



KOHILA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kohila

28.11.2024 nr 40

Kohila valla üldplaneeringu kehtestamine

Otsus võetakse vastu planeerimisseaduse § 91 lõike 1 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 ning 08.11.2024 kirjaga nr 14-3/735-20 laekunud riigihalduse ministri heakskiidu alusel.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning eelduste loomine hea elukeskkonna kujundamiseks. Üldplaneeringuga lahendatakse lähtuvalt valla ruumilistest vajadustest planeerimisseaduse ülesanded – planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused, transpordivõrgustiku ja muu taristu üldised asukohad jt valla arenguks olulised teemad.

Üldplaneeringuga hõlmatav ala on kogu Kohila valla territoorium. Sidusate võrgustike (taristud, roheline võrgustik) toimimise tagamiseks vaadeldi üldplaneeringu koostamisel piiriüleseid seoseid valla lähiümbrusega. Üldplaneeringu koostamisel lähtuti Rapla maakonnaplaneeringust 2030+, Kohila valla arengukavast, ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest ning asjakohastest õigusaktidest.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi.

Üldplaneering loob võimalused uute tegevuste kavandamiseks, säilitades samaaegselt olemasolevad keskkonnaväärtused. Peamiseks märksõnaks arengu suunamisel on „tihendamine“. Olemasoleva kompaktse asutusega aladel suunatakse arengut (sh elamuarendust, avalikke teenuseid ja äritegevust) eeskätt nende tihendamise läbi, et pikas perspektiivis hoida ära negatiivseid mõjusid elu- ja looduskeskkonnale, sotsiaalsele taristule ning transporditaristule. Tiheasustuse laienemist nähakse ette Rapla maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustuse piirkonnas (Kohila–Prillimäe arengutelg) ning Pukamäe külas. Tootmine suunatakse samuti juba välja kujunenud tootmispiirkondadesse. Hea elukeskkonna ja esteetilise miljöö loomiseks pööratakse suurt rõhku täiendavate puhke- ja virgestusalade planeerimisele, jalg- ja jalgrattateede võrgustiku ja kultuuriteenuste arendamisele. Nende ruumiline paiknemine lähtub samuti alade kompaktsuse säilitamise põhimõttest. Hajaasustuses toetab ÜP hajusalt elamise põhimõtte säilimist.

Üldplaneeringu koostamine ja KSH algatati Kohila Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 11.

Üldplaneeringu algatamisest teavitati Ametlikes Teadaannetes, Kohila valla ajalehes, Raplamaa Sõnumites ning vallavalitsuse veebilehel. Lisaks teavitati sellest naaberomavalitsusi ja asjakohaseid valitsusasutusi. Üldplaneeringu ja KSH eelnõu avalik väljapanek toimus 13.04.2021 kuni 12.05.2021. Avalikust väljapanekust teavitati avalikes kanalites (Kohila valla ajaleht, Raplamaa Sõnumid, vallavalitsuse veebileht), koostöö tegijaid ja kaasatavaid eraldi kirjadega. Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku jooksul esitati mitmeid arvamusi ja ettepanekuid. Esitatud seisukohtade tutvustamiseks, selgituste andmiseks ja edasiseks aruteluks toimusid 15.06.2021 (veebikoosolek Teamsis, Hageri Rahvamajas) ja 16.06.2021 (Kohila Kunstide Koolis) üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalikud arutelud.

Üldplaneering ja KSH aruande eelnõu on kooskõlastanud Saue Vallavalitsus, Kose Vallavalitsus, Rapla Vallavalitsus, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Põllumajandusja Toiduamet, Päästeamet ning Terviseamet. Ettepanekutega sisu osas on kooskõlastanud Kaitseministeerium, Keskkonnaamet, Keskkonnaministeerium, Maaeluministeerium, Muinsuskaitseamet, Saku Vallavolikogu, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet ning Transpordiamet. Kaitseministeeriumi, Maaeluministeeriumi, Transpordiameti ja Keskkonnaameti ettepanekutega on arvestatud. Keskkonnaministeeriumile, Muinsuskaitseametile, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile ning Saku Vallavolikogule on selgitatud, miks nende ettepanekutega on arvestatud osaliselt. Ettepanekud ei olnud kooskõlastamise eeltingimused.

Sotsiaalministeerium kooskõlastustaotluse kirjale ei vastanud. Tuginedes PlanS § 85 lõikele 2 luges vallavalitsus üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu Sotsiaalministeeriumi poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

Maa-amet ei kooskõlastanud üldplaneeringut, tuues välja vastuolu maapõueseadusega (edaspidi MaaPS).

Üldplaneering võeti vastu Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 27. Vastuvõetud üldplaneeringu alusel esitas Kohila Vallavalitsus Keskkonnaametile 05.04.2023 kirjaga nr 7-1/36 taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks (EKV) Kohila valla territooriumil viies asukohas:

- Kohila alevis Keila jõe ja Kohila paisjärve mõlemal kaldal 0 meetrini Tööstuse tänava sillast kuni Viljandi maantee sillani ja Viljandi maantee, jõe-promenaadi ning terviseraja ja sellega seotud ehitiste rajamiseks, et elavdada atraktiivse elu- ja puhkekeskkonna loomist alevi südames.
- Keila jõe paremal kaldal Vilivere külas Timbulimbu maaüksusel 25 meetrini ja maaüksuse lõunanurgas kuni maaüksusel paikneva teeni, Vetuka tee 20 maaüksusel kuni maaüksusel paikneva teeni ja Kohila alevis Vetuka tee 19a maaüksusel ja Vetuka tee maaüksusel ning osaliselt Keila jõgi L1 maaüksusel 25 meetrini spordi- ja puhkerajatise maa-ala kasutuselevõtuks.
- Keila jõe vasakul kaldal Kohila alevis Viljandi mnt 9 maaüksusel maaüksuse piirini ühiskondliku maa-ala kasutuselevõtuks ja Rahvamaja ehitamiseks.
- Maidla jõe vasakul kaldal Hageri alevikus maaüksusel Kohila tee 1814 kinnistu piirini avaliku kasutusega parkla ehitamiseks.
- Kõnnu järve kaldal Mälivere külas maaüksusel Vahastu metskond 7915 vaatetorni rajamiseks.

Keskkonnaamet keeldus ehituskeeluvööndi vähendamisest 24.08.2023 kirjaga nr 7-13/3/6898-6. Esimene otsus puudutas Keila jõe ja Kohila paisjärve ning Maidla jõe ehituskeeluvööndi

ettepanekuid, viidates, et antud ettepanekute üle Keskkonnaamet vastava volitusnormi puudumise ja loodukaitseseaduse § 38 lg 5 p 10 erandi kohaldumise tõttu ei otsusta - avalikult kasutatavate teede ehitamise osas puudub EKV vähendamiseks vajadus, kui teede asukoht on üldplaneeringu joonistel näidatud koos märkega avalikule kasutusele. Teiste EKV ettepanekute osas keeldus Keskkonnaamet EKV vähendamistest, sest EKV vähendamine ei olnud piisavalt põhjendatud ning kahjustaks kalda kaitse eesmärke. Arvestades Keskkonnaameti EKV keeldumise otsust ning põhjendatud seisukohti keeldumise aluste kohta, ei tee Kohila valla üldplaneering ettepanekut EKV vähendamiseks.

Üldplaneering oli avalikul väljapanekul 03.11.2022 kuni 02.12.2022. Teated avalikust väljapanekust ilmusid Kohila valla ajalehes, Raplamaa Sõnumites ja Kohila Vallavalitsuse veebilehel. Puudutatud ja kaasatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse 21.10.2022 kirjaga nr 7-1/81. Avaliku väljapaneku kestel laekus 20 kirja, milles tehti üldplaneeringu lahenduse kohta ettepanekuid ja esitati selle kohta arvamusi. Materjali mahukuse tõttu sisalduvad arvamused koos vallapoolsete kaalutluste ja põhjendustega üldplaneeringu menetluskirjades, mis on saadaval valla veebilehel koos teiste üldplaneeringu dokumentidega.

Üldplaneeringu avalikud arutelud toimusid 19.12.2022 Hageri Rahvamajas ja 20.12.2022 Kohila Kunstide Koolis. Kuus arvamuse esitajat ei nõustunud vallavalitsuse seisukohtadega. Kohila Vallavalitsuse seisukohtadega ei nõustunud ja esitatud arvamustest ei loobunud J. Krebets, G. Kobin, M. Kenzap, G. Küling, I.-E. Tori ja I. Fjuk. Materjali mahukuse tõttu sisalduvad arvamused koos vallapoolsete kaalutluste ja põhjendustega üldplaneeringu menetluskirjades, mis on saadaval valla veebilehel koos teiste üldplaneeringu dokumentidega.

Kohila valla üldplaneering esitati 22.11.2023 kirjaga nr 7-5/1234-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile planeerimisseaduse § 90 lõike 1 alusel heakskiitmiseks. Koos üldplaneeringuga esitati üldplaneeringu menetlemise dokumentatsioon, sealhulgas avaliku väljapaneku ajal esitatud kirjalikud arvamused, mida üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud ja Kohila Vallavalitsuse põhjendatud seisukohad arvamuste arvestamata jätmise kohta.

Tulenevalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 korraldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 15.02.2024 üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamise. Ärakuulamisel osalesid Kohila Vallavalitsuse esindajad S. Rõõmus, A. Saare, P. Pallav, S. Treimann, ning arvamuse esitajad J. Krebets, G. Kobin, M. Kenzap, G. Küling. Ärakuulamisel ei osalenud I.-E. Tori ja I. Fjuk. Üheski arvamuste teemas kokkulepet vaidlevad osapooled ei saavutanud.

Vastavalt PlanS § 90 lõikele 4 andis Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukoha M. Kenzap, G. Küling, I.-E. Tori ja I. Fjuk esitatud arvamuste kohta 17.04.2024 kirjaga nr 14-3/735-17. J. Krebetsi ja G. Kobini arvamuste kohta andis Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukoha 23.09.2024 kirjaga nr 4.1-5/735-19.

Heakskiidu menetluse käigus toimus 22.02.2024 Kohila Vallavalitsuse, Maa-ameti ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi esindajate töökoosolek Kohila Vallavalitsuses, kus arutati üldplaneeringu seletuskirjas maavarade kaevandamist puudutavate teemade sõnastamise võimalusi. Kohila Vallavalitsus esitas 12.04.2024 kirjaga nr 7-1/32 täpsustatud üldplaneeringu lahenduse Maa-ametile uuesti kooskõlastamiseks. Maa-amet kooskõlastas 07.05.2024 kirjaga nr 6-3/21/16689-16 korrigeeritud üldplaneeringu tingimused, et täpsustatakse ja täiendatakse planeeringu seletuskirja vastavalt kirjas toodud märkustele. Maa-amet leidis, et märkustega

arvestamata jätmisel halveneb olukord maavarale juurdepääsu ja kaevandamisväärsuse osa ning planeering on vastuolus MaaPS §-ga 14.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis 07.06.2024 kirjas nr 14-3/2315-1 seisukohad Maa-ameti kirjas välja toodud vastuoludele MaaPS-ga ning palus kolmes Maa-ameti poolt välja toodud üldplaneeringu seletuskirja lõigus kõrvaldada vastuolud ja teha täpsustused. Kohila Vallavalitsus tõi 09.07.2024 kirjas nr 7-1/61 välja täiendused, mis tehti seletuskirjas eelnimetatud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kirja alusel.

Kirjas tõi ministeerium välja järgmised täpsustused:

- a) Seletuskirja peatükis 2.5.16. „Mäetööstuse maa-ala“ tingimuste seas toodud lause „Mäetööstuse maa-ala juhtotstarbega aladel (välja arvatud Sutlema alad) toetab üldplaneering kaevandamistegevust üldplaneeringu vastu võtmise hetkeks väljastatud kaevandamisloaga taotletud varude ammendumiseni“ on asendatud lausega „Mäetööstuse maa-ala juhtotstarbega aladel (välja arvatud Sutlema alad) toetab üldplaneering kaevandamistegevust varude ammendumiseni“.
- b) Seletuskirja peatükis 3.2.7. „Maavarad“ tingimus „Aladele, millele pärast üldplaneeringu kehtestamist kavandatakse maavarade kaevandamist, mis ei ole määratud mäetööstusmaa juhtotstarbeks, kaalutakse üldplaneeringu muutmise menetlust vastavalt kehtivale seadusandlusele“, on asendatud järgneva „Aladele, millele pärast üldplaneeringu kehtestamist kavandatakse maavarade kaevandamist, mis ei ole määratud mäetööstusmaa juhtotstarbeks, kaalutakse detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise menetlust vastavalt kehtivale seadusandlusele“.
- c) Seletuskirja peatükis 3.2.7. „Maavarad“ tingimuse „Valla ruumilise arengu põhimõtted ei soosi uute kaevandusalade kavandamist väljapoole mäetööstuse maaala juhtotstarbega alasid. Seni kuni lubadega kaevandamiseks antud maavaravaru saab pidada piisavaks (maavaravaru jätkub eeldatavalt vähemalt 15 aastaks ehk varustuskindlus on tagatud), eelistatakse olemasolevate karjäärade lõpuni ammendamist ja korrastamist uute karjäärade avamisele.“ on asendatud alljärgneva „Valla ruumilise arengu põhimõtted ei soosi uute kaevandusalade kavandamist väljapoole mäetööstuse maa-ala juhtotstarbega alasid. Seni kuni lubadega kaevandamiseks antud maavaravaru saab pidada piisavaks (maavaravaru jätkub eeldatavalt vähemalt 15 aastaks ehk varustuskindlus (varustuskindluse põhimõtted kehtestab Kliimaministeerium) on tagatud), eelistatakse olemasolevate karjäärade lõpuni ammendamist ja korrastamist uute karjäärade avamisele. Uute karjäärade avamisest ja maardlate kasutusse võtmisest võimalusel hoiduda“.
- d) Lähtuvalt PlanS § 75 lõike 1 punkti 15 sõnastusest (maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine) teeb vallavalitsus ettepaneku sõnastada peatükis 3.2.7. „Maavarad“ alapealkiri „Tingimused maavaradega arvestamiseks“ ümber „Kitsendused maavaradega arvestamiseks“.

Seoses Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 07.06.2024 kirjas toodud ettepanekute ning märkustega ning seletuskirjas tehtud täpsustustega toimus 25.09.2024 vallaarhitekti ning ministeeriumi esindajate veebikoosolek, kus arutati eeltoodud seletuskirja täpsustusi b ja d. Ministeeriumi esindajad leidsid, et tehtud parandused ei vasta siiski ministeeriumi kirjas esitatud ettepanekutele. Kohila Vallavalitsuse vallarhitekt esitas 15.10.2024 e-kirjaga ministeeriumile täiendavalt täpsustatud seletuskirja. Seletuskirja peatükis 3.2.7 „Maavarad“ tingimusele „Aladele, millele pärast üldplaneeringu kehtestamist kavandatakse maavarade kaevandamist, mis ei ole määratud mäetööstusmaa juhtotstarbeks, kaalutakse detailplaneeringuga üldplaneeringu

muutmise menetlust vastavalt kehtivale seadusandlusele“ on lisatud alamärkus „Vastavalt planeerimiseseadusele olulise avaliku huvi olemasolu korral“. Seletuskirja peatükis 3.2.7 „Maavarad“ alapealkiri „Tingimused maavaradega arvestamiseks“ on nimetatud ümber „Maavaradega ja nende kasutamisse võtmise arvestamise alused“.

Eeltoodule tuginedes nentis ministeerium, et täiendused on vastavalt Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 07.06.2024 kirjas toodule seletuskirja sisse viidud ning seega on arvestatud ministeeriumi ettepanekute ja märkustega. Seletuskiri on selge ja üheselt mõistetav, detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise vajadus on seotud PlanS-iga ja PlanS kohaselt on kohalikul omavalitsusel olulise avaliku huvi korral õigus detailplaneering algatada. Kaevandamisloa väljastamine toimub MaaPS-is sätestatud korras ja üldplaneeringus on toodud alused, millele tuginedes saab kohalik omavalitsus avaldada kaevandusloa kohta arvamust. Üldplaneeringu lahenduse kohaselt on kaevandustegevus soositud mäetööstuse maa-alal ja uute alade kasutusele võtmist soovitakse võimalusel vältida. Samas ei keela üldplaneeringu lahendus kaevandustegevust muudel aladel, mistõttu ei saa üldplaneeringu lahendust maavarale juurdepääsu ega saa olla vastuolus MaaPS §-ga 14.

Riigihalduse minister andis 08.11.2024 kirjaga nr 14-3/735-20 üldplaneeringule heakskiidu. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oli seisukohal, et üldplaneeringus on kohaliku omavalitsuse väärtusi ja vajadusi arvestades täidetud PlanS-is sätestatud üldplaneeringu asjakohased ülesanded. Järgitud on PlanS-is toodud planeerimise põhimõtteid elukeskkonna parandamiseks, avalikkuse kaasamiseks ja teavitamiseks, huvide tasakaalustamiseks ja lõimimiseks, teabe piisavuseks ning otstarbekaks, mõistlikuks ja säästlikuks maakasutuseks. Planeeringulahendus on kaalutletud ja põhjendatud ning lähtuvalt arenguvajadustest on seatud põhimõtted ning maakasutus- ja ehitustingimused ruumilise keskkonna arenguks. KSH-s on selgitatud, kirjeldatud ja hinnatud üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju, vajadusel on välja töötatud mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. Üldplaneeringu koostamisel on KSH tulemustega arvestatud. Üldplaneeringu elluviimisega olulist keskkonnamõju ega piiriülest keskkonnamõju ei kaasne.

Kohila Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kohila valla üldplaneering.
2. Kohila Vallavalitsusel avaldada teade Kohila valla üldplaneeringu kehtestamisest Kohila valla ajalehes, Raplamaa Sõnumites, infosüsteemis Ametlikud Teadaanded ning Kohila valla kodulehel. Kui teavitamine ei ole vallalehe ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade vallalehes esimesel võimalusel, samuti teavitatakse 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest ajalehes Raplamaa Sõnumid.
3. Kohila Vallavalitsusel saata teade üldplaneeringu kehtestamise kohta isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke arvamusi planeeringu kehtestamisel ei arvestatud. Teade saata valdkonna eest vastutavale ministrile ja maakatastri pidajale ning planeerimisseaduses § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.
4. Tunnistada kehtetuks Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsus nr 86 „Üldplaneeringu kehtestamine“.
5. Igal isikul on õigus üldplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu

kehtestamisest, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

6. Otsus jõustub teatavastegemisest.

/digiallkiri/

Kaupo Männiste
Vallavolikogu esimees