



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

25. jaanuar 2023 nr 17

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohila Vallavalitsuse 21. septembri 2018. a korraldusega nr 240 algatati Kasteheina detailplaneering ning kinnitati lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Kasteheina (katastritunnus: 31701:004:0472; sihtotstarve: maatulundusmaa 100 %, ruumikuju pindala: 1,8 ha) katastriüksuse elamumaa kruntideks jaotamine, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine.

Kohila Vallavalitsuse 21. detsembri 2018. a korraldusega nr 327 muudeti Kasteheina detailplaneeringuala piire.

Jõemetsa tee 2 (katastritunnus 31701:004:0212; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, ruumikuju pindala 5126 m²) kinnistu omanik esitas Kohila Vallavalitsusele 1. novembril 2018. a avalduse, Kasteheina kinnistu planeeringuala piiride muutmiseks, eesmärgiga lisada planeeringualasse Kasteheina kinnistuga piirnev Jõemetsa tee 2 kinnistu. Planeeringuala piiride muutmisega ei muutunud detailplaneeringu eesmärk.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20. juuli 2006. a otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritaval tiheasustusega alal (planeeritav), mille maakasutuse juhtotstarve on ühepere- ja ridaelamumaa. Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Planeeritav ala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Pukamäe külas 20107 Lohu-Kohila tee ja Keila jõe vahelisel alal ja koosneb Kasteheina ja Jõemetsa tee 2 kinnistutest ja nende lähialast. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 2,3 ha.

Detailplaneeringu põhilahendusena on määratud avalikult teelt juurdepääs. Elamumaade kinnistuid moodustatakse kümme (10). Lubatud on rajada üks elamuhoone ja üks abihoone. Planeeritavate

kinnistute suurused on vahemikus 1878 – 2038 m², millede maksimaalseks ehitisaluseks pinnaks on 250 m², lubatud katuse kalle on 30-45⁰. Maksimaalne korruselisus on 2 ning kõrgus üksikelamul kuni 9 meetrit. Jõemetsa tee 2 kinnistul paiknevale alajaamale ja kavandatavale reoveepumplale määratakse uus tootmismaa kinnistu.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon on kavandatud vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele. Sademeveed on kavandatud suunata sademevee magistraaltorustike kaudu lähialas paiknevatesse kraavidesse, mis suubuvad jõkke – ettenähtud on liiva ja õlipüüdurid.

Detailplaneering viiakse ellu kahes etapis,

esimene etapp:

- Detailplaneeringust huvitatud isik korraldab oma kuluga kruntide mõõdistamise iseseisvate katastriüksuste moodustamiseks;
- Tehnovõrkude projekteerimise staadiumis tuleb seada vajalikud servituudid kruntidele Pos 4, 7, 8, 11 ja 12 projekteeritud tehnovõrkudele, mis teenindavad teisi katastriüksuseid tehnovõrgu haldaja kasuks;
- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed (krunt Pos 9, Pos 10) ja avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised, sh välisvalgustuse või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab alajaama ning elektri madalpingekaablid koos liitumispunktidega ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal;
- Kohila Maja OÜ omandis oleva ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumiseks, projekteerib ja ehitab arendaja välja magistraaltorustiku olemasolevate liitumispunktideni, vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele – ühisveevärgi liitumispunkt Ristiku tänava ja 20107 Lohu-Kohila tee ristmikult ja ühiskanalisatsiooni liitumispunkt Raua tee ja 20107 Lohu-Kohila tee ristmikult. ÜVK projekteerimisel tuleb arvesse võtta lähiala planeeringuid ning dimensioneerimist;
- Rajatakse üksikelamud kruntidele Pos 1 - Pos 8.

teine etapp:

- Arendaja rekonstrueerib omal kulul detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee (krunt Pos 13) ja rajab kruntidele Pos 11 ja Pos 14 vajalikud tehnovõrgud;
- Rajatakse üksikelamud kruntidele Pos 11 ja Pos 14.

Vastavalt sõlmitud halduslepingu nr 7-1/76 punkti 5.3 alusel on vallavalitsusel õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimiseseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja § 131 lõike 6 alusel, kui arendaja ei täida kokkuleppega võetud kohustusi p 3.1 kuni p 3.6, ei taga detailplaneeringuala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist

detailplaneeringuala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringuala igakordne omanik ei sõlmi vallavalitsusega antud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Detailplaneeringu on koostanud Hedolink OÜ, töö nr 05-18.

Planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lõike 1 alusel ning Kohila Vallavolikogu 25. juuni 2019. a määruse nr 9 „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest, ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tulenevate ülesannete delegeerimine“ § 3 alusel:

1. Kehtestada Rapla maakonnas Kohila vallas Pukamäe külas Kasteheina ja Jõemetsa tee 2 maa-ala detailplaneering.
2. Kohila Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest Ametlikes Teadaannetes, Raplamaa Sõnumid ajalehes, Kohila valla ajalehes ning Kohila valla kodulehel. Kui teavitamine ei ole vallalehe Kohila valla leht ilmunissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla lehes esimesel võimalusel.
3. Teavitada detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
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 saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Allar Haljasorg
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Ants Soodla
Vallasekretäri asendaja