



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kohila

25.09.2023 a. nr 2-2/260

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohila Vallavalitsuse 09.05.2022. a 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 ja Anderi kinnistute sihtotstarvete täpsustamine, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine (sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks 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.

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 ehitusõigus on määratud vastavalt põhijoonisele (vt. DP-3 põhijoonis), tehnovõrgud ja rajatised on määratud vastavalt tehnovõrkude joonisele (vt. DP-4 tehnovõrgud). Kinnistute ehitusõigus 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 ühekorruselistena, mille lubatav harja kõrgus maapinnast on kuni 7 meetrit. Planeeringus on ehituskeeluala laius kinnistu piiridest määratud 10 ja kohati 20 meetrit. Riigitee poolses 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.

Planeeringuga kavandatu vastab kehtivatele nõuetele ning Kohila valla üldplaneeringu strateegilistele eesmärkidele, avaldab positiivset sotsiaalset- ja majanduslikku mõju läbi puhketurismi ja rekreatsiooni võimaluste avardamisele looduskeskkonnas. Arvestab rohekoridori nõuetega ning käsitleb leevendusmeetmeid läbi täiendava kõrg- ja madalhaljastuse loomise planeeringualal.

Detailplaneering võeti vastu ning suunati avalikule väljapanekule 03.07.2023 korraldusega nr 2-2/140.

Põhilahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 04.08-17.08.2023. Planeeringu materjalidega oli võimalik tutvuda: 1) vallavalitsuse kodulehel www.kohila.ee/detailplaneeringute_avalikustamine1 2) töoagadel vallamaja fuajees 3) vallamaja ehituskabinetis nr 17. Ettepanekuid, küsimusi, arvamusi ja vastuväiteid sai esitada kuni 17.08.2023.

Avaliku väljapaneku jooksul ei esitatud kirjalikke ettepanekuid, küsimusi, arvamusi ega vastuväiteid.

Planeerimisseaduse § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku jooksul kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikud arvamused on arvesse võetud.

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

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

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

Arvestades eeltoodut, planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ja 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. Kehtestada Pihali külas Sõeru (katastritunnus 31701:006:0502) ja Anderi (katastritunnus 31701:006:0541) kinnistute detailplaneering.
2. Kohila vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Kohila valla leht ja Raplamaa Sõnumid, infosüsteemis Ametlikud Teadaanded ning Kohila valla kodulehel. Kui teavitamine ei ole ajalehe Kohila valla leht ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade vallalehes esimesel võimalusel.
3. Teade detailplaneeringu kehtestamise kohta saata planeerimisseaduse § 127 lõigetest 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.
4. 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.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Allar Haljasorg
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtson
Vallasekretär