



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

09.02.2026 nr 2-2/48

Tirtsu detailplaneeringu kehtestamine

Kohila Vallavalitsuse 07.03.2022 korraldusega nr 66 algatati Kohila vallas, Vilivere külas, Tirtsu maaüksusel (katastritunnus 31701:001:0228, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, ruumikuju pindala ligikaudu 18898 m²) detailplaneeringu koostamine. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,1 ha.

Detailplaneering algatati 2022 aastal, mil kehtis Kohila valla üldplaneering 2006. aastast. Selle üldplaneeringu kohaselt oli Tirtsu katastriüksuse juhtotstarbeks määratud elamumaa maa-ala. Alale oli lubatud ühepere- või paariselamute rajamine. Detailplaneeringu algatamine oli üldplaneeringuga kooskõlas olev.

Tirtsu kinnistu detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigus on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40) põhimõtete ja hajaasustusalale seatud maakasutus- ja ehitustingimustega. Planeeringuala paikneb hajaasustusalal, kus üldplaneering ei määra konkreetset elamumaa juhtotstarvet, kuid võimaldab elamuarendust vastavalt väljakujunenud asustusstruktuurile, keskkonnatingimustele ja kohaliku külatüübi iseloomule. Tirtsu kinnistu paikneb nn ridaküla tüübi motivatsiooniga asustusosal Kiisa–Kohila tee ääres, kus elamumaa kasutus on ajalooliselt ja ruumiliselt välja kujunenud ning ümbritsevas kinnistutes esineb üksikelamute hoonestus. Ka ajaloolised kaardid (allikas: Maa- ja Ruumiamet, geoportaal, maa-asulate skeem 1978) illustreerib antud asukohas ajalooliselt hoonete grupi paiknemist. Detailplaneeringuga kavandatud krundijaotus ja ehitusõigus järgivad üldplaneeringus toodud põhimõtet, mille kohaselt tuleb hajaasustusalal arvestada piirkonnas väljakujunenud krundisuuruste, hoonestuslaadi ja maaelu iseloomulike elementidega. Detailplaneeringu asukoht paikneb Vilivere külas olemasoleva avaliku tee äärses hoonestusvööndis, kus hooned paiknevad lineaarselt piki teed ning krundid on piklikud ja teega risti orienteeritud. Selline hoonestus- ja krundistruktuur vastab klassikalisele ridaküla ruumilisele tunnusele, mida Kohila valla üldplaneeringu seletuskiri käsitleb hajaasustusalal lubatava ja arvestatava külatüübina.

Üldplaneeringus on selgelt märgitud, et hajaasustusalal tuleb maakorralduslike ja ehituslike otsuste tegemisel võtta arvesse väljakujunenud külatüüpi (ridaküla) ning sellele omast hoonestuse paiknemist, juurdepääse ja maastikstruktuuri. Lisaks kinnitab ridaküla motiivi olemasolu situatsiooniskeem (vt Tirtsu DP 1_Situatsiooniskeem), kus on selgelt nähtav olemasolevate hoonete paiknemine piki Kiisa–Kohila teed ning uue hoonestuse kavandamine sama struktuuri jätkuna, mitte eraldiseisva kompaktse arendusena. Selline lahendus on kooskõlas PlanS § 12 lõikes 1 sätestatud nõudega, mille kohaselt detailplaneering peab täpsustama üldplaneeringu lahendust, mitte seda sisuliselt muutma. Planeerimisseaduse

kohaselt ei pea kõik ruumilised motiivid olema kajastatud joonisel, vaid neid võib sisustada ka seletuskirja kaudu ning kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega, tuginedes faktilisele olukorrale ja heale planeerimistavale. Planeeringuga moodustatavad krundid on pindalalt suuremad kui üldplaneeringus ridaküla puhul soovituslik miinimum (ÜP nõue vähemalt 5000 m²) ning neile on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

Kavandatav detailplaneering arvestab rohevõrgustiku eesmärgi ning ei kahjusta selle toimivust. Planeeringuala paikneb osaliselt rohevõrgustiku teemakaardi illustreerival rohekoridori servaalal ning kavandatav planeeringuala loode osa ulatub ligikaudu 100 m rohekoridori poole, säilitades seejuures üle 600 m laiuse sidusa koridori, mis on piisav liikide, sh suurulukite liikumiseks.

Rohevõrgustiku sidususe tagamiseks peavad metsaelupaigad olema ühendatud toimivate koridoridega, mille laius ja kvaliteet sõltuvad nii koridori eesmärgist kui ka piirkonnas esinevatest liikidest. Eriti nõudlike liikide puhul ei piisa üksnes koridori olemasolust, vaid oluline on ka selle sisuline kvaliteet, nagu puistu vanus, katkematus ja koosluste looduslikkus. Uuringud ja KSH praktikad näitavad, et suurulukite ning metsasisestele elupaikadele spetsialiseerunud inimpelglike ja aeglaselt levivate liikide puhul on vajalik vähemalt 400–500 m laiune koridor, eriti avatud maastikes.¹

Planeering ei lõika rohevõrgustikku läbi ega tekita olulist killustumist, arvestab olemasoleva maastikustruktuuriga ning jätab rohevõrgustiku sidususe, elurikkuse ja ökoloogilised funktsioonid toimima. Seetõttu ei ole oodata rohevõrgustikule negatiivset mõju ega toimivuse olulist halvenemist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada DP elluviimise ja kavandatavate hoonete sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.²

Tirtsu kinnistu detailplaneeringuga jagatakse olemasolev 18 897 m² suurune katastriüksus kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse neile ehitusõigus vastavalt detailplaneeringu ehitusõiguse tabelile. Kõigi kruntide planeeritav sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeritud kruntide suurused on 6025 m² (krunt 1 – Tirtsu), 5236 m² (krunt 2 – Kesktirtsu) ja 7636 m² (krunt 3 – Tagatirtsu), mis vastavad hajaasustusalale ja ridaküla tüüpi asustusstruktuurile omastele krundisuurustele.

Ehitusõiguse tabeli kohaselt on igale krundile lubatud rajada üks elamu, milleks võib olla üksikelamu või paariselamu, ning lisaks kuni kaks abihoonet. Iga krundi maksimaalne lubatud ehitisalune pind on 300 m², kuhu arvestatakse kõik hooned kokku. Täisehitusprotsent on krunditi erinev ning moodustab krundil 1 ca 5%, krundil 2 ca 6% ja krundil 3 ca 4%, mis tagab hoonestuse hajusa ja maastikku sobituva iseloomu.

Hoonestusalad on planeeritud piisava suurusega, võimaldades hoonete paigutamist paindlikult ning tagades nõuetekohased tuleohutuskujad. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Hoonestus on kavandatud väljapoole Kiisa–Kohila tee 30 m laiust kaitsevööndit ning Sillasoo oja ehituskeeluvööndit. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud ka veekaitsevööndite, maaparandussüsteemi ja muude seadusjärgsete kitsendustega. Planeeringuga määratud

¹ Rohevõrgustiku planeerimisjuhend; Kutsar R, Metspalu P, Eschbaum K, Vahtrus S, Sepp K; OÜ Hendrikson & Ko, LK 38

² Tirtsu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, LEMMA OÜ, Vastutav koostaja: Toonpere P (KMH litsents KMH0153), LK 25

ehitusõigus loob selge aluse edasiseks projekteerimiseks ning võimaldab mõõdukat ja keskkonnatingimusi arvestavat elamuarendust hajaasustusalal.

Tirtsu kinnistu detailplaneeringu elluviimine toimub etappide kaupa ning planeering on pärast kehtestamist aluseks kõigile edaspidistele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele tegevustele planeeringualal. Detailplaneeringu realiseerimisel tuleb tagada, et kõik koostatavad ehitusprojektid vastavad kehtivale detailplaneeringule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ning pädevate asutuste poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne hoonete kasutuselevõttu peavad olema välja ehitatud vajalikud juurdepääsud, tehnovõrgud ja rajatised, mis tagavad kruntide ohutu ja sihipärase kasutamise. Planeeringu elluviimisel on oluline arvestada servituutide seadmise vajadusega ning seadusjärgsete kitsendustega, sealhulgas tee- ja veekaitsevööndite ning tehnovõrkude kaitsevöönditega. Detailplaneeringu lahendus tagab, et planeeritav hoonestus ja taristu rajatakse kooskõlas keskkonnatingimuste, ohutusnõuete ja kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu eesmärkidega.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Kohila vallavalitsuse 03.11.2025 korraldusega nr 2-2/302 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule detailplaneeringu põhilahendus. Detailplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus 09.12.2025 – 23.12.2025. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda tööaegadel Kohila Vallamajas (Vabaduse tn 1) ning digitaalselt Kohila valla veebilehel. Avalikust väljapanekust teavitati ajalehtedes Raplamaa Sõnumid 26.11.2025, Kohila valla veebilehel 20.11.2025, nimekirja alusel teavitati puudutatuid isikuid kirjaga 13.06.2025 nr 7-1/43. Küsimused, ettepanekud või vastuväited paluti esitada kirjalikult Kohila vallavalitsusele hiljemalt 23.12.2025 postiaadressil Vabaduse tn 1, Kohila alev 79804, Kohila vald või e-posti aadressil vallavalitsus@kohila.ee, märksõnaga „Tirtsu detailplaneering”.

Avaliku väljapaneku jooksul ei laekunud kirjalikke avaldusi. Võttes arvesse eelnevat ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav kui detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei ole detailplaneeringu kohta esitatud kirjalikke arvamusi. Lähtuvalt eelnevast avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu ei korraldatud. Samuti ei esitata planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt detailplaneeringut heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kui kõik avalikul väljapanekul esitatud arvamused on arvesse võetud.

Tirtsu detailplaneeringu elluviimisel on sotsiaalne mõju mõõdukas ja pigem positiivne, kuna piirkonda lisandub väikesemahuline elamuarendus, mis toetab ridaküla motiivi selget moodustumist, kohaliku kogukonna järjepidevat kujunemist ilma järsu elanike arvu kasvu põhjustamata. Uute elamute rajamine aitab tugevdada Vilivere küla elujõulisust ning suurendada piirkonna sidusust Kohila aleviga. Kultuuriline mõju seisneb eelkõige väljakujuneva ridaküla motiiviga asustusstruktuuri tugevdamises, kuna hoonestusmaht, krundisuurused ja hoonete paiknemine on kavandatud kooskõlas piirkonna traditsioonilise maa-asustusliku iseloomuga.

Majanduslik mõju avaldub kohaliku maksutulu mõõdukas kasvus, piirkonna kinnisvara väärtuse suurenemises ning ehitus- ja teenindussektori elavnemises detailplaneeringu

elluviimise perioodil. Samuti suureneb nõudlus kohalike teenuste ja taristu järele, mis toetab valla üldist arengut. Keskkondlik mõju on planeeringu kohaselt väike, kuna tegemist on vähese intensiivsusega elamuarendusega. Planeering ei too kaasa olulist looduslike koosluste hävimist, ei katkesta rohevõrgustiku toimimist ning arvestab veekaitsevööndite, maaparandussüsteemide ja muude keskkonnapiirangutega. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub ning planeeringu elluviimine ei põhjusta olulist negatiivset mõju inimese tervisele ega keskkonnale.

Planeering vastab Kohila valla üldplaneeringu strateegilise ruumilise arengu eesmärkidele.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

Päästeameti Lääne päästekeskus kirjag 09.09.2025 nr 7.2-3.4/4960-3

Transpordiamet kirjaga 03.09.2025 nr 7.2-2/25/2742-9

Maa- ja Ruumiamet kirjaga 25.06.2025 nr 6-3/25/9682-2

Detailplaneeringu on koostanud Eda Vane, volitatud maastikuarhitekt 7 (töö nr V2401).

Planeerimisseaduse § 139 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 delegerimine“ § 3 alusel

annab Kohila Vallavalitsus korralduse :

1. Kehtestada Kohila vallas, Vilivere külas, Tirtsu maaüksuse detailplaneering.
2. Kohila Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Kohila valla leht ja Raplamaa sõnumid, infosüsteemis Ametlikud Teadaanded ning Kohila valla kodulehet. Kui teavitamine ei ole ajalehe Kohila valla leht ilmunumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade vallalehes esimesel võimalusel.
3. Teade detailplaneeringu kehtestamise kohta saata planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud asutustele ja isikutele.
4. 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.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Margus Miller
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtson
Vallasekretär