



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

01.04.2024 nr 2-2/83

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohila Vallavalitsuse 30.05.2016 korraldusega nr 165 algatati Tööstuse tn 29a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine ning anti lähteseisukohad.

Planeeritav ala asub Kohila alevi põhjaosas Tööstuse tänava äärsel alal. Läänest külgneb planeeritav ala Tööstuse tn 23 elamumaaga ja Tööstuse tn 19a tootmismaaga. Põhjast piirneb ala Tööstuse tn 27a tootmismaaga ja Vetuka tee 3 maatulundusmaaga. Idast piirneb ala reformimata maaga.

Detailplaneeringu algatamisest anti teada 08.06.2016 ilmunud ajalehes Raplamaa Sõnumid. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ilmus teade Ametlikes Teadaannetes 06.06.2016. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikud arutelud toimusid 07.11.2017 ja 07.05.2018, mille toimumise ajast teavitati puudutatud isikuid e-kirjadega 23.10.2017 ja 27.04.2018 ning mille toimumise ajast anti teada 25.10.2017 (nr 15) ja 25.04.108 (nr 6) ilmunud Kohila valla ajalehtedes.

Kohila Vallavalitsuse 17.05.2019 korraldusega nr 125 võeti vastu ning suunati avalikule väljapanekule Tööstuse tn 29a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhilahendus. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 19.06.2019-03.07.2019, kirjalikke küsimusi, ettepanekuid ja arvamusi sai esitada kuni 03.07.2019. Avaliku väljapaneku jooksul ei laekunud kirjalikke avaldusi. Avalik arutelu toimus 08.07.2019 Kohila valla istungite saalis, milles osalesid vallavalitsuse ametnikud, KÜ Tööstuse tn 27 esindaja ning KÜ Tööstuse tn 29 esindaja. Detailplaneeringu korraldaja selgitas planeeringu lahendust ning vastas arutelu jooksul esitatud küsimustele. Probleemseks asjaoluks osutus KÜ Tööstuse tn 27 ja KÜ Tööstuse tn 29 kruntide esist läbiva tee lahendus, mida planeeriti teha avalikuks kasutamise teeks ning pidi ühendama omavahel idapoolse ja läänepoolse kavandatava tee, ringistamise eesmärgil. Lisaks kavandati ka uuendatud parkimiskord KÜ Tööstuse tn 27 ja KÜ Tööstuse tn 29 õuealale koos lisakohtadega. Eelnevalt käsitletud olemasolevate korterelamute kruntide läbiva tee ja parkimiskorralduse elluviimine jäänuks planeeringu kohaselt korteriühistute kanda. Korteriühistute esindajad selgitasid, et planeeringu elluviimine selliselt ei ole ühistutele finantsiliselt jõukohane ning kavandatud lahenduse elluviimine võib ulatuda keskpikka või pikka aega, arvestades eelnevat ei olnud nõus planeeringu lahendust kooskõlastama.

Lähtuvalt eelnevast on planeeringu lahendust muudetud olemasolevate KÜ Tööstuse tn 27 ja KÜ Tööstuse tn 29 kasuks, parendatud planeeringu põhilahendusest on välja jäetud nimetatud korteriühistute läbiva tee ja parkimiskorralduse lahendus. Jäetud on võimalus antud ala korteriühistutel realiseerida neile mõistlikul ajal ehitusseadustikus sätestatud korras.

Parendatud põhilahenduses on täiendavalt muudetud:

- transpordimaa koridorid, kavandatud kortermajade maaüksustest välja jäävate maaüksustena;
- muudetud on Tööstuse tänava äärsete kavandavate hoonete lubatud puitakende kasutamine, profiilimitatsiooniga plastik- ja puitaluminiium raamide lubamiseks, kuid välistatud on valge värvusega akna raamide kasutamine;
- sademevee juhtimine puurkaevu sanitaarkaitse alas olevasse kraavi pole lubatud (Veeseadus § 129 Sademevee suublasse juhtimise nõuded (7) Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud). Pos 1 ja 2 kruntidel asub eelnimetatud puurkaevu sanitaarkaitseala. Pos 1 krundi maapinna vertikaalplaneerimine tuleb kavandada selliselt, et sademeveed valgusid sanitaarkaitsealast lõuna suunas. Olemasolev kraav jääb detailplaneeringu alast välja ja see säilib, kuid sademevett ei tohi sinna juhtida. Pos 2 krundil paiknevat puurkaevu sanitaarkaitseala läbib kraav (Kohila-Keskuse 1 eesvool), kuhu on suunatud ainult pos 2, 3, 4, ja 6 kruntide hoonete katustelt ja haljasaladelt kokku kogutud sademeveed;
- Tööstuse tänava äärsel alal on septembris 2022. a OÜ Dendro SJ poolt läbi viidud vana kaseallee haljastiku väärtust hindav dendroloogiline uuring, puud inverteeriti valdavalt üksikpuudena, hinnati 38 haljastikku objekti, uuritud objektidest hinnati 2 väärtuslikku kaske, olulisteks 11, väheväärtuslikeks 16 ja likvideeritavaks 9;
- kaugkütte lahendusena tuleb uus magistraaltrass kavandada Tööstuse tn 19f (kü 31801:002:0180) olemasolevast katlamajast mööda Tööstuse tänavat.

Kohila Vallavalitsuse 29.11.2023 korraldusega nr 327 võeti vastu ning suunati avalikule väljapanekule Tööstuse tn 29a ja lähiala detailplaneeringu põhilahendus. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 28.12.2023 – 11.01.2024. Avaliku väljapanekust teavitati Kohila valla ajalehes 14.12.2023, Kohila valla kodulehel 05.12.2023. Kaasatavaid ja koostöötegijaid teavitati 18.12.2023 reg kirjaga nr 7-1/87. Kirjalikke küsimusi, arvamusi, ettepanekuid ja vastuväiteid sai esitada kuni 11.01.2024.

Avaliku väljapaneku jooksul ei laekunud kirjalikke avaldusi. Võttes arvesse eelnevat ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, mille 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.

Kohila Vallavalitsuse 04.03.2024 korraldusega nr 2-2/61 seati sundvaldus avalikes huvides vajaliku ligipääsutee rajamiseks eraomandis olevale maaüksusele Tööstuse tn 29 (kü 31801:002:0210, korteriomand, sihtotstarve 100% elamumaa) Kohila valla kasuks. Sundvalduse ala suurus on 86 m² ning on korralduse Lisas 1 asendiplaanil märgitud sinise viirutusalaga.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

- Päästeamet (22.03.2019, nr 7.2-3.4/2268-4)
- OÜ Kohila Maja (25.02.2019, nr 4-14/6-19)
- AS Telia Eesti (03.03.2022, nr 36248214)
- OÜ Elektrilevi (03.03.2022, nr 3730619848)
- OÜ Elfi Elekter (05.03.2019)
- OÜ SW Energia (10.03.2023)
- OÜ Energate (08.03.2022)
- AS Gaasivõrgud (20.03.2019)

Detailplaneeringu on koostanud OÜ Loovmaastik (töö nr 062DP16), Toomas Põld: volitatud maastikuarhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 142816; puittaimede hindaja tase 5, kutsetunnistus nr 176588.

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 ning funktsionaalselt seotud tehnovõrkude trassidega. Sotsiaalne mõju on eeldatavalt positiivne seoses planeeringu piirkonda kortermaja tüüpi tekkivate kvaliteetsete elamispindade lisandumisega. Ajutise negatiivse sotsiaalse mõjufooni põhjustavad peamiselt ehitusega seotud tegevused. Kultuuriliste mõjude osas on planeeringus lähtutud ajaloolise tööliskvartali iseärasustest ja piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuurist ning määratud on sobivad arhitektuurilised tingimused.

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

Planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lõige 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, Tööstuse tn 29a ja lähiala maaüksuste 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 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 Märtson
Vallasekretär