

Detailplaneeringu algatamise eelnõu nr 2612510/00031

Ettepanek

Planeeringu üldandmed

Planeeringu nimetus	Kiriku detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, Kohila vallas, Urge külas
Planeeringu eesmärk	Muuta Kiriku kinnisasja (katastritunnus 31701:001:2246) senine maatulundusmaa sihtotstarve elamumaaks ja üldkasutatavaks maaks ning jagada vastavalt vajadusele kruntideks. Määrata ehitusõigus kuni 4 korterelamu ehitamiseks (kuni 3 maapealse korrusega), milles igas on kuni 17 korterit (kokku kuni 68 korterit). Lahendada planeeringualale juurdepääs läbi Aasa tänava. Määrata detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringuala

Planeeringuala asukoht

Planeeringuala koordinaadid	1. 6559326.92 543974.25
	2. 6559327.92 543970.82
	3. 6559328.76 543967.95
	4. 6559338.44 543903.72
	5. 6559339.70 543869.70
	6. 6559338.82 543850.85
	7. 6559333.92 543837.33
	8. 6559162.67 543955.88
	9. 6559159.47 543958.10
	10. 6559172.85 543992.34
	11. 6559176.95 543998.03
	12. 6559180.26 543999.48
	13. 6559185.02 543999.88
	14. 6559304.80 543978.10
	15. 6559323.59 543975.56
	16. 6559326.92 543974.25

Planeeringualasse jäävad katastriüksused

Katastritunnus	Aadress
31701:001:2246	Rapla maakond, Kohila vald, Urge küla, Kiriku

Maakasutuse ettepanek

Planeeringuala kirjeldus	Planeeringualaks on Urge külas asuv Kiriku katastriüksus (31701:001:2246) kogupindalaga 15 719 m ² , mis seni on olnud hoonestamata maatulundusmaa valdavalt metsamaa sihtotstarbega. Ala paikneb tiheasustusega piirkonnas, külgnedes põhjas Kernu-Kohila teega ning idas Tallinn-Rapla-Türi teega, lähim kaitseala (Kapa männik) jääb ca 770 m ja Natura 2000 ala ca 3 km kaugusele. Planeeringualal puuduvad olemasolevad hooned, juurdepääs ja tehovarustus. Kinnistu piirneb maaparandussüsteemi (Salu1) reguleeriva võrguga ning asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kavandatava arendusena soovitakse rajada kuni 4 korterelamu (kuni 3 korrust, kokku kuni 68 korterit) koos vajaliku taristu, haljastuse ja ühisveevärgi ning -kanalisatsiooniga.
Soovitud sihtotstarbed	Üldkasutatav maa Korterelamu maa-ala
Juurdepääsu ja liikluskorralduse kirjeldus	Määrata ja lahendada juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele avalikult teelt.
Ettepanekud juurdepääsu ja liikluskorralduse osas	Juurdepääs kavandatakse lahendada Aasa tänavalt või varuvariandina Viljandi mnt 1 kaudu
Täiendav tehnovõrkude info ja ettepanekud	Anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus (immutus krundil, vastavus määrusele nr 61). Sooja- ja küttelahendus näha ette lokaalselt, päikesejaamade lahendused näidata tehnovõrkude joonisel ja kirjeldada seletuskirjas. Veevarustus ja kanalisatsioon näha ette tsentraalselt vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele.

Tehovarustus	Tänane olukord	Ettepanek
Küte	Puudub	Lokaalne
Jahutus	Puudub	Puudub
Gaas	Puudub	Puudub
Veevarustus	Puudub	Võrk
Kanalisatsioon	Puudub	Võrk

Tehnovarustus	Tänane olukord	Ettepanek
Elekter	Puudub	Võrk
Side	Puudub	Võrk

Haljastuse ja liikluskorralduse ettepanek

Haljastuse kirjeldus	Planeeringuala asub Kohila aleviku vahetus läheduses, Urge külas, kus viimastel aastatel on toimunud aktiivne elamualade arendus (nn Uus-Kohila piirkond). Ala ise on seni olnud hoonestamata maatulundusmaa, mille maakasutus on valdavalt metsamaa (14 851 m²) ning ülejäänud osas muud maad (868 m²). Maastik on künklik, kõrgused kõiguvad vahemikus ca 54,0–56,6 m üle merepinna, kusjuures kinnistu lõuna- ja idaosa on madalamad ning põhja- ja lääneosa kõrgemad. Ala on kaetud hajusalt kõrghaljastusega, mille hulgas on nii väärtuslikke puid kui ka nooremat metsavööndit, eriti kinnistu põhja- ja idaservas. Lääne- ja edelaosas on avatud rohumaa. Maastikku liigendavad naaberkinnistute teed (Aasa tänav, Kernu-Kohila kergteed) ja suuremad liiklusarterid – põhjas Kernu-Kohila tee ning idas Tallinn-Rapla-Türi tee, mis loovad alale selge piiri ja ühtlasi ka müratausta. Lähiala on mitmekesine: ida poole jäävad elamud ja ärihooned, lõuna suunas Viljandi mnt ääres ühiskondlikud hooned ning lääne pool kergliiklusteed ja haljasalad. Kuigi planeeringuala on hetkel metsakaetusega, on tegemist tiheasustusele iseloomuliku linnamaastikuga, kus maakasutusmuutus elamumaaks sobib ruumiliselt ja funktsionaalselt ümbritsevate arengutega.
Ettepanekud haljastuse osas	Planeeringujärgse haljastuse vajadus tuleneb nii kvantitatiivsetest kui ka kvalitatiivsetest nõuetest: igal elamukrundil peab haljastatud pinna osakaal olema vähemalt 30% krundi pindalast, samas kui parkimisalad tuleb haljastusega liigendada väiksemateks osadeks, olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb inventuuri alusel maksimaalselt säilitada, eluruumide ette tuleb kavandada haljaspuhver hoone ja kõnnitee vahele ning kogu planeeringualale tuleb luua ühtne väliruumi lahendus. Lisaks on haljastusel oluline funktsionaalne roll keskkonnatingimuste täitmisel – see aitab leevendada liiklusrumina (koos võimalike müratõkkemeetmetega), võimaldab sademevee looduslikku immutust krundil vastavalt keskkonnaministri määrusele nr 61 ning eraldab kergliiklustee sõiduteest, tagades jalakäijate ohutuse.

Hoonestusettepanek

Jrk	Ehitise kasutamise otstarbed	EHR kood	Seisund	Ehitise oluline ruumimõju	Ehitise kõrgus	Täpsustav info
1	30089	221499358	Kavandata	Puudub		Ehitise ümberehitamine
2	30089	221500814	Kavandata	Puudub		Ehitise ümberehitamine

Info kavandatava tegevuse võimaliku mõju kohta

Eelhinnangu kohaselt ei kaasne planeeritava tegevusega olulist ebasoodsat mõju inimese tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile ega varale. Võimalikud mõjud (müra, sademevesi, liikluskoormus) on hinnatavad ja leevendatavad detailplaneeringu koostamise käigus vastavate meetmete (mürauuring, heliisolatsioon, sademevee immutus, haljastuse säilitamine, ehitusaegsed piirangud) rakendamisega.

Soovitud krundijaotuse ja hoonestuse kirjeldus

Planeeringuga jagatakse senine ühtne Kiriku katastriüksus (pindalaga 15 719 m²) elamumaa kruntideks ja üheks üldkasutatava maa krundiks (mänguväljaku ja rekreatsiooniala tarbeks), kusjuures hoonestusalad paiknevad kinnistu põhja- ja lääneosas, hoides eemale müraallikatest (Kernu-Kohila tee ja Tallinn-Rapla-Türi tee). Kruntidele kavandatakse kuni 4 korterelamut, millest igaüks on kuni 3 maapealse korrusega (kõrgusega kuni 12 m) ning igas hoones kuni 17 korterit, andes kokku kuni 68 korterit, kusjuures hoonestustiheduse indeks ei tohi ületada 0,37 ja igale krundile on lubatud kuni 2 hoonet (peahoone + abihoone). Arhitektuuriliselt peab hoonestus olema kaasaegne ja keskkonda sobituv – fassaadid lahendada liigendatuna, kasutades looduslikke materjale (nt puit, tellis, krohv, betoon) ning ühtset pastelset või kontrastset värvilahendust, katused on lubatud viil- või lamekatuseks kaldega 1°–45°, kusjuures kõigi hoonete katuste kalle peab olema ühtne. Oluline on, et eluruumide ette kavandatakse haljaspuhver, parkimine lahendatakse oma krundil (vähemalt 1,5 kohta korteri kohta, st vähemalt 102 parkimiskohta) ning kogu alale luuakse ühtne väliruumi, haljastuse ja heakorrastuse lahendus, tagades iga krundi haljastatud pinna osakaaluks vähemalt 30% krundi pindalast.

Servituudi seadmise vajadus

Planeeringu koostamise käigus tuleb kõik vajalikud servituudid analüüsida ja need lahendusena planeeringusse sisse kirjutada.

Lisad

Vajalikud uuringud ja analüüsid

Vajalike uuringute loetelu	Dendroloogiline uuring
	Mürauur
	Insolatsioonianalüüs
	Liiklusuuring
	Olemasoleva olukorra analüüs
	Kontaktvööndi analüüs
	Linnaruumiline analüüs

Planeeringu lisad

Dokumendi liik: Ehitise eskiis

Jrk	Faili andmed		
1	Fail	Urge külas Kiriku katastriüksuse ja lähiala_DP_Eskiisjoonis.pdf	
	Üleslaadija	PEETER PALLAV	
	Faili number	1	
	Faili nimetus	Kiriku DP eskiisjoonis	
	Väljaandja/koostaja	Ruumi Grupp OÜ	
	Kuupäev	26.06.2026	
	Märkus		

Dokumendi liik: Situatsiooniskeem

Jrk	Faili andmed		
1	Fail	Urge külas Kiriku katastriüksuse ja lähiala_DP_Situatsiooniskeem.pdf	
	Üleslaadija	PEETER PALLAV	
	Faili number	2	
	Faili nimetus	Kiriku DP situatsiooniskeem	
	Väljaandja/koostaja	Ruumi Grupp OÜ	
	Kuupäev	26.06.2026	
	Märkus		

Dokumendi liik: Muu lisa

Jrk	Faili andmed		
1	Fail	kiriku_DP_KSeH_28052026.pdf	
	Üleslaadija	PEETER PALLAV	
	Faili number		
	Faili nimetus	Kiriku DP KSH eelhindang (Töö nr 26005435 28.05.2026)	
	Väljaandja/koostaja	OÜ Hendrikson & Ko	
	Kuupäev	26.06.2026	
	Märkus	Kohila vallas Urge külas Kiriku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang	
2	Fail	Urge külas Kiriku katastriüksuse ja lähiala_DP_Geodeetiline alusplaan.asice	
	Üleslaadija	PEETER PALLAV	
	Faili number	3	
	Faili nimetus	Kiriku DP geodeetiline alusplaan	
	Väljaandja/koostaja	Radiaan OÜ	
	Kuupäev	26.06.2026	
	Märkus	TOPO-GEODEETILISE UURIMISTÖÖARUANNE Töö nr: 2929G25	

Seotud isikud

Roll	Isikukood/ Registrikood	Nimi (kontaktisik)
Korraldaja	75018851	Kohila Vallavalitsus (PEETER PALLAV)
Dokumendi esitaja	75018851	Kohila Vallavalitsus (PEETER PALLAV)
Huvitatud isik	11059516	OÜ EAÕK Varahaldus (Aivar Sarapik)
Taotleja	11059516	OÜ EAÕK Varahaldus (Aivar Sarapik)

Kokkuvõte

Dokumendi üldandmed

Dokument	Detailplaneeringu algatamise eelnõu nr 2612510/00031
Menetlev asutus	Kohila Vallavalitsus