



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

16.12.2024 nr 2-2/298

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

Kohila Vallavalitsusele on esitanud AS TKM Kinnisvara 02.09.2024 detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse, mis on registreeritud kirjaga nr 7-1/74.

Detailplaneeringuala asub Kohila vallas, Kohila alevis, Sinikaela tänav 1 (kü 31701:001:0988, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 1,87 ha), Sinikaela tänav 2 (kü 31701:001:0989, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 1,75 ha) ja Sõtkla tänav (kü 31801:001:0009, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 4,2 ha) katastriüksuste osalisel alal Urge tee ja Härjaoja tee ristmikust lääne suunas. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,7 ha.

Juurdepääs planeeritavale alale on Urge tee T1 (kü 31701:002:0432) ja Härjaoja tee (kü 31701:002:0435) kaudu.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala katastriüksuste osade jagamine, moodustamaks ärimaa sihtotstarbega krunt toidukaupluse ja selle teenindamiseks vajalike hoonete (abihooned) ja rajatiste (parkla, reklaamtulp) ehitusõiguse saamiseks.

Detailplaneeringualas paiknevate katastriüksuste osad on võõrandatud otsustuskorras Kohila Vallavolikogu 14.03.2024 otsusega nr 16. Otsuse punkti 2.2 alusel peab detailplaneering arvestama toidukaupluse (Selver) rajamise ja Lisas 1 ning Lisas 3 kirjeldatud juurdepääsu ja parkimise võimalustega. Suurim ehitisealune pindala vähemalt 5000 m², hoone maksimaalne korruselisus 2, hoone kõrgus kuni 15 m ja hoonete arv krundil kuni 3.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40) jääb planeeritav ala segafunktsiooniga maa-alale, kuhu on lubatud rajada erinevat tüüpi elamuid (sh korterelamuid), majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, spordi-, meelelahutus ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja tänavad.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu strateegiliste eesmärkide elluviimisega.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi

seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, tuleb välja selgitada, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Samuti kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punkti 22 muu tegevuse alla.

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma muuhulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatata juhul muu hulgas kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel.

OÜ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment koostatud „Kohila Sinikaela tn 2, Sinikaela tn 1 ja Sõtkä tänav asuvate kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (september 2024, töö nr 24PA58)“, eelhindangu järgi ei jää kõnealustele katastriüksustele ega nende mõjupiirkonda kaitstavaid loodusobjekte ega alasid, sh Natura 2000 võrgustiku alasid, ega muid loodus- ja keskkonnaaspekte, mis võiksid saada tegevusest negatiivselt mõjutatud.

Lähtudes KSH eelhindamisest ja kavandatavast tegevusest leiab Kohila Vallavalitsus, et täiendavaid keskkonnauuringuid pole vaja läbi viia, kuna olulise ebasoodsa keskkonnamõju tekkimise ohtu taristule, kultuuripärandile, inimeste tervisele, heaolule ega looduskeskkonnale ei ilmne. Tegevusega kaasnevad mõjud, mis esinevad peamiselt planeeringu elluviimise ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt lühiajalised ning piirduvad planeeringuala piires. Kaubanduskeskuse rajamisel on eeldatavalt positiivne mõju, mis võimaldab täiendavaid ettevõtluse võimalusi, tagab paremaid konkurentsitingimusi, loob piirkonda töökohti ning omab muid kumulatiivseid sotsiaal-majanduslikke parendamise mõjusid.

Kohila Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu koos lisadega. Keskkonnaamet on seisukohal, et: „Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhindangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel palume lähtuda KSH järeldustest, üldistest keskkonnakaitselistest meetmetest ning planeerimisseaduse § 126 lg-st 1“.

Kohila Vallavalitsus esitas Terviseametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu koos lisadega. Terviseamet on seisukohal, et: „Kauplusehoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid“.

Kohila Vallavalitsus esitas Transpordiametile seisukoha andmiseks detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu koos lisadega. Transpordiamet esitab alljärgnevad seisukohad, et: „Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid)

1. Juurdepääsude kavandamisel tuleb arvestada koostamisel olevate Kohila liiklussõlme ja Härjaoja tee põhiprojektis (osa projektist „RB Raplamaa põhitrassi raudteetaristu I etapp“, projekteerija Reaalprojekt OÜ) toodud lahendusega. Juurdepääs kavandada eelnimetatud projektis kavandatud ringristmiku kaudu. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristmiku läbilaskevõimele. Teostada ristmiku läbilaskvuse kontrollarvutus tiptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).

2. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida. Lähtudes normidest ei ole perspektiivselt riigiteelt (Härjaoja teelt) Sinikaela tn 2 kinnistule ristumiskohtade kavandamine võimalik ning seetõttu tuleb korrigeerida korralduse eelnõus, korralduse Lisas 1 ja KSH eelhinnangu osas 1.1 olevaid lauseid, mis puudutavad juurdepääsu kavandamist Härjaoja teelt.

3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd, Härjaoja teel ja ringristmikul lähtuda perspektiivsest riigitee kaitsevööndist.

4. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole.

5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda punktis 1 nimetatud kontaktalas paiknevate teeprojektide lahendustega.

6. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest. 6.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala. 6.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda kergliiklustaristu kavandamise juhendi tabelist 4.

7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

9. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude

paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

10. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.

11. Planeeringuga täpsusta ehitise kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

12. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

13. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.

15. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.

16. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbraid ja nimetusi.

17. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 4 (4) 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

18. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.“

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, Sinikaela ja lähiala maaüksuste detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu Lisa 1 lähteseisukohad nr 008/24.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 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 ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teada ajalehtedes 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 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.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Allar Haljasorg
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtson
Vallasekretär

Rapla maakond, Kohila vald, Kohila alev, Sinikaela tn 1//Sõtka tn//Sinikaela tn 2
SINIKAELA JA LÄHIALA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
008/24

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Kohila Vallavalitsusele 02.09.2024 (reg kirjaga nr 7-1/74) on esitatud taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rapla maakonnas, Kohila vallas, Kohila alevis, Sinikaela tn 1 (kü 31701:001:0988), Sõtka tn (kü 31801:012:0009) ja Sinikaela tn 2 (kü 31701:001:0989) maaüksuste osadel.
- 1.2 Kohila Vallavalitsuse ja AS TKM Kinnisvara vahel on sõlmitud haldusleping nr 7-1/103.
- 1.3 Planeerimisseadus.
- 1.4 Ehitusseadustik.
- 1.5 Maakatastriseadus.
- 1.6 Katastriüksuse plaan.
- 1.7 Rapla maakonnaplaneering „Rail Balite raudtee trassi koridori asukoha määramine“.
- 1.8 Kohila valla üldplaneering (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40).
- 1.9 Kohila Vallavolikogu 14.03.2024 otsus nr 16 „Vallavara osa otsustuskorras võõrandamine“.
- 1.10 Transpordiameti 18.02.2022 korraldusega nr 1.1-3/22/128 väljastatud projekteerimistingimused.
- 1.11 Kohila Vallavalitsuse 15.02.2022 korraldusega nr 35 väljastatud projekteerimistingimused.
- 1.12 IDOM Consulting, Engeneering, Architecture S.A.U. põhiprojekt RBDTDEEDS1DPS1 Urge tee OR1215.
- 1.13 Kohila Sinikaela tn 2, Sinikaela tn 1 ja Sõtka tänav asuvate kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (töö nr 24PA58). OÜ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment (OÜ ELLE).
- 1.14 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 1.15 Planeeringute vormistamise juhend (alates 1. novembrist 2022. a kehtestatud planeeringutele).
- 1.16 Terviseameti seisukoht (29.10.2024 reg kirjaga nr 7-1/89).
- 1.17 Keskkonnaameti seisukoht (11.11.2024 reg kirjaga nr 7-1/101).
- 1.18 Transpordiameti seisukoht (09.12.2024 reg kirjaga nr 7-1/113).

II DETAILPLANEERINGU TAOTLUSE EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:
Detailplaneeringu eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega krunt, et luua võimalused kauplushoonete ja selle teenindamiseks vajalike hoonete (abihooned) ja

rajatiste (parkla, reklaamtulp) ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse ülesanded vastavalt planeerimisseaduses § 126 sätestatule.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 1,7 ha (vt Lisa 1.1_planeeringuala ja asukoht).
- 3.2 Vastavalt, Kohila valla üldplaneeringule jääb planeeritav ala segafunktsioon juhtotstarbega maa-alale, kuhu on lubatud rajada erinevat tüüpi elamuid (sh korterelamuid), majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, spordi-, meelelahutus ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja tänavad. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu eesmärkidega.
- 3.3 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on üldiselt tasase reljeefiga ja vähese kõrghaljastusega – alal kasvab kase- ja männinoorendik. Maaüksused on ehitusregistri andmetel hoonestamata.
- 3.4 Maa-ameti andmetel põhjustavad detailplaneeringu alal kitsendusi: AS Gaasivõrk – A ja B kategooria maa-alune gaasitorustik (nähtuse id 352); Eesti Lairiba Arenduse SA – sideehitis maismaal – valguskaabel mikrotorus (nähtuse id 332); Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum.
- 3.5 Juurdepääs planeeritavale alale on Urge tee T1 (kü 31701:002:0432) ja Härjaoja tee (kü 31701:002:0435) planeeritava ringristmiku kaudu.
- 3.6 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 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 vormistamisel kasutada planeeringute vormistamise juhendit (alates 01.11.2022 kehtestatud planeeringud).
- 4.4 Koostada kontaktvööndi analüüs.
- 4.5 Koostada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
- 4.6 Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 4.7 Detailplaneeringus analüüsida, selgitada ja põhjendada kavandatava detailplaneeringu lahendusi.
- 4.8 Detailplaneeringus põhjendada vastavalt planeerimisseaduse § 8 elukeskkonna parendamise põhimõtteid.
- 4.9 Detailplaneeringuga määrata: uued krundipiirid, 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.
- 4.10 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:

- 4.10.1 Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
- 4.10.2 Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
- 4.10.3 Konstruksioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
- 4.10.4 Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
- 4.10.5 Krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
- 4.10.6 Detailplaneeringuga lahendada parkimine kinnistu siseselt.
- 4.10.7 Näidata tuletõrje veevõtukohtad.
- 4.10.8 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side, välivalgustus jm) varustamise lahendus.
- 4.10.9 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.10.10 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.10.11 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.10.12 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal:
 - koostada täiendavad arvutuslikud prognoosuurinud vastavalt Transpordiameti seisukohtadele;
 - arvestada üldplaneeringus sätestatud (lk 71, p 5.3) III kategooria mura sihtväärtustega;

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

- 4.11 Olulisemad planeeringulised nõuded:
 - määrata planeeritava krundi piirid;
 - määrata hoonestusalad ja ehitusõigus;
 - peahoone korruselisus kuni 3 korrust;
 - peahoone kõrgus maksimaalselt kuni 15 m (põhjendatud juhul võib muutuda);
 - määrata parkimise ja liikluskorralduse lahendus;
 - määrata sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
 - määrata vertikaalplaneerimise lahendus;
 - seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega enne ehitusloa taotlemise menetlust;
 - veevarustus ja kanalisatsioon näha ette tsentraalselt, vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele;
 - juurdepääs planeeringualale näha ette Urge tee T1 ja Härjaoja tee planeeritava ringristmiku kaudu;
 - koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

5.1 Planeering kooskõlastada:

- Transpordiamet;
 - Päästeameti lääne päästekeskusega;
 - võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.
- 5.2 Kooskõlastused esitada projekterija poolt allkirjastatud koonddabelina. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.
 - 5.3 Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila Vallavalitsusele seisukohavõtuks.
 - 5.4 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil, katastriüksuse plaan ja väljavõte valla üldplaneeringust ja koostatavast üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringutest.
 - 5.5 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
 - 5.6 Kohila Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
 - 5.7 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
 - 5.8 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).
 - 5.9 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
 - 5.10 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
 - 5.11 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
 - 5.12 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.
 - 5.13 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) ühes eksemplaris. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.
 - 5.14 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele digitaalselt allkirjastatult nii planeerija kui ka huvitatud isiku poolt enne kehtestamisele suunamist.
 - 5.15 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

Lähteülesande koostas:

Peeter Pallav

Planeeringute juhtivspetsialist