



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

04.07.2024 nr 2-2/185

Detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja 5 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. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas, Kohila alevis, Piiriääre haljak- (kü 31701:001:0711) ja Piiriääre põik (kü 31801:003:0014) maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad nr 005/24
3. Kohila Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise korraldusest teada ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ja Ametlikes Teadaannetes.
4. Kohila Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
5. 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.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Allar Haljasorg
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtson
Vallasekretär

Rapla maakond, Kohila vald, Kohila alev, Piiriääre haljak
**PIIRIÄÄRE HALJAK- JA PIIRIÄÄRE PÕIK MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
005/24

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Kohila Vallavalitsuse eskiis detailplaneeringu algatamiseks Rapla maakonnas, Kohila vallas, Kohila alevis, Piiriääre haljak (kü 31701:001:0711, ruumikuju pindala 14758m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) ja Piiriääre põik (kü 31801:003:0014, ruumikuju pindala 3461 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) maaüksusel.
- 1.2 Kohila valla üldplaneering 2006 (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86).
- 1.3 Kohila valla koostatav üldplaneering (vastu võetud, Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 27).
- 1.4 Planeerimisseadus.
- 1.5 Ehitusseadustik.
- 1.6 Maakatastriseadus.
- 1.7 Katastriüksuse plaan.
- 1.8 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 1.9 Planeeringute vormistamise juhend (alates 1. novembrist 2022. a kehtestatud planeeringutele).

II DETAILPLANEERINGU TAOTLUSE EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Piiriääre haljak- ja Piiriääre põik maaüksuse:
 - kruntideks jagamine;
 - kavandatud kruntide sihtotstarvete määramine;
 - hoonestusalade määramine;
 - ehitisealusepinna määramine;
 - ehitusõiguse määramine – 1 põhihoone ja 2 abihoonet;
 - ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
 - detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste põhimõtete määramine;
 - tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ning liikluskorralduse põhimõtete määramine.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 1,9 ha (vt Lisa 2_planeeringuala ja asukoht).
- 3.2 Planeeritav ala asub Kohila vallas, Kohila alevi loode servas. Planeeritav ala koosneb Piiriääre haljak maaüksusest (kü 31701:001:0711, ruumikuju pindala

- 14758m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) ja Piiriääre põik maaüksusest (kü 31801:003:0014, ruumikuju pindala 3461 m², sihtotstarve transpordimaa 100%).
- 3.4 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik haljasala ja parkmetsa maa – ala on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi ja puhkeehitisi, osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonetemaa. Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist.
- Vastavalt Kohila valla koostatavale üldplaneeringule asub planeeritav ala enamusest elamu maa-alal ning osaliselt loodusliku haljasala ja parkmetsa maa-alal. Üldplaneeringuga kavandatud elamualade realiseerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele sotsiaalse taristu osade, ühistranspordivõimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga. Elamute liitumine ühiveevärgi ja -kanalisatsiooniga on kohustulik.
- Detailplaneering on kooskõlas kehtiva ja koostatava üldplaneeringu eesmärkidega.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloostus: ala on üldiselt tasase reljeefiga ja vähese kõrghaljastusega, peamiselt rohumaa (kõlvikuline koosseis: Piiriääre haljak – looduslik rohumaa 8627 m², õuemaa 5550 m², muu maa 580 m²; Piiriääre põik – haritav maa 1030 m², looduslik rohumaa 1479 m², õuemaa 448 m², muu maa 504 m²). Maaüksused on ehitusregistri andmetel hoonestamata. Alal paiknevad mitmed elektripaigaldiste transiid kaablid ja kandepostid.
- 3.6 Maa-ameti andmetel põhjustavad detailplaneeringu alal kitsendusi Transpordiameti avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (Kiisa tee); elektripaigaldise kaitsevöönd (el.õhuliin 35-110 kV kõrgepingeliin Kiisa-Kohila).
- 3.7 Juurdepääs planeeritavale alale on Serva tänav (kü 31707:001:0514) ja Serva põik (kü 31801:003:0015) kaudu.
- 3.8 PlanS § 127 lõike 2 ja 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaberkinnistute omanikud.

IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 4.1 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 4.2 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel topogeodeetilisel alusplaanil mõõdus 1:500 (1:1000 või 1:2000), millele on kantud kehtiv maakasutuse piir, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed, minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire.
- 4.3 Detailplaneeringu vormistamisel kasutada Rahandusministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendusi (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.09.2015).
- 4.4 Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 4.5 Detailplaneeringus analüüsida, selgitada ja põhjendada kavandatava detailplaneeringu lahendusi.
- 4.6 Detailplaneeringus põhjendada vastavalt planeerimisseaduse § 8 elukeskkonna parendamise põhimõtteid.
- 4.7 Detailplaneeringuga määrata: hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete arv, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded;

nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tule tõrjekujud, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritava maa-alal.

- 4.8 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
- 4.8.1 Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
- 4.8.2 Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
- 4.8.3 Konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
- 4.8.4 Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
- 4.8.5 Krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
- 4.8.6 Detailplaneeringuga lahendada parkimine kinnistu siseselt.
- 4.8.7 Näidata tule tõrje veevõtukohad.
- 4.8.8 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 4.8.9 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.8.10 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.8.11 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.8.12 Detailplaneeringu lähtesekohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
- 4.9 Olulisemad planeeringulised nõuded:
- määrata kruntide jaotus;
 - määrata hoonestusalad ja ehitusõigus;
 - lubatav katusekalle määrata 30-45°;
 - lubatav korruselisus peahoonele kuni 2 korrust;
 - lubatav peahoone kõrgus maksimaalselt kuni 8,5 m ja abihoonetel kuni 5 m;
 - lubatav on peahoonele keldrikorrus (-1 korrus);
 - anda liikluskorralduse lahendus;
 - anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
 - seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
 - veevarustus ja kanalisatsioon näha ette tsentraalselt, vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele;
 - juurdepääs planeeringualale näha Serva tänav ja Serva põik kaudu;
 - koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Planeering kooskõlastada:
- Päästeameti lääne päästkeskusega;

- võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.
- 5.2 Kooskõlastused esitada projekterija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides esitada kooskõlastuste mustvalged koopiad. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.
 - 5.3 Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila Vallavalitsusele seisukohavõtuks.
 - 5.4 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil, katastriüksuse plaan ja väljavõte valla üldplaneeringust ja koostatavast üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringutest.
 - 5.5 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
 - 5.6 Kohila Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
 - 5.7 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
 - 5.8 Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta; planeeringu lähteandmed, olemasoleva olukorra analüüs ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsused ja muu planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumendid; planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped; muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).
 - 5.9 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
 - 5.10 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
 - 5.11 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
 - 5.12 Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks digitaalselt Kohila Vallavalitsusele. Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile.
 - 5.13 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) üheks eksemplaris. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.
 - 5.14 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamist) ühes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.
 - 5.15 Planeering peab vastama 1. novembrist 2022. a Rahandusministeeriumi PLANK andmekogu juhendile. Esitada eelnevalt kirjeldatud juhendi baasil Kohila Vallavalitsusele (enne kehtestamist) digiallkirjastatult detailplaneeringu digikaust.

Lähteülesande koostas:

Peeter Pallav

Planeeringute juhtivspetsialist