|  |
| --- |
|  |
|  |
| Kohila | 27. oktoober 2022 nr 42 |
|  |
|  |
| **Detailplaneeringu kehtestamine** |  |
|  |
|  |
| 1. Pähklimetsa tn 11 maaüksuse omanik esitas 11. 08. 2020 kirjaga nr 7-5/618-1 detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Kohila valla Masti küla Pähklimetsa tn 11 (katastritunnus 31701:001:1548, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,59 ha) katastriüksusel ja lähialal. Detailplaneeringuga sooviti Pähklimetsa tn 11 katastriüksus jaotada elamumaa kruntideks. Detailplaneering oli vaja koostada planeeritava ala elamumaa kruntideks jaotamiseks, hoonestusalade piiritlemiseks, ehitusõiguste ja üldkasutatava maa-ala määramiseks.
2. Kohila Vallavalitsus esitas oma 25. 11. 2020 kirjaga nr 7-1/34 Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos lisadega. Keskkonnaamet on oma 26. 11. 2020 kirjas nr 6-5/20/19778-2 seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest ja planeeringuala keskkonnatingimustest ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.
3. Planeeritav ala asub Kohila vallas Masti külas Pähklimetsa tänava äärsel alal ning koosneb Pähklimetsa tn 11 (katastritunnus 31701:001:1548) katastriüksusest, Mastimaa (katastritunnus 31701:001:1094) ja Pähklimetsa tänav (katastritunnus 31701:001:0908) katastriüksuste osast. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 3,5 ha.
4. Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusega alal (planeeritav), mille maakasutuse juhtotstarve on ühepere- ja ridaelamumaa. Ehitusõiguse saamiseks peab moodustatava uue katastriüksuse suurus olema vähemalt 0,2 ha. Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, sest detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringus määratud elamumaa lubatud minimaalse uue katastriüksuse suuruse nõuet (1500 m2 ).
5. 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 krundi minimaalsuuruse vähendamine. Üldplaneeringu muutmise vajaduse on detailplaneeringu algatamisest huvitatud isik põhjendanud piirkonna väljakujunenud hoonestustiheduse ja kinnistute suurustega. Planeeritavad 1500 m2 suurused kinnistud arvestavad piirkonnas väljakujunenud hoonestustihedust.
6. Kohila Vallavolikogu 26. 01. 2021 otsusega nr 4 algatati Pähklimetsa tn 11 ja lähiala detailplaneering, anti lähteseisukohad ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.
7. Detailplaneeringu algatamisest teavitati, 10. 02. 2021 ilmunud „Raplamaa Sõnumid“ ajalehes, 17. 02. 2021 ilmunud „Kohila valla leht“ ajalehes, 16. 02. 2021 teatega Kohila valla kodulehel, 04. 02. 2021 teatega üleriigilises „Ametlikud Teadaanded“ teabekandjas ning puudutatud isikuid ja ametkondi 24. 02. 2021 kirjaga nr 7-5/167-1.
8. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 2 ja § 82 lg 5 alusel, 27. 10. 2021 ilmunud „Raplamaa Sõnumid“ ajalehes, 27. 10. 2021 ilmunud „Kohila valla leht“ ajalehes ja 18. 10. 2021 teatega Kohila valla kodulehel. Puudutatud isikuid teavitati 19. 10. 2021 kirjaga nr 7-5/670-1. Maa-ametit teavitati 19. 10. 2021 kirjaga nr 7-5/669-1. Täiendavate isikute ja asutuste määramist päriti vastavalt PlanS § 142 lg 4 alusel, Rahandusministeeriumist 19. 10. 2021 kirjaga nr 7-5/668-1.
9. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 17. 11 – 16. 12. 2021. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda tööaegadel Kohila vallamaja fuajee stendil (Vabaduse tn 1) ja vastuvõtu aegadel ehituskabinetis nr 17 ning Kohila valla kodulehel aadressil [www.kohila.ee/detailplaneeringute-avalikustamine1](http://www.kohila.ee/detailplaneeringute-avalikustamine1). Avaliku väljapaneku jooksul oli igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamusi, ettepanekuid, küsimusi ja vastuväiteid, mida planeeringu korraldaja palus esitada kirjalikult Kohila Vallavalitsusele hiljemalt 16. 12. 2021 postiaadressil Vabaduse tn 1, Kohila alev 79804 või e-posti aadressil vallavalitsus@kohila.ee. Eskiilahenduse avalik arutelu toimus 22. 12. 2021 Kohila vallamaja istungite saalis kell 16.00.
10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajavahemiku jooksul laekus 17. 12. 2022 kirjaga nr 7-1/110 Kohila vallavalitsusele üks (1) kirjalik seisukoht ühispöördumisena Pähklimetsa tn ja Masti tn elanikelt (13 kinnistu omanikku). Antud seisukoha kohaselt on elanike mure seotud arendustegevusest tingitud olemasolevate tänavate liikluskoormuse ja liiklusohutuse tagamisega. Olemasolevad Pähklimetsa tn ja Masti tn on kitsad ning ohtliku pimeda kurviga Pähklimetsa tänava lõpus Vahe tn poole. Lähtuvalt eelnevast ollakse mures arendustegevusest tingitud ehitustehnika liikumisega antud tänavatel. Täiendavalt pakuti ettepanek arendusalale juurdepääsuks uue tee rajamist Hepneri- ja Mastimaa katastriüksuse vahelisele piirile.
11. Eskiislahenduse avalikul arutelul osalesid Kohila vallavalitsuse esindajad, detailplaneeringu huvitatud isik ja kolm (3) arendusala naabruses elavat kinnistu omanikku. Avalikul arutelul esitles planeeringu korraldaja avaliku väljapaneku jooksul laekunud seisukohti alljärgnevalt:

seisukohtadega arvestame. Vallavalitsus on teadlik, et Pähklimetsa tn 11 detailplaneeringuala ehitustööd ning hilisem elanike asumine tõstab olemasoleva tänavavõrgustiku liikluskoormust. Masti tänava liiklusohutust arvestades paigaldatakse Masti tänava lõppu (Pähklimetsa tn ristmes) 8T koormuspiirang, et suunata raskeliiklus Pähklimets tänavat pidi 11220 Kernu-Kohila teele. Masti tänava rekonstrueerimine on raskendatud selle transpordimaa kitsikuse tõttu. Masti tänava rekonstrueerimine eeldaks olemasolevate kinnistute koormamist teeservituutidega, mida vallavalitsus ega ka kinnistute omanikud ei soovi. Seepärast lahendusena saame pakkuda Masti tänavale täiendava koormuspiirangu paigaldust (8T).Pähklimetsa tänava probleem on olnud aktuaalne väga pikka aega ning täiendav elanike asumine Pähklimetsa tn 11 DP alale vastuvaidlemata suurendab liiklustihedust ning liikluskoormust. Antud küsimust on täiendavalt arutatud nii vallavalitsuse kui ka maakomisjonis. Lahendusena on välja pakutud suunata Pähklimetsa tänava laiendus, kui ka pimeda kurvi ristmiku rekonstrueerimine arendaja kohustuseks. Arendaja on valmis antud kohustust täitma eeldusel, et varasemalt kokkulepitud halduslepingu kohaselt rajatava mänguväljaku arvelt on see võimalik. Avaliku arutelul osalenud Pähklimetsa tn 7 omanik A.V oli arvamusel, et Pähklimetsa tänava elanikud on pigem nõus esmalt teede probleemi lahendusega ning siis tulevikus lastemänguväljaku rajamisega – kuivõrd mänguväljaku ala detailplaneeringust välja ei arvata ning jääb munitsipaalmaale reserveerituna, kuid arendaja kohustus selle rajamiseks ei tule.Arendusala juurdepääsu ei ole otstarbekas rajada Hepneri mü idapiirile. Kasutama peaks olemasolevat teedevõrku.Pähklimetsa tn ristmik (Pähklimetsa tn 14 hoone kagu servas) lahendatakse eraldi tee ehituseelprojekti staadiumis, peale detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneeringut käsitletakse detailplaneeringu täpsusastmest.1. Kohila Vallavolikogu 26. 05. 2022 otsusega nr 17 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Pähklimetsa tn 11 ja lähiala detailplaneeringu põhilahendus.
2. Detailplaneeringu põhilahendusena on moodustatud 13 (kolmteist) elamumaa kinnistut suurusega 1500-2125 m2. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgiks on kavandada planeeritud elamumaade kinnistutele hooned, mis sobiksid arhitektuurselt ning ehituslikult antud asukohta. Lubatud krundi täisehitusprotsent on maksimaalselt 20%. Kruntidel, mille pindala on 1500…1800 m², on ehitisealuseks pinnaks 300 m², suurematel 350 m². Moodustatakse 1 (üks) transpordimaa kinnistu. Tee maa-ala laiuseks on 11 m, kõvamustkattega (2xE) sõidutee laiuseks on planeeritud 4,6 m. Planeeritud tänava äärde eraldi jalgteed ei rajata. Piirkiiruseks on sobilik kiirus 30 km/h (sarnaselt Masti tänavaga). Määratud on üldkasutatava maa-ala (mänguväljak/puhkeala/parkla jms) asukoht. Ligipääs Mastimaa kinnistule planeeritava rekreatsioonialale on lahendatud kruntide nr.6 ja nr 7 vahele planeeritud 1,5 m laiuselt jalgteelt, jalgteele sobivaks katteks on purustatud kruus või killustiku sõelmed. Detailplaneeringu alal ei paikne märkimisväärsel hulgal kõrghaljastust, suurem puudegrupp on läänepiiriga külgneval alal. Võimalusel see säilitatakse, üldjuhul nähakse ette elamukruntidel uute puude istutamine. Täiendavalt arendaja projekteerib ja ehitab välja Pähklimetsa tänav ja Masti tänav ristmiku ning Pähklimetsa tänav ristmiku pöörde Vahe tänava poole, mille kohustus on fikseeritud kolmepoolse koostöölepinguga nr 7-1/12. Ühisveevärk ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 08. 02. 2021. a. Elektrivõrguühenduse loomiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused 23. 04. 2021 Siderajatiste loomiseks on Telia Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused 07. 04. 2021.
3. Detailplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 02. 08 – 31. 08. 2022. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda tööaegadel Kohila vallamaja fuajee stendil (Vabaduse tn 1) ja vastuvõtu aegadel ehituskabinetis nr 17 ning Kohila valla kodulehel aadressil [www.kohila.ee/detailplaneeringute-avalikustamine1](http://www.kohila.ee/detailplaneeringute-avalikustamine1). Avaliku väljapaneku jooksul oli igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamusi, ettepanekuid, küsimusi ja vastuväiteid, mida planeeringu korraldaja palus esitada kirjalikult Kohila Vallavalitsusele hiljemalt 31. 08. 2022 postiaadressil Vabaduse tn 1, Kohila alev 79804 või e-posti aadressil vallavalitsus@kohila.ee. Põhilahenduse avaliku arutelu korraldamine oleks toimunud vajadusel ja kõiki osapooli teavitatuks vastavalt korraldamise vajadusele.
4. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajavahemikul ei laekunud kirjalikke arvamusi, ettepanekuid, küsimusi ega vastuväiteid. Lähtuvalt eelnevast ja eskiislahenduse avalikust arutelust lähtuvalt planeeringu korraldaja jättis avaliku arutelu korraldamata, kuivõrd detailplaneeringu põhilahendust ei muudetud ning ei riiva avalikku ega eraõiguslikku huvi. Olulised detailplaneeringu ülesanded on menetluse jooksul lahendatud.
5. Detailplaneeringu elluviimine on vastavuses Kohila valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20. 07 2006 otsusega nr 86), kui ka koostatava üldplaneeringu (algatatud Kohila Vallavolikogu 27. 03. 2018 otsusega nr 11) arengu strateegiliste eesmärkidega. Looduskeskkonnale kaasnev oluline mõju puudub.
6. Detailplaneeringu on koostanud Valtu Projekt OÜ (töö nr 21-03).
7. Detailplaneeringu põhilahenduse ja menetluslikud asjaolud on saanud heakskiidu Rahandusministeeriumist 18. 10. 2022 registreeritud kirjaga nr 7-1/79.

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

1. Kehtestada Rapla maakonnas Kohila vallas Masti külas asuva Pähklimetsa tn 11 ja lähiala (katastritunnus 31701:001:1548) 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 |