



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

23.09.2024 nr 2-2/216

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, Hageri alevikus, Kalmu maaüksuse detailplaneeringu koostamine, 2,7 ha suurusel planeeringualal.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad LISA 1_nr 003/24 ja planeeringuala LISA 1.1.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. 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.
4. Kohila Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise korraldusest teada ajalehes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ja Ametlikes Teadaannetes.
5. Kohila Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmisest 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 kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Allar Haljasorg
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtsen
Vallasekretär

KALMU MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

003/24

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isiku MTÜ Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Hageri Lambertuse kogudus taotlus ja eskiis detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rapla maakonnas, Kohila vallas, Hageri alevikus, Kalmu maaüksusel ja lähialas.
- 1.2 Huvitatud isiku ja Kohila Vallavalitsuse vahel on sõlmitu haldusleping nr 7-1/77 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmiseks.
- 1.3 Kohila valla üldplaneering 2006 (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86).
- 1.4 Kohila valla koostatav üldplaneering (vastu võetud, Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 27).
- 1.5 Kohila Vallavalitsuse 17.08.2009 detailplaneeringu kehtestamise korraldus nr 450 „Kalmu kinnistu detailplaneering“.
- 1.6 Planeerimisseadus.
- 1.7 Ehitusseadustik.
- 1.8 Maakatastriseadus.
- 1.9 Katastriüksuse plaan.
- 1.10 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 1.11 Planeeringute vormistamise juhend (alates 1. novembrist 2022 kehtestatud planeeringutele).

II DETAILPLANEERINGU TAOTLUSE EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kalmu maaüksusel on:
 - maaüksuse kruntideks jagamine;
 - maaüksuste piiride täpsustamine;
 - hoonestusala määramine;
 - ehitusõiguse määramine;

- 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 2,7 ha (vt Lisa 1.1_planeeringuala ja asukoht).
- 3.2 Planeeritav ala asub Kohila vallas, Hageri alevikus, ligikaudu 500m kaugusel põhja suunas 1120 Kernu-Kohila tee ja 11240 Tõdva-Hageri tee ristmikust ning jääb läänepoolsesse serva vahetult enne Hageri kalmistut. Planeeritav ala piirneb lõuna- ja lääneosas Sutlema tee 11 maatulundusmaaga, põhjaosas Hageri kalmistu üldkasutatava maaga ning Kalmuaia tee 3 elamumaaga, kirde- ja idaosas Tuuleveski tee maatulundusmaa ning tootmismaaga. Kontaktvööndi alas (valitud on 200 m raadius planeeritava ala keskosast) on olemasolevate elamumaade mediaan suurus 7-mest kinnisasjast 2928 m².
- 3.4 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala hajaasustuse maa-alal, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik haljasmaa, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned.

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.

- 3.5 Planeeringuala üldiseloostus: ala on lääneosas kõrghaljastusega (peamiselt okaspuud) ja idaosas rohumaa, on langusreljeefiga ida-suunas kõrgusvahemikuga abs 64.50 – 63.00.
- 3.6 Riiklike registrite andmetel põhjustavad planeeringu alal kitsendusi:
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
 - Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
 - sideehitise kaitsevöönd (AS Telia Eesti);

- elektripaigaldise kaitsevöönd;
- kalmistu sanitaarkaitsevöönd.

3.7 Ehisregistri andmetel on registreeritud alljärgnevad ehitised:

<i>EHR kood</i>	<i>aadress</i>	<i>ehitise nimetus</i>	<i>kasutamise otstarve</i>	<i>korrust e arv</i>	<i>ehitisealune pindala</i>	<i>ehitise seisund</i>
120603878	Tuule tee 1	eramu	üksikelamu (11101)	1	215,3 m ²	olemas
Elamu, kooli						
120603880	Tuule tee 1	abihoone	vms abihoone (12744)	1	90,9	olemas
220599757	Tuule tee 1	puurkaev	kaev (22226)	-	0,1	olemas
12069445	Tuule tee 1	kasvuhoone	abihoone (12744)	1	34	püstitamisel
220599709	Kalmu//Kal muaia//Tuule	elektrivarustus	Elektri maakaabelliin (22243)	-	21	olemas
Muu kohalik						
220855259	Kalmu//Kal muaia//Tuule	Kohila tänavavalgustus	elektrijaotusvõrgu või sideliini rajatis (22249)	-	855	olemas

3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on 11240 Tõdva-Hageri teelt.

3.9 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 topogeodeetilisel alusplaanil määrdus 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 (maakasutuse sihtotstarve, hoonete arv, hoonete suurimad lubatud ehitisalused 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.
- 4.7 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
 - 4.8.1 Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
 - 4.8.2 Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
 - 4.8.3 Konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
 - 4.8.4 Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
 - 4.8.5 Krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
 - 4.8.6 Detailplaneeringuga lahendada parkimine kruntide siseselt.
 - 4.8.7 Näidata tuletõrje veevõtukohad.
 - 4.8.8 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
 - 4.8.9 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
 - 4.8.10 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.8.11 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.

4.8 Olulisemad planeeringulised nõuded:

- määrata hoonestusala ja ehitusõigus;
- lubatav katusekalle määrata 20-45°;
- lubatav korruselisus kuni 2 korrust;
- lubatav peahoone kõrgus maksimaalselt kuni 8,5 m ja abihoonetel kuni 5 m;
- anda liikluskorralduse lahendus;
- anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
- seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
- veevarustus näha ette ühisveevärgist vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele ja kanalisatsioon näha ette lokaalselt;
- juurdepääs planeeringu alale näha ette 11240 Tõdva-Hageri teelt;
- koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss;

4.9 Läbi viia välisõhus leviva müra mõõtmised. Planeeringuala piirneb vahetult riigiteega 11240 Tõdva-Hageri tee, mille läheduses tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Välisõhus leviva müra hindamist reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”, mis jõustus 01.02.2017.

Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

V KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

5.1 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 ei kuulu kavandatav tegevus põhimõtteliselt KeHJS § 6 lõige 2 nimetatud tegevuste alla. Vabariigi Valitsuse

29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus), antud juhul ei kuulu antud tegevus määruse nr 224 loetelu hulka.

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

VI NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

6.1 Planeering kooskõlastada:

- Päästeameti lääne päästeskusega;
- Transpordiamet;
- võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.

6.2 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.

6.3 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil ja katastriüksuse plaan.

6.4 Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila Vallavalitsusele seisukohavõtuks.

6.5 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.

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, tehnovõrkude joonis, 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) ühes eksemplaris. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis kõitmata.
- 6.15 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (peale kehtestamist), ühes eksemplaris paberkandjal arhiivitundlikus pappkaustas, ühes eksemplaris elektronkandjal ning ühes eksemplaris digitaalselt, hiljemalt 10 päeva peale kehtestamise kinnitamist. Digitaalne eksemplar peab vastama 1. novembrist 2022. a Rahandusministeeriumi PLANK andmekogu juhendile (www.planeeringud.ee).

Lisa 1.1_Planeeringuala skeem

Detailplaneeringu algatamise taotleja MTÜ Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Hageri Lambertuse kogudus, 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