



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

27.06.2022 nr 213

Detailplaneeringu algatamine

Detailplaneeringust huvitatud isik Varainvest OÜ on esitanud Kohila Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Kohila vallas, Aespa alevikus Põhjakodu (katastritunnus 31701:001:1599, sihtotstarve ärimaa 100%, ruumikuju pindala 8269 m²) kinnistul.

Põhjakodu kinnistu kuulub Kohila Vallavolikogu 30. mai 2006. a otsusega nr 64 kehtestatud „Vilivere küla Põhjakodu kinnistu“ detailplaneeringu alasse, milles nähti ette 1 (üks) ärimaa, 1 (üks) tootmismaa, 2 (kaks) üldkasutatava maa ja 16 (kuusteist) pereelamu maa kinnistut. Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on planeering ellu viidud suures osas, kõik katastriüksused on moodustatud ning enamusest ka hoonestatud. Osaliselt on valmis ehitatud planeeringukohased rajatised.

Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on Põhjakodu kinnistule määratud: sihtotstarve ärimaa 100%; hoonestusala; hoonete arv krundil 2; ehitisealune pind 400 m²; planeeringuala sisene tsentraalne veevarustus ühise puurkaevu baasil ja lokaalne kanalisatsioon kinnistu põhiselt.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on kinnistule uue hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ehitisealuse pinnaga kuni 2000 m² ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 140 lõike 7 ja lõike 8 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest, uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud ligikaudu 17 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud maaomaniku huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu algatamine põhjendatud.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustuses, mille maakasutuse juhtotstarve on kaubandus, teenindus ja büroohoonete maa. Detailplaneering

on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamise 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.

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja 5, § 140 lõike 7 ja 8 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, Aespa alevikus Põhjakodu (katastritunnus 31701:001:1599, sihtotstarve ärimaa 100%, ruumikuju pindala 8269 m²) kinnistul detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad nr 009/22.
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 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)

Anu Suviste
Vallasekretär

Rapla maakond, Kohila vald, Aespa alevik
PÕHJAKODU KINNISTU DETAILPLANEERING
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
009/22

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Varainvest OÜ taotlus ja eskiisi põhi detailplaneeringu algatamiseks.
- 1.2 Varainvest OÜ ja Kohila valla vahel sõlmitakse finantseerimisleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.3 Kohila valla üldplaneering 2006.
- 1.4 Planeerimisseadus.
- 1.5 Ehitusseadustik.
- 1.6 Katastriüksuse plaan.
- 1.7 Kohila Vallavolikogu 30. mai 2006. a otsus nr 64 „Vilivere küla Põhjakodu kinnistu“ detailplaneering.
- 1.8 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 1.9 Transpordiameti seisukohad 17.06.2022. a nr 7.2-2/22/12269-2.

II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 2.1 Kinnistu omanik esitas detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Kohila vallas Aespa alevikus Põhjakodu katastriüksusele.
- 2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põhjakodu kinnistul (katastritunnus 31701:004:1599, ruumikuju pindala 8269 m², sihtotstarve ärimaa 100%, registriosa nr 1120337):
 - hoonetusala ja ehitusõiguse ehitisealusepinna kuni 2000 m² 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 8269 m².
- 3.2 Planeeritav ala asub Aespa alevikus, 11240 Tõdva-Hageri tee ja 11245 Kiisa-Kohila tee ristmikust lõunasuuna naaberkinnistul. Planeeritav ala koosneb Põhjakodu kinnistust ja lähialast.
- 3.4 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa.
- 3.5 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on kaubandus, teenindus ja büroohoonete maa. Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.
- 3.6 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasase reljeefiga, eelnevalt on ala 1/3 ulatuses planeeritud rasketehnika ajutiseks parklaks ning materjalide hoiustamiseks. Kõrghaljastus, peamiselt kuused (ca 20 m pikkused) asuvad kinnistu kagu suunas.

- 3.7 Maa-ameti andmetel põhjustavad alal kitsendusi: 11240 Tõdva-Hageri tee ja 11245 Kiisa-Kohila tee avalikult kasutatava tee kaitsevööndid (30m).
- 3.8 Ehitisregistri andmetel Põhjakodu kinnistul ehitised puuduvad.
- 3.9 Juurdepääs planeeritavale alale on 11245 Kiisa-Kohila teelt.
- 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-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 projekti vormistamisel kasutada Rahandusministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendusi (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.09.2015).
- 4.4 Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi poolt 2003.aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.
- 4.5 Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 4.6 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 planeeritaval maa-alal.
- 4.7 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
 - 4.7.1. Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
 - 4.7.2. Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
 - 4.7.3. Konstruksioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
 - 4.7.4. Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
 - 4.7.5. Krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
 - 4.7.6. Detailplaneeringuga lahendada parkimine kinnistu siseselt.
 - 4.7.7. Näidata tuletõrje veevõtukohad.
 - 4.7.8. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
 - 4.7.9. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
 - 4.7.10. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
 - 4.7.11. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
 - 4.7.12. 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.

4.8 Olulisemad arhitektuursed ja planeeringulised nõuded:

- Määrata hoonestusala ja ehitusõigus kuni 2000 m² ehitisealuse pinnaga hoone ehitamiseks;
- anda liikluskorralduse lahendus;
- arvesse võtta Transpordiameti seisukohad 17.06.2022. a nr 7.2-2/22/12269-2
- anda sadevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
- anda välisvalgustuse lahendus;
- seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
- vee- ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamisel teha koostööd piirkonnas tegutseva Kohila Maja OÜ ga. Veevarustus ja kanalisatsioon näha ette tsentraalselt vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustel;
- juurdepääs planeeringualale näha ette 11245 Kiisa-Kohila teelt;
- Koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss;

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

5.1 Planeering kooskõlastada:

- Päästeameti lääne päästeskusega;
- Transpordiametiga;
- 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 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, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringust.

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 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 kehtestamise otsuse vastuvõtmist) ühes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.

Lisa 2: Planeeringuala skeem

Lähteülesande koostas:

Peeter Pallav

Planeeringute juhtivspetsialist

+372 53027054

peeter.pallav@yahoo.com

Detailplaneeringust huvitatud isik:

Varainvest OÜ

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