



KOSE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kose

9. aprill 2024 nr 117

Kose alevikus Lageda katastriüksuse detailplaneeringu algatamine

Mootor Grupp AS, registrikood 10592935, aadress Lastekodu tn 46, Tallinn, Harjumaa 10113, esitas 25.03.2024 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-, toidlustus-, 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 tootmistevõime 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 on kooskõlas 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 keskkonnamõjuhindamissüsteemi 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 nimetatud 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.

Arvestades eeltoodut ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1, § 130 lõike 1 ja Kose Vallavolikogu 27.09.2023 määruse nr 49 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ § 3, annab

Kose Vallavalitsus

korralduse:

1. Algatada Kose alevikus asuva Lageda katastriüksuse detailplaneering.
2. Detailplaneeringu koostamisele asudes võtta aluseks koostatud lähteseisukohad (Lisa 1).
3. Sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga haldusleping planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks.
4. Huvitatud isikul lasub kohustus planeerimisseaduse § 131 lõike 2¹ alusel Kose Vallavolikogu poolt 31.01.2023 vastuvõetud määrust nr 30 täita ning kanda määruse rakendamisega seotud koormatisi, milleks sõlmitakse vastav leping enne detailplaneeringu kehtestamist. Märgitud lepingus sätestatakse põhitingimusena huvitatud isiku kohustus omal kulul välja ehitada planeeringuga sätestatud võimalikud üldkasutatavad või ühiskasutuses või planeeringus määratletud planeeringuala teenindavad ehitised ning muud ehitised. Märgitud lepingus sätestatakse ehitamiskohustuse asendamiseks või ehitamiskohustuse osaliseks kompenseerimiseks sotsiaalse taristutasu maksmiskohustus. Keeldumise korral sõlmida märgitud leping on õigus keelduda planeeringu kehtestamisest.
5. Kose Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest:
 - 5.1. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Kose valla veebilehel;
 - 5.2. 30 päeva jooksul ajalehtedes Kose Teataja ja Harju Elu;
 - 5.3. 30 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

7. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Kose Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Demis Voss
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Kätlin Iljin
vallasekretär