

Lähteseisukohad

Lähteseisukohad on kehtivad 18 kuud alates nende väljastamisest 19. veebruar 2019.

1. Seisukohtade koostamise alus

Detailplaneeringu algatamise avaldus (aktsiaselts AQUA MARINA, 29.01.2019 reg nr 7-1.2/212), Kose Vallavolikogu 2. oktoobri 2018 määrus nr 35 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“, Kose Vallavolikogu 20. aprilli 2017 määrus nr 139 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud küsimuse lahendamise delegerimine Kose Vallavalitsusele“ ja planeerimisseadus.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeerimisseaduse § 4 lõikes 6 sätestatud tingimustele vastav isik.

3. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Detailplaneeringu eesmärk on välja selgitada Jõe tn 1 ja Jõe tn 3 katastriüksustele tankla ja seda teenindavate rajatiste rajamise võimalikkus. Detailplaneeringuga soovitakse katastriüksused liita üheks krundiks ning määrata maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa. Tankla ja teenindushoone maa all mõistetakse tankla hoone maad, mille juurde kuulub autopesula, kauplus jms teenindus.

Tanklahoone ja seda teenindavate rajatiste toimimiseks vajaliku terviklahenduse väljatöötamiseks haaratakse planeeringualasse järgmised maa-alad:

- tugimaantee nr 12 Kose-Jägala tee (katastritunnus 33701:002:0324, katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa) - ca 1040 m² suurune maa-ala;
- tugimaantee nr 14 Kose-Purila (katastritunnus 33702:003:0239, katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa) – ca 750 m² suurune maa-ala;
- kõrvalmaantee nr 11121 Kose tee (katastritunnus 33702:003:0107, katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa) – ca 300 m² suurune maa-ala;
- munitsipaliseerimata maa (EHAK kood 3460) – ca 400 m² suurune maa-ala;
- nr 11121 Kose tee (katastritunnus 33702:003:0209, katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa) – 32 m² ja
- Pikk tn 17 (katastritunnus 33702:003:0560, katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa) - ca 100 m² suurune maa-ala.

Planeeritava ala pindala kokku on ca 5800 m².

Kose valla üldplaneeringuga on määratud piirkonnas äri- ja väikeettevõtlusmaa, elumumaa ning ühiskondlike hoonete maa juhtotstarve. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga. Kose Vallavolikogu 20. aprilli 2017 määruse nr 139 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud küsimuse lahendamise delegerimine Kose Vallavalitsusele“ § 2 alusel on üldplaneeringut mittemuutva detailplaneeringu algatamine vallavalitsuse pädevuses.

Andmed planeeritavate katastriüksuste / maa-alade kohta:

Nimi	Aadress	Omanik	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Jõe tn 1	Kose alevik, 33702:003:2290	Aktsiaselts AQUA MARINA	Ärimaa 100%	1378 m ²
Jõe tn 3	Kose alevik, 33702:003:2250	Aktsiaselts AQUA MARINA	Elamumaa 100%	1800 m ²
12 Kose-Jägala tee	Kose alevik, 33701:002:0324	Eesti Vabariik, Maanteeamet	Transpordimaa 100%	1040 m ²
14 Kose-Purila tee	Kose alevik, 33702:003:0239	Eesti Vabariik, Maanteeamet	Transpordimaa 100%	750 m ²
11121 Kose tee	Kose alevik, 33702:003:0107	Eesti Vabariik, Maanteeamet	Transpordimaa 100%	300 m ²
munitsipaliseerimata maa (EHAK kood 3460)	Kose alevik	Eesti Vabariik, Maa-amet		400 m ²
11121 Kose tee	Kose alevik, 33702:003:0209	Eesti Vabariik, Maanteeamet	Transpordimaa 100%	32 m ²
Pikk tn 17	Kose alevik, 33702:003:0560	Osaühing Laura Kauplus	Ärimaa 100%	100 m ²

Kitsendused ja kitsendusi põhjustavad objektid Jõe tn 1 ja Jõe tn 3 katastriüksustel:

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	KKL1633863		80.4
Ranna või kalda piiranguvöönd	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgala veekogu	VEE2033710		362.6
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	44296593		33
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Riigimaantee	14		507.3
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Riigimaantee	11121		1243
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Riigimaantee	12		1327.1
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL198512391		62.8
Ranna või kalda piiranguvöönd	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km ² valgala veekogud	VEE1089200_		1378.4

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Elektrimaakaabelliin	MKL198512391	Pikk 15 JK	Elektrilevi OÜ	16.jaanuar 2019. a.	5	35
Elektrimaakaabelliin	KKL1633863	VÖITÖÖSTUS:KOS	Elektrilevi OÜ	15.oktoober 2018. a.	5	58
Tiheasustusala	3372005_5140	Kose valla üldplaneering	Planeeringute andmebaas	10.veebruar 2017. a.	10	1378
Sideehitis maismaal	44296593		Telia Eesti AS	23.detsember 2015. a.	8	16

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M79589607		237.2
Ranna või kalda piiranguvöönd	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1089200_		583.9
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Rüigimaantee	12		1799.6
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Rüigimaantee	14		1432.7
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Rüigimaantee	11121		280.8

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Elektriõhuliin alla 1 kV	M79589607	ÕL mast 1 LK TV	Elektrilevi OÜ	16.jaanuar 2019. a.	5	61
Tiheasustusala	3372005_5140	Kose valla üldplaneering	Planeeringute andmebaas	10.veebruar 2017. a.	10	1800



Kitsenduste väljavõte planeeritava maa-alal (Allikas: Maa-amet).

4. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kose valla üldplaneering (kehtestatud Kose Vallavolikogu 17. novembri 2011 määrusega nr 83);
- Planeerimisseadus;
- [Kose valla arengukava 2015-2025](#);
- Kose valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2029;
- Kose Vallavolikogu 2. oktoobri 2018 määrus nr 35 „[Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded](#)“;
- Kose Vallavalitsuse 8. jaanuari 2019 korraldus nr 13 „[Lisade kehtestamine](#)“.

5. Planeeringu sisu:

5.1. Detailplaneeringu ülesanded:

- 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.

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev liiklusskeem, juurdepääs(-ud) krundile, sõiduteed;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur ning maakasutuse juhtotstarbed ja piirangud;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda;
- esitada lahenduse kaalutletud põhjendused (mõjuala analüüs- kavandatava mõju ümbritsevale ja ümbritseva mõju kavandatavale);
- põhjendada planeeringulahenduse kooskõla Kose valla üldplaneeringuga.

5.3. Planeeringuala olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir;
- planeeritava katastriüksuse sihtotstarve ning pindala;
- ehitiste olemasolu;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste ulatus;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste ja naabrusõiguste osas;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

5.4. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

- määrata hoonestusala, mille piires võib ehitada krundil ehitusõigusega määratud hooned. Hoonestusalad siduda krundi piiridega;
- anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatav krundi/kruntide pindala/pindalad, krundi kasutamise sihtotstarve (leppemärgid on kättesaadavad valla veebilehel aadressil <https://www.kosevald.ee/et/detailplaneeringud>).

5.5. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- hoonete suurim lubatud ehitisealne pind;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus;
- anda ehitusõiguse koondtabel.

5.6. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- määrata planeeringuga;
- lubatud kõrgus- maksimaalselt 7 meetrit;

- katusekalded- määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon- vajadusel määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

5.7. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- Teealade planeerimisel lähtuda projekteerimise tasemest hea;
- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja laiused (ristprofiil);
- krundile teemaa alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liiklus – ja parkimiskorralduse põhimõtted.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja/või likvideeritav haljastus;
- määrata jäätmekäitluse korraldus.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heit- ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lahendada reovee kogumine vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 kinnitatud „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” sätestatud nõuetele;
- lahendada sademeveekanalisisatsioon planeeritaval alal;
- tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritud maa-alad;
- lahendada tuletõrjevõrkevarustus vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013.

5.10. Ehitistevahelised kujad

- hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid;
- tagada tuleohutuse nõuded.

5.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus.

5.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti Standard EVS 809-1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

5.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vajadusel täpsustada planeeringuga.

5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja
Vajadusel täpsustada planeeringuga.

5.15. Planeeringu elluviimine
Selgitada planeeringu elluviimise ajakava ja tegevused, mis tagavad planeeringu elluviimise (sh detailplaneeringukohaste rajatiste - avalikult kasutatavad teede, üldkasutatav haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamine).

6. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel

Kose Vallavalitsus ja planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasja omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad (nt OÜ KOSE VESI, Elektrilevi OÜ) ning teeb koostööd teiste puudutatud isikutega. Koostöö toimumine tuleb planeeringuprotsessis fikseerida kirjalikult.

Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Detailplaneering esitada Kose Vallavalitsusele põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks enne kooskõlastamist valitsusasutustega. Materjalid tuleb esitada läbivaatamiseks digitaalselt (seletuskiri doc failina, joonised pdf failina).

Kose Vallavalitsus kooskõlastab detailplaneeringu järgmiste valitsusasutustega:

- Maanteeamet;
- Päästeamet.

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).

Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuse alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus ilmneb, et planeeringu lahendus puudutab mõnda teist valitsusasutust, organisatsiooni, elanikke esindavat mittetulundusühingut või sihtasutust, tehnovõrkude ja -rajatiste valdajat, siis asutakse nendega koostööd tegema või kaastakse puudutatu koheselt planeeringu koostamisse.

7. 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	19. veebruar 2019
Halduslepingu sõlmimine	veebruar 2019
Detailplaneeringu koostamine	märts – mai 2019

Detailplaneeringu kontrollimine Kose Vallavalitsuse poolt (vastavus lähteseisukohtadele)	mai 2019
Detailplaneeringu kooskõlastamine	juuni - august 2019
Detailplaneeringu vastuvõtmine	september 2019
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldamine	oktoober – november 2019
Detailplaneeringu kehtestamine	detsember 2019

8. Detailplaneeringu vormistamine

8.1 Seletuskiri

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjas ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Planeeringu koostamisel lähtuda ja arvestada Planeerimisseaduse § 8-12 sätestatud planeerimise põhimõtetega. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- sisukord;
- planeeringu seletuskiri;
- planeeringu joonised;
- illustreerivad vaated;
- kooskõlastuste tabel.

Planeeringu seletuskirja iga leht peab olema varustatud töö nimetuse ja koostaja andmetega.

Planeeringumetoodika arendamiseks ja ühtlustamiseks on välja antud all järgmised tutvustavad trükised ja soovituslikud juhendid, mis on leitavad aadressil <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ alusel.

8.2 Joonised

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mis ei ole vanem kui 10 kuud. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnoorkude valdajatega.

- Situatsiooni skeem;
- Tugiplaani, M 1:500;
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, vaba mõõtkava
- Planeeringu põhijoonis, M 1:500;
- Tehnoorkude koondplaani, M 1:500.

Planeeringu põhijoonis ja tehnoorkude lahenduskeem võivad olla ka mõõtkavas 1:1000 ning esitatud ühel joonisel, kuid peab olema tagatud jooniste loetavus.

8.3 Lisade kaust

Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse, planeeringu teostamise tegevuskava ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Kose Vallavalitsus. Planeeringu koostaja edastab Kose Vallavalitsusele planeeringuga seotud materjalid jooksvalt planeeringu koostamise käigus ning hiljemalt kolm nädalat enne vastuvõtmise otsuse kavandamist.

Detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks illustreeriv joonis, mis annaks ruumilise ettekujutuse kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest;

9. Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale. Detailplaneering esitatakse Kose Vallavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (doc ja pdf vormingus). Detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele.

10. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitatakse Kose Vallavalitsusele kehtestamiseks digitaalselt ja paber kandjal. Digitaalselt esitatakse ühes eksemplaris planeering kahel CD-l või USB mälupulgal (joonised, sh illustratsioonid pdf ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina). CD plaat / USB mälupulk tuleb kōita kahe identse paber kandja eksemplari koosseisu.

Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele ja Kose Vallavolikogu 20. aprilli 2017 määrusele nr 139 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud küsimuse lahendamise delegerimine Kose Vallavalitsusele“.

11. Lähteseisukohtade muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Kose Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

Koostas: Enelin Alter, Kose Vallavalitsuse arhitekt