

KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

25. november 2019 nr 281

Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 128 lõigete 1 ja 5 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 alusel.

Kohila Vallavalitsusele on 18.08.2018 esitatud detailplaneeringu algatamise avaldus ning eskiislahendus detailplaneeringu algatamiseks Vilivere külla Põhjapargi, Lõunapargi ja lähiala katastriüksustele. Planeeringualal kehtib Kohila Vallavolikogu 31.10.2006 otsusega nr 102 kehtestatud Vilipere kinnistu detailplaneering. Alal kehtivat planeeringut on asutud ellu viima, planeeringukohased katastriüksused on moodustatud. Hoonestus planeeritaval alal puudub. Detailplaneeringuga soovitakse ümber kruntida planeeringualale jäävad katastriüksused ning määrata ehitusõigus üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneering on vaja koostada katastriüksuse kruntideks jagamiseks, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Põhjapargi, Lõunapargi ja lähiala katastriüksuste ümberkruntimine üksikelanumadeks, haljasala maadeks ja transpordimaadeks ning ehitusõiguste määramine üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeritav ala asub Raplamaal, Kohila vallas, Vilivere külas Kurtina tee edelaküljel mõlemal pool Kaldaääre teed. Planeeritaval alal on 27 katastriüksust sealhulgas 13 elanumaad, 6 tootmistaad, 6 transpordimaad ja 2 üldkasutatavat maad. Maa-ala läbib olemasolev Kaldaääre tee. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 8,1 ha.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on ühepere- ja ridaelamumaa, kus lubatud moodustatava katastriüksuse suurus peab olema vähemalt 2000 m². Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

1. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas Vilivere külas asuva **Põhjapargi, Lõunapargi ja lähiala katastriüksuste detailplaneeringu** koostamine.
2. Kinnitada Vilivere külas asuva Põhjapargi, Lõunapargi ja lähiala katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad 008/19 (Lisa 1).
3. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja ja koostamise korraldaja ning koostaja on Kohila Vallavalitsus, Vabaduse tn 1, 79804 Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa, tel. 4894760.
4. Kohila Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise korraldusest teade ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

5. Kohila Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade andmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Käesoleva otsusega saab tutvuda alates teatavakstegemisest Kohila valla kantseleis ja Kohila valla kodulehel.
8. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest, esitades vaide Kohila Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtusse.

(allkirjastatud digitaalselt)

Uku Torjus
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

Rapla maakond, Kohila vald, Vilivere küla

PÕHJAPARGI, LÕUNAPARGI JA LÄHIALA KATASTRÜKSUSTE DETAILPLANEERING

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
008/19

I LÄHTEANDMED

- 1.1 OÜ Sangva taotluse ja eskiisi põhjal detailplaneeringu algatamiseks.
- 1.2 OÜ Sangva ja Kohila valla vahel sõlmitud finantseerimisleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.3 Kohila valla üldplaneering 2006.
- 1.4 Planeerimisseadus.
- 1.5 Katastriüksuse plaan.
- 1.6 Kohila Vallavolikogu Maakomisjoni 18.11.2019 protokoll.

II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 2.1 OÜ Sangva esitas detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Kohila vallas Vilivere küla Põhjapargi, Lõunapargi ja lähiala katastriüksuste kohta.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Põhjapargi, Lõunapargi ja lähiala katastriüksuste ümberkruntimine üksikelumumaadeks, haljasala maadeks, transpordimaadeks ja üldkasutatavateks maadeks ning ehitusõiguste määramine üksikelumute ja abihoonete ehitamiseks ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 8,1 ha.
- 3.2 Planeering hõlmab Vilivere külas Põhja tn 2 (katastritunnus: 31701:001:0335), Põhja tn 4 (katastritunnus: 31701:001:0336), Põhja tn 6 (katastritunnus: 31701:001:0337), Põhja tn 5 (katastritunnus: 31701:001:0338), Põhja tn 3 (katastritunnus: 31701:001:0339), Põhja tn 1 (katastritunnus: 31701:001:0341), Luite tn 2 (katastritunnus: 31701:001:0342), Luite tn 4 (katastritunnus: 31701:001:0343), Luite tn 6 (katastritunnus: 31701:001:0344), Luite tn 8 (katastritunnus: 31701:001:0345), Luite tn 5 (katastritunnus: 31701:001:0346), Luite tn 3 (katastritunnus: 31701:001:0347), Luite tn 1 (katastritunnus: 31701:001:0348), Lõunapargi (katastritunnus: 31701:001:0349), Põhjapargi (katastritunnus: 31701:001:0351), Vilipere (katastritunnus: 31701:001:0352), Kalda tee L1 (katastritunnus: 31701:001:0353), Põhja tänav (katastritunnus: 31701:001:0354), Luite tänav (katastritunnus: 31701:001:0355), Luite põik (katastritunnus: 31701:001:0356) , Põhja põik (katastritunnus: 31701:001:0357), Pumpla (katastritunnus:

- 31701:001:0358), Lõunamahuti (katastritunnus: 31701:001:0359), Lõuna veehoidla (Katastritunnus: 31701:001:0361), Põhja veehoidla (Katastritunnus: 31701:001:0362), Põhjamahuti (Katastritunnus: 31701:001:0363), Alajaama (Katastritunnus: 31701:001:0364) kinnistuid.
- 3.3 Planeeritav ala asub Vilivere külas Kurtna tee edelaküljel mõlemal pool Kaldaääre teed. Planeeritav ala koosneb 27 katastriüksusest sealhulgas 13 elamumaast, 6 tootmismaast, 6 transpordimaast ja 2 üldkasutatavast maast.
- 3.3 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted). Lubatud krundi minimaalsuurus ühepereelamu puhul 2000 m². Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.
- 3.4 Planeeritaval alal kehtitib Kohila Vallavolikogu 31.10.2006 otsusega nr 102 kehtestatud Vilipere kinnistu detailplaneering. Planeeritava ala naabruses ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloomustus: Ala omab märgatavat kallet edela poole Keila jõe suunas. Maa-ala läbivad üksikud kraavid ja nõvad sh ala keskosas Kaldaääre tee ääres. Valdavalt haigestunud ja ülekasvanud kuusekoosluses on mõned lageraievälud ja kohati lehtpuuvõsa.
- 3.6 Maa-ameti andmetel põhjustavad alal kitsendusi Kaldaääre tee äärne elektriliin (NÕELA:KOH) . Kirdeküljel külgneb maaparandusüsteemiga (Vetuka2).
- 3.7 Ehitisregistri andmetel planeeritaval alal hooned puuduvad.
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on Kurtna teelt ja Kaldaääre teelt (vallateed).
- 3.9 PlanS § 127 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaberkinnistute omanikud.

IV KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 2 alusel. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Kuna kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja (st Kohila Vallavalitsus) selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka, mille puhul tuleb koostada eelhindang. Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus põhimõtteliselt KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla (so infrastruktuuri ehitamine või kasutamine). Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist elurajooni arendamisel.

Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, Kohila Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile, Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju võiks avaldada. Kõigi olemasolevate kitsendustega (vt p 3.8) tuleb planeerimisel arvestada.

V NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 5.1 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 5.2 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanil mõõdus 1:500, 1:1000 või 1:2000, millele on kantud kehtiv maakasutuse piir, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed, minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire.

- 5.3 Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Rahandusministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendusi (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.09.2015).
- 5.4 Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi poolt 2003.aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.
- 5.6 Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 5.7 Detailplaneeringuga määrata: hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete arv, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritava maa-alal).
- 5.8 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
- 5.8.1 Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
- 5.8.2 Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
- 5.8.3 Konstruksioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
- 5.8.4 Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
- 5.8.5 Krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
- 5.8.6 Detailplaneeringuga lahendada parkimine.
- 5.8.7 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 5.8.8 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 5.8.9 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 5.8.10 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 5.8.11 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 5.8.12 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 5.9 Olulisemad arhitektuursed ja planeeringulised nõuded:
- näha ette uute üksikelaumaaade, haljasala maade ja transpordimaade moodustamine olemasolevate katastriüksuste ümberkruntimise teel;
 - määrata ehitusõigus uute üksikelaumute ja abihoonete ehitamiseks;
 - määrata lähiaadressid;
 - planeeringu käigus täpsustada kinnistu piire;
 - anda sadevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
 - seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
 - veevarustus ja kanalisatsioon lahendada liitumisega ehitatavate ühisvõrkudega vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele;
 - seletuskirjas anda planeeringu elluviimise kava tulenevalt huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse lepingulistest kohustustest;
 - juurdepääs näha ette Kurtna teelt ja Kaldaääre teelt.

VI NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 6.1 Koostöö planeeringu koostamisel: planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel või eraldi kooskõlastuse kirjas. Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja kaasavad planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus samuti põhijoonisel või eraldi koostöö kirjades.
- 6.2 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Lääne päästkeskusega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 6.3 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil ja katastriüksuse plaan või katastriüksuse andmete väljavõtte (katastribüroost tellitav).
- 6.4 Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila Vallavalitsusele seisukohavõtuks.
- 6.5 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõtte valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringust.
- 6.6 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 6.7 Kohila Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
- 6.8 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
- 6.9 Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta; planeeringu lähteandmed, olemasoleva olukorra analüüs ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsused ja muu planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumendid; planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped; muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).
- 6.10 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 6.11 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
- 6.12 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 6.13 Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks digitaalselt Kohila Vallavalitsusele. Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeeri definitsioonile.
- 6.14 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) üheks eksemplaris paberkandjal. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.
- 6.15 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamise otsuse vastuvõtmist) ühes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.

Lähteülesande koostas:

Sille Rõõmus
vallaarhitekt
tel 55531769
sille.roomus@kohila.ee

Juriidiline isik:

OÜ Sangva

Detailplaneeringu algatamise taotleja (OÜ Sangva) kohustub korraldama detailplaneeringu koostamise, vajalikud kooskõlastamised ja tehnilised tingimused ning kandma planeeringu kohta seadusega ette nähtud teabe avaldamisega seotud kulutused.

Lisad: 1. Lisa 2_Planeeringuala skeem