



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

11.03.2024 a. nr 2-2/63

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohila vallavalitsusele esitati 01.03.2022 reg kirjaga nr 7-5/183-1 detailplaneeringu koostamise avaldus Kohila vallas, Kohila alevis, Viljandi mnt 39 (kü 31801:026:0090, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 3253 m²) maaüksusele.

Kohila Vallavalitsuse 04. aprilli 2022. a korraldusega nr 113 algatati Kohila vallas, Kohila alevis, Viljandi mnt 39 maaüksuse detailplaneeringu koostamine.

Planeeritav ala asub Kohila vallas Kohila alevis Tohisoo pargi lõunapoolse serva lääne nurgas. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 3253 m².

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on ärimaa. Kohila valla koostatava üldplaneeringu (algatatud Kohila Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 11) alusel on antud kinnistu juhtotstarvet täpsustatud väikeelamute maa juhtotstarbeks. Peasjalikult seoses kinnistu elamumaa sihtotstarbe ja kehtiva ehitusloa olemasolul (EHR kood 109008869) ning koostatava üldplaneeringu starteegilistele eesmärkidele tuginedes. Väikeelamu maa juhtotstarve on paindlik ka väike-ettevõtluse arendamisel – üüri/rendipinnad. Arengu ja ruumi planeerimisel tiheasustusalal on antud detailplaneeringu alal paiknev varisemisohtlik vare sobilik planeerida ümber, mis tõstaks kogu pargi atraktiivsust ning vähendaks üldilmet kahjustavat visuaalset müra keskkonnas. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu põhilahenduses on määratud Viljandi mnt 39 krundile hoonestusala ja ehitusõigus, sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, tehnovõrkude ja -rajatiste ning ligipääsuteede asukohtada määratlus.

Planeeritud hooneid võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sisse ning vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusala on määramisel on lähtunud olemasoleva hoone asukohast. Olemasolev hoone ja vare vajadusel lammutada. Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektiga. Hooned projekteerida nii, et see sobituksid harmooniliselt Tohisoo mõisaansambli hoonetega.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina, eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Keelatud on immiteerivad materjalid: plastik, ümarpalk välisviimistluses ning erksad, intensiivsed ja „ultra“ värvitoonid. Ehitusõiguses osas on lubatud maksimaalne hoonete arv krundil 2 ja üks abihoone, lubatud suurim ehitisealune pindala kuni 700 m², ehitiste suurim lubatud kõrgus kuni 9 m, lubatud suurim korruselisus 2 / 1, lubatav katusekalde vahemik 30⁰-45⁰ – abihoonetel ja rajatistel lubatud ka väiksem katusekalde.

Säilitada ja parendada tuleb olemasolev raudkivimüür. Saeveski tn poolse müüri võib lammutada ainult märgitud ulatuses krundile ligipääsu loomiseks. Müüri Viljandi mnt poolne osa tuleb rekonstrueerida (lõigu ulatus ligikaudu 35m). Hoone ehitusprojektiga lahendada ka peatumise ja parkimise tõkestamise võimalikkus Tohisoo pargi sisese tee servas, mis piirneb Viljandi mnt 39 krundiga.

Planeeringualal on läbi viidud dendroloogiline haljastuse eksperthinnang (OÜ Deverde, Viljandi mnt 39 „Haljastuse hinnang“ 31.08.2023 töö nr 23072). Uuritud alal tuvastati kokku 2 väga väärtuslikku objekti (kahest puust koosnev hariliku pärna grupp ja harilik tamm). Väärtuslikke (II klass) objekte on kokku 4 - harilik tamm, arukask ja 2 kolmest puust koosnevat hariliku vahtra gruppi. Oluliseks (III klass) on loetud 2 arukaske, 1 harilik mänd ja 1 harilik pärn. Ülejäänud puud ja puudegrupid on tunnistatud väheväärtuslikeks (IV klass). Hinnatud puittaimede võrade projektsioonid ja väärtusklassid on kantud DP tugiplaanile ning põhijoonisele. Kõik I ja II väärtusklassi puud tuleb säilitada. Võimaluse korral säilitada ja säilitamise korral kaitsta ehitustööde ajal olemasolevaid III väärtusklassi puid. Säilitatavate puude juurestiku kaitseala ulatuses kaevetööde tegemise korral võtta tarvitusele vajalikud meetmed vastavalt asjakohastele juhendmaterjalidele (nt. EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“).

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjast.

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud tsentraalselt, vastavalt OÜ Kohila Maja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas, eelnevast tulenevalt lahendatakse soojavarustus lokaalselt, keelatud on õlikütte kasutamine.

Planeering viiakse ellu ühes etapis. Tehnovõrkude rajamine 2024 – 2025.a. ja 2026.a. lõpuks on eeldatav hoonete valmimine. Ajagraafik ei ole lõplik, võib esineda muudatusi. Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

Kohila vallavalitsus teavitas 20.04.2022 reg kirjaga nr 7-1/42 Rahandusministeeriumit detailplaneeringu koostamise algatamisest. Rahandusministeerium juhtis tähelepanu, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel. Kooskõlastamisele paluti kaasata Muinsuskaitseamet. Muinsuskaitseameti kirjas, mis saadeti planeeringu korraldajale 12.07.2022, juhiti tähelepanu, et ametit kaasata ei ole vajalik ning viitas Keskkonnaameti kaasamisele. Kuivõrd planeeritava alal ei paika keskkonnakaitselisi objekte sh kaitseala, hoiuala, püsielupaiga või kaitstavat üksikobjekti, ei ole Keskkonnaametiga kooskõlastamine üldjuhul nõutav, eelnevast lähtuvalt Keskkonnaametit planeeringu

kooskõlastamisse ei kaasatud. Kohila vallavalitsus kaasas kõiki Tohisoo pargis asuvaid asutusi, ettevõtteid ja Saeveski tänava elanikke kogu planeeringu menetluse käigus ning informeeris detailplaneeringu algatamisest kui ka avaliku väljapaneku põhilahendusest.

Kohila Vallavalitsuse 08.01.2024 korraldusega nr 2-2/2 võeti vastu ning suunati avalikule väljapanekule Viljandi mnt 39 detailplaneeringu põhilahendus. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 15.02.2024 – 29.02.2024. Avalikust väljapanekust teavitati Kohila valla ajalehes 01.02.2024, Kohila valla kodulehel 15.01.2024. Kaasatavaid ja koostöötegijaid teavitati 17.01.2024 reg kirjaga nr 7-1/5. Kirjalikke küsimusi, arvamusi, ettepanekuid ja vastuväiteid sai esitada kuni 29.02.2024. Avaliku väljapaneku jooksul ei laekunud kirjalikke avaldusi. Võttes arvesse eelnevat ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav kui detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei ole detailplaneeringu kohta esitatud kirjalikke arvamusi. Lähtuvalt eelnevast avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu ei korraldatud. Samuti ei esitata planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt detailplaneeringut heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kui kõik avalikul väljapanekul esitatud arvamused on arvesse võetud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

- Transpordiamet 12.12.2023 (reg kirjaga nr 7-1/83)
- Päästeamet 10.01.2024 (reg kirjaga nr 7-1/2)

Detailplaneeringu on koostanud OÜ Raadius Arhitektid (töö nr 223)

Planeeringuga ei kavandata „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus“ § 6 lõige 1 alusel nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase ja õhu saastumist. Tegevusega kaasnevad mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal on eeldatavalt lühiajalised ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu alaga. Sotsiaalne mõju on eeldatavalt positiivne soses planeeringu piirkonda tekkivate kvaliteetsete elamispindade lisandumisega, varemetes ohtliku hoone asendamisega uue hoonega ja visuaalse häiringu likvideerimisega. Ajutise negatiivse sotsiaalse mõju põhjustab peamiselt ehitusega seotud tegevused. Kultuuriliste mõjude osas on planeeringus lähtutud ajaloolise mõisapargi piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuurist ning määratud on sobivad arhitektuurilised tingimused.

Planeeringuga kavandatud vastab kehtivatele nõuetele ning Kohila valla üldplaneeringu strateegilistele eesmärkidele.

Planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lõike 1 alusel 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. Kehtestada Kohila vallas, Kohila alevis, Viljandi mnt 39 (kü 31801:026:0090) maaüksuse detailplaneering.
2. Kohila Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Kohila valla leht ja Raplamaa sõnumid, infosüsteemis Ametlikud Teadaanded ning Kohila valla kodulehet. Kui teavitamine ei ole ajalehe Kohila valla leht ilmunissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade vallalehes esimesel võimalusel.
3. Teade detailplaneeringu kehtestamise kohta saata planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud asutustele ja isikutele.
4. 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 esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Allar Haljasorg
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtson
Vallasekretär