



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

02.12.2024 nr 2-2/273

Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringust huvitatud isik OÜ Katve on esitanud Kohila Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Kohila vallas, Vana-Aespa külas ja Sutlema külas, Mäealuse, Kivialuse ja Mäe maaüksustel.

Planeeritav ala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Vana-Aespa külas, Mäealuse (kü 31701:001:2126, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8,48 ha), Kivialuse (kü 31701:001:2127, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 1 ha) ja Sutlema külas, Mäe (kü 31701:001:2019, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,25 ha) maaüksustel, mis asuvad 11240 Tõdva-Hageri tee 12,61-12,75 km lääne servas. Planeeringuala piirneb põhjast, kirdest, idast ja edelast maatulundusmaadega, lõunast tootmismaadega, edelast jäätmeheidla maa ning läänest ja loodest elamumaadega. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13 ha.

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärk on taotluse alusel Mäealuse maaüksuse 10 neks krundiks jagamine, Kivialuse maaüksuse kaheks krundiks jagamine ja Mäe maaüksuselt tee planeerimine (mahasõit 11240 Tõdva-Hageri teelt on juba valmis).

Detailplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse ruumilistest strateegilistest eesmärkidest ja planeerimisseaduse § 126 sätestatust. Vastavalt eelnevale, on planeeringus vaja kavandada üksikelamuala ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni taristu, avaliku kasutusega tolmuva kattega sõidutee (minimaalselt 2xE normatiiviga) ning ühiskondlike ehitiste maa rekreatsiooni võimalustega.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40), asub planeeringuala planeeritaval tiheasustusala elamu maa-alal. Elamu maa-alal on lubatud ehitada üksik-, kaksik- ja ridaelamuid, millele kehtivad piirkondlikud tingimused. Lisaks on kõrvalotstarbena võimalik rajada hoolekandeesutusi, ühiselamuid, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja avalikke hooneid, samuti muuseume, raamatukogusid, teadus-, ravi- ja spordihooneid, kultusobjekte ja garaaže, kui need sobituvad piirkonna arhitektuurse ja ruumilise olemusega ning ei häiri piirkonna põhifunktsiooni. Kõrvalotstarvete kavandamisel peab arvestama, et need ei tekitaks olulist negatiivset mõju elanike tervisele, heaolule või ruumile, näiteks läbi suurenenud transpordi- või mürakoormuse. Elamualade arendamisel on oluline tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalse taristu ja tehnovõrkude olemasolu ning arendus peab lähtuma terviklikust ja läbimõeldud ruumilisest visioonist. Samuti tuleb

arvestada elanikkonna erinevate vanusegruppide vajadustega, ühistranspordi võimaluste ja kohalike keskuste arenguga. Juurdepääsude planeerimisel tuleks kasutada eelkõige olemasolevaid teid ja taristut ning parkimine tuleb lahendada vastavalt piirkondlikele tingimustele kinnistu piires. Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik, kui ala asub vastavas piirkonnas, mujal võib reoveepuhastus olla tagatud mahutitega. Lisaks võib rajada muid elamuid teenindavaid ning keskkonda sobituvaid ehitisi ja tehnorajatisi.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral 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 määruks 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 määruks nimetatud juhul muu hulgas ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamisel.

Kohila Vallavalitsuse keskkonnanõuniku koostatud „Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks Kohila vallas Vana-Aespa ja Sutlema külas Mäealuse detailplaneeringu osas“, 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. Kavandatud tegevuse tulemusena valminud elamute ja rajatiste ning alal toimuva suhteliselt intensiivse (võrreldes planeeringule eelneval ajal toimunud tegevustega) inimtegevuse mõju on võrreldes täna olemasoleva mõjuga keskkonnale (näit. looduslikele kooslustele, pinnasele, veerežiimile jms) suhteliselt pikaajaline ja pöördumatu. Kuna tegevus toimub suhteliselt väikesel pinnal, on toimuv keskkonnamuutus antud ala ja lähipiirkonna suhtes küll negatiivne (näit väheneb maa kasutamine põllu- või metsamajanduslikul otstarbel, alal suureneb inimtegevuse mõju, muutub veerežiim), kuid laiemas plaanis vaadatuna eeldatavalt suhteliselt väikese mõjuga. Kavandatav tegevus eeldatavalt ei mõjuta ümbritsevat keskkonda (sh inimesi) ja piirkonna keskkonna vastupanuvõimet oluliselt negatiivselt. Elamute lisandumine sobib üldjoones antud asukohta ja ei ole vastuolus piirkonnas toimuvate teiste arendustegevustega. Detailplaneeringu menetlemise käigus oluliste negatiivsete mõjude ilmnemisel tuleb nende vähendamiseks planeeringus ette näha piisavad leevendusmeetmed või planeerida tegevused selliselt, et negatiivsed mõjud ei oleks olulised.¹

¹ Kohila vallavalitsuse keskkonnanõuniku koostatud „Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks Kohila vallas Vana-Aespa ja Sutlema külas Mäealuse detailplaneeringu osas“ (oktoober 2024).

Kohila Vallavalitsus leiab, lähtudes KSH eelhindamisest ja kavandatavast tegevusest, et täiendavate keskkonnauuringute vajadust ei ole, kuna olulist ebasoodsat keskkonnamõju ei ole oodata. See järeldus põhineb hinnangul, et kavandatav tegevus ei ohusta taristut, kultuuripärandit, inimeste tervist, heaolu ega looduskeskkonda. Keskkonnamõjud, mis kaasnevad tegevusega, ilmnevad peamiselt planeeringu elluviimise ehitustegevuse ajal. Need mõjud on valdavalt ajutised ja jäävad planeeringuala piiridesse. Ehitustegevuse ajal esinevad häiringud, näiteks müra ja tolm, on lühiajalised ning mööduvad, kui ehitus lõpeb. Tegevuse positiivsed mõjud on oodatavalt püsivamad. Positiivsed mõjud ulatuvad ka sotsiaalsetesse aspektidesse, parandades üldist elukeskkonda. Tegevusega kaasnevad ajutised mõjud kaaluvad püsivad positiivsed mõjud selgelt üles. Kohaliku omavalitsuse hinnangul on kavandatud planeeringu elluviimine vajalik ja otstarbekas, sest see toetab piirkonna arengut.

Kohila Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu koos lisadega². Keskkonnaamet on seisukohal, et:

„EELIS4 andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnenemist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel palume lähtuda KSH järeldustest, üldistest keskkonnakaitselistest meetmetest ning planeerimisest 126 lg-st 1.

1. Märgime, et Mäealuse kinnistu edelanurk jääb osaliselt Maidla jõe kalda piiranguvööndisse (100 m)³. Maa-ameti kõlvikute kaardi kohaselt paikneb kinnistul 11 500 m² suurune metsamaa kõlvik, mis asub osaliselt ka kalda piiranguvööndis. Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd (EKV) rannavõi kalda piiranguvööndi piirini⁴. Kui EKV ja piiranguvööndi vahel on metsamaa kõlvik, kehtib selles ulatuses EKV. Kuigi käesolevas etapis ei ole teada võimalike hoonestusalade ja ehitiste paiknemine planeeringualal, tuleb DP menetluses seda asjaolu arvestada.
2. Veevarustus ja kanalisatsioon nähakse ette tsentraalselt (OÜ Kohila Maja tehnilised tingimused). Sademeveest vabanemise lahendusi ei ole materjalides toodud. Sademevee suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele⁵.
3. Puurkaevu kinnistul (31701:001:0443) paikneb puurkaev (PRK0008135, sanitaarkaitseala 50 m), millele on väljastatud keskkonnaluba L.VV/331387 (OÜ Kohila Maja). Sanitaarkaitseala ulatub planeeringuala piirini ning kattub minimaalselt. Veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud veeseaduses loetletud tegevused⁶.
4. DP ala piirist umbes 120 m kaugusele jäävad II kaitsekategooria käsitiivaliste elupaigad ning 220 m kaugusele Sutlema mõisa park (KLO1200404). Kavandatava tegevusega ei ole eeldada negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele.“

² Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 21.10.2024 nr 6-2/24/21614.

³ Looduskaitseadus (LKS) § 37 lg 1 p 2.

⁴ Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaagentuur.

⁵ Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

⁶ Looduskaitseadus (LKS) § 37 lg 1 p 2.

Kohila Vallavalitsus esitas Terviseametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu koos lisadega. Terviseamet esitab planeeringus arvestamiseks alljärgnevad seisukohad⁷:

1. Planeeritava ala välisõhus levivad liiklus- ning tööstusmüra tasemed ei tohi ületada müratundlike hoonetega aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.
2. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.
3. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Kohila Vallavalitsus esitas 21.10.2024 kirjaga nr 7-1/86 Transpordiametile seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu koos lisadega. Transpordiamet esitab planeeringus arvestamiseks alljärgnevad seisukohad võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) järgnevalt:

1. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 12,734, täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte kavandada. Teeregistri andmetel on mahasõit ette nähtud põllu- ja metsamajanduslikul otstarbel kasutamiseks. Planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata olemasoleva mahasõidu sobivust planeeringu eesmärkide elluviimiseks ning vajadusel näha ette ristmiku ümberehitamine.
2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee ristmik planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmiku väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses. Vajadusel kavandada ristmiku ümberehitus planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega. Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) soovitame kaasata planeeringu 2 (3) koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).
3. Kohalikul omavalitsusel palume korraldada olemasoleva(te) eratee(de) avaliku kasutuse määramine, transpordimaa planeerimine ja teeregistrisse kandmine vastavalt ehitusseadustikule, et tagada juurdepääs planeeringualale ja sellega külgnevatele kinnistutele.
4. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
5. 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, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
6. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute (nende olemasolul) lahendustega.
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. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette

⁷ Kohila vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis registreeritud 30.10.2024 kirjaga nr 7-1/92

metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

9. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatud tehovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvad tehovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehovõrkude 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 niiskusežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskevõimearvutused.
11. 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 ehitamise alustamise teatise esitamist.
12. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
13. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
14. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis, piire jms) kaugused riigitee katte servast.
15. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
16. 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 3 (3) eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 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.
17. 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,

Kohila Vallavalitsus annab korralduse:

1. Algatada **Kohila vallas, Vana-Aespa külas ja Sutlema külas, Mäealuse, Kivialuse ja Mäe maaüksuste** detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad 004/24
3. Mitte algatada planeeritava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine.
4. Kohila Vallavalitsusel detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusest teatada Ametlikud Teadaanded ja ajalehtedes Raplamaa Sõnumid ning Kohila valla leht.
5. Kohila Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi. Teavitada ka keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 6 nimetatud 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 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

MÄEALUSE, KIVIALUSE JA MÄE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

LÄHTESEISUKOHAD

004/24

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isiku OÜ Katve (14643670) taotlus ja eskiis detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rapla maakonnas, Kohila vallas, Vana-Aespa külas, Mäealuse, Kivialuse ja Sutlema külas, Mäe maaüksustel detailplaneeringu koostamiseks.
- 1.2 Huvitatud isiku ja Kohila vallavalitsuse vahel on sõlmitud haldusleping nr 7-1/94 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmiseks.
- 1.3 Rapla maakonnaplaneering 2030+.
- 1.4 Kohila valla üldplaneering (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40).
- 1.5 Kohila vallavalitsuse keskkonnanõuniku koostatud „Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks Kohila vallas Vana-Aespa ja Sutlema külas Mäealuse detailplaneeringu osas“ (oktoober 2024).
- 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).
- 1.12 Keskkonnaamaeti seisukoht, reg 11.11.2024 kirjaga nr 7-1/100.
- 1.13 Terviseameti seisukoht, reg 30.10.2024 kirjaga nr 7-1/92.
- 1.14 Transpordiameti seisukoht, reg 26.11.2024 kirjaga nr 7-1/109.

II DETAILPLANEERINGU TAOTLUSE EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärk on taotluse alusel Mäealuse maaüksuse 10 neks krundiks jagamine, Kivialuse maaüksuse kaheks krundiks jagamine ja Mäe maaüksuselt tee planeerimine (mahasõit 11240 Tõdva-Hageri teelt on juba valmis).
- 2.2 Detailplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse ruumilistest strateegilistest eesmärkidest ja planeerimisseaduse § 126 sätestatust. Vastavalt eelnevale, on planeeringus vaja kavandada üksikelamuala ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni taristu, avaliku kasutusega tolmuva kattega sõidutee (minimaalselt 2xE normatiiviga) ning ühiskondlike ehitiste maa rekreatsiooni võimalustega.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 13 ha (vt Lisa 2_planeeringuala ja asukoht).
- 3.2 Planeeritav ala asub Rapla maakonnas Kohila vallas, Vana-Aespa külas ja Sutlema külas.

- 3.3 Planeeringu alasse haaratud maaüksused on Mäealuse (kü 31701:001:2126, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8,48 ha), Kivialuse (kü 31701:001:2127, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 1 ha) ja Mäe (kü 31701:001:2019, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,25 ha).
- 3.4 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40), asub planeeritaval tiheasustusala elamu maa-alal. Elamu maa-alal on lubatud ehitada üksik-, kaksik- ja ridaelamuid, millele kehtivad piirkondlikud tingimused. Lisaks on kõrvalotstarbena võimalik rajada hoolekandeesutusi, ühiselamuid, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja avalikke hooneid, samuti muuseume, raamatukogusid, teadus-, ravi- ja spordihooneid, kultusobjekte ja garaaže, kui need sobituvad piirkonna arhitektuurse ja ruumilise olemusega ning ei häiri piirkonna põhifunktsiooni. Kõrvalotstarvete kavandamisel peab arvestama, et need ei tekitaks olulist negatiivset mõju elanike tervisele, heaolule või ruumile, näiteks läbi suurenenud transpordi- või mürakoormuse. Elamualade arendamisel on oluline tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalse taristu ja tehnovõrkude olemasolu ning arendus peab lähtuma terviklikust ja läbimõeldud ruumilisest visioonist. Samuti tuleb arvestada elanikkonna erinevate vanusegruppide vajadustega, ühistranspordi võimaluste ja kohalike keskuste arenguga. Juurdepääsude planeerimisel tuleks kasutada eelkõige olemasolevaid teid ja taristut ning parkimine tuleb lahendada vastavalt piirkondlikele tingimustele maaüksuste siseselt. Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik, kui ala asub vastavas piirkonnas, mujal võib reoveepuhastus olla tagatud mahutitega. Lisaks võib rajada muid elamuid teenindavaid ning keskkonda sobituvaid ehitisi ja tehnorajatisi. Detailplaneering arvestab kehtiva ja koostatava üldplaneeringu eesmärke.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloostus: ala on tõusu reljeefiga läänest itta, osaliselt looduslik rohumaa ning läänepoolses osas kasvavad kased, kuused ning männi noorendik. Absoluutkõrgused on vahemikus 54,5 – 58.
- 3.6 Detailplaneeringu alal põhjustavad kitsendusi: geoloogiline uuringuala Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum; Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum; ranna või kalda piiranguvöönd (üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu, Maidla jõgi); elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin 35-110 kV, kõrgepinge), elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin alla 1 kV); elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin 1-20 kV, keskpinge); ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (11240 Tõdva-Hageri tee)
- 3.7 Ehitisregistri andmetel Mäealuse, Kivialuse ja Mäe maaüksustel registreeritud ehitised puuduvad.
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on 11240 Tõdva-Hageri tee (kü 31701:004:2105, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja Aespa külatee L2 (kü 31701:001:0781, sihtotstarve transpordimaa 100%) kaudu.
- 3.9 PlanS § 127 lõike 2 ja 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaaüksuste omanikud.

IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 4.1 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 4.2 Esitada kontaktvööndi analüüs.
- 4.3 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanil möödus 1:500 (1:1000 või 1:2000), millele on kantud kehtiv maakasutuse piir, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad tehnovõrgud ja juurdepääsuteed, minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeritavaid krundi piire.

- 4.4 Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 4.5 Detailplaneeringus analüüsida, selgitada ja põhjendada kavandatava detailplaneeringu lahendusi.
- 4.6 Detailplaneeringus põhjendada vastavalt planeerimisseaduse § 8 elukeskkonna parendamise põhimõtteid.
- 4.7 Detailplaneeringuga määrata: hoonestusalad ja ehitusõigus (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 planeeritava maa-alal.
- 4.8 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
- 4.8.1 Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, hoone 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 Analüüsida planeeritava hoonestuse arhitektuurilist sobivust.
- 4.8.4 Konstruksioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
- 4.8.5 Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
- 4.8.6 Krundi piirid (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
- 4.8.7 Detailplaneeringuga lahendada parkimine kruntide siseselt.
- 4.8.8 Määrata tuletõrje veevõtukohad.
- 4.8.9 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon, sademevesi, drenaaži, side ja küte) lahendus.
- 4.8.10 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.8.11 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.8.12 Esitada planeeringu ajaline elluviimise tegevuskava.
- 4.8.13 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ja vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule, Keskkonnaameti, Terviseameti ja Kohila vallavalitsuse sisukohtadele, mitte alata keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
- 4.9 Olulisemad planeeringulised nõuded:
- planeeringuala kruntide jaotus;
 - hoonestusalad ja ehitisealune pind üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks;
 - lubatav katusekalle 20-45°;
 - lubatav korruselisus üksikelamul kuni 2 täiskorrust;
 - lubatav üksikelamu kõrgus kuni 9 m;
 - lubatav abihoone kõrgus kuni 4 m;
 - lahendada mänguväljaku/rekreatsiooni ala osa ning määrata seletuskirja elluviimise peatükki;
 - lahendada vertikaalplaneerimine;

- anda juurdepääsu avalikult teelt ja liikluskorralduse lahendus, vastavalt Transpordiameti seisukohtadele;
- anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
- sooja- ja kütte lahendus näha ette lokaalselt, päikesejaamade (paneelid jm) lahendused näha ette tehnovõrkude joonisel ning kirjeldusena seletuskirjas;
- määrata õuealade piirete ruumikuju lahendused;
- veevarustus ja kanalisatsioon näha ette tsentraalselt, vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele, põhjendatud tingimustel võib omavalitsus kaaluda lokaalset lahendust;
- koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss;
- koostada kruntide aadressite ettepanek;
- seada tingimus, et hoonete projekti eskiisid kooskõlastatakse Kohila vallavalitsusega enne ehitusloa menetlust.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

5.1 Planeeringu kooskõlasused ja arvamused:

- Päästeameti lääne päästekeskus;
- Transpordiamet;
- võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila vallavalitsus.

5.2 Kooskõlastused ja arvamused esitada projekteeri poolt allkirjastatud koonddtabelina.

5.3 Planeeringu koosseis esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil, krundijaotuskava ja katastriüksuse plaan.

5.4 Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila vallavalitsusele seisukohavõtuks.

5.5 Planeeringu koosseis esitada väljavõtte valla üldplaneeringust ja koostatavast üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringutest.

5.6 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.

5.7 Kohila vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.

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

5.9 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).

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

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

5.12 Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs, krundijaotuskava, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.

5.13 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.

5.14 Planeering esitada Kohila vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) ühe eksemplaris paberkandjal. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.

- 5.15 Planeering esitada Kohila vallavalitususele digitaalselt allkirjastatult nii planeerija kui ka huvitatud isiku poolt enne kehtestamisele suunamist.
- 5.16 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

Lisa 2 _Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Lisa 3 _Keskkonnaamaeti seisukoht, reg 11.11.2024 kirjaga nr 7-1/100.

Lisa 4 _Terviseameti seisukoht, reg 30.10.2024 kirjaga nr 7-1/92.

Lisa 5 _Transpordiameti seisukoht, reg 26.11.2024 kirjaga nr 7-1/109.

Detailplaneeringu algatamise taotleja OÜ Katve, 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