



KOHILA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kohila

30.03.2026 nr 2-2/117

### **Detailplaneeringu kehtestamine**

Kohila vallavalitsusele esitati 30.08.2024 reg kirjaga nr 7-1/74 detailplaneeringu koostamise avaldus Kohila vallas, Kohila alevis, Sinikaela tänav 1, Sinikaela tänav 2 ja Sõtka tänav maaüksustele.

Kohila Vallavalitsuse 16.12 2024. a korraldusega nr 2-2/298 algatati Kohila vallas, Kohila alevis, Sinikaela ja lähiala maaüksuse detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringuala asub Kohila vallas, Kohila alevis, Sinikaela tänav 1 (kü 31701:001:0988, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 1,87 ha), Sinikaela tänav 2 (kü 31701:001:0989, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 1,75 ha) ja Sõtka tänav (kü 31801:001:0009, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 4,2 ha) katastriüksuste osalisel alal Urge tee ja Härjaoja tee ristmikust lääne suunas.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40) jääb planeeritav ala segafunktsiooniga maa-alale, kuhu on lubatud kavandada ja rajada erinevat tüüpi elamuid (sh korterelamuid), majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, spordi-, meelelahutus ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja tänavad.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeringuala on üldiselt tasase reljeefiga, põhjapoolne ala on kõrgem, absoluutkõrgused on vahemikus +53.81- +55.61 m. Umbes pool alast on kaetude kõrghaljastusega – alal kasvab kase- ja männinoorendik. Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeeringulahenduse eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega krunt, kuhu kavandatakse kaubandus- ja teenindushoonete rajamine koos nende toimimiseks vajalike abihoonete ning rajatistega, sealhulgas parkimisalad, juurdepääsuteed ja tehnorajatised. Hoonestuslahendus on kavandatud paindlikuna, võimaldades erinevate ärifunktsioonide koondumist ühele krundile ning tagades samas hoonete sobitumise ümbritsevasse keskkonda ja tulevaste piirkondlikku arengusse. Planeering arvestab kehtiva üldplaneeringuga määratud segafunktsiooniga maa-ala põhimõtteid ning toetab piirkonna järkjärgulist väljakujunemist uueks ettevõtlust ja teenuseid koondavaks

alaks.

Liikluskorraldus on lahendatud kooskõlas kavandatava teedevõrgustiku ja uue liiklussõlmega, tagades ohutu ja sujuva juurdepääsu nii mootorsõidukitele, jalakäijatele kui ka jalgratturitele. Parkimine on kavandatud krundisisiselt vastavalt kehtivatele normatiividele. Olulisel kohal on haljastus ja heakord, mille eesmärk on leevendada hoonestuse ja parkimisalade visuaalset mõju, parandada mikrokliimat. Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude lahendus tagab ala toimimiseks vajaliku taristu ning arvestab nii olemasolevate kui ka perspektiivsete ühendusvõimalustega. Tehnovõrkude joonisel on rajatised näidatud põhimõtteliste asukohtadena, mille konkreetne täpsus ja paiknemine määratakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeringu elluviimine on kavandatud etapiviisilisena. Esimeses etapis rajatakse planeeringualale juurdepääsuteed, tehnovõrgud ning vajalikud taristurajatised. Järgmises etapis toimub hoonete projekteerimine ja ehitamine vastavalt detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele ja arhitektuursetele nõuetele. Viimases etapis teostatakse haljastus- ja heakorratööd ning rajatakse lõplikud parkimis- ja liikluslahendused. Planeeringu elluviimisel lähtutakse kehtivatest õigusaktidest ning tehnilistest ja keskkonnanõuetest, eesmärgiga tagada kvaliteetse, turvalise ja kestliku ruumilise keskkonna kujunemine.

Kohila Vallavalitsuse 26.10.2025 korraldusega nr 2-2/290 võeti vastu ning suunati avalikule väljapanekule Sinikaela detailplaneeringu põhilahendus. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 27.11.2025 – 10.12.2025. Avalikust väljapanekust teavitati maakonnalehes Raplamaa Sõnumid 05.11.2025, Kohila valla ajalehes 13.12.2025, Kohila valla kodulehel 04.11.2025. Kaasatavaid ja koostöötajaid teavitati 17.01.2024 reg kirjaga nr 7-1/5. Kirjalikke küsimusi, arvamusi, ettepanekuid ja vastuväiteid sai esitada kuni 10.12.2025.

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 ei 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.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

- Transpordiamet 14.10.2025 (reg kirjaga nr 7.2-2/25/18145-8)
- Päästeamet 13.10.2025 (reg kirjaga nr 7.2-3.4/3749-3)
- Põllumajandus- ja Toiduamet 04.02.2026 (reg kirjaga nr 5-1/842-1)
- Maa- ja Ruumiamet 27.02.2026 (reg kirjaga nr 6.2-2/7725)

Detailplaneeringu on koostanud OÜ Entec Eesti, projektijuht ja arhitekt-planeerija J. T. (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 176296)

Planeeringuga ei kavandata „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus“ § 6 lõige 1 alusel nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase ja õhu saastumist. Tegevusega kaasnevad mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu alaga. Sotsiaalne ja majanduslik mõju on eeldatavalt positiivne soses piirkonda tekkiva kvaliteetse kaubandushoone lisandumisega, millega tekib ka ettevõtluse kasv ning piirkonda lisandub täiendavad töökohad. Ajutise negatiivse sotsiaalse mõju põhjustab peamiselt ehitusega seotud tegevused.

Planeeringuga kavandatud vastab kehtivatele nõuetele ning Kohila valla üldplaneeringu strateegilistele eesmärkidele.

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, Kohila alevis, Sinikaela maaüksuste 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 ilmunissageduse 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 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.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/digiallkiri/*

Rando Lai  
Abivallavanem vallavanema ülesannetes

*/digiallkiri/*

Roman Märtson  
Vallasekretär