



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

19.05.2026 nr 2-2/168

Leesika maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine Vilivere külas

Planeerimisseaduse § 128 lg-te 1 ja 5, Kohila Vallavolikogu 25. juuni 2019 määruse nr 9 „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest, ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tulenevate ülesannete delegerimine“ § 3 alusel ning lähtudes Kohila valla üldplaneeringust

Kohila Vallavalitsus annab korralduse:

1. Algatada Leesika maaüksuse (katastritunnus 31701:001:0261) detailplaneeringu koostamine (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) Vilivere külas ligikaudu 1,5 ha suuruse maa-ala osas, mis on tähistatud lisas 1.1 oleval skeemil katkendliku musta joonega.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 sätestatud ülesannetele:

1.2.1. planeeringuala kruntideks jagamine (Leesika maaüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks, pindalaga umbes 5000 m² ja 9296 m²);

1.2.2. kruntide hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine;

1.2.3. detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;

1.2.4. ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;

1.2.5. liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

1.2.6. muud planeeringu korraldaja poolt määratud ülesanded.

2. Vastavus üldplaneeringule

2.1. Planeeritav ala asub Kohila Vallavolikogu 28. novembri 2024 otsusega nr 40 kehtestatud Kohila valla üldplaneeringu kohaselt haljaasustusosalal, millel ei ole määratud juhtotstarvet, kuid asub ridaküla tüüpmotiiviga asustusstruktuuril. Leesika maaüksus paikneb Kiisa–Kohila tee ääres, kus elamumaa kasutus on ajalooliselt ja ruumiliselt välja kujunenud.

2.2. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga, kuna kavandatav krundijaotus ja ehitusõigus järgivad piirkonnas väljakujunenud krundisuurusi, hoonestuslaadi ja ridakülale iseloomulikku lineaarset hoonestusstruktuuri.

3. Lähteseisukohtade kinnitamine

3.1. Detailplaneering koostada vastavalt järgmistele lähteseisukohtadele.

3.1.1. Tingimused linnaruumile (sh avalikule ruumile)

- 3.1.1.1. elamukruntidel lubatud peahoone korruselisus kuni 2 täiskorrust ja kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m;
- 3.1.1.2. määrata planeeritavate kruntide sihtotstarve elamumaaks;
- 3.1.1.3. planeeringus esitada ühtne väliruumi põhimõtteline lahendus.

3.1.2. Tingimused liikuvusele

- 3.1.2.1. juurdepääs planeeritavale alale on Kiisa-Kohila tee (11245) kaudu. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigitee km 5,743 ja 5,829. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida;
- 3.1.2.2. parkimine lahendada oma krundil, riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha;
- 3.1.2.3. parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- 3.1.2.4. kavandada vajadusel kergliiklustee lahendus.

3.1.3. Tingimused keskkonnale ja haljastusele

- 3.1.3.1. Leesika kinnistu kattub osaliselt Sillasoo oja kalda kaitsevöönditega (vastavalt 50 m, 25 m ja 10 m). Hooned ja rajatised kavandada väljapoole kaitsevööndeid;
- 3.1.3.2 juhul kui kavandatakse heitvee pinnasesse juhtimine, ei ole see lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ega hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirile (veeseadus § 127 lg 1);
- 3.1.3.3. arvestada olemasoleva kõrghaljastusega, väärtuslik haljastus säilitada;
- 3.1.3.4. haljastatud pinna osakaal elamukrundil peab olema vähemalt 30%;
- 3.1.3.5. parkimisalad liigendada haljastusega väiksemateks osadeks;
- 3.1.3.6. sademevesi kavandada immutusena enda krundil;
- 3.1.3.7. kavandada vajadusel planeeringuala kergliiklustee sidumine väljapoole planeeringuala.

3.1.4. Asjaõigusi puudutavad tingimused

- 3.1.4.1. analüüsida planeeritava ala ühendusi olemasoleva ning naaberladele planeeritud avaliku kõnni- ja sõiduteede võrguga;
- 3.1.4.2. teha ettepanek tee/ala/krundi avalikuks kasutamiseks määramise osas;
- 3.1.4.3. avalikuks kasutamiseks määratavate alade korral selgitada välja maaomaniku ja tulevase valitseja seisukoht ning tingimused rajatiste valmisenhitamise, remondi ja hoolduse osas.

3.1.5. Olulised planeeringulised nõuded (üldised)

- 3.1.5.1. määrata planeeringuala kruntide jaotus vastavalt eskiislahendusele (kaks elamumaa krunti);
- 3.1.5.2. määrata hoonestusalad ja ehitisealune pind;
- 3.1.5.3. lubatav hoonete arv krundil kuni 1 peahoone + 2 abihoonet;
- 3.1.5.4. lubatav katusekalle 20°–45°, hoonete katuste kalle ühtne;
- 3.1.5.5. lahendada vertikaalplaneerimine, välisvalgustus, talvise lumehoolduse alad;
- 3.1.5.6. lahendada juurdepääsud avalikult teelt ja liikluskorraldus;
- 3.1.5.7. anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üle niiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele;
- 3.1.5.8. sooja- ja küttelahendus näha ette lokaalselt, päikesejaamade lahendused kirjeldada seletuskirjas;
- 3.1.5.9. veevarustus ja kanalisatsioon näha ette lokaalselt;
- 3.1.5.10. määrata maaüksuste piirdekonstruktsiooni lahendus;
- 3.1.5.11. koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss;
- 3.1.5.12. koostada kruntide aadresside ettepanek;
- 3.1.5.13. koostada servituutide seadmise koondtabel;
- 3.1.5.14. seada tingimus, et hoonete projekti eskiisid kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega enne ehitusloa menetlust.

3.1.6. Olulised ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded

- 3.1.6.1. hoonete paiknemine krundil: hoonestusviis, hoonete arv, paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus;
- 3.1.6.2. kitsendused hoonetele: elamu peahoone korruselisus kuni 2 täiskorrust ja kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m. Hooned kavandada riigitee kaitsevööndist väljapoole;
- 3.1.6.3. lubatav katusekalle 20°–45°, hoonete katuste kalle ühtne;
- 3.1.6.4. hoonete välisviimistlus: materjal (nt laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv), värvilahendus;
- 3.1.6.5. krundi piirde: lubatud materjal (puit, metall, kivi), konstruktsioon, viimistlus, kõrgus;
- 3.1.6.6. näidata tuletõrje veevõtukohtad;
- 3.1.6.7. määrata ehitiste tehnovõrkude lahendused (elekter, vesi, kanalisatsioon, sademevesi, drenaaž, side, küte);
- 3.1.6.8. seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- 3.1.6.9. esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused;
- 3.1.6.10. esitada planeeringu ajaline elluviimise tegevuskava.

4. Uuringud

4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada järgmised uuringud:

- 4.1.1. keskkonnaseisundi ülevaade;
- 4.1.2. haljastuse inventuur (vajadusel);
- 4.1.3. geodeetiline alusplaan (vanus kuni 2 aastat, mõõtkava 1:500, minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeringuala piire), mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi.

4.2. Detailplaneeringu koostamisel võivad tekkida täiendavad uuringute vajadused (nt mürauuring, pinnase tingimused, sademevesi). Arvestada tuleb riigitee liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) vastavalt Kohila valla üldplaneeringu punktile 5.3. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32.

5. Nõuded planeeringu kooskõlastamiseks ja kehtestamiseks

5.1. Kooskõlastused ja arvamused

5.1.1. Detailplaneering tuleb kooskõlastada järgmiste asutustega:

- Transpordiamet;
- Keskkonnaamet;
- Terviseamet;
- Päästeameti lääne päästekeskus;
- võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.

5.1.2. Kooskõlastused ja arvamused esitada projekterija poolt allkirjastatud koondtabelis – kooskõlastuste ja koostöö koondtabel.

5.2. Planeeringu koosseisule esitatavad nõuded

5.2.1. Planeeringu koosseisus esitada:

- kontaktvööndi analüüs;
- tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanel;
- krundijaotuskava ja katastriüksuse plaan;
- asendiskeem (M 1:10000 või M 1:5000);
- seletuskiri;
- põhijoonis;
- tehnovõrkude joonis;
- 3D illustratiivne mahujoonis koos ümbruses paikneva hoonestusega (vähemalt 2 tk);
- väljavõtte valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja

antud leppemärkide seletused.

5.2.2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja ehitusseadustiku § 71 kohane tee kaitsevöönd.

5.2.3. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

5.2.4. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu.

5.2.5. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (parkla, piire, tehnoarajatis jms) kaugused riigitee katte servast.

5.2.6. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

5.2.7. Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.

5.2.8. Kohila Vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paber kandjal kaust ja digitaalne kaust. Paber kandjal ja digitaalne kaust peavad olema omavahel identsed.

5.2.9. Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.

5.2.10. Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad.

5.2.11. Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest.

5.2.12. Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt ning saata see aadressile vallavalitsus@kohila.ee, lisades koopiasse planeeringute spetsialist.

5.2.13. Detailplaneeringu kontakivööndi analüüs, krundijaotuskava, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugi plaan ja geodeetiline alus plaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.

5.3. Menetluslikud nõuded

5.3.1. Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks digitaalselt Kohila Vallavalitsusele. Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeeri ja definitsioonile.

5.3.2. Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) ühe eksemplaris paber kandjal. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.

5.3.3. Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele digitaalselt allkirjastatult nii planeeri ja kui ka huvitatud isiku poolt enne kehtestamisele suunamist.

5.3.4. Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetlus korra läbimist (peale kehtestamist) ühes eksemplaris paber kandjal arhiivitundlikus pappkaustas, ühes eksemplaris elektron kandjal ning ühes eksemplaris digitaalselt, hiljemalt 10 päeva peale kehtestamise kinnitamist. Digitaalne eksemplar peab vastama Rahandusministeeriumi PLANK andmekogu juhendile (www.planeeringud.ee).

6. Kaasamine

6.1. Detailplaneeringu koostamisse kaasata:

6.1.1. Transpordiamet, Keskkonnaamet, Terviseamet ja Päästeamet;

6.1.2. planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1–3 nimetatud isikud (naaberkinnistute omanikud);

6.2. Kohila Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu põhilahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek ja vajadusel avalik arutelu.

6.3. Detailplaneeringust huvitatud isik (Leesika maaüksuse omanik) kohustub korraldama detailplaneeringu koostamise, vajalikud kooskõlastamised ja tehniliste tingimuste võtmise ning kandma planeeringuga seotud kulutused.

7. Menetlus

7.1. Detailplaneeringu algatamist taotles Leesika maaüksuse omanik eesmärgiga jagada maaüksus kaheks elumumaa krundiks ning määrata ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks.

7.2. Planeerimisseaduse § 130 kohaselt on Kohila Vallavalitsus ja maaomaniku vahel sõlmitud haldusleping nr 7-1/20 reg 12.05.2026 detailplaneeringu koostamiseks.

7.3. Kohila vallavalitsus esitas vastavalt planeerimisseaduse § 127 alusel eelnõu koos lisadega seisukoha andmiseks järgmistele asutustele:

| Asutus | Kuupäev ja number | Seisukoht |
|-----------------------|--------------------------------------|---|
| Keskkonnaamet | 29.04.2026 nr 6- 2/26/7135-2 | Planeeringuala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Leesika kinnistu kattub osaliselt Sillasoo oja kalda kaitsevöönditega, kuid hooned ja rajatised on kavandatud väljapoole kaitsevööndeid. Juhul kui kavandatakse heitvee pinnasesse juhtimine, ei ole see lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. |
| Transpordiamet | 20.04.2026 nr 7.2- 2/26/6327-2 | Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigitee km 5,743 ja 5,829. Täiendavaid ristumiskohti mitte planeerida. Hooned kavandada tee kaitsevööndist väljapoole. Parkimine lahendada oma kinnistul, riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Sademevett mitte juhtida riigitee alusele maaüksusele. Esitatud täiendavad nõuded nähtavuskolmnurkade, tehnovõrkude, mürauuringu ja elluviimise kava osas. |

7.3.1. Arvestades eeltoodud asutuste seisukohti, ei ole olulise keskkonnamõju ilmnenemist eeldada. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb siiski arvestada Keskkonnaameti ja Transpordiameti seisukohtades toodud tingimustega.

7.4. Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Käesoleva detailplaneeringu algatamine ei ole seaduse kohaselt volikogu pädevuses, seega on algatamise otsustuspädevus Kohila Vallavalitsusel.

8. Teatavaks tegemine

8.1. Kohila Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise korraldus Ametlikes Teadaannetes, ajalehtedes Raplamaa Sõnumid ja Kohila Valla Leht.

8.2. Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 kohaselt teavitada 30 päeva jooksul isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ning isikuid, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Teavitada eelkõige naaberkinnistute omanikke ning Kiisa-Kohila tee valdajat (Transpordiamet).

8.3. Planeerimisseaduse § 124 lõike 4¹ kohaselt loetakse korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul teated kinnisasja omanikule edastatuks ka juhul, kui teade on edastatud korteriühistule.

8.4. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatudootust, et Hiiumaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmiseotsus..

9. Lisad

Lisa 1.1 Planeeringuala skeem ja asukoht.

Lisa 2 Keskkonnaameti seisukoht, reg 29.04.2026 nr 6-2/26/7135-2.

Lisa 3 Transpordiameti seisukoht, reg 20.04.2026 nr 7.2-2/26/6327-2.

/digiallkiri/

Margus Miller
vallavanem

/digiallkiri/

Annika Grauberg
vallasekretär