

KOHILA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kohila

26. november 2019 nr 47

Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Otsus võetakse vastu planeerimisseaduse § 128 lõigete 1 ja 5, § 142 lõike 1 punkti 1 ja 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 alusel.

Kohila Vallavalitsus teeb ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks Kohila alevis asuvale Haigru tn 5 katastriüksusele. Detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga määratud korterelamute maa (põhiliselt kahe- kolmekorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood, garaažid ja keskkonnaohutud ettevõtted) juhtotstarvet üldkasutatava hoone maaks ning määrata ehitusõigus jalgpalli sisehalli ja ujula püstitamiseks. Detailplaneering on vaja koostada Kohila valla üldplaneeringus planeeritavale alale määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Haigru tn 5 (katastritunnus 31701:001:0996, registriosa nr 6365050, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 22092 m²) kinnistule määrata ehitusõigus, hoonestustingimused, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus jalgpalli sisehalli ning ujula ehitamiseks.

Planeeritav ala asub Kohila alevis Keila jõe kalda äärsel alal. Planeeritava ala moodustab Haigru tn 5 kinnistu. Planeeritava ala suurus on 22092 m² (Lisa 2).

Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala korterelamute maal. Detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavale kinnistule ühiskondlike ehitise maa sihtotstarvet, mistõttu sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 ja 2 kohaselt ka üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Detailplaneeringuga muudetakse osaliselt alal üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet. Arvestades, et antud kinnistu on seni hoonestamata, asub tehnilise infrastruktuuriga varustatud alal, paikneb planeeritud korter- ja üksikelamute piirkonnas ning piirneb planeeritava vabaaja- ja tervisespordikeskusega (suusamägi), on täiendava elanikke teenindava kasutusfunktsiooni sissetoomine põhjendatud ning on seotud avaliku huvi olemasoluga. Haigru tn 5 kinnistule jalgpalli sisehalli ja ujula rajamine aitab tõsta linnaruumi kasutamise intensiivsust piirkonnas.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõike 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punkti 22 (muu

tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju) ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täsusstatud loetelu“ § 16 punkti 1 (muu tegevus) alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Lähtudes KeHJS § 33 lõike 2 punktides 3 ja 4 peab otsustaja (st Kohila Vallavolikogu) annab eelhindangu. Eelhindang on koostatud vastavalt KeHJS § lõigetes 3, 4 ja 5 toodud kriteeriumitele. Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust (Lisa 3) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

Kohila Vallavalitsus esitas oma 22. oktoober 2019 kirjaga nr 7-6.3/1687 Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega. Keskkonnaamet on oma 30. oktoober 2019 kirjas nr 6-5/19/211-2 seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest ja planeeringuala keskkonnatingimustest ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

Üldplaneeringu muutmise võib toimuda nii uue üldplaneeringu kehtestamisega kui vajadusel ka detailplaneeringus sisalduva muudatuse tepanekuga. Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Kohila Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Kohila Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varem tehtud otsuseid muutma.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi muid täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeerimislahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, ekspertiisi vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Kohila Vallavolikogu maakomisjon on 18. oktoober 2019 eelnõuga tutvunud ning jõudnud otsusele toetada algatada detailplaneering Haigru tn 5 katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks ühiskondlike ehitise jaoks ning määrata ehitusõigus jalgpalli sisehalli ja ujula ehitamiseks.

Kohila Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Rapla maakonnas Kohila vallas Kohila alevis asuva **Haigru tn 5 kinnistu** (katastritunnus 31701:001:0996) **detailplaneeringu** koostamine.
2. Kinnitada Kohila alevis Haigru tn 5 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad 010/19 (Lisa 1).
3. Jätta algatamata Haigru tn 5 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine arvestades keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut (Lisa 3).
4. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja ja koostamise korraldaja ning koostaja on Kohila Vallavalitsus, Vabaduse tn 1, 79804 Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa, tel. 4894760.
5. Planeeringu algatamise otsusest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest teatada väljaandes Ametlikud Teadaanded ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates.
6. Otsuse peale võib esitada Kohila Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud

korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristina Mägi
vallavolikogu aseesimees

Rapla maakond, Kohila vald, Kohila alev

HAIGRU TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING **LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS** **010/19**

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Kohila valla taotlus ja tellitud 3D visualiseeringu (Lisa 4) põhjal detailplaneeringu algatamiseks.
- 1.3 Kohila valla üldplaneering 2006.
- 1.4 Planeerimisseadus.
- 1.5 Katastriüksuse plaan.
- 1.6 Kohila Vallavolikogu Maakomisjon 18.11.2019.

II DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Haigru tn 5 kinnistu (katastritunnus 31701:001:0996, registriosa nr 6365050, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 22092 m²) kinnistule määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused jalgpalli sisehalli ning ujula ehitamiseks.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ligikaudu 22092 m².
- 3.2 Planeeritav ala asub Kohila alevis Keila jõe kalda äärsel alal. Planeeritava ala moodustab Haigru tn 5 kinnistu.
- 3.3 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%.
- 3.4 Planeeritava maa-ala juhtotstarve üldplaneeringu järgi on korterelamute maa (põhiliselt kahe- kolmekorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood, garaažid ja keskkonnaohutud ettevõtted).
- 3.5 Põhjast ja idast külgneb planeeritav ala Sõtka tänava (katastritunnus 31801:012:0009) transpordimaaga, lõunast ja läänest Sõtka tn 3 (katastritunnus 31801:012:0007) üldkasutatava maaga.
- 3.6 Juurdepääs planeeritavale alale toimub Sõtka tänavalt.
- 3.7 Ehitisregistri andmetel on Haigru tn 5 kinnistu hoonestamata.
- 3.8 Vastavalt Maa-ameti kitsenduste rakendusele planeeritaval alal kitsendused puuduvad.
- 3.9 Planeeringuala iseloomustus: kõlvikuline koosseis: haritav maa (22092 m²).

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 projekti vormistamisel kasutada Rahandusministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendusi (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.09.2015).
- 4.4 Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi poolt 2003.aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.
- 4.5 Detailplaneeringus esitada üldplaneeringu muutmise põhjendus (millises osas ning miks muudetakse) ning üldplaneeringu muutmise joonis.
- 4.6 Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada olemasolevate ning muudetavate kitsendustega.
- 4.7 Detailplaneeringuga määrata: 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, 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).
- 4.8 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
 - 4.8.1. Hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone 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. Konstruksioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus).
 - 4.8.5. Krundi piirded (looduslikud - hekk, veekraav, kiviaed vms; materjal - puit, metall, kivi vms; konstruktsioon - laotud, minimalistlik, massiivne vms; viimistlus - naturaalne, värvitud, värvitoonid vms; kõrgus).
 - 4.8.6. Detailplaneeringuga lahendada parkimine.
 - 4.8.7. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.
 - 4.8.8. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, side) varustamise lahendus.
 - 4.8.9. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
 - 4.8.10. Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
 - 4.8.11. Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
 - 4.8.12. Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustatsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.9 Olulisemad arhitektuursed ja planeeringulised nõuded:
 - määrata ehitusõigus spordi- ja puhkerajatiste ehitamiseks (jalgpalli sisehall (60x100m) ja ujula) ühiskondlike hoonete maale;
 - seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega;
 - anda liikluskorralduse ja parkimise lahendus, parkimiskohad arvestada kehtivatele normidele;
 - anda sadevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;

- anda heakorra ja keskkonnakaitse abinõud;
- veevarustus ja kanalisatsioon näha ette vastavalt Kohila Maja OÜ tehniliste tingimustele;
- juurdepääs näha ette Sõtka tänavalt.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Koostöö planeeringu koostamisel: planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel või eraldi kooskõlastuse kirjas. Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja kaasavad planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus samuti põhijoonisel või eraldi koostöö kirjades.
- 5.2 Planeering kooskõlastatakse Päästeameti Lääne päästkeskusega. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Kohila Vallavalitsus. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina.
- 5.3 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil ja katastriüksuse plaan või katastriüksuse andmete väljavõte (katastribüroost tellitav).
- 5.4 Detailplaneeringu eskiis esitada digitaalselt Kohila Vallavalitsusele seisukohavõtuks.
- 5.5 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõtte valla üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused Kohila valla üldplaneeringust.
- 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 menelustoiingute 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).
- 5.9 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 5.10 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
- 5.11 Detailplaneeringu põhijoonis, tugiplaan ja geodeetiline alusplaan esitada nii .pdf kui ka .cad/.dwg failidena.
- 5.12 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.
- 5.13 Planeering esitada Kohila Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) üheks

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.

Lähteülesande koostas:

Sille Rõõmus
Vallaarhitekt
tel 55531769
sille.roomus@kohila.ee

Lisa 2: Planeeringuala skeem

Lisa 3: Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Lisa 4: 3D visualiseeringud planeeritavast alast ja lähiümbrusest (Raadius Arhitektid OÜ)