



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

26.05.2026 nr 2-2/170

Konksu detailplaneeringu vastuvõtmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

1. Menetluse käik ja faktilised asjaolud

1.1. Kohila Vallavalitsuse 08. märtsi 2021. a korraldusega nr 58 algatati Kohila vallas, Urge külas, Konksu (kü 31701:001:1940, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala ligikaudu 4,5 ha, registriosa 1343737) maaüksuse detailplaneeringu koostamine.

1.2. Kohila Vallavalitsuse 23. septembri 2024. a korraldusega nr 218 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Konksu maaüksuse detailplaneeringu põhilahendus.

1.3. Kohila vallavalitsus esitas, seoses planeeringulahenduses olevatele vaideosadele 09. detsembril 2024. a planeerimisseaduse § 138 lõike 1 alusel detailplaneeringu põhilahenduse koos koostöö ja kooskõlastuste koondtabeliga Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiidu saamiseks järelevalve menetlusse. Menetluse tulemusena ja osapoolte ärakuulamise tulemusena Maa- ja Ruumiameti poolt (endine Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kirjaga) 03.04.2025 kirjaga nr 12-1/25/385 heakskiitu ei antud ja tagastati kohalikule omavalitsusele planeeringulahenduse täpsustamiseks ning täiendamiseks ja vajalike menetlustoimingute tegemiseks. Vahepealsel ajal kehtestati ka Kohila valla uus üldplaneering (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40).

1.4. Eeltoodust lähtuvalt on detailplaneeringu põhilahendust oluliselt muudetud, kuna varasem lahendus ei vastanud enam täielikult kehtivatele nõuetele sh uuele üldplaneeringule nr 40 ega eesmärkidele, mis olid seotud Kohila rohesilla kaitsevööndi ettepanekuga. Muudatused hõlmavad muu hulgas kruntide arvu ja nende ruumikujude korrigeerimist, et tagada parem funktsionaalsus ja kooskõla ümbritseva keskkonnaga. Samuti on ajakohastatud detailplaneeringu seletuskirja ja jooniseid, et need kajastaksid täpselt tehtud muudatusi ning oleksid üheselt arusaadavad kõigile osapooltele. Täiendavalt on koostatud uus 2026 aasta Konksu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, mille eesmärk oli hinnata kavandatava tegevuse võimalikke mõjusid keskkonnale. Eelhinnangut on täiendatud vastavalt ametkondade tagasisidele, et tagada selle vastavus kehtivatele nõuetele ning arvestada kõigi asjakohaste seisukohtade ja ettepanekutega.

1.5. Planeeritav ala asub 15 Tallinn-Rapla-Türi maantee idaküljel ning koosneb Konksu (kü

31701:001:2252), Kohila liiklussõlm 850 (kü 31701:001:2253) ja Rebasevalli (kü 31701:001:2251) katastriüksustest. Ala piirneb lõunast Mesika elamukvartali elamumaadega, idast Tallinn-Rapla raudtee 850 (kü 31701:001:1944, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Tallinn-Rapla raudtee 783 (kü 31701:001:1263, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksustega, põhjast Mägra (kü 31701:002:0073, sihtotstarve maatulundusmaa 100 %) ja Rebasemäe (kü 31701:002:0001, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksustega ning läänest 15 Tallinn-Rapla-Türi tee (kü 31701:002:1520, sihtotstarve transpordimaa 100 %) katastriüksusega. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,6 ha.

1.6. Vastavalt, Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40) asub planeeritav ala hajaasutuses, mille maakasutuse juhtotstarve on määratud segafunktsiooniga maa-alaks. Maa-alal on lubatud erinevat tüüpi elamud (sh korterelamud), majutus-, toidlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja väljakud. Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga seatud strateegiliste eesmärkidega.

1.7. Planeeringu põhilahendus näeb ette ligikaudu 4,6 ha suuruse planeeringuala jagamise funktsionaalselt mitmekesiseks ja terviklikuks elamupiirkonnaks, kus moodustatakse kokku 16 krunti erinevate sihtotstarvetega. Elamumaa kruntide suurused on valdavalt vahemikus 1500 kuni 3000 m², võimaldades nii ühepereelamute, kaksikelamute kui ka ridaelamute rajamist. Ehitusõiguse kohaselt on lubatud kuni kahekorruselised hooned maksimaalse kõrgusega kuni 8,5–9 m ning ehitisealune pind jääb sõltuvalt krundist ligikaudu 250–900 m² vahemikku, mis tagab piisava paindlikkuse hoonete projekteerimisel. Kruntidele on lubatud rajada 1 peahoone ja 2 abihoonet, mis toetavad funktsionaalset ja mitmekesist elukeskkonda.

1.8. Planeeringulahendus arvestab olemasoleva asustuse, eriti Mesika tänava piirkonna struktuuriga, luues sidusa ja loogilise ruumilise jätku. Liikluslahendus põhineb sisetänaval, eelnev ringistatakse Mesika tänavaga (üldplaneering suunab olemasolevate tänavavõrkude võimalikku ringistamise planeerimist), mis tagab rahuliku ja turvalise elukeskkonna ning ühendused nii riigitee, uue kogujatee kui ka tulevase Rail Baltica taristuga. Samuti on planeeringus arvestatud olemasolevate tehnovõrkude paiknemisega ning nende loogilise laiendamisega, mis võimaldab kuluefektiivset ja jätkusuutlikku arendust.

1.9. Olulisel kohal on keskkonnatingimuste ja eriti rohealade toimimise tagamine. Planeering arvestab Rail Balticu rohesilla mõjupiirkonnaga, mille tõttu on teatud kruntidel ja maa-aladel kehtestatud piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele. Näiteks jäetakse osa alast hoonestamata looduslikuks puhveralaks ning keelatakse teatud aladel piirete, tehisrajatiste ja intensiivse maakasutuse rajamine, et tagada loomade liikumiskoridoride säilimine.

1.10. Planeeritavale alale on koostatud 27.10.2023 OÜ Rewild poolt kavandatava Kohila rohesilla kaitsevööndi ettepaneku eksperthinnang, mille põhimõtteid on detailplaneeringu lahenduses arvesse võetud. Sellest tulenevalt on planeeringus ette nähtud ulukite liikumist toetavad rohealad ning liikumiskoridorid. Planeeringuala idaserva on kavandatud ligikaudu 6707 m² suurune (pos 16) ning täiendav üldkasutatav roheala (pos 12) ja haljasala (pos 13), mis toimivad puhveraladena ning tagavad ulukitele ligipääsu rohesillale ja sealt edasi liikumiseks. Täiendavalt on planeeringus arvestatud looduslike liikumiskoridoridega, kasutades olemasolevaid maaparanduskraave ja haljasalaid, mis pakuvad ulukitele varjatud ja looduslähedast liikumisteed. Positsioonidel 12, 13

ja 16 kehtivad keskkonnatingimustest tulenevad piirangud – nendel aladel on keelatud rajada piirdeid, tehisrajatisi ja muid looduskooslust oluliselt muutvaid elemente, et säilitada ala looduslik iseloom ning tagada ulukite takistusteta liikumine. Samuti on ette nähtud, et üldkasutatavad maaüksused (sh pos 12 ja 16) võõrandatakse tasuta Kohila vallale, mis aitab tagada nende alade sihipärase kasutuse ning väldib soovimatut arendustegevust tulevikus.

1.11. Kokkuvõttes loob planeering tasakaalustatud lahenduse, kus ehitusõigus, kruntide suurused ja keskkonnatingimused on omavahel kooskõlas. Tulemuseks on kaasaegne, mitmekesine ja kestlik elamuala, mis arvestab nii inimeste elukvaliteedi kui ka looduskeskkonna säilitamise vajadustega. Detailplaneeringu elluviimine on kavandatud kahes etapis, tagamaks taristu järkjärguline väljaehitamine ning toimiv ja ohutu elukeskkond.

1.11.1. **I etapis** rajatakse vastavalt põhijoonisel esitatud I ehituse järjekorrale avalikult kasutatav tee koos sellega seotud rajatiste ja tehnovõrkudega (sh välisvalgustus) kuni positsioonide 3 ja 6 ida servani. Samuti rajatakse ehitusprojekti alusel müravall (pos 17, I etapi osa). Kõik I etapis kavandatud rajatised, sealhulgas avalikult kasutatav tee (pos 18, I etapi osa) ning tehnovõrgud ja -rajatised, peavad olema välja ehitatud ning neile tuleb taotleda kasutusload. Pärast kasutuslubade väljastamist võõrandatakse nimetatud rajatised tasuta Kohila vallale. Alles pärast nimetatud taristu väljaehitamist ja vallale üleandmist on lubatud taotleda ehituslubasid I etapi elamukruntidele.

1.11.2. Üldkasutatavad maaüksused positsioonidega 12 ja 16 võõrandatakse tasuta Kohila vallale pärast planeeringulahenduse elluviimiseks vajalike maakorraldustoimingute läbiviimist.

1.11.3. **II etapis** jätkatakse avalikult kasutatava tee (pos 18, II etapi osa) ning ülejäänud tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamist. Pärast nende valmimist ja kasutuslubade saamist võõrandatakse ka need rajatised tasuta Kohila vallale.

1.11.3.1. Juhul kui vallale esitatakse hoonete püstitamiseks ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringu kohased krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed, nendega seotud rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides kavandatud tehnovõrgud (sh juurdepääsuteed, elektri-, side-, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatised) on välja ehitatud ja saanud kasutusload, tekib vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist valla kasuks. Nimetatud nõue tuleneb Kohila Vallavolikogu 31.08.2023 määrusest „Kohila valla detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks ettenähtud taristu väljaehitamise kokkuleppimise kord“.

2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

2.1. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

2.2. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral KSH läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, tuleb välja selgitada, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud

valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega.

2.3. Kohila Vallavalitsus on seisukohal, lähtudes koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust ning Keskkonnaameti, Terviseameti ja Transpordiameti esitatud seisukohtadest, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes. Planeeringuala puhul on hinnatud keskkonnatundlikkust ning rohealade sidusust, samuti on arvestatud leevendusmeetmetega. Alal ei paikne kaitsealuseid objekte, hoiualasid ega püsielupaiku, kuid planeeringulahenduses on arvestatud rohealade toimimise ja Kohila rohesilla mõjupiirkonnaga.

2.4. Kavandatav tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning piirkonna maakasutuse arengusuundadega. Võimalikud mõjud, sealhulgas mõju rohesillale ja selle lähipiirkonnale, liiklusrõhke, sademevee ärajuhtimine ning liikluskõormuse muutused on detailplaneeringu koostamise käigus hinnatud ning leevendatavad asjakohaste meetmete rakendamise kaudu.

2.5. Eeltoodust tulenevalt ei ole vajalik täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamine.

Planeerimisseaduse § 134, § 135 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3 ja 6 ning § 35 lg-te 3 ja 5, 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 ning lähtudes Kohila valla üldplaneeringust nr 40

annab Kohila Vallavalitsus korralduse:

1. Võtta vastu Konksu detailplaneering. Detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasoleva ligikaudu 4,6 ha suuruse maa-ala jagamise 16 krundiks erineva sihtotstarbega (elamumaa, üldkasutatav roheala, haljasala, teemaa), määrata kruntidele ehitusõigus kuni kahekorruseliste hoonete ehitamiseks maksimaalse kõrgusega kuni 8,5–9 m ning ehitisealuse pinnaga 250–900 m², kehtestada hoonestusalad ja arhitektuursed tingimused, määrata tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsuteede asukohad, arvestades Kohila rohesilla mõjupiirkonnast tulenevate piirangutega ning tagades ulukite liikumiskoridoride säilimise.

2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhindangu (lisa 1) põhjal ei avalda kavandatav tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses olulist negatiivset keskkonnamõju, arvestades kavandatud leevendusmeetmeid (sh müravall, rohealad, liikumiskoridorid, hoonestuspiirangud rohesilla mõjuvööndis) ning Rail Baltic Estonia, Keskkonnaameti, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti, Terviseameti ja Transpordiameti seisukohti. Planeeringualal ei paikne kaitsealuseid objekte, hoiualasid ega püsielupaiku.

3. Tunnistada kehtetuks Kohila Vallavalitsuse 23. septembri 2024. a korraldus nr 218 „Konksu detailplaneeringu põhilahenduse vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“.

4. Kohila Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ametiasutuse

lahtiolekuajal perioodil **25.06.2026** kuni **08.07.2026** Kohila Vallavalitsuses, aadressil Kohila alev, Vabaduse tn 1, ning Kohila valla veebilehel. Küsimused, ettepanekud või vastuväited esitada kirjalikult Kohila Vallavalitsusele hiljemalt **08.07.2026** postiaadressil Vabaduse tn 1, Kohila alev 79804, Kohila vald või e-posti aadressil vallavalitsus@kohila.ee, märksõnaga „**KONKSU detailplaneering**”.

5. Avaldada korralduse teade ajalehes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla lehes ja Kohila valla kodulehel hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.

6. Teavitada avaliku väljapaneku ajast ja kohast planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.

7. Detailplaneeringu vastuvõtmine on menetlustoiming, mis on vaidlustatav koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Margus Miller
vallavanem

/digiallkiri/

Annika Grauberg
vallasekretär