



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

{adoptionDateTime} nr

Detailplaneeringu algatamine

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja 5 ning Kohila Vallavolikogu 19.06.2025 määruse nr 16 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine” alusel:

annab Kohila Vallavalitsus korralduse :

1. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas, Kohila alevis, Viljandi mnt 43 (katastritunnus 31701:001:2442) maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad nr 00?/25 (Lisa 1).
3. Kohila vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise korraldusest teada ajalehtedes Raplamaa Sõnumid, Kohila valla leht ja Ametlikes Teadaannetes.
4. Kohila vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
5. Korralduse peale võib esitada vaide 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.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Allar Haljasorg
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtsen
Vallasekretär

Rapla maakond, Kohila vald, Kohila alev, Viljandi mnt 43
VILJANDI MNT 43 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
00?/25

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Huvitatud isiku OÜ Farlink Group (ärireg. nr 11246968) taotlus ja eskiis detailplaneeringu algatamiseks Rapla maakonnas, Kohila vallas, Kohila alevis, Viljandi mnt 43 (katastritunnus 31701:001:2442) maaüksusele.
- 1.2 Huvitatud isiku ja Kohila vallavalitsuse vahel on sõlmitud **haldusleping nr ?** detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmiseks.
- 1.3 Kohila valla üldplaneering mille Kohila Vallavolikogu kehtestas 28.11.2024 otsusega nr 40
- 1.4 Planeerimisseadus.
- 1.5 Ehitusseadustik.
- 1.6 Maakatastriseadus.
- 1.7 Katastriüksuse plaan.
- 1.8 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 1.9 Planeeringute vormistamise juhend (alates 1. novembrist 2022. a kehtestatud planeeringutele).

II DETAILPLANEERINGU TAOTLUSE EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Viljandi mnt 43 maaüksuse (katastritunnus 31701:001:2442, ruumikuju pindala 7782 m², sihtotstarve ärimaa 70%, tootmismaa 30%):
 - hoonestusala määramine;
 - ehitisealuse pinna määramine;
 - ehitusõiguse määramine ühe uue majutushoone rajamiseks ja ühe olemasoleva abihoonete laiendamiseks;
 - ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
 - detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste põhimõtete määramine;
 - tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ning liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine;
 - haljastuse tingimuste määramine;

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 0,8 ha (vt Lisa 2_planeeringuala ja asukoht).

- 3.2 Planeeritav ala asub Kohila vallas, Kohila alevis, Keila jõe kaldal, miljööväärtusliku Tohisoo mõisa kõrval ning miljööväärtuslikus ja looduskaitse aluses pargis. Planeeritav ala koosneb Viljandi mnt 43 katastriüksusest.
- 3.4 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on ärimaa 70%, tootmismaa 30%.
- 3.5 Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala planeeritava rohevõrgustiku alal, mille maakasutuse juhtotstarve on segafunktsiooniga maa-ala, kus on lubatud erinevat tüüpi elamud (sh korterelamud), majutus-, toidlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja väljakud.
- 3.6 Planeeringuala üldiseloomustus: ala on tasane (kõlvikuline koosseis: metsamaa 2360 m², õuema 4792 m² ja muu maa 630 m²), hoonestatud seminarikeskuse hoonega (109018663), laohoonega (109023475) ja laohoonega (109018666).
- 3.7 Maa-ameti andmetel põhjustavad detailplaneeringu alal kitsendusi: ranna või kalda ehituskeeluvöönd, üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu 50 m; ranna või kalda piiranguvöönd, üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu 100 m; looduskaitse alune Tohisoo mõisa park, elektripaigaldise kaitsevöönd (elektrimaakaabelliin AXPk.4x240).
- 3.8 Juurdepääs planeeritavale alale on Tohisoo pargi (kü 31701:001:2443) kaudu.
- 3.9 PlanS § 127 lõike 2 ja 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 topogeodeetilisel 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 Detailplaneeringus analüüsida, selgitada ja põhjendada kavandatava detailplaneeringu lahendusi.
- 4.5 Detailplaneeringus põhjendada vastavalt planeerimisseaduse § 8 elukeskkonna parendamise põhimõtteid.
- 4.6 Detailplaneeringuga määrata: hoonestusala ja ehitusõigus (hoonete arv, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletoojekujud, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.
- 4.7 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
 - 4.8.1 Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, hoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoonete paigutus, jms).
 - 4.8.2 Kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast).
 - 4.8.3 Analüüsida planeeritava hoonestuse miljööväärtuslikust alast tulenevat arhitektuurilist sobivust.

- 4.8.4 Konstruksioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
 - 4.8.5 Hoonete välisviimistlus (nt, laudis, murtud paas, tellis, betoon, krohv jne; naturaalne, värvitud, tooniprintsiibid - kontrast, pastell vms).
 - 4.8.6 Krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
 - 4.8.7 Detailplaneeringuga lahendada parkimine kinnistu siseselt.
 - 4.8.8 Näidata tuletõrje veevõtukohtad.
 - 4.8.9 Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
 - 4.8.10 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
 - 4.8.11 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
 - 4.8.12 Esitada planeeringu ajaline elluviimise tegevuskava.
 - 4.8.13 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.
- 4.8 Olulisemad planeeringulised nõuded:
- määrata hoonestusala ja ehitusõigus kahe kortermaja ja abihoonete ehitamiseks;
 - määrata lubatav katusekalle;
 - lubatav majutushoone kõrgus harjani kuni 10,6 m ning abihoonetel kuni 5 m;
 - lubatav majutushoone korruselisus kuni 2 maapealset täiskorrust;
 - anda liikluskorralduse lahendus;
 - anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
 - veevarustus ja kanalisatsioon näha ette tsentraalselt, vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele;
 - koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss;
 - seada tingimus, et kortermaja projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega enne ehitusloa menetlust;

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Planeering kooskõlastada:
 - Päästeameti lääne päästekeskus;
 - OÜ Kohila Maja;
 - OÜ SW Energia;
 - Keskkonnaamet;
 - võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila vallavalitsus.
- 5.2 Kooskõlastused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides esitada kooskõlastuste mustvalged koopiad.
- 5.3 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil ja katastriüksuse plaan.

- 5.4 Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila vallavalitsusele seisukohavõtuks.
 - 5.5 Planeeringu koosseis esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõte valla üldplaneeringust ja koostatavast üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringutest.
 - 5.6 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
 - 5.7 Kohila vallavalitsusele esitada menetlemiseks üks paberkandjal kaust ja digitaalne kaust. Paberkandjal kaust ja digitaalne kaust peavad vastama üks-ühele.
 - 5.8 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
 - 5.9 Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta; planeeringu lähteandmed, olemasoleva olukorra analüüs ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsused ja muu planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumendid; planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped; muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).
 - 5.10 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
 - 5.11 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
 - 5.12 Detailplaneeringu põhijoonis, tehnovõrkude joonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
 - 5.13 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 planeerija definitsioonile.
 - 5.14 Planeering esitada Kohila vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) ühe eksemplaris paberkandjal. Avalikustamiseks jätta üks põhijoonis ja illustratsioon köitmata.
 - 5.15 Planeering esitada Kohila vallavalitsusele digitaalselt allkirjastatult nii planeerija kui ka huvitatud isiku poolt enne kehtestamisele suunamist.
 - 5.16 Planeering esitada Kohila vallavalitsusele, hiljemalt 10 päeva jooksul pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (peale kehtestamist), ühes eksemplaris paberkandjal arhiivitundlikus pappkaustas, ühes eksemplaris elektronkandjal ning ühes eksemplaris digitaalselt. Digitaalne eksemplar peab vastama 1. novembrist 2022. a Rahandusministeeriumi PLANK andmekogu juhendile (www.planeeringud.ee).
-

Lisa 2: Planeeringuala skeem – planeeringuala piiritletud punase joonega



Detailplaneeringu algatamise taotleja OÜ Landeker, reg. kood: 10647932, kohustub korraldama detailplaneeringu koostamise, vajalikud kooskõlastamised ja tehnilised tingimused ning kandma planeeringu kohta seadusega ette nähtud teabe avaldamisega seotud kulutused.

Lähteülesande koostas:

planeeringute spetsialist