



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

13.11.2023 a. nr 2-2/299

Detailplaneeringu algatamine

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja 5 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

annab Kohila Vallavalitsus korralduse :

1. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas, Kohila alevis, Jõe tänav 5 (katastritunnus 31801:001:0090) maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad nr 004/23 (Lisa 1).
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 vaide Kohila Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Allar Haljasorg
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtson
Vallasekretär

Rapla maakond, Kohila vald, Kohila alev, Jõe tänav 5
JÕE TÄNAV 5 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
004/23

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isiku OÜ Farlink Group (ärireg. nr 11246968) taotlus ja eskiis detailplaneeringu algatamiseks Rapla maakonnas, Kohila vallas, Kohila alevis, Jõe tänav 5 (katastritunnus 31801:001:0090) maaüksusele.
- 1.2 Huvitatud isiku ja Kohila Vallavalitsuse vahel on sõlmitu haldusleping nr 7-1/63 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmiseks.
- 1.3 Kohila valla üldplaneering 2006 (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 20.07.2006. a otsusega nr 86)
- 1.4 Kohila valla koostatav üldplaneering (vastu võetud, Kohila Vallavolikogu 29.09.2022.a otsusega nr 27)
- 1.5 Planeerimisseadus.
- 1.6 Ehitusseadustik.
- 1.7 Maakatastriseadus.
- 1.8 Katastriüksuse plaan.
- 1.9 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 1.10 Planeeringute vormistamise juhend (alates 1. novembrist 2022. a kehtestatud planeeringutele).

II DETAILPLANEERINGU TAOTLUSE EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jõe tänav 5 maaüksuse (katastritunnus 31801:001:0090, ruumikuju pindala 4038 m², sihtotstarve elamumaa 100%):
 - hoonestusala määramine;
 - ehitisealuse pinna määramine;
 - ehitusõiguse määramine kahe kortermaja ja abihoonete ehitamiseks;
 - ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
 - detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste põhimõtete määramine;
 - tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ning liikluskorralduse põhimõtete määramine.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 0,4 ha (vt Lisa 2_planeeringuala ja asukoht).

- 3.2 Planeeritav ala asub Kohila vallas, Kohila alevi Haruraudtee raudteesilla idapoolses vahetus läheduses. Planeeritav ala koosneb Jõe tänav 5 katastriüksusest.
- 3.4 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa.
- 3.5 Planeeritavale alale on kehtestatud Kohila Vallavolikogu 31.01.2006 otsusega nr 31 Jõe 5 kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu ülesandeks oli krundi jagamine kaheks krundiks – elamumaa ja transpordimaa (transpordimaa ärälõige perspektiivse Jõe tänava laienduseks). Elamumaal asuva Kohila sovhoosi administratiivhoone nähti ette rekonstrueerimiseks olemasoleva ruumikujuga, millele nähti ette ruumikuju muutust täiendavate trepikodade rajamiseks jõe poolises küljes, ümberehituse maht alla 30% olemasoleva hoone kogumahust. Detailplaneeringut asuti ellu viima, 06.03.2006 väljastati ehitisluba nr 1718 ehitise osaliseks lammutamiseks: keldrikorruse osade kivist mittekandvate vaheseinte ja nende osade lammutamiseks; maapealsetel korrustel (2) põhjapoolse puidust kandeosaga ja kivivoodriga hoonetiiva täielik lammustus ja osade kivist ja puidust mittekandvate vaheseinte lammutus; kõikide tehnosüsteemide demonteerimine (elekter, küte). Kõigi avatäidete demonteerimine. Säilitavatelt konstruktsioonidelt kõikide katete eemaldamine (puit, vineer jms). 2009. a hävines administratiivhoone põlev osa tulekahju tagajärjel, millele järgnes 19.01.2010 ehitise täielik lammutamine ehitisluba nr 9292. Tänapäevaks ei ole antud alal tegevust enam toimunud.
- 3.6 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning planeeritav korterelamu maa – põhiliselt kahe- ja kolmekorruseliste korterelamute ala, kus võivad ka paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood, garaažid ja keskkonnaohutud ettevõtted. Koostatava üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala segafunktsiooniga maa-alal, kus on lubatud erinevat tüüpi elamud (sh korterelamud), majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja väljakud. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva ja koostatava üldplaneeringu eesmärkidega.
- 3.7 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on konarliku reljeefiga, langusega lääne osas Keila jõe poole (kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 224 m², õuemaa 652 m² ja muu maa 3162 m²), võsastunud üksikute puude ja põõsastega.
- 3.8 Maa-ameti andmetel põhjustavad detailplaneeringu alal kitsendusi: ranna või kalda ehituskeeluvöönd, üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu 50 m; ranna või kalda piiranguvöönd, üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu 100 m; muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd (Kohila mõisa peahoone, valitsejamaja, sepikoda, teenijatemaja, tall-tõllakuur, ait-kuivati); elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin alla 1 kV, AMKA 3x59+70); sideehitise kaitsevöönd (sideehitis maismaal).
- 3.9 Ehitisregistri andmetel maaüksusel registreeritud ehitised puuduvad.
- 3.10 Juurdepääs planeeritavale alale on Jõe tänava (kü 31801:001:0062) kaudu.
- 3.11 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 lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 4.4 Detailplaneeringus analüüsida, selgitada ja põhjendada kavandatava detailplaneeringu lahendusi.
- 4.5 Detailplaneeringus põhjendada vastavalt planeerimisseaduse § 8 elukeskkonna parendamise põhimõtteid.
- 4.6 Detailplaneeringuga määrata: hoonestusala ja ehitusõigus (hoonete arv, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisis 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.
- 4.7 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
- 4.8.1 Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, hoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
- 4.8.2 Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisis ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
- 4.8.3 Analüüsida planeeritava hoonestuse miljööväärtuslikust alast tulenevat arhitektuurilist sobivust.
- 4.8.4 Konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
- 4.8.5 Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
- 4.8.6 Krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
- 4.8.7 Detailplaneeringuga lahendada parkimine kinnistu siseselt.
- 4.8.8 Näidata tuletõrje veevõtukohtad.
- 4.8.9 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 4.8.10 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.8.11 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.8.12 Esitada planeeringu ajaline elluviimise tegevuskava.
- 4.8.13 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 planeeringulised nõuded:
- määrata hoonestusala ja ehitusõigus kahe kortermaja ja abihoonete ehitamiseks;
 - lubatav katusekalle määrata 30-45°;
 - lubatav kortermaja kõrgus harjani kuni 12 m ning abihoonetel kuni 4 m;
 - lubatav korruselisis kortermajal kuni 3 maapealset täiskorrust (aluseks võetakse abs 51.40);

- lahendada krundisisene mänguväljaku osa;
- anda liikluskorralduse lahendus;
- anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
- soojalahendus näha ette tsentaalsest kaugküttevõrgust, vastavalt OÜ SW Energia tehnilistele tingimustele;
- veevarustus ja kanalisatsioon näha ette tsentraalselt, vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele;
- koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss;
- seada tingimus, et kortermaja projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega enne ehitusloa menetlust;

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Planeering kooskõlastada:
 - Päästeameti lääne päästekeskus;
 - Muinsuskaitseamet;
 - OÜ Kohila Maja;
 - OÜ SW Energia;
 - võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.
- 5.2 Kooskõlastused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides esitada kooskõlastuste mustvalged koopiad.
- 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 ja koostatavast üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringutest.
- 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 muud 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 planeeri definitsioonile.
- 5.14 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) ühe eksemplaris paberkandjal. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.
- 5.15 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele digitaalselt allkirjastatult nii planeeri kui ka huvitatud isiku poolt enne kehtestamisele suunamist.
- 5.16 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele, hiljemalt 10 päeva jooksul pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (peale kehtestamist), ühes eksemplaris paberkandjal arhiivitundlikus pappkaustas, ühes eksemplaris elektronkandjal ning ühes eksemplaris digitaalselt. Digitaalne eksemplar peab vastama 1.11.2022 Rahandusministeeriumi PLANK andmekogu juhendile (www.planeeringud.ee).

Lisa 2: Planeeringuala skeem

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

Lähteülesande koostas:

Peeter Pallav

planeeringute juhtivspetsialist