**KORRALDUS** **EELNÕU**

Kose …. oktoober 2025 nr …

**Oru külas Tähti ja Välja katastriüksuste**

**detailplaneeringu algatamine ning**

**keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

OÜ Oru Agro esitas avalduse, esialgse eskiisi ja andmed (registreeritud dokumendiregistris 29.01.2025 nr 7-1.2/225 ja 10.02.2025 nr 7-1.2/225-2) detailplaneeringu algatamiseks ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnangu koostamiseks Oru külas Tähti (33701:004:0782, 16088 m², 100% maatulundusmaa) ja Välja (33701:004:0781, 88068 m², 100% maatulundusmaa) katastriüksustel eesmärgiga jagada katastriüksused kruntideks ja määrata neile ehitusõigused elamute (korter-, kaksik- ja üksikelamud) ning ärihoone(te) ehitamiseks.

Tähti ja Välja katastriüksustel kehtiv detailplaneering puudub. 11203 Kolu-Tammiku tee (33701:001:0164) katastriüksusel algatatava planeeringu alas kehtib Oru küla elamugrupi detailplaneering (kehtestatud 2007. a). PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus detailplaneering. Lähinaabruses on koostamisel Tähepaju katastriüksuse detailplaneering (algatatud 29.08.2023) kaksikelamukruntide kavandamiseks ja Keskuse tee 1 katastriüksuse detailplaneering (algatatud 15.10.2024) ärihoone kavandamiseks.

Kose valla üldplaneeringu (kehtestatud 2021. a) kohaselt asuvad Tähti ja Välja katastriüksused Oru tiheasustusalal, kus maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Maa-alad tiheasustusega aladel, kus maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud, säilivad loodusliku maakattega aladena. See tähendab, et üldplaneeringuga alade hoonestamist ei planeerita, hoonestamine on lubatud erandjuhul kaalutlusotsuse alusel. Kui arvestatakse üldplaneeringuga määratud vastava juhtotstarbega maa-ala ehitustingimusi, on alade hoonestamine üldplaneeringuga kooskõlas.

Välja ja Tähti katastriüksused asuvad Oru küla ajaloolises keskuses vana ja uue maantee vahelisel alal (teeregistris vastavalt nr 3370110 Vana tee ja 11203 Kolu-Tammiku tee) Oru mõisahoone lähedal. Kose valla 1998. a üldplaneeringus peeti seda ala perspektiivseks ühiskondlikuks ja puhketsooniks. Ühiskondlik tsoon oli mõeldud erinevate keskusesse sobivate teenindusasutuste ja -ettevõtete jaoks. Puhketsoon oli mõeldud hoonetele ja rajatistele, mida kasutatakse elanikkonna aktiivseks puhkuseks, spordiks ja tervistuseks. 2012. a kehtestatud üldplaneeringus oli see ala kavandatud ühiskondlike hoonete maaks ja haljasalaks. 2012. a üldplaneeringus kavandati Oru külas suurt elamuehituse arengut, kuid seda pole tänaseks ellu viidud ega ellu viima asutud. Kehtivas üldplaneeringus on uusi hoonestamisele kuuluvaid alasid suhteliselt vähe ning Oru tiheasustusalale on iseloomulik juhtotstarbeta alade suhteliselt suur osakaal. Välja ja Tähti katastriüksused on praegu ca 2/3 osas põllumajanduslikus kasutuses ja ca 1/3 osas looduslikus seisus (valdavalt puistu, kus kasvavad looduskaitse III kategooria kaitsealused liigid, EELIS koodid KLO9313409 ja KLO9313408).

Oru külas elab ca 500 elanikku. Käesoleval ajal menetleb Kose Vallavalitsus Oru piirkonnas veel Tähepaju katastriüksuse detailplaneeringut 12 elamuühiku kavandamiseks ning Loo ja Jaani katastriüksuste detailplaneeringu algatamise taotlust (üldplaneeringut muutev), milles kavandatakse ca 145 elamuühikut. Tähti ja Välja katastriüksustele soovitakse rajada ca 37 elamuühikut. Ellu viimisel on Oru küla elamugrupi detailplaneering, kus saab ehitada veel ca 60 elamuühikut (peamiselt kaksikelamutes). Kõigi nimetatud planeeringute elluviimisega võiks Oru alevikku lisanduda paari aastakümne jooksul näiteks 760 elanikku. 1300 elanikuga Oru tiheasustusala muutuks sarnaseks Kose-Uuemõisa alevikuga (ca 940 elanikku), mis on Harju maakonnaplaneeringus liigitatud kohalikuks keskuseks. Kohalik keskus on keskus, mis pakub kodukoha lähedal esmavajalikke teenuseid ning on ka oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks. Kohalikel keskustel on oluline roll oma tagamaa hajaasustuse säilitamisel piirkondlikest keskustest (nt Kose alevik ca 2300 elanikuga) eemal. Ka Kose valla üldplaneeringus on rõhutatud, et kohalike keskuste tugevdamiseks on esmatähtis tagada eelkõige esmatarbeteenuste ja töökohtade kättesaadavus kohapeal. Suurem elanike arv soodustab kohapeal teenuste pakkumist ja võimalusel ka töökohtade loomist.

Täiendavate teenuste pakkumiseks ja töökohtade loomiseks on vaja maad. Seega on oluline, et koostatavate planeeringutega reserveeritakse piisavalt maad ja määratakse ehitusõigusi lähiteenindust pakkuvate ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamiseks (sh kavandatakse sobivates kohtades krundid mitmeotstarbeliseks) ning planeeritakse tõmbepunkte (sh bussipeatused) ühendavad kergliiklusteed.

Tähti ja Välja katastriüksused asuvad Oru küla ajaloolise keskuse (sh mõisa peahoone koos pargiga, kool, lasteaed) kõrval, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrkude lähedal ning liikluskeskkonna suhtes soodsas asukohas (keskusesse minemiseks ei pea maanteed ületama), mistõttu on põhjendatud antud asukohta suurema asustustiheduse kavandamine. Puistu, kus kasvavad looduskaitse III kategooria kaitsealused liigid, on kavas kujundada parkmetsaks (arvestades dendroloogilise hinnangu ja kaitstavate taimeliikide kaitse tingimustega), mis on kooskõlas üldplaneeringu põhimõttega, et 20% planeeritavast alast tuleb kavandada avalikuks kasutuseks – haljasalaks, puhkealaks vms.

Eelnevast lähtudes on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Tähti ja Välja katastriüksustel maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute ning ärihoone(te) püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 12 ha ning see hõlmab Tähti (33701:004:0782) ja Välja (33701:004:0781) ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist Lasteaia tee 3 (33701:004:0066), osaliselt 11203 Kolu-Tammiku tee (33701:001:0164) ning Keskuse-Heinamäe tee (33801:001:0478) katastriüksuseid.

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 keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) tähenduses. Planeeringualal on looduskaitse III kategooria kaitsealuste liikide kasvukoht (EELIS koodid KLO9313409 ja KLO9313408). Kui planeeringuga kavandatav tegevus võib üksi või koostoimes eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti, siis tuleb vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõikele 6, KeHJS § 33 lõike 2 punktile 4, § 6 lõike 2 punktile 22, § 6 lõikele 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang (edaspidi määrus 224), täpsustatud loetelu“ § 15 punktile 8 kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang.

Planeeringust huvitatud isik on kaalunud kütusetankla krundi planeerimist (mis on kajastatud esialgsel eskiisil), kuid hiljem selgitanud, et võimalikud teenusepakkujad ei olnud antud asukohast huvitatud. Seetõttu ei kaalutud KSH vajalikkust lähtudes KeHJS § 6 lõike 2 punktist 16 ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ §-ist 12 (Kütuse ja keemiatoodete ladustamine), mille järgi tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda kütuse ja keemiatoodete ladustamise valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral: vähemalt 100-tonnise kogumahutavusega gaasihoidla rajamine või laiendamine ja kasutamine; vähemalt 10 000-kuupmeetrise mahutavusega ehitise või ehitiste rajamine nafta, naftakeemia- või keemiatoodete ladustamiseks või vähemalt 10 000-kuupmeetrises mahus nafta, naftakeemia- või keemiatoodete laadimine. Juhul, kui planeeringu käigus asutakse siiski kütusetanklat planeerima, tuleb sellele eelnevalt kaaluda KSH algatamise vajadust ja koostada keskkonnamõju strateegiline eelhinnang.

Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise nr 18026 “Kultusekivi” 50 m kaitsevöönd.

Kose Vallavalitsus küsis korralduse eelnõu dokumentidele arvamust Keskkonnaametilt, Transpordiametilt ja Muinsuskaitseametilt ....09.2025 kirjaga nr ....

Keskkonnaamet vastas ...10.2025 kirjaga nr ..., kus oli seisukohal, et .... Transpordiamet vastas ...10.2025 kirjaga nr ..., kus oli seisukohal, et .... Muinsuskaitseamet vastas ...10.2025 kirjaga nr ..., kus oli seisukohal, et .... Ametite ettepanekutega on täiendatud otsuse lisasid.

Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu, paiknemist ja kasutust ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata looduskaitselise väärtusega alade pindala vähenemist. Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ei avaldata. Ebatõenäoline on olulise negatiivse mõju avaldamine pinna- ja põhjaveele (juhul kui ala reovee ja sademevee käitlemine lahendatakse nõuetekohaselt) või alal jääkreostuse esinemine. Tegevusega kaasnev müra ja õhusaasteainete emissioonid, samuti vibratsiooni teke, on vähene. Ei ole oodata lõhna, soojuse, kiirguse ega valguse olulisi emissioone. Planeeringu keskkonnakaitselisi küsimusi on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise ja menetlemise käigus. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada lisas 1 esitatud lähteseisukohtadega ning lisas 2 nimetatud keskkonnameetmetega.

Kose Vallavalitsus, planeeringust huvitatud isik ja planeerija on sõlminud PlanS § 130 lõike 1 kohase halduslepingu planeeringu koostamise tellimise ja koostamise üleandmiseks (registreeritud dokumendiregistris …10.2025 nr 7-1.2/…).

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, aadress Malli tn 3, Lombi küla 60516, Tartu vald, Tartu maakond, e-mail paaborprojekt@gmail.com, telefon 53586223). 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,](mailto:siiri.hunt@kosevald.ee) telefon 54700707.

Arvestades eeltoodut ning aluseks võttes PlanS § 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 Oru külas Tähti ja Välja katastriüksuste detailplaneering ja jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2. Detailplaneeringu koostamisele asudes võtta aluseks koostatud lähteseisukohad (Lisa 1) ja KSH eelhinnang (Lisa 2).

3. Kose Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest ja KSH mittealgatamisest:

3.1. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Kose valla veebilehel;

3.2. 30 päeva jooksul ajalehtedes Kose Teataja ja Harju Elu;

3.3. 30 päeva jooksul PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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

*/allkirjastatud digitaalselt/*

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Raul Siem

vallavanem Kätlin Iljin

vallasekretär