



## KOHILA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Kohila

pp. kuu aasta nr

#### **Detailplaneeringu algamine ning lähteseisukohtade kinnitamine**

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud Kohila vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Kohila vallas, Vilivere külas Tirtsu maaüksusel (katastrirunnus 31701:001:0228, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, ruumikuju pindala ligikaudu 18898 m<sup>2</sup>). Kõlvikuliselt on katastriüksus haritav maa 17244 m<sup>2</sup>, metsamaa 1020 m<sup>2</sup>, õuema 51m<sup>2</sup> ja muu maa 583m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- maaüksuse jagamine;
- maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine – elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks;
- ehitusõiguse määratlemine kuni kolme ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks;
- selgitada välja tehnilised ja keskkonnaalased võimalused ning vastuolud;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja põhimõtete määramine.

Planeeritav ala asub 11245 Kiisa-Kohila tee idapoolses servas, mis on ligikaudu 1,5 km kaugusel 11220 Kernu-Kohila tee ristmest. Planeeritav ala koosneb Tirtsu katastriüksusest, mille suurus on ligikaudu 18898 m<sup>2</sup>. Ala piirneb läänest 11245 Kiisa-Kohila tee transpordimaaga, põhjaservast eraomandis oleva Sääse maaüksusest (katastritunnus 31701:001:2071, ruumikuju pindala ligikaudu 27,25 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), idaservast riigiomandis oleva Annimetsa maaüksusega (katastritunnus 31701:001:0714, ruumikuju pindala ligikaudu 44,45 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ning kaguservas Sinika kinnistuga (katastritunnus 31701:001:1240, ruumikuju pindala ligikaudu 2832m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%).

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi:

- 11245 Kiisa-Kohila avalikult kasutatava riigitee transpordimaa kaitsevöönd, mis on mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 20-50 meetrit (ehitusseadustik §71; planeerimisseadus §75,126; liiklusseadus §1,5).;
- Sillasoo oja (tunnus VEE1097800), mille ehituskeeluvöönd on 25 meetrit (looduskaitseseadus §34-36,38,40).
- Rohevõrgustiku koridor (Rapla maakonnaplaneering 2030+)

Vastavalt, Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud 20.07.2006. a otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusala üleminekualal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris-, ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted). Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Vastavalt, Rapla maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018.a käskkirjaga nr 1.1-4/80) asub planeeritav detailplaneeringuala ½ osas rohevõrgustiku koridoris. Rohevõrgustiku koridor täiendab funktsionaalselt kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks tervikuks. Lisaks toimub võrgustikus inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, mis loob eeldused koosluste arenguks looduslikkuse suunas. See toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine jne).

Kohila valla kehtivas üldplaneeringus ei käsitleta rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmist. Eelnevast lähtuvalt on oluline planeerimispraktika huvides käsitleda Rapla maakonnaplaneeringus 2030+ ja Kohila valla koostatavas üldplaneeringus rohevõrgustiku tingimustes toodut ning vastavalt planeerimisseaduse § 8, mille kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Lisaks planeerimisseaduse § 12 lõike 2 põhimõttest, mille alusel asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Arvestades eeltoodut, Kohila vallavalitsus peab oluliseks detailplaneeringu algatamisega arvestama roheline võrgustikualal asuva metsamajandus- ja põllumajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnata selle mõju roheline võrgustiku toimimisele. Täiendavalt arvesse võtta Kohila valla koostatava üldplaneeringu rohevõrgustiku koridore käsitlevad tingimused.

Lisad:

- Lisa 1 – detailplaneeringu lähteseisukohad nr 001/22
- Lisa 2 – detailplaneeringuala ja asukoht

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5:

1. Algatata Rapla maakonnas Kohila vallas, Vilivere külas Tirtsu maaüksusel (katastrirunnus 31701:001:0228, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, ruumikuju pindala ligikaudu 18898 m<sup>2</sup>) detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kohila vallas, Vilivere külas Tirtsu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad 001/22 (Lisa 1).
3. Kohila vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise korraldusest teade ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht, Kohila valla koduleht ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
4. Kohila vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade andmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
5. Korralduse peale võib esitada Kohila Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Allar Haljasorg  
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste  
Vallasekretär

*Lisa 1*  
*Kohila Vallavalitsus*  
*xx.xx.2022.a*  
*korraldusele nr \_*

Rapla maakond, Kohila vald, Vilivere küla, Tirtsu katastriüksus

## **TIRTU KINNISTU DETAILPLANEERING**

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

**Nr 001/22**

### **I LÄHTEANDMED**

- 1.1 Tirtsu kinnistu omaniku taotlus ja esitatud eskiislahendus.
- 1.2 *Huvitatud isiku ja Kohila valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (EI OLE VEEL SÕLMITUD).*
- 1.3 Kohila valla üldplaneering 2006. a
- 1.4 Rapla maakonnaplaneering 2030+
- 1.5 Planeerimisseadus.
- 1.6 Looduskaitseadus.
- 1.7 Veeseadus.
- 1.8 Katastriüksuse plaan.
- 1.9 *Kohila Vallavolikogu maakomisjoni XX. XX. XXXX.*

## **II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

- 2 Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud Kohila vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse detailplaneeringu algatamiseks Kohila vallas, Vilivere külas Tirtsu maaüksusel (katastrirunnus 31701:001:0228, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, ruumikuju pindala ligikaudu 18898 m<sup>2</sup>)
- 2.1 Detailplaneeringu eesmärgiks on:
- 2.1.1 maaüksuse jagamine;
  - 2.1.2 maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine – elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks;
  - 2.1.3 ehitusõiguse määratlemine kuni kolme ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks;
  - 2.1.4 selgitada välja tehnilised ja keskkonnavalused võimalused ning vastuolud;
  - 2.1.5 detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja põhimõtete määramine.

## **III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 18898 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Planeeritav ala asub 11245 Kiisa-Kohila tee transpordimaa idapoolses servas, mis on ligikaudu 1,5 km kaugusel 11220 Kernu-Kohila tee ristmest.
- 3.4 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.
- 3.5 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusala üleminekualal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted). Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.
- 3.6 Planeeringuala üldiseloomustus: peamiselt rohumaa/heinamaa, ala on üldiselt tasase reljeefiga ning mõningase tõusuga loode suunas. Kinnistul leidub loode suunas osaliselt kõrghaljastust, peamiselt kasvavad kased ja lepad. Kinnistu piirneb põhja-kirde poolsest küljest Sillasoo ojaga.
- 3.7 Ehitisregistri andmetel kinnistul puudub olemasolev hoonestus ja tehnovõrgud.
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on 11245 Kiisa-Kohila teelt.
- 3.9 PlanS § 127 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naaberkinnistute omanikud.

#### **IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE**

- 4.1 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 4.2 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanil mõõdus 1:500 (1:1000 või 1:2000), millele on kantud kehtiv maakasutuse piir, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed, minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire.
- 4.3 Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 4.4 Detailplaneeringuga määrata: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete arv, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad, krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal).
- 4.5 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
  - 4.5.1 hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
  - 4.5.2 kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
  - 4.5.3 konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
  - 4.5.4 hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
  - 4.5.5 krundi piirded maksimaalse kõrgusega kuni 1,8m (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
  - 4.5.6 detailplaneeringuga lahendada parkimine.
  - 4.5.7 lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht/kohad.
  - 4.5.8 planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus;
  - 4.5.9 veevärk lahendada servituudiga ühe (1) puurkaevu baasil kuni kolme kinnistu kasuks;
  - 4.5.10 kanalisatsioon lahendada iga planeeritava kinnistu kohta lokaalselt (joonisel näidata kaitsevööndikujad).

#### 4.6 Olulisemad planeeringulised nõuded:

- 4.6.1 määrata ehitusõigus uute üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks;
- 4.6.2 seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
- 4.6.3 planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega;
- 4.6.4 veevarustus ja kanalisatsioon näha ette lokaalselt sertifitseeritud kinnise kogumismahutiga ja/või sertifitseeritud biopuhastiga;
- 4.6.5 anda liikluskorralduse lahendus;
- 4.6.6 anda heakorra ja keskkonnakaitse abinõud;
- 4.6.7 juurdepääs lahendada 11245 Kiisa-Kohila teelt;
- 4.6.8 koostada eraldi lähiaadressidega ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss;
- 4.6.9 lahendada sademe- ja дренаazvee ärajuhtimine;
- 4.6.10 määrata krundi maksimaalseks piirdega piiratavaks õueala ruumikuju pindalaks kuni 0,3 ha;
- 4.6.11 tagada õuealade omavaheline kaugus minimaalselt;
- 4.6.12 esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused;
- 4.6.13 seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- 4.6.14 esitada planeeritava lahenduse eelise põhjendused;
- 4.6.15 esitada planeeringu elluviimise tegevuskava etapiviisiliselt ajalises järjekorras.

### **V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS**

- 5.1 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Lääne päästkeskusega, Transpordiametiga ja Maaametiga. Kooskõlastused esitada projekterija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides esitada kooskõlastuste mustvalged koopiad. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus.
- 5.2 PlanS § 127 lõike 2 ja lõike 3 alusel kaasatakse detailplaneeringu koostamisse naabermaaüksuste omanikud.
- 5.3 Enne tehnovõrkudele tehniliste tingimuste küsimist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Kohila Vallavalitsusele.
- 5.4 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaani kuni 2 aasta vanusel geodeetilisel plaanil ja väljavõtte valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringust.

- 5.5 Planeeringu koosseisus esitada katastriüksuse plaan või katastribüroost tellitav katastriüksuse andmete väljavõte.
- 5.6 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 5.7 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
- 5.8 Planeeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 5.9 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt aadressil [peeter.pallav@kohila.ee](mailto:peeter.pallav@kohila.ee).
- 5.10 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 5.11 Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Kohila Vallavalitsusele.
- 5.12 Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja andmed, et vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile.
- 5.13 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) ühes eksemplaris paberkandjal. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustreeriv joonis köitmata.
- 5.14 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamise otsuse vastuvõtmist) ühes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.

Lähteseisukohad koostas:

*Peeter Pallav*

*planeeringute juhtivspetsialist*

*tel. 53027054*

*[peeter.pallav@kohila.ee](mailto:peeter.pallav@kohila.ee)*