



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

08. märts 2021 nr 58

Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud Kohila vallavalitsusele taotluse koos eskiislahendusega detailplaneeringu algatamiseks Kohila valla Urge küla Konksu katastriüksusele (katastritunnus 31701:001:1259, maatulundusmaa 100%, pindala 4,60 ha, registriosa 1343737).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Konksu katastriüksuse elumumaa kruntideks jaotamine, 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.

Planeeritav ala asub 15 Tallinn-Rapla-Türi maantee idaküljel. Planeeritav ala koosneb Konksu katastriüksusest. Planeeritava ala suurus on 4,60 ha. Planeeritav ala piirneb lõunast elumumadega, idast Tallinn-Rapla raudtee 783 (katastritunnus 31701:001:1263, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksusega, põhjast Mägra (katastritunnus 31701:002:0073, sihtotstarve maatulundusmaa 100 %) ja Rebasemäe (katastritunnus 31701:002:0001, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksustega ning läänest 15 Tallinn-Rapla-Türi tee (katastritunnus 31701:002:1520, sihtotstarve transpordimaa 100 %) katastriüksusega.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusega alal (planeeritav), mille 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.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punkti 22 (muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju) ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 2 (infrastruktuuri ehitamine) alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Lähtudes KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4 peab otsustaja (st Kohila vallavalitsus) andma eelhindangu. Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust (lisa 3) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

Kohila vallavalitsus esitas Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega. Keskkonnaamet nõustub oma 19.01.2021 kirjas nr 6-5/20/21364-2 korralduse eelnõus esitatuga, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

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, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 2 punkti 10, § 33 lõike 2 punkti 4, § 33 lõigete 3, 4, 5, § 35 lõigete 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 2 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 alusel.

1. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas Urge külas asuva Konksu kinnistu (katastritunnus 31701:001:1259) detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Urge külas Konksu kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad 001/20 (Lisa 1).
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhindangu põhjal (Lisa 3) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.
4. Kohila vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusest teade ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla ajalehes ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
5. Kohila vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade andmisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
6. 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 saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Uku Torjus
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

Rapla maakond, Kohila vald, Urge küla

KONKSU KINNISTU DETAILPLANEERING

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS 001/20

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Econor Invest OÜ taotluse ja eskiisi põhjal detailplaneeringu algatamiseks.
- 1.2 Huvitatud isiku ja Kohila valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks.
- 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 Urge külas Konksu katastriüksusele (katastritunnus: 31701:001:1259).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Konksu katastriüksuse elamumaa kruntideks jaotamine, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks 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 4,60 ha.
- 3.2 Planeeritav ala asub 15 Tallinn-Rapla-Türi maantee idaküljel. Planeeritav ala koosneb Konksu kinnistust.
- 3.4 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.
- 3.5 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). Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.
- 3.6 Planeeritava ala piirneb Kohila Vallavolikogu 27. detsember 2006 otsusega nr 113 kehtestatud Käänu III kinnistu detailplaneeringuga ning Rapla maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“.
- 3.7 Planeeringuala üldiseloostus: ala on tasase reljeefiga, kaetud hõreda okas- ja segametsaga. Kasvavad mänd, kuusk, lepp, haab. Hoonestus ja tehnovarustus puudub.

- 3.8 Maa-ameti andmetel põhjustavad alal kitsendusi 15 Tallinn-Rapla-Türi maantee kaitsevöönd (sõiduraja servast 30m), elektrimaakaabelliin JK M14/16 (1+1 m liini teljest) maaparandussüsteem SALU1 ning Rail Baltic raudteetrassi nihutamisruum.
- 3.9 Ehitisregistri andmetel Konksu katastriüksusel ehitised puuduvad.
- 3.10 Juurdepääs planeeritavale alale 15 Tallinn-Rapla-Türi maanteelt olemasoleva ristumiskoha (28,168 Mesika tänava ristumiskoht) kaudu.
- 3.11 PlanS § 127 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaberkinnistute omanikud, Maanteeamet, Põllumajandusamet ja Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet.

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 piirde (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:
- määrata ehitusõigus uute elamute ja abihoonete ehitamiseks;
 - 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 näha ette 15 Tallinn-Rapla-Türi km 28,168 olemasoleva Mesika tänava ristmiku kaudu;
- anda notariaalne isiklik kasutusõigus Kohila valla kasuks (eesmärgiga määrata Konksu detailplaneeringu käigus ehitatavad teed avalikuks kasutamiseks);
- koostada eraldi lähiaadressidega ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Planeering koostatakse Maanteeametiga, Päästeameti Lääne päästkeskusega, Põllumajandusametiga, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga ja Rail Baltic Estonia OÜ'ga. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad koostööd, mille määrab Kohila vallavalitsus. Koostööd esitada koondtabelina. Koostööd esitada projekterija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkoostööd esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides esitada koostööduste mustvalged koopiad. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad koostööd, 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

Lisa 3: Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Lisa 4: koopia Maanteeameti 03.03.2020 kirjast nr 15-2/20/6167-2

Lisa 5: koopia Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti 19.02.2020 kirjast nr 16-6/20-00359-002