



KOHILA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kohila

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kohila Vallavalitsusele esitati 28.01.2026 (registreeritud kirjaga nr 7-5/163) avaldus Jaani kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Taotluses selgitatakse, et ligikaudu 20 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringut ei ole realiseeritud – planeeringuga ette nähtud hoonestust, taristut ega krundijaotust ei ole ellu viidud. Samuti ei näe kehtiv üldplaneering hajaasustusega piirkonnas ette detailplaneeringu koostamise kohustust ega käsitle kõnealust ala detailplaneeringu alana. Taotlejate hinnangul ei vasta detailplaneering enam tegelikule maakasutusele, kehtivale üldplaneeringule ega piirkonna arengusuundadele.

Õigusliku põhjendusena viidatakse planeerimisseadusele, mille kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada juhul, kui see on oluliselt vananenud, seda ei ole viie aasta jooksul ellu viidud, selle edasine kehtimine ei ole vajalik ega eesmärgipärane või omanikud ei soovi planeeringut realiseerida. Taotlejate hinnangul on detailplaneering kaotanud oma planeerimisfunktsiooni, on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga ning ei vasta kaasomanike muutunud vajadustele. Planeeringu formaalne kehtivus piirab põhjendamatult kinnistu kasutamist olukorras, kus huvi selle säilitamiseks puudub.

Kohila Vallavolikogu 30.10.2007. a otsusega nr 177 kehtestati, Rabivere külas, Jaani (kü 31701:006:0050, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 91 419 m²) kinnistu detailplaneering.

Planeeringuala asub Rapla maakonnas, Kohila vallas, Rabivere külas, Rabivere keskusest 500 m Hageri suunas Hageri-Kodila tee idaküljel.

Detailplaneeringuga kavandatakse kokku 13 elamumaa krundi moodustamine, mille suurused jäävad vahemikku 5000–5282 m². Planeeritud elamumaadest viis on ette nähtud paariselamute rajamiseks ning ülejäänud kaheksa üksikelamutele. Planeeringu eesmärk on kujundada piirkonda madala tihedusega elamuala, kus kruntide suurus tagab piisava privaatsuse ja hajusa hoonestuse.

Kohila vallavalitsuse hinnangul ei toeta kehtiv detailplaneering Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40) strateegilist eesmärki suunata hajaasustusalal arendustegevus tiheda kooslusega elamuarendusele, kuigi juhitakse tähelepanu, et kehtivat detailplaneeringut oleks võimalik siiski ellu viia. Arvestades aga, et detailplaneering on kehtestatud enam kui 19 aastat tagasi, selle aja jooksul ei ole selle elluviimist alustatud,

maaomanik on huvi puudumise tõttu väljendanud soovi planeeringu elluviimisest loobuda ning samal ajal on muutunud koostatava üldplaneeringu strateegilised eesmärgid, on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Edasise ehitustegevuse kavandamisel lähtutakse koostatavas üldplaneeringus sätestatud maakorralduslikust funktsionaalsusest ning ehitusõigust on võimalik menetleda projekteerimistingimuste alusel, kui kavandatav tegevus ei eelda detailplaneeringu koostamist.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktile 2 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 ja planeerimisseaduse § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkt 2, lõike 6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõigetes 2 ja 3, § 68 lõike 2, § 70 lõike 1 ja arvestades kinnistu omaniku taotlust

Kohila Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks **Kohila Vallavolikogu 30.10.2007. a otsusega nr 177 kehtestatud detailplaneering.**
2. Kohila Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla ajaleht, Ametlikud Teadaanded ning Kohila valla kodulehel.
3. Kohila Vallavalitsusel teavitada vastavalt planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
4. Otsuse peale võib esitada vaide Kohila Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Jaanus Ernits
Volikogu esimees