



## KOHILA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Kohila

03.07.2023 nr. 2-2/140

#### **Detailplaneeringu vastuvõtmine**

Kohila Vallavalitsuse 09.05.2022 korraldusega nr 149 algatati detailplaneeringu koostamine, anti lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Kohila vallas Pihali külas Sõeru (katastritunnus 31701:006:0502, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, ruumikuju pindala 11,67 ha) ja Anderi (katastritunnus 31701:001:0541, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, ruumikuju pindala 9,89 ha) kinnistutel.

Planeeritav ala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Pihali külas 11220 Kernu-Kohila tee ja 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee ristmiku lõunaküljel oleva Pihali-Adila-Rabivere tee edelapoolses servas ja Sõeru ringtee alguse idapoolses servas. Planeeringuala suurus on ligikaudu 21,56 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Sõeru (katastritunnus 31701:006:0502, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, ruumikuju pindala 11,67 ha) ja Anderi (katastritunnus 31701:001:0541, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, ruumikuju pindala 9,89 ha) kinnistute sihtotstarvete täpsustamine, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine (sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine) ning parima tasakaalustatud ruumilahenduse leidmine majutushoonete ja rekreatsioonialade rajamiseks.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala hajaasustuses, mille maakasutuse juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu eskiisi KSH eelhindangu järgi ei jää kõnealustele kinnistutele ega nende mõjupiirkonda kaitstavaid loodusobjekte ega alasid, sh Natura 2000 võrgustiku alasid, ega muid loodus-ja keskkonnapäraseid, mis võiksid saada tegevusest negatiivselt mõjutatud.

Lähtuvalt eelnevast ja planeeringu põhilahendusest, kinnistute ümberkruntimist ei toimu. Sõeru kinnistu detailplaneeringuga määratav sihtotstarve on ärimaa 30% ja maatulundusmaa 70%, Anderi kinnistu määratav sihtotstarve on ärimaa 20% ja maatulundusmaa 80%. Kinnistu hoonestusalad ja ehitusõigused on määratud vastavalt põhijoonisele (vt. DP-3 põhijoonis), tehnovõrgud ja rajatised on määratud vastavalt tehnovõrkude joonisele (vt. DP-4 tehnovõrgud). Kinnistute ehitusõigused jaotub järgmiselt: Sõeru kinnistu pindala 11,67 ha, hoonestusala pindala 4,3 ha, maksimaalne ehitisealune pindala 0,3 ha (täisehituse protsent 3%); Anderi kinnistu pindala 9,8 ha, hoonestusala pindala 1,46 ha, maksimaalne ehitisealune pindala 0,1 ha (täisehituse protsent 1%).

Uute hoonete projekteerimisel peab arvesse võtma olemasolevate hoonete kujunduslikku olemust

ja planeeringut. Hooned on lubatud ehitada viilkatustega, mille kaldenurk on 30-45 kraadi. Lubatud on kuni kahe korruselised hooned, mille lubatav harja kõrgus on kuni 9 meetrit. Kõrval- ja abihooned on lubatud ehitada ühe korruselistena, mille lubatav harja kõrgus maapinnast on kuni 7 meetrit. Planeeringus on ehituskeeluala laius kinnistu piiridest määratud 10 ja kohati 20 meetrit. Riigitee pooltes servas on teekaitsevööndi laius 30 meetrit. Kuivõrd planeeringuala asub rohevõrgustikus, ei ole piirete ja aedade ehitamine lubatud, säilitamaks rohevõrgustiku sidusust ja terviklikkust ulukite vabaks liikumiseks. Hoonete tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektiga. Ehitusprojektide eskiisid tuleb eelnevalt kooskõlastada Kohila valla vallaarhitektiga.

Huvitatud isik on kohustatud rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva tööprojektina. Valminud trassidele peab koostama teostusjoonised ja taotlema kasutusload.

Detailplaneeringu on koostanud Valtu Projekt OÜ (töö nr 21-10).

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

- Päästeamet (12.06.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/2254-4)
- Transpordiamet (27.04.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/7487-2)

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

Planeerimisseaduse § 134 ja § 135 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 delegeerimine“ § 3 alusel

### **annab Kohila Vallavalitsus korralduse:**

1. Võtta vastu Kohila valla Pihali küla Sõeru (katastritunnus 31701:006:0502) ja Anderi (katastritunnus 31701:001:0541) kinnistute detailplaneering.
2. Kohila Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek. Avaldada sellest teade ajalehtedes Raplamaa Sõnumid ja Kohila valla leht ning Kohila valla kodulehel.
3. Kohila Vallavalitsusel korraldada vajadusel avalik arutelu ning avaldada vastav teade ajalehes Raplamaa Sõnumid ja Kohila valla leht.
4. Korralduse peale võib esitada vaid Kohila Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Allar Haljasorg  
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtson  
Vallasekretär

