



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

01.04.2024 nr 2-2/79

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohila Vallavalitsusele esitati 11.01.2022 reg kirjaga nr 7-5/38-1 taotlus Kohila vallas, Pihali külas, Sõerumõisa, Vanakubja, Sõõru, Sõerupargi ja Tammesõõri kruntide detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Kohila Vallavalitsuse 07.03.2022 korraldusega nr 65 algatati detailplaneeringu koostamine ja anti lähteseisukohad Kohila vallas, Pihali külas, Sõerumõisa (katastritunnus 31701:006:0114, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 3 ha), Sõõru (katastritunnus 31701:001:1828, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 13343 m²), Sõerupargi (katastritunnus 31701:001:1829, sihtotstarve maatulundusmaa 70% ja ärimaa 30%, pindala 3,66 ha), Vanakubja (katastritunnus 31701:001:1804, sihtotstarve maatulundusmaa 70% ja ärimaa 30%, pindala 3,89 ha) ja Tammesõõri (katastritunnus 31701:001:1805, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6,12 ha) kruntidel.

Planeeritav ala asub Pihali külas 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee ääres. Planeeritav ala koosneb Sõerumõisa, Sõõru, Sõerupargi, Vanakubja ja Tammesõõri kinnistutest. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 18 ha. Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala hajaasustuses, mille maakasutuse juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 18 ha.

Kohila Vallavalitsuse 08.01.2024 korraldusega nr 2-2/1 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Sõerumõisa, Sõõru, Sõerupargi, Vanakubja ja Tammesõõri kruntide detailplaneeringu põhilahendus.

Detailplaneeringu põhilahendusena on määratud täiendav Sõõru krundi jagamine (kavandatud krundid Sõõru ja Tõnni), täpsustatud on kruntide sihtotstarbed, muudetud on kruntide piire (kü Sõerupargi, kü Sõerumõisa, kü Tammesõõri), määratud on hoonestusalad ja ehitusõigus planeeritud kruntidele, määratud on tehnovõrkude ja -rajatiste servituudid ning ligipääsuteede asukohad avalikult kasutatavalt teelt.

Ala haldab heaolu- ja puhkekeskus OÜ Adila Camp, mis pakub territooriumil võimalusi nii

aktiivseks puhkuseks, sportlikuks rekreatsiooniks kui ka erinevate kultuuri- ja sotsiaalsete ürituste korraldamiseks. Lähtuvalt eelnevast, on leitud parim tasakaalustatud ruumilahendus spordiväljakute, klubihoonete ja majutushoonete vahel.

Uute hoonete projekteerimisel peab arvesse võtma olemasolevate hoonete kujunduslikku olemust ja planeeringut. Hooned on lubatud ehitada viilkatustega, mille kaldenurk on 30-45 kraadi. Lubatud on kuni kahe korruselised hooned, mille lubatav harja kõrgus on kuni 9 meetrit. Kõrval- ja abihooned on lubatud ehitada ühe korruselistena, mille lubatav harja kõrgus maapinnast on kuni 7 meetrit. Riigitee poolses servas on teekaitsevööndi laius 30 meetrit. Hoonete tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektiga. Ehitusprojektide eskiisid tuleb eelnevalt kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

Huvitatud isik on kohustatud rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva tööprojektina. Valminud trassidele peab koostama teostusjoonised ja taotlema kasutusload.

Detailplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 15.02.2024 – 29.02.2024. Ettepanekuid, arvamusi, küsimusi või vastuväiteid sai esitada planeeringule kuni 29.02.2024 kirjalikus vormis Kohila Vallavalitsuse ametlikele aadressidele. Avalikust väljapanekust teavitati Kohila valla ajalehes 01.02.2024, Kohila valla kodulehel 15.01.2024 ning asutusi ja isikuid teavitati 17.01.2024 reg kirjaga nr 7-1/7. 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, 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 22.12.2023 reg kirjaga nr 7-5/848-5
- Päästeamet 06.10.2023 reg kirjaga nr 7-5/848-2

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 väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu alaga. Sotsiaalne mõju on eeldatavalt positiivne seoses planeeringu piirkonda tekkivate rekreatsiooni ja turismi

suunitlusega otstarvete lisandumisega. Ajutise negatiivse sotsiaalse mõju põhjustab peamiselt ehitusega seotud tegevused. Kultuuriliste mõjude osas on planeeringus lähtutud piirkonnas väljakujunenud heaolu- ja puhkekeskuse asustusstruktuurist ning määratud on sobivad arhitektuurilised tingimused.

Detailplaneeringu on koostanud OÜ Valtu Projekt (töö nr 21-09, DP ID 106412).

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, Pihali külas, Sõerumõisa, Sõõru, Sõerupargi, Vanakubja ja Tammesõõri kruntide 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 kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Allar Haljasorg
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märton
Vallasekretär