

**KOHILA VALLAS, RABIVERE KÜLAS
JAANI KINNISTU DETAILPLANEERINGU
KEHTETUKS TUNNISTAMISE EELNÕU
SELETUSKIRI**

Sissejuhatus

Kohila Vallavalitsusele esitati 28.01.2026 (registreeritud kirjaga nr 7-5/163) avaldus Jaani kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Taotluses selgitatakse, et ligikaudu 20 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringut ei ole realiseeritud – planeeringuga ette nähtud hoonestust, taristut ega krundijaotust ei ole ellu viidud. Samuti ei näe kehtiv üldplaneering hajaasustusega piirkonnas ette detailplaneeringu koostamise kohustust ega käsitle kõnealust ala detailplaneeringu alana. Taotlejate hinnangul ei vasta detailplaneering enam tegelikule maakasutusele, kehtivale üldplaneeringule ega piirkonna arengusuundadele.

Õigusliku põhjendusena viidatakse planeerimisseadusele, mille kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada juhul, kui see on oluliselt vananenud, seda ei ole viie aasta jooksul ellu viidud, selle edasine kehtimine ei ole vajalik ega eesmärgipärane või omanikud ei soovi planeeringut realiseerida. Taotlejate hinnangul on detailplaneering kaotanud oma planeerimisfunktsiooni, on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga ning ei vasta kaasomanike muutunud vajadustele. Planeeringu formaalne kehtivus piirab põhjendamatult kinnistu kasutamist olukorras, kus huvi selle säilitamiseks puudub.

Taotluses palutakse:

1. Algatada haldusmenetlus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks;
2. Tunnistada kehtetuks 2.10.2007 Kohila Vallavalitsuse korraldusega nr 600 kehtestatud detailplaneering;
3. Teavitada kaasomanikke menetluse käigust ja otsusest kirjalikult.

Taotlus on esitatud kaasomanike nimel ja volituse alusel K. P. poolt.

Kohila Vallavolikogu 30.10.2007. a otsusega nr 177 kehtestati, Rabivere külas, Jaani (kü 31701:006:0050, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 91 419 m²) kinnistu detailplaneering.

Planeeringuala asub Rapla maakonnas, Kohila vallas, Rabivere külas, Rabivere keskusest 500 m Hageri suunas Hageri-Kodila tee idaküljel.

Detailplaneeringuga kavandatakse kokku 13 elamumaa krundi moodustamine, mille suurused jäävad vahemikku 5000–5282 m². Planeeritud elamumaadest viis on ette nähtud

paariselamute rajamiseks ning ülejäänud kaheksa üksikelamutele. Planeeringu eesmärk on kujundada piirkonda madala tihedusega elamuala, kus kruntide suurus tagab piisava privaatsuse ja hajusa hoonestuse.

Lisaks elamumaadele nähakse maa-ala põhjaossa ette 15 039 m² suurune sotsiaalmaa, mille kasutusotstarve on seotud avalike või kogukondlike vajadustega. Teede rajamiseks on planeeritud kokku 7652 m² suurune maa-ala, mis tagab juurdepääsu kõigile kruntidele ning loob vajalikud ühendused olemasoleva teedevõrguga. Hageri–Kodila tee äärde on kavandatud paralleelselt 6 meetri laiune eraldi kinnistu kergliiklustee rajamiseks, et parandada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalusi ning liiklusohutust.

Tehnovõrkude lahendustest on veevarustus kavandatud arenguala ühise veehaarde baasil. Kuna Kohila valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt ei olnud kuni 2018. aastani Rabivere keskuse piirkonnas ette nähtud ühisvõrkude väljaehitamist, on kanalisatsiooni lahendusena ette nähtud ajutine variantlahendus. Selle kohaselt paigaldatakse igale elamukinnistule individuaalne plastmassist kogumismahuti mahuga 8–10 m³, mis võimaldab reovee nõuetekohast kogumist kuni piirkondliku ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni.

Hoonestustingimuste kohaselt on lubatud maksimaalselt kahekorruline hoonestus. Eluhoonete suurim lubatud kõrgus on 9 meetrit ning kõrvalhoonetel 6,5 meetrit. Kõikide hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga, tagamaks arhitektuurse lahenduse sobivus ümbruskonda ja planeeringu tingimustele vastavus.

Planeeringu koostamine, finantseerimine ja arendamine toimub algatamise taotleja vahenditest. Planeering on vormistatud vastavalt kehtivatele nõuetele ning kooskõlastatud kõigi seadusest tulenevate asutustega. See vaadati läbi Kohila Vallavolikogu Keskkonna- ja Maakomisjonis (protokoll nr 20, 21.09.2006) ning võeti vastu Vallavalitsuse 2.10.2007 istungil korraldusega nr 600. Planeeringu avalik väljapanek toimus 15.–26. oktoobrini ning avalik arutelu 29. oktoobril. Avalikustamise käigus ei esitatud ühtegi märkust ega ettepanekut.

Planeeringu koostajaks on OÜ Inrestauraator Projekt ning projekti autoriks arhitekt Kersti Arulaid.

Kohila vallavalitsuse hinnangul ei toeta kehtiv detailplaneering Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40) strateegilist eesmärki suunata hajaasustusalal arendustegevus tiheda kooslusega elamuarendusele, kuigi juhitakse tähelepanu, et kehtivat detailplaneeringut oleks võimalik siiski ellu viia. Arvestades aga, et detailplaneering on kehtestatud enam kui 19 aastat tagasi, selle aja jooksul ei ole selle elluviimist alustatud, maaomanik on huvi puudumise tõttu väljendanud soovi planeeringu elluviimisest loobuda ning samal ajal on muutunud koostatava üldplaneeringu strateegilised eesmärgid, on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Edasise ehitustegevuse kavandamisel lähtutakse koostatavas üldplaneeringus sätestatud maakorralduslikust funktsionaalsusest ning ehitusõigust on võimalik menetleda projekteerimistingimuste alusel, kui kavandatav tegevus ei eelda detailplaneeringu koostamist.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktile 2 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 ja planeerimisseaduse § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkt 2, lõike 6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõigetes 2 ja 3, § 68 lõike 2, § 70 lõike 1 ja arvestades kinnistu omaniku taotlust

Õigusakti rakendamiseks vajalikud kulutused ja õigusakti jõustumine

Õigusakti rakendamine ei too kaasa Kohila vallavalitsusele täiendavaid kulusi. Kehtetuks tunnistamise teatamiskulud jäävad huvitatud isiku kanda. Õigusakt jõustub teatavakstegemisest.

Otsus

Vallavalitsus palub eelnõu otsusena vastu võtta.

Koostaja:

Peeter Pallav
planeeringute juhtivspetsialist