



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

27.06.2022 nr 212

Detailplaneeringu algatamine

Detailplaneeringust huvitatud isik VV Auto OÜ on esitanud Kohila Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Kohila vallas, Aespa alevikus Aruvälja haljak (katastritunnus 31701:001:1746, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, ruumikuju pindala 9822 m²) ja Aruvälja pumpla (katastritunnus 31701:001:1745, sihtotstarve tootmismaa 100%, ruumikuju pindala 36 m²) kinnistuil.

Taotletavad kinnistud kuuluvad Kohila Vallavolikogu 25. mai 2010. a otsusega nr 11 kehtestatud „Vilivere küla Aruvälja kinnistu“ detailplaneeringu alasse, milles nähti ette 15 (viisteist) üksikelamumaa, 1 (üks) transpordimaa, 2 (kaks) tootmismaa ja 1 (üks) üldmaa kinnistu moodustamine. Elamumaade suurused on 2258-3210 m². Hoonete ehitisalune pind on 250-300 m² ja kõrgus 9 m abihoonetel 4,5 m. Veevarustus on ette nähtud ühise puurkaevuga, kanalisatsioon arendusala ühise reoveemahutiga jättes võimaluse liituda perspektiivsete ühistrassidega arvestades ÜVK arengukava.

Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on planeering ellu viidud osaliselt, kõik katastriüksused on moodustatud. Osaliselt on valmis ehitatud planeeringukohased tehnovõrgud ja rajatised. 2022 aastal on alustatud tsentraalse ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside ning taristu rajatiste ehitamist, mis peaksid valmima ning kasutusloa saama 2022 aasta teises pooles.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on: kinnistu piiride muutmine; maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaa sihtotstarbeks; hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kuni 3 (kolme) kinnistu moodustamiseks ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 140 lõike 7 ja lõike 8 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest, uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud ligikaudu 12 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud maaomaniku huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel.

Maaomanik on projekteerinud ning rahastanud täies ulatuses planeeringuala liitmist ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Planeeringualal ehitatakse 2022 aastal välja juurdepääs avalikule teele, ala sisene teedevõrgustik kõvamustkattega ning detailplaneeringukohased rajatised ning tehnovõrgud. Ühtlasi on muutunud planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid. Lähtuvalt eelnevast on praegusel juhul detailplaneeringu algatamine põhjendatud.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustuses, mille planeeritav maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted). 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.

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja 5, § 140 lõike 7 ja 8 ning Kohila Vallavolikogu 25.06.2019 määruse nr 9 „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest, ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tulenevate ülesannete delegeerimine“ § 3 alusel:

1. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas, Aespa alevikus Aruvälja haljak (katastritunnus 31701:001:1746, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, ruumikuju pindala 9822 m²) ja Aruvälja pumpla (katastritunnus 31701:001:1745, sihtotstarve tootmismaa 100%, ruumikuju pindala 36 m²) kinnistuil detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad nr 008/22.
3. Kohila vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise korraldusest teada ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ja Ametlikes Teadaannetes.
4. Kohila vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
5. Korralduse peale võib esitada Kohila Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Allar Haljasorg
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

Rapla maakond, Kohila vald, Aespa alevik
ARUVÄLJA HALJAK JA ARUVÄLJA PUMPLA KINNISTU DETAILPLANEERING
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
008/22

I LÄHTEANDMED

- 1.1 VV Auto OÜ taotlus ja eskiisi põhi detailplaneeringu algatamiseks.
- 1.2 VV Auto OÜ ja Kohila valla vahel sõlmitakse finantseerimisleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.3 Kohila valla üldplaneering 2006.
- 1.4 Planeerimisseadus.
- 1.5 Ehitusseadustik.
- 1.6 Katastriüksuse plaan.
- 1.7 Kohila Vallavolikogu 25. mai 2010. a otsusega nr 11 kehtestatud „Vilivere küla Aruvälja kinnistu“ detailplaneering.
- 1.8 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- 1.9 Transpordiameti seisukoht 21.06.2022. a nr 7.2-2/22/12273-2

II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 2.1 Kinnistu omanik esitas detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Kohila vallas Aespa alevikus Aruvälja haljak ja Aruvälja pumpla katastriüksusele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks

- kinnistu piiride muutmine;
- maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaa sihtotstarbeks;
- hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kuni 3 (kolme) kinnistu moodustamiseks
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 9858 m².
- 3.2 Planeeritav ala asub Aespa alevikus, 11240 Tõdva-Hageri tee idaküljel, ca 300 m kaugusel Aespa-Sutlema lasteaiast Hageri suunas. Planeeritav ala koosneb Aruvälja haljak kinnistust ja Aruvälja pumpla kinnistust.
- 3.4 Planeeritava ala kinnistute sihtotstarve on:
Aruvälja haljak – 100% üldkasutatav maa;
Aruvälja pumpla – 100% tootmismaa.
- 3.5 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse planeeritav juhtotstarve on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted). Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

- 3.6 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on üldiselt tasase reljeefiga, madala langusega 11240 Tõdva-Hageri tee suunas, hajusalt kasvavad üksikud puud kõrgusega kuni 7-8 m.
- 3.7 Maa-ameti andmetel põhjustavad alal kitsendusi: 11240 Tõdva-Hageri tee ja 11245 Kiisa-Kohila tee avalikult kasutatava tee kaitsevööndid (30m).
- 3.8 Ehitisregistri andmetel Aruvälja haljaku ja Aruvälja pumpla kinnistul ehitised puuduvad.
- 3.9 Juurdepääs planeeritavale alale on Aruvälja teelt.
- 3.10 PlanS § 127 lõike 2 ja 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaberkinnistute omanikud.

IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 4.1 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 4.2 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.
- 4.3 Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Rahandusministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendusi (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.09.2015).
- 4.4 Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi poolt 2003.aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.
- 4.5 Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 4.6 Detailplaneeringuga määrata: moodustatavad kinnistud; hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete arv, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujud, 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 planeeritaval maa-alal.
- 4.7 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
 - 4.7.1. Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
 - 4.7.2. Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
 - 4.7.3. Konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
 - 4.7.4. Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
 - 4.7.5. Krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
 - 4.7.6. Detailplaneeringuga lahendada parkimine kinnistu siseselt.
 - 4.7.7. Näidata tuletõrje veevõtukohtad.
 - 4.7.8. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
 - 4.7.9. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
 - 4.7.10. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
 - 4.7.11. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
 - 4.7.12. Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise 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.

4.8 Olulisemad arhitektuursed ja planeeringulised nõuded:

- määrata hoonetusala ja ehitusõigus kuni 3 kinnistu moodustamiseks;
- anda liikluskorralduse lahendus;
- lahendada planeeritava tupiktee lõpus ümberpööramise plats päästekomando masinatele 12x12m, ümberpööramise plats peab olema tugevdatud kattega;
- arvestada Transpordiameti seisukohtadega 21.06.2022. a nr 7.2-2/22/12273-2;
- anda sadevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
- anda välisvalgustuse lahendus;
- seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
- vee- ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamisel teha koostööd piirkonnas tegutseva Kohila Maja OÜ ga. Veevarustus ja kanalisatsioon näha ette tsentraalselt vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustel;
- juurdepääs planeeringualale näha ette Aruvälja teelt;
- Koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Planeering kooskõlastada:
- Päästeameti lääne päästeskusega;
 - Transpordiametiga;
 - võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila vallavalitsus.
- 5.2 Kooskõlastused esitada projekterija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides esitada kooskõlastuste mustvalged koopiad. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.
- 5.3 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil ja katastriüksuse plaan.
- 5.4 Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila Vallavalitsusele seisukohavõtuks.
- 5.5 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõte valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringust.
- 5.6 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 5.7 Kohila Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
- 5.8 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
- 5.9 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).
- 5.10 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 5.11 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.

- 5.12 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 5.13 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 planeerija definitsioonile.
- 5.14 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) üheks eksemplaris. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis kõitmata.
- 5.15 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamise otsuse vastuvõtmist) ühes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.

Lisa 2: Planeeringuala skeem

Lähteülesande koostas:

Peeter Pallav

planeeringute juhtivspetsialist

+372 53027054

peeter.pallav@kohila.ee

Detailplaneeringust huvitatud isik:

VV Auto OÜ

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