



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

04. aprill 2022 nr 113

Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade andmine

Kohila Vallavalitsusele on 28.02.2022 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus ning eskiislahendus detailplaneeringu algatamiseks Kohila vallas Kohila alevis Viljandi mnt 39 kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Viljandi mnt 39 (katastritunnus 31801:026:0090, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 3253 m²) kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine (sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoõrkude ja – rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine) ning parima ruumilise ja keskkondliku harmoneerituse leidmine Tohisoo pargi miljöölal olemasoleva laguneva vare asendamiseks ridaelamu planeerimisel.

Planeeritav ala asub Kohila vallas Kohila alevis Tohisoo pargi lõunapoolse serva lääne nurgas. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 3253 m².

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on ärimaa. Kohila valla koostatava üldplaneeringu (algatatud Kohila Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 11) alusel on antud kinnistu juhtotstarvet täpsustatud väikeelamute maa juhtotstarbeks. Peaasjalikult seoses kinnistu elamumaa sihtotstarbe ja kehtiva ehitusloa olemasolul (EHR kood 109008869) ning koostatava üldplaneeringu starteegilistele eesmärkidele tuginedes. Väikeelamu maa juhtotstarve on paindlik ka väike-ettevõtluse arendamisel – üüri-/rendipinnad. Arengu ja ruumi planeerimisel tiheasustusalal on antud detailplaneeringualal paiknev varisemisohklik vare sobilik planeerida ümber, mis tõstaks kogu pargi atraktiivsust ning vähendaks üldilmet kahjustavat visuaalset müra keskkonnas. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

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. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas Kohila alevis Viljandi mnt 39 kinnistu (katastritunnus 31801:026:0090, sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 3253 m²) detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Rapla maakonnas Kohila vallas Kohila alevis Viljandi mnt 39 detailplaneeringu lähteseisukohad 005/22 (Lisa 1).
3. Sõlmida planeeringu algatamist taotleva isikuga leping, millega viimane võtab kohustuse rahastada täies ulatuses detailplaneeringu koostamine ja planeeritavate tegevuste elluviimine.
4. Kohila Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise korraldusest teade ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
5. Kohila Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest 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 saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Allar Haljasorg
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Dorrit Okas
Jurist vallasekretäri ülesannetes

Rapla maakond, Kohila vald, Kohila alev

VILJANDI MNT 39 KINNISTU DETAILPLANEERING

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS 005/22

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isiku taotlus ja eskiis detailplaneeringu algatamiseks.
- 1.2 Kinnistu omaniku ja Kohila valla vahel on sõlmitud finantseerimisleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.3 Kohila valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering)
- 1.4 Kohila valla koostatav üldplaneering (algatatud Kohila Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 11)
- 1.5 Ehitusseadustik.
- 1.6 Ehitisregister.
- 1.7 Planeerimisseadus.
- 1.8 Katastriüksuse plaanid.

II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Viljandi mnt 39 (katastritunnus 31801:026:0090, sihtotstarv elamumaa 100%, pindala 3253 m²) kinnistule hoonestusala ja ehitusõiguse määramine (sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja – rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine) ning parima ruumilise ja keskkondliku harmoneerituse leidmine Tohisoo pargi miljöö alal olemasoleva laguneva vare ümber planeerimisel.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 0,32 ha.
- 3.2 Planeeritav ala asub Kohila vallas Kohila alevis Tohisoo pargi lõunapoolse serva lääne nurgas.
- 3.3 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarbed:
 - Viljandi mnt 39 – elamumaa 100%
- 3.4 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on ärimaa. Kohila valla koostatava üldplaneeringu (algatatud Kohila Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 11) alusel on antud kinnistu juhtotstarvet täpsustatud väikeelamute maa juhtotstarbeks. Peasjalikult seoses kinnistu elamumaa sihtotstarbe ja kehtiva ehitusloa olemasolul (EHR kood 109008869) ning koostatava üldplaneeringu starteegilistele eesmärkidele tuginedes. Väikeelamu maa juhtotstarve on paindlik ka väikeettevõtluse arendamisel – üüri/rendipinnad. Arengu ja ruumi planeerimisel tiheasustusalal on antud detailplaneeringualal paiknev varisemisohtlik vare sobilik planeerida ümber, mis tõstaks

kogu pargi atraktiivsust ning vähendaks üldilmet kahjustavat visuaalset müra keskkonnas. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3.5 Planeeringuala üldiseloostus: planeeringuala asub kultuuripärandiga Tohisoo pargi ääre alal. Planeeritaval kinnistul asub kokkuvarisemise ohus paekividest seinamüüritised ning nõukogude aegselt ehitatud laopinnad, mis on tugevasti amortiseerunud ning ohtlikud.

3.6 Maa-ameti andmetel põhjustavad alal kitsendusi:

- puurkaev (tunnus PRK0021933)
- Lohu-Kohila tee kaitsevöönd (tunnus 20107)
- madalpinge elektripaigaldise kaitsevöönd 0,4kV (tunnus M6706092)

3.7 Ehitisregistri andmetel on:

- registreeritud – laohoone (EHR kood 109008869)
- kehtiv ehitusluba – 13.09.2004. a ehitusluba nr 598 „ehitise rekonstrueerimine üksik elamuks“

3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Saeveski tänavalt

IV KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

4.1 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.

4.2 Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, Kohila vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile ja asjaolule, et antud detailplaneeringuga leitakse lahendus parima ruumilise ja keskkondliku harmoniseerituse leidmiseks Tohisoo pargi miljöö alal olemasoleva laguneva vare asendamiseks ridaelamu planeerimisel. Eelnevat arvestades ka Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju võiks avaldada. Kõigi olemasolevate kitsendustega (vt p 3.6) tuleb planeerimisel arvestada.

V NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

5.1 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).

5.2 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.

5.3 Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Rahandusministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendusi (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.09.2015).

5.4 Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.

5.5 Detailplaneeringuga määrata: hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, lähiaadressid, 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.

5.6 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:

5.6.1. Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).

5.6.2. Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisis ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).

5.6.3. Konstruksioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).

5.6.4. Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).

5.6.5. Krundi piirde (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).

5.6.6. Näidata tuletõrje veevõtukohad.

5.6.7. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.

5.6.8. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

5.7. Olulisemad planeeringulised nõuded:

- määrata ehitusõigus uue hoone ehitamiseks;
- hoonestamisel arvestada piirkonna traditsioonilist hoonestuslaadi;
- seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
- veevarustus ja kanalisatsioon lahendada tsentraalselt, vastavalt Kohila Maja OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- lahendada hoone küttmine lokaalselt;
- anda liikluskorralduse ja parkimise lahendus;
- juurdepääs näha ette Saeveski tänavalt;
- lahendada peatumise ja parkimise tõkestamise võimalikkus Tohisoo pargi sisese tee servas, mis piirneb Viljandi mnt 39 kinnistuga;
- määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- esitada planeeritava lahenduse põhjendused kooskõlas planeerimiseseaduse § 8;
- esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.

5.8. 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

VI NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

6.1 Planeering kooskõlastada:

- Päästeamet;
- olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad;
- maaomaniku kooskõlastus;

Kooskõlastused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides esitada kooskõlastuste mustvalged

koopiad. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.

6.2 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil ja katastriüksuse plaan või katastriüksuse andmete väljavõtteid.

6.3 Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila Vallavalitsusele seisukohavõtuks.

6.4 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõtte valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringust.

6.5 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.

6.6 Kohila Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.

6.7 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.

6.8 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).

6.9 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.

6.10 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.

6.11 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.

6.12 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 planeerija definitsioonile.

6.13 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) üheks eksemplaris. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.

6.14 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamise korralduse vastuvõtmist) ühes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.

Lähteülesande koostas:

Peeter Pallav
planeeringute juhtivspetsialis
tel 53 027 054
peeter.pallav@kohila.ee