



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

06. märts 2023 nr 2-2/49

Detailplaneeringu algatamine

Planeerimisseaduse § 128 lõigete 1 ja 5, § 140 lõigete 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, Sutlema külas, Väravatorni tee 11 maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad nr 012/22 (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. Korraldus teha teatavaks adressaatidele Tiina Karro le ja Maldar Karr ole.
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, Sutlema küla, Väravatorni tee 11
VÄRAVATORNI TEE 11 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
012/22

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isikute Tiina Karro ja Maldar Karro taotlus ja eskiis detailplaneeringu algatamiseks Rapla maakonnas, Kohila vallas, Sutlema külas Väravatorni tee 11 kinnistule.
- 1.2 Huvitatud isikute ja Kohila Vallavalitsuse vahel sõlmitakse haldusleping 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 Kohila Vallavolikogu 08. 06. 2015 korraldus nr 158 Uuetorni detailplaneering.
- 1.6 Planeerimisseadus.
- 1.7 Ehitusseadustik.
- 1.8 Maakatastriseadus.
- 1.9 Katastriüksuse plaan.
- 1.10 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 1.11 Planeeringute vormistamise juhend (alates 1. novembrist 2022. a kehtestatud planeeringutele).

II DETAILPLANEERINGU TAOTLUSE EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Väravatorni tee 11 kinnistul (katastritunnus 31701:001:0717, ruumikuju pindala 2,17 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%):
 - hoonestusala määramine;
 - sihtotstarbe või sihtotstarvete määramine – maatulundusmaa 90% ja ärimaa 10%;
 - ehitisealusepinna kuni 1000 m² määramine (täisehitusprotsent 4,6%);
 - täiendava ehitusõiguse määramine kuni 2 (kahe) hoone ehituseks;
 - päikesepaneelide asukoha määramine;
 - 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 2,17 ha.
- 3.2 Planeeritav ala asub Kohila vallas, Sutlema külas Sutlema mõisapargi Väravatorni tee 8 (katastritunnus 31701:001:0432) kinnistu ja Sakste (katastritunnus

31701:001:0216) kinnistu vahelisel alal . Planeeritav ala koosneb Väravatorni tee 11 kinnistust.

3.3 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

3.4 Planeeringu alal on kehtiv detailplaneering, mis on kehtestatud Kohila Vallavalitsuse 08. 06. 2015. a korraldusega nr 158. Planeeringu eesmärgiks oli ühe elamumaa (pindala 5053 m²) ja transpordimaa (pindala 1349 m²) moodustamine maatulundusmaa (pindala 28079 m²) jagamise teel ja ehitusõiguse määramine uue üksikelamu ehitamiseks moodustatavale elamumaale. Detailplaneeringu alusel on ellu viidud maakorraldustoimingud - moodustatud elamumaa krundile määrati 350 m² ehitisealust pinda, maatulundusmaa krundile määrati 450 m² ehitisealust pinda, moodustati transpordimaa kinnistu – kuulub eraomandisse. Hoonestatud on elamumaa kinnistu, ehitatud on lokaalsed vee- ja kanalisatsiooni lahendused vastavalt planeeringule (alal puudub ÜVK, arengukavas ÜVKKA 2016-2027 on ala käsitletud).

3.5 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa, põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted.

Koostatava üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala elamu maa-alal, kus on lubatud peaotstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud. Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrval otstarvete kavandamisel peab elamu maa-alale arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva ja koostatava üldplaneeringu eesmärkidega.

3.6 Planeeringuala üldiseloostus: ala on tasase reljeefiga hoonestatud kinnistu, eelnevalt on alal välja ehitatud punktis 3.9 kirjeldatud ehitised.

3.7 Maa-ameti andmetel detailplaneeringu alal kitsendused puuduvad. Lähinaabruses paikneb kinnismälestis Sutlema mõisa väravatorn (mälestise registri number 15253) ja Sutlema mõisa pargi kaitseala (objekti ID KLO1200404).

3.8 Ehitisregistri andmetel Väravatorni tee 11 kinnistul on registreeritud alljärgnevad ehitised:

EHR kood	Ehitise nimetus	Kasutamise otstarve	Korruste arv	Ehitisealune pindala
220798153	puurkaev	puurkaev		
120587557	abihoone	abihoone	1	197,8
109006391	küün-laut	abihoone	1	37
220796879	reovee biopuhasti	reoveepuhasti		110
109006392	kuur	abihoone	1	32
120656931	saun	abihoone	2	55,9
109006390	elamu	üksikelamu	1	76

3.9 Juurdepääs planeeritavale alale on Väravatorni 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-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel 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 vormistamisel kasutada Rahandusministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendusi (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.09.2015).
- 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 tuletoorjekujud, 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.
- 4.8 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 piirde (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
- 4.9 Detailplaneeringuga lahendada parkimine kinnistu siseselt.
- 4.10 Näidata tuletoorje veevõtukohad.
- 4.11 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
- 4.12 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.13 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.14 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.15 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.
- 4.16 Olulisemad planeeringulised nõuded:
- määrata hoonestusala;
 - määrata ehitusõigus kuni 1000 m² ehitisealuse pinnaga (arvesse võtta olemasolevaid ehitisi);
 - anda liikluskorralduse lahendus;
 - anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;

- anda kavandatava päikesepaneelide asukoha lahendus
- seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
- veevarustus ja kanalisatsioon näha ette lokaalselt. Kohila Maja OÜ ühisvõrkude valmimisel on kohustus liitumiseks;
- juurdepääs planeeringualale näha ette Väravatorni teelt (vajalikud servituudid sõlmida enne planeeringu kehtestamist);
- koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Planeering kooskõlastada:
 - Päästeameti lääne päästeskusega;
 - 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 väljavõte 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 arhiivitundlikus kaustas 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) ühes eksemplaris paberkandjal. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.
- 5.15 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (peale kehtestamist) ühes eksemplaris arhiivitundlikus kaustas ning ühes eksemplaris digikaustas.
- 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 taotlejad Tiina Karro ja Maldar Karro kohustuvad korraldama detailplaneeringu koostamise ja finitseerimise, 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