



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

30.05.2022 nr 178

Detailplaneeringu kehtestamine

1. Kohila Vallavalitsusele 18.08.2018 esitati detailplaneeringu algatamise avaldus ning eskiislahendus detailplaneeringu algatamiseks Vilivere külla Põhja- ja Lõunapargi ja lähiala katastriüksustele. Planeeringualal kehtib Kohila Vallavolikogu 31.10.2006 otsusega nr 102 kehtestatud Vilivere kinnistu detailplaneering. Alal kehtivat planeeringut on asutud ellu viima, planeeringukohased katastriüksused on moodustatud. Hoonestus planeeritaval alal puudub. Detailplaneeringuga sooviti ümber kruntida planeeringualale jäävad katastriüksused ning määrata ehitusõigus üksikelandute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneering on vaja koostada katastriüksuse kruntideks jagamiseks, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramiseks.
2. Kohila Vallavalitsuse 25. novembri 2019. a korraldusega nr 281 algatati detailplaneeringu koostamine ja anti lähteseisukohad Vilivere külas Põhja- ja Lõunapargi ja lähiala katastriüksustele.
3. Detailplaneeringu algatamisest anti teada Ametlikes Teadaannetes 10.12.2019. a, maakonna ajalehes Raplamaa Sõnumid 20.12.2019. a, ajalehes Kohila valla leht 01.01.2020. a, piirinaabreid teavitati e-kirja teel nr 7-5/1-1 03.01.2020. a ja Riigimetsa Majandamis Keskust teavitati e-kirja teel 03.01.2020. a.
4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli Põhja- ja Lõunapargi ja lähiala katastriüksuste ümberkruntimine üksikelandumadeks, haljasala maadeks ja transpordimaadeks ning ehitusõiguste määramine üksikelandute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeritav ala asub Raplamaal, Kohila vallas, Vilivere külas Kurtna tee edelaküljel mõlemal pool Kaldaääre teed. Planeeritaval alal on 27 katastriüksust sealhulgas 13 elumumaad, 6 tootmistaad, 6 transpordimaad ja 2 üldkasutatavat maad. Maa-ala läbib olemasolev Kaldaääre tee. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 8,1 ha. Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006. a otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on ühepere- ja ridaelamumaa, kus lubatud moodustatava katastriüksuse suurus peab olema vähemalt 2000 m². Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.
5. Kohila Vallavalitsus 18.10.2021. a korraldusega nr 332 võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Põhja- ja Lõunapargi ja lähiala kinnistute detailplaneeringu.

6. Detailplaneeringu põhilahendusena määratakse: - 20 üksikelamu maa kinnistut (7 kinnistut Põhjapargi alal ja 13 kinnistut Lõunapargi alal), hoonestusalad ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused); ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad; tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; sademevee ja drenaaživee ärajuhtimise võimalused magistraaltorustikesse; vertikaalplaneerimise kohustus; haljastuse ja heakorra põhimõtted; piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal; avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.
7. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust anti teada maakonna ajalehes Raplamaa Sõnumid 27.10.2021. a, ajalehes Kohila valla leht 27.10.2021. a, Kohila valla veebilehel 21.10.2021. a ning puudutatud ja huvitatud isikuid 21.10.2021 kirjaga nr 7-5/678.
8. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 17.11-01.12.2021. Planeeringumaterjalidega on võimalik tutvuda tööaegadel Kohila Vallamajas (Vabaduse tn 1) ning digitaalselt Kohila valla veebilehel (<https://kohila.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikustamine1>). Ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringule sai esitada kirjalikult Kohila Vallavalitsusele kuni 01.12.2021. a Vabaduse tn 1, Kohila alev 79804. Väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldatakse ainult juhul, kui väljapaneku kestel laekub kirjalikke arvamusi, mida ei saa arvesse võtta ilma avaliku aruteluta. Arutelu toimumise aeg ja koht antakse sel juhul eelnevalt teada.
9. Avaliku väljapaneku jooksul laekus tähtjaks kirjalikke ettepanekuid 1 (üks), mis on registreeritud kirjaga nr 7-1/100 30.11.2021. a ja arvamusi 1 (üks) mis on registreeritud kirjaga nr 7-5/678-2 02.12.2021. a.
10. Kirjaliku ettepaneku esitas Kaldaääre tee 26 kinnistu omanik, mille kohaselt viidati asjaolule, et planeeringu lahenduses on kasutatud dendroloogilist uuringut aastast 2006, mis ei ole enam asjakohane ning mida tuleks uuendada ning sellele tuginedes koostada tegevuskava puhkealade arenduseks. Täiendavalt on Rail Baltic raudteetrassi ehitustööde ja Riigimetsa Majandamise Keskuse raietööde käigus intensiivistunud loomade liikumine Vilivere küla suunas. Loomade liikumist on nähtud kohalike elanike poolt Põhjapargi ja Lõunapargi alal. Ettepanekus sooviti teostada täiendav ulukite uuring. Lisaks on viidatud seletuskirjas sademevee ja drenaaživee lahendustele, mille kohaselt planeeriti need esialgselt lahendada kinnistu põhiselt. Ettepanekus sooviti teostada uus geodeetiline uuring ning sellele tuginedes sademevee ja drenaaživee ärajuhtimise lahendus.
11. Kirjaliku arvamuse esitas Ristal, Keba ja Partnerid advokaadibüroo, kes esindas ühispoordumisega Lõunapargi edela servas olevaid Kaldaääre tee ja Kõrkja tee omanikke: Kaldaääre tee 24, Kaldaääre tee 22, Kaldaääre tee 20, Kaldaääre tee 18, Kaldaääre tee 16, Kaldaääre tee 16a, Kaldaääre tee 12, Kõrkja tee 4 ja Kõrkja tee 2. Arvamuses on käsitletud ka Kaldaääre tee 26 omaniku ettepanekuid üheselt. Täiendavalt tuli ettepanek vähendada Lõunapargi alal planeeritavate kruntide mahtu - 13 (kolmeteist kümnelt) krundilt 9 (üheksale) krundile. Samuti anda vertikaalplaneerimise täpsem selgitus.
12. Avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldamisest anti teada puudutatud ja huvitatuid isikuid e-kirjaga, mis on registreeritud nr 7-5/63-1 21.01.2022. a. Avaliku

arutelu koosolek on protokollitud nr 7-1/5 26.01.2022. a. Avalikul arutelul tutvustas detailplaneeringu koostamise korraldaja avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja oma seisukohti nende kohta, põhjendades detailplaneeringu koostamisel valitud lahendusi ning vastates muudele detailplaneeringut puudutavatele küsimustele.

13. Kirjalikult esitatud arvamuste ja ettepanekute arvestamise ning mitteamvestamise põhjendused koos lahendustega:

13.1 Lõunapargi mets on halvas seisukorras (kooreüraski kahjustused on laiaulatuslikud). ettepanek: teostada uus metsa dendroloogiline inventariseerimine. Ettepanekuga arvestame. Kuid planeeringus käsitleme detailplaneeringuala kvaliteetsema haljastusprojekti koostamise vajadusega, mis kooskõlastatakse Kohila vallavalitsuse aednikuga. Dendroloogilise uuringu läbiviimine ei ole enam põhjendatud, kuivõrd Põhjapargialal on enamus kuusemetsast ära raiutud ning Lõunapargiala kuusemets on kooreüraski poolt tugevalt kahjustatud ning see eeldab samuti kohustuslikku raiet. Täiendavalt on haljastusprojekti koostamisega võimalik koostöös haljastusspetsialisti või maastikuarhitektida leida võimalused rekreatsioonialade tekitamiseks nii Põhjapargi kui Lõunapargi üldkasutataval maal ning kahjustunud metsa raie asendada uue kõrghaljastuse istutamisega (samuti teerajade rajamiseks, istumispinkide ja infotahvlite paigalduseks).

13.2 Lõunapargi metsas toimub ulukite liikumine. ettepanek: teostada ulukite liikumise uuring. Ettepanekuga ei arvesta. Põhjapargi ja Lõunapargi DP ala asub Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006. a otsusega nr 86) kohaselt väikeelamute juhtotstarbega maal. Ka koostatava üldplaneeringu (algatatud Kohila Vallavolikogu 27.03.2018. a otsusega nr 11) põhieesmärgiks on olemasoleva tiheasustusalade tihendamine. Loomade liikumiseks on väljatöötatud Rohevõrgustiku formaat, mida kajastab Rapla maakonnaplaneering 2030+, mille järgi on antud loomade migreerumiseks ja liikumiseks erinevad koridorid, mis on seotud rohevõrgustiku tuumikaladega. Põhja- ja Lõunapargi DP ala ei kattu rohevõrgustiku koridoridega. Eelnevast lähtuvalt on detailplaneeringuala kagu ja lääneserv piisava puhveralaga, et väikeulukid saaksid liikuda erinevates suundades.

13.3 Lõunapargi DP ala on kevadeti ja sügiseti väga vesine ning on oht, et naaberkinnistud satuvad täiendava liigvee surve alla. Ettepanek: teostada uus geoloogiline uuring ning lahendada sademevee ja pinnase survevee probleem, et ei tekiks naaberkinnistutele täiendavat veesurvet. Ettepanekuga arvestame. Leiame, et täiendava geoloogilise uuringu tegemine ei ole vajalik. Lahendusena viime planeeringusse sisse sademe- ja drenaaživee ärajuhtimise võimaluse planeeritavate kinnistute liitumispunktidest olemasolevatesse kraavidesse magistraaltorude abil. Selle tulemusel ehitatavate kinnistutelt tekkiv maapinna survevesi (drenaaž) ja sademevesi suunatakse mööda sademevee torusid kraavidesse.

13.4 Lõunapargi vertikaalplaneerimine on ebapiisavalt seletuskirjas käsitletud ettepanek: anda/kirjeldada seletuskirjas vertikaalplaneerimise täpsem käsitus. Ettepanekuga arvestame. Kruntidele on soovitatav teha vertikaalplaneerimine ehitusprojekti koosseisus. Kõigil uute maaüksuste omanikel tuleb tagada sademevee ja pinnasevee vaba valgumine kraavide suunas ka nendelt kruntidelt, mis ei piirne kraavidega. Kruntidel on lubatud hoonestusalal ja selle lähiümbruses pinnast tõsta, kuid tingimusel, et pinnas paigaldatakse laugete servadega loodusesse sulanduvalt ja tagatakse vaba vee valgumine oma krundilt ja ka naaberkruntidelt kraavide suunas. Nõutud on kruntide piiridel jätta pinnasekõrgus praegusele tasemele või ka vajadusel pisut õgvendada, et sademevesi ja pinnasevesi saaks mööda piire vabalt kraavide suunas valguda.

13.5 Lõunapargi planeeritavate kinnistute maht on liiga suur (varem 7, nüüd 13)

ettepanek: vähendada kinnistute osakaalu kuni 9 kinnistuni, et suurendada üldkasutatava maa kasutamise võimalust avalikkuse poolt ning lahendada sellega liigvee probleem. Ettepanekuga ei arvesta. Põhjapargi ja Lõunapargi DP ala asub Kohila valla üldplaneeringu kohaselt väikeelamute juhtotstarbega maal. Ka koostatava üldplaneeringu põhieesmärgiks on olemasoleva tiheasustusalade tihendamine. Kinnistute arvu vähendamine 9 (üheksa)-ni ei anna võimalust ringliikluse korraldamiseks Lõunapargi alal. Väljapakutud ettepaneku lahendusena väheneksid planeeritavate kinnistute pindalad tunduvalt ning võivad minna vastuollu üldplaneeringu kohase minimaalse pindalaga. Ringliiklus on põhjendatud vajadus, mille tulemusel paraneb alal liikluskorraldus nii jäätmekäitluse, päästeameti kui ka hooldustööde (ka talvised) tarbeks. Peamine kinnistute mahu vähendamise põhjus olevat liigvee probleem naaberkinnistute suunas. Eelnevalt lähtuvalt on planeeringulahendust muudetud sademevee ja drenaažvee sundsuunamisega olemasolevatesse kraavidesse magistraalorustikega, mille tulemusel naaberkinnistutele liigvee kandumise mure peaks saama lahendatud. Vastavalt maaomaniku majanduslikele võimalustele nähakse ette üldkasutatava pargiala korrastamine ja raied, muu maastikku muutev tegevus tuleb kooskõlastada Kohila valla haljastusspetsialistiga (aednikuga). Detailplaneeringu parandatud põhijoonisele on kantud jalgteede võrgustik üldkasutataval maal. Tulevikus võib alale paigaldada ka väiksemaid rajatisi – puhkepingid, infotahvlid. Uushaljastuse rajamisel tuleks arvestada ka erakasutusse jääval alal säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Haljastuse kujundamisel arvestada paiknevate kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega, elektriliini kaitsevööndis on lubatud ainult madalhaljastus. Uute insenervõrkude rajamisel teha kaevetöid selliselt, et ei kahjustuks kasvavate puude juurestikku.

14. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul kirjalikke arvamusi ja ettepanekuid arutati samuti Kohila Vallavolikogu maakomisjonis, mis on protokollitud kirjega nr 1-5.5/4 31.03.2022. a.
15. Täpsustatud lahendused ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning lahenduse täpsustamine ei riiva avalikku huvi. Sellest tulenevalt ei korraldanud Kohila Vallavalitsus uut detailplaneeringu avalikku väljapanekut ning avalikku arutelu.
16. Kohila Vallavalitsus ja huvitatud isik sõlmisid kehtestamise eelselt alljärgnevad kokkulepped:
 - 16.1 Võttes aluseks Planeerimisseaduse § 131 lg 2 lepivad pooled kokku, et PLANEERINGU kohased teed (vt põhijoonis pos.9, pos.28 ja pos.26) sh kergteed (vt põhijoonis pos.10, pos.11 ja pos.27), tehnovõrgud ja rajatised sh juurdepääsuteed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sademe- ja drenaažvee magistraal süsteemi, üldkasutatava maa - haljastuse ning maastiku (vt põhijoonis pos.8 ja pos.25) väljaehitamise kuni planeeringujärgsete maaüksusteni on ARENDAJA kohustuseks.
 - 16.2 ARENDAJA kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama kõik PLANEERINGU järgsed teed (vt põhijoonis pos.9, pos.28 ja pos.26) sh kergteed (vt põhijoonis pos.10, pos.11 ja pos.27) , tehnovõrgud ja rajatised sh juurdepääsuteed, vee ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sademe- ja drenaažvee magistraal süsteemi, üldkasutatava maa - haljastuse ning maastiku (vt põhijoonis pos.8 ja pos.25), PLANEERINGUGA ettenähtud ulatuses ning taotlema eelmainitud rajatistele kasutusload.
 - 16.3 ARENDAJA kohustub korraldama PLANEERINGU kohaste teede, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamiseks vajalike asjaõiguste seadmised ja vajadusel maksma nende eest tasu. Juhul, kui osutub vajalikuks kinnisasja või selle osa

üldistes huvides sundvõõrandamine, tasub sundvõõrandamistasu ARENDAJA.

- 16.4 ARENDAJA on kohustatud peale PALNEERINGUGA ettenähtud vee- ja kanalisatsiooni ning sademe- ja drenaaziveerajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale (Kohila Maja OÜ) ning muud ettenähtud ja rajatud tehnovõrgud ja rajatised tuleb ARENDAJAL ja vastavate teenuspakkujate omavahel saavutatud kokkulepete alusel võõrandada edasi võrguettevõtjatele.
- 16.5 ARENDAJA võõrandab PLANEERINGU kohased avalikuks kasutamiseks mõeldud teed (vt põhijoonis pos.9, pos.28 ja pos.26) sh kergteed (vt põhijoonis pos.10, pos.11 ja pos.27), tehnovõrgud ja rajatised sh juurdepääsuteed, üldkasutatava maa - haljastuse ning maastiku (vt põhijoonis pos.8 ja pos.25), peale nende kasutuslubade saamist tasuta Kohila vallale ja võrguettevõtjatele.
- 16.6 Lepingu p.3.1 kuni p.3.5 nimetatud kohustused täidab ARENDAJA VALLA ühepoolselt määratava tähtaja jooksul, milleks on 5 aastat, alates PLANEERINGU kehtestamise kuupäevast.
- 16.7 VALLAVALITSUS väljastab PLANEERINGUGA moodustatud kruntide elamutele ehitusload peale kokkuleppe p.3.1 kuni p.3.5 ja p.3.7 nimetatud kohustuste täitmist.
- 16.8 VALLAVALITSUSEL on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja § 131 lõike 6 alusel, kui arendaja ei täida kokkuleppega võetud kohustusi p.3.1 kuni p.3.5 ja p.3.7, ei taga detailplaneeringuala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringuala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringuala igakordne omanik ei sõlmi VALLAVALITSUSEGA antud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

17. Detailplaneeringu on koostanud Valtu Projekt OÜ, töö nr 19-10.

Planeerimisseaduse § 128 lõigete 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

1. Kehtestada Kohila vallas Vilivere külas Põhja-pargi, Lõunapargi ja lähiala detailplaneering.
2. Kohila Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Kohila valla leht ja Raplamaa Sõnumid, riiklikus infosüsteemis Ametlikud Teadaanded ning Kohila valla kodulehel. Kui teavitamine ei ole vallalehe Kohila valla leht ilmunissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla lehes esimesel võimalusel.
3. Teade detailplaneeringu kehtestamise kohta saata planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.
4. Korralduse peale võib esitada Kohila Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Allar Haljasorg
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär