



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

09.02.26 nr 2-2/49

Liivamäe detailplaneeringu vastuvõtmine

Kohila Vallavalitsuse 10.06.2024. a korraldusega nr 2-2/158 algatati Liivamäe maaüksuse detailplaneeringu koostamine, anti lähteseisukohad ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeeritav ala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Rootsi külas Rootsi küla raudtee ülesõidust mõnesaja meetri kaugusel edela suunas. Piirnevad maaüksused on valdavalt suured maatulundusmaad ning mõned talu koha üksikelumumaad. Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,6 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Liivamäe (kü 31701:004:0388, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6,7 ha) maaüksuse üksikelamu-, üldkasutatava- ja transprodimaa kruntideks jagamine, hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude- ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Detailplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse ruumilisest vajadusest ja planeeringu eesmärgist. Vastavalt eelnevale, on planeeringus vaja kavandatava üksikelumuala kergliiklustee lahendamine Kohila alevi suunal, mis on seotud Rootsi küla raudtee turvalise ületusega.

Vastavalt, Kohila valla ülplaneeringule (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40), asub planeeritav ala Rootsi küla arengualas, mille juhtotstarve on planeeritav üksikelamu maa-ala. Üksikelamu maa-alal on lubatud kavandata üksik-, kaksik- või ridaüksikelumuid. Üksikelamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused ning lubatud on samuti kõrvalotstarbed mis piirkonda mitmeksistavad ja sobituvad. Vastavalt koostatava üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2 kohaselt on Rootsi arengualale määratud täiendavad tingimused, milledeks on: lubatud minimaalsed krundisuurused on vähemalt 2500 m²; planeeringuala ruumiline sidumine Kohila tiheasustus alaga; ÜVK väljaehitamine; raudteeülesõidu lahendamine ning kergliiklustee rajamine.

Liivamäe (katastritunnus 31701:004:0388) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatakse Rootsi külas, Kohila vallas kompaktse üksikelumute asumi rajamine.

Planeeringuala suurus on kokku ligikaudu 83 314 m², millest Liivamäe kinnistu moodustab 67 371 m². Detailplaneeringuga moodustatakse 16 üksikelumumaa krunti suurusega vahemikus 2502–3344 m², üks tee- ja tänavamaa krunt pindalaga 11 891 m² ning üks muu loodusliku maa krunt pindalaga 13 312 m². Üksikelumumaa moodustab ligikaudu 63% planeeritavast kinnistust.

Igal üksikelumumaa krundil on lubatud rajada kuni kaks hoonet: üks põhihoone (üksikelumu, kasutusotstarbe kood 11101) ja üks abihoone (elamu abihoone, kood 12744). Maksimaalne lubatud ehitisealune pind üksikelumukruntidel on 250 m², mis vastab täisehituse määrale 7-10% sõltuvalt krundi suurusest. Põhihooned võivad olla kuni kahekorruselised ning maksimaalse kõrgusega 8,5 m maapinnast, abihooned on lubatud ühekorruselised kuni 5 m kõrguseni.

Hoonestusala on määratud selliselt, et üldjuhul paiknevad hooned vähemalt 4 m kaugusel krundi piiridest ning teepoolsetel külgedel vähemalt 6 m kaugusel. Aandu tee äärsetel kruntidel (nr 12–16) peab põhihoone paiknema väljaspool 30 m laiust teekaitsevööndit ning tee kaitsevööndisse on lubatud üksnes abihoonete rajamine. Planeering näeb ette kruntide ühendamise Kohila alevi ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga ning nõuetekohaste tulekustutusveevõtukohtade rajamise.

Detailplaneeringu alal kavandatakse terviklik tehnovõrkude lahendus, mis tagab uue elamuala toimimise ja liitumise olemasoleva taristuga. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse Kohila alevi ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu kaudu vastavalt OÜ Kohila Maja väljastatud tehnilistele tingimustele; kogu planeeringuala arvestuslik veetarbimine on kokku ligikaudu 6,4 m³ ööpäevas. Tulekustutusvesi tagatakse veetrassile rajatavate hüdrantide abil. Elektrivarustus lahendatakse Elektrilevi tehniliste tingimuste alusel, arvestades olemasolevate õhu- ja maakaablite ning nende kaitsevöönditega. Telekommunikatsiooniteenuste tagamiseks on ette nähtud sidevõrkude rajamine Telia Eesti AS ja ELASA tingimuste kohaselt. Kõik tehnovõrgud kavandatakse valdavalt tee- ja transpordimaa alale ning neile määratakse vajalikud servituudid, tagamaks hooldus- ja juurdepääsuvõimalused.

Detailplaneeringuga nähakse ette kergliiklejatele mõeldud raudteeületuskoha rajamine Kohila alevi suunal, et tagada ohutu ja loogiline ühendus elamuala ning alevi vahel. Ületuskoht on kavandatud informatiivsena ning selle lõplik lahendus koostatakse eraldi projekteerimistingimuste alusel koostöös Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti ning Edelaraudtee AS-iga, arvestades kõiki kehtivaid ohutusnõudeid.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjast.

Planeeringu elluviimine on aluseks kõikidele planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele tegevustele. Planeeringu elluviimisel koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ning heale projekteerimistavale. Kruntide ehitusõiguse realiseerimine toimub krundi valdaja poolt vastavalt detailplaneeringuga määratud tingimustele.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist ja kinnistu jagamist seatakse planeeringujärgsed servituudid ning projekteeritakse ja ehitatakse välja vajalikud tehnovõrgud ja rajatised, sealhulgas juurdepääsuteed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektri- ja välisvalgustus, sademe- ja drenaazivee süsteemid ning üldkasutatava maa haljastus ja maastikulahendus kuni planeeringujärgsete maaüksusteni. Valminud tehnovõrkudele, rajatistele ja haljastusele taotletakse kasutusload ning seejärel võõrandatakse need vastavalt saavutatud kokkulepetele võrguettevõtjatele. Avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed, tehnovõrgud ja rajatised antakse pärast kasutuslubade saamist tasuta üle Kohila vallale ja vastavatele võrguettevõtjatele.

Ehituslubade väljastamine detailplaneeringuga moodustatud kruntidele kavandatud elamutele ja abihoonetele toimub pärast kõigi eelnevate tegevuste nõuetekohast täitmist. Riigiteega ristuvate juurdepääsude puhul tuleb Transpordiametilt taotleda ehitusseadustiku § 99 lõike 3 alusel nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks ning riigitee ristmikud tuleb ehitada välja vastavalt kehtestatud nõuetele ja anda Transpordiametile üle enne, kui planeeringualale väljastatakse ühelegi hoonetele ehitusluba.

Planeeringulahendus järgib Kohila valla kehtivat üldplaneeringut, mille kohaselt on tegemist väljaspool tiheasustusalaga paikneva kompaktse hoonestusega planeeritava elamualaga. Kavandatav lahendus seob uue elamuala ruumiliselt Kohila aleviga, tagades juurdepääsu olemasolevale taristule ning kavandades kergliiklustee ja ohutu raudteeületuse, parandades seeläbi piirkonna elukeskkonna kvaliteeti ja ligipääsetavust.

Detailplaneeringu on koostanud OÜ Valtu Projekt (töö nr 23-12)

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

- Transpordiamet 03.09.2025 (reg kirjaga nr 7.2-2/25/9195-8)
- Päästeameti Lääne päästekeskus 28.05.2025 (7.2-3.4/2593-1)

Planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lõike 1 alusel 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:

annab Kohila vallavalitsus korralduse

1. Võtta vastu Kohila vallas, Rootsi külas, Liivamäe ja lähiala maaüksuse detailplaneering.
2. Kohila vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust Raplamaa Sõnumid ajalehes ja Kohila valla ajalehes ning Kohila vallavalitsuse ametlikul kodulehel. Kui teavitamine ei ole Kohila valla ajalehe ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldada teade Kohila valla ajalehes esimesel võimalusel.
3. Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitada, vastavalt planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud asutusi ning isikuid.
4. Kohila vallavalitsusel korraldada avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu vastavalt planeerimisseaduse § 136 sätestatud alusel.
5. Korralduse peale võib esitada vaide Kohila Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal korraldusest teada saadi või millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Margus Miller
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtson
Vallasekretär