluse ning arhitekt Tiit Viirelaid'i ettekande annab

Kose Vallavalitsus
k o r r a l d u s e:

1. Algatada Kolu külas asuva **Aaspõllu** kinnistu (katastritunnustega 33701:002:0960) detailplaneering. Planeeringu eesmärk on Aaspõllu kinnistu jagamine, ehitusõiguse seadmine tootmis-, ärihoonete (sh ühe 40 000m² ehitusaluse pinnaga hoone) ja tankla-teenindusjaama püstitamiseks. Planeeritava ala suurus ca 12 ha.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale. PlanS § 2 lg 4 p 2 kohaselt kuuluvad planeeringu juurde lisad, mis võivad sisaldada planeeringu lähteandmeid, olemasoleva olukorra analüüsi ja lähteseisukohti, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente. Kose valla ehitusmääruse § 2 lg 23 järgi on lähteseisukoht vallavolikogu või vallavalitsuse kinnitatud dokument, milles määratakse ära Kose valla kui kohaliku omavalitsusüksuse lähteseisukohad planeeringu koostamiseks, konkretiseeritakse planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringu vormistamise nõuded. PlanS § 16 lg 3 põhjal määrab detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate väljapanekute ja avalike arutelude vajaduse kohalik omavalitsus.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Eeldatav oluline keskkonnamõju (keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara – Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHKjS) § 5) vallavalitsuse tuvastatult puudub. Käesolevaga ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Samuti ei avalda detailplaneeringu tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ja loodusvarasid ei kahjustata. Seega ei esine vallavalitsuse kindlakstehtult asjaolusid, millest võiks järeldada, et esineks mõni KeHKjS § 6 lg 1 loetletud alus seoses olulise keskkonnamõjuga tegevusega. Vallavalitsuse eelhinnangul ei ole KeHKjS

§ 6 lg 2 loetletud valdkondade tegevustel olulist keskkonnamõju, kuivõrd pole tuvastatav asjaolude esinemine, millest võiks järeldada vastupidist. Detailplaneering ei ole Kose valla üldplaneeringut muutev. Vastavalt Kose valla üldplaneeringule on planeeritava ala juhtfunktsiooniks tootmismaa/ärimaa, millel on detailplaneeringu kohustus. Kose Vallavolikogu 24.09.2009 otsusega nr 240 on kehtestatud Aaspõllu kinnistu detailplaneering. Aaspõllu kü (33701:002:0960) maa sihtotstarve on 100% tootmismaa. Planeeritava tegevusega ei teki olulist keskkonnamõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest kinnistu ei asu Natura 2000 võrgustiku alal. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus ja avariiohtude esinemine ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. KeHKjS § 3 kohaselt hinnatakse keskkonnamõju, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju (p 1); kui kavandatakse tegevust, mis võib üksi või koostoimes teiste tegevustega eeldatavalt oluliselt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala (p 2).

4. Enne detailplaneeringu koostamist tuleb esitada Kose Vallavalitsusele kooskõlastamiseks detailplaneeringu eskiis tervikkaustana. Detailplaneeringu eskiisi maht ja koosseis peab võimaldama hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju keskkonnale.
5. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada Kose Vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotavad detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivuse. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja strateegilise keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Kose valla kodulehel www.kosevald.ee, Kose Vallavalitsuses (Hariduse tn 1 Kose alevik Kose vald) E-N 8.00-17.00 ja R 8.00-16.00 (lõuna 12.30-13.30).
6. Vastava lepingu allkirjastamisega annab Kose Vallavalitsus poolte kokkuleppel detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse kinnistu omanikule Maru Ehitus AS-le. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise eelduseks on avalikult kasutatavate teede ja detailplaneeringuga kavandatud tegevuse toimimiseks vajaliku taristu väljaehitamise lepingu olemasolu, millega arendaja, kui planeeringust huvitatud isik, kannab kõik mainitud teede ja taristu väljaehitamise seotud kulud.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitada õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Kose Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähteagedel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Märle Pussak
vallavanem

ÄRAKIRI

Kätlin Iljin
vallasekretär

RUTH KURIKS
Sekretär

01.09.2011

Kinnitatud
Kose Vallavalitsuse
26.08.2014
korraldusega nr 545

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteseisukoha koostamise alused:

- Kose valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Kose valla ehitusmäärus;
- Kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Planeeringu objekt ja eesmärk.

Planeeringu objektiks Kolu küla **Aaspõllu kinnistu** (katastritunnustega 33701:002:0960), planeeringuala pindala ca 12 ha. Planeeringu eesmärgiks on Aaspõllu kinnistul Kose Vallavolikogu 24.09.2009 otsusega nr 240 kehtestatud „Aaspõllu kinnistu detailplaneering“ ehitusõiguse suurendamine (sh ühe 40 000m² ehitusaluse pinnaga hoone ehitusõiguse seadmine), tootmismaa sihtotstarbe osaline muutmine ärimaaks, tankla-teenindusjaama ehitusõiguse seadmine, kergliiklustee planeerimine.

3. Olemasolev olukord:

- Aaspõllu kinnistu omanik on Maru Ehitus AS (reg nr 10714568)
- Kinnistu asub kehtestatud detailplaneeringu alal. Kose Vallavolikogu 24.09.2009 otsusega nr 240 kehtestatud „Aaspõllu kinnistu detailplaneering“
- Planeeringuala külgneb lõunast 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kinnistuga (katastritunnusega 33701:002:0961), põhjast Põlluaasa kinnistuga (katastritunnusega 33701:002:0474), idast Kolukõrtsi kinnistuga (katastritunnusega 33701:002:0875), Aru kinnistuga (katastritunnusega 33701:002:0941), idast Tuisu kinnistuga (katastritunnusega 33701:002:0892)
- Planeeringuale juurdepääs toimub olemasolevalt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kogujateelt. Mahasõit on olemasolev

4. Planeeringu koostamise aluseks teostada geoloogilised uuringud ja topo-geodeetiline mõõdistamine, millele on märgitud muu hulgas olemasolev kõrghaljastus, tehnovõrgud, teed ja hooned minimaalselt 20 meetri ulatuses väljaspool planeeritava ala piire.

5. Planeeringu ülesanded:

5.1. Krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa määramine kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine.

5.2. Planeeringuga määrata nõuded planeeritavale hoonele:

- 5.2.1. lubatud korruselisus;
- 5.2.2. katusekalded;
- 5.2.3. välisviimistluse materjalid.

5.3. Kitsenduste ja servituudi vajadusega alade määramine.

- 5.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, lähtudes nende kavandatud asukohast kooskõlas olemasolevate või kavandavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.
- 5.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine:
 - 5.5.1. haljastuse rajamine;
 - 5.5.2. DP koosseisus koostada vertikaalplaneering vähemalt planeeringualal olevate teede ulatuses;
 - 5.5.3. lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
- 5.6. Keskkonnakaitse, tervisekaitse, tuleohutuse abinõude määramine
6. Planeering kooskõlastada:
 - Päästeameti Põhja päästekeskus;
 - AS Elion Ettevõtted;
 - Elektrilevi OÜ;
 - Detailplaneeringu eskiislahendus - Kose Vallavalitsus
 - Maanteeamet
7. Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Kose Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja detailplaneeringu lähteseisukohti täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel. Planeeringulahenduse eskiisi koostamise järgselt on Kose Vallavalitsusel õigus algatada keskkonnamõju hindamine. (KeHJS §33 lg3 p1). Keskkonnamõju hindamise kulud kannab planeeringu rahastaja.
8. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kose Vallavalitsus (PlanS §10 lg 5 ja lg6).
9. Detailplaneeringu eskiis esitada järgmises mahus:
 1. Tiitelleht;
 2. Seletuskiri koos kavandatava tootmise tehnoloogilise kirjeldusega (põhiliste tehnovõrkude asukoha kirjelduseta);
 3. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs ning planeeringu eesmärk;
 4. Planeeringu vastavus kehtivale Kose valla üldplaneeringule;
 5. Planeeringu kontaktvööndi analüüsiskeem;
 6. Planeeringu situatsiooniskeem;
 7. Põhijoonis, mis sisaldab krundijaotust, hoonestusala, krundi ehitusõigust (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus), põhimõttelist liikluslahenduse skeemi ja parkimise lahendust, põhimõttelist haljastuse lahendust, olemasolevaid tehnovõrke).
10. Planeering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja CD-l digitaalselt (planeeringu tervikkaust pdf-failidena, lisaks kõik joonised dwg-formaadis ja seletuskirja osa doc-failina).
11. Kehtestamiseks esitada detailplaneering neljas eksemplaris paberkandjal ja CD-l digitaalselt. Joonised esitada mõõtkavas 1:500...1:2000.

Lähteseisukohad koostas Tiit Viirelaid

