|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| Kohila | | 30.12.2024 nr 45 |
|  | | |
|  | | |
| **Detailplaneeringu kehtestamine** |  | |
|  | | |
|  | | |
| Kohila Vallavolikogu 26.05.2022 otsusega nr 16 algatati Kohila vallas, Urge külas, Rail Baltica Kohila raudteejaam detailplaneeringu koostamine.  Algatamisest teavitati Ametlikes Teadaannetes 09.06.2022, Raplamaa Sõnumid ajalehes 06.07.2022, Kohila valla kodulehel 09.06.2022, Kohila valla ajalehes 18.08.2022 ning ametiasutusi ja isikuid teavitati 09.06.2022 kirjaga nr 7-1/54.  Planeeringuala asub Urge tee T2 loodepoolses servas, mis jääb ligikaudu 1 km kaugusele põhjasuunda 11220 Kernu-Kohila tee ja Härjaoja tee ristmikust. Ala piirneb, lähipiirkonnas põhja suunas kehtestatud Kohila Vallavolikogu 10.04.2007 otsusega nr 133 „Urge küla Herilase, Nõlva ja Uustalu kinnistute“ detailplaneeringu alaga, lõuna suunas kehtestatud Kohila Vallavolikogu 27.12.2006 otsusega nr 115 „Kohila alevi Ülejõe kvartali“ detailplaneeringu alaga ning Toome (kü 31701:001:2053) maatulundusmaa maaüksusega ja ida suunas “ kehtestatud riigihalduse ministri 14.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/43 Rapla maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“.  Vastavalt Rapla maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80) on määratud kohalike omavalitsuste peatuste põhimõttelised asukohad. Kohila peatuse asukoht vastab Rapla maakonnaplaneeringu 2030+ ja detailplaneeringu algatamisettepaneku asukohale. Maakonnaplaneeringu eesmärk on kogu maakonna või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Vastavalt Kohila valla kehtivale üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) paikneb käsitletav ala planeeritavas tiheasustusalas väikeelamute maal, kuhu on ette nähtud põhiliselt ühepere-, paaris-, ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood, ja kekkonnaohutud ettevõtted. Kehtiva üldplaneeringu koostamise ajal ei olnud Rail Baltica trassi käsitletud, kuid vastavalt planeeringute hierarhilisuse printsiibile on kõrgema astme planeering aluseks madalama astme planeeringule. Samuti on Kohila valla koostatava üldplaneeringu (algatatud Kohila Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 11) menetluses arvestatud Kohila peatuse asukohaga. Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga ning Rapla maakonnaplaneeringuga.  Detailplaneeringu põhilahenduses on määratud nelja (4) krundi moodustamine. Jaama hoone ja selle väliala tarbeks moodustatakse Tallinna-Rapla raudtee 7112 maaüksustest 5750 m2 suurune 80% reisijaid teenindava transpordimaa ja 20% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa sihtotstarbega krunt pos.1, juurdepääsuks ja parkimiseks 5 200 m2 suurune tee ja tänava ja parkimisehitise maa sihtotstarbega krunt pos.2, juurdepääsuks 3 560 m2 suurune tee- ja tänavamaa krunt pos.4 ning hooldusteele ligipääsuks 749 m2 suurune tee ja tänavamaa sihtotstarbega krunt pos.3.  Planeeringuga nähakse ette, et krundi hoonestusala ulatub krundi raudteepoolses küljes krundi piirini, et jätta võimalus ühendada peatuse hoone hilisema ooteplatvormiga. Kavandatavaid raudteerajatisi (ooteplatvormid, raudtee, ülepääs) näidatakse planeeringus informatiivsena.  Alale kavandatakse ühekorruseline kuni 12 m kõrgune peatuse hoone ning välirajatised. Kavandatav ehitisealune pind on kuni 1000 m2. Kavandatava väliala mõõtmed on 50x115 m. Peatuse välialale luuakse ühendus ooteplatvormidega. Ooteplatvormide vaheliseks liikumiseks on ette nähtud eritasandiline ristumine ülepääsu näol, mille mõlemas otsas vertikaalse liikumise hõlbustamiseks on ette nähtud liftid. Ooteplatvormid ja nendevaheline ülepääs ei ole käsitletavad detailplaneeringu alas.  Planeeringulahendus hoone mahu ja asukoha osas täpsustub hoone projekteerimise etapis planeeringuga etteantud piirides.  Lisaks jaamahoonele on lubatud püstitada ehitusteatise kohustusega väikeehitisi ehitisealuse pinnaga 0…60 m2 ja kõrgusega kuni 5 m. Sellised hooned ja rajatised peavad olema põhihoone funktsiooni toetavad, nagu nt katusealune jalgrattaparkla, prügihoone vms. Nimetatud rajatised ja hooned peavad mahtuma lubatud maksimaalse ehitisealuse pinna sisse ja tuleb kavandada arhitektuurselt ning mahuliselt sidusatena jaamahoonega ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.  Käesoleva planeeringu puhul on lähtutud keskkonnateadliku ja energiasäästu põhimõtetest ning antud soovitus lähtuda jaamahoone projekteerimisel energiasäästliku hoone põhimõttest.  Jaamahoone projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Energiatõhususe miinimumnõuded“. 2020. aasta algusest on uute hoonete energiatõhususe miinimumnõudeks A-klassi hoone ehk liginullenergia hoone. Lisaks hoone soojapidavusele ja tehnosüsteemide heale kasutegurile tuleb hoone projekteerimisel tähelepanu pöörata ka hoone jääksoojuse kasutamisele (ventilatsiooni soojustagastusele ja valgustite vabasoojus), taastuvenergia ja looduslike ressursside kasutamisele (päikeseenergia ja sademevee kasutamine) ning automaatika ja mugavusseadmete kasutamisele (tark hoone, valguse, valgusavade ja peegeldavate pindade sihiteadlik planeerimine).  Jaamahoone projekteerimiseks on määratud vastavalt Rail Baltica (*Design Guidelines*) nõue kasutada Balti riikidele iseloomulikke ja arhitektuurselt sobivaid traditsioonilisi ehitusmaterjale. Rajatav hoone peab olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega, visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada naturaalseid toone ja Balti riikide tunnusvärve, Eesti - sinine. Väikeehitised peavad sobima jaamahoone arhitektuuriga. Samad kujunduspõhimõtted kehtivad kogu planeeringuala ja selle detailide kohta, sh väliala ja parkimisala.  Juurdepääs planeeritavale alale on Urge tee T2 kaudu, mis ehitatakse ümber vastavalt IDOM, Consulting, Engineering, Architecture S.A.U. koostatud kohaliku tee Urge tee OR1215 teeprojektile ning teeprojekti koostamise aluseks olevatele Kohila Vallavalitsuse 15.02.2022 korraldusega nr 35 ja Transpordiameti 18.02.2022 korraldusega nr 1.1-3/22/128 väljastatud projekteerimistingimustele. Näidatud on jalgsi juurdepääs raudteejaama hoonele Urge tee lääne poolt vidukti kõrvalt.  Üldparkimine on kavandatud eraldi krundil pos.2. Hoone välialale on ette nähtud parkimiskohad 4 invasõidukile, 6 elektrilaadimisega sõidukile ja minimaalselt 4 taksole. Kokku on kavandatud 86 parkimiskohta. Elektriautode laadimisvõimaluse suurendamiseks vajaliku reservtoru lahendus üldparklale tuleb anda ehitusprojektis.  Haljastus on ette nähtud rajada üksikpuudena ja väiksemate murualadena. Haljastuse kavandamisel juhinduda standardist EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“. Haljastuse planeerimisel tagada istikutele liigiomased kasvutingimused.  Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid. Vaadeldaval alal ega lähipiirkonnas ei asu Natura 2000 alasid, hoiualasid, kaitsealasid, kaitsealuseid liike, püsielupaiku, kaitstavaid looduse üksikobjekte, väärtuslikku põllumajandusmaad ega kultuurimälestisi.  Tegevuse elluviimisega kaasneb positiivne mõju regionaalse ühendatuse ja piirkondade konkurentsivõime tugevdamisega, kuna tekib võimalus kasutada keskuste vahel liikumiseks kiiret, ohutut ja keskkonnasäästlikumat viisi.  Võimaliku negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks peab rakendama järgmisi meetmeid:   * edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud mürataseme normatiive; * ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada eelmises punktis nimetatud määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liiklusmüra normtaset; * ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00 - 7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset; * ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele; * ehitusperioodil valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.   Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis (esitatakse ehitusloa menetluses) kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.  Selleks, et hinnata Rail Balticu Kohila kohaliku peatuse detailplaneeringu koosseisus kavandatava tegevusega kaasnevat müraolukorda projektiala läheduses asuvatele müratundlikele hoonetele ja aladele ning vajadusel välja pakkuda leevendusmeetmed, on Kajaja Acoustics OÜ poolt novembris 2022 koostatud keskkonnamüra hinnang, töö nr 21271-04. Vastavalt koostatud keskkonnamüra hinnangule ei ole kohaliku peatuse detailplaneeringu realiseerimiseks vaja müratundlike hoonete kaitseks lisaks raudtee põhitrassi põhiprojektis ette nähtud leevendusmeetmetele täiendavaid liiklusmüra leevendavaid meetmeid kavandada.  Selgitamaks välja geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused Kohila peatuse planeeringuala territooriumil on Maves OÜ poolt novembris 2022 koostatud Rail Baltica Harjumaa, Raplamaa ja Pärnumaa kohalike peatuste detailplaneeringute ehitus- ja hüdrogeoloogilised uuringud, töö nr 22063. Selle kohaselt ei tohi veetaseme säilitamiseks praegusel tasemel drenaažisüsteemi kahjustada. Kui ehitustööde käigus ulatuvad kaevised kuivendussüsteemini või sellest sügavamale, tuleb tagada dreenide edasine toimimine, juhtides kuivendusvee rajatistest kõrvale või ümber nende.  Veevärk ja kanalisatsioon on ette nähtud tsentraalne, vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele.  Kavandatav Kohila peatus asub maaparandussüsteemide maa-alal. Vastavalt maaparandusseaduse (edaspidi MaaParS) § 47 tuleb tagada maaparandussüsteemi toimimine. Ilma Põllumajandus- ja Toiduameti (edaspidi PTA) loa või kooskõlastuseta on maaparandussüsteemis keelatud takistada veevoolu ja paisutada vett.  Peatuse projekteerimise käigus arvestada PTA poolt 15.01.2020 väljastatud Rail Baltica trassi raudteelõigu Rapla - Kohila DS1-DSP1 projekteerimistingimuste otsusega nr 14.1‑1/1625, et oleks tagatud naaberkinnisasjadele jäävate maaparandussüsteemide ja maaparandussüsteemi eesvoolu nõuetekohane toimimine. Ehitamisega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade kuivendusseisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jäävate maaparandussüsteemide toimimist.  Detailplaneeringu on kooskõlastanud:   * Põllumajandus ja Toiduamet 19.06.2024 (kirjaga nr 6.2-2/26833); * Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet 25.06.2024 (kirjaga nr 16-6/23-06804-004); * Terviseameti Lääne regionaalosakond 27.06.2024 (kirjaga nr 9.3-1/24/6401-2); * Päästeameti Lääne päästekeskus 02.07.2024 (kirjaga nr 7.2-3.4/3899-2); * Kliimaministeerium 22.07.2024 (kirjaga nr 19-11/24/2983-2).   Kohila Vallavolikogu 26.09.2024 otsusega nr 32 võeti vastu ning suunati avalikule väljapanekule Rail Baltica Kohila raudteejaama detailplaneeringu põhilahendus.  Detailplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 25.10 – 08.11.2024. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu määrati 21.11.2024 Kohila vallamaja Jaan Teemanti saali kell 16.00.  Ettepanekuid, arvamusi, küsimusi ja vastuväiteid sai planeeringule esitada kuni 08.11.2024, kirjalikus vormis Kohila Vallavalitsuse aadressile Vabaduse tn 1, Kohila alev, Kohila vald 79804 või üldmeilile [vallavalitsus@kohila.ee](mailto:vallavalitsus@kohila.ee).  Avalikust väljapanekust ja avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust teavitati: Kohila valla kodulehel 04.10.2024; Raplamaa Sõnumid ajalehes 09.10.2024; Kohila valla ajalehes 10.10.2024; ametiasutusi ja isikuid 08.10.2024 kirjaga nr 7-1/79. Samuti olid avaliku väljapaneku ajavahemikul dokumendid kättesaadavad Kohila vallamaja fuajees detailplaneeringute avalike väljapanekute stendil.  Avaliku väljapaneku käigus esitati kaks kirjalikku arvamust, millest ühe esitas OÜ Rail Baltic Estonia (08.11.2024 nr 7-1/99) ja teise OÜ Loone Kinnisvara (08.11.2024 nr 7-1/97). Avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul osalesid OÜ Skepast&Puhkimi planeeringu koostaja ja OÜ Rail Baltic Estonia esindaja. Kohila Vallavalitsuse planeeringu korraldaja tutvustas avalikul väljapanekul laekunud arvamusi ja tulemusi. Need on protokollitud 22.11.2024 kirjaga nr 7-1/106. Arutelu käigus analüüsiti põhjalikult mõlema osapoole esitatud seisukohti ja rakendatavust. Otsustati, et OÜ Rail Baltic Estonia arvamusega arvestatakse täies mahus. Samas OÜ Loone Kinnisvara arvamusega arvestatakse osaliselt, täiendavalt on 26.11.2024 kirjaga nr 7-1/110 selgitatud avaliku väljapaneku avalduse punkti 5 – seisnes müranormi piirväärtustega arvestamist. Mõlema poole ettepanekud ja tähelepanekud on dokumenteeritud. Tulemustega arvestati planeerimisprotsessis. Avaliku väljapaneku ja arutelu eesmärgiks oli tagada osapoolte kaasamine ja läbipaistvus.  **Ettepanek planeeringu elluviimiseks:**   1. viiakse läbi ehitiste ja rajatiste projekteerimine ning ehituslubade taotlemine; 2. viiakse läbi tehnovõrkude liitumiste projekteerimine, vajadusel ehituslubade taotlemine ning väljaehitamine. Viiakse läbi ehitiste ja rajatiste ehitamine. Enne ehituse algust seatakse vajalikud servituudid – servituuti vajavatele ehitistele, rajatistele ja tehnovõrkudele; 3. taotletakse kasutusload. Enne kasutusloa taotlemist jaamahoonele tuleb välja ehitada tehnovõrgud kuni liitumispunktideni.   Raudteerajatistele väljastab projekteerimistingimused ning ehitus- ja kasutusloa Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet.  Käesoleva planeeringuga on kavandatud mahasõit Toome kinnistule juurdepääsuteelt OR121506, mis tuleb rajada põhitrassiprojekti koosseisus ehitatava Kohila liiklussõlmega või käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel.    Detailplaneeringu on koostanud OÜ Skepast & Puhkim (töö nr 2021\_0096\_02)  Vastavalt, planeerimisseaduse § 139 lõike 1 alusel, | | |
|  | | |
| **Kohila Vallavolikogu** | | |
| **o t s u s t a b:** | | |
|  | | |

1. Kehtestada Kohila vallas, Urge külas Rail Baltica Kohila raudteejaama detailplaneering.
2. Kehtestada uus detailplaneeringu planeeringuala vastavalt põhijoonisel esitatud uuele planeeringuala ettepanekule.
3. Tunnistada kehtetuks Kohila Vallavolikogu 26.05.2022 otsusega nr 16 algatatud detailplaneeringu lisas 2 määratud planeeringuala.
4. Kohila Vallavalitsusel avaldada sellekohane teade võrguväljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehtedes Raplamaa Sõnumid ja Kohila valla leht ning Kohila valla kodulehel. Teavitada planeerimisseaduse § 127 lg 1 ja 2 nimetatud asutusi ja isikuid.
5. 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.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

|  |
| --- |
|  |
|  |
| */digiallkiri/* |
|  |
| Kaupo Männiste |
| Volikogu esimees |