



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

06. märts 2023 nr 2-2/50

Detailplaneeringu algatamine

Planeerimisseaduse § 128 lõigete 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:

1. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas, Hageri alevikus, Lai tee 2 (katastritunnus 31701:005:0077) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad nr 013/22 (lisatud korraldusele).
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. Kohila Vallavalitsusel teha korraldus teatavaks adressaadile Revlis Ehitus OÜ
6. 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.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Allar Haljasorg
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Roman Märtsen
Vallasekretär

Rapla maakond, Kohila vald, Hageri alevik, Lai tee 2
LAI TEE 2 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
013/22

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isiku Revlis Ehitus OÜ (ärireg. nr 11473753) taotlus ja eskiis detailplaneeringu algatamiseks Rapla maakonnas, Kohila vallas, Hageri alevikus, Lai tee (katastritunnus 31701:005:0077) maaüksusele.
- 1.2 Huvitatud isiku ja Kohila vallavalitsuse vahel on sõlmitu haldusleping nr 7-1/6 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmiseks.
- 1.3 Kohila valla üldplaneering 2006 (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 20.07.2006. a otsusega nr 86)
- 1.4 Kohila valla koostatav üldplaneering (vastu võetud, Kohila Vallavolikogu 29.09.2022.a otsusega nr 27)
- 1.5 Planeerimisseadus.
- 1.6 Ehitusseadustik.
- 1.7 Maakatastriseadus.
- 1.8 Katastriüksuse plaan.
- 1.9 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 1.10 Planeeringute vormistamise juhend (alates 1. novembrist 2022. a kehtestatud planeeringutele).
- 1.11 Transpordiameti seisukoht 26.02.2023 reg.kirjaga nr 7-5/103-2.
- 1.12 Kohila Maja OÜ seisukoht 08.02.2023 reg.kirjaga nr 7-5/129-1.

II DETAILPLANEERINGU TAOTLUSE EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lai tee 2 kinnistul (katastritunnus 31701:005:0077, ruumikuju pindala 1635 m², sihtotstarve ärimaa 100%):
 - hoonestusala määramine;
 - sihtotstarbe määramine – ärimaa 100% muutmine elamumaaks 100%;
 - ehitisealusepinna määramine;
 - ehitusõiguse määramine – 1 põhihoonet 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 2000 m² (vt Lisa 2_planeeringuala ja asukoht).

- 3.2 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 kinnistust.
- 3.4 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa ja lähiala transpordimaa 100%.
- 3.5 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 puhke ehitisi, osaliselt kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maa. 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 kõrval otstarvet, näiteks ärimaa sihtotstarvet (määratake 5% täpsusega) rakendades.
- Koostatava üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala elamute juhtotstarbega maa-alal, kus on lubatud peaotstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud. Kõrval otstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-alal. Kõrval otstarvete kavandamisel peab elamu maa-alale arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-alal toimimist.
- Detailplaneering on kooskõlas kehtiva ja koostatava üldplaneeringu eesmärkidega.
- 3.6 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on üldiselt tasase reljeefiga – mõningane nõgus langus kinnistu lääne osas (kõlvikuline koosseis: haritav maa 62 m², looduslik rohumaa 1148 m², metsamaa 388 m² ja õuema 37 m²), võsastunud, üksikute kõrgpuudega, hoonestatud kinnistu, eelnevalt on alal välja ehitatud punktis 3.8 kirjeldatud ehitised, mis tänaseks päevaks on amortiseerunud ja osaliselt lagunened.
- 3.7 Maa-ameti andmetel põhjustavad detailplaneeringu alal kitsendusi Transpordiameti avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (väline ID 11220tn); Telia Eesti AS maa-alune sideehitis (nähtuse ID 332); Kohila Maja OÜ maa-alune veetrass.
- 3.8 Ehitisregistri andmetel on kinnistul registreeritud alljärgnevad ehitised:

EHR kood	Ehitise nimetus	Kasutamise otstarve	Korruste arv	Ehitisealune pindala
109006588	kauplus-kondiitritsehh	muu kaubandushoone	1	54 m ²

- 3.9 Juurdepääs planeeritavale alale on 11220 Kernu-Kohila tee kaudu.
- 3.10 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-alal detailplaneering kuni kahe aasta vanusel topogeodeetilisel alusplaanil määrdus 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 riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

- 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 tuletõrjekujad, 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 piirid (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 tuletõrje veevõtukohtad.
- 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 lähteseisukohtade 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 hoonestusala, ja ehitusõigus kuni 245 m² (täisehitusprotsent 14,9 %) ehitisealuse pinnaga hoonete ehitamiseks);
 - lubatav katusekalle määrata 30-45°;
 - lubatav korruselisus peahooneel 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 Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele;
- juurdepääs planeeringualale näha ette 11220 Kernu-Kohila teelt, vastavalt Transpordiameti tehnilistele tingimustele;
- koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss;
- võtta arvesse Transpordiameti planeeringulised seisukohad;
- võtta arvesse Kohila Maja OÜ planeeringulised seisukohad.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Planeering kooskõlastada:
 - Päästeameti lääne päästkeskusega;
 - Transpordiamet;
 - Telia Eesti AS;
 - Kohila Maja OÜ;
 - võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila vallavalitsus.
- 5.2 Kooskõlastused esitada projekteerija 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 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil ja katastriüksuse plaan.
- 5.4 Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila Vallavalitsusele seisukohavõtuks.
- 5.5 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõtte valla üldplaneeringust ja koostatavast üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringutest.
- 5.6 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 5.7 Kohila Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
- 5.8 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
- 5.9 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).
- 5.10 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 5.11 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
- 5.12 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 5.13 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 planeeri ja definitsioonile.

- 5.14 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) üheks eksemplaris. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.
- 5.15 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamist) ühes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.
- 5.16 Planeering peab vastama 1. novembrist 2022. a Rahandusministeeriumi PLANK andmekogu juhendile. Esitada eelnevalt kirjeldatud juhendi baasil Kohila Vallavalitsusele (enne kehtestamist) digiallkirjastatult detailplaneeringu digikaust.

Lisa 2: Planeeringuala skeem

Detailplaneeringu algatamise taotleja Revlis Ehitus OÜ kohustub korraldama detailplaneeringu koostamise ja finatseerimise, vajalikud kooskõlastamised ja tehnilised tingimused ning kandma planeeringu kohta seadusega ette nähtud teabe avaldamisega seotud kulutused.

Lähteülesande koostas:

Peeter Pallav

Planeeringute juhtivspetsialist

+372 53027054

peeter.pallav@yahoo.com