

Lp koostöö tegija ja kaasatav

(vastavalt nimekirjale) Meie */kuupäev digiallkirjas/* nr 7-1.2/1092

**Detailplaneeringu algatamise teade**

**(Kose alevikus Uustalu tn 43 katastriüksuse detailplaneering)**

Vastavalt planeerimisseaduse § 128 lõikele 8 teatame, et Kose Vallavolikogu algatas 27.06.2024 korraldusega nr 288 Kose alevikus Uustalu tn 43 katastriüksuse detailplaneeringu ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Katastriüksusel kehtib Uustalu kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 54), millega kavandati 30 elamukrunti. Detailplaneering on elluviimisel, sh on Uustalu tn 43 katastriüksusele püstitatud elamu. Katastriüksusel on veel Pirita jõest 17,6 meetri kaugusel kasvuhoone ning 11,0 meetri kaugusel varjualuse, mis asuvad jõekalda 50 m ehituskeeluvööndis. Kehtivas detailplaneeringus on Uustalu tn 43 katastriüksuse hoonestusala jõekalda 50 m ehituskeeluvööndist väljaspool. Maaomanik on teinud avalduse detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Uustalu 43 katastriüksusel (100% elamumaa) Pirita jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ja õigusliku aluseta ehitiste seadustamise võimalikkuse väljaselgitamine. Detailplaneeringuga määratakse katastriüksuse ehitusõigus, kalda kaitse tingimused ning lahendatakse planeerimisseaduses sätestatud asjakohased ülesanded. Planeeritava ala pindala on 8285 m² ning see hõlmab Uustalu tn 43 (33702:001:0503) ja Uustalu tänav L3 (33801:001:0699) katastriüksuseid, mida maaomanik soovib liita. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kose valla üldplaneeringu muutmiseks (looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 alusel).

Kose valla üldplaneeringu punktis 10 on öeldud, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on kas piisava avaliku huvi olemasolu või ei vasta arendussoov kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele (valdav otstarve peab olema 70%) või määratud ehitustingimustele. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Võimalus põhjendatud ja kaalutletud vajaduse korral detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringut tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.

Arvestades, et Keskkonnaamet nõustus ehituskeeluvööndi vähendamisega Uustalu tn 45 katastriüksusel (üldplaneeringu koostamise protsessis), asusid Kose Vallavalitsus ja Kose Vallavolikogu seisukohale, et vallaelanike võrdset kohtlemist silmas pidades tuleb ka Uustalu tn 43 kinnistu omanikule anda võimalus ehituskeeluvööndi vähendamist taotleda.

Detailplaneeringut algatades uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel.

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Kose Vallavolikogu, detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kose Vallavalitsus, detailplaneeringu koostaja on Paabor Projekt OÜ.

Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda: <https://atp.amphora.ee/kosevald/index.aspx?itm=183565>,

<https://service.eomap.ee/kosevald/#/planeeringud/planeeringud/482> ja

Kose Vallavalitsuse majandusosakonnas eelneval kokkuleppel arhitektiga, siiri.hunt@kosevald.ee, telefon 54700707.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Raul Siem

vallavanem

Siiri Hunt, siiri.hunt@kosevald.ee, tel 54700707