

Lähteseisukohad Kose alevikus Lageda 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 kavatakse 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-planeeriija Siiri Hunt.

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

Mootor Grupp AS, registrikood 10592935, aadress Lastekodu tn 46, Tallinn, Harjumaa 10113, esitas 18.03.2024 avalduse (registreeritud dokumendiregistris 25.03.2024, dokumendi nr 7-1.2/490) detailplaneeringu algatamiseks Kose alevikus Lageda katastriüksusel. Planeeritava ala pindala on ca 3 ha ning see hõlmab Lageda (33801:001:0427) katastriüksust ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist osaliselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (33801:001:1442), Metsa tänav (33801:001:0103) ja 14 Kose-Purila tee (33702:003:0239) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. 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 tiheasustusega alaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus- ja teenindushoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala, mis on ette nähtud kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, 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.

Mootor Grupp AS soovib katastriüksusele rajada lisaks olemasolevale busside remonditöökojale veel ühe busside remonditöökoja ehitisealuse pinnaga ca 2000 m² ja kõrgusega kuni 10 m.

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 hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses.

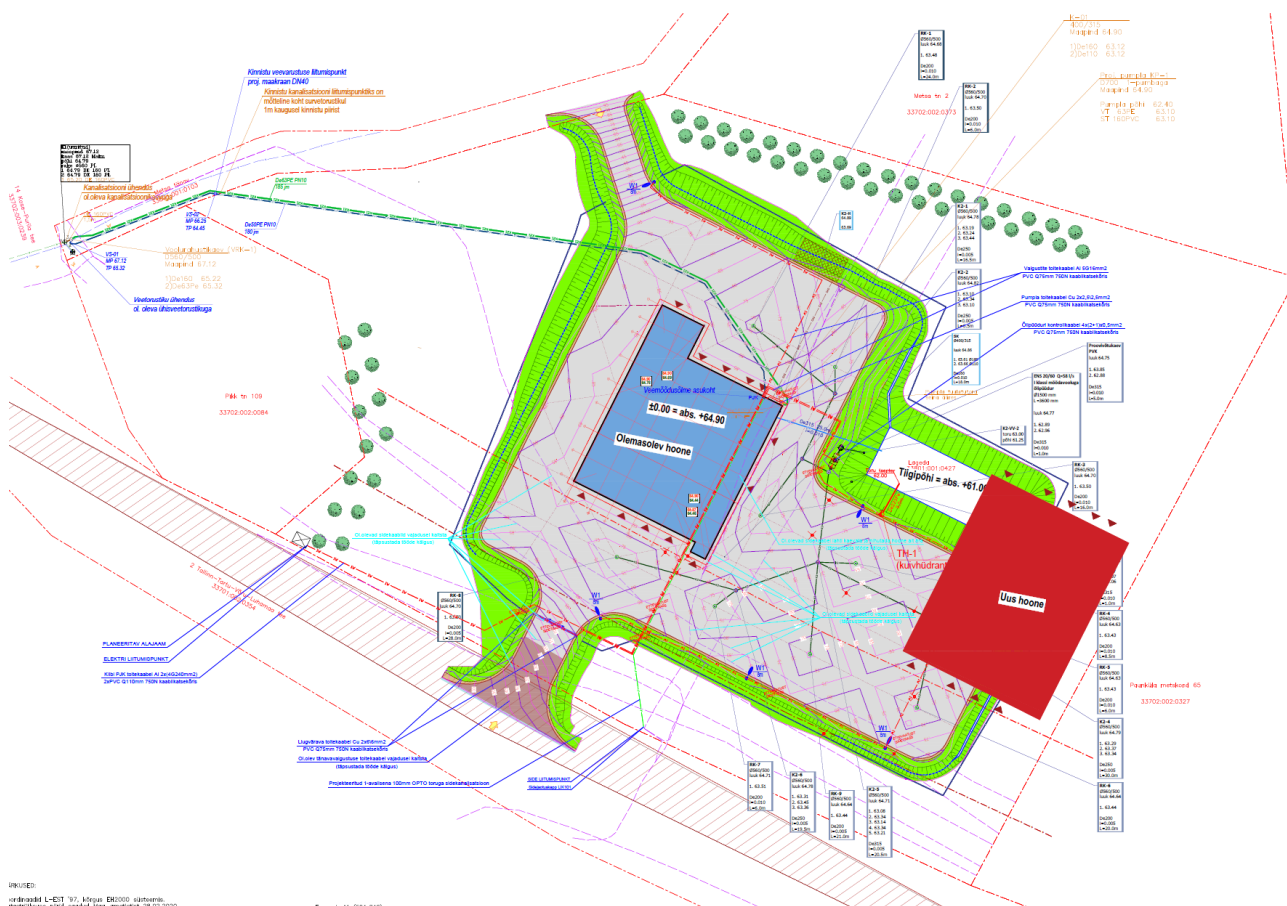
Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 p 4, § 6 lg 4, § 6 lg 2 p 10 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (VV määrus 224) § 13 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 nimetatata juhul tööstuspiirkonna, kaubanduskeskuse või muude samalaadsete projektide arendamist. Kose Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus jääb väljapoole määruse 224 reguleerimisala ning vastavalt KeHJS § 6 lõikele 2³ võib KSH eelhindangu jätta andmata. 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, 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 ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- keskkonnatingimustega arvestamine ja kaitseväärtustele vajalike leevendavate meetmete käsitlemine.

Planeeringu esialgne eskiis:



Planeeringu koostamisel võtta aluseks alljärgnev:

Kruntide ligikaudsed suurused	Lageda katastriüksust ei jagata.
Maksimaalne kruntide arv	Lageda katastriüksust ei jagata
Hoonete suurim ehitisealune pind ¹ krundi pindalast	Vastavalt eskiisile, täpsustatakse planeerimisel.
Haljastatav/looduslikuna säiliv osa krundi pindalast jm nõuded haljastusele	Min 20%. Vajadusel kavandada tundliku ala (elamud) poole kõrghaljastusega puhver. Arvestada üldplaneeringu punktiga 4.5.
Hoonetusala minimaalne kaugus krundi piirist	Riigitee ääres vastavalt Transpordiameti nõuetele. Vallatänava ääres teekaitsevööndi piiril. Katastriüksuse idapiiril 4 m. Elamute kõrval planeeritava kõrghaljastuse puhvri piiril.
Hoonete ² suurim lubatud arv krundi kohta	Vastavalt eskiisile, täpsustatakse planeerimisel.
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus	10 m.
Hoone korruselisus	Remondihallil 1, kontori-olmeplokil 2.
Piirded	Võrkaed. Kõrgus vastavalt vajadusele.
Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Määrata planeeringuga arvestades piirkonna hoonestuslaadi.
Liiklus ja parkimine	Lahendada planeeringuga. Parkimine krundipõhiselt, vastavalt kehtivale parkimismormatiivile. Kavandada 14 Kose-Purila tee

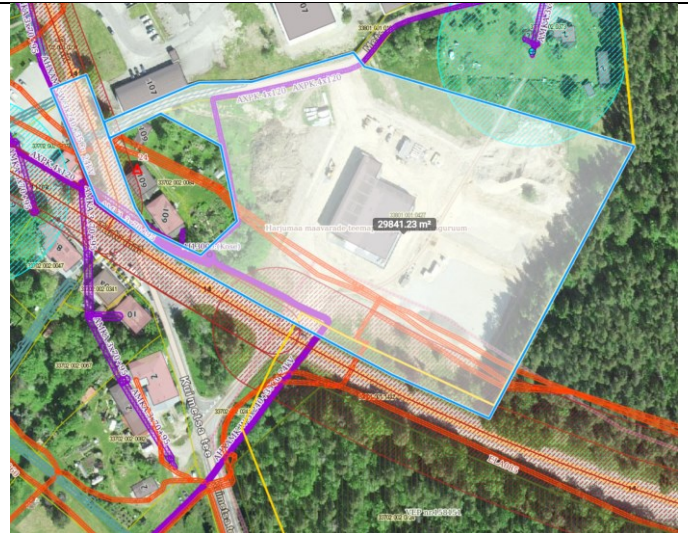
¹ Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

² Nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

	äärde kergliiklustee algusega Pika tänava lõik 5 katastriüksuse kergliiklusteest kuni planeeringuala idapiirini, vastavalt Transpordiameti tingimustele.
Veevarustus ja kanalisatsioon	Liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Kavandada sajuvete immutamise alad või taaskasutamise võimalus oma krundil. Sajuveid ei või juhtida teistele katastriüksustele.
Tuletõrjever	Vastavalt kehtivatele nõuetele, lahendada planeeringuga.
Juurdepääs planeeritavale alale	Juurdepääs Lageda katastriüksusele riigiteelt nr 14 Kose-Purila tee vastavalt Transpordiameti tingimustele või valla tänavalt 3370200 Metsa tänav.



Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti planeeringute kaardist. Planeeringuala 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 3 ha. Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeritava ala lähiümbrust.



Joonis 3. Planeeritav ala (allikas: Maa-ameti geoportaal)

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.

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Transpordiamet (riigitee nr 14 teekaitsevöönd, piirinaaber); Päästeamet Põhja päästekeskus (tuleohutusnõuded); Elektrilevi OÜ (elektrirajatised ja -varustus); Telia Eesti AS (siderajatised ja -varustus); Kose Vesi OÜ (ühisveevärk ja -kanalisatsioon); Tele2 Eesti AS (siderajatis).	Metsa tn 2, Pikk tn 107, 109, Tartu mnt 7, 8, 8a, 10, Kuimetsa tee 2, katastriüksuste omanikud, RMK 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.

Tegevus	Toimumise eeldatav aeg
Detailplaneeringu algatamine	2024 aprill
Halduslepingu sõlmimine	2024 aprill
Detailplaneeringu koostamine	2024 aprill- 2024 juuli
Detailplaneeringu kontrollimine (vastavus lähteseisukohtadele, üldplaneeringule)	2024 august
Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine	2024 september
Detailplaneeringu vastuvõtmine	2024 oktoober
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu ³ korraldamine	2024 november
Detailplaneeringu kehtestamine	2024 detsember

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](#);
- 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](#)“. Menetluskirjelduste kaupa komplekteerib Kose Vallavalitsuse arhitekt. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale. Detailplaneering esitatakse Kose Vallavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal 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 paber kandjal. Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele. Digitaalselt esitatakse planeering CD-l või USB mälu pulgal. CD plaat / USB mälu pulk tuleb kõita paber kandja eksemplari koosseisu.

³ 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.