



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

24.05.2021 nr 141

Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade andmine

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud Kohila Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks, Kohila vallas Prillimäe alevikus Lasteaia tänav 4 (katastritunnus 31701:002:1880, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 14217 m², registriosa 1493337) ja Lasteaia tänav 4a (katastritunnus 31701:002:1720, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 616 m², registriosa 1034437) kinnistutele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Prillimäe alevikus asuva Lasteaia tänav 4 ja 4a kinnistud jagada kuueks elamumaa krundiks, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus (sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja – rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine) üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeritav ala asub Raplamaal, Kohila vallas, Prillimäe alevikus. Planeeritav ala piirneb põhjast 11202 Vaida-Urge teega (transpordimaa 100%), idast ja kirdest Nurmejala kinnistuga (maatulundusmaa 100%), lõunast ja läänest Lasteaia tänavaga (transpordimaa 100%) ning edelast Sõpruse tänav 2 kinnistuga (elamumaa 100%). Planeeritava ala suurus on ligikaudu 14833 m².

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa, kus lubatud moodustatava kinnistu suurus on 0,2 ha. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

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

Võttes aluseks kohtuasjas 3-17-2194 kinnitatud kompromissi ning planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5,

1. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas Prillimäe alevikus Lasteaia tänav 4 (katastritunnus 31701:002:1880) ja Lasteaia tänav 4a kinnistute (katastritunnus 31701:002:1720) detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad 004/21 (Lisa 1).
3. Kohila Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise korraldusest teated ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
4. Kohila Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade andmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
5. Käesoleva korraldusega saab tutvuda alates teatavakstegemisest Kohila valla kantseleis ja Kohila valla kodulehel.
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, Prillimäe alevik

LASTEAIA TN 4 ja 4a KINNISTUTE DETAILPLANEERING

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS 004/21

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Lasteaia tänav 4 kinnistu omaniku taotlus ja esitatud eskiislahendus.
- 1.2 Kohila valla üldplaneering 2006.
- 1.3 Planeerimisseadus.
- 1.4 Katastriüksuse plaan.
- 1.5 Detailplaneeringu eskiislahendus.
- 1.6 Kohila Vallavalitsuse protokoll (12.05.2021 nr 2-3/24)
- 1.7 Kohila Vallavolikogu Maakomisjoni protokoll (17.05.2021).

II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud Kohila Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse, Kohila vallas Prillimäe alevikus Lasteaia tänav 4 (katastritunnus 31701:002:1880, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 14217 m², registriosa 1493337) ja Lasteaia tänav 4a (katastritunnus 31701:002:1720, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 616 m², registriosa 1034437) kinnistute detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Prillimäe alevikus asuva Lasteaia tänav 4 ja 4a kinnistud jagada kuueks elamumaa krundiks, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus (sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja – rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine) üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 14833 m².
- 3.2 Planeeritav ala asub Raplamaal, Kohila vallas, Prillimäe alevikus, Lasteaia tänav 4 ja 4a. Planeeritav ala piirneb lõunast 11202 Vaida-Urge teega (transpordimaa 100%), idast ja kirdest Nurmejala kinnistuga (maatulundusmaa 100%), põhjast ja läänest Lasteaia tänavaga (transpordimaa 100%) ning edelast Sõpruse tänav 2 kinnistuga (elamumaa 100%).
- 3.3 Planeeritava ala kinnistute sihtotstarve on elamumaa.
- 3.4 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa, kus lubatud moodustatava kinnistu suurus on 0,2 ha. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.
- 3.5 Planeeritaval ala kehtib Kohila Vallavalitsuse 29.06.2017 korraldusega nr 166 kehtestatud Prillimäe aleviku ja lähiala (Urge küla, Angerja küla ja Salutaguse küla) detailplaneering.

- 3.6 Planeeringuala üldiseloostus: reljeefilt üldiselt tasane, läänest nõlv langusega kinnistu ida suunas. Tihe kõrghaljastus. Kasvavad peamiselt kuusk, haab, üksik kask. Olemasolev hoonestus asub Lasteaia tänav 4 kinnistu keskosas. Lasteaia tänav 4 kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 8479 m², metsamaa 1322 m², õuema 3758 m² ja muu maa 658m². Lasteaia tänav 4a kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 443m², õuema 74m² ja muu maa 99m².
- 3.7 Maa-ameti andmetel ulatub alale kitsendus lõunast – 11202 Vaida-Urge tee kaitsevöönd (30 m).
- 3.8 Ehitisregistri andmetel paikneb Lasteaia tänav 4 kinnistul: elamu 140m² (EHR 109025578), saun 180m² (EHR 109006260) ja Prillimäe lasteaia reoveepumpla KPJ-4 maakaabeliin (EHR 220676334).
- 3.9 Juurdepääs planeeritavale alale Lasteaia tänava transpordimaa ning Nurmejala kinnistu tee (planeeritav transpordimaa Nurmejala tee) kaudu.
- 3.10 PlanS § 127 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaberkinnistute omanikud.

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 piirid (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 etapiivisiliselt ajalisel 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;

4.5.13 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

4.6 Olulisemad arhitektuursed ja planeeringulised nõuded:

- näha ette olemasolevate elamumaade jagamise teel kuue elamumaa moodustamine;
- määrata ehitusõigus uute üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks moodustavatele elamumaaadele;
- hoonestuse arhitektuurne ilme ja teostus peab sobituma lähipiirkonna hoonestusega;
- seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
- planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude valdajatega;
- vee- ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamisel teha koostööd piirkonnas tegutseva vee- ja kanalisatsiooniettevõttega. Veevarustus ja kanalisatsioon näha ette vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele;
- anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
- anda liikluskorralduse ja parkimise lahendus;
- anda heakorra ja keskkonnakaitse abinõud;
- juurdepääs: Lasteaia tänava transpordimaa ning Nurmejala kinnistu tee (planeeritav transpordimaa) kaudu;
- arvestada Lasteaia tänava transpordimaa laiendamise vajadust või perspektiivse kõnnitee rajamise vajadusega;
- koostada eraldi lähiaadressidega ehitusõiguse tabel, lähiaadresside ettepanek ja maakasutuse bilanss;
- seletuskirjas anda planeeringu elluviimise kava tulenevalt huvitatud isiku ja Kohila Vallavalitsuse lepingulistest kohustustest.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

5.1 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Lääne päästkeskusega. 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.

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 väljavõte valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringust.

5.5 Planeeringu koosseisus esitada katastriüksuse plaanid või katastribüroost tellitav katastriüksuse andmete väljavõte.

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.

- 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 tõendi, et ta 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.

Lähteseisukohad koostas:

Peeter Pallav
planeeringute juhtivspetsialist
tel. 53027054
peeter.pallav@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