KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila 01.04.2024 nr 2-2/80

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohila Vallavalitsusele esitati 05.05.2022 reg kirjaga nr 7-5/358-1 OÜ Varainvest poolt detailplaneeringu koostamise algatamise avaldus Kohila vallas, Aespa alevikus, Põhjakodu (kü 31701:001:1599) maaüksusele.

Kohila Vallavalitsuse 27.06.2022 korraldusega nr 213 algatati Põhjakodu kinnistu detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu eesmärgiks oli Põhjakodu kinnistule uue hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ehitisealuse pinnaga kuni 2000 m^2 ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude- ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine. Planeeritava ala suurus ligikaudu 8269 m^2.

Kohila Vallavalitsuse 20.03. 2023 korraldusega nr 2-2/59 muudeti Põhjakodu kinnistu detailplaneeringuala piire, milles lisati täiendavalt juurde Põhjakodu puurkaev kinnistu ning määrati olemasoleva puurkaevu taponeerimine, Kohila valla ühisveevärgiga liitumine, kinnistu ehitustingimused ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude- ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine. Planeeritava ala suurus ligikaudu 2204 m^2. Eelnevast teavitati avalikkust Kohila valla ajalehes 05.04.2023, Kohila valla kodulehel 28.03.2023 ning asutusi ja isikuid teavitati 29.03.2023 reg kirjaga nr 7-1/34.

Uueks planeeritava ala suuruseks on ligikaudu 1,04 ha.

Planeeritav ala asub Rapla maakonnas, Kohila vallas, Aespa aleviku põhjapoolse tipu Põhjakodu kinnistul (kü 31701:001:1599, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 8269 m^2) ja naaberkinnistul Põhjakodu puurkaev kinnistul (kü 31701:001:0265, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 2204 m^2). Ala piirneb peamiselt elamumaadega (üksikelamud), põhjapoolsest tipust ärimaaga (kaubandushoone).

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt kaubandus, teenindus ja büroohoonete maa ala ning osaliselt väikeelamute maa

juhtotstarbega ala, kus põhiliselt on lubatud ühepere-, paaris- ja ridaelamud. Kohila valla koostatava üldplaneeringu alusel (vastu võetud Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 27) asub Põhjakodu katastriüksus äri maa-alal ja Põhjakodu puurkaev katastriüksus elamute juhtotstarbega maa-alal (lubatud peaotstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud).

Planeeringuga määratakse Põhjakodu kinnistule (vt. põhijoonis koos tehnovõrkudega, Pos 1) hoonestusala ja ehitusõigus kaubandustoitlustus- ja/või teenindushoone rajamiseks. Detailplaneeringuga jagatakse ka Põhjakodu puurkaev kaheks krundiks, millest ühele määratakse elamumaa (vt. põhijoonis Pos 2) ja teisele transpordimaa (vt. joonis 4-põhijoonis koos tehnovõrkudega,Pos 2) sihtotstarve. Elamumaa krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks koos hoone toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja juurdepääsude võimalike asukohtade määramisega. Transpordimaa sihtotstarbega krunt (vt. joonis 4 -põhijoonis koos tehnovõrkudega, Pos3) liidetakse detailplaneeringu realiseerimise staadiumis Põhjakodu tänav katastriüksusele. Lisaks likvideeritakse ja tamponeeritakse Põhjakodu puurkaev katastriüksusel asuv puurkaev.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused ja arhitektuursed nõuded on toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja tabelis 2 „arhitektuursed nõuded hoonetele“ akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kohila valla poolt väljastatud lähtetingimustest.

Planeeringuala igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kohila vallale kohustust rajatavate hoonete ega tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse Kohila valla ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel sellekohane haldusleping.

OÜ Kohila Maja tehnilistes tingimustes on kirjas, et kõik planeeritavad torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega, liitumisega seotud kulud tasub arendaja. Täpsemad tingimused liitumiseks lepitakse kokku detailplaneeringust huvitatud isiku ja OÜ Kohila Maja vahel.

Planeering viiakse ellu ühes etapis. Tehnovõrkude rajamine 2023-2024. a ja 2026. a lõpuks eeldatav hoonete valmimine.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

- Transpordiamet (13.06.2023 reg kirjega nr 7.2-2/23/12269-4)
- Päästeamet (13.06.2023 reg kirjega nr 7.2-3.4/3303-2)
- OÜ Elektrilevi (06.06.2023 reg kirjega nr 4112622214)
- OÜ Kohila Maja (07.06 reg kirjega nr 4-14/14-23)

Kohila Vallavalitsuse 03.07.2023 korraldusega nr 2-2/148 võeti vastu ning suunati avalikule väljapanekule Põhjakodu kinnistu detailplaneeringu põhilahendus. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 04.08.2023 – 17.08.2023. Avalikust väljapanekust teavitati Kohila valla ajalehes 20.07.2023, Kohila valla kodulehel 17.07.2023. Kaasatavaid ja koostöötegijaid teavitati 18.07.2023 reg kirjaga nr 7-1/50. Kirjalikke küsimusi, arvamusi, ettepanekuid ja vastuväiteid sai esitada kuni 17.08.2023.
Avaliku väljapaneku jooksul laekus tähtajaliselt kirjalikke ettepanekuid ja selgitustaotlusi.

Vastavalt planeerimisseaduse § 136 lõike 1 ja 3 alusel, teavitas Kohila Vallavalitsus avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust: kaasatavaid ja koostöötegijaid 05.09.2023 reg kirjaga nr 7-1/57; maakonna ajalehes Raplamaa Sõnumid 13.09.2023; Kohila valla kodulehel 07.09.2023 ning Kohila valla ajalehes 21.09.2023. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldati 03.10.2023 Kohila vallamaja Teemanti saalis kell 16.00. Avalikul arutelul osaled need isikud, kes ettepanekuid esitasid ja selgitusi küsisid. Planeeringu korraldaja selgitas ettepanekute arvesse võtmist ning vastas täiendavatele küsimustele planeeringu ja selle elluviimise kohta.

Planeeringut ei esitata planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt 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 koostanud OÜ Paabor Projekt (töö nr DP-15-2022, ID 111512), maastikuarhitekt magister Marlen Paabor (diplom nr MB007187) ning kontrollinud volitatud maastikuarhitekt (tase 7) Gerly Toomeoja (kutsetunnistus nr 152112).

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

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 Aespa piirkonda tekkiva konkurentsivõimelise kaubandusotstarbega krundi planeerimisega kui ka planeeringuga funktsionaalselt seotud Põhjakodu tänaval paikneva veetorustiku ülendmisega vee-ettevõttele OÜ Kohila Maja, mis tagab kvaliteetse joogivee kättesaadavuse. Ajutise negatiivse sotsiaalse mõju põhjustab peamiselt ehitusega seotud tegevused. Kultuuriliste mõjude osas on planeeringus lähtutud piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuurist ning määratud on sobivad arhitektuurilised tingimused.

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, Aespa alevikus, Põhjakodu maaüksuse detailplaneering.

2. Kohila Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Kohila valla leht ja Raplamaa Sõnumid, infosüsteemis Ametlikud Teadaanded ning Kohila valla kodulehel. Kui teavitamine ei ole ajalehe Kohila valla leht ilmumissageduse 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 saama või 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