|  |
| --- |
|  |
|  |
| Kohila | 27. oktoober 2022 nr 41 |
|  |
|  |
| **Detailplaneeringu kehtestamine** |  |
|  |
|  |
| 1. Kohila Vallavolikogu 26. 11. 2019. a otsusega nr 47 algatati Haigru tn 5 kinnistu detailplaneering, anti lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.
2. Planeeritav ala asub Raplamaal, Kohila vallas, Kohila alevis Keila jõe kalda äärsel alal Sõtka tänavaga (tee nr 3171100) piirneval Haigru tn 5 katastriüksusel (katastritunnus 31701:001:0996, registriosa nr 6365050, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%). Planeeritava ala suurus on 22092 m2.
3. Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala korterelamute maal. Detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavale kinnistule ühiskondlike ehitise maa sihtotstarvet, mistõttu sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut.
4. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 ja 2 kohaselt ka üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Detailplaneeringuga muudetakse osaliselt alal üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet. Arvestades, et antud kinnistu on seni hoonestamata, asub tehnilise infrastruktuuriga varustatud alal, paikneb planeeritud korter- ja üksikelamute piirkonnas ning piirneb planeeritava vabaaja- ja tervisespordikeskusega (suusamägi ja selle ümbrus), on täiendava elanikke teenindava kasutusfunktsiooni sissetoomine põhjendatud ning on seotud avaliku huvi olemasoluga. Haigru tn 5 kinnistule jalgpalli sisehalli ja ujula rajamine aitab tõsta linnaruumi kasutamise intensiivsust piirkonnas.
5. Detailplaneeringu algatamisest anti teada 25.11.2019. a ilmunud „Raplamaa Sõnumid“ ajalehes, 8.01.2020 ilmunud „Kohila valla ajaleht“ ajalehes ning 10.12.2019. a üleriigilises elektroonilises „Ametlikud Teadaanded“ teabekandjas. Lisaks, teavitati ametkondi ning puudutatud isikuid elektroonilise kirjaga 20.12.2019. a, mis on registreeritud kirjega 7-6.3/2066.
6. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust teavitati vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 2 ja § 82 lg 5. Täiendavate isikute ja asutuste määramist päriti Rahandusministeeriumist 19.11.2020. a, mis on registreeritud kirjega nr 7-5/895-1.
7. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 30.11-29.12.2020. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda tööaegadel Kohila Vallamajas (Vabaduse tn 1) . Avaliku väljapaneku jooksul oli igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust, ettepanekuid, küsimusi ja vastuväiteid. Arvamused, küsimused, ettepanekud või vastuväiteid palusime esitada kirjalikult Kohila Vallavalitsusele hiljemalt 29.12.2020 postiaadressil Vabaduse tn 1, Kohila alev 79804, Kohila vald või e-posti aadressil vallavalitsus@kohila.ee. Eskiislahenduse avalik arutelu toimus 11.01.2021 algusega kell 16.00 Kohila vallamaja istungite saalis, Vabaduse tn 1.
8. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku jooksul ei laekunud kirjalikke arvamusi, ettepanekuid, küsimusi ega vastuväiteid. Avalikul arutelul osales 3 (kolm) isikut, kellele selgitati eskiislahendust, kuulati ära täiendavad arvamused ja ettepanekud – millega arvestati, ning vastuväiteid ei esinenud.
9. Kohila Vallavolikogu 3. märtsi 2022. a otsusega nr 4 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Haigru tänav 5 kinnistu (katastritunnus 31701:001:0996) detailplaneeringu põhilahendus.
10. Detailplaneeringu põhilahendusega on kinnistu jagatud funktsionaalselt pooleks. Esimeses pooles ehk kirdeosas on hea juurdepääsetavusega Sõtka tänavalt ligikaudu 6000 m2 suurune parkimisplats 178 sõiduauto parkimiskohaga (sh minimaalselt 3 kohta puuetega inimestele) ning 3 bussi (liinibuss tüüpi) parkimise kohta – parkimise täpsustus selgub projekteerimise käigus. Arvestades parkla suurust on planeeringus määratud kaks põhimõttelist (2) juurdepääsu. Teises pooles ehk edela osas (jõepoolne osa) on soovituslik/orienteeruv ujula- ja jalgpalli sisehalli asukoht, mille ehitusalune pind on 9000 m2 ning mis võimaldab kavandada hoone jõe poole avaneva vaatega. Planeeringuga määratud hoonestusala ulatub kinnistu jõepoolses küljes kinnistupiirini, et jätta võimalus kujundada planeeritav hoone perspektiivse jõepromenaadi ehitusjoone dominandiks.

Parkimisnormatiiv on arvutatud lähtudes maksimaalsest võimalikust suletud brutopinnast 14000 m2. Kui osutub, et sellist brutopinda ehitusprojektiga ei kavandata, tuleb projekteerimise etapis parkimiskohtade arvu täpsustada. Kui projekteerimise etapis nähakse ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hoone, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arvu. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada hoonestuse, tehnovõrkude ja muude ehitiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid puude-, põõsaste ja rohuliike. Ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema erialase pädevusega haljastuse spetsialisti poolt koostatud haljastusprojekt, mis käsitleb nii dekoratiivhaljastust kui ka parkla perimeetrile rajatavat rohepuhvrit.Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete kogumise ehitised lahendatakse arhitektuurses projektis koos põhihoonega.Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele. Planeeritavast alast liitumine kaugküttega on kavandatud ühe alternatiivina kaugkütte katlamajast Tööstuse tn 19f ja teise alternatiivina Tööstuse tn 19a olemasolevast trassist. Planeeritava kinnistu soojusvarustus lahendatakse vastavalt OÜ SW Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Gaasivarustus lahendatakse vajadusel vastavalt Energate OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele.Huvitatud isik võib, kuid ei ole kohustatud viima detailplaneeringut ellu pärast kehtestamist ühe etapina. Planeeringuga kavandatu on võimalik jagada kahte realiseerimisfaasi: I etapp – jalgpalli sisehall ja II etapp – ujula osa. Vastavalt on võimalik ka ehitusprojekt koostada kas kogu hoonele tervikuna, kogu hoonele tervikuna kahe-etapilise realiseerimisega või esmalt ainult jalgpalli sisehallile hilisema laiendamisega eraldi ehitusprojekti alusel.1. Detailplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 08.04-07.05.2022. a Ettepanekuid, arvamusi, küsimusi ja vastuväiteid planeeringule sai esitada kuni 07.02.2022. a kirjalikult Kohila vallavalitsuse aadressil Vabaduse tn 1 Kohila alev 79804 või e-posti kaudu vallavalitsus@kohila.ee. Planeeringu materjalidega oli võimalik tutvuda avaliku väljapaneku jooksul Kohila vallamaja fuajees ja ehituskabinetis nr 17 ning digitaalselt Kohila valla veebilehel (https://kohila.ee/detailplaneeringute-avalikustamine1).
2. Avaliku väljapaneku jooksul ei laekunud kirjalikke arvamusi, ettepanekuid, küsimusi ega vastuväiteid.
3. Planeeringu avalik arutelu toimus 17.05.2022. a kell 16.00 Kohila vallamaja istungite saalis. Avalikul arutelul osales 2 (kaks) isikut, kes pärisid planeeringu põhilahenduse kohta, millele P.P vastas ja andis täiendavaid selgitusi. Põhilahendusele vastuväiteid ega täiendavaid ettepanekuid ei esitatud.
4. Detailplaneeringu põhilahenduse on kooskõlastanud:
* Maa-amet 24.11.2021 registreeritud kirjega nr 7-5/736-2
* Päästeamet Lääne päästekeskus 29.11.2021 registreeritud kirjega nr 7-1/99
* Põllumajandus- ja Toiduamet 11.11.2021 registreeritud kirjega nr 7-1/86
* Terviseamet 16.11.2021 registreeritud kirjega nr 7-1/89
* Keskkonnaamet arvamusega 07.12.2021 registreeritud kirjega nr 7-1/105
1. Detailplaneeringu on koostanud Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2020\_0040.
2. Detailplaneeringu põhilahenduse ja menetluslikud asjaolud on saanud heakskiidu Rahandusministeeriumist 13.09.2022 registreeritud kirjaga nr 15-3/6388-2.

Lähtudes eeltoodus ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 |
|  |
| **Kohila Vallavolikogu** |
| **o t s u s t a b:** |
|  |

1. Kehtestada Rapla maakonnas Kohila vallas Kohila alevis asuva Haigru tn 5 kinnistu (katastritunnus 31701:001:0996) detailplaneering.
2. Kohila Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu kehtestamisest teatamine veebilehel Ametlikud Teadaanded ning ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ja Kohila valla veebileht ning puudutatud isikutele ja ametkondadele.
3. Otsuse peale võib esitada Kohila Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

|  |
| --- |
|  |
|  |
| (allkirjastatud digitaalselt) |
|  |
| Heiki Hepner |
| Volikogu esimees |