



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

nr 2-2/136

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja suunamine avalikule väljapanekule

Kohila Vallavalitsuse 08.03.2021 korraldusega nr 57 algatati ja anti lähteseisukohad Korjuse maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritav ala asub Kohila vallas, Aespla alevikus, Mobile tee ja Põhjala põigu läheduses. Ala koosneb Korjuse katastriüksusest ning selle pindala on 6346 m². Piiridest lähtudes külgneb ala põhjast, lõunast ja idast Mobile tee (kü 31701:001:0503) ja Põhjalamaa (kü 31705:003:0391) transpordimaadega ning läänest Päikesekiire tn 12b (kü 31705:019:0003) elamumaaga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe uue elamumaa ja üldkasutatava maa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on elamu maa-ala ning kõrvalotstarve planeeritav rohevõrgustiku haljasala nr 8.

Detailplaneeringu põhilahenduse kohaselt on kavandatud kaks uut elamumaa krunti ning kaks üldkasutatava maa maaüksust, üldkasutatavatele maadele ei rakendata ehitusõigust. Elamukruntidele on lubatud maksimaalne ehitisealune pind kuni 310 m², kusjuures abihoone suurim lubatud ehitisealune pind on 60 m². Elamuhoonet kõrgus on kuni 8,5 meetrit ning abihoone maksimaalne kõrgus on 5 meetrit.

Elamukrundile on võimalik rajada kuni kolm hoonet, sealhulgas üks elamu või kaksikelamu ning kuni kaks abihoonet. Lubatud on kaks kuni 20 m² suurust abihoonet, samas üle 20 m² suurust abihoonet võib olla maksimaalselt üks. Lisaks tuleb hoonestuse planeerimisel arvestada piirkonna üldise arhitektuurse ilmega ning tagada piisav haljastus. Samuti tuleb rajatiste paigutamisel jälgida naaberkinnistute privaatsust ja tagada ohutu juurdepääs kruntidele.

Kruntidel POS 1 kuni POS 4 on krundi omanik kohustatud hooldama maad, sealhulgas üldkasutatavaid alasid, ning puhastama metsa. Kahjustatud, murdumisohtlikud ja väheväärtuslikud puud tuleb likvideerida, samas kui väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse võimaluse korral. Samuti on lubatud eemaldada ehitusalale jääv kõrghaljastus.

Krundil POS 3 asuv kinnikasvanud tiik tuleb võimaluse korral täita olemasoleva pinnasega ning muuta kasutatavaks haljasalaks. Olemasoleva haljastuse eemaldamisel ja uue rajamisel tuleb järgida detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.3 toodud tingimusi.

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud Kohila ühisveevärgist ja -kanalisatsioonist vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekterimismnormidele. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb krundi igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule. Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisise parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul. Kõik planeeritud torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega, liitumisega seotud kulud tasub Arendaja. Peale detailplaneeringu kehtestamist, kogu ala liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Arendaja välja planeeringuala ehitusprojekti kohase vee- ja kanalisatsioonitorustike taristu. Liitumispiiritlus detailplaneeringuga moodustatavate ehituskruntide piiril (1 m krundi piirist) tekib pärast kogu detailplaneeringu-/arendusala veetaristu väljaehitamist ja Arendajapoolset nõuetekohast üleandmist vee-ettevõtjale. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Detailplaneering viiakse ellu kahes etapis.

Esimene etapp:

- Detailplaneeringust huvitatud isik korraldab oma kuluga kruntide mõõdistamise iseseisvate katastriüksuste moodustamiseks; Detailplaneeringu jõustumisest alates kolme kuu vältel / sügis 2026;
- Arendaja projekteerib tehnovõrgud, teed ja mahaõidud. Tehnovõrkude projekteerimise staadiumis tuleb vajadusel seada vajalikud servituudid, mis teenindavad teisi katastriüksuseid tehnovõrgu haldaja kasuks; Projekterimine talv 2026/2027; Tehnovõrkude ja mahaõitute kooskõlastamine kevad / suvi 2027;
- Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab alajaama ning elektri madalpingekaablid koos liitumispunktidega ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal Arendaja poolse projekterija poolt; suvi / sügis 2027;
- Kohila Maja OÜ omandis oleva ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumiseks, projekteerib Arendaja välja magistraalitorustiku olemasolevate liitumispunktideni, vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele – ühisveevärgi liitumispunkt Põhjala tänavalt ja ühiskanalisatsiooni liitumispunkt Põhjala tänavalt. 15ÜVK projekterimisel tuleb arvesse võtta lähiala planeeringuid ning dimensioneerimist; Suvi / sügis 2027;
- Enne ehituslubade menetlemist hoonetele, tuleb Arendajal läbi viia kinnistu lõunapoolse kraavi kohustuslik korrastamine terve kinnistu ulatuses (ligikaudu 203 m) ühekordse tegevusena; Kogu kinnistul olev kraav tuleb puhastada, korrastada ja

vajadusel süvendada, et tagada piisav langus. Edaspidine kraavide korrashoid on krundi omaniku kohustus; Sügis / talv 2027;

Teine etapp:

- Arendaja koostab hoonetele eskiisprojekti ning kooskõlastab selle Kohila Vallavalitsusega; Kevad 2027;
- Arendaja koostab kooskõlastatud eskiisprojekti alusel hoonetele eelprojekti ja haljastusprojekti koos vertikaalplaneerimisega. Eelprojekti käigus koostab Arendaja ka piirete joonised. Eelpool nimetatul alusel taotletakse hoonetele ehitusluba. Hoonete eelprojekt koos haljastusprojekti ning piirete joonistega tuleb esitada koos ehitusloaprojektiga kooskõlastamiseks Kohila Vallavalitsusele; Suvi 2027;
- Hoonete põhiprojekti koostamise käigus teostab Arendaja geoloogilised pinnase uuringud rajatavate hoonete asukohal. Uuringutest tulenev maapinna informatsiooni on aluseks edasisele projekteerimisele (ehitustehniline tööprojekt, vundamendi joonised jne.); Sügis 2027;
- Tehnovõrkude (sh. magistraalitorustiku olemasolevate liitumispunktideni), tee ja mahasõitude ehitamine Arendaja poolt; Peale ehitusloaväljastamist talv 2027/2028;
- Arendaja ehitab paariselamud kruntidele Pos 1 ja Pos 2; Kevad / suvi 2028;
- Arendaja teostab haljastustööd, kooskõlastatud haljastusprojekti järgi kruntidel Pos 1 ja Pos 2; Peale ehitustööde lõppemist 1 aasta jooksul.

Detailplaneeringu on koostanud OÜ Arpana Architects (reg nr 16250222), töö nr 235.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

- Päästeamet kirjaga 01.05.2025 nr 7.2-3.4/1258-1

Planeerimisseaduse § 134 ja § 135 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 Aespa alevikus Korjuse (kü 31701:001:2478) maaüksuse detailplaneering ning suunata avalikule väljapanekule.
2. Kohila Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek. Avaldada sellest teade ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ning Kohila valla kodulehel.
3. Kohila Vallavalitsusel korraldada vajadusel avalik arutelu vastavalt planeerimisseaduse §-is 136 sätestatule ning avaldada vastav teade ajalehes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ning Kohila valla koduleht.
4. Detailplaneeringu vastuvõtmine on menetlustoiming, mis on vaidlustatav koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

/digiallkiri/

Margus Miller
vallavanem

/digiallkiri/

Annika Grauberg
vallasekretär

