



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

04.07.2024 nr 2-2/184

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohila Vallavalitsusele esitati 15.12.2022 reg kirjaga nr 7-1/131 Kohila vallas, Hageri alevikus, Lai tee 2 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus.

Kohila Vallavalitsuse 06.03.2023 korraldusega nr 2-2/50 algatati Lai tee 2 maaüksuse detailplaneeringu koostamine.

Planeeritav ala asub Kohila vallas, Hageri alevikus läänepoolses 11220 Kernu-Kohila tee ja 11240 Tõdva-Hageri tee vahetus läheduses. Planeeritav ala koosneb Lai tee 2 maaüksusest ja lähialast. Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa ja lähiala transpordimaa 100%.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt planeeritav haljasala ja parkmetsa maa – ala on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi ja puhkeehitisi, osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonetemaa. Kuivõrd Kohila Vallavalitsusel ei ole antud maaüksuse omandamist avalikuks kasutamiseks ette näinud ning sihtotstarbeline ärimaa kinnistu suurus piirab oluliselt eelneva elluviimist, lisaks piirneb vahetult väikeelamute maaga, põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted, siis eelnevat arvestades ei piira elamu püstitamine üldplaneeringu täpsusastmega määratud juhtotstarbeid tulevikus, ka kõrvalotstarvet, näiteks ärimaa sihtotstarvet (määratakse 5% täpsusega) rakendades.

Koostatava üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala elamu maa-ala juhtotstarbega alal, kus on lubatud peaotstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud. Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel elamu maa-alale peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist.

Planeeringuala on sobiv elamu rajamiseks, kuna asub Hageri alevikus, kus kõik vajalikud teenused on kättesaadavad. Detailplaneeringu realiseerimisel tihendatakse olemasolevat Hageri aleviku elamute rajooni. Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja aidatakse kaasa valla elanike arvu kasvule. Liikluskorralduse

seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringuala piirneb 11220 Kernu-Kohila teega. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

Lai tee 2 krundile on lubatud ehitada 1 üksiklamu ja 2 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib krundile ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet. Planeeritavate hoonete projektide eskiisid tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks (22.02.2023 nr 7.2-2/23/2624-2).

Lai tee 2 krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Suuremahuline maapinna tõstmine alal on keelatud, et vältida maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteed ja parkimisalal, et oleks tagatud sademevee äravool.

Veevarustuse lahendus on antud vastavalt OÜ Kohila Maja poolt 04.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele ja 07.02.2023 arvamuse andmise kirjas toodule.

Planeeringuala kuulub reoveekogumisalasse, kuid vastavalt OÜ Kohila Maja poolt 04.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele puudub Lai tee 2 krundi piirkonnas ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalus. Hageri alevikus on ühiskanalisatsioon rajatud osaliselt, Lai tee 2 kinnistu lähisteles ühiskanalisatsioon ei ulatu. Lai tee 2 kinnistu jääb alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalasse (registrikood RKA0700367, koormus 272 ie). Vastavalt veeseaduse § 104 on kohaliku omavalitsuse üksus kohustatud tagama suublasse juhitava heitvee nõuetele vastavuse saavutamiseks reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni olemasolu reovee reoveepuhastisse juhtimiseks, välja arvatud reoveekogumisalal koormusega alla 2000 inimekvivalendi.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Detailplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 17.05.2024 – 31.05.2024. Ettepanekuid, arvamusi, küsimusi ja vastuväiteid sai esitada kirjalikus vormis kuni 31.05.2024 Kohila vallavalitsuse ametlikele aadressitele. Planeeringu avalikust väljapanekust teavitati Kohila valla ajalehes 16.05.2024, Kohila valla kodulehel 02.05.2024 ning asutusi ja isikuid teavitati 02.05.2024 reg kirjaga nr 7-1/38.

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 planeerimiseseaduse § 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 uue üksikelamu ehitamisega, mis vastab tänapäeva nõuetele. Ajutise negatiivse sotsiaalse mõju põhjustab peamiselt ehitusega seotud tegevused. Kultuuriliste mõjude osas on planeeringus lähtutud ajaloolise Hageri aleviku miljööväärtuslikust alast, peatäna piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuurist ning määratud on sobivad arhitektuurilised tingimused.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

- Päästeameti Lääne päästkeskus 21.02.2024 (reg kirjaga nr 7-1/19)
- Transpordiamet 29.01.2024 (reg kirjaga nr 7-1/12)

Detailplaneeringu on koostanud OÜ Terav Kera (töö nr DP-23-22), 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.

Kohila Vallavalitsus ja huvitatud isik OÜ Revlis Ehitus on sõlminud 25.06.2024 reg kirjaga nr 7-1/52 detailplaneeringu elluviimise halduslepingu.

Planeerimiseseaduse § 134 ja § 135 lõike 1 alusel ning Kohila Vallavolikogu 25.06.2019 määruse nr 9 „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest, ehitusseadustikust, planeerimiseseadusest ning ehitusseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seadusest tulenevate ülesannete delegeerimine“ § 3 alusel

annab Kohila Vallavalitsus korralduse :

1. Kehtestada Kohila vallas, Hageri alevikus, Lai tee 2 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 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