

Lähteseisukohad Maasika tn 1 ja Aia tn 15 katastriüksuste 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 koostamise kaasatavatest isikutest. Samuti esitab Kose Vallavalitsus lähteseisukohtades ka muu vajamineva info planeeringu koostamiseks ja vormistamiseks. Lähteseisukohad koostas Kose Vallavalitsuse arhitekt Enelin Alter.

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

AS K.U.MELL esitas 04.12.2020 avalduse (registreeritud dokumendiregistris 07.12.2020 nr 7-1.2/1842 all) detailplaneeringu algatamiseks Kose-Uuemõisa alevikus asuvatel Maasika tn 1, Aia tn 13 ja Aia tn 15 katastriüksusel. Koos algatamise avaldusega esitati eskiisjoonis.

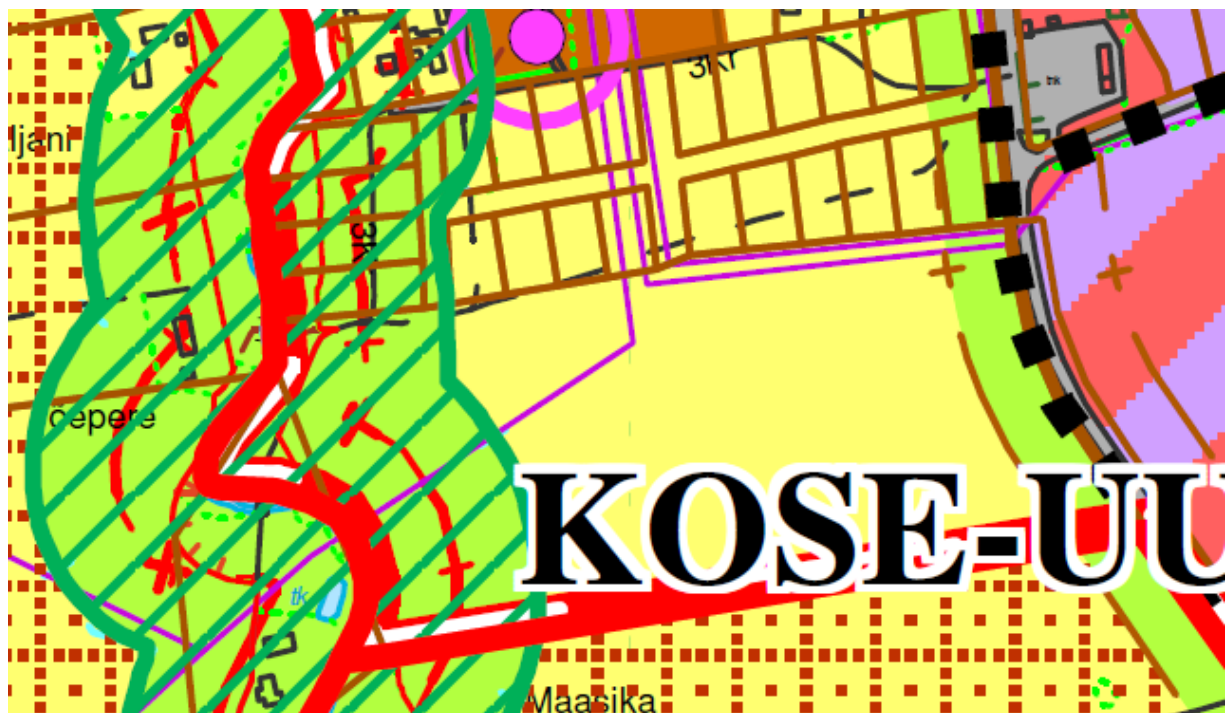
Maasika tn 1 (33801:001:1151), Aia tn 13 (katastritunnus 33801:001:1149), Aia tn 15 (katastritunnus 33801:001:1145), Aia tänav L6 (katastritunnus 33801:001:1141), Maasika tänav (33801:001:1150), Kuivajõe-Kose-Uuemõisa kergtee L10 (katastritunnus 33801:001:0856) ja Kuivajõe-Kose-Uuemõisa kergtee L11 (katastritunnus 33801:001:1153) maaüksustel kehtib Kose Vallavolikogu 21.08.2008 otsusega nr 169 kehtestatud Vanatoa I kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk oli elamupiirkonna moodustamine. Detailplaneering on tänaseks päevaks suuremas osas ellu viidud. Detailplaneeringu kohaselt on Maasika tn 1 krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa ning Aia tn 13 ja Aia tn 15 krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa. Maasika tn 1 krundile nähti ehitusõigus ette ärihoone püstitamiseks, Aia tn 13 krundile üksikelamu püstitamiseks ja Aia tn 15 krundile kuue boksiga ridaelamu püstitamiseks. AS K.U.MELL soovib muuta kehtivat detailplaneeringut eesmärgiga olemasolevad katastriüksused jagada kruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 1,32 ha.

Planeerimisseaduse 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga. Kose valla üldplaneeringu kohaselt asuvad maaüksused tiheasutusalal elamumaa juhtotstarbega piirkonnas. Kose Vallavolikogu 20. aprilli 2017 määruse nr 139 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud küsimuse lahendamise delegeerimine Kose Vallavalitsusele“ § 2 alusel on üldplaneeringut mittemuutva detailplaneeringu algatamine vallavalitsuse pädevuses.

Detailplaneeringu ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;

- detailplaneeringu kohustuslike 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;
- põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- keskkonnatingimustega arvestamine ja kaitseväärtustele vajalike leevendavate meetmete käsitlemine.



Joonis 1. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust.



Joonis 2. Katastriüksustele ulatuvad kitsendused (Allikas: Maa-amet).

3. Planeeritava ala ja kontaktvöönd

Planeeritava ala pindala on ca 1,32 ha. Planeeritav ala on kantud [EVALD rakendusse](#). Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeritava ala lähiümbrust. Planeeritava ala moodustavad:

1. Maasika tn 1 (33801:001:1151, pindala 3103 m², maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa);
2. Aia tn 13 (33801:001:1149, pindala 2196 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa);
3. Aia tn 15 (33801:001:1145, pindala 3939 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa);
4. Aia tänav L6 (33801:001:1141, pindala 1993 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa). Planeeringuga hõlmatakse osaliselt;
5. Maasika tänav (33801:001:1150, pindala 2728 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa);
6. Kuivajõe-Kose-Uuemõisa kergtee L10 (33801:001:0856, pindala 1208 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa). Planeeringuga hõlmatakse osaliselt;
7. Kuivajõe-Kose-Uuemõisa kergtee L11 (33801:001:1153, pindala 339 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa).



Joonis 3. Planeeritav ala.

4. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel

PlanS § 127 lg 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lg 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 päästekeskus (tuleohutusnõuded) Maanteeamet (riigitee kaitsevöönd) Elektrilevi OÜ (elektrirajatised) Telia Eesti AS (siderajatised) OÜ KOSE VESI (vee- ja kanalisatsioonirajatised)	Arvo Maasikas, Reet Anna Busk, Björn Roald Busk, Henri Roben, Aliis Nurmsalu, Mart Muska, Tiit Arus, Kristina Arus, Mailis Paas, Veiko Selter ning isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta). Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse e-kirja teel Kose Vallavalitsuse arhitektile.

5. Detailplaneeringu koostamise eeldatava 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 Rahandusministeeriumile. Pärast heakskiitmist saab detailplaneeringu kehtestada ja seetõttu pikeneb menetluse kestvus.

Tegevus	Toimumise eeldatav aeg
Detailplaneeringu algatamine	detsember 2020
Halduslepingu sõlmimine	detsember 2020
Detailplaneeringu koostamine	detsember 2020 - veebruar 2021
Detailplaneeringu kontrollimine Kose Vallavalitsuse poolt (vastavus lähteseisukohtadele)	märts 2021
Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine	märts – aprill 2021
Detailplaneeringu vastuvõtmine	mai 2021
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldamine	juuni - juuli 2021
Detailplaneeringu kehtestamine	august 2021

6. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- [Kose valla üldplaneering](#) (kehtestatud Kose Vallavolikogu 17.11.2011 määrusega nr 83);
- [Planeerimisseadus](#);
- [Kose valla arengukava 2015-2025](#);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“;

- [Vanatoa I kinnistu detailplaneering](#) (kehtestatud Kose Vallavolikogu 21.08.2008 otsusega nr 169);
- ja muud asjakohased õigusaktid.

7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

Detailplaneeringut algetades 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.

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 Vallavalitsus.

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 kõita kahe identse paberkandja eksemplari koosseisu.