



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

20. märts 2023 a. nr 2-2/59

Põhjakodu kinnistu detailplaneeringu
planeeringuala piiride muutmine

Kohila Vallavalitsuse 27 juuni 2022 korraldusega nr 213 „Detailplaneeringu algatamine“ algatati Kohila vallas Aespa alevikus Põhjakodu kinnistu detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on Põhjakodu 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 tee juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 8269 m².

Kohila Vallavalitsusele esitas detailplaneeringust huvitatud isik avalduse 15 veebruaril 2023 detailplaneeringu planeeringuala piiride muutmiseks.

Detailplaneeringu põhilahenduse menetluse ajal on selgunud, et Põhjakodu detailplaneeringu alale ei ole võimalik veeühendust rajada olemasolevast Põhjakodu puurkaevust, mis asub Põhjakodu puurkaev katastriüksusel (katastritunnus 31701:001:0265). Põhjuseks on Kohila valla poolt ülevaatuse / kooskõlastamise ringilt saadud märkused ja saadud tehnilised tingimused. Nimelt planeeringuala ühisveevärgiga liitumisel vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Kohila Maja OÜ poolt väljastatud tingimustele kaob ära mõte Põhjakodu puurkaevu üldse seelses piirkonnas kasutada - st kõik olemasolevad kasutajad oleks samuti mõttekas liita ühisveevärgiga Kohila Maja OÜ alla. Eelnevast tulenevalt on tekkinud olukord, kus oleks vajalik olemasolev Põhjakodu puurkaev (EHR kood 220309590) likvideerida ja tamponeerida veevärgi ülesande lahendamiseks. Kuna aga Põhjakodu puurkaev katastriüksusel ei asu peale olemasoleva puurkaevu rohkem rajatisi, soovib huvitatud isik taotleda ka sellele katastriüksusele uut katastriüksuse sihtotstarvet ning määrata sobilik ehitusõigus.

Põhjakodu puurkaevu kaasamise eesmärgiks on Põhjakodu puurkaev katastriüksusel asuva puurkaevu likvideerimine ja tamponeerimine, sihtotstarbe 100 % tootmismaa muutmine 100%

elamumaaks, ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks ning hoone toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja juurdepääsude võimalike asukohtade määramine.

Põhjakodu kinnistu huvitatud isiku Varainvest OÜ ja Kohila Vallavalitsuse vahel on sõlmitud finatseerimisleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja finatseerimiseks.

Põhjakodu puurkaev katastriüksus 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.

Vastavalt Kohila valla kehtiva üldplaneeringu alusel (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) asub Põhjakodu puurkaev katastriüksus planeeritaval väikeelamute maa juhtotstarbega alas, kus põhiliselt on lubatud ühepere-, paaris- ja ridaelamud.

Vastavalt Kohila valla koostatava üldplaneeringu alusel (vastu võetud Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 27) asub Põhjakodu puurkaev katastriüksus elamute juhtotstarbega maa-alal, kus on lubatud peaotstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud.

Detailplaneeringuala piiride muutmine on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ja koostatava üldplaneeringu eesmärkidega.

Uueks planeeritava ala suuruseks kujuneb ligikaudu 1,04 ha.

Planeerimisseaduse § 3 lõike 1, § 124 lõike 10 ja § 130 lõike 3 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. Laiendada Põhjakodu kinnistu detailplaneeringuala piire, lisada planeeringualasse Põhjakodu puurkaev (katastritunnus 31701:001:0265, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 2204 m²) katastriüksus ja kinnitada detailplaneeringuala uued piirid vastavalt planeeringuala joonisele lisas 1 (lisatud korraldusele, Lisa 1).
2. Muuta kehtetuks Kohila Vallavalitsuse 27 juuni 2022 korralduse nr 213 „Detailplaneeringu algatamine“ lisa 2 planeeringuala ja asukoht joonis ning võtta aluseks käesoleva korralduse lisaks 1 olev planeeringuala joonis.
3. Põhjakodu puurkaev katastriüksusele määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehituseks, muuta tootmismaa 100% sihtotstarve elamumaa 100% sihtotstarbeks, määrata ehitisealuseks pinnaks 200 m² (täisehitusprotsent 9,1 %), elamu maksimaalseks kõrguseks määrata 8 m ja abihoonete kõrguseks kuni 5 m, lubatav katusekalle 30–45 kraadi.
4. Põhjakodu puurkaevu katastriüksusel olemasolevale puurkaevule (EHR kood 220309590) näha ette likvideerimine ja tamponeerimine.
5. Põhjakodu puurkaev katastriüksuse puurkaevuga liitujatele näha ette ühisveevärgiga liitumine, vastavalt Kohila Maja OÜ poolt väljastatavatel tehnilistele tingimustele.
6. Võtta arvesse 17.06.2022 reg.kirjaga nr 7-1/58 Transpordiameti poolt väljastatud seisukoha punktid 2–13.
7. Võtta arvesse Kohila Vallavalitsuse 27. juuni 2022 korralduse nr 213 „Detailplaneeringu algatamine“ Põhjakodu kinnistu detailplaneeringu lisaks 1 olevate lähteseisukohtade nr 009/22 punktid 4.1–4.7 ja 5.1–5.15.
8. Planeeringuala piiride muutmisest teavitada Kohila valla lehes, Kohila valla kodulehel ja ajalehes Raplamaa Sõnumid.
9. Kohila Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringuala piiride muutmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatuid isikuid ja asutusi.
10. 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.
10. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Allar Haljasorg
Vallavanem

Roman Märtson
Vallasekretär