



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

01.04.2024 nr 2-2/81

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohila Vallavalitsusele esitati 14.12.2022 reg kirjaga nr 7-1/124 Kohila vallas, Sutlema külas, Väravatorni tee 11 krundi detailplaneeringu koostamise alagatamise taotlus.

Kohila Vallavalitsuse 06.03.2023 korraldusega nr 2-2/49 algatati Sutlema külas, Väravatorni tee 11 krundi detailplaneeringu koostamine.

Planeeritav ala asub Kohila vallas, Sutlema külas, Sutlema mõisapargi Väravatorni tee 8 maaüksus ja Sakste maaüksus vahelisele alale. Planeeritav ala koosneb Väravatorni tee 11 (kü 31701:001:0717, ruumikuju pindala 2,17 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) maaüksusest. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 2,17 ha.

Planeeringu alal on kehtiv detailplaneering, mis on kehtestatud Kohila Vallavalitsuse 08.06.2015 korraldusega nr 158 „Uuetorni detailplaneering“. Planeeringu eesmärgiks oli ühe elamumaa (pindala 5053 m²) ja transpordimaa (pindala 1349 m²) moodustamine maatulundusmaa (pindala 28079 m²) jagamise teel ja ehitusõiguse määramine uue üksikelamu ehitamiseks moodustatavale elamumaale. Detailplaneering on ellu viidud osaliselt.

Kehtiva Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) alusel asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa, põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute maa-ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted.

Koostatava Kohila valla üldplaneeringu (vastu võetud, Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 27) alusel asub planeeritav ala elamu maa-alal, kus on lubatud peaotstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud. Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrval otstarvete kavandamisel peab elamu maa-alale arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist.

Kohila Vallavalitsuse 22.01.2024 korraldusega nr 2-2/29 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Väravatorni tee 11 krundi detailplaneeringu põhilahendus.

Detailplaneeringu põhilahenduses on määratud Väravatorni tee 11 maaüksuse: maatulundusmaa 100% sihtotstarbe muutmine maatulundusmaa 90% ja ärimaa 10% sihtotstarveteks; hoonestusala ja ehitusõiguse määramine kuni 1000 m² ehitisealuse pinnaga hoonete ehitamiseks (täisehitusprotsent 4,6%), maaüksusele on lubatud 1 üksikelamu ja 5 abihoonet, lisaks

ehitusõigusega määratud hoonetele võib krundile ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoonet, väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualused, mänguväljak); päikesepaneelide põhimõtteline asukoht on määratud (vt põhijoonis tehnovõrkudega); detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste põhimõtted on määratud (vt seletuskiri punkt 8.2, punkt 8.4, punkt 8.5); tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõte on määratud (vt seletuskiri punkt 8.9) ning avalikule teele juurdepääsutee võimalik asukoht ning liikluskorralduse põhimõte on määratud – Väravatorni tee 11 maaüksuse kasuks on sõlmitud avalikule teele juurdepääsu servituudi leping Sakste (kü 31701:001:0216) maaüksusega.

Väravatorni tee 11 maaüksuse ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt. Maaüksuse igakordne omanik kohustub ehitised välja ehitama ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ning aidatakse kaasa elamute maa-ala mitmekesistamisele ja luuakse elukohalähedasi töökohti. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi.

Planeeringualale ulatub kultuurimälestisena riikliku kaitse alla võetud ehitismälestise Sutlema mõisa väravatorn (reg nr 15253) kaitsevöönd.

Detailplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 15.02.2024 – 29.02.2024. Ettepanekuid, arvamusi, küsimusi ja vastuväiteid sai esitada kirjalikus vormis kuni 29.02.2024 Kohila Vallavalitsuse ametlikele aadressidele. Planeeringu avalikust väljapanekust teavitati Kohila valla ajalehes 01.02.2024, Kohila valla kodulehel 01.02.2024 ning asutusi ja isikuid teavitati 01.02.2024 reg kirjaga nr 7-1/15.

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.

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 seoses planeeringu piirkonda tekkiva maa-ala mitmekesistamisega. 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.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

- Päästeameti Lääne päästekeskus 10.01.2024 (reg kirjaga nr 7-1/3)

Detailplaneeringu on koostanud OÜ Terav Kera (töö nr DP-22-22), maastikuarhitekt ehitusinsener (tase 6, kutsetunnistus nr 167608) Jane Asper ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg.

Planeeringuga kavandatu 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, Sutlema külas, Väravatorni tee 11 krundi 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 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 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