



# KOSE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kose

5. juuni 2023 nr 349

### Kose alevikus asuva Ravila mnt 12 katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamine

Kose Vallavalitsuse [28. septembri 2021 korraldusega nr 691](#) algatati Kose alevikus asuva Ravila mnt 12 katastriüksuse detailplaneering. Ravila mnt 12 katastriüksuse detailplaneeringu eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine kortermaja püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala algatamisel oli ca 1 ha ning see hõlmas Ravila mnt 12 (katastritunnus 33702:003:0233), osaliselt 11122 Ravila maantee (katastritunnus 33702:002:0226) ja osaliselt Allika tn 8a // Pirita jõgi L3 (katastritunnus 33801:001:1309) katastriüksust. Ravila mnt 12 katastriüksusel kehtib Kose Vallavolikogu 22. veebruari 2012 otsusega nr 125 kehtestatud [Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering](#). Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Planeerimisseaduse § 128 lõike 5 kohaselt märgitakse detailplaneeringu algatamise otsuses planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir, ja suurus, detailplaneeringu koostamise vajadus ning võimalike uuringute vajadus. Kose Vallavalitsus on seda oma 28.09.2021 korralduses nr 691 teinud. Planeeringu koostamise ajal on selgunud, et seoses suureneva elanike liikumisvajadusega eluasemekoha ja keskus pakutavate teenuste vahel, on vajalik Kose valla üldplaneeringus näidatud perspektiivse kergliiklussilla ehk jalgratta- ja jalgteed silla kajastamine ka käesolevas detailplaneeringus, kuna märgitud sild on planeeringulahenduse (valgustatud jalgratta- ja jalgteed) elluviimiseks otseselt vajalik ning valgustatud jalgratta- ja jalgteega funktsionaalselt seotud rajatis. Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 9 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sillale. Jalakäijate- ja jalgratturitele mõeldud silda saab pidada ka avalikult kasutatava tee osaks (looduskaitseadus § 38 lõige 5 punkt 10). Kose vallavalitsus muutis [8. juuni 2022 korraldusega nr 400](#) Ravila mnt 12 katastriüksuse detailplaneeringu planeeringuala ning planeeritava ala pindalaks on ca 1,08 ha ning see hõlmab Ravila mnt 12 (katastritunnus 33702:003:0233), osaliselt 11122 Ravila maantee (katastritunnus 33702:002:0226), osaliselt Allika tn 8a // Pirita jõgi L3 (katastritunnus 33801:001:1309) ja osaliselt Kalda tänav (katastritunnus 33801:001:0161) katastriüksust. Planeeringuala muutmise on nõustunud detailplaneeringust huvitatud isik (registreeritud dokumendiregistris 08.06.2022 nr 7-1.2/888). Detailplaneeringu planeeringuala muutmine ei muuda planeeringu põhilahendust, sest valgustatud jalgratta- ja jalgteed silla oli käsitletud detailplaneeringu seletuskirjas enne planeeringu esitamist kooskõlastamiseks ja arvamuse esitamiseks (planeerimisseadus § 133 lõige 1).

Planeeringuga kavandatud krundi ehitusõigus: maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa; hoonete maksimaalne lubatud arv 4 (üks kortermaja ja 3 abihoonet); hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1977 m<sup>2</sup>, millest maksimaalselt abihoonete ehitisealune pind võib olla 180 m<sup>2</sup>; kortermaja maksimaalne kõrgus

12 m, maapealne korruselisus 3 ja maa-alune korruselisus 1, abihoonete maksimaalne kõrgus 6 m, maapealne korruselisus 1 ja maa-alune korruselisus 1. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonete välisviimistluseks on lubatud kasutada järgmisi materjale - puitu (laudis, vineer), krohv, tehisplaat, millega võib kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali, laudist, muru, kivi või plekki. Katusekalded on vahemikus 0° - 30°. Krunti ei piirata aiaga. Üle Kose veskijärve rajatakse valgustatud jalgratta- ja jalgteed sild, mille teeosa laius on 1,5 m ning silla täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet ([08.03.2022 nr 7.2-2/22/3369-2](#)) ja Päästeameti Põhja päästkeskus ([12.04.2022 kiri nr 7.2-3.1/878-4](#)). Transpordiamet kooskõlas detailplaneeringu märkustega, millega on Kose Vallavalitsus arvestanud. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate, naaberkinnistute omanike ja isikutega, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Planeerimisseaduse § 133 lõike 1 kohaselt on isikutel ja asutustel võimalus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Kose Vallavalitsus saatis vastavad teated puudutatud isikutele ja asutustele 11.02.2022 (registreeritud dokumendiregistris 11.02.2022 nr 7-1.2/1672-1 ja nr 7-1.2/1527-2 all). Planeerimisseaduse § 133 lõige 2 sätestab, et kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada. Kaasatavatest avaldas arvamust Maa-amet ([25.02.2022 nr 6-3/22/2699-4](#)) ja Keskkonnaamet ([10.03.2022 nr 6-2/21/20771-3](#)).

Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmisid [07.06.2022 halduslepingu nr 2-7.9/75](#), millega lepidi kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Kose Vallavalitsuse [13. juuni 2022 korraldusega nr 401](#) võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 04. juuli – 17. juuli 2022. Avalik väljapanek korraldati valla veebilehel ja Kose Vallavalitsuse majandusosakonnas. Avaliku väljapaneku ajal avalasid arvamust Keskkonnaamet ning eraisikud. 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. Kuna kõiki arvamusi arvesse ei võetud, korraldas Kose Vallavalitsus 30. augustil 2022 avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu. Planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud. Kuna kõiki arvamusi arvesse ei võetud, esitas Kose Vallavalitsus detailplaneeringu [07.09.2022 kirjaga nr 7-1.2/1379](#) heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Rahandusministeerium korraldas 19. detsembril 2022 vaidlevate osapoolte ärakuulamise ning [31.01.2023 kirjaga nr 15-3/7168-6](#) andis seisukoha arvestamata jäänud arvamustele ning andis teada, et ei pea võimalikuks anda heakskiitu detailplaneeringule enne detailplaneeringu vastavusse viimist LKSS § 38 lõikele 3 ning detailplaneeringu kooskõlastamist Keskkonnaametiga. Kose Vallavalitsus koostöös detailplaneeringu koostajaga korrigeeris abihoone hoonestusala paiknemist ning esitas [20.02.2023 kirjaga nr 7-1.2/1379-8](#) detailplaneeringu kooskõlastamiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu [06.03.2023 kirjaga nr 6-2/22/8257-13](#), misjärel esitas Kose Vallavalitsus [08.03.2023 kirjaga nr 7-1.2/1379-10](#) detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmise menetluse jätkamiseks. Kose Vallavalitsus koostöös detailplaneeringu koostajaga korrigeeris abihoone asukohta ning korrigeeris vastavaid peatükke seletuskirjas, seega välistati vastuolu loodukaitseseadusega. Keskkonnaamet on [06.03.2023 kirjas nr 6-2/22/8257-13](#) märkinud, et Keskkonnaametil puuduvad vastuväited detailplaneeringu lahenduse kohta, kuna kalda ehituskeelvööndisse enam ehitustegevust ei kavandata. Samas juhtis Keskkonnaamet

tähelepanu ning palus arvestada ja lisada seletuskirja tingimus, et ehitustegevuseks loetakse ka nt maapinna tõstmist enam kui 50 cm täitepinnase kihiga ning selline tegevus ei ole ehituskeeluvööndis lubatud. Vastav märge on lisatud detailplaneeringu seletuskirja peatükki 9. Rahandusministeerium andis [22.05.2023 kirjaga nr 15-3/1803-4](#) heakskiidu detailplaneeringule.

Detailplaneeringu koostamisel on Kose Vallavalitsus arvestanud PlanS §-des 8-12 toodud põhimõtteid. Isikutele ja asutustele on vastatud seaduses määratud tähtaja jooksul. Vallavalitsus on detailplaneeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt käsitlenud valitsusasutuste, asutuste ja isikute ettepanekuid ja arvamusi, hinnates avalike huvide ja hüvede kõrval isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida kõiki osalisi võimalikult rahuldavat detailplaneeringu lahendust. Kose Vallavalitsus on tasakaalustanud erinevaid huve, kaalunud nende vastavust planeerimise põhimõtetele ja detailplaneeringu eesmärgile ning lõiminud need planeeringu lahendusse. Rahandusministeerium on oma [31.01.2023 kirjas nr 15-3/7168-6](#) põhjalikult käsitlenud avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja Kose Vallavalitsuse seisukohti ning andnud oma seisukoha.

Alljärgnevalt käsitletakse avalikul väljapanekul arvestamata jäänud arvamusi, mille osas ei saavutatud ärakuulamisel kokkulepet.

1. V. Viiloli arvamuskirjas ja ühispöördumises märgiti, et Ravila mnt 12 kinnistul on kehtiv detailplaneering, milles määratud ehitusõigus, hoonestusala ja jõe pool küljes märgitud ehitusjoon vastavad kontaktvööndi lähialas väljakujunenud ehitusjoonele, ümbruskonna ajaloolisele kahekorruseliste üksikelamutega aedlinnikule miljöle ja alates 1930-ndatest ning ka 1960-ndatest väljakujunenud olemasoleva arhitektuurilise olukorraga. Kose Vallavalitsuse poolt soovitud eesmärk ehitada kinnistule uus korterelamu tulubaasi suurendamiseks ning detailplaneeringu seletuskirja p-s 3 kajastatud soovitud eesmärgid, sh esindusliku elukeskkonna loomiseks ja 4 väärrika hoonete ehitamiseks, on saavutatavad ka oluliselt väiksema korterelamu ja parkla ehitusega, võrreldes detailplaneeringus kavandatuga. Arvamuse esitajad leidsid, et uue hoonestusala ja ehitusjoone kehtestamine Ravila mnt 12 kinnistul mõjutab oluliselt edaspidi ka kinnistu lähialas asuvate Ravila mnt 12a kuni 12c ning ka Ravila mnt 10a kinnistute hoonestusala ja ehitusjoon nihkub Kose veskijärve kaldale lähemale. Seetõttu on detailplaneeringu mõju laiem kui üksnes Ravila mnt 12 kinnistul. Arvamuse esitajad tegid ettepaneku planeerida hoonestusala Kose veskijärve kaldast oluliselt kaugemale ja järgida kinnistul eelnevalt asunud hoonega sarnast mahtu (kuni kahe korruseni ning vähendada planeeritava hoonestuse ehitisealust pindala) ja ajaloolist ehitusjoont. Arvamuste esitajad palusid tagada, et ei planeeritaks ühe kortermaja hoone asemel sisuliselt kolme eraldiseisvat kortermaja hoonet, mis on omavahel ühendatud üksnes läbi rõdude nagu on planeeritud detailplaneeringus selle põhijoonise ja illustratsioonide järgi. Projekteerimisel tuleks lähtuda tagasihoidlikust arhitektuuri laadist, mis oli iseloomulik ka kinnistul eelnevalt asunud hoone puhul. Lisaks soovisid arvamuste avaldajad vähendada oluliselt planeeritava parkimisplatsi pindala, et säilitada kinnistu looduslikku pinnast. Samuti sooviti, et vertikaalplaneerimisel ei lubataks joonise kõrgusmärgist erinemist kõrgemale kui 1,0 m. Seda, tulenevalt kinnistu ja Kose Vesikijärve kalda ja selle vastaskalda reljeefi iseloomust.

Kose Vallavalitsus selgitas, et planeeringuga ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont, sest piirkonnas ei ole ehitusjoon välja kujunenud. Kose veskijärve kallastel on ehitusjoont võimalik tuvastada Kalda tn 2, 4 ja 6 eluhoonete põhja-kirde külgedel. Kuna varasemalt kehtestatud detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima, ei saa varasemas detailplaneeringus määratud ehitusjoon olla Kose aleviku ajaloolise miljöö osa. Lisaks algatati Kose Vallavalitsuse 28.07.2022 korraldusega nr 520 Ravila mnt 12a, 12b ja 12c katastriüksuste detailplaneering eesmärgiga määrata ehitusõigus elamuehituse eesmärgil ning läbi uue detailplaneeringu koostamise tuua hoonestusala Kose veskijärvele lähemale. Koostamisel olevad detailplaneeringud koos moodustavad Ravila mnt 12a, 12b, 12c ja Ravila mnt 12 katastriüksustel

tervikliku ruumilahenduse. Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneeringus määratud kohustuslikust ehitusjoonest loobumise põhjendused on antud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6.2. Detailplaneeringuga luuakse võimalus uue elukeskkonna loomiseks. Uus detailplaneering ei pea aegunud ega käesolevaks ajaks ebaotstarbekaid või sobimatuid nõudeid uuesti kehtestama. Hoonestusala määramisel, sh rajatiste kavandamisel, arvestatakse looduskaitseseadusest (edaspidi LKS) tulenevate kitsenduste ja erisustega (LKS § 38 lõiked 4 ja 5). Hoonestusala on ala, kuhu on võimalik hooneid püstitada. Täpne hoone asukoht pannake paika alles ehitusprojektis. Planeeringuga on määratud ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni kolme abihoone püstitamiseks ehk alale ei saa ehitada kolme eraldiseisvat kortermaja. Hoone arhitektuurne lahendus selgub ehitusprojektis. Planeeringuga ei sätestata hoone arhitektuurset lahendust ning hoone võib koosneda erinevatest osadest ehk maht võib olla liigendatud, kui see ei ole seadusega keelatud. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse avalikul väljapanekul kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Ruumiline illustratsioon ei ole planeeringu kohustuslik osa ehk illustratsiooni ei kehtestata. Hoone arhitektuurne lahendus selgub alles ehitusprojektis. 2012. kehtestatud detailplaneering koostati eesmärgiga kinnistu jagada ning määrata ehitusõigus tekkivatele kruntidele elamuehituse eesmärgil (praegused Ravila mnt 12a, 12b ja 12c katastriüksused). 2012. aastal koostatud planeeringu ajal oli Ravila mnt 12 krunt seega ka palju suurem. 2012 aastal kasutati Ravila mnt 12 katastriüksusel paiknevat hoonet raamatukogu, kasutatud esemete/kaupade müügikohana ja korterelamuna. Kvaliteetse arhitektuurilise ruumi loomiseks Kose aleviku keskel, tiheasutusosalal ega Kose veskijärve mõlemal kaldal ei ole tarvis piirata põhjakaldale perspektiivselt rajatava hoonestuse kaugust Kose veskijärvest kaugemale kui seadusega ette nähtud kalda ehituskeeluvöönd. Detailplaneering on ehitusprojekti koostamise aluseks ehk alles ehitusprojektis selgub, kuhu paigutatakse ja milline täpselt hakkab planeeritav kortermaja välja nägema. Kose Vallavalitsus on seisukohal, et katastriüksusele projekteeritakse kvaliteetse arhitektuuriga korterelamu, mis sobitub antud katastriüksusele. Planeeringuga ei ole määratud parkimisplatsi pindala, sest parkimine tuleb lahendada Ravila mnt 12 katastriüksusel vastavalt kehtivale normatiivile. Parkimisplatsi pindala, sh kohtade arv, selgub alles hoone ehitusprojektis, kui on teada täpne korterite arv ja suurus. Väljapaistev ja kõrgkvaliteediline arhitektuur ei varjuta senist elu- ja looduskeskkonda ega kahjusta selle kõrgemaid väärtusi. Detailplaneeringus on kirjeldatud nõuded arvestatud olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga ning koostatud planeeringulahendus sellega ka arvestab. Ala täpne ruumiline lahendus antakse ehitusprojektis – kui palju krundist läheb hoone, krundisest teede, parkla ja haljastuse alla, jms.

Ruumilise arengu kavandamisel ning valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemisel on üldplaneering kohaliku omavalitsuse oluline töövahend. Üldplaneeringus sätestatud maakasutus- ja ehitustingimused on eelkõige ühiskondlik kokkulepe. Vastavalt PlanS § 74 lõikele 5 on üldplaneering detailplaneeringute koostamise aluseks. Kose valla üldplaneering on kehtestatud 2021. aastal ja võimaldab Ravila mnt 12 kinnistu kasutamist ühiskondliku hoone, kaubandus, teenindus- ja büroohoone ning korter- ja ridaelamu maa-alana. Seega realiseeritakse detailplaneeringu kehtestamisega Kose valla üldplaneeringuga lubatud ühte võimalikku varianti. Lisaks selgus Rahandusministeeriumis toimunud arvamuste ärakuulamisel, et Kose Vallavalitsuse hinnangul on Kose alevikus nõudlus korteritele olemas.

2. V. Viiloli arvamuskirjas ja ühispöördumises tehti Kose Vallavalitsusele ettepanek säilitada Kose veskijärve põhjakaare kalda senine looduslik keskkond alates kaldast kuni kehtivas detailplaneeringus märgitud ehitusjoone ja hoonestusalani, säilitada kalda olemasolevad looduslähedased vaated ning avarad vaatekoridorid Kose veskijärve vastaskaldalt. Lisaks paluti mitte planeerida maakütte kontuuri rohekoridori alas, kuna vastava ala looduslähedane keskkond võib saada maakontuuri paigaldamise käigus kahjustada. Arvamuse esitajate hinnangul ei ole detailplaneeringuga tagatud avalikult kasutatavate alade ja jalg- ja rattatee piisav atraktiivsus Kose aleviku elanikele Kose veskijärve looduskauni keskkonna

nautimise jaoks, kuna planeeritavad alad ja jalg- ja rattatee on planeeringu kohaselt sisuliselt üks osa kinnistu siseõuest hoonete kaldale niivõrd lähedale ehitamise tõttu. Lisaks võib osutuda ohtlikuks planeeritaval jalg- ja rattateel liiklemine, kui kinnistu omanik soovib elamumaa edaspidi aiaga piirata. Arvamuse esitajate hinnangul ei vasta Ravila mnt 12 kinnistule planeeritud avalikult kasutatav jalg- ja rattatee asukoht Kose valla üldplaneeringus märgitud asukohale. Seega tehti ettepanek viia nimetatud tee detailplaneeringus märgitud silla asukohast Ravila mnt 12 kinnistu läänekaare poolsest piirist eemale ehk rohkem idakaare poole, sh Ravila mnt 12 kinnistu lõunakaare osas rohkem kui kinnistu põhjakaare osas. Samuti paluti tagada, et Ravila mnt 12 kinnistu avalikult kasutatavad alad oleksid kohalikele elanikele atraktiivsed ega kujuneks planeeritava hoonestuse siseõueks, vaid säiliks avalikult kasutatavate alade eraldatus ja looduslähedus ning alade avalikult kasutatavuse selge ruumiline arusaadavus. Arvamuse esitajad lisasid, et detailplaneeringu elluviimisel suureneb piirkonnas elavate inimeste ja kasutatavate mootorsõidukite hulk oluliselt rohkem kui kehtiva detailplaneeringu järgi võis eeldada. Kaob eraldatus Ravila mnt 12 kinnistu hoonestuse ja Kose veskijärve vastaskalda piirkonnas asuvate üksikelanute piirkonna vahel. Kuna kehtivas detailplaneeringus on kavandatud ehitusõigus ühiskondlikult kasutatavale hoonele ning kinnistul paiknes koolimaja/raamatukogu, oli Ravila mnt 12 kinnistu lähipiirkonna elanikel tekkinud õigustatud ootus, et uus hoone järgib olemasoleva hoone mahtu ja väärikat hoonestuslaadi. Arvamuse esitajad palusid vastavat ajalugu ka austada ning varasem Kose veskijärve põhjakaare kalda looduslähedus, avarus ja avatus säilitada.

V. Viilol on leidnud, et Ravila mnt 12 kinnistu avaliku enampakkumise veebi-leheküljel on potentsiaalseid ostjaid eelnevalt, enne pakkumise tegemist informeeritud, et kinnistul on kehtiv detailplaneering, mille järgi on kinnistul ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja kehtiv detailplaneering on ehitusprojekti koostamise aluseks. Lisaks on enampakkumisel viidatud ka kehtiva detailplaneeringu materjalidele. Seega ei saa Ravila mnt 12 kinnistu praegusel omanikul olla õigustatud ootust, et varasemat 50 m ehituskeeluvööndit ja ajalooliselt väljakujunenud ehituskeeluvööndit ei tule järgida. Kose Vallavalitsus vastas, et Kose Vallavalitsus austab katastriüksuse ajalugu. Kose veskijärve poolne ala Ravila mnt 12 katastriüksusel jääb avalikult kasutatavaks. Kuna tegemist on alaga, millele ulatub Kose veskijärve ehituskeeluvöönd, siis alale ehitisi (v.a maa-alused tehnoarajatised) ei planeerita. Rajatised, mida alale planeeritakse, peavad olema kooskõlas looduskaitseadusega.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga ning vajalikud alad avalikuks kasutamiseks on määratud arvestades planeeringuala paiknemist Kose veskijärve ääres, sh ehituskeeluvööndit. 11122 Ravila maantee ääres algavat valgustatud jalgratta- ja jalgteed saavad kasutada kõik, kes soovivad ohutult ja ka lühemat teed mööda liikuda keskusesse (nt kauplus, apteek, kool, lasteaed, huvikool, kultuurimaja, jne). Ravila mnt 12 katastriüksusele planeeritava kortermaja ehitusprojektiga lahendatakse ära avaliku kasutusega ala Kose veskijärve ääres. Kuna tegemist on ehituskeeluvööndiga, ei ole seal kõik tegevused lubatud. Ravila mnt 12 katastriüksusele avalikele aladele loodav puhkekorralduslik taristu ja haljastus lahendatakse kavandatava hoone kohta koostatava ehitusprojekti mahus, avalikel aladel keelatud tegevused on kirjeldatud korrakaitseaduses ning ehituskeeluvööndisse ja veekaitsevööndisse jäävatel aladel ka looduskaitseaduses. Loodavate avalike alade projekteerimisel nähakse ette hõlpsasti hoomatavad piirid avalike ja mitteavalike alade vahele ning vajalikul määral ka infoviitade paigaldamist. Avalikuks kasutamiseks mõeldud ala osas seatakse isiklik kasutusõigus Kose valla kasuks. Kose Vallavalitsus asus seisukohale, et planeeritav ehitusõigus Ravila mnt 12 katastriüksusel ei mõjuta Kose veskijärve olemust. Kose aleviku puhul ei ole tegemist aedlinnaga, vaid alevikuga, mis on pidevas arengus ja muutumises. Vaatekoridoride moodustumiseks ei ole tarvis lähtuda kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusjoonest, sest planeeringut ei ole ellu viidud ning käesolev planeering tunnistab hetkel kehtiva Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks. Ruumiline dialoog planeeritava jalgratta- ja jalgteel silla ja

planeeritava hoonestuse vahel tõstab Ravila mnt 12 katastriüksuse ja lähiala ruumilist kvaliteeti ega välista jalgratta- ja jalgteel sillal täitmast sillale omast kasutusfunktsiooni.

Viitamine Ravila mnt 12 kinnistu avaliku enampakkumise veebi-leheküljel olnud informatsioonile vastab tõele, kuid PlanS § 140 lõike 7 kohaselt on võimalik detailplaneeringut muuta, sh tunnistada osaliselt kehtetuks. Käesoleval juhul on algatatud Ravila mnt 12 katastriüksusel detailplaneering, milles eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine kortermaja püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega vahustamisele.

3. V. Viiloli arvamuskirjas ja ühispöördumises tehti ettepanek jätta Kose veskijärve jalg- ja rattatee sild detailplaneeringuga planeerimata ja välja ehitamata, kuna selle järgi puudub piirkonnas piisav ja tegelik vajadus. Lisaks leiti, et planeeritava Kose veskijärve jalg- ja rattatee silla asukoht ei ole kooskõlas Kose valla üldplaneeringuga, kuna üldplaneeringus asub sild Kose veskijärve põhjakaare kaldal vähemalt 12 meetri ja lõunakaare kaldal 16,5 meetri võrra rohkem idakaare poole, kui detailplaneeringuga planeeritud silla asukoht. Arvamuse esitajate hinnangul muudab detailplaneeringus märgitud silla asukoht oluliselt üldplaneeringut, sealjuures mõjutab Pargi tn 11 kinnistut negatiivselt ja riivab omandiõigust, võimendab oluliselt sillast kinnistule avalduvaid negatiivseid mõjusid, sh seoses privaatsuse, müra ning looduslähedaste jõevaadete piiramise tõttu, mille talumist pole vastaval määral üldplaneeringuga ette nähtud. Silla ehitamise vajadust pole piisavalt analüüsitud, kaalutud ega põhjendatud ning planeeritud silla ning sellega ühendatud jalg- ja rattatee asukoht pole üldplaneeringuga kooskõlas.

Kose Vallavalitsus selgitas, et valgustatud jalgratta- ja jalgteel ja silla ehitamisega avatakse just vaated Kose veskijärvele ja Kose veskijärvelt. Kose vald on tänaseni turvaline keskkond, kus elada, töötada või mida külastada. Kui kinnistu piirneb avaliku teega/tänavaga, on võimalik katastriüksuste omanikel rajada piirdeid, sh hekki. Kose Vallavalitsusele jäi arusaamatuks arvamuste esitajate arusaam turvalisuse vähenemisest ja privaatsuse vähenemisest. Katastriüksuse omanikul on võimalus katastriüksusel tagada inimeste turvalisus ja privaatsus (nt rajada piirdeid, kui neid veel ei ole, täiendavalt kõrghaljastust, valgustust, jms).

PlanS § 75 lõike 1 punkti 5 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine. Üldplaneering ei määra ehitiste täpseid asukohti. Kose valla üldplaneeringu maakasutusplaanil on planeeritavale alale ette nähtud kergliiklussilla rajamine. Üldplaneeringu peatükis 5.8.3. „Kergliiklusteed“ on märgitud, et kergliiklus on keskkonnasäästlik, kõikidele vanusgruppidele sobiv liikumisviis, mis on oluline ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks. Üldplaneeringuga planeeritakse täiendavalt kergliiklusteid eesmärgil tagada kergliiklejatele mugav ja ohutu liikumisvõimalus sihtpunktist sihtpunkti. Üldplaneeringu maakasutusplaanil on kajastatud olemasolevad ja planeeritavad kergliiklusteed kui kergliikleja liikumissuunad. Üldplaneeringu üldistusastmest lähtuvalt ei ole eristatud, kas tegemist on jalgrattateega, jalgteega või kõnniteega ega määratud ruumivajadust. Kergliiklustee iseloom, täpne paiknemine ja ruumivajadus (nt kummal pool teed; täpne, loogiline ja vajadustest lähtuv algus- ja lõpp-punkt; tee/tänav ületuskohad; paiknemine maaüksusel vms) määratakse liigilt täpsema planeeringu või projektiga. Antud juhul on üldplaneeringus märgitud suunad detailplaneeringuga täpsustatud ning detailplaneeringu seletuskirja esimesest peatükist nähtub, et üldplaneeringus näidatud perspektiivse silla kajastamine detailplaneeringus on oluline planeeritava kergliiklustee funktsionaalselt seotud rajatis ning avaliku tee osa.

4. M. Rei on küsinud, millistel kaalutlustel ei ole kaasatud detailplaneeringu koostamisse Ravila mnt 19 kinnistu omanikku, vaatamata sellele, et pinnasevee äravool antud kinnistult on kehtiva

detailplaneeringuga lahendatud planeeringuala kaudu ning miks näidatakse koostatava detailplaneeringu nii põhi- kui ka tugijoonisel, et Ravila mnt 12 kinnistul Ravila maantee paralleelset kraavilõiku planeeringualal justkui ei eksisteeri ning Ravila maantee aluses truubis ja Ravila mnt 19 kinnistult truupi suubuvast kraavis on äravool näidatud vastassuunalisena? Lisaks tegi M. Rei ettepaneku kaaluda, kas on mõistlik mitmekorruselised kortermajad ehitada veekogu kaldale nii lähedale ja soovitas pigem vahetada ümber parkimisplatsi ja majade asukohad kuna vähemalt naaberkinnistutel domineerib olukord, kus paarikümne sentimeetrise mullakihi all esineb vesiliiv. Juhul kui planeeringulahendus on ikkagi lõplik, siis peaks seletuskirjas mainima, et ehitusloa andmise eeldus on ehitusgeoloogilise uuringu läbiviimine. Kose Vallavalitsus selgitas, et kaastavad isikud ja asutused planeeringu menetluses määrab Kose Vallavalitsus lähtudes PlanS § 127 lõikest 2. Detailplaneeringut algatades ei ole Kose Vallavalitsus kaasatavate inimeste hulka arvestanud üle riigitee olevate katastriüksuste omanikke. Riigimaal asub truup ei ole mitte kuidagi seotud Ravila mnt 12 katastriüksusega, seega ka sademevee äravoolu Ravila mnt 19 katastriüksuselt ei ole põhjendatud siduda Ravila mnt 12 katastriüksuse detailplaneeringu lahendusega. Ravila mnt 19 pinnasevee äravool ei ole lahendatud kehtiva Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneeringuga. Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneeringu planeeringuala ei hõlma Ravila mnt 19 katastriüksust, seega ei käsitleta Ravila mnt 19 katastriüksuse sademevee lahendust kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringus on kirjas, et sajuveed immutatakse kruntidel kruntide piires, teemaa sajuveed juhitakse kraavi kaudu jõkke. Teadaolevalt on truup töökorras, kui mitte, tuleb pöörduda Transpordiameti poole. Ravila mnt 12 katastriüksuse sademevee täpne lahendus antakse ehitusprojektiga. Koostamisel olevas detailplaneeringus on sätestatud üldised tingimused (nt immutada pinnasesse, ei tohi juhtida naaberkruntidele ja avalikele aladele). Detailplaneeringu koostamise erinevatest menetlusetappidest on Kose Vallavalitsus teavitanud nii valla veebilehel kui ajalehes ning kõigil on olnud võimalus anda Kose Vallavalitsusele teada, et soovib olla detailplaneeringu koostamisse kaasatud. Detailplaneeringuga ei määrata ära kortermaja asukohta, vaid detailplaneeringuga määratakse ära hoonestusala, kuhu on võimalik hooned püstitada (ehitusõigus on määratud ühele põhihoonele ja kolmele abihoonele). Hoonete ja rajatiste täpsed asukohad määratakse alles ehitusprojektis, mis on järgmine etapp pärast detailplaneeringu kehtestamist. Ehitusgeoloogiline uuring on käesolevaks ajaks koostatud (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, töö nr GE-3280, juuli 2022). Detailplaneeringu seletuskirja lisatakse viide koostatud ehitusgeoloogilisele uuringule. Rahandusministeeriumi hinnangul on Kose Vallavalitsuse selgitused asjakohased kaasamise ja hoone projekteerimise osas. Teeäärsete sademeveekraavide osa planeeringuga ei planeerita. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 9 „Vertikaalplaneerimine“ on märgitud, et hoone ehitusprojekti vertikaalplaneeringu osas tuleb ette näha muu hulgas vajadusel ka naaberkatastriüksustele ulatuvate kraavide ja truupide korrastamised. Märkima peab, et topo-geodeetiline alusplaan kajastab olemasolevat olukorda ning juhul, kui on jäänud midagi märkimata, (antud juhul arvamuse avaldaja arvates teeäärne kraavilõik), on vajalik tagada andmete õigsus enne detailplaneeringu kehtestamist. Lähtudes Kose Vallavalitsuse antud selgitustest, ei mõjuta detailplaneeringuga kavandatav Ravila mnt 19 kinnistust, sh ei ole detailplaneeringuga lahendatud Ravila mnt 19 pinnasevee äravooluga seonduvat.

Rahandusministeeriumi hinnangul on Kose Vallavalitsus esitanud ettepanekuid kaalunud ja selgitanud detailplaneeringu lahenduse valikut ning sellega täitnud haldusmenetluseseaduse § 4 lõikes 1 seatud kaalutlemise kohustuse. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased.

Ruumiline planeerimine on demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne. Kohalik omavalitsus peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja

väärtuste ning huvitatud isikute huvide arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu menetluse käigus on Kose Vallavalitsus planeeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt käsitlenud huvitatud isiku ettepanekuid, hinnates avalike huvide ja hüvede kõrval isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida kõiki osalisi võimalikult rahuldavat planeeringu lahendust.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Kose Vallavolikogu 22.02.2012 otsusega nr 125 kehtestatud Ravila mnt 12 kinnistu detailplaneering (Kose Maakorralduse Osaühing, planeeringu ID 20910) vastavalt Arhitektuuribüroo Nafta OÜ töös nr HV0321 esitatud joonisele nr 6.

Arvestades eeltoodut ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 139 lõike 1, § 140 lõike 8 ja Kose Vallavolikogu 20. aprilli 2017 määruse nr 139 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud küsimuse lahendamise delegeerimine Kose Vallavalitsusele“ § 2, annab

Kose Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Kehtestada Kose alevikus asuv Ravila mnt 12 katastriüksuse detailplaneering (Arhitektuuribüroo Nafta OÜ, töö nr HV0321, planeeringu ID 101332).
2. Kose Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu kehtestamisest:
  - 2.1. 14 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi;
  - 2.2. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Kose valla veebilehel;
  - 2.3. 30 päeva jooksul ajalehtedes Kose Teataja ja Harju Elu.
3. Kose Vallavalitsusel esitada kehtestatud detailplaneering planeeringute andmekogusse planeerimisseaduse § 139 lõike 4<sup>1</sup> kohaselt.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Kose Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Demis Voss  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kätlin Iljin  
vallasekretär