



KOHILA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kohila

26. jaanuar 2021 nr 4

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

Otsus antakse planeerimisseaduse § 128 lõigete 1 ja 5, § 142 lõike 1 punkti 1 ja 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 alusel.

Pähklimetsa tn 11 maaüksuse omanik esitas detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Kohila valla Masti küla Pähklimetsa tn 11 (katastritunnus 31701:001:1548, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,59 ha) katastriüksusel ja lähialal. Detailplaneeringuga soovitakse Pähklimetsa tn 11 katastriüksus jaotada elamumaa kruntideks. Detailplaneering on vaja koostada planeeritava ala elamumaa kruntideks jaotamiseks, hoonestusalade piiritlemiseks, ehitusõiguste ja üldkasutatava maa-ala määramiseks.

Planeeritav ala asub Masti külas Pähklimetsa tänava äärsel alal ning koosneb Pähklimetsa tn 11 (katastritunnus 31701:001:1548) katastriüksusest, Mastimaa (katastritunnus 31701:001:1094) ja Pähklimetsa tänav (katastritunnus 31701:001:0908) katastriüksuste osast. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 3,5 ha (vt lisa 2).

Planeeringu eesmärgiks on Kohila valla Masti küla Pähklimetsa tn 11 katastriüksuse kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine üksikelamute (kuni neljateistkümne üksikelamu) ja abihoonete püstitamiseks ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste, avalikule teele juurdepääsuteede asukoha ja piirkonda teenindava üldkasutatava maa-ala (mänguväljak/puhkeala/parkla jms) asukoha määramine.

Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusega alal (planeeritav), mille maakasutuse juhtotstarve on ühepere- ja ridaelamumaa. Ehitusõiguse saamiseks peab moodustatava uue katastriüksuse suurus olema vähemalt 0,2 ha. Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, sest detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringus määratud elamumaa lubatud minimaalse uue katastriüksuse suuruse nõuet (1500 m²).

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga

muutmine on planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 ja 2 kohaselt ka üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuuruse vähendamine.

Üldplaneeringu muutmise vajaduse on detailplaneeringu algatamisest huvitatud isik põhjendanud piirkonna väljakujunenud hoonestustiheduse ja kinnistute suurustega. Planeeritavad 1500 m² suurused kinnistud arvestavad piirkonnas väljakujunenud hoonestustihedust.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõike 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 (edaspidi KSH) eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 16 punkti 1 (muu tegevus) alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Lähtudes KeHJS § 33 lõike 2 punktidest 3 ja 4 peab otsustaja (st Kohila Vallavolikogu) andma eelhindangu. Eelhindang on koostatud vastavalt KeHJS § 6¹ lõigetes 3, 4 ja 5 toodud kriteeriumitele. Lähtudes KSH eelhindangust (vt lisa 3) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

Kohila Vallavalitsus esitas oma 25.11.2020 kirjaga nr 7-1/34 Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos lisadega. Keskkonnaamet on oma 26.11.2020 kirjas nr 6-5/20/19778-2 seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest ja planeeringuala keskkonnatingimustest ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

Üldplaneeringu muutmine võib toimuda nii uue üldplaneeringu kehtestamisega kui vajadusel ka detailplaneeringus sisalduva muudatustepanekuga. Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Kohila Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Kohila Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varem tehtud otsuseid muutma.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi muid täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeerimislahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, ekspertiisi vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Kohila Vallavolikogu maakomisjon on 18.01.2021 taotleja avaldusega tutvunud ning jõudnud otsusele toetada avaldaja soovi algatada detailplaneering Pähklimeisa tn 11 katastriüksusele üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks ehitusõiguste ning Kohila vallale kuuluvale Mastimaa kinnistu osale piirkonda teenindava üldkasutatava maa-ala (mänguväljak/puhkeala/parkla jms) määramiseks.

1. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas Masti külas asuva Pähklimetsa tn 11 kinnistu (katastritunnus 31701:001:1548) ja lähiala (Mastimaa (katastritunnus 31701:001:1094) ja Pähklimetsa tänav (katastritunnus 31701:001:0908) kinnistute osad) detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Masti külas Pähklimetsa tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Jätta algamata Pähklimetsa tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine arvestades Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut (lisa 3).
4. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja ja koostamise korraldaja ning koostaja on Kohila Vallavalitsus, Vabaduse tn 1, 79804 Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa, tel. 4894760.
5. Planeeringu algamise otsusest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise otsusest teatada väljaandes Ametlikud Teadaanded ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates.
6. Otsuse peale võib esitada Kohila Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Vallsalu
Volikogu esimees

Rapla maakond, Kohila vald, Masti küla

**PÄHKLIMETSA TN 11 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
006/20

I LÄHTEANDMED

- 1.1. Pähklimetsa tn 11 kinnistu omaniku taotlus ja esitatud eskiislahendus.
- 1.2. Huvitatud isiku, detailplaneeringu koostaja ja Kohila valla vahel on sõlmitakse koostööleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.3. Kohila valla üldplaneering 2006.
- 1.4. Planeerimisseadus.
- 1.5. Katastriüksuse plaan.
- 1.6. Kohila Vallavolikogu Maakomisjon 18.01.2021.

II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 2.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on Kohila valla Masti küla Pähklimetsa tn 11 katastriüksuse kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine üksikelandute ja abihoonete püstitamiseks ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste, avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine ning piirkonda teenindava üldkasutatava maa-ala (mänguväljak/puhkeala/parkla jms) asukoha kavandamine Kohila vallale kuuluvale Mastimaa kinnistu osale.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1. Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 3,5 ha.
- 3.2. Planeeritav ala asub Masti külas Pähklimetsa tänava (katastritunnus 31701:001:0908) äärsel alal. Planeeritava ala moodustab Pähklimetsa tn 11 kinnistu ning Mastimaa ja Pähklimetsa tänav kinnistute osad.
- 3.3. Pähklimetsa tn 11 kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, Mastimaa kinnistu sihtotstarve üldkasutatav maa ja Pähklimetsa tänav sihtotstarve transpordimaa 100%.
- 3.4. Planeeritava maa-ala juhtotstarve üldplaneeringu järgi on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajani teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted).
- 3.5. Põhjust ja idast külgneb planeeritav ala suuremas osas elamumaadega, lõunast Mastimaa üldkasutatava maaga ja Kohila-Hageri kergtee transpordimaaga ning läänest Hepneri maatulundusmaaga.
- 3.6. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Pähklimetsa tänavalt.

3.7.Ehitisregistri andmetel on Pähklimetsa tn 11, Mastimaa ja Pähklimetsa tänav kinnistud hoonestamata.

3.8.Vastavalt Maa-ameti kitsenduste rakendusele Pähklimetsa tn 11 kinnistul kitsendused puuduvad. Pähklimetsa tänav kinnistu tee ääres paiknevad sidehitis ja elektrimaakaabelliin. Nii Mastimaa kui ka Pähklimetsa tänav kinnistutele ulatub riigimaantee Kernu-Kohila (11220) kaitsevöönd.

3.9.Planeeringuala iseloomustus:

- Pähklimetsa tn 11 kinnistu kõlvikuline koosseis: haritav maa (2,34 ha), looduslik rohumaa (0,23 ha), metsamaa (0,02 ha).
- Mastimaa kinnistu kõlvikuline koosseis: haritav maa (1,11 ha), looduslik rohumaa (3,60 ha), metsamaa (0,36 ha).
- Pähklimetsa tänav kinnistu kõlvikuline koosseis: haritav maa (500 m²), looduslik rohumaa (7474 m²), metsamaa (220 m²), õuemaa (283 m²) ja muu maa (3674 m²).

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.Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning näidata ka lähiümbruses planeeritud/planeeritavat olukorda.

4.4.Detailplaneeringus esitada üldplaneeringu muutmise põhjendus (millises osas ning miks muudetakse) ning üldplaneeringu muutmise joonis.

4.5.Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.

4.6.Detailplaneeringuga määrata: 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:

- hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms);
- kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast);
- konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm;
- ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
- krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus);
- hoonete välisviimistlus.

4.8.Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.9.Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.

- 4.10. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 4.11. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
- 4.12. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.13. Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.14. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha veel lisaks täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
- 4.15. Olulisemad arhitektuursed ja planeeringulised nõuded:
- määrata ehitusõigus uute üksikelanute (kuni neljateistkümne) ja abihoonete ehitamiseks;
 - seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
 - anda heakorra ja keskkonnakaitse abinõud;
 - anda parim võimalik lahendus Pähklimetsa ja Masti tänava liiklussõlmele;
 - juurdepääs Pähklimetsa tänavalt. Planeeringuala sisene tee vastavalt esitatud eskiislahendusele (Pähklimetsa tn 9 elamumaa kinnistu poolses küljes);
 - anda liikluskorralduse ja parkimise lahendus;
 - anda põhimõtteline lahendus Kohila vallale kuuluvale Mastimaa kinnistu osale kavandatavale üldkasutatavale maa-alale (mänguväljaku, puhkeala, parkla vms paiknemise ala);
 - veevarustus ja kanalisatsioon näha ette vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele;
 - koostada eraldi lähiaadressidega ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1.Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega.
- 5.2.Lähtuvalt PlanS § 127 lõikest 2 ja lõikest 3 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaaiüksuste omanikud.
- 5.3.Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Lääne päästekeskusega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.
- 5.4.Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 5.5.Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil ja katastriüksuse plaanid või katastriüksuse andmete väljavõte (katastribüroost tellitav).
- 5.6.Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila Vallavalitsusele seisukohavõtuks.
- 5.7.Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõte valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringust.
- 5.8.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 planeeri 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.

Lähteülesande koostas:

Sille Rõõmus
Vallaarhitekt
tel 55531769
sille.roomus@kohila.ee

Lisa 2: Planeeringuala skeem

Lisa 3: Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang