

Lähteseisukohad Vardja külas Vardja tee 2a katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks

1. Lähteseisukohtade koostamise alus ja koostaja

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse 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-planeerija Siiri Hunt.

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

VARITECH EHITUS OÜ, registrikood 12777828, aadress Vardja tee 4-10, Vardja küla, Kose vald 75113, esitas 11.04.2024 avalduse (registreeritud dokumendiregistris 11.04.2024, dokumendi nr 7-1.2/614) detailplaneeringu algatamiseks Vardja külas Vardja tee 2a katastriüksusel. Planeeritava ala pindala on ca 0,3 ha ning see hõlmab Vardja tee 2a (33702:002:0698) katastriüksust ning ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu, tehnovõrkudega liitumist ja keskkonnatingimuste määramist osaliselt Vardja tee L1 (33801:001:1213) ja Aiamaade (33801:001:1214) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärk on sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine korter- või ridaelamu püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Katastriüksusel kehtib 20.07.1998. a Kose Vallavalitsuse korraldusega nr 265 kehtestatud Vardja detailplaneering, mis käsitleb Vardja asulat (ENSV-aegset linnakut). Planeeringuga on määratud asula funktsionaalne tsoneering ning krundijaotus, kusjuures Vardja tee 2a katastriüksus asub nn teenindustoonis ja korterelamute maa-ala kõrval. Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus detailplaneering.

Kose valla üldplaneeringu kohaselt asub Vardja asula väljaspool tiheasustusala ehk tegemist on hajaasustusega alaga, kus ehitiste püstitamisel tuleb lähtuda hoone asukohas väljakujunenud keskkonnast.

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 algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Kose Vallavalitsus (aadress Hariduse tn 1, Kose alevik, 75101 Kose) ning koostaja on Paabor Projekt OÜ (registrikood 14260182). 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.

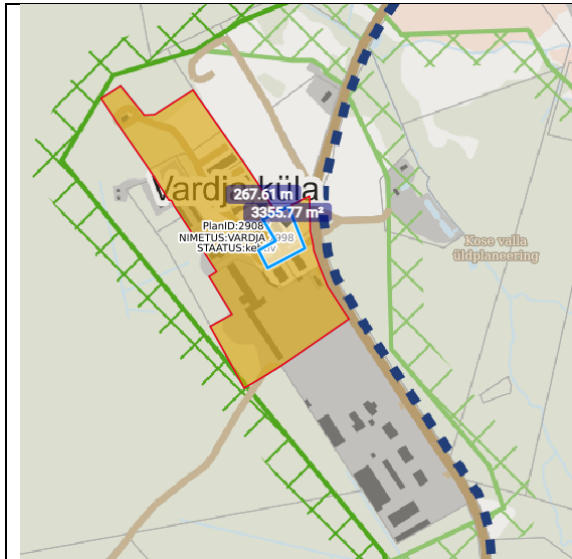
Planeeringu koostamisel võtta aluseks alljärgnev:

Kruntide ligikaudsed suurused	Katastriüksuse jagamist ei kavandata.
Maksimaalne kruntide arv	Katastriüksuse jagamist ei kavandata.
Hoonete suurim ehitisealune pind ¹ krundi pindalast	Kooskõlas ümbruskonnas olevate kruntidega.
Haljastatav/looduslikuna säiliv osa krundi pindalast jm nõuded haljastusele	Kooskõlas ümbruskonnas olevate kruntide haljasalade osakaaludega.
Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist	4 m
Hoonete ² suurim lubatud arv krundi kohta	Üks korterelamu või ridaelamu, kus võib olla ka mõni äripind.
Hoone maksimaalne kõrgus	Kooskõlas naaberelamutega, arvestades insolatsiooni nõudeid.
Hoone korruselisus	Lahendatakse planeeringuga.
Piirded	Piirdeaedu mitte kavandada. Vajadusel planeerida maantee poole müratõke (nt sein, vall, puistu, hekk vastavalt kokkuleppele Transpordiameti ja kogukonnaga).
Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Määrata planeeringuga arvestades piirkonna hoonestuslaadi ja müra ning ehitusgeoloogilisi tingimusi.
Liiklus ja parkimine	Lahendada planeeringuga. Parkimine lahendada krundipõhiselt, vastavalt kehtivale parkimisnormatiivile.
Veevarustus ja kanalisatsioon	Kavandada liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
Küte ja taastuvenergia kasutamine	Liituda asulasse kavandamisel oleva kaugküttega. Esialgse alternatiivse variandina on lubatud lokaalsed lahendused,

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

² Nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

	kusjuures tuleb arvestada üldplaneeringu punktis 5.10 sätestatud.
Tuletõrjevesi	Vastavalt kehtivatele nõuetele, lahendada planeeringuga.
Juurdepääs planeeringualale	Juurdepääs riigiteelt 11206 Vardja-Ravila tee.



Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti planeeringute kaardist. Planeeringuala on sinise piirjoonega.



Joonis 2. Katastriüksustele ulatuvad kitsendused (Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaart). Planeeringuala on sinise piirjoonega.

3. Planeeritav ala ja kontaktvöönd

Planeeringuala pindala on ca 0,3 ha. Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeritava ala lähiümbrust.



Joonis 3. Planeeritav ala (allikas: Maa-ameti geoportaal). Planeeringuala on sinise piirjoonega.

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
Päästeamet Põhja päästkeskus (tuleohutusnõuded); Transpordiamet (11206 Vardja-Ravila tee kaitsevöönd); Elektrilevi OÜ (elektrirajatised ja -varustus); Kose Vesi OÜ (ühisveevärk ja -kanalisatsioon); Telia Eesti AS (siderajatised ja -varustus).	Vardja tee 1, 1a, 2, 3, 4 katastriüksuste omanikud ja 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
Vajadusel 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](#);

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.

- [Kose valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034](#);
- ja muud asjakohased õigusaktid.

7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

- 1) Topo-geodeetiline uuring;
- 2) Müraproгноos ja müratõkkemeetmed arvestades, et Kose alevikus Pikk tänava sulgemisel veotranspordile suureneb eeldatavasti 11206 Vardja-Ravila tee liiklussagedus;
- 3) Keldrikorruse ehitamise puhul ehitusgeoloogiline hinnang;
- 4) Radooniriski hinnang ja radoonitõkkemeetmed;
- 5) Insolatsiooni analüüs;
- 6) Alapunktides 2-4 võib hinnangu anda tuginedes avalike registrite andmetele. 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 seletuskirjas ja joonistest. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“. Menetlusedokumentide kausta komplekteerib Kose Vallavalitsuse arhitekt. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale. Detailplaneering esitatakse Kose Vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (doc ja pdf vormingus). Detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele.

Detailplaneering esitatakse Kose Vallavalitsusele kehtestamiseks digitaalselt ja paberkandjal. Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele. Digitaalselt esitatakse planeering CD-l või USB mälupulgal. CD plaat / USB mälupulk tuleb köita kahe identse paberkandja eksemplari koosseisu.