



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

08. märts 2021 nr 57

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud Kohila vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Kohila vallas Aespa alevikus Korjuse kinnistule (katastritunnus 31701:001:2478, maatulundusmaa 100%, pindala 6346 m², registriosa 2153237).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe uue elamumaa ja üldkasutatava maa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule tee le juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Planeeritav ala asub Mobile tee ja Põhjala põik transpordimaade äärsel alal. Planeeritav ala koosneb Korjuse katastriüksusest. Planeeritava ala suurus on 6346 m². Planeeritav ala piirneb põhjast, lõunast ja idast Mobile tee (katastritunnus 31701:001:0503) ja Põhjalamaa (katastritunnus 31705:003:0391) transpordimaadega ning läänest Päikesekiire tn 12b (katastritunnus 31705:019:0003) elamumaaga.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve haljasala ja parkmetsa maa (ala on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi- ja puhkeehitisi). Detailplaneering on osaliselt vastuolus valla üldplaneeringuga, kuid ei muuda üldplaneeringu põhilahendust.

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.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5,

1. Algatata Rapla maakonnas Kohila vallas Aespa alevikus asuva Korjuse kinnistu (katastritunnus: 31701:001:2478) detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Aespa alevikus Korjuse kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad 001/21 (Lisa 1).

3. Kohila vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise korraldusest teade ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

4. Kohila vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest, 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.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Uku Torjus
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

Rapla maakond, Kohila vald, Aespa alevik

KORJUSE KINNISTU DETAILPLANEERING

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS 001/21

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Korjuse kinnistu omaniku taotlus ja esitatud eskiislahendus.
- 1.2 Huvitatud isiku ja Kohila valla vahel on sõlmitud haldusleping 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 15.02.2021.

II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud Kohila vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Kohila vallas Aespa alevikus Korjuse kinnistule (katastritunnus: 31701:001:2478).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe uue elamumaa ja üldkasutatava maa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on 6346 m².
- 3.2 Planeeritav ala asub Mobile tee ja Põhjala põik transpordimaade äärsel alal.
- 3.4 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.
Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on planeeritava maa-ala juhtiv sihtotstarve haljasala ja parkmetsa maa (ala on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi- ja puhkeehitisi). Detailplaneering on osaliselt vastuolus Kohila valla üldplaneeringuga.
- 3.5 Planeeritava ala piirneb Kohila Vallavolikogu 26. august 2008. a otsusega nr 33 kehtestatud Aespa 12 6 (uue aadressiga Päikese 6) kinnistu detailplaneeringuga.
- 3.6 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga, kaetud okas- ja segametsaga. Kasvavad peamiselt kuusk, haab, kask. Hoonestus puudub. Kinnistu servaaladel paikneb tiik ja piirkonda rajatava ühisveevärgi trass.

- 3.7 Maa-ameti andmetel põhjustavad alal kitsendusi Avia tn 15 ja Avia tänav kinnistutel olevate puurkaevude (PRK0022732, PRK0017856) sanitaarkaitsealad (50 m).
- 3.8 Ehitisregistri andmetel paikneb Korjuse kinnistul veetorustik (ehitisregistri kood 221272100).
- 3.9 Juurdepääs planeeritavale alale Põhjala põik transpordimaa kaudu.
- 3.10 PlanS § 127 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaberkinnistute omanikud.

VI 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 lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 4.4 Detailplaneeringuga määrata: kruntide 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 planeeritaval maa-alal).
- 4.5 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
- 4.5.1 Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
- 4.5.2 Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
- 4.5.3 Konstruksioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
- 4.5.4 Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
- 4.5.5 Krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
- 4.5.6 Detailplaneeringuga lahendada parkimine.
- 4.5.7 Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht/kohad.
- 4.5.8 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 4.5.9 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.5.10 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.5.11 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras.
- 4.5.12 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.
- 4.6 Olulisemad arhitektuursed ja planeeringulised nõuded:
- näha ette kahe elamumaa ja kahe üldkasutatava maa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel;

- määrata ehitusõigus uute ühepereelamute ja abihoonete ehitamiseks hoonestamata maatulundusmaale;
- hoonestuse arhitektuurne ilme ja teostus peab sobituma lähipiirkonna hoonestusega;
- seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
- planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega;
- vee- ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamisel teha koostööd piirkonnas tegutseva vee- ja kanalisatsiooniettevõttega. Veevarustus ja kanalisatsioon näha ette vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele;
- anda liikluskorralduse ja parkimise lahendus;
- anda heakorra ja keskkonnakaitse abinõud;
- juurdepääs: Põhjala põik;
- koostada eraldi lähiaadressidega ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Lääne päästekeskusega. 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.
- 5.2 PlanS § 127 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse Detailplaneeringu koostamisse naabermaaüksuste omanikud.
- 5.3 Enne tehnovõrkudele tehniliste tingimuste küsimist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Kohila vallavalitsusele.
- 5.4 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõtte valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringust.
- 5.5 Planeeringu koosseisus esitada katastriüksuse plaan või katastribüroost tellitav katastriüksuse andmete väljavõtte.
- 5.6 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 5.7 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
- 5.8 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 5.9 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt aadressil sille.roomus@kohila.ee.
- 5.10 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 5.11 Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Kohila Vallavalitsusele.
- 5.12 Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile.
- 5.13 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) üheks eksemplaris paberkandjal. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.
- 5.14 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamise otsuse vastuvõtmist) ühes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.

Lähteseisukohad koostas:

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

Detailplaneeringust huvitatud isik kohustub korraldama detailplaneeringu koostamise, vajalikud kooskõlastamised ja tehnilised tingimused ning kandma planeeringu kohta seadusega ette nähtud teabe avaldamisega seotud kulutused.

Lisa 2: Planeeringuala skeem