**K O H I L A V A L L A V O L I K O G U**

**O T S U S**

**Kohila 27. märts 2018 nr 10**

**Kohila valla üldplaneeringu ülevaatamine**

Kohila valla üldplaneering kehtestati Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86. Üldplaneering koostati valla ruumilise arengu korraldamiseks aastatel 2006-2015.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 37, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõige 1 ning haldusmenetluse seaduse § 75, halduskohtumenetluse seadustiku § 40 ja § 46 alusel ning arvestades käesoleva otsuse Lisas 1 toodud analüüsi.

**Kohila Vallavolikogu**

**o t s u s t a b:**

1. Jätta kehtima Kohila valla üldplaneering kuni uue üldplaneeringu valmimiseni.
2. Otsus avalikustada Kohila valla kantseleis ja Kohila valla koduleheküljel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus 30 päeva jooksul pärast avalikustamist.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Jüri Vallsalu

Kohila Vallavolikogu esimees

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Lisa 1  Kohila Vallavolikogu  27.03.2018.a  otsusele nr 10 |

# **ÜLDPLANEERINGU ÜLEVAATAMINE**

# **Eessõna**

Ruumiline planeerimine, mis toimub üldplaneeringute ja detailplaneeringute kaudu ning hõlmab keskkonnahoidlike, kultuuriliste, majanduslike ja sotsiaalsete huvide tasakaalustamist, on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ja planeerimisseaduse järgi kohaliku elu küsimus ja kohaliku omavalitsuse ainupädevuses.

Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Üldplaneeringul on suur roll maakasutus- ja ehitustingimuste kindlaksmääramisel, sest see on vastavalt investeeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu aluseks ning käsitleb valla arengut tervikuna.

Kohila valla üldplaneering (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on valminud rohkem kui üksteist aastat tagasi. See on piisav aeg selleks, et hinnata, kui palju ja mil viisil on planeering mõjutanud omavalitsusüksuse arengut ja vahepeal langetatud otsuseid.

Planeerimisseadus rõhutab kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu ülevaatamise vajadust, kuna üldplaneering on koos arengukavaga kohaliku omavalitsuse igapäevaste juhtimisotsuste langetamise üks olulisemaid alusdokumente.

Üldplaneeringu ülevaatamise põhirõhk peab olema strateegiliste eesmärkide täitmisel.

Üldplaneeringu ülevaatamisel on vaja analüüsida, kuivõrd on kohaliku omavalitsuse visiooni ning selle saavutamiseks üldplaneeringuga määratud põhimõtteid, eesmärke ja tingimusi arvestatud teiste arengudokumente, sh kohaliku omavalitsuse, maakonna üldiste ja valdkondlike arengukavade jt arengusuuniste koostamisel ja vastupidi ning kuidas nende eesmärkide arvestamisel või mittearvestamisel on mõjutanud kohaliku omavalitsuse ruumilist arengut.

**Sissejuhatus**

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõige 1 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus vaatab enne käesoleva seaduse jõustumist kehtestatud üldplaneeringud üle hiljemalt 2018. aasta 1. jaanuariks. Kohila valla üldplaneeringu viimane ülevaatamine toimus 29.09.2015. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) jõustus 01.07.2015, Kohila valla üldplaneering kehtestati enne EhSRS jõustumist (20.07.2006) ja üldplaneeringu ülevaatamine toimus peale EhSRS jõustumist (29.09.2015) ehk Kohila vallal on ülevaatamise kohustus täidetud vastavalt EhSRS-s toodud nõuetele.

Olenemata asjaolust, et Kohila Vallavalitsus on täitnud seadusest sätestatud nõude, koostame uue üldplaneeringu ülevaatamise, mis annab uuele Volikogule ülevaate planeeringute aja- ja asjakohasusest ning Kohila valla ruumilistest arenguvajadustest, sh selguvad planeerimisega seotud probleemid.

Üldplaneeringu ülevaatamisel on otstarbekas analüüsida kas üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist.

Planeerimisseaduse § 92 lõike 2 sätestab, et üldplaneeringu ülevaatamisega selgitatakse välja ja vaadatakse üle:

1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;

2) planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;

3) planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;

4) planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;

5) kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;

6) muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

**Kohila valla üldplaneering**

Üldplaneering on koostatud valla haldusterritooriumi kohta ning selle koostamise aluseks on valla arengukava, Rapla maakonnaplaneering ja naaberomavalitsuste üldplaneeringud. Üldplaneeringus on ruumilise arengu põhimõtete kujundamisel ning maa- ja veealade üldiste kasutamis- ja ehitustingimuste määramisel olulisel kohal majanduslikud, keskkonnakaitselised ja sotsiaalsed kaalutlused (sotsiaalse infrastruktuuri asutuste teenuste kättesaadavus – lasteaed, kool, arstiabi, kaubanduslik ja kultuuriline teenindamine, sportimisvõimalused, ühistranspordi kättesaadavus, perspektiivsed/olemasolevad/kavandatavad ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni lahendused jms).

Kohila valla üldplaneering kehtestati Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86. Üldplaneeringu koostas Ruum ja Maastik OÜ. Üldplaneering põhines Kohila valla arengukaval (Kohila valla arengukava aastani 2015), andes selle visioonile ruumilise mõõtme kuni aastani 2015. Kehtivas üldplaneeringus on toodud Kohila valla ruumilise arengu põhimõtted, mis on järgmised:

* kvaliteetse ja omanäolise elukeskkonna kujundamine
* soodsa ettevõtluskliima loomine
* looduskeskkonna säästlik ja jätkusuutlik kasutamine
* olemasoleva kultuuri- ja ajaloopärandi säilitamine

2006. a kehtestatud üldplaneeringu koostamisel arvestati järgmiste strateegiliste arengudokumentidega:

* Üleriigiline planeering „Eesti 2010“ (ei ole kehtiv alates 23.08.2012. a)
* [Rapla maakonnaplaneering](http://rapla.maavalitsus.ee/et/tallinn-parnu-ikla-via-baltica-i-klassi-maantee)(kehtestatud 22.09.1999 Rapla maavanema korraldusega nr 916)
* Rapla maakonna teemaplaneeringud „Raplamaa roheline võrgustik“ ja „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud 05.02.2003 Rapla Maavanema korraldusega nr 56)

Kehtestatud üldplaneering ei sisaldanud Rapla maakonnaplaneeringu ega Rapla maakonna teemaplaneeringute muutmise ettepanekut.

Pärast üldplaneeringu kehtestamist on kehtestatud mitmeid maakonna tasandil planeeringuid:

* ["Raplamaa kergliiklusteede ja jalgrattamarsruutide teemaplaneering"](http://rapla.maavalitsus.ee/et/raplamaa-kergliiklusteed-ja-jalgrattamarsruudid) 2016
* ["Maakonna sotsiaalne infrastruktuur 2008-2015"](http://rapla.maavalitsus.ee/documents/108352/13270375/SI_teemaplaneeringu_seletuskiri+31.01.17.pdf/6e55e3f1-85d5-4753-87c1-7531c5b64f1b)
* ["Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine"](http://rapla.maavalitsus.ee/et/rail-baltic-raudtee-trassikoridori-asukoha-maaramine)

Koostamisel on Rapla maakonnakonnaplaneering 2030+.

2014. aastal valmis arengustrateegia „Raplamaa aastani 2027“ ning 2018. aastal koostatakse uus Raplamaa arengustrateegia, mis on ka valla üldplaneeringu üheks aluseks.

Pärast üldplaneeringu kehtestamist on valla tasandil koostatud ja vastu võetud järgmised strateegilised planeerimisdokumendid:

* Kohila valla arengukava 2015-2020
* Kohila valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2016-2027
* Kohila valla soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2026
* Kohila esmatasandi tervisekeskuse arengukava
* Kohila valla hariduse arengukava 2011-2018
* Juuru, Kohila ja Rapla valla ühine jäätmekava 2012-2017

Lisaks on teostatud kaks elukeskkonna valdkonna uuringut:

* [Kohila liikuvusuuring (Hendrikson&KO)](http://kohila.kovtp.ee/documents/1123203/1271448/Kohila+liikuvusuuringu+aruanne_2016-06-17+viimane+variant.pdf/42d7a1fe-eaf1-48d9-83a3-8fde4ea818a7) **2016**

(Kohila liikuvusuuringus määratleti säästva liikuvuse eesmärgid Kohila valla mastaabis seoses naaberaladega, tuvastati Kohila valla sisesed seosed liikuvuse aspektist ning kitsamalt Kohila alevi arendustingimused säästva liikuvuse kujundamisel)

* [Kohila Ruumikava (Linnalabor MTÜ)](http://kohila.kovtp.ee/documents/1123203/0/Kohila_RUUMIKAVA_Linnalabor.pdf/740229b0-018d-460d-8f89-d2bdf75fc358) **2016**

(Koostöös MTÜ-ga LINNALABOR ja kohalike elanikega koostati alevi keskuse ruumikava koos lähiaastate tegevuskavaga)

Peale üldplaneeringu kehtestamist ei ole Kohila vallale koostatud teemaplaneeringuid. Kohila Vallavolikogu 27.12.2006 otsusega nr 116 on aga algatatud Vilivere arenguala osaüldplaneeringu koostamine, mille eesmärgiks on Kohila valla Vilivere arenguala hoonestuse, asustuse ja maakasutuspõhimõtete kavandamine lähiaastateks. Antud planeering on võetud vastu, kuid on jäänud kehtestamata.

**Üldplaneeringu seosed teiste strateegiliste arengudokumentidega**

**Kohila valla arengukava 2015-2020 ja arengustrateegia „Kohila vald aastani 2025“**

Kohila Vallavolikogu 29. septembri 2015 määrusega nr 19 kinnitati Kohila valla arengukava aastateks 2015-2020 ja arengustrateegia „Kohila vald aastani 2025“ ning samal aja tunnistati kehtetuks Kohila Vallavolikogu 30. septembri 2014 määrus nr 20 „Kohila valla arengukava“.

Arengukava vaadatakse üle igal aastal ja viiakse sisse muudatusettepanekud, sellest tulenevalt on üldplaneeringu ajal kehtinud arengukavas toodud eesmärgid ja lähtetingimused ajaga muutunud ning tänaseks realiseerunud.

Uue arengukavaga on veel suuremat tähelepanu pööratud valla keskkonnas toimuvale arengutele ja püstitatud täpsemaid eesmärke aleviruumi ja selles toimuvate sündmuste ning tegevuste sammsammuliseks arenguks. Arengukavaga on püstitatud järgmised eesmärgid:

* Kohila vald on väärtuslik eluruum, kus elanike arvu kasv on tasakaalus elamumajanduse, sotsiaalse ja tehnilise taristu arenguga.
* Kohila vallas on atraktiivne ettevõtluskeskkond.
* Kohila valla asulates on kvaliteetne ja turvaline teede- ja ühistranspordiühendus vallakeskuse Kohila, maakonnakeskuse Rapla ning pealinna Tallinnaga, mis rahuldab elanike ja ettevõtete vajadusi.
* Kohila valla tehniline taristu rahuldab elanike ja ettevõtete vajadusi, luues sobivates kohtades eeldused elamu- ja ettevõtlusalade arenguks ning tagades puhta looduskeskkonna säilimise.
* Kohila valla sotsiaalne taristu soosib valla ühtlast ja terviklikku arengut ning tagab piirkonnas elukeskkonna konkurentsivõime.
* Kohila vallas on kaasatud ja tugeva vallaidentiteediga elanikud ning tegusad kohalikud kogukonnad.

Kohila valla kehtiv üldplaneering ei lähe otseselt vastuollu arengukavaga püstitatud eesmärkidega, kuid ei täpsusta ega toeta üksikasjalikult nende saavutamist. Ruumilise planeerimise praktikas on rõhutatud, et kui on muutunud üldplaneeringu aluseks olnud visioon, siis tuleks kokku leppida uus strateegia, mis tagab päevakohase visiooni elluviimise läbi üldplaneeringu.

**Rapla maakonnaplaneering**

Raplamaa maakonnaplaneering on kehtestatud Rapla maavanema 22.septembri 1999. a. korraldusega nr 916. Kuna maakonnaplaneering on olnud aluseks Kohila valla üldplaneeringu koostamisele, siis on maakonnaplaneering ja üldplaneering omavahel kooskõlas. Maakonna planeeringus kajastatud arengusuuniste järgimisel on Kohila valda rajatud Kohila alevi spordikompleks (staadion ja spordihall). Samas on maakonnaplaneeringus veel suuniseid, millega on üldplaneeringus arvestatud ning mille realiseerimisega järjepidevalt tegeletakse (nt*\_*jalg- ja jalgrattateed Kohila-Hageri, Kohila-Lohu-Mälivere).

Kuna üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ koostamise käigus leiti, et üle Eesti vajavad maakonnaplaneeringud uuendamist, siis Vabariigi Valitsuse 18.07.2013. a. korraldusega nr 337 algatati kõigis maakondades maakonnaplaneeringute koostamine. Arvestades asjaoluga, et on asutud koostama uut Rapla maakonnaplaneeringut 2030+ ning on kehtestatud (kehtestatud Riigihalduse ministeri 14.02.2018 käskkirjaga nr 1.1.4/43) teemaplaneering ["Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine"](http://rapla.maavalitsus.ee/et/rail-baltic-raudtee-trassikoridori-asukoha-maaramine), mis läbib ka Kohila valda.

Rapla maakonnakonnaplaneering 2030+ on vastu võetud (Rapla Maavalitsuse 03.03.2017 korraldusega nr 1-1/17/77) ja eeldatavalt kehtestatakse lähiajal. Üldplaneeringu koostamisel tuleb järgida maakonnaplaneeringus sätestatud ruumilise arengu põhimõtteid ja suundumusi.

**Rapla maakonna teemaplaneeringud** [**"Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"**](http://rapla.maavalitsus.ee/et/roheline-vorgustik-ja-vaartuslikud-maastikud)**2003**

Raplamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kehtestati Rapla Maavanema 05.02.2003 korraldusega nr 56.

Teemaplaneeringu peamisteks eesmärkideks on luua Raplamaal alus väärtuslike looduslike, poollooduslike ja kultuurmaastike säilimiseks ja vajadusel korrastamiseks, luua eeldusi kogu maakonna tasakaalustatud, jätkusuutlikuks ja säästvaks arenguks.

Planeeringu koostamise käigus tegeleti põhjalikumalt kahe olulise alateemaga – maakonna roheline võrgustik ja väärtuslikud maastikud. Nimetatud teemakäsitlustele rajanesid suuresti ka lõppsüntees ja järeldused. Lisaks võeti arvesse arenguvajadusi ja –surveid maakonnas.

Arvestades tuleb asjaoluga, et kehtestatud Rapla maakonnaplaneeringus 2030+ on muudetud ja täpsustatud Kohila valla rohevõrgustiku piire ning maakonnaplaneeringus kajastatud eri osapoolte kavandatud perspektiivsed objektid moodustavad keerulise potentsiaalse konfliktkoha (nt Rail Baltic raudtee).

**Rapla maakonna teemaplaneering** [**"Raplamaa kergliiklusteede ja jalgrattamarsruutide teemaplaneering"**](http://rapla.maavalitsus.ee/et/raplamaa-kergliiklusteed-ja-jalgrattamarsruudid)**2016**

Rapla maakonnaplaneeringut täpsustava kergliiklusteede ja jalgrattamarsruutide teemaplaneeringu algatas Rapla maavanem 16.10.2009 oma korraldusega nr 661.

Teemaplaneeringu peamiseks eesmärgiks on Rapla maakonna kergliiklusteede ja jalgrattamarsruutide võrgustiku planeerimine kergliiklusteede trasside ja jalgrattamarsruutide kulgemist ning töötades välja kergliiklusteede rajamise põhimõtted ja prioriteedid. Laiemateks eesmärkideks, mida käesoleva teemaplaneeringuga soovitakse saavutada, on kergliikluse kui tervisliku ja keskkonnasäästliku transpordiliigi osakaalu tõstmine igapäevases liiklemises ning liikumisvõimaluste ja liiklusohutuse parandamine Rapla maakonnas.

**Üldplaneeringu vastavus seaduse eesmärgile:**

01.07.2015 jõustus uus planeerimisseadus. Planeerimisseaduse eesmärki on võrreldes kehtiva planeerimisseadusega muudetud. Planeerimisseaduse § 1 lõige 1 sätestab, et käesoleva seaduse eesmärk on luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Seadusandja on selgitanud (vt planeerimisseaduse seletuskiri), et ruumilise planeerimise eesmärk on võimaldada erinevate huvide, vajaduste ning avalike hüvede kaalumise kaudu terviklikku ja sidusat ruumilist arengut, arvestades keskkonnakaitset, loodusvarade säästlikku kasutust ning kultuuripärandi säilimist ja kaitset ning arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Planeerimisel tuleb arvestada tervikruumi vajadustega ning saavutada tulemus, kus erinevad eesmärgid ja ülesanded on omavahel sidusas seoses ning neid on vastavalt kaalutud. Planeerimise tulemusel peab olema arusaadav, kuidas on jõutud valitud tulemuseni ning millised on olnud planeeringu tegemise kaalutlused. Ruumilise planeerimise huvikeskmes on inimene ja tema heaolu, samuti tema interaktiivne suhe keskkonnaga. Ruumiline planeerimine peab olema demokraatlik, kõikehaarav, funktsionaalne ning pikaajalisusele orienteeritud.

Planeerimisseaduses kasutatakse „säästva arengu“ asemel terminit „jätkusuutlik areng“. Jätkusuutlikkuse põhimõtte osas on võimalik eristada majanduslikku, ühiskondlikku, kultuurilist ning ökoloogilist jätkusuutlikkust. Majanduslik jätkusuutlikkus tähendab, et kõik protsessid ja projektid peavad andma parima võimaliku tulemuse ja selline areng peab olema kasulik mitmele põlvkonnale. Kultuuriline jätkusuutlikkus tähendab, et tuleb säilitada eri kultuurirühmade mitmekesisus ja tuleb hinnata nende pärandi ja traditsioonide väärtust. Ökoloogiline jätkusuutlikkus tähendab, et ühiskond peab tunnistama, et teiste liikide püsimine ja heaolu ning looduslikud protsessid on talle olulise tähtsusega. Planeeringutega tuleb soodustada kvaliteetse elu- ja ehitatud keskkonna kujundamist.

Kohila valla maakasutust hakkab mõjutama väga oluliselt Rapla maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“.

01.07.2017 jõustus uus ehitusseadustik, mille üheks eesmärgiks on eri valdkondade ja – ehitiste reeglite koondamine ja ühtsete õiguslike aluste loomine. Mitmed seadused näiteks teeseadus on integreeritud ehitusseadustikku ning eratee avalikku kasutamist reguleerib ehitusseadustik. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisel on oluline alusdokument planeering. Nimetatud valdkond ei ole kehtivas üldplaneeringus käsitlemist leidnud. Samuti on muutunud teede osas kitsenduste ulatus.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et muutunud on planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku eesmärgid ja ülesanded ning sellises olukorras on otstarbekas kaasajastada üldplaneering.

**Detailplaneeringud**

Planeerimisseaduse § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringu ülesanne on hinnata kavandatava muudatuse tervikmõju ja leida ühiskondlik kokkulepe nende muudatuste elluviimiseks.

Järgnevalt antakse ülevaade Kohila vallas (üldplaneeringu alusel) kehtestatud detailplaneeringutest (Tabel 1) ning viis ja rohkem aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringutest, mille elluviimisega ei ole alustatud (Tabel 2).

Tabelis on andmed seisuga 31.12.2017

*Tabel 1*

*Alates 20.07.2006*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **NR** | **Alev/küla/alevik** | **Planeeringu nimetus** | **Planeeringu koostamise ülesanne** | **Kehtestamise kuupäev** |
| 1 | Vilivere küla | Allika-Mardi II maaüksuse detailplaneering | 14 uue ühepereelamu kinnistu ja ühe transpordimaa moodustamine ning ehitusõiguse määramine | 26. september 2006 nr 93 |
| 2 | Vilivere küla | Vilipere kinnistu detailplaneering | Ehitusõiguse määramine 7 uue ühepereelamu, 3 paariselamu ja 3 kolmeboksilise ridaelamu ehitamiseks | 31. oktoober 2006 nr 102 |
| 3 | Kohila alev | Kohila alevi Nurme tn 27 B kinnistu detailplaneering | Ehitusõiguse määramine 3 uue paariselamu ehitamiseks | 31. oktoober 2006 nr 103 |
| 4 | Kohila alev | Kohila alevis Jõe tn 12 maa-ala detailplaneering | 4 uue tootmismaa moodustamine ja ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks | 31. oktoober 2006 nr 104 |
| 5 | Urge küla | Saviiri kinnistu detailplaneering | Seitsme uue ühepereelamumaa, üheksateistkümne uue paariselamumaa ja kahe uue äri ja tootmismaa moodustamine ning ehitusõiguse määramine | 27. detsember 2006 nr 112 |
| 6 | Urge küla | Urge küla Käänu III kinnistu detailplaneering | 17 üksikelamu, 2 paariselamu ja ühe ridaelamukrundi ning piirkonda teenindavateks maade moodustamine ning ehitusõiguste määramine | 27.detsember 2006 nr 113 |
| 7 | Aespa alevik | Aespa aleviku Tõdva-Hageri tee maa-ala detailplaneering | 9 elamumaa jagamine elamumaaks ja sotsiaalmaaks, ühe elamumaa jagamine elamumaaks ja transpordimaaks ning ühe ühistute maa jagamine ühistute maaks ja transpordimaaks tiheasustusalal seoses Tõdva-Hageri tee rekonstrueerimise ja kergliiklustee ehitamisega. | 27.detsember 2006 nr 114 |
| 8 | Kohila alev  ÜP muutev | Kohila alevi Ülejõe kvartali detailplaneering | Uute korruselamumaade ja Kohila alevi jaoks vajalike üldkasutatavate maakasutuste planeerimine | 27. detsember 2006 nr 115 |
| 9 | Lohu küla | Lohu küla Männi kinnistu detailplaneering | 3 ridaelamumaa, 5 paariselamumaa, 18 üksikelamumaa ning piirkonda teenindavate maade moodustamine | 30. jaanuar 2007 nr 121 |
| 10 | Kohila alev | Kohila alevis Tööstuse tn 19 A-1 maa-ala detailplaneering | Olemasoleva Haruraudtee kinnistu osa liitmine Tööstuse tn 19 A kinnistuga | 30. jaanuar 2007 nr 120 |
| 11 | Urge küla | Mäestiku kinnistu detailplaneering | 4 uue üksikelamumaa moodustamine arendataval tiheasustusalal | 10. aprill 2007 nr 134 |
| 12 | Kohila alev | Kohila alevis Viljandi mnt kergtee detailplaneering | Ühe sotsiaalmaa jagamine transpordimaaks ja sotsiaalmaaks ja ühe elamumaa jagamine elamumaaks ja transpordimaaks tiheasustusalal seoses Viljandi maantee kergliiklustee ehitamisega | 10. aprill 2007 nr 132 |
| 13 | Mälivere küla | Mälivere küla Mälivere Vesiveski kinnistu  osa detailplaneering | 2 uue elamumaa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel ning ehitusõiguse määramine | 30. mai 2007 nr 149 |
| 14 | Aespa alevik | Aespa küla a/ü Avia 21 kinnistu detailplaneering | Elamumaa jagamine kaheks elamumaaks ning ehitusõiguse määramine kahe üksikelamu ehitamiseks | 26. juuni 2007 nr 155 |
| 15 | Masti küla | Masti küla Vahuri kinnistu detailplaneering | 0,4 ha suuruse elamumaa jagamine kaheks võrdseks osaks ja lisaks ühele olemasolevale ühe uue üksikelamu ehitamine | 27. november 2007 nr 191 |
| 16 | Vilivere küla | Rannamäe kinnistu detailplaneering | 3 uue üksikelamumaa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine | 27. november 2007 nr 192 |
| 17 | Kohila alev | Kohila alevi Vabaduse tn 16 ja lähiala detailplaneering | Uue äri- ja büroohoone ehitus Kohila keskväljaku piirkonda | 29. jaanuar 2008 nr 1 |
| 18 | Urge küla | Urge küla Vahtra kinnistu detailplaneering | 3 uue elamumaa ja teenindavate maade moodustamine hoonestatud elamumaa jagamise teel ning ehitusõiguse määramine kahe uue üksikelamu ehitamiseks | 29. jaanuar 2008 nr 2 |
| 19 | Sutlema küla | Sutlema küla Viikma kinnistu detailplaneering | 2 uue elamumaa ja kahe uue sotsiaalmaa moodustamine ning ühe uue üksikelamu ehitamine | 29. aprill 2008 nr 20 |
| 20 | Urge küla | Urge küla Käokirjaku kinnistu detailplaneering | 8 üksikelamu ja ühe kuue boksiga ridaelamu ehitamine ning piirkonda teenindavate maade moodustamine | 29. aprill 2008 nr 21 |
| 21 | Hageri alevik | Hageri aleviku Hageri majatehase maa-ala detailplaneering | Ehitusõiguse määramine Väljaku, Remondihalli ja Tuuleveski kinnistutele | 29. aprill 2008 nr 22 |
| 22 | Hageri küla | Hageri küla Männi kinnistu detailplaneering | 5 uue elamumaa moodustamine ning ehitusõiguse määramine | 25. märts 2008 nr 14 |
| 23 | Lohu küla | Lohu külas, Metsavahi kinnistu detailplaneering | 4 uue maatulundusmaa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel ning kolme uue õueala moodustamine | 26. august 2008 nr 29 |
| 24 | Urge küla | Urge külas, Jõesalu kinnistu detailplaneering | 2 uue elamumaa ja ühe transpordimaa moodustamine hoonestatud elamumaa jagamise teel | 26.august 2008 nr 30 |
| 25 | Hageri alevik | Hageri alevikus, Priimula 3 kinnistu detailplaneering | 2 uue elamumaa ühe transpordimaa moodustamine elamumaa jagamise teel ning kahe uue üksikelamu ehitamine | 26. august 2008 nr 31 |
| 26 | Aespa alevik | Aespa alevikus, Matsomardi kinnistu detailplaneering | Ühe uue elamumaa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel ja ühe uue elamu ehitamine | 26. august 2008 nr 32 |
| 27 | Aespa alevik | Aespa külas, Aespa 12 6 (uue aadressiga Päikese 6) kinnistu detailplaneering | 3 uue elamumaa moodustamine elamumaa jagamise teel ning kahe uue üksikelamu ehitamine | 26. august 2008 nr 33 |
| 28 | Kohila alev | Side tn läbimurde detailplaneering | Kohila alevi keskosas Side tänava pikenduse ehitus ja maakorralduse lahendus vastavalt kehtestatud üldplaneeringule | 26. august 2008 nr 34 |
| 29 | Kohila alev | Kohila alevis paikneva Vabaduse tänava maa-ala detailplaneering | Määratakse, lähtudes piirkonna miljööväärtuses, Kohila alevi Vabaduse tn. äärse ala hoonestustingimused, lahendatakse sõidukite parkimine, jalakäiguteede paiknemine ja liikluskorraldus, seatakse tingimused keskkonnakaitse ja haljastuse korraldamiseks | 26. august 2008 nr 35 |
| 30 | Hageri küla | Hageri külas, Rätsepa kinnistu detailplaneering | Hoonestamata maatulundusmaa kinnistu jagamine kaheks osaks ja ehitusõiguse määramine kahe elamu ja abihoonete ehitamiseks | 30. september 2008 nr 37 |
| 31 | Urge küla | Urge külas, Tiksi kinnistu osa detailplaneering | 11 uue elamumaa moodustamine maatulundusmaa osa jagamisel | 30. september 2008 nr 38 |
| 32 | Prillimäe alevik | Prillimäe alevikus, Urge ja Angerja külas Prillimäe möödasõidutee detailplaneering | Prillimäe aleviku idapoolse möödasõidutee ehitus ja maakorralduse lahendus | 30. september 2008 nr 40 |
| 33 | Kohila alev | Lineaarpargi detailplaneeringu I etapp (Kaldapromenaad) | 330 m pikkuse ja 2,5 m laiuse jalgraja ehitus koos puhkeplatside ja tänavavalgustusega Keila jõe vasakkaldale alates Viljandi mnt Liiva tn ristmikust kuni Haraka tänavani üldplaneeringuga ette nähtud haljasala ja parkmetsa alal | 28. oktoober 2008 nr 45 |
| 34 | Urge küla | Kiriku tee parkla kinnistu detailplaneering | 762 m² suurusele transpordimaale osaliselt ärimaa sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine automaatse autopesula ehitamiseks üldplaneeringuga ette nähtud väikeelamute alale, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood, garaažid ja keskkonnaohutud ettevõtted | 25. november 2008 nr 53 |
| 35 | Hageri küla | Hageri külas, Rebase kinnistu detailplaneering | Maatulundusmaa jagamine kolmeks osaks ja ehitusõiguse määramine kolme uue õueala moodustamiseks | 25. november 2008 nr 54 |
| 36 | Pihali küla | Pihali külas Põllu kinnistu detailplaneering | 2 uue elamumaa moodustamine hoonestatud maatulundusmaa jagamisel | 04. mai 2009 nr 269 |
| 37 | Kohila alev | Kauplus bussijaama maa-ala detailplaneering | Sotsiaalmaa sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja ehitusõiguse määramine kauplus-bussijaama hoone ehitamiseks Viljandi mnt, Välja ja Nurme tänavate vahelisel territooriumil | 05. mai 2009 nr 16 |
| 38 | Hageri alevik | Kalmu kinnistu detailplaneering | Ühe uue elamumaa moodustamine ja ühe üksikelamu ehitus | 17. august 2009 nr 450 |
| 39 | Kohila alev | Kohila alevis Luha kvartali detailplaneering | 18 uue elamumaa ja piirkonda teenindavate maade moodustamine ja ehitusõiguse määramine | 29. september 2009 nr 30 |
| 40 | Kohila alev | Kivi tn 6 kinnistu detailplaneering | Ühe korterelamumaa ja ühe uue üksikelamumaa moodustamine korterelamumaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine ühe uue üksikelamu ehitamiseks | 08. veebruar 2010 nr 47 |
| 41 | Pihali küla | Pihali külas Sõeru ja Vanakubja kinnistute ja lähiümbruse detailplaneering | Olemasoleva spordilinnaku edasine arendus atraktiivseks turismi ja puhkekompleksiks üldplaneeringuga ette nähtud puhke ja virgestusalal | 25. mai 2010 nr 13 |
| 42 | Vilivere küla | Loonemetsa kinnistu detailplaneering | 6 üksikelamumaa, ühe üldmaa ja kahe transpordimaa moodustamine maatulundusmaa osa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks moodustatavatele elamumaadele | 31. august 2010 nr 21 |
| 43 | Aespa alevik | Aespa külas Vikerkaare tn 4 kinnistu detailplaneering | Hoonestamata elamumaa jagamine kaheks osaks ja ehitusõiguse määramine kahe üksikelamu ehitamiseks | 31. august 2010 nr 22 |
| 44 | Kohila alev | Lepaluku ja Lepaluku pumbamaja kinnistute detailplaneering | Uute tootmiskinnistute moodustamine uue veetöötlusjaama ja veehaarde rajamiseks | 30. november 2010 nr 32 |
| 45 | Kohila alev | Vabaduse tn 15a ja 15d kinnistute detailplaneering | Olemasoleva tootmismaa ümberkruntimine üheks tootmismaaks, üheks ärimaaks ja üheks elamumaaks | 28. detsember 2010 nr 35  Kas on ÜP muutev?? |
| 46 | Lohu küla | Uustalu kinnistu detailplaneering | 2 uue elamumaa moodustamine hoonestatud maatulundusmaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks moodustatavale hoonestamata elamumaale | 29. august 2011 nr 300 |
| 47 | Kohila alev | Lõuna tn 34 kinnistu detailplaneering | Ehitusõiguse määramine uue metalldetailide tootmishoone ehitamiseks | 24. oktoober 2011 nr 372 |
| 48 | Loone küla | Ristikivi kinnistu detailplaneering | Ühe õuealaga maatulundusmaa jagamine 3 elamumaaks ja ehitusõiguse määramine kahe üksikelamu ning abihoonete ehitamiseks moodustatavatele hoonestamata elamumaadele | 26. juuni 2012 nr 10 |
| 49 | Pukamäe küla | Pukamäe külas Koidula kinnistu osa detailplaneering | 3 uue elamumaa ja piirkonda teenindava transpordimaa kinnistu moodustamine maatulundusmaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine 3 uue üksikelamu ehitamiseks | 30. aprill 2012 nr 153 |
| 50 | Angerja külas | Alestijärve kinnistu detailplaneering | Üldkasutatava puhke-, spordi- ja rekreatsiooniala kujundamine | 29. mai 2012 nr 7 |
| 51 | Sutlema küla | Raudsoo kinnistu detailplaneering | 3 uue üksikelamumaa ja ühe transpordimaa moodustamine elamumaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks moodustatavatele elamumaadele | 17. detsember 2012 nr 403 |
| 52 | Aespa alevik | Aespa Vilivere piirkonna külakeskuse detailplaneering | Külakeskuse kujundamine olemasolevas elamupiirkonnas | 29. jaanuar 2013 nr 1 |
| 53 | Kohila alev | Jõe tn 10a kinnistu detailplaneering | Hoonestamata tootmismaa jagamine kaheks osaks ja ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks | 03. september 2013 nr 227 |
| 54 | Masti küla | Raadioreleejaama kinnistu detailplaneering | Uue tootmismaa ja kergliiklustee maa moodustamine ärimaa jagamisel ja ehitusõiguse määramine uue tootmishoone ehitamiseks | 03. september 2013 nr 232 |
| 55 | Pukamäe küla | Raja kinnistu osa detailplaneering | Ühe uue elamumaa ja maatulundusmaa kinnistu moodustamine maatulundusmaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine uue üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks | 30. juuni 2014 nr 200 |
| 56 | Kohila alev | Luha pumbamaja kinnistu detailplaneering | Elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa moodustamine olemasoleva tootmismaa ümberkruntimise teel | 30. detsember 2014 nr 37 |
| 57 | Kohila alev/Vilivere küla | Jõe tn 21, Lõuna-Võhma, Kesk-Võhma ja Põhja-Võhma kinnistute detailplaneering | Ehitusõiguse ja maakasutuse määramine vineerivabriku laiendamiseks | 24. märts 2015 nr 10 |
| 58 | Sutlema küla | Uuetorni kinnistu detailplaneering | Ühe uue elamumaa ja transpordimaa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine uue üksikelamu ehitamiseks moodustatavale elamumaale | 08. juuni 2015 nr 158 |
| 59 | Urge küla | Mesika tn 1 kinnistu detailplaneering | Elamumaa jagamine kaheks kinnistuks ja ehitusõiguse määramine kahe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks | 28. detsember 2015 nr 374 |
| 60 | Masti küla | Aardle ja Haasa kinnistute detailplaneering | Nelja uue elamumaa, transpordimaa ja maatulundusmaa moodustamine ja ehitusõiguse määramine nelja üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks elamumaa ja maatulundusmaa jagamise teel | 22. veebruar 2016 nr 49 |
| 61 | Kohila alev | Kohila Gümnaasiumi juurdeehituse detailplaneering | Ehitusõiguse ja maakasutuse määramine gümnaasiumi juurdeehituseks | 05. september 2016 nr 239 |
| 62 | Kohila alev | Vetuka tee 15 kinnistu detailplaneering | Ehitusõiguse määramine laohoone ehitamiseks | 07. märts 2016 nr 67 |
| 63 | Vana-Aespa küla | Matsomardi ja Päikesemaja kinnistute detailplaneering | Kahe elamumaa moodustamine hoonestatud maatulundusmaa jagamisel ja ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks hoonestamata elamumaale ning Matsomardi ja Päikesemaja kinnistute vahelise piiri korrigeerimine | 21. märts 2016 nr 79 |
| 64 | Kohila alev | Raadiku tn 3c kinnistu detailplaneering | Kahe uue elamumaa moodustamine tootmismaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine kahe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks | 21. oktoober 2016 nr 302 |
| 65 | Kohila vald | Kohila vallale taotletavate munitsipaalmaade  detailplaneering | Katastriüksuste moodustamine reformimata maade arvel ja sihtotstarvete määramine | 25. oktoober 2016 nr 54 |
| 66 | Prillimäe alevik/Urge küla/Angerja küla/  Salutaguse küla | Prillimäe aleviku ja lähiala detailplaneering | Maa-ala maakasutuse liikluskorralduse korrastamine | 29. juuni 2017 nr 166 |

Üldplaneeringu jõustumisest (20. juuli 2006) kuni 31.12.2017 on Kohila vallas kehtestatud kokku 79 planeeringut: 2006. aastal - 8, 2007. aastal - 12, 2008. aastal - 23, 2009.aastal - 4, 2010. aastal - 9, 2011. aastal - 3, 2012. aastal - 5, 2013. aastal - 3, 2014. aastal - 2, 2015. aastal - 3, 2016. aastal - 6, 2017. aastal on kehtestatud 1 detailplaneering.

Detailplaneeringuid, mis on koostatud viie või enama krundi moodustamiseks, on ligikaudu 26 % detailplaneeringute koguarvust. Ülejäänud detailplaneeringud on koostatud väiksemate maa-alade kohta, kus planeeringuga moodustavate kruntide arv on kuni viis. Üle poole kehtestatud planeeringutest on koostatud elamualade kavandamiseks.

Olulisema mõjuga planeeringud Kohila valla arengule on:

* Lohu külas Männi kinnistu detailplaneering, millega kavandatakse kolme ridaelamumaa, viie paariselamumaa, kaheksateistkümne üksikelamumaa ning piirkonda teenindavad maad.
* Kohila alevis Kauplus bussijaama maa-ala detailplaneering, millega moodustati ärimaa katastriüksus kauplus-bussijaama hoone ehitamiseks.
* Kohila alevis Luha kvartali detailplaneering, millega kavandati 18 uut üksikelamukrunti.
* Kohila alevis ja Vilivere külas Jõe tn 21, Lõuna-Võhma, Kesk-Võhma ja Põhja-Võhma kinnistute detailplaneering, millega kavandati Kohila vineerivabriku laiendamine.

*Tabel 2*

*Viis ja rohkem aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringutest, mille elluviimisega ei ole alustatud*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NR** | **Planeeringu nimetus** | **Planeeringu koostamise ülesanne** | **Kehtestamise kuupäev** |
| 1 | Rebase kinnistu detailplaneering | 7 ridaelamumaa, 8 paariselamumaa, 53 üksikelamumaa ning piirkonda teenindavate maade moodustamine ning ehitusõiguste määramine | 27. veebruar 2007 nr 125 |
| 2 | Uus-Neeme ja Neeme kinnistute detailplaneeringute kehtestamine | 19 ridaelamumaa, 12 paariselamumaa, 34 üksikelamumaa, 5 ärimaa ning piirkonda teenindavate maade moodustamine | 27. veebruar 2007 nr 126 |
| 3 | Herilase, Nõlva ja Uustalu kinnistute detailplaneering | 6 ridaelamumaa, 7 paariselamumaa, 23 üksikelamumaa ning piirkonda teenindavate maade moodustamine | 10. aprill 2007 nr 133 |
| 4 | Rabivere küla Jaani kinnistu detailplaneering | 13 uue üksikelamumaa ja piirkonda teenindavate maade moodustamine maatulundusmaa jagamise teel | 30. oktoober 2007 nr 177 |
| 5 | Lohu küla Kõrgemäe kinnistu detailplaneering | Uute elamumaade ja teenindavate maade moodustamine maatulundusmaa jagamise teel | 29. jaanuar 2008 nr 5 |
| 6 | Aespa aleviku Vilivere 13/6 ja 13/7 kinnistute detailplaneering | Ühe ärimaa ja ühe elamumaa moodustamine kahe elamumaa piiride muutmisel ning ehitusõiguse määramine | 25. märts 2008 nr 13 |
| 7 | Urge küla Äri kinnistu detailplaneering | Uue äri- ja kaubanduskeskus ehitus maantee T-15 Urge ristmiku piirkonda | 25. märts 2008 nr 15 |
| 8 | Vana-Alsuka kinnistu osa detailplaneering | 5 uue elamumaa, 2 veetootmise ja veepuhastuse maa ning transpordimaa moodustamine maatulundusmaa osa jagamisel | 30. september 2008 nr 39 |
| 9 | Aruvälja kinnistu detailplaneering | 15 uue üksikelamu ehitamiseks ning piirkonda teenindavate maade moodustamine maatulundusmaa jagamise teel | 25. mai 2010 nr 11 |
| 10 | Salutaguse külas ja Angerja külas Salutaguse mõisamaade detailplaneering | Kaasaegse äri-, tootmis- ja elamispargi kujundamine Salutaguse keskusega külgnevatel aladel | 25. mai 2010 nr 12 |
| 11 | Rabivere külas Uus-Kumla kinnistu detailplaneering | Kaheksa uue maatulundusmaa kinnistu moodustamine ja seitsme uue õueala moodustamine hoonestamata maatulundusmaa jagamise teel | 28. detsember 2010 nr 34 |
| 12 | Kohila alevis ja Urge külas Luha tn kvartali II järjekorra detailplaneering | Ühe ärimaa, 18 elamumaa, kahe üldkasutatava maa, ühe põllumajanduse tootmishoonete maa, ühe maatulundusmaa ja transpordimaade moodustamine nelja maatulundusmaa, ühe elamu- ja maatulundusmaa ning ühe põllumajanduslike tootmishoonete maa arvel | 25. jaanuar 2011 nr 1 |
| 13 | Kante kinnistu detailplaneering | Hoonestamata maatulundusmaa jagamine kaheks osaks ja ehitusõiguse määramine kahe uue õueala moodustamiseks | 29. mai 2012 nr 6 |

Ellu viimata detailplaneeringutest on olulisema mõjuga Kohila valla arengule:

* Salutaguse ja Angerja külas 2010. aastal kehtestatud detailplaneering (Salutaguse mõisamaade detailplaneering), mis näeb ette kaasaegse äri-, tootmis- ja elamispargi moodustamist (planeeringuala suurus 243 ha).
* Salutaguse külas 2007. aastal kehtestatud detailplaneering (Rebase kinnistu detailplaneering), mis näeb ette seitsme ridaelamumaa, kaheksa paariselamumaa ning viiekümnekolme üksikelamumaa krunti.
* Loone ja Urge külas 2007. aastal kehtestatud detailplaneering (Uus-Neeme ja Neeme kinnistute detailplaneering), mis näeb ette 19 ridaelamumaa, 12 paariselamumaa, 34 üksikelamumaa ja 5 ärimaa krunti.

Tabelis 2 toodud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise vajadust tuleb kaaluda uue üldplaneeringu menetluse käigus.

**Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavaid detailplaneeringud**

Järgnevalt antakse ülevaade üldplaneeringut muutvatest detailplaneeringutest seisuga 31.12.2017.

1. Kohila Vallavolikogu 05. mai 2009 otsusega nr 16 kehtestati üldplaneeringut muutev detailplaneering Kohila alevis Viljandi maantee, Välja ja Nurme tänavate vahelisel territooriumil oleva sotsiaalmaa sihtotstarbe muutmiseks ärimaaks ning ehitusõiguse määramiseks kauplus-bussijaama hoone püstitamiseks.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala maakasutuse juhtotstarve haljasala ja parkmetsa maa, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi ja puhkeehitisi.

1. Kohila Vallavolikogu 25. mai 2010 otsusega nr 12 kehtestati osaliselt üldplaneeringut muutev detailplaneering Salutaguse ja Angerja külas Salutaguse mõisamaadele kaasaegse äri-, tootmis- ja elamispargi kujundamine Salutaguse keskusega külgnevatel aladel. Lahenduse põhisuunitluseks on ökoloogiliste eluviiside, kohaliku sotsiaalse infrastruktuuri, piirkonda hõlmava puhkealade võrgustiku, lähipiirkonna logistikat arvestava äritegevuse, emissioonivaba tootmise ja ökoloogilise põllumajanduse kavandamine.

Maa-ala sihtotstarve valla üldplaaneringu järgi on Salutaguse keskuse piirkonnas elamumaa ja tootmismaa ning ülejäänud alal looduslik haljasmaa hajaasustuse hoonestusega, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned.

1. Kohila Vallavolikogu 26. juuni 2012 otsusega nr 10 kehtestati üldplaneeringut muutev detailplaneering Loone külas Ristikivi kinnistul ühe õuealaga maatulundusmaa jagamine kolmeks elamumaaks ja ehitusõiguse määramine kahe üksikelamu püstitamiseks. Vastavalt valla üldplaneeringule on maa-ala sihtotstarve looduslik haljasmaa, hajaasustuse ala, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned.

**Kohila vallas menetluses olevad üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud**

1. Kohila Vallavalitsuse 02. mai 2007 korraldusega nr 272 algatati üldplaneeringut muutev Viigi kinnistu osa detailplaneering ehitusõiguse määramiseks uute elamute püstitamiseks 16 ha suurusele alale.

Vastavalt üldplaneeringule on planeeringuala juhtotstarve looduslik haljasmaa, kus võivad asuda üksikud paikkonda sobivad elu.-, ühiskondlikud- ja tootmishooned.

1. Kohila Vallavolikogu 26. aprill 2016 otsusega nr 23 algatati üldplaneeringut osaliselt muutev ja täpsustav detailplaneering Pukamäe külas Aandu tee äärse kvartali maa-ala planeerimiseks. Planeeringu eesmärgiks on katastriüksuste moodustamine ja sihtotstarvete määramine jätkuvalt riigi omandis olevale maa-alale. Vastavalt üldplaneeringule on maa-ala jutotstarve kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa, üldkasutatava hoone maa ning kaitsehaljastuse maa raudteeäärsel alal. Planeeringuga kavandatakse ühiskondlike ehitiste maa, üldmaa ning transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.
2. Kohila Vallavolikogu 30. august 2016 otsusega nr 44 algatati üldplaneeringut muutev detailplaneering Masti külas Pähklimetsa tn 4 kinnistul ehitusõiguse määramiseks kolme korterelamu ja ühe elamu ehitamiseks.

Planeeritava maa-ala sihtotstarve üldplaneeringu järgi on haljasala ja parkmetsa maa. Ala on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi ja puhkeehitisi.

1. Kohila Vallavolikogu 29. august 2017 otsusega nr 27 algatati üldplaneeringut muutev detailplaneering Vilivere külas Kullametsa kinnistul ehitusõiguse määramiseks ühepereelamu ja abihoone ehitamiseks. Planeeritava maa-ala juhtiv sihtotstarve üldplaneeringu järgi on elamumaa.

LKS § 40 lg 4 punktis 2 on märgitud, et ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringuga on võimalik, kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

Detailplaneeringu algatamine või mittealgatamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kuid ehituskeelu vähendamine peab olema motiveeritud ja mitte avalikku huvi riivav.

Eeltoodust saab järeldada, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine on pigem erand ning vallavolikogu kaalub alati põhjalikult üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise vajadust. Enamasti on üldplaneeringu muudatused lokaalse iseloomuga ning kooskõlas üldplaneeringus toodud ruumilise arengu põhimõtetega. Volikogu on üldplaneeringu elluviimise tagamisel olnud põhimõttekindel ning lähtunud asjaolust, et üldplaneering on kohaliku elukeskkonna tuleviku ja ruumilise arengu kavandamisel üks peamine alusdokument. Iga üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisel on põhjalikult kaalutud muudatuse vajalikkust ning otsustamisel on arvestatud muutuvate olude ja vajadustega (sh arengukavas seatud eesmärkide realiseerumist).

**Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest keeldumine**

Planeerimisseaduse § 142 lõige 1 sätestab, et põhjendatud vajaduse korral on võimalik üldplaneeringut ka detailplaneeringutega muuta.

Kohila Vallavalitsus on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest keeldunud ühel korral (Otsa-Ojanurme kinnistu detailplaneering üksikelamukruntide moodustamiseks). Keeldumise peamiseks põhjuseks on asjaolu, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine on vastuolus valla ruumilise arengu põhimõtetega ning et avalik huvi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks puudub.

**Ettepanekud planeerimisalase võimekuse parandamiseks ja ruumilise arengu edendamiseks**

Kohila valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemusena on jõutud järeldusele, et on vaja koostada uus üldplaneering.

Üldplaneeringu ülevaatamise käigus ja üldplaneeringuga töötades on tehtud järgmised ettepanekud, tähelepanekud ja märkused, mida tuleks käsitleda Kohila valla edasises ruumilises arengus:

1. Panna suuremat rõhku avaliku ruumi defineerimisele ja arengule;
2. Täpsustada miljööväärtustega hoonestusalade piire ja töötada välja kaitse- ja kasutustingimused vastavatele aladele;
3. Vaadata üle ehituspõhimõtete määramise tingimused haja- ja tiheasutuses;
4. Täpsustada arhitektuurivõistluste läbiviimise vajadust ja tingimusi;
5. Arvestada üldplaneeringus realiseerunud eesmärkidega;
6. Fikseerida loodavate kaitsealade piirid ja kaitsetingimused;
7. Vajaduse korral teha ettepanek kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
8. Täpsustada kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseseaduses (LKS 2004, 38, 258) sätestatud korras;
9. Arvestada tänapäeva arengutrende, anda üldplaneeringu elluviimise prioriteete ja vastavaid suundi kajastatavad nõuded ja asukohad valla territooriumil;
10. Viia üldplaneering vastavusse uute strateegiliste dokumentidega;
11. Määrata tiheasustusalade piirid;
12. Planeerida Keila jõe äärne avalik ruum;
13. Puhke- ja virgestusalade täpsustamine ja määramine;
14. Muuta alapeatüki „Küte“ sisu, tuues peatükki sisse uute, järjest levinumate, kütteviiside: kaugjahutuse, soojuspuuraukude, maakütte, päikese- ja tuuleenergia kasutuse kajastamine.;
15. Määrata võimalikud asukohad päikese elektrijaamade rajamiseks;
16. Lähtudes Tallinn-Rapla-Türi põhimaantee liikluskoormuse tõusust ja sellega kaasnevast kahjulikust mõjust inimeste tervisele, eelistada nimetatud tee äärsetel aladel elamufunkstioonile kaubandus- ja teenindusfunktsiooni ning viia vastavad muudatused üldplaneeringusse;
17. Määrata/kaaluda arhitektuurse sobivuse korral kolme-nelja korruseliste hoonete ehitamise õigus alevi lähipiirkonnas;
18. Vajalik on enam täpsustada maa- ja veealade üldisi kasutus- ja ehitustingimusi, sealhulgas detailplaneeringu koostamise algatamise ja projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi;
19. Täpsustada planeeritava kultuurimaja asukoht;
20. Täpsustada raskeveoste keskusest ümbersuunamise asukohad;
21. Kogukonnapõhiste puhke- ja mängualade asukohade määratlemine;
22. Täpsustada ja määrata planeeritava veekeskuse asukoht;
23. Määrata maa-alad vaba aja aktiivseks veetmiseks ja sportimiseks;
24. Täpsustada äri- ja tootmispiirkondi;
25. Seada rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused;
26. Määrata uued kaugkütte- ja magistraaltrasside asukohad;
27. Anda lahenduse „kahanevate“ arendusalade kohta;
28. Teede avalikuks kasutamiseks määramine;
29. Munitsipaalomandis olevate maade kasutamine.

Toodud loetelu ei ole lõplik. Tehtud ettepanekute ruumiline lahendus töötatakse välja planeerimise protsessis.

**Järeldused ja uue üldplaneeringu koostamine**

Eeltoodu põhjal saab järeldada, et kehtiv üldplaneering on valla arengu suunamisel järgitud ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist on igakordselt põhjalikult kaalutud. Samas on Kohila vald kiiresti arenev ja hästi toimiv omavalitsusüksus ning seega on mõistlik valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused üle vaadata. Praegune Kohila valla üldplaneering on kehtinud 11 aastat ning selle ajaga on muutunud majanduse olukord, suurenenud elanike arv ja nõudmised elukeskkonnale. Kuna ka mitmed üldplaneeringuga seotud teisi strateegilisi dokumente on vahepeal sisult uuendatud, siis üldplaneeringus on täheldada ajalist mahajäävust. Kohila valla üldplaneering vajab ajakohastamist ja uut tugevat strateegiat valla ruumilise arenguvajaduse edasiseks kujundamiseks. Üldplaneering on valla otsustajate igapäevane töövahend, mis peab olema võimalikult ajakohane.

Kohila valla arengu suunamiseks on vaja koostada uus üldplaneering, mis on kooskõlas teiste strateegiliste dokumentidega ning arvestab muutunud keskkonnaga ja selles tegutseva elanikkonna teadlikumate nõudmistega. Kohila valla üldplaneering jätta kehtima kuni uue üldplaneeringu valmimiseni.