

Töö number: 2019\_0077  
Tellija Kohila Vallavalitsus  
Konsultant Skepast&Puhkim OÜ  
Laki põik 2, 12915 Tallinn  
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee  
Registrikood: 11255795;

Kuupäev 22.09.2021

# Kohila valla üldplaneering

## Eelnõu seletuskiri



**Algatamine:** **Kohila Vallavolikogu 28.03.2018 otsus nr 11**

Lähteseisukohad: 10.2019

Töörühmad: 03.2020 – 06.2020

Mõttenope: 20.11. – 20.12.2019

Eelnõu avalik väljapanek: **13.04.2021 – 12.05.2021**

Eelnõu avalikud arutelud: **15.-16.06 2021**

Kooskõlastamine:

**Vastuvõtmine:**

Avalik väljapanek:

Avalikud arutelud:

**Kehtestamine:**

SKEPAST&PUHKIM OÜ  
Laki põik 2  
12915 Tallinn  
Registrikood 11255795  
tel +372 664 5808  
e-mail info@skpk.ee  
www.skpk.ee

## Sisukord

<b>Sissejuhatus</b> .....	<b>5</b>
<b>Planeeringu koostajad</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Visioon ja ruumilise arengu eesmärgid</b> .....	<b>7</b>
1.1. Kohila valla visioon ja arengueesmärgid .....	7
1.2. Asustuse arengusuunad .....	8
1.2.1. Kohila alevi ruumilised arengusuunad .....	8
1.2.2. Aespa aleviku arengusuunad .....	10
1.2.3. Vilivere küla arengusuunad .....	10
1.2.4. Hageri aleviku arengusuunad.....	11
1.3. Taristu arengueesmärgid .....	12
1.4. Ettevõtluse arengueesmärgid .....	12
1.5. Loodus- ja kultuurikeskkonna säilitamine ja arengueesmärgid.....	13
<b>2. Maakasutus- ja ehitustingimused</b> .....	<b>14</b>
2.1. Tiheasustusala.....	16
2.2. Hajaasustusala .....	17
2.3. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud .....	21
2.4. Piirkondlikud ehitustingimused .....	21
2.4.1. Ehitustingimused Kohila alevis .....	22
2.4.2. Ehitustingimused Masti ja Pukamäe külade tiheasustusaladel .....	23
2.4.3. Ehitustingimused Aespa alevikus ja Vilivere küla tiheasustusalal .....	23
2.4.4. Ehitustingimused Vilivere arengualal .....	23
2.4.5. Ehitustingimused Hageri aleviku tiheasustusalal.....	24
2.4.6. Ehitustingimused Prillimäe aleviku tiheasustusalal .....	24
2.4.7. Ehitustingimused Urge küla tiheasustusalal .....	25
2.4.8. Ehitustingimused Salutaguse küla tiheasustusalal .....	26
2.4.9. Ehitustingimused Sutlema küla tiheasustusalal .....	26
2.5. Maakasutus.....	26
2.5.1. Elamu maa-ala .....	27
2.5.2. Korterelamu maa-ala.....	27
2.5.3. Äri maa-ala .....	28
2.5.4. Segafunktsiooniga maa-ala .....	29
2.5.5. Tootmise maa-ala .....	30
2.5.6. Jäätmekäitluse maa-ala .....	32
2.5.7. Ühiskondliku hoone maa-ala.....	32
2.5.8. Loodusliku haljasmaa ja parkmetsa maa-ala.....	33
2.5.9. Puhke- ja virgestuse maa-ala .....	33
2.5.10. Spordi- ja puhkeehitiste maa-ala.....	34
2.5.11. Aianduse maa-ala.....	34
2.5.12. Kalmistu maa-ala .....	35
2.5.13. Transpordi maa-ala .....	35
2.5.14. Tehnoehitise maa-ala .....	35
2.5.15. Riigikaitse maa-ala .....	35
2.5.16. Mäetööstuse maa-ala.....	36
<b>3. Väärtuslikud alad ja piirangud</b> .....	<b>37</b>
3.1. Kultuuriväärtused .....	37
3.1.1. Kultuurimälestised .....	37
3.1.2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid.....	37
3.1.3. Maaehituspärand .....	38

3.1.4. Militaarpäränd .....	38
3.1.5. Miljövärtuslik ala .....	39
3.1.6. Pärändkultuuri objektid .....	34
3.2. Looduslikud väärtused .....	34
3.2.1. Kaitstavad loodusobjektid .....	34
3.2.2. Vääriselupaigad .....	35
3.2.3. Rohevõrgustik .....	35
3.2.4. Väärtuslikud maastikud .....	38
3.2.5. Väärtuslikud põllumajandusmaad .....	40
3.2.6. Maavarad .....	41
3.2.7. Rand ja kallas .....	42
3.2.8. Matkarajad .....	44
<b>4. Tehniline taristu .....</b>	<b>45</b>
4.1. Transpordivõrgustik .....	45
4.1.1. Sõiduteed .....	45
4.1.2. Raudtee .....	47
4.1.3. Jalg- ja jalgrattateed .....	48
4.1.4. Avaliku kasutusega erateed .....	50
4.1.5. Parklad .....	50
4.2. Tehnovõrgud .....	51
4.2.1. Elektrivarustus .....	51
4.2.2. Veevarustus- ja kanalisatsioon .....	51
4.2.3. Sademeveekanaliseerimine .....	52
4.2.4. Tuletõrje veevarustus .....	53
4.2.5. Sidevarustus .....	53
4.2.6. Soojavarustus .....	54
4.2.7. Taastuvenergeetika .....	54
4.2.8. Maaparandussüsteemid .....	56
4.2.9. Jäätmemajandus .....	57
<b>5. Lisateemad .....</b>	<b>58</b>
5.1. Maakonnaplaneeringu täpsustamine .....	58
5.2. Kliimamuutustega arvestamine .....	58
5.3. Müra ja õhusaaste .....	59
5.4. Valgusreostus .....	60
<b>6. Üldplaneeringu elluviimine .....</b>	<b>61</b>

## Joonised

Joonis 1. Maakasutus

Joonis 2. Väärtused ja piirangud

Joonis 3. Taristu

## Lisad

Lisa 1. Juhtotstarvete ja sihtotstarvete tabel

Lisa 2. Kohila valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

Lisa 3. Kohila valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK

Lisa 4. Vilivere arenguala osaüldplaneering (vastu võetud 17. detsember 2013 nr 51)

Lisa 5. Ülevaade Kohila vallast

Lisa 6. Alusanalüüs

Lisa 7. Rohevõrgustiku analüüs

Lisa 8. Keskkonnamüra hinnang

## Sissejuhatus

Üldplaneering on üks kohaliku omavalitsuse arengu suunamise alusdokumente. Üldplaneering annab ruumilise väljundi arengukavas seatud strateegilistele eesmärkidele. Kui arengukava vastab küsimustele miks ja mida, siis üldplaneeringu ülesandeks on vastata küsimustele, kus ja kuidas. Üldplaneeringuga on määratud tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused, mille kaudu neid eesmärke ellu tuleb viia. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mille käigus analüüsiti erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH käigus kirjeldati, analüüsiti ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid, tehti ettepanekud soodsaima lahendusvariandi valikuks ning kavandati meetmed strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks. KSH koostamisel kirjeldati ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid. KSH ettepanekud on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jms põhimõtete väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

Üldplaneering on koostatud asjakohaseid õigusakte, planeeringuid, strateegiaid, arengukavasid jms dokumente arvestades. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ja ettepanekud ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutusotsused.

## Planeeringu koostajad

### **Kohila Vallavalitsus**

Sille Rõõmus  
Nele Leitaru  
Varje Kajaste  
Rein Ailt

### **tellija**

vallaarhitekt  
Keskkonnanõunik  
maanõunik  
arhitekt

### **Skepast&Puhkim OÜ**

Anni Konsap  
Kairi Mänd  
Kadri Vaher  
Mildred Liinat  
Ivan Gavrilov  
Piret Kirs  
Kati Kraavi  
Eike Riis, Moonika Lipping,  
Raimo Pajula, Jüri Hion, Marju  
Kaivapalu, Ingo Valdma

### **konsultant**

Projektijuht ja planeerija  
Planeerija  
Planeerija  
Arhitekt-planeerija  
Arhitekt-planeerija  
Planeerija ja maastikuarhitekt  
GIS-spetsialist ja kartograaf  
Keskkonnaekspertid

Lisaks osalesid üldplaneeringu väljatöötamises Kohila valla elanikud, volikogu, ettevõtjad jt Kohila valla ruumilisest arengust huvitatud osapooled.

## 1. Visioon ja ruumilise arengu eesmärgid

Kohila valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad maakonnaplaneeringutel, maakonna arengustrateegial, valla arengukaval ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud ruumilistel vajadustel. Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt on viidud läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille tulemusi on võetud arvesse üldplaneeringu lahenduses.

Üldplaneering seab Kohila valla ruumilise arengu eesmärgid järgnevas 10 aastaks, vajadusel ka pikemaks ajaks.

### 1.1. Kohila valla visioon ja arengueesmärgid

Üldplaneering annab ruumilise väljundi valla arengukavas määratletud strateegilisele arenguvisionile. Sellest tulenevalt on üldplaneeringu eesmärgiks ruumiliste eelduste loomine esteetilise miljöö ning tipptasemel kogukonnakultuuriga ning kodu, perekonda ja tervist väärtustava heade ühendustega turvalise elamispaiga loomiseks, kus on olemas kvaliteetsed avalikud teenused, soositakse ettevõtlikust, hoolitakse inimesest ja looduskeskkonnast. Kohila valla ruumiline areng peab tagama elanike arvu kasvu ning erinevate eluvaldkondade tasakaalustatud arengu pealinnapiirkonnas.

Visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus sõnastatud Kohila valla ruumilise arengu eesmärgid, mis annavad kaalutluse piirid üldplaneeringu lahenduse väljatöötamiseks, andes suunised maakasutuse- ja ehitustingimuste kavandamiseks, väärtuste määratlemiseks, kuid on aluseks ka üldplaneeringu hilisemaks elluviimiseks.

Kohila valla ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna eelduste loomine;
- Kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasolu tagamine ning säilitamine;
- Esteetilise miljöö arengu tagamine;
- Keskkonnasäästlike ja energiatõhusate lahenduste soodustamine, eelistades olemasoleva hoonestatud keskkonna mõõdukat laiendamist või tihendamist;
- Varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekam kasutamine;
- Heade transpordiühenduste loomine naabervaldade ning pealinnapiirkonnaga.

Ruumilise arengu eesmärkide elluviimiseks on üldplaneeringus:

- Elamualade planeerimisel arvestatud Kohila valla arengukavaga;
- Elamualade planeerimisel arvestatud lasteaedade ja põhikoolide kavandamisega, et näha ette võimalikud asukohad tulenevalt elanike arvust;
- Täpsustatud Rapla maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud linnalise asustusega ala piire;
- Täpsustatud elamualade teenindamisega ettenähtud laste mänguväljakute ja haljasalade paiknemist, suhet planeeritud elamumaadesse ning sidumist kergliiklusteede võrgustikuga;
- Kavandatud suuremad puhke- ja virgestusalad, mis ühendavad erinevaid piirkondi. Puhke- ja virgestusalad on kavandatud asutustatud aladel;
- Analüüsitud olemasolevate äri- ja tootmisalade paiknemist ja ulatust, vajadusel ette nähtud tootmisalade laienemine või uute tootmisalade kavandamine;
- Võimalusel eraldatud tootmisalad elamualadest puhveraladega;



- Määratud ehitustingimused piirkondade kaupa. Hoonestuse- ja ehitustingimuste määramisel olemasolevates külakeskustes analüüsitud külade väljakujunenud hoonestuslaadi ja peetud oluliseks olemasolevate väärtuste säilitamist. Miljööväärtuslikes küldes arvestatud väljakujunenud krundi suuruse, hoonestuslaadi ja maakasutusega.
- Analüüsitud olemasolevaid ja potentsiaalseid miljööväärtuslikke alasid, seatud nende säilimiseks vajalikud tingimused. Määratud ajaloolise väärtusega maastikumustrid ja vaatekoridorid;
- Ette nähtud Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus ja põhjendus aladel, kus on olemasolev väljakujunenud elamupiirkond ja väljakujunenud ehitusjoon;
- Täpsustatud rohevõrgustiku piire, arvestades väljakujunenud olukorraga ja menetluses olevate või kehtestatud detailplaneeringutega;
- Täpsustatud planeeritavate jalg- ja jalgrattateede vajadust ja paiknemist;
- Määratud avaliku kasutusega teed, sh avaliku kasutusega erateed;
- Arvestatud kavandatud suuremahuliste transpordiprojektidega – Rail Balticu raudtee, Tallinn-Rapla-Türi maantee rekonstrueerimise ning maakonnaplaneeringuga kavandatud Kohila alevi ümbersõidug vajadusega.

## 1.2. Asustuse arengusuunad

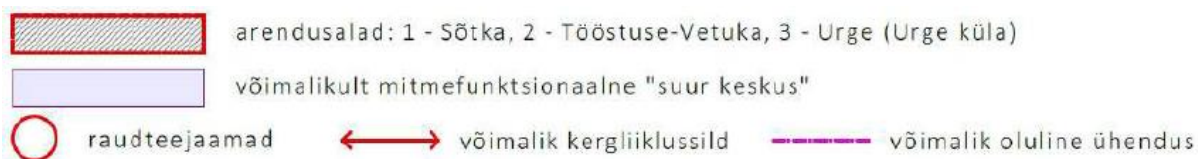
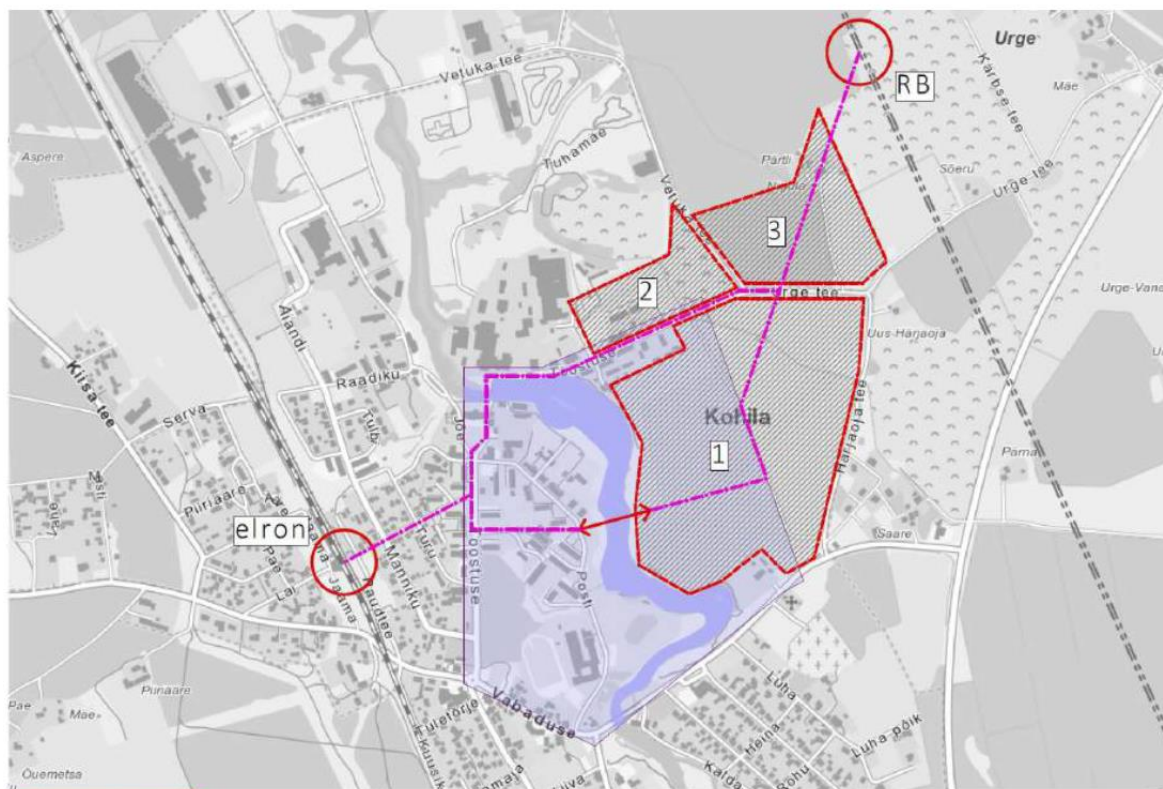
Kohila vallas ei saa rääkida olulisest arendussurve, kuid nõudlus uute eluruumide järele on olemas. Asustuse arengu suunamisel on peamiseks märksõnaks „tihendamine“, ennekõike Kohila alevis ja selle lähiümbruses ning aastaringseks elamiseks ümberkujunenud endistes aiandusühistutes – Aespas ja Viliveres.

Tarbivate harjumused globaalselt ja sh Eestis on muutumas ja järjest rohkem väärtustatakse kohaliku tasandi teenuste kasutamist lokaalselt ja vastavalt nende teenuste teeninduspiirkonnas elamist, mis võimaldab keskkonnasäästlikumat eluviisi. Seoses sellega tuleb elamuarendus Kohila vallas suunata väljakujunenud kompaktse asustusega piirkondadesse. Esiteks aitab see vähendada taristu mahajäämuse riski, kuna elanike suurem tihedus võimaldab taristuobjektide efektiivsemat kasutamist vähemates asukohtades. Teiseks toetab selline arendustegevus väljakujunenud kohaliku tasandi keskuste tugevdamist, kuna suureneb väikeäride kliendibaas. Mida rohkem erinevaid teenuseid ja kaupu on võimalik tarbida tingliku jalutuskäigu raadiuses, seda rohkem inimesi otsustab kohaliku tarbimise kasuks. Läbi selle kasvab ka avaliku ruumi kasutajate arv ja mõnevõrra väheneb ka liikluskoormuse kasv Kohila valla ja Tallinna linna vahel. See õigustab tulevikus suuremaid investeringuid avalikku ruumi ja aitab oluliselt kaasa valla ruumilise keskkonna kvaliteedi paranemisele.

Väljaspool tiheda hoonestusega alasid on alade eesmärgiks hajaasustusele iseloomuliku ruumi säilitamine ning teenuste tarbimise kättesaadavamaks tegemine keskustes (ennekõike Kohila alevis), sh läbi ühistranspordi ja jalg- ja jalgrattateede ühenduste parendamise.

### 1.2.1. Kohila alevi ruumilised arengusuunad

Kohila alevi vaieldamatu tugevus – kompaktsus – tuleb säilitada. Kuna tegemist on võrdlemisi väikese asustusüksusega, siis igasugune arendustegevus keskusest eemal toob kaasa valglinnastumise ohu ja peab seega olema väga kaalukalt põhjendatud. Kompaktsus tagab kokkuhoiu transpordile ja taristule, sotsiaalsele infrastruktuurile jms tehtavates kuludes ning avaldub keskkonnasäästuna – kesksed võrgud ja kompaktne hoonestus avaldab vähem survet maaressursile, loodusväärtustele.



**Joonis 1.** Kohila alevi võimalik „suure keskus“ ala, kus prioriteediks on linnaruumi funktsionaalne mitmekesisus ja keskseks väärtuseks Keila jõgi

Prioriteetseks tuleb pidada Kohila keskusala tihendamist uute korterelamute või avalike hoonete kavandamisel<sup>1</sup> – esmajärjekorras sobivad selleks Tööstuse tn äärne hoonefront ja seni hoonestamata maa-alad olemasoleva raudteepeatuse ning kavandatava Rail Balticu raudtee kohaliku peatuse ümbruses. Varasemalt kaalutud Jõe tn, Turu põigu ja Tulbi tn vaheline piirkond (endine raudteeharuala) ei sobi hoonestamiseks karstinähtuste esinemise tõttu ja sobib seega pigem rohealaks, mis ideaalis peaks moodustama terviku jõeäärse rohevööndi ja promenaadiga. Sellele lisanduvad kirjeldatud ala perifeeriale jäävad territooriumid, kus eelkõige vabaaja veetmise infrastruktuuri jaoks pakub arendusvõimalusi Keila jõe kallas.

Keila jõgi on vaieldamatult alevi suurim loodusväärtus, mille ääres oleks võimalik luua hubane ja ihaldusväärne segafunktsiooniga keskkond, tagades ka katkematut avaliku kasutust jõeäärele. Ülejõe piirkonnas on hädavajalik kergliikluse silla rajamine Sõtka tn piirkonda, mis on Kohilas suurim planeeritav uusarenduste ala - elamuarenduse kõrval ka võimalike äri- ja üldkasutatavate funktsioonidega.

Kohilas paiknevad olulise ruumilise potentsiaaliga alad ka väljaspool olemasolevaid hoonestusmassiive, võtmestruktuurist eemal – eelkõige Ülejõe (Sõtka), Tööstuse-Vetuka piirkond ja Rail Balticu planeeritav kohalik peatus. Nende aladega on Kohilal potentsiaali areneda just olulise transpordobjekti suunas, milleks on rajatav Rail Balticu raudtee. Alade kasutuselevõtuga kaasneb

<sup>1</sup> Kohila keskusala on defineeritud Kohila ruumikavas, mille on koostanud MTÜ Linnalabor 2016ndal aastal.

ka Keila jõe parem integreerimine asustusüksusesse, kuna aktiivsemat kasutust leiaks ka idakallas. Jõe suuremaks väärtustamiseks linnaruumi kujundava elemendina tuleb selle ümber arendada võimalikult multifunktsionaalne ruum, hoidudes homogeensetest korterelamute arendustest.

Olemasoleva raudteepeatuse ja Rail Balticu planeeritava peatuse näol tekkivad ühendused määravad uue „suure keskuse“ ala struktuuri ja kergliiklussilla asukoha. Suure keskusena käsitletav ala hõlmab nii olemasolevat võtmestruktuuri kui ka suure osa Sõtka tn arengualast. Uue keskuse piires tuleb linnaruum planeerida eelkõige funktsionaalsest mitmekesisusest lähtudes.

### **1.2.2. Aespa aleviku arengusuunad**

Aespa alevik on suhteliselt keerulise struktuuriga tihedalt hoonestatud endiste suvilakooperatiivide kogum, mis on järkjärgult muutumas aastaringse elamise paigaks. Võimaldamaks elanikele keskkonnasäästlike eluviiside praktiseerimist tuleb piirkonnas parandada kergliikluse ühendusvõimalusi raudteepeatustega.

Aleviku elamumaade edasisel arendamisel tuleb silmas pidada vajadust tagada vaba ruumi olemasolu avalikul otstarbel kasutatavale maale, nt ürituste platsi, laululava vms rajamiseks. Lisaks sellele on oluline alevikus veel säilinud haljasalade korrashoiu ja turvalisuse tagamine ning jäätmete käitlemiseks sobiva maa-ala reserveerimine.

Aespa alevik vajab alternatiivset juurdepääsu kogu alevikule, et tagada ühendus muuhulgas näiteks avariilukorras.

### **1.2.3. Vilivere küla arengusuunad**

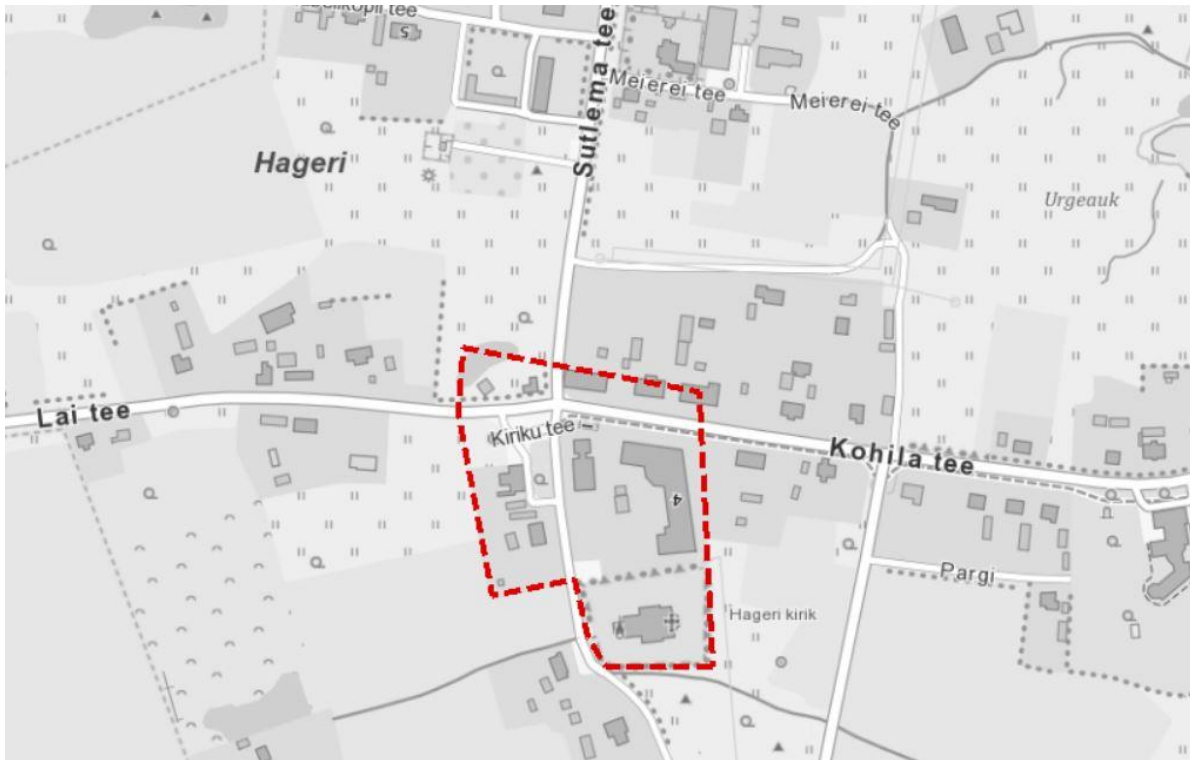
Vilivere küla kasvab järjepidevalt atraktiivse elukeskkonnana tänu Keila jõe (loodusväärtus) ja raudtee lähedusele (ühendusvõimalus). Küla jätkusuutliku arengu seisukohast on oluline tagada hea kergliiklusühendus Vilivere ja Roobuka raudteepeatusega ning Kohila aleviga. Üldplaneeringuga kavandatud tiheasustusala edasisel arendamisel tuleb tagada avaliku ruumi kasutus, sh näiteks külaplatsi või puhkealade näol. Täiendavate elamualade kasutuselevõtu võimaluse loomiseks hajaasustusele omases asustusstruktuuris on väljaspool tiheasustusala kavandatud Vilivere arenguala (maakasutus -ja ehitustingimused üle kantud Vilivere arenguala osaüldplaneeringust), kus krundisuuruse määramisel ja hoonetevaheliste metsamassiivide säilitamisega on arvestatud hajaasustusele omaseid põhimõtteid.



**Joonis 2.** Vilivere külas säilitamist vajav kergliiklusühendus ja täiendava ühenduse võimalus.

#### 1.2.4. Hageri aleviku arengusuunad

Hageri aleviku kohaliku identiteedi tugevdamiseks tuleb aleviku arendamisel määrata ja suunata aleviku keskuseks käsitletav ala, kuhu edasise arendustegevuse käigus lubada võimalikult palju avaliku kasutuse osakaaluga hooned, nagu nt poega bussiterminal, lasteaed-lastehoid vms teenused. Aleviku keskuse avalikule ruumile tuleb seada kõrgendatud kvaliteedinõuded pinnakatete, välimööbli, valgustuse jms osas.



**Joonis 3.** Hageri aleviku keskusalala

### 1.3. Taristu arengueesmärgid

Kohila valla arengut, sh ettevõtluskeskkonda mõjutavad tähtsamad teed on valda läbivad Tallinn-Rapla-Türi maantee, Kernu-Kohila-Vaida ühendustee ja Tallinnat Viljandi ja Pärnuga ühendav raudtee.

Kohila vallas on oluliseks ruumi korraldavaks teguriks valda tulevikus läbiv Rail Balticu raudteetrass koos kohaliku peatusega Kohilas, mis avab Kohila-Prillimäe piirkonnas uusi arendusalasid elamuarenduseks ning ettevõtluseks. Seoses Rail Balticu projekteerimisega täpsustub ka Tallinn-Rapla-Türi maanteelt Kohila alevisse mahasõitude lahendus. Uus lahendus viib küll peasuuna (Tallinn) ühenduse lähemale reisi sihtpunktile, kuid samas muutuvad ühendusvõimalused Raplaga ja kaasneb oht Viljandi mnt lõunasuuna transiidi kasvaks alevi piires.

Lisaks on Kohila-Prillimäe piirkonnas oluliseks taristuobjektiks Rapla maakonnaplaneeringuga kavandatud Kohila alevi maanteeümbersõit. Maakonnaplaneeringus näidatud ja üldplaneeringus kajastatud ümbersõidu koridori strateegilise vajaduse eesmärgiks on raskeliikluse ümbersuunamine alevist ning Kohila alevi põhjapoolsete tööstusalade parem logistiline ühendamine.

Võimaldamaks elanikele keskkonnasäästlike eluviiside praktiseerimist tuleb tiheasustusalade sees ning nende lähikümbuses parandada eelkõige kergliikluse ühendusvõimalusi, integreerides need teiste liikumisvõimalustega, ennekõike raudteetranspordiga.

### 1.4. Ettevõtluse arengueesmärgid

Äri- ja tootmistegevuse suunamisel on käesoleva üldplaneeringuga seatud põhieesmärgiks olemasolevate ettevõtlusalade tihendamine, suurem kasutuselevõtt ja sisemine korraldamine, et tagada nende alade kontsentreeritud kasutamine ja seeläbi ennekõike tootmistegevusest tulenev väikesem mõju nii loodus- kui ka elukeskkonnale Kohila alevis. Üldplaneeringuga on soodustatud Kohila alevist põhjasuunas ning Salutaguse piirkonnas paiknevate äri- ja tootmiskaade klastrite

arengut ennekõike piirkondade hea ühenduse tõttu põhivõrgu maanteedega ja raudteega, sh planeeritava Rail Balticuga.

Keskonnahäiringuid mittepõhjustava äritegevuse arendamist on üldplaneeringuga soodustatud ka elamualade vahetusse lähedusse läbi segafunktsiooniga alade määramise. See võimaldab muuhulgas teenussektoril mitmekesistada tiheasustusaladel pakutavaid teenuseid ning tagab multifunktsionaalsete, linnalise keskkonnaga elamualade arengu ennekõike Kohila alevis ja selle lähiümbruses. Elamupiirkonda mitmekesistavate teenuste kavandamine on vajalik ka Aespa alevikus ning seda tuleb soodustada elamualade arendamisel. Koostoimivana tekitab ettevõtlussektor atraktiivseid elukohti ning täiendavate elanike lisandumine muudab omakorda piirkonna ligitõmbavaks ettevõtjatele.

### **1.5. Loodus- ja kultuurikeskkonna säilitamine ja arengueesmärgid**

Loodus- ja kultuurikeskkonna säilimine ja väärtustamine on kaalutluse aluseks kõikide arendusotsuste tegemisel, kuna on võtmeks nii hea elukeskkonna loomisel, mis omakorda tähendab Kohila valla elanike arvu säilitamist ning mõõdukat kasvu, kuid ka puhkemajanduse baasvajaduste katmiseks. Kohila valla keskseks väärtuseks on Keila jõgi, selle kallastel asuvad mitmete mõisakompleksid ning -pargid. Mitmekülgust loovad maastiku- ja looduskaitsealad.

Lisaks mitmetele mõisakompleksidele ja neid ümbritsevatele parkidele, väärtustatakse ja kavandatakse Kohila alevis endise Paberivabriku territooriumi mitmekesise kultuuri-, avalike teenuste ning äripiirkonnana. See ühendatakse alevi siseselt liigendatud jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga piki endist raudteetammi Tallinn-Rapla-Viljandi raudteepeatusega, perspektiivse jõepromenaadiga ning Tööstuse tänava kaudu Kapa männikuga, et tekiks hästi seotud, haljastatud ja atraktiivne avalik ruum läbivalt kogu alevis.

Looduskeskkonna eripära säilimine kultuuriväärtuste kõrval aitab kaasa nii ökoloogilise kui ka kultuurilise keskkonna säilimisele ning Kohila valla väärtuste - kaunis looduskeskkond ning ajalooline hoonestus – esiletoomisele.

## 2. Maakasutus- ja ehitustingimused

Maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud ennekõike varem koostatud üldplaneeringut ja Vilivere arenguala osaüldplaneeringut (vastu võetud 17. detsember 2013 nr 51) ning nende rakendamisel ilmnunud probleeme, kuid ka säilitamist vajavaid põhimõtteid. Nii maakasutuse- kui ka ehitustingimuste määramisel on rõhk paindlikkusel – üldjuhul tuleb lähtuda olemasolevast olukorrast (ehitusmahud, katastriüksuste suurused), antud üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustest ning väärtustest ja piirangutest.

Maakasutuse puhul on üldplaneeringu lisana esitatud juhtotstarvete ja sihtotstarvete seoste tabel, mis ilmestab juhtotstarvete sisu – millised katastriüksuse sihtotstarbed on lubatud üldplaneeringus toodud juhtotstarvete puhul. See on vajalik üldplaneeringu eluea vältel vajaliku paindlikkuse tagamiseks, et vähendada halduskoormust, ebavajalike detailplaneeringute koostamist ning piirkondade mitmekesistamise suurendamist.

Maakasutuse kavandamisel on kohalikul omavalitsusel lai kaalutlusruum – tegevuste kavandamisel tuleb hinnata iga tegevuse sobivust kavandatud asukohta, arvestades väljakujunenud hoonestust, piirkonnas kehtivaid väärtuseid ja piiranguid ning kultuurilise keskkonna säilimise vajadust. Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringus määratud, tuleb ala arendamisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest (sätestatud üldplaneeringu ptk 3). Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (nt läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuse üksikotsuse), lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitus- ja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest.

Ehitustingimuste määramisel on seatud üldised ehitustingimused, mis kehtivad nii tihe- kui ka hajaasustusaladel, eraldi ehitustingimused tihe- ja hajaasustusele ning piirkondlikud ehitustingimused, mis kehtivad konkreetsetes asulates või üldplaneeringuga määratud piirkondades (vt ptk 2.4.).

Vilivere külas on koostatud ja valdavas osas menetluse läbinud (vastu võetud 17. detsember 2013 nr 51) Vilivere arenguala osaüldplaneering (algatatud 27. detsember 2006 nr 116), millega määratud maakasutus- ja ehitustingimustega on arvestatud Kohila valla üldplaneeringus. Vilivere arenguala põhjaosa on kavandatud tiheasustusalana, mis koos Vilivere küla tiheasustusalaga moodustab ruumiliselt koostoimiva hoonestuspiirkonna. Väljaspool tiheasustusalala on määratud metsamassiividega vahelduvad ehituspiirkonnad, mis säilitavad piirkonnale omase looduskeskkonna ja külamiljöö. Looduslike alade säilitamine hoonestusalade vahel tingib ala käsitlemise hajusama asustusalana, mitte tiheasustusalana.

### ÜLDISED TINGIMUSED

- Uue hoone kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- Uue hoone asukoha kavandamisel tuleb lähtuda aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist ja hoonestuslaadist ning olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav;
- Katastriüksuste struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad katastriüksused peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Võimalusel vältida pikki ja kitsaid või teravnurkadega katastriüksusi;
- Juurdepääs avalikult teelt peab olema tõendatud ehitusõiguse taotlemisel;

- Üldplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada üldplaneeringu koostamise ajal töös olevate projektidega, sh Rail Balticu raudtee projektlaheendus ja sellega seotud teede lahendused, ning tagada kooskõla projektidega ja nende elluviimise võimalikkus;
- Sõidutee äärde arenduse kavandamisel tuleb tagada turvalised, mugavad ja loogilised teeületusvõimalused ning ristumised maantee ning raudteega, et ei tekiks nende tugevat katkestavat mõju eri sihtkohtadele ligipääsus ning tagatud oleks liikumise ohutus;
- Viie või enama üksikelamu või kuni 10 korteri või elamuühikuga uue korterelamu (sh ridaelamu) kavandamisel peab 10% detailplaneeringu alast kavandama avalikult kasutatavaks, nt avaliku haljasala, ühiskondliku hoone vms kavandamiseks. Avaliku kasutusega ala sisse ei arvestata teid, tänavaid, jalg- ja jalgrattateid või tehnoarajatiste kavandamiseks ette nähtud maa-ala;
- Kõrghaljastusega elamukruntidel tuleb olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada väljaspool detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala või olemasolevat õueala vähemalt 70 % ulatuses, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraieid. Kõrghaljastusega aladel detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste taotlemisel on vallavalitsusel õigus nõuda dendroloogilise hinnangu koostamist;
- Üleminekualadel, so tiheasustusaladega külgnevatel hajaasustatud aladel, tuleb maakasutus ja ehitustegevus kavandada selliselt, et ei tekiks tiheasustusalade laialivalgumist ning oleks säilitatud hajaasustusele iseloomulikud elemendid, sh haljastusnõuded. Katastriüksuse suurus on üldjuhul minimaalselt 0,5 ha, kuid selle täpsel määramisel tuleb arvestada üleminekualale omast katastriüksuste struktuuri, suurust ja ehitusõigust. Üleminek tiheasustusalalt hajaasustusalale peab olema sujuv ja põhjendatud;
- Uue hoone ehitamisel, olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Järgida tuleb juba välja kujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, sh ehitusmahtusid;
- Tehniline taristu (teed, elektriliinid jms) peab olema kavandatud võimalikult maakasutust säästvalt (nt koridoride ühildamine) ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist. Uute arendusalade kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast transpordivõrgustikust ja tehnovõrkudest ning olemasolevate võrkudega ühendamise võimalustest;
- Liiklusohutuse tagamiseks ning teede jm taristu hoolduseks vajaliku ruumi säilitamiseks võib piirdeaedu rajada kohalike teede<sup>2</sup> katte servast minimaalselt 2 meetri kaugusele ja kraavide servast minimaalselt 1 meetri kaugusele;
- Uue, mitut elamumaad hõlmava ala arendamisel (kas läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste) tuleb eelistada ühtse veevarustussüsteemi rajamist;
- Kinnisasja omanik peab taluma oma kinnisasjale teist kinnisasja teeniva eesvoolu ehitamist ja selle paiknemist seal, kui teise kinnisasja koosseisu kuuluvat maad ei ole ilma eesvooluta võimalik sihipäraselt kasutada või kui selle ehitamine teise kohta põhjustab ülemäära kulutusi. Samuti ei tohi kinnisasja omanik tema kinnisasjal paiknevaid kraave, mis on kunagi kavandatud, likvideerida või kahjustada ning kinnistul olevad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt nende kahjustamisel taastada, korras hoida, need puhastada ja eemaldada võsa;
- Normaalse radoonisisaldusega (30-50 kBq/m<sup>3</sup>) aladel, mis asuvad kõrge radooniriskiga ala naabruses (Rabivere ja Mälivere külades) tuleb teha detailsemad radooniriski uuringud enne elamu, olme- ja teise samaotstarbelise hoone projekteerimist ning vajadusel rakendada

<sup>2</sup> Riigiteede kaitsevööndis tegutsemise kord tuleneb ehitusseadustikust. Riigiteede kaitsevööndis piirete jms ehitiste rajamiseks tuleb küsida nõusolek tee omanikult.



radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitatav kontrollida radoonitaset olemasolevas hoones ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

## 2.1. Tiheasustusalad

Kohila valla üldplaneeringus on tiheasustusalad<sup>3</sup> määratud kui alevis ning alevikus ja külas selgelt piiritletav kompaktsed asustuse ja hoonestusega ala. Tiheasustusalasid iseloomustab enim polüfunktsionaalsus – erinevate eluvaldkondade võimalik kooseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt kesksete võrkude olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis.

Tiheasustusalad käesoleva üldplaneeringu tähenduses on võrdsustatud üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva maareformi seaduse tähenduses „tiheasustusega alaga“ ning looduskaitseaduse tähenduses „tiheasustusalaga“.

Üldplaneeringuga on tiheasustusalana (kompaktsed hoonestusega alana) määratud järgmised piirkonnad (üldplaneeringu joonisel näidatud piirides):

- Kohila alev, Masti küla ja Pukamäe küla ruumiliselt koostoimiva tiheasustusalana (ruumiliselt koostoimiv Pukamäe arengualaga);
- Aespa alevik;
- Hageri alevik;
- Prillimäe alevik;
- Vilivere küla (ruumiliselt koostoimiv Vilivere arengualaga);
- Vilivere arenguala (lõunaosa);
- Urge küla;
- Salutaguse küla keskus;
- Sutlema küla keskus.

### TINGIMUSED TIHEASUSTUSALAL

- Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist;
- Asustuse suunamine tiheasustusalal lähtub põhimõttest, et esmajärjekorras arendatakse välja olemasoleva asustusega piirnevad alad, neid järk-järgult laiendades. See võimaldab etapiti välja arendada ühtsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud ja juurdepääsud ning väldib tiheasustusalal hajusate asustuskogumite teket.
- Tiheasustusalal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtsed taristuvõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jms;
- Tiheasustusalade arendamine põhineb integreeritud transpordisüsteemil, kus omavahel ühilduvad esmajärjekorras jalg- ja jalgrattaliiklus ning ühistranspordivõrk;
- Võimalusel tuleb leida lahendusi olemasolevate tupikteede ringistamiseks ning ümberehitamiseks. Uute alade arendamisel peab teedevõrk olema ringistatud ning tupikteede teke välditud, kui seda tingib arendusala kontaktvõond, sh uute võimalike alade avamine väljaspool kavandatavat ala;

<sup>3</sup> Tiheasustusala ei võrdu detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik aladel, mis on sätestatud ptk-is 2.3 ning mis tulenevad planeerimisseadusest.

- Uued rida- ja korterelamute hoonete mahud tuleb sobitada linnaehituslikult ja arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega;
- Uute eluhoonete kavandamisel lähtuda mitmekesisuse printsiibist aladel, kus miljööst vms tingimustest tulenevalt ei ole ühetaolisus reegliski. Varieerida hoonete tüpoloogiat, kõrgust ja viimistlust;
- Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud;
- Uue korter- või ridaelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus. Privaatsuse tagamine seisneb korterelamute paigutamises selliselt, et üksikelamute õuealad ei oleks avatud korterelamute fassaadile. Näiteks tuleb korterelamu arhitektuurse lahenduse koostamisel silmas pidada, et korterelamu aknad ei oleks suunatud üksikelamute õuealadele vms;
- Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh nende suurusega. Moodustatavale katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt;
- Uute müratundlike hoonete rajamisel suure liikluskoormusega riigimaanteele või kavandatavale raudteele lähemale kui 100 m, on vajalik mürahindamise läbiviimine ja vajadusel täiendavate meetmete rakendamine;
- Raudteeni ulatuvate tupiktänavate kavandamine on keelatud, et vältida ebaseaduslike raudteeületuste teket. Raudtee vahetus läheduses tuleb alade arendamisel arvestada olemasolevate või kavandatud raudteeületustega või kavandada uued ülekäigud konkreetse arenduse käigus;
- Tiheasustusalade üldilmet kahjustavad varem jms heakorrastamata objektid tuleb likvideerida.

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda jaotises 2.4 toodud piirkondlikest ehitustingimustest, väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 3) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 4).

## 2.2. Hajaasustusala

**Hajaasustusala** on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid.

Hajaasustusalal on maalise iseloomuga asustus, metsa- ja põllualad, mis vahelduvad hajusalt paiknevate hoonetega. Hajaasustusalal ei ole üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, va tihedamates külakeskustes või teistes, omavalitsuse poolt elamuarenduseks sobivaks määratud arengualadel.

Perspektiivis on võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid hajaasustusalale vastavalt soovitud juhtotstarbega ette nähtud tingimustele (ptk 2.5) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele, sh väljakujunenud keskkonnale, üldistele ehitustingimustele (ptk 2) ning asustuse arengusuundadele (ptk 1).

Üldplaneeringuga on määratud hajaasustuses eraldi elamuehituseks sobilikud arengualad, mis ei vasta kõikidele tiheasustusala tingimustele (vt Joonis 1 – „Maakasutus“):

- **Vilivere arenguala** – kavandatud ehituspiirkondades lubatud minimaalsed krundisuurused 1500 m<sup>2</sup> –10 000 m<sup>2</sup> ja ehituspiirkondade vahel 2 ha;
- **Pukamäe arenguala (Pukamäe ja Lohu küla)** - tiheasustusalale omaste ehitustingimustega ala (ptk 2.4.2. Ehitustingimused Masti ja Pukamäe külade tiheasustusaladel), kus kesksete võrkude välja ehitamise kohustus vallal puudub seni, kuni

ÜVK laienemine alale arenguala tihenedes ehitustegevuse tulemusel osutub majanduslikult otstarbekaks, seni võib alal kasutada hajaasustusele omaseid kohtlahendusi. Pikas perspektiivis on alale mõistlik ette näha ühtsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud ja määrata ala tiheasustusalaks;

- **Mälivere arenguala** – lubatud minimaalsed krundisuurused 0,5 ha;
- **Prillimäe arenguala** – lubatud minimaalsed krundisuurused 2000 m<sup>2</sup>.

#### TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Hajaasustusalal toimub hoonete kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringuga kavandatud ehitustingimusi;
- Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh nende suurusega. Moodustatavale katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt;
- Järgida piirkonnas väljakujunenud tavapärasest ehitisealust pinda. Mastaapselt erineva ehitisealuse pinnaga hoonete puhul tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustust;
- Maakorralduslike tegevuste ning ehitusõiguse kavandamisel võtta arvesse väljakujunenud külatüübile (ridaküla) ja külakeskusele (nt Pihali, Pahkla, Rabivere) omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist;
- Minimaalseks ehitusõigust taotlevaks maaüksuseks on hajaasustuses üldjuhul 1 ha<sup>4</sup>.
- Õuealade vaheline kaugus hajaasustuses peab olema minimaalselt 100 m. Kui õuealade vahelise kauguse miinimumnõue ei ole täidetav, peab ehitusõigust taotlev katastriüksus olema suurem kui 2 ha;
- Väljakujunenud külakeskuses või selle äärealal on olemasolevate hoonete vahele võimalik väljakujunenud katastriüksuste struktuuri ja suurusi arvestades uut hoonet kavandada ka juhul, kui ei ole täidetud tingimused katastriüksuse miinimumsuurus 1 ha ja/või õueala kaugus 100 meetrit;
- Vilivere arengualal väljaspool ehituspiirkondi on lubatud rajada vaid kuni kahekorruselisi pere- ja paariselamuid;
- Ridaküla kujunemisel on vähim krundi suurus 5000 m<sup>2</sup>, mida võib põhjendatud vajadusel vähendada;
- Ühele maaüksusele võib ehitada kuni 2 eluhoonet, eluhoonet ümbritseva õueala suurusega kuni 3000 m<sup>2</sup>, kui teised hajaasustusse ehitamise tingimused on täidetud. Mõlemale eluhoonele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt;
- Uute elamute, ühiskondlike hoonete, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste ning rekreatiivsete tegevuste kavandamine riigimaantee ja raudtee kaitsevööndisse on keelatud;
- Uute müratundlike hoonete rajamisel suure liikluskoormusega riigimaanteele või kavandatavale raudteele lähemale kui 200 m on vajalik mürahindamise läbiviimine ja vajadusel täiendavate meetmete rakendamine;

<sup>4</sup> Olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele piiranguid ei seata. Olemasolevate elamute vahele uue elamu kavandamine väiksemale katastriüksusele on lubatud, kui seda soodustab väljakujunenud hoonestuslaad. Eesmärk on vältida uute kompaktse hoonestusega alade tekkimist hajaasustusse.

- Vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks;
- Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahasõidud puuduvad. Erisused on lubatud juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab;
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- Teede ja raudteede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee/raudtee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige olemasolevad äri- ja tootmis-territooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades;
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi;
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb kõigile moodustatavatele katastriüksustele tagada juurdepääs avalikult teelt. Juurdepääsude kavandamisel riigiteedelt tuleb arvestada, et ristumiskohtade vahekaugus on normidega piiratud. Seetõttu võib olla vajalik kavandada juurdepääsuks maanteega paralleelselt kulgev kogujatee;
- Kinnistute maakorralduslik jagamine ei anna õigustatud ootust edaspidiseks ehitusõiguse taotlemiseks jagamise tulemusel tekkinud maaüksusele.

Lisaks tuleb arvestada üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbele vastavaid maakasutustingimusi, rohevõrgustiku tingimusi, teede ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi ja väärtuseid ning kitsendusi põhjustavate objektidega kaasnevaid tingimusi.

### **2.2.1. Väljaspool tiheasustusala Vilivere arengualale määratud maakasutus- ja ehitustingimused<sup>5</sup>**

Vilivere arengualal on väljaspool tiheasustusala määratud ehituspiirkonnad, mis vahelduvad suuremate hoonestamata aladega (valdavalt metsamassiividega). Kõik määratud ehitusõigusega alad on detailplaneeringu kohustusega. Detailplaneeringu koostamise kohustuseta alad (ehituspiirkondade vahel) on kasutusel kui hajaasustusega alad. Looduslike alade säilitamine hoonestusalade vahel tingib ala käsitlemise hajusama asustusala, mitte tiheasustusala (vt joonis 1 – „Maakasutus“).

Esmajärjekorras kuuluvad arendamisele olemasoleva tiheasustuse alal arendatavad alad ja selle vahetus naabruses olevad elamu-, ühiskondliku- ja ärimaa alasid (kinnistud Saialille, Kännu, Metsamaa III) ning Vilivere tee äärsed alad (kinnistud Allika-Mardi, Sillasoosauna, Karulaane, Karumäe, osaliselt Abrami). Nimetatud aladele on planeeritud ka valla poolt soovitud üldkasutatavad hooned (lasteaed-alkool, külakeskus-raamatukogu ja teised elanike teenindamiseks vajalikud teenused). Kommunikatsioonidega ühinemine on otstarbekam olemaolevaid tehnovõrke pikendades. Teises järjekorras kuuluvad arendamisele olemasoleva metsa sees olevad alad (kinnistud Mustika I, Mustika II, Metsamaa I, Metsamaa II, Mustikametsa, Valgemäe, Männimäe).

#### **Määratud ehituspiirkonnad Vilivere arengualal:**

---

<sup>5</sup> Vilivere arenguala üldplaneering (vastu võetud vastu võetud 17. detsember 2013 nr 51)

vt Joonis 1 – „Maakasutus“

- **Kungla I** (Vilivere tiheasustusosalal)– maatulundusmaa (MM); üldkasutatavate hoonete maa (AA). Olemasoleva elamu poolne osa kinnistust on planeeritud jätta maatulundusmaaks, lõunapoolne osa on reserveeritud üldkasutatavate hoonete maaks, kuhu võib rajada detailplaneeringu alusel vabaõhu spordi harrastamiseks vajalikke kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga ehitisi;
  - **Saiaille, Kännu** (Vilivere tiheasustusosalal) – pere- ja ridaelamumaa (EV). Alale võib detailplaneeringuga planeerida nii ühepereelamuid, kahepereelamuid, kui ka ridaelamuid. Kruntide suurused vastavalt 1500-3000 m<sup>2</sup>;
  - **Aadu, Prooso, Aluska, Soo, Kooli ja osaliselt Abrami** (põhjapoolne osa) – olemasolev metsamajandusmaa (MM), mille juhtfunktsiooni ei muudeta. Aadu ja Prooso kinnistute alale on planeeritud olemasoleva pinnastee asemele kaherealine valgustatud sõidutee. Samuti on planeeritud kaherealine valgustatud sõidutee koos kergliiklusteega piki Soo kinnistu idapiiri ja läbi Abrami kinnistu kuni Vilivere teeni;
  - **Mustika I, Mustika II, Metsamaa I, Metsamaa II, Mustikametsa, Valgemäe, Männimäe** – pere- ja ridaelamumaa (EV). Alale koostatavate detailplaneeringute käigus tuleb määrata ära sisetee ja kommunikatsioonide täpsed asukohad, arvestada tuleb kergliiklusteega, mis kulgeb olemasoleva nn tuletõrjetee ristmikust kuni Vilivere raudteepeatuseni. Kruntide suurused vastavalt Mustika I, Mustika II kinnistutel vähemalt 1500-3000 m<sup>2</sup>, teistel kinnistutel vähemalt 3000-5000 m<sup>2</sup>. Eelistada tuleb hoonestusalade grupeerimist ja paigutamist olemasolevatele lageraidega aladele ja detailplaneeringuga planeeritavate teede naabrusesse;
  - **Metsamaa III** – ärimaa, kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (B), pere- ja ridaelamu maa (EV), ühiskondliku hoone maa. EV kruntide suurused vastavalt 1500-3000 m<sup>2</sup>;
  - **Allika-Mardi** – suurem osa kinnistust Kiisa-Kohila mnt ja Vilivere tee (piki teed ca 260m) ristmiku piirkond: 30% kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (B); kuni Abrami kinnistuni: pere- ja ridaelamumaa (EV). Detailplaneeringuga on lubatud alale planeerida kaubandus-, teenindus- ja büroooneid, millede kõrgus ja korruselisus määratakse detailplaneeringuga. Pere- ja ridaelamumaa juhtfunktsiooniga alale on lubatud detailplaneeringuga planeerida ühepere-, kahepere- ja ridaelamuid ning kuni kolme korteriga korterelamuid. EV kruntide suurused vastavalt 1500-3000 m<sup>2</sup>;
  - **Abrami** – kinnistu ca 200m laiuse maa-ala (piki Vilivere teed) sihtotstarvet muudetakse. Allika-Mardi kinnistu äärde on jäetud roheala planeeritava elamumaa ja üldkasutatavate hoonete maa vahele (AA), kuni planeeritava kergliiklusteeni. Kruntide suurused ja krundi ehitusõigus tuleb määrata detailplaneeringuga. Planeeritavast kergliiklusteest kuni Karulaane ja Karumäe kinnistuteni on planeeritud pere- ja ridaelamumaa (EV). Pere- ja ridaelamumaa juhtfunktsiooniga alale on lubatud detailplaneeringuga planeerida ühepere-, kahepere- ja ridaelamuid ning kuni kolme korteriga korterelamuid. EV kruntide suurused vastavalt 1500-3000 m<sup>2</sup>;
  - **Karulaane, Karumäe** – pere- ja ridaelamu maa (EV). Alale on lubatud detailplaneeringuga planeerida ühe- ja kahepereelamuid, samuti kuni 30% ulatuses kinnistute suuruselt, kaubandus- ja teenindushooneid. Kruntide suurused vähemalt 3000-5000 m<sup>2</sup>;
- Sillasoosaun** – ärimaa, kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (B), pere- ja ridaelamu maa (EV). Alale on lubatud detailplaneeringuga planeerida ühepereelamu ja 30% ulatuses kinnistu suuruselt kaubandus- ja teenindushooneid. Krundi vähim suurus 5000-10000 m<sup>2</sup>.

### 2.3. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide nägemusi kvaliteetsele elukeskkonnale. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral tuleb sellega kavandada kogu käsitletava ala terviklahendus – hoonestus-, teede-, parkimise-, tehnovõrkude-, haljastuse jms vajalik lahendus, arvestades üldplaneeringus kavandatuga.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud aladel ja juhtudel ning täiendavalt üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vm põhjendatud asjaolu ilmnemisel ning kaalutusotsuse tulemusena algatada detailplaneeringu ka muul alal või juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on detailplaneeringu koostamine nõutav järgmistel juhtudel:

- Enam kui kolmest ühepereelamust, aiamaajast ja/või suvilast koosneva hoonetegrupi, nende teenindamiseks vajalike tehnorajatiste ning juurdepääsude kavandamisel;
- Ehitiste kavandamine, millel on oluline ruumiline mõju, st ehitise rajamisega tingitult muutuvad ehitise kavandatavas asukohas või selle lähiümbruses eelkõige transpordivood, külastajate hulk, visuaalne mõju, müra, tooraine või tööjõu vajadus või kavandatakse olulist muudatust piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtudes, - laadis ja kasutusotstarbes;
- Uue ühiskondliku-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, transpordi-, meelelahutus-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, spordi-, kultus- ja tavandihoone püstitamiseks seni hoonestamata kinnistule, kui selle tegevusega kaasneb tehnilise taristu väljaehitamise vajadus või see toob endaga kaasa olemasoleva ehitismahu olulise suurenemise piirkonnas;
- Väärtuslikel maastikel (vt jaotis 3.2.4) võimalike konfliktalade (uute hoonestusalade, maakasutuse muutmise kavade, tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide jne) arendamise suunamiseks.

### 2.4. Piirkondlikud ehitustingimused

Piirkondlikud ehitustingimused lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast ning täiendavad üldiseid ehitustingimusi või ehitustingimusi tiheasustus- ja hajaasustusaladel. Piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele, kuid on aluseks ka äri- ja tootmishoonete ehitustingimuste määramiseks läbi detailplaneeringute või projekteerimistingimuste.

Käesoleva üldplaneeringuga on vastavalt piirkondade väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele määratletud järgmised ehitustingimuste piirkonnad:

- Kohila alevi tiheasustusala;
- Masti küla ja Pukamäe küla piirkonnad Kohila aleviga ruumiliselt koostõimiva tiheasustusalana (vt Pukamäe arenguala ptk 2.2);
- Aespa aleviku tiheasustusala;
- Hageri aleviku tiheasustusala;
- Prillimäe aleviku tiheasustusala;
- Vilivere küla tiheasustusala;
- Vilivere arenguala (vt ptk 2.2);
- Urge küla tiheasustusala;

- Salutaguse küla tiheasustusala;
- Sutlema küla tiheasustusala;
- Mälivere arenguala (vt ptk 2.2);
- Prillimäe arenguala (vt ptk 2.2).

Täiendavad tingimused sõltuvalt ala asukohast on toodud peatükis 3 „Väärtuslikud alad ja piirangud“.

#### 2.4.1. Ehitustingimused Kohila alevis

	Elamu maa-ala	Korterelamu maa-ala või segafunktsiooniga maa-ala
<b>Hoone tüüp</b>	Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu	korterelamu
<b>Hoone max kõrgus</b>	8,5 meetrit	15 meetrit
<b>Hoone max korruselisus</b>	2	3 kuni 5 vastavalt üldplaneeringu maakasutuse joonisel toodud tähistusele
<b>Koormusindeks</b>	Ei kohaldu	Korterelamu maa-alal – 250 Segafunktsiooniga maa-alal - 200 <sup>6</sup>
<b>Hoonestustihedus</b>	Ei kohaldu	Korterelamu maa-alal – 0,37 Segafunktsiooniga maa-alal - 1
<b>Hoonete arv (eluhooone + abihooned)</b>	1 + 2	1 + 1
<b>Katastriüksuse miinimumsuurus</b>	Ridaelamu – 600 m <sup>2</sup> ühe elamuühiku kohta, mis kohaldub ka olemasolevale katastriüksusele, millele soovitakse ehitusõigust; Üksik- ja kaksikelamu - 1500 m <sup>2</sup> , mis kohaldub ka olemasolevale katastriüksusele, millele soovitakse ehitusõigust Üksikelamu - 1200 m <sup>2</sup> , mis kohaldub ka olemasolevale katastriüksusele, millele soovitakse ehitusõigust	Ei kohaldu
<b>Maksimaalne täisehitusprotsent</b>	Eluhoonel kuni 20%	Hoonet teenindavale katastriüksusele peavad mahtuma parkimine, jäätmekäitlus, haljastus, mänguväljak vms elanikke teenindav taristu.
<b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt planeerimisseadusest	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt planeerimisseadusest
<b>Haljastustingimused</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast	Haljastuse osakaal arendatavast alast vähemalt 20%. Parkimisala kavandada liigendatud haljastusega.
<b>Piire</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast	Piirdeta, et säilitada avaliku ruumi kasutus
<b>Parkimine</b>	Lahendada omal krundil, 2 elamuühiku kohta	Lahendatakse omal kinnistul, 1,5 iga elamuühiku kohta

<sup>6</sup> Arvutatakse lähtuvalt kavandatava elamumaa sihtotstarbe osakaalust

#### 2.4.2. Ehitustingimused Masti ja Pukamäe külade tiheasustusaladel

	Ehitustingimus
<b>Hoone tüüp</b>	Üksikelamu Kaksikelamu on lubatud juhul, kui mõlemale elamuühikule on tagatud otsene juurdepääs avalikult teelt
<b>Hoone max kõrgus</b>	8,5 meetrit
<b>Hoone max korruselisus</b>	2
<b>Hoonete arv (elahoone + abihooned)</b>	1 + 2
<b>Katastriüksuse miinimumsuurus</b>	1500 m <sup>2</sup> või suurem kui see on naabruses asuvatel katastriüksustel väljakujunenud
<b>Maksimaalne täisehitusprotsent</b>	Eluhoonel kuni 20%
<b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>	Valdavalt projekteerimistingimused
<b>Piire</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast
<b>Parkimine</b>	Lahendada omal krundil, 2 elamuühiku kohta

#### 2.4.3. Ehitustingimused Aespa alevikus ja Vilivere küla tiheasustusalal

	Ehitustingimus
<b>Hoone tüüp</b>	Üksikelamu Kaksikelamu on lubatud juhul, kui mõlemale elamuühikule on tagatud otsene juurdepääs avalikult teelt
<b>Hoone max kõrgus</b>	8,5 meetrit
<b>Hoone max korruselisus</b>	2
<b>Hoonete arv (elahoone + abihooned)</b>	1+2
<b>Maksimaalne täisehitusprotsent</b>	Eluhoonel kuni 20%
<b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>	Valdavalt projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu koostamine ei ole nõutav seaduses
<b>Haljastustingimused</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast
<b>Katastriüksuse miinimumsuurus</b>	1000 m <sup>2</sup> , kaksikelamul 800 m <sup>2</sup> elamuüksuse kohta
<b>Piire</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast
<b>Parkimine</b>	Lahendada omal katastriüksusel, 2 elamuühiku kohta

#### 2.4.4. Ehitustingimused Vilivere arengualal

	Ehitustingimus
<b>Hoone tüüp</b>	Üksik- ,kaksik – ja ridaelamu ja kuni kolme korteriga korterelamu Kaksikelamu on lubatud juhul, kui mõlemale elamuühikule on tagatud otsene juurdepääs avalikult teelt



	Ühiskondlik-, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone
<b>Hoone max kõrgus</b>	8,5 meetrit (üksik -,kaksik -,rida- ja korterelamu) Teiste hoonetüüpide puhul määratakse detailplaneeringuga
<b>Hoone max korruselisus</b>	2 (üksik-, kaksik -,rida- js korterelamu)
<b>Hoonete arv (elahoone + abihooned)</b>	1+2
<b>Maksimaalne täisehitusprotsent</b>	Eluhoonel kuni 20%
<b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>	Valdavalt projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu koostamine ei ole nõutav seaduses
<b>Haljastustingimused</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast
<b>Katastriüksuse miinimumsuurus</b>	1500 m <sup>2</sup>
<b>Piire</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast
<b>Parkimine</b>	Lahendada omal katastriüksusel, 2 elamuühiku kohta

#### 2.4.5. Ehitustingimused Hageri aleviku tiheasustusalal

	Ehitustingimus
<b>Hoone tüüp</b>	Üksikelamu
<b>Hoone max kõrgus</b>	8,5 meetrit
<b>Hoone max korruselisus</b>	2
<b>Hoonete arv (elahoone + abihooned)</b>	1 + 2
<b>Katastriüksuse miinimumsuurus</b>	2000 m <sup>2</sup> või lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast
<b>Maksimaalne täisehitusprotsent</b>	Eluhoonel kuni 15%
<b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt planeerimisseadusest
<b>Haljastustingimused</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast
<b>Piire</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast
<b>Parkimine</b>	Lahendada omal katastriüksusel, 2 elamuühiku kohta

#### 2.4.6. Ehitustingimused Prillimäe aleviku tiheasustusalal

	Üksikelamu	Korterelamu
<b>Hoone max kõrgus</b>	8,5 meetrit	12 meetrit
<b>Hoone max korruselisus</b>	2	3
<b>Hoonete arv (elahoone + abihooned)</b>	1+2	1+1

<b>Katastriüksuse miinimumsuurus</b>	1500 m <sup>2</sup> , mis kohaldub ka olemasolevale katastriüksusele, millele soovitakse ehitusõigust	Koormusindeks <sup>7</sup> uute korterelamute puhul 300. Hoonestustihedus 0,4.
<b>Maksimaalne täisehitusprotsent</b>	Kuni 20%	Hoonet teenindavale katastriüksusele peavad mahtuma parkimine, jäätmekäitlus, haljastus, mänguväljak vms elanikke teenindav taristu
<b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt planeerimisseadusest	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt planeerimisseadusest
<b>Haljastustingimused</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast.	Haljastuse osakaal vähemalt 20%. Parkimisala kavandada liigendatud haljastusega.
<b>Piire</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast	Piirdeta, et säilitada avaliku ruumi kasutus
<b>Parkimine</b>	Lahendada omal krundil, 2 elamuühiku kohta	

#### 2.4.7. Ehitustingimused Urge küla tiheasustusalal

	Üksikelamu	Korterelamu
<b>Hoone max kõrgus</b>	8 meetrit	15 meetrit
<b>Hoone max korruselisus</b>	2	3
<b>Hoonete arv (elahoone + abihooned)</b>	1+1	1 + 1
<b>Katastriüksuse miinimumsuurus</b>	1000 m <sup>2</sup>	Nelja korteriga korterelamu puhul minimaalselt 1600 m <sup>2</sup> , iga lisanduva elamuühiku korral lisandub miinimumsuurusele täiendavalt 150 m <sup>2</sup> .
<b>Maksimaalne ehitisealune pind</b>	Kuni 30%	Hoonet teenindavale katastriüksusele peavad mahtuma parkimine, jäätmekäitlus, haljastus, mänguväljak vms elanikke teenindav taristu.
<b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>	Valdavalt projekteerimistingimused	Valdavalt projekteerimistingimused
<b>Haljastustingimused</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast	Haljastuse osakaal arendatavast alast vähemalt 20%. Parkimisala kavandada liigendatud haljastusega.
<b>Piire</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast	Piirdeta, et säilitada avaliku ruumi kasutus
<b>Parkimine</b>	Lahendada omal krundil, 2 elamuühiku kohta	Lahendatakse omal kinnistul, 1,5 iga elamuühiku kohta

<sup>7</sup> Koormusindeks on korterelamu krundipinna suhe korterite arvu.

#### 2.4.8. Ehitustingimused Salutaguse küla tiheasustusalal

	Ehitustingimus
<b>Hoone tüüp</b>	Korterelamu
<b>Hoone max kõrgus</b>	12
<b>Hoone max korruselisus</b>	3
<b>Hoonete arv (elahoone + abihooned)</b>	1+1
<b>Katastriüksuse miinimumsuurus</b>	Koormusindeks uute korterelamute puhul 400.
<b>Maksimaalne ehitisealune pind</b>	Katastriüksusele peab lisaks eluhoonele mahtuma haljastus, jäätmemajandus, parkimine ja õueala, sh näiteks mänguväljak vms.
<b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>	Valdavalt projekteerimistingimused
<b>Haljastustingimused</b>	Haljastuse osakaal vähemalt 20%. Parimisala kavandada liigendatud haljastusega
<b>Piire</b>	Piirdeta, et säilitada avaliku ruumi kasutus
<b>Parkimine</b>	Lahendada omal krundil, 2 elamuühiku kohta

#### 2.4.9. Ehitustingimused Sutlema küla tiheasustusalal

	Ehitustingimus
<b>Hoone tüüp</b>	Üksikelamu
<b>Hoone max kõrgus</b>	8,5 meetrit
<b>Hoone max korruselisus</b>	2
<b>Hoonete arv (elahoone + abihooned)</b>	1 + 2
<b>Katastriüksuse miinimumsuurus</b>	2000 m <sup>2</sup> või lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast
<b>Maksimaalne täisehitusprotsent</b>	Eluhoonel kuni 10%
<b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>	Valdavalt projekteerimistingimused
<b>Piire</b>	Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud tavast
<b>Parkimine</b>	Lahendada omal katastriüksusel, 2 elamuühiku kohta

### 2.5. Maakasutus

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida arenguvajaduste selgumisel tuleb täpsustada läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste.

Maakasutuse juhtotstarvete piirid üldplaneeringu joonisel on tinglikud ja nende ulatust tuleb täpsustada üldplaneeringu elluviimisel lähtuvalt piirkonna arengust, sh detailplaneeringute või projekteerimistingimuste kaudu. Üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist planeeritava maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi.

Seletuskirja lisas olevas tabelis on illustreeritud, millised sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed.

### 2.5.1. Elamu maa-ala



Elamu maa-alal on lubatud:

- Üksik-, kaksik- või ridaelamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (vt jaotis 2.4);
- Kõrvalotstarbena hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud tehnorajatised.

### EHITUSTINGIMUSED ELAMU MAA-ALAL

- Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist. Kõrvalotstarbe häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra jms peavad olema väheolulised;
- Üldplaneeringuga kavandatud elamualade realiseerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel;
- Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- Parkimine lahendada omal kinnistul lähtuvalt piirkondlikest ehitustingimustest;
- Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Reoveepuhastus võib olla tagatud ka mahutitega.

### 2.5.2. Korterelamu maa-ala



Korterelamu maa-alal on lubatud:

- Rida- ja korterelamud ning teised mitme korteriga elamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused;
- Kõrvalotstarbena hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- Hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist;
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh korterelamuid teenindavad tehnorajatised.

### EHITUSTINGIMUSED KORTERELAMU MAA-ALAL

- Kohila valla korterelamute korruselisus on valdavalt 3. Kuni 5 korrust on lubatud uutele kavandatavatele korterelamutele Kohila alevis Ülejõe piirkonnas.
- Kortere lamute kavandamisel peab hoone juurde kuuluvale katastriüksusele mahtuma hoonet teenindav jäätmemajandus, parkimine, mänguväljak, haljasala jms vajalikud objektid ja rajatised;
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- Uute korterelamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik.

### 2.5.3. Äri maa-ala



Äri maa-alal on lubatud:

- Majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone;
- Toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone;
- Büroohooned;
- Kaubandushooned: kiosk, oksjoni-, turu- või näitusehall, muu kaubandushoone;
- Teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone;
- Meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, loomaia või botaanikaia-, muu meelelahutushoone;
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;

- Väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberaladele häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnahäiringud);
- Sideehitised (sh mastid).

#### ÄRI MAA-ALA TINGIMUSED

- Üldplaneeringuga kavandatud ärimaa juhtotstarbega alad tuleb arendada eelisjärjekorras ärimaa juhtotstarbega alade ees;
- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke;
- Arvestada elamute, ühiskondlike hoonete, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste ning rekreatiivsete tegevuste paiknemisega lähinaabruses. Nende aladega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada olulisi keskkonnahäiringuid põhjustavaid tegevusi;
- Keskkonnahäiringuid (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendav) põhjustav äritegevus kavandada väljapoole kompaktse hoonestusega piirkondi ning elamutest, ühiskondlikest hoonetest, tervishoiuasutustest, laste- ja õppeasutustest ning rekreatiivsetest tegevustest piisavasse kaugusesse;
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada piirde rajamist häiringut põhjustava objekti piiridesse, ja juhul kui häiringut põhjustav objekt/tegevus on rajatud varem;
- Juurdepääsud kavandada avalikena ning teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega;
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- Uute ärialade liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.
- Juhul kui ehitise rajamise raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.

#### 2.5.4. Segafunktsiooniga maa-ala

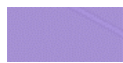


Segafunktsiooniga maa-alal on lubatud erinevat tüüpi elamud (sh korterelamud), majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja väljakud.

#### TINGIMUSED SEGAFUNKTSIOONIGA MAA-ALAL

- Segafunktsiooniga alale ei või kavandada tootmis- ja laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooneid, sest neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida;
- Segafunktsiooniga maa-ala kavandamisel tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum;
- Segafunktsiooniga maa-alade kavandamisel tuleb arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.

### 2.5.5. Tootmise maa-ala



Tootmise maa-alal on lubatud:

- Tootmishooned: energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone;
- Hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jms terminali hoidla-, külm-, laohoone;
- Põllumajanduse-, puidu ladustamise ja töötlemise-, jahi- ning kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karuslooma- või linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone;
- Tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlus-, veepuhastusjaamahoone jms).

### TOOTMISE MAA-ALA TINGIMUSED

- Eelisarendada tuleb üldplaneeringuga kavandatud tootmismaa juhtotstarbega alad juhtotstarbeta alade ees;
- Iga uue arenduse korral või olemasoleva tegevuse muutmisel, millega võib kaasneda välisõhu saastamine, lõhnahäiringud või müra, tuleb enne tegevuse lubamist juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju;
- Arenduse korral, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, kuid mille puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, peab planeeringudokumentatsioon/projekt sisaldama mürahinnangut;
- Tootmise maa-alal katastriüksuse moodustamisel või olemasoleva tootmistegevuse laiendamisel peavad tootmistegevuseks vajalikud hooned koos tootmistegevusest lähtuvate kujade ja võimalike piirangutega jääma katastriüksuse piiresse;

---

8 Metsamajandushooneteks on ehitised, mida kasutatakse puitmaterjali ladustamiseks ja esmaseks ümbertöötlemiseks, loodusmaterjalide käitlemiseks, istikute kasvatamiseks (puukool).

- Tootmisalade etapiviisilisel arendamisel tuleb anda kogu arendusala esmane terviklik lahendus sh krundijaotus, hoonete paiknemine ja juurdepääsud (sh Tuhamäe tänava pikendamise vajadus Kohila alevis tootmisala arenguks);
- Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamualadega, tuleb müratekitavad tegevused teostada elamute suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra pigem tootmisala sisse;
- Arvestada müra- ja saastetundlike hoonete ja alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad jms) paiknemisega lähinaabruses. Nendega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada olulisi häiringuid põhjustavaid tegevusi;
- Tootmistegevusega (eraldiseisvalt või koosmõjus teiste ettevõtetega) ei tohi kaasneda olulisi negatiivseid keskkonnahäiringuid (saasteainete piirväärtuste ületamist väljaspool kaitse territooriumi, lõhnaaine häiringutaseme ületamist, müra normtaseme ületamist müratundlikel aladel<sup>9</sup>);
- Tootmistegevuse kavandaja peab vajadusel rakendama meetmeid inimese kaitseks välisõhus leviva müra eest. Esmajärjekorras tuleb rakendada meetmeid, mis vähendavad müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised), seadmete ja müra tekitavate tegevuste paigutus, seejärel müratõke (mürakaitseekraan müra põhjustava objekti juures, müratõkkesein) ning siis kaitsehaljastus. Kaitsehaljastus peab efekti omamiseks olema vähemalt 20-30 m laiune, soovitatavalt veelgi enam. Müratõke ja kaitsehaljastus tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava objekti piiridesse;
- Olulisi keskkonnahäiringuid (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendav) põhjustav tootmistegevus kavandada väljapoole kompaktse hoonestusega piirkondi ning elamutest, ühiskondlikest hoonetest, tervishoiuasutustest, laste- ja õppeasutustest ning rekreatiivsetest tegevustest piisavasse kaugusesse. Tundlike alade/objektide läheduses on lubatud kavandada vaid sellist tootmistegevust, millega kaasnevad häiringud inimese tervisele ja heaolule on väheolulised. Keskkonnahäiringuid põhjustava tegevuse lubamise üle otsustamine peab toimuma kaalutusotsuse alusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel;
- Olemasoleva tootmisala kõrvale ei tohi lubada tundliku ala/objekti rajamist, kui ilmneb, et tootmistegevus ei suuda tagada neil nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui arenduse kavandaja rakendab ise meetmeid häiringute leevendamiseks.
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, tuleb kavandada või säilitatada piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada piirde rajamist häiringut põhjustava objekti piiridesse;
- Tootmistegevusega seotud veokite vms raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata;
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on sellega liitumine kohustuslik;
- Loomafarmi kavandamisel tuleb arvestada valitsevate tuulesuundadega. Laut tuleb võimalusel planeerida reljeefilt madalamale ja valitsevate tuulte suhtes allatuult ning sõnnikuhoidla ümbriseda õhu liikumist suunavate barjääridega (hekid, puud, varjed). Laut ei tohi piirata naabrite väljavaadet ning takistada juurdepääsuteid.

<sup>9</sup> Müratundlik ala on juhtotstarbega määratud ala, millele on kehtestatud müra normtasemed.



### 2.5.6. Jäätmekäitluse maa-ala



Jäätmekäitluse maa-ala on ette nähtud jäätmete käitlemiseks ja/või ladustamiseks.

Jäätmekäitluse maa-alal on lubatud ehitised jäätmete käitlemiseks ja ladustamiseks ning kompostimisväljakud.

#### JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA TINGIMUSED

- Jäätmekäitluse kavandamisel peavad jäätmete käitlemisest või ladustamisest tulenevad piirangud jääma jäätmekäitluse asukoha katastriüksuse piiresse;
- Jäätmete käitlemiseks või ladustamiseks ette nähtud alad piirata aiaga;
- Võimaldada alale hea juurdepääs mootorsõidukitega.

### 2.5.7. Ühiskondliku hoone maa-ala



Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud:

- Hoolekandeesutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooldekodu või muu hoolekandeesutus;
- Ühiselamud;
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus;
- Haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteasutus (lasteaed, päevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone;
- Haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone;
- Spordiehitised: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone, palliplats vms;
- Kultus- ja tavandihooned: kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium;
- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone;
- Muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

#### TINGIMUSED ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALAL

- Arhitektuurivõistlus tuleb läbi viia kui kavandatakse olulist avalikku hoonet või rajatist või kui kavandatav objekt jääb olulisele keskusalale vms märkimisväärsesse ning esinduslikku asukohta;
- Ühiskondlike hoonete kavandamisel arvestada selle kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, jalgratas) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruumi loogika jms.

### 2.5.8. Loodusliku haljasmaa ja parkmetsa maa-ala



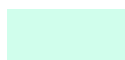
Maa-ala on ette nähtud säilitada valdavalt looduslikuna ning keelatud on uusehitised. Lubatud on:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljasalad, veekogud;
- Piirkonda teenindavad väikeehitised, sh viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, parklad, kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid looduskeskkonda sobituvad ja piirkonda teenindavad tehnoehitised või väikehooned jne.

### TINGIMUSED LOODUSLIKUL HALJASMAAL JA PARKMETSAS MAA-ALAL

- Tulenevalt ala kasutusintensiivsusest tuleb kavandatava taristu väljaarendamisel lähtuda ala iseloomust, selle väärtustest ning kasutusintensiivsusest. Väärtustada maa-ala lähedusse jäävaid kultuuripärandi objekte, alasid ja traditsioonilist elulaadi võimaldavat keskkonda;
- Eelistatult arendada tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses paiknevasid alasid, pidades silmas ala väärtuse säilimist;
- Tiheasustusaladel ühendada loodusliku haljasmaa ja parkmetsa maa-alad puiesteede, pargisiilude või mänguväljakute, spordiplatsidega ühtseks rohealade võrguks;
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust. Parkimise ja juurdepääsude kavandamine ei tohi vähendada ala väärtust;
- Ühistranspordi ja sotsiaalse taristu kavandamisel tuleb arvestada puhkealade asukoha ning kasutamise sesoonsusega ja kasutusintensiivsusega;
- Maa-ala rattateede võrgustiku kavandamine toimub üldjuhul olemasolevate teede baasil;
- Tiheasustusaladel asuvad alad tuleb ühendada jalg- ja jalgrattateedega;
- Alade kasutamine puhkeotstarbelisel eesmärgil ei tohi kahjustada looduskaitsealisi väärtusi, kuid majandustegevus aladel pole lubatud;
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine. Raiete kavandamisel lähtuda ala väärtusest;
- Suure puhkeväärtusega (eelkõige tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses asuvad) metsad jätta avalikuks kasutamiseks, vajadusel arendada välja vajalik taristu. Mistahes raietegevus peab olema kavandatud selliselt, et alade puhkeotstarbeliseks kasutuseks vajalikud funktsioonid peavad säilima. Näiteks, kui ala läbivad terviserajad, ei tohi raiet kavandada selliselt, et need lõikaksid terviserajad läbi ning nende edasine kasutus muutuks võimatuks.

### 2.5.9. Puhke- ja virgestuse maa-ala



Alal on lubatud piirkonda sobivad puhkamise otstarvet teenindavad avalikud puhke- ja kultuurirajatised, sh tervise- ja matkarajad, külaplatsid, mänguväljak, discgolfi- ja suusarada jms ja neid teenindavad väikesemahulised hooned või piirkonda teenindavad tehnoehitised (nt vaakumpumpla vms). Võrreldes loodusliku haljasmaa ja parkmetsa maa-alaga on puhke- ja virgestuse maa-ala intensiivsema kasutusega maa-ala, millel on lubatud ka puhkamist ja virgestust toetav hoonestus.

## TINGIMUSED PUHKE- JA VIRGESTUSE MAA-ALAL

- Ala arendamisel tuleb tagada kvaliteetne ja kõikide vanusegruppide vajadusi arvestav avalik ruum;
- Alal on lubatud kergliiklus ning selleks ette nähtud taristu. Mootorsõidukite liiklemiseks vajalikud teed on lubatud üksnes pargi ja haljasala või sellel olemasoleva hoone teenindamiseks;
- Tiheasustusaladel asuvad puhke- ja virgestuse maa-alad tuleb ühendada jalg- ja jalgrattateedega;
- Kavandatava taristu väljaarendamisel tuleb lähtuda ala kasutuseesmärgist, iseloomust, selle väärtustest ning kasutusintensiivsusest;
- Ehitiste maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikulistest tingimustest ja väärtustest;
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine. Raiete kavandamisel lähtuda ala puhkeväärtusest. Mistahes raietegevus peab olema kavandatud selliselt, et alade puhkeotstarbeliseks kasutuseks vajalikud funktsioonid peavad säilima. Näiteks, kui ala läbivad terviserajad, ei tohi raieid kavandada selliselt, et need lõikaksid terviserajad läbi ning nende edasine kasutus muutuks võimatuks.

### 2.5.10. Spordi- ja puhkeehitiste maa-ala

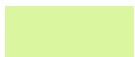


Spordi- ja puhkeehitiste maa-ala on ette nähtud spordi- ja puhkerajatiste püstitamiseks, näiteks staadion, jalgpalli sisehall, tenniseväljakud, (väli)ujula, spordihoone, välispsidirajatis vms.

## TINGIMUSED SPORDI- JA PUHKEEHITISTE MAA-ALAL

- Keskkonnahäiringuid nagu müra, vibratsioon vms tekitavate eriotstarbeliste spudirajatiste (nt motoringrada, krossirada, lasketiir vms) kavandamiseks tiheasustusalal või sellega külgneval alal tuleb koostada müra-, vibratsiooni- või visuaalse mõju analüüs ning näha ette leevendavad meetmed;
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Tiheasustusaladel asuvad spordi- ja puhkeehitiste maa-alad tuleb ühendada jalg- ja jalgrattateedega.

### 2.5.11. Aianduse maa-ala



Aianduse maa-alad on põllumajandussaaduste isiklikuks tarbeks kasvatamise alad, mis üldjuhul paiknevad tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses.

## TINGIMUSED AIANDUSE MAA-ALAL

- Maa-alale ei kavandata hoonestust, va ala sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud väikeehitised (kuur, varjualune, kasvuhoone jm kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned).

### 2.5.12. Kalmistu maa-ala



Kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (näiteks kabel, tavandihoone, krematoorium).

#### TINGIMUSED KALMISTU MAA-ALAL

- Kalmistu ümber tuleb säilitada või kavandada haljastusega puhvervöönd;

Kalmistu laiendamine üldplaneeringuga määratud kalmistu maa-ala juhtotstarbega alal on võimalik üksnes kalmistuseaduses kalmistu rajamisele esitatud nõuete täitmisel.

### 2.5.13. Transpordi maa-ala



Transpordi maa-alal on lubatud liiklemiseks ja transpordiks vajalikud rajatised koos maa-alaga, mis on vajalik nende ohutuse tagamiseks ja rajatiste korrashoiuks, sh sõiduteed, raudteed, lennuliikluse maa jms.

#### TINGIMUSED TRANSPORDI MAA-ALAL

- Säilitada transpordiobjekti rajamise, laiendamise või rekonstrueerimise võimalikkus.

### 2.5.14. Tehnoehitise maa-ala



Tehnoehitise maa-alal on lubatud kanalisatsiooni- ja reoveepuhasti ehitised, vee tootmise ja jaotamise ehitised, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitised, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitised, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitised ning sideehitised.

#### TEHNOEHITISE MAA-ALA TINGIMUSED

- Tehnorajatiste kavandamisel peavad tehnorajatistest tulenevad piirangud jääma tehnorajatise aluse katastriüksuse piiresse, välja arvatud juhul, kui selleks on naaberkinnistu omaniku nõusolek;
- Teede, hoonete, puhkealade jms lähedusse planeeritavate mastide kaugus läheduses asuvast objektist peab olema vähemalt võrdne selle posti või masti kõrgusega.

### 2.5.15. Riigikaitse maa-ala



Üleriigilise tähtsusega riigikaitse ehitiste maa-ala. Alale võib kavandada sõjaväeosa, kaitsejõudude asutust, kaitseväge polügooni, laskevälja vms riigikaitsega seonduvat hoonet või ehitist.

#### TINGIMUSED RIIGIKAITSE MAA-ALAL

- Riigikaitse objekti piiranguvööndisse ei ole lubatud kavandada võimaliku müraleviku tõttu müratundlike ehitisi või määrata ehitiste rajamist soodustavat maakasutuse juhtotstarvet;
- Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis ja selle lähistel tuleb arvestada riigikaitse ehitise töövõime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest;
- Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndisse jäävad planeeringud, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud ja ehitisteatised.

#### **2.5.16. Mäetööstuse maa-ala**



Maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi.

#### **TINGIMUSED MÄETÖÖSTUSE MAA-ALAL**

- Maavara kaevandamine ja töötlemine on võimalik üldplaneeringuga kavandatud mäetööstuse maa-ala juhtotstarbega aladel;
- Kasutusele võetud aladel tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist;
- Muude maakasutuse juhtotstarbega tegevuste kavandamisel tuleb tegevuste kavandamisel maardla piirkonnas lähtuda maavara kaevandamisväärsena ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest.

### 3. Väärtuslikud alad ja piirangud

Väärtuslike alade ja objektide säilitamiseks on maakasutusele ja ehitustegevusele seatud piirangud. Need tulenevad kehtivatest õigusaktidest, kõrgema tasandi planeeringutest või üldplaneeringuga määratud täiendavatest tingimustest.

Väärtuslikud alad ja piirangud on kajastatud joonisel 3 „Väärtused ja piirangud“.

#### 3.1. Kultuuriväärtused

Kõigi kultuuri- ja ehituspärandiga seotud väärtuslike alade ning objektide säilitamiseks on neile või neist tulenevalt määratud tingimused avalikust huvist lähtuvalt. Need tingimused rakenduvad kultuurimälestistele, XX sajandi arhitektuuripärandile, maaehituspärandile, militaarpärandile, miljööväärtuslikele aladele ja pärandkultuuri objektidele.

Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele on vaja leida väärikas sisu (kasutus), et nendega seotud areng oleks säästev ja samas jätkusuutlik. Hästi hoitud kultuuripärand on üheks eeliseks nt (kultuuri)turismi arendamisel.

#### ÜLDTINGIMUSED KULTUURI- JA EHITUSPÄRANDILE

- Aladel, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsiktuleku tõenäosus on suurem (Kohila vallas kõikides asulates) ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiktuleku võimalusega. Ehitustööde ja põlluharimise käigus tuleb olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada.
- Säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis;
- Ajalooliselt kujunenud asustusalasid tuleb säilitada koos nende juurde kuuluvate elementide ja ümbritsevate aladega;
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga olemasolevaid väärtusi rikkumata – seda säilitades ja väärtustades. Väärtuslikul alal või objekti läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda väljakujunenud katastriüksuse suurusest, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada väärtuslike objektide ja alade vaadeldavuse ning neilt lähtuvate vaadetega;
- Ajaloolistele väärtustele ja kultuurimälestistele peab üldjuhul olema tagatud avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada.

##### 3.1.1. Kultuurimälestised

Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud muinsuskaitse- ja planeerimisseaduses. Mälestiste ajakohane info kajastub [kultuurimälestiste registris](#).

##### 3.1.2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid

XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu. Arhitektuuripärandi nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada

1870–1991. a vahemikku kuuluva, peamiselt kohalikul tasemel väärtust omava arhitektuuri paremikku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist<sup>10</sup>. Kohila vallas on XX sajandi arhitektuuripärandi kõige ilmekamateks näideteks paberivabrikuga seotud tööliselamud ning Lohu raudteejaam.

Käesoleva üldplaneeringuga ei käsitleta XX sajandi arhitektuuripärandi objektidena Kohila raudteejaama (ei ole enam säilinud) ning Tööstuse 2 hoonet Kohila alevis (endise paberivabriku direktori elamu, võetud kinnismälestisena kaitse alla).

Käesoleva üldplaneeringuga on käsitletud XX sajandi arhitektuuripärandi objektidena ka Jõesaare 1 korterelamut Kohila alevis, Viljandi mnt 8 ärihoonet Kohila alevis ning Hageri rahvamaja Hageri alevikus.

### TINGIMUSED XX SAJANDI ARHITEKTUURIPÄRANDILE

- Säilitada või tagada XX sajandi arhitektuuripärandi objektide hulka arvatud hoonete hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina;
- Tagada objektidele avalik juurdepääs, kui hoone kasutusotstarve seda võimaldab;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuripärandi objektidele ja vaadetega objektidelt.

#### 3.1.3. Maaehituspärand

Maaehituspärand on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised – rehemajad, vallamajad ning koolimajad.

Kohila vallas registreeritud maaehituspärandi objektid tulenevad kultuurimälestiste riiklikust registrist. Üldplaneering teeb ettepaneku arvata maaehituspärandi objektide nimekirja Villa-Allika Vana-Aespa külas ning Väike-Kirikutee ja Mikuri taluhäärber Pihali külas.

### TINGIMUSED MAAEHITUSPÄRANDILE

- Tagada maaehituspärandi hulka arvatud hoonete parim võimalik seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina;
- Tagada objektidele avalik juurdepääs, kui hoone kasutusotstarve seda võimaldab;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega maaehituspärandi objektidele.

#### 3.1.4. Militaarpärand

Militaarehitisi on Eestis rajatud kõigil ajastutel ja need moodustavad olulise osa ehituspärandist. Kohila vallas on ainsa militaarpärandi objektina arvel endine Pahkla seniitraketibaas Nõukogude ajas, mis käesoleval ajal on halvas seisus ning kasutusest väljas – rajatised on lagunened ning ala on korrastamata.

<sup>10</sup> Raplamaa 20. sajandi arhitektuuripärandi inventariseerimine. M, Karu, 2008.

[https://register.muinas.ee/ftp/XX\\_saj.\\_arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/raplamaa/Raplamaa.pdf](https://register.muinas.ee/ftp/XX_saj._arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/raplamaa/Raplamaa.pdf)

## TINGIMUSED MILITAARPÄRANDI OBJEKTIDELE

- Väärtustada Pahkla raketibaasi kui kohalikku militaarehituspärandit. Üldplaneeringu elluviimisel, sh erinevate arendustegevuste realiseerimisel, kaaluda ja arvestada võimalusega anda sellele alale uus, ennekõike avalikku kasutusse ette nähtud funktsioon;
- Alale peab olema tagatud avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik objekti külastada, kui ala kasutusotstarve ja seisukord seda võimaldavad;
- Tagada inimeste ohutus maa-alal;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada objekti säilitamisega võimalikult suures mahus.

### 3.1.5. Miljööväärtuslik ala

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast.

## ÜLDTINGIMUSED MILJÖÖVÄÄRTUSLIKULE ALALE

- Tagada miljööväärtuslike alade säilimine ja terviklikkus ning väärtustada neid kui kohalikku arhitektuuri- ja kultuuripärandit;
- Oluliseks tuleb pidada väärtusliku miljööga alade katastriüksuste suurusi, hoonestuse ja kujundamise elemente, hoonestusstruktuuri ja maakasutust;
- Miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega alade ehituslaadile ja -mahtudele;
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga kaitstavaid väärtusi rikkumata;
- Säilitada ja taastada avatud vaated külade keskustele, keskust läbivatelt külateedelt ümbritsevale maastikule jms;
- Tagada läbimõeldud ja avalikku ruumi sobiv haljastuse lahendus;
- Avada vaated väärtuslikele hoonetele ja objektidele.



Miljööväärtuslik ala	Kaitstav väärtus	Tingimused
<p><b>Vabaduse tänava ajalooline hoonestus</b></p>	<p>Vabaduse tänava äärne, peamiselt ühekorruselised katusekorrustega alevile tüüpilised hooned, kus välisviimistluses on valdavaks puitvooderdus. Hooned on kasutuses peamiselt elamute ja ühiskondlike hoonetena. Tööstuse tänava pool suureneb hoonete korruselisus kahe ja kolme korruseni.</p>	<p><b>Olemasolev hoonestus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Säilitada olemasoleva hoonestuse põhimaht. Juurdeehitused ja kõrvalhooned peavad sobituma miljöösse ning naaberkinnistute hoonestuse iseloomuga.</li> <li>Välisviimistluses valdavaks puitlaudis, krohv, tellis.</li> <li>Kõik piirded (rõdud, trepikäsipuud, piirdeaed) lihtsa kujundusega, täisnurkse vormiga.</li> <li>Keelatud on ümmargused või kaarekujulised hoonete elemendid, sh aknad.</li> </ul> <p><b>Kavandatav uushoonestus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Viilkatusega ühekordsed hooned (+katusekorrus).</li> <li>Maksimaalne kõrgus ühekorruselisel viilkatusega hoonel 8,5 meetrit.</li> <li>Välisviimistluses valdavaks puitlaudis, krohv, tellis.</li> <li>Katuseharja suund on tänavaga paralleelne.</li> <li>Kõik piirded (rõdud, trepikäsipuud, piirdeaed) lihtsa kujundusega, täisnurkse vormiga.</li> <li>Keelatud on ümmargused või kaarekujulised hoonete elemendid, sh aknad.</li> </ul>
<p><b>Viljandi maantee äärsed korterelamud</b></p>	<p>1960ndatel tüüpprojekti järgi ehitatud kahekorruseline nelja korteriga kortermaja. Kortere lamute piirdeaed on madal lippaed kombineerituna hekiga. Abihoone paikneb korterelamut teenindava katastriüksuse tagaküljes.</p>	<p><b>Olemasolev hoonestus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Säilitada hoonestuse põhimaht, abihoone paiknemine kortermaja tagahoovis.</li> <li>Kortermaja kõrgus kuni 9,5 meetrit.</li> <li>Lubatud on kuni 2 abihoonet.</li> <li>Välisviimistluses kasutatavad materjalid krohv ja tellis.</li> <li>Säilitada akenda suurus ja paiknemine fassaadis.</li> <li>Säilitada olemasolev kruntide suurus – ligikaudu 1200 m<sup>2</sup> ristküliku kujulised, suure tagahooviga krundid.</li> </ul>
<p><b>Tohisoo mõisasüda</b></p>	<p>Peale I maailmasõda valminud historitsistlik mõisa peahoone seda ümbritseva ligikaudu 3 ha suuruse mõisapargiga.</p>	<p>Säilitada vaated mõisakompleksile nii mõisahoonet ümbritseva pargiga külgnevate kvartalite arendamisel kui ka Keila jõe vastaskaldal asuvate alade arendamisel.</p>

<p><b>Pahkla mõisasüda</b></p>	<p>17. sajandi alguses valminud mõisakompleks seda ümbritseva mõisapargiga ligikaudu 8 ha ulatuses. Mõisakompleks on varemetes ja seda ümbritsev park võsastunud ja metsistunud, kuid algselt olnud liigirohke.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Säilitada vaated mõisakompleksile nii mõisahoonet ümbritseva pargiga külgnevate alade arendamisel;</li> <li>• Võimalusel taastada mõisa peahoone ja ümbritsevad hooned või konserveerida varemed;</li> <li>• Korrastada mõisapark;</li> <li>• Uushoonestuse kavandamisel arvestada Pahkla mõisa pargi ajaloolist planeeringut.</li> </ul>
<p><b>Paberivabriku ajaloolise töölisasula säilinud hoonestus<sup>11</sup></b></p>	<p>Töölisasula rajamisaeg on seotud Kohila paberivabriku loomisega 19. sajandi lõpul. Suuremalt jaolt pärinevad tööliselamud tehase arengu esimesest etapist ehk siis 19. saj. lõpust-20. saj. algusest, osaliselt ka 1920. aastatest. Tegemist on iseloomuliku töölisasulaga, kus lisaks elamutele kannab olulist väärtust ka ümbritsev miljöo: kõigile töölistele anti kasutada aiamaa oma aedviljade ja toidu kasvatamiseks, seal olid ka mitmed viljapuud. Tänapäevani on enamike elamute taga vanad aiamaad säilinud ning köögivilju kasvatatakse seal siiani. Lisaks elamutele ja aiamaadele kujutab endast miljööväärtuslikku elementi ka hooviansambel – sageli on elamute taga säilinud kuurid, abihooned.</p>	<p><b>Olemasolev hoonestus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Säilitada hoonete algne maht ja dekoorielemendid, sh eeskojad, klaasverandad ja rõdud.</li> <li>• Säilitada elamuid ümbritsevate aedade üldilme – aiamaad ja viljapuud.</li> <li>• Lubatud on puitaknad, puituksed.</li> <li>• Välisviimistluses kasutada ajastule iseloomulikke materjale, ennekõike puitlaudist.</li> </ul> <p><b>Kavandatav uushoonestus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jälgida ümberkaudsete kvartalite arendamisel tööliselamute hoonete mahtu ja kujunduselemente, sh eeskojade, verandade, rõdude väljanägemist.</li> <li>• Haljastuse kavandamisel jälgida tööliselamute aedade üldilmet – kuurid, abihooned, aiamaad ja viljapuud.</li> <li>• Välisviimistluses kasutada tööliselamutele iseloomulikke materjale, valdavalt puitlaudist.</li> </ul>
<p><b>Hageri aleviku kesktänav</b></p>	<p>Ajaloolise kihelkonnakeskuse hoonestusstruktuur ja -tihedus, ridakülamotiiv, hoonete arhitektuursed ja ehitustingimused.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Säilitada üldjoontes hoonete algne maht, juurdeehitused peavad moodustama olemasoleva hoonestusega ühtse terviku ning säilitama hoonete üldilme.</li> <li>• Säilitada katastriüksuste suurused ja struktuur ning haljastus.</li> <li>• Välisviimistluses kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale, sh puitlaudis.</li> <li>• Uushoonestuse kavandamisel tuleb tagada väljakujunenud külamotiivi säilimine läbi ehitusjoone hoidmise, haljastustingimuste hoidmise ning ehitusmaterjalide ja -viiside kasutuse.</li> </ul>

### 3.1.6. Pärandkultuuri objektid

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte<sup>12</sup>, et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide jms. Need objektid aitavad väärtustada piirkonna aja- ja kultuurilugu ning luua eeldused matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks, piirkonna koduloo uurimise ergutamiseks vms.

Üldplaneering ei tee ettepanekuid täiendavate objektide lisamiseks pärandkultuuriobjektide nimistusse. Nende asukoha ning säilimise vajadusega tuleb arvestada teiste tegevuste kavandamisel.

Üldplaneering on toonud välja väärtusliku üksikobjektina ajaloolise külakaevu Hageri alevikus, Hageri-Tõdva-Kohila-Kernu ristmikul.

### TINGIMUSED PÄRANDKULTUURI OBJEKTIDELE

- Läbi pärandkultuuri objektide piirkonna aja- ja kultuuriloo väärtustamine ning eelduste loomine nt matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks ning piirkonna aja- ja kultuuriloo (koduloo) uurimise ergutamiseks. Sellele aitavad kaasa suunavate viitade ja teabetahvlite paigaldamine ning vajadusel objektide ümbruse ja juurdepääsude korrastamine;
- Pärandkultuuri objekti ümbritseval alal säilitada põlispuud;
- Üldjuhul peab objektidele olema tagatud avalik juurdepääs, kui ala kasutusotstarve ja objekti ohutus seda lubavad;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega pärandkultuuri objektidele.

## 3.2. Looduslikud väärtused

### 3.2.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on erinevad kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Kaitstavate loodusobjektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat kohalikus looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseadusest, kaitse-eeskirjadest ja -kaitsekorralduskavadest. Üldplaneering kajastab kaitse alla võetud objektide hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (Keskkonnaregister, EELIS, Maa-ameti geoportaal<sup>13</sup>).

Kohaliku omavalitsuse tasandi kaitstavatel objektidel on piirkondlik tähtsus, need ei ole riikliku kaitse all, vaid need on hinnatud väärtuslikuks kohaliku omavalitsuse poolt. Tavaliselt on sellisteks objektideks maastik, väärtuslik põllumaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine toimub vastavalt seadusele.

<sup>12</sup> EELIS, seisuga 17.12.2019

<sup>13</sup> Üldplaneeringus käsitletud info kaitstavate loodusobjektide kohta on kajastatud Lisas 2 seisuga detsember 2019.

Käesoleval ajal Kohila vallas kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid puuduvad. Üldplaneeringuga teeb ettepaneku järgmiste kohaliku tähtsusega metsade kaitse alla võtmiseks:

- Kapa männik Kohila alevis (Männiku tn 22 ja Kapa männiku katastriüksusel);
- Eesti Vabariik 100 tammik Masti külas (Mastimaa katastriüksusel).

Kaitstavaid loodusobjekte on üldplaneeringus võetud arvesse teiste tegevuste (sh maakasutuse ja ehitustegevuse) kavandamisel.

### **TINGIMUSED KOHALIKU TÄHTSUSEGA KAITSEALUSTELE ALADELE**

- Kohaliku tähtsusega kaitsealustel aladel on keelatud raie. Raie teostamise vajaduse ilmnemisel kooskõlastada raie liik ja ulatus kohaliku omavalitsusega;
- Ehitiste kavandamine alale on keelatud. Kohaliku omavalitsuse nõusolekul võib aladele rajada puhkeotstarbelist väärtust toetavat inventaari – pingid, prügikastid, matka- või terviseradade märgistus jms.

### **3.2.2. Vääriselupaigad**

Vääriselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Keskkonnaministri käskkirja alusel on kõik riigimetsas asuvad vääriselupaigad kaitstud. Eraomanikule kuuluvas metsas on vääriselupaiga kaitsmine vabatahtlik.

Vääriselupaiku on üldplaneeringus võetud arvesse teiste tegevuste (sh maakasutuse ja ehitustegevuse) kavandamisel. Tingimused vääriselupaikade kasutamiseks on toodud õigusaktides.

### **TINGIMUSED VÄÄRISELUPAIKADEGA ARVESTAMISEKS**

- Tegevuse kavandamisel tuleb igakordselt täpsustada vääriselupaikade esinemist kavandatava tegevuse alal ja selle mõjualal, sest keskkonnaregistri andmeid täiendatakse pidevalt;
- Keskkonnaregistrisse kantud avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas ja riigimetsas asuva vääriselupaiga alal on keelatud raie, va erandkorras tehtav raie ja kujundusraie Keskkonnaameti nõusolekul;
- Vääriselupaiga alal on soovitatav vältida maakasutuse muudatusi ning uute arenduste kavandamist. Samuti on soovitatav vältida arendusi ja raadamist vääriselupaiga piiril, kuna servaeefekti tõttu avaldaksid ka piirile kavandatud arendused vääriselupaigale negatiivseid mõjusid.

### **3.2.3. Rohevõrgustik**

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt on mõeldud rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jms keskkonnamelementide ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida tuleb hallata eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Seega võivad rohevõrgustiku hulka kuuluda ka inimtekkelised haljastud, puhkealad, mänguväljakud, kalmistud, spordirajatised, ökoduktid, rohesillad, rohekatused jm elustikku ning ökosüsteemi teenuseid toetavad rajatised.

Rohevõrgustik koosneb:

- Tugialad - piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega;
- Rohekoridorid - tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe;
- Astmelauad – tugialade ja rohekoridoride paremaks ühenduseks loodud vahepealsed üleminekuvalad. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti.

Tiheasusustusaladel on lisaks rohevõrgustiku elementidele määratletud ka rohevõrgustiku looduslikud haljasalad (RV haljasalad), haljaskoridorid (RV haljaskoridorid) ja parkmetsad ning puhkealad, mis ei moodusta eraldi rohevõrgustiku ala, kuid mis rohe- ja puhkealadena tõstavad linnalises keskkonna piirkonna mainet, loovad meeldiva elukeskkonna ja säilitavad puhkeväärtusega sidusad liikumisteede läbi looduslike alade. Haljasalad ja haljaskoridorid on kajastatud üldplaneeringu joonisel „Väärtused ja piirangud“.<sup>14</sup>

Üldplaneeringuga on Rapla maakonnaplaneeringuga määratletud rohevõrgustikku täpsustatud, arvestades muuhulgas varem kehtinud üldplaneeringus määratletud rohevõrgustikku ning selle rakendamiseks vajadusi. Põhjalikum meetodika on antud rohevõrgustiku analüüsis, mis on planeeringu lisades.

Rohevõrgustiku osana on käsitletud ka sinivõrgustikku, mille moodustavad erinevad mageveekogud – järved, jõed, ojad, kraavid, kanalid jms. Sinivõrgustiku ökosüsteemid mitmekesistavad rohevõrgustiku funktsioone ning loovad paremat sidusust erinevate alade vahel.

## ÜLDTINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU ALAL

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasad, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid;
- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest;
- Rohevõrgustiku aladel (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jms), arvestades õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud;
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääb toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist;
- Rohevõrgustikul paikneva maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast juhtotstarvet ei muudeta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama;
- Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on vajalik tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega;
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta olemasolev Tallinn-Rapla raudtee tarastamata lõikudel, kus see ristub rohevõrgustiku elementidega või kui tarastamine on

<sup>14</sup> Täpsemalt on haljasalasad käsitletud käesoleva üldplaneeringu Lisas 7 „Rohevõrgustiku alusanalüüs“.

möödapääsmatu tagada rohevõrgustiku sidusus ökoduktide, rohesilla või loomapääsude abil. Rail Balticu raudtee trassil on lähtunud rohevõrgustiku elementidega ristumisel raudtee projektlahendusest;

- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb maanteed lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega, jätta kas tarastamata või tagada loomade liikumine ökoduktide/rohesilla/loomapääsude abil;
- Suurulukite läbipääsude toimimiseks on vajalik määrata ökoduktidele ja rohesillale piiranguvöönd 500 meetrit<sup>15</sup> ökodukti/silla keskpunktist. Piiranguvööndid kattuvad rohelise võrgustikuga, kus asustus puudub. Piiranguvööndites ei ole lubatud jahipidamine, lageraie ja metsa raadamine, maavarade kaevandamine ning teede, hoonete, aedade, piirete jms objektide rajamine, st tuleb säilitada puistu jätkuv sidusus ökodukti/silla rajatise ja ümbritsevate kasvava metsaga alade vahel. Olemasolevad ehitised, sh piirdeaiad, ei tohi takistada loomade liikumist ökoduktile;
- Rohevõrgustiku alale on vastunäidustatud suurte taristu objektide (maantee, prügila, jäätmeoidla jms) rajamine. Juhul kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusus, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid;
- Metsamaa raadamine rohevõrgustiku aladel ei ole lubatud. Raadamise vajaduse kaalumisel tuleb täiendavalt koostada eksperthinnang koos leevendavate tingimuste määramisega, tagamaks rohevõrgustiku sidususe säilimine;
- Maavarade kaevandamine rohevõrgustiku alal on kõikides rohevõrgustiku elementides keelatud;
- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad (metsamaad metsaseaduse tähenduses), kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis.

## TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU TUGIALAL

- Maavarade kaevandamisel tuleb tugiala ulatuse säilimine tagada kaevandatud ala korrastamise või asendusala leidmise kaudu;
- Uusi kompaktse asustuse alasid ei kavandata tugialadele. Säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusala killustumist;
- Tugialadel maakasutuse muutmisel kaasata vajadusel vastava ala ekspert, et hinnata maakasutuse muudatuse mõju keskkonnale ja rohelise võrgustiku toimimisele (uuring, eksperthinnang või -arvamus);
- Metsamaa sihtotstarbe muutmine on keelatud;
- Olemasolevate karjäärade kasutamine jätkub kavandatud ulatuses nende ammendumiseni. Kaevandamistegevuse lõpetamise järel tuleb alad korrastada ja kujundada rohealadeks;
- Looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus ei tohi langeda alla 90%.

<sup>15</sup> Piiranguvööndi määramisel lähtuti J. Remmi koostatud eksperthinnangule rohetaristu planeerimisel ning aruandele „Maantee E263 Kose–Võõbu Teelõigu tehnilise projekti koostamine“ Keskkonnaalane konsultatsioon Kose–Ardu lõigul (km 40,0–49,0) loomastikku arvestavate leevendavate meetmete kavandamise osas“. Lisaks lähtuti piiranguvööndi ulatuse määramisel järjepidevuse printsiibist, kuna sama lähenemine on leidnud käsitlust ka Kõue valla (kehtestatud august 2013) ja Kose valla üldplaneeringus (kehtestatud juuni 2021).

### TINGIMUSED ROHEKORIDORIS

- Arendustegevuste lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda rohekoridori eesmärgist – tagada rohevõrgustiku sidusus;
- Minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus on 2 ha, aiaga piiratava õueala suurus kuni 0,3 ha, õuealade omavaheline kaugus 100 meetrit. Tagatud peab olema hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine.

#### 3.2.4. KAH alad

KAH alad on RMK hallatavatel maadel asuvad alad, millega kaasneb kõrgendatud avalik huvi. Tasakaalu leidmiseks erinevate huvide vahel teavitatakse seotud huvirühmasid KAH aladel planeeritud tööde osas. KAH alade puhul tuleb metsamajandamisel arvestada kohalike kogukondade huvidega. Teavitamise ja infovahetuse käigus selgitatakse välja, kas neil aladel on vaja rakendada tavapärasest erinevaid majandamisvõtteid.

KAH alad Kohila vallas on kantud joonisele 2. *Väärtused ja piirangud.*

### TINGIMUSED KAH ALADE KASUTAMISEKS

- Lageraiad tehakse maastikku sobituvalt;
- Lageraielangile jäetakse säilikpuud kasvama gruppideks;
- Lageraie järgselt uuendatakse raiesmik raiele järgneval uuendamisperioodil;
- Enne raiesmiku uuenemist ei tehta uut lageraie raiesmikuga piirneval metsaeraldisel;
- Raietööde käigus tekkinud raidmed koristatakse kasutatavatelt metsateedelt ja -radadelt;
- Maapinna ettevalmistamise käigus ei kahjustata kasutatavaid metsateid ja -radasid;
- Turberaie tehakse juhul, kui metsa kasvutingimused võimaldavad tagada metsa uuendamise;
- Raietööde planeerimisel tuleb kaaluda ning võimalusel arvestada ümberkaudsete maaomanike ettepanekuid. Ettepanekutega mitte arvestamisel tuleb sellest teavitada ning otsust põhjendada.

#### 3.2.5. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. Väärtuslikud maastikud on määratletud Rapla maakonnaplaneeringuga. Üldplaneeringus on üldjuhul arvestatud maakonnaplaneeringus kavandatud väärtuslike maastike piiridega.

Maakonnaplaneeringuga määratletud Keila jõe väärtusliku maastiku osas teeb üldplaneering ettepaneku jätta Kohila alevi territooriumi osas väärtuslik maastik määratlemata, kuna Kohila alevi asendub kaitstav maastik miljöalade, parkide ja haljasaladega ning väärtuslik maastik tekitaks alevi dubleerivaid ja vastuolulisi tingimusi, mis on vasturääkivad Kohila alevi kui kogu omavalitsusüksuse keskuse arendamise põhimõtetega.

Väärtuslik maastik	Kaitstav väärtus
Hageri (Maakondliku tähtsusega)	Põline ja tihe asustus. Hageri – endine kihelkonnakeskus, Hageri kirik ja vennastekoguduse palvemaja, Sutlema mõisakompleks, Sutlema-Hageri rannamoodustised, karstiala, kultusekivid ja arheoloogiamälestised Rabivere, Pihali, Adila ja Hageri ümbruses.
Pahkla–Seli (Kohaliku tähtsusega) Ala hõlmab Pahkla, Angerja, Visja küla ja Pirgu mõisa ning Seli-Angerja servamoodustiste kaitseala ja selle ümbruse	Suhteliselt hästi säilinud avamaastik, põhjaosas metsastunud. Põline põllumajanduspiirkond tänu viljakatele paepealsetele muldadele. Ala põhjaosas ja sellega piirnevas kuusikus on arvukalt suuri rahne. Neist kogukaim on kohapeal Eestimaa kivide kuningaks tituleeritu, kaugemal tuntakse seda Pahkla Suurkivi nime all. Piirkonna suurimaks vaatamisväärsuseks võib pidada Angerja vasallilinnust, mis on Rapla maakonna üks vanemaid kivehitisi. Linnuse algne osa ehitati ilmselt 15. sajandi algupoolel. Ala põhjaosas paikneb enamjaolt hävinud Pahkla raketibaas, mis omab väärtust militaarpärandi objektina.
Keila jõgi (Maakondliku tähtsusega)	Ala hõlmab põhimõtteliselt Keila jõe ümbruse Viliverest Rõa küalani (Rapla vald). Keila jõgi on maalilise, suhteliselt sügava ja järsuveerulise oruga, mille kallastel asuvad mitmed mõisad – Kohila, Tohisoo, Lohu). Iseloomu annab Kohila paberivabriku tööstuslik ajalugu ning sellega kaasnev asustus. Väärtuslikud on Keila jõe suunatud vaated – need tuleb avada ja säilitada.

## ÜLDTINGIMUSED VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE SÄILITAMISEKS JA VÄÄRTUSTE SUURENDAMISEKS

- Maakondliku ja kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul tuleb tagada ajalooline asustusstruktuur ja maastikumuster ehk traditsiooniline külamaastik. Väärtusliku maastiku säilimise tagab selle sihipärane hooldamine;
- Elamualade asukoha valikul tuleb eelistada ajalooliste külade taastamist;
- Ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust asustusüksuse ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega. Väljaspool külasüdamikke, hajaasustuse tingimustes on soovitatav eelistada ehitamist endisaegsetele õuealadele (vanadele alusmüüridele);
- Tööstus- ja ärihooned on kavandatud piirkonda, kus nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele;
- Tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste, päikeseparkide ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide ehitamine on keelatud. Ehitamise lubamisel tuleb lähtuda maastikuanalüüsist ja kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust;
- Ajalooliselt väljakujunenud teetrasse tee renoveerimise käigus ei õgvendata, välja arvatud kui see tuleneb tee ohutumaks muutmise vajadusest ja tee klassile esitatud normidest;
- Väärtuslikke militaarrajatisi (Pahkla raketibaas), nende varemeid ning vanu paekarjääre tuleb võimalusel säilitada ja korrastada vaatamisväärsustena. Maastikupilti kahjustavate endisaegsete põllumajandus- ja tootmishoonete kasutuselevõtuks on soovitatav leida alternatiivseid võimalusi;
- Väärtuslike maastike koosseisus olevad arhitektuurilised vaatamisväärsused ja muinsuskaitseobjektid tuleb säilitada, tähistada looduses ja tagada neile juurdepääs;
- Ehitiste rajamisel jms maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb



erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine; kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus; külade struktuur; hoonete arhitektuur; teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid;

- Väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida kasutuses;
- Avada ja säilitada vaated Keila jõe. Mitte lubada Keila jõe kallastel ehitustegevust, mis kahjustab vaateid mõisakompleksidele;
- Maardlate kasutuselevõtul vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ja kavandada negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Väärtusliku maastiku väärtuste säilimise vajadusega arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel.

### 3.2.6. Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püskikultuuride all olev maa, kus tulenevalt viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Kohila vallas on käsitletud väärtuslike põllumajandusmaadena põllumaa massiive, mille miinimumsuurus on 1 ha, kaalutud keskmine reaaloniteet on 44 või enam ning mis ei asu alevi, alevikus või üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal. Väärtuslikud põllumajandusmaad on välja arvatud ka üldplaneeringuga reserveeritud elamu-, äri-, tootmis- ning segafunktsiooniga aladelt ning üldplaneeringuga reserveeritud maantee ja raudtee trassikoridorist.

### TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKULE PÕLLUMAJANDUSMAALE

- Väärtuslikku põllumajandusmaad tuleb kasutada üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Muu maakasutuse osas tuleb eelistada tegevusi, mis ei põhjusta väärtuslike põllumajandusmaade olulist vähenemist, massiivide killustamist ega kahjusta nende sihtotstarbelist kasutamist tulevikus;
- Elamualade arendamine ja taastuenergia rajatiste rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole üldjuhul lubatud.
- Muu sihtotstarbega hoone või rajatise kavandamist väärtuslikule põllumajandusmaale võib kaaluda üksnes põllumassiivide äärealadele (eelistada ebakorrapäraseid servaalasid) muu siht- või kasutusotstarbega piirnevale alale, kui sellega ei vähene põllumajandusmaa väärtus ja kasutatavus. Ehitustegevuse kavandamisel ei tohi kavandada uusi juurdepääsuteid läbi põllumajandusliku maa, et säiliks väärtusliku põllumajandusmaa terviklikkus. Oluline on soodustada põllumajandusliku suurtootmise kõrval ka väiketalude pidamist ja võimaldada seda toetavat maakasutust ja taristut;
- Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud ehitada maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks hoone või rajatis;
- Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleks eelistada massiivi ebakorrapäraseid servaalasid, mille põllumajanduslik kasutamine on niikuinii raskendatud;
- Väärtuslikud põllumajandusmaad on säilitatud avatud maastikuna, nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi

kaalutud. Väärtuslike põllumajandusmaadel kasvavatele puudele ei rakendata raievanuse piirangut;

- Väärtuslike põllumajandusmaade toimivuse tagamiseks tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine;
- Maardlate kasutuselevõtul vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikule põllumajandusmaale;
- Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks;
- Põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad tuleb säilitada. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust. Nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.

### 3.2.7. Maavarad

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel on esitatud maardlate ja mäeeraldiste paiknemine, kus on võimalik geoloogiliste uuringute läbiviimine arvestades üldplaneeringus toodud tingimusi.

#### TINGIMUSED MAAVARADEGA ARVESTAMISEKS

- Maardla kasutuselevõtmisel maavara väljamise eesmärgil tuleb juhendada õigusaktides sätestatud korrast;
- Maardla kasutuselevõtul või maardlas uue karjääri rajamisel tuleb enne maavara kaevandamise lubamist selgitada välja keskkonnamõju võimalik ulatus (vastavalt vajadusele keskkonnamõju hindamise läbiviimine, müra, tolmu ja vibratsiooni mõõtmine või modelleerimine, hüdrogeoloogilised uuringud jne) ning rakendada asjakohaseid meetmeid kaasnevate keskkonnamõjude vältimiseks või leevendamiseks
- Maavarade kaevandamise planeerimisel tuleb avaldada minimaalselt mõju maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule ja põllumajanduslikule kasutusele. Rohevõrgustiku alal tuleb tagada võrgustiku toimimine;
- Eelistada tuleb maavara kaevandamist eemal asustatud aladest. Tiheasustatud aladel ja nende lähiümbruses peab säilima kvaliteetne elukeskkond;
- Turba kaevandamiseks tuleb eelistada juba kuivendamisega rikutud alasid;
- Tähelepanu tuleb pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ja seadmete tööga kaasnevatele keskkonnahäiringutele (õhusaaste, müra) ning tagada, et tegevusega ei põhjustataks negatiivseid häiringuid tundlikele aladele (näiteks eelistada mustkatte rajamist kruusakattele);
- Kaevandamise plaanisel tuleb vajadusel hinnata juurdepääsuteede kandevõime vastavust kavandavale liikluskoormusele ja vajadusel plaanida meetmed avalikult kasutatavate teede kandevõime tõstmiseks;
- Kasutusele võetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist. Karjääri ammendumisel tuleb koostada korrastamisprojekt, mille korrastamistingimuste kohta küsib loa andja kohaliku omavalitsuse arvamust. Korrastamisprojekt tuleb kooskõlastada kohaliku

omavalitsuse ja Keskkonnametiga ning projekt ette nähtud aja jooksul ka ellu viia. Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobiks ümbritsevasse maastikku ega kujutaks oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele. Kaevandatud alade korrastamise suund määratakse keskkonnaloas;

- Uue mäeeraldise kavandamisel, kuhu on kavandatud lõhkamistöid, tuleb analüüsida ja anda hinnang pinnases leviva vibratsiooni mõjule, soovitavalt läbi pinnases levivate lainete modelleerimise. Maapinna kaudu leviv hoonetele ohutu vibratsioonitase ning ohualad tuleb määrata lõhketööde projektis ning tööde läbiviimisel tagada tegevuse vastavus projektis sätestatule;
- Uusi karjääre ei rajata ja olemasolevad karjääre ei laiendata elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismipiirkonna vahetus lähedusse. Täpne kaugus määratakse igakordselt eraldi asukoha põhiselt, arvestades sealjuures asustustihedust, maakasutuse tundlikkust ja kohalike elanike seisukohti;
- Võimalusel tuleb eelistada ammendatud maardlate aladele puhkeotstarbelise veekogu rajamist. Karjäärade korrastamisel uute tehisveekogude tekkimisel määrata veekogud võimalusel avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.

### 3.2.8. Rand ja kallas

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna ja kalda kasutamise seonduvad piirangud tulenevad asjakohastest õigusaktidest. Samas on üldplaneeringuga kohalikule omavalitsusele antud võimalus ehituskeeluvööndi vähendamiseks/suurendamiseks, juurdepääsude tagamiseks, supelranna ala või supluskohtade määramiseks ja üleujutusosalade määramiseks.

### ÜLDTINGIMUSED RANNA- JA KALDAALALE

- Kohila alevis siduda vee-äärsed alad avaliku ruumiga ja arendada jõe kallastel esmajärjekorras ühiskondlikke ehitisi;
- Vältida ehitustegevust liigniisketel aladel;
- Üleujutusohuga aladel<sup>16</sup>, mis on väljaspool ehituskeeluvööndit peab ehitusprojekti koostamisel arvestama võimaliku üleujutusohuga ja tagama hoone projektiga (tehnilise lahendusega) vastavad üleujutusest tingitud kahjustusi vältivad meetmed, sh kõrge soklikorrus jms;
- Veekogude kaldatsoonis toimuvad arendustegevused ja veekogude kasutamine ei tohi halvendada veekogude seisundit ning ranna ja kalda kaitse-eesmärki.

#### 3.2.8.1. Ehituskeeluvöönd

Kohila valla väärtuseks on valda tervikuna läbiv Keila jõgi, mille kallastele on ajalooliselt koondunud asustus, kuid ka mitmed äri- ja tootmisalad. Viimastest on omanäoliseim paberivabriku territoorium

<sup>16</sup> Kohila vallas esineb muuhulgas kevadise suurvee ajal ajutisi üleujutusi Kohila alevis endise paberivabriku piirkonnas Kohila paisjärve ääres.

Kohila alevis. Üldplaneeringuga on seatud eesmärgiks Kohila alevis Keila jõe ümbruse arendamine kõrge kvaliteediga avalikuks ruumiks, kus asub jõepromenaad ning peamiselt ühiskondlikud hooned,. Võttes arvesse maakasutuse iseloomu (nii olemasolevat katastrijärgset kui ka üldplaneeringuga kavandavat), väljakujunenud ehitusjoont ning kalda kaitse eesmärgi, teeb üldplaneering ettepaneku Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks:

- 0 meetrini Kohila alevis Tööstuse tänava sillast kuni Vabaduse tänava sillani jõepromenaadi ning terviseraja ja sellega seotud ehitiste rajamiseks, et elavdada atraktiivse elu- ja puhkekeskkonna loomist aleviku südames;
- Timbulimbu maaüksusel (kuni maaüksusel paikneva teeni) Vilivere külas spordi- ja puhkerajatise maa-ala kasutuselevõtuks.

Metsamaa erisusest LKS § 38 lg 2 tulenevat ehituskeeluvööndi ulatust ei ole üldplaneeringu joonisel kuvatud, kuivõrd tegemist on ajas muutuva väärtusega.

Ehituskeeluvööndi ulatus on määratud üldplaneeringu joonisel.

### TINGIMUSED EHITUSKEELUVÖÖNDIS

- Üldplaneeringuga on lubatud ehituskeeluvööndisse määratud maakasutust teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised (sh sild, avalikult kasutatav tee, raudtee, veehaarde ehitised). Täiendavat detailplaneeringut nende objektide kavandamiseks koostama ei pea, kuid projekteerimistingimuste puhul tuleb rakendada avatud menetlust avalikkuse kaasamiseks.

#### 3.2.8.2. Supluskohad

Üldplaneeringuga on määratletud olemasolevad ja planeeritavad supluskohad, mis on kohalike kogukondade jaoks väärtuslikud.

### TINGIMUSED SUPLUSKOHTADELE

- Supluskohtadele tuleb tagada avalik juurdepääs;
- Supluskohtade avaliku kasutuse võimalusega peab arvestama või avalik kasutus peab säilima ka teiste tegevuste kavandamisel piirkonnas.

#### 3.2.8.3. Avalikud juurdepääsud

Üldplaneeringuga on avalike juurdepääsude tagamine ette nähtud aladele ja objektidele, mis on avalikus kasutuses ning millele peab olema juurdepääs ala või objekti sihtotstarbeliseks kasutamiseks. Avalikud juurdepääsud tuleb muuhulgas tagada piirkondade edasisel arendamisel, sh detailplaneeringute koostamisel vms.

### TINGIMUSED AVALIKE JUURDEPÄÄSUDE TAGAMISEKS

- Tagada avalikud juurdepääsud kallasradadele, puhkekohtadele ning planeerida kallasrajale piisaval arvul juurdepääse;
- Juurdepääsude tagamisel tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitsetingimustega;
- Kallasrajad, ranna- ja kaldaaladele ja puhkealadeni viivad teed tuleb hoida liikujale avatuna (mitte sulgeda piirete või keelavate viitadega);
- Karjäärde rekonstrueerimisel uute tehisveekogude tekkimisel eelistada veekogude määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.

### 3.2.9. Matkarajad

Lisaks Kohila valda läbivale RMK Penijõe-Aegviidu-Kauksi matkatee II lõigule on käesoleva üldplaneeringuga kavandatud matkarada Hageri-Sutlema rannamoodustistel piki rannamoodustise harja.

#### TINGIMUSED MATKARAJALE

- Matkaraja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi;
- Matkaradadele tuleb tagada avalik juurdepääs;
- Matkaraja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda;
- Matkarajad peavad taluõuedest ja kaitsealustest taimeliikidest ning kaitsealuste loomade elupaikadest mööduma kauguses, mis tagavad nimetatud liikide säilimise olemasolevas asukohas;
- Teiste tegevuste kavandamisel, sh ristuvate teede ja tehnovõrkude kavandamisel, arvestada matkaraja terviklikkuse ja kasutatavuse säilimisega. Põhjendatud vajadusel näha ette muudatused raja kulgemises;
- Raiete kavandamisel matkaradade lähiümbruses tuleb tagada matkaradade terviklikkus ja kasutatavus;
- Väärtuslikel maastikel asuvad matkarajad tuleb tähistada looduses ja vaatamisväärsused nende ääres varustada infotahvlitega.

## 4. Tehniline taristu

### Joonis 4 – „Taristu“

Taristu ei ole eesmärk iseenesest – see toetab erinevate eesmärkide saavutamist Kohila vallas. Uute taristuobjektide kavandamisel on lähtunud üldplaneeringuga määratud maakasutusest. Samas on olemasolevaid taristuobjekte arvestatud uute arendustegevuste suunamisel. Uute taristuobjektide rajamiseks või olemasolevate taristuobjektide laiendamise võimaldamiseks tuleb tagada nende ehitamiseks vajalik ruum.

Transpordi- ja tehnovõrgud on kajastatud joonisel 4 „Taristu“.

### 4.1. Transpordivõrgustik

Kohila vald asub logistiliselt heas asukohas - valda läbib Tallinna-Rapla-Türi riigimaantee, mis on tähtsaim ühendustee Tallinna ja maakonnakeskuse Raplaga, ida-läänesuunaliselt läbivad valda Kernu-Kohila ja Vaida-Urge tee. Raudteeühenduse tagab loode-kagusuunaline Tallinn- Rapla-Viljandi raudtee. Valla territooriumil asuvad Vilivere ja Lohu raudteepeatused ning Kohila raudteejaam.

Viidatud transpordiühendused on Kohila valla asustuse ning äri- ja tootmistegevuse olemasolu ja edasise arengu eelduseks. Siia lisanduv kavandatav Rail Balticu raudtee ja selle kohalik peatus Kohila alevi idaküljel panustab omakorda Kohila valla aegruumiliste vahemaade vähenemisele kaugemate kantidega.

Kõik need transpordiühendused toetavad Kohila valla ruumilist arengut läbi elamuehituse atraktiivsuse kasvu ning ettevõtlussektori arengu, mis kajastub üldplaneeringuga kavandatud maakasutus- ja ehitustingimustes. Uute transpordiühenduste lisamine loob vajaduse ka erinevate transpordiviiside parema ühendamise järele – ennekõike kergliiklusteede ühendamise ühistranspordi sõimpunktidega.

#### 4.1.1. Sõiduteed

Olemasoleva teedevõrgustiku järjepideva parendamisega on võimalik soodustada kogu omavalitsuses asustuse ja ettevõtlussektori arengut.

Uute sõiduteede rajamiseks on üldplaneeringuga reserveeritud koridorid (kajastuvad üldplaneeringu joonisel) läbimurrete rajamiseks tiheasustusaladel ja uus autosild Vilivere külas liikluskorralduse sujuvuse tagamiseks.

Strateegilise vajadusena on üldplaneeringus käsitletud maakonnaplaneeringust tulenenud Kernu-Kohila tee ümbersõidu vajadust Kohila alevist põhjaosas. Ümbersõidutee on vajalik raskeveokite ümbersuunamiseks Kohila ja Hageri alevikust. Üldplaneering on toonud välja lisaks maakonnaplaneeringu ettepanekule vajaduse suunata raskeveokid mööda lisaks Kohila alevikule ka Hageri alevikust, et vältida liikluskoormusest tulenevate probleemide suunamist ühest asulast teise. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek kaaluda võimaliku tarassikoridori kavandamist eelistatult Kohila alevist põhjapoolt lähtuvalt kaitstavate loodusobjektide kaitse vajadusest. Võimalikku trassikoridori asukohta üldplaneeringu joonisel ei ole kajastatud. Ümbersõidu võimaluste täpsem lahendus tuleb kavandada läbi detailsema planeeringu ja mõjude hindamise, sh hinnata trassikoridori majanduslikku otstarbekust.

Prillimäe aleviku asustuse arengu toetamiseks on kavandatud ümber Prillimäe aleviku põhjaosa aleviku maakasutust toetav kohalik tee.

Tallinn-Rapla-Türi maantee perspektiivseks laiendamiseks on koostatud projekt, millega on üldplaneeringu koostamisel arvestatud. Maantee planeeritavat laiendamist mõjutab oluliselt Rail

Balticu raudteega seonduvad sõiduteed. Ka nende teedega on üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestatud. Ka üldplaneeringu alusel arendustegevuste elluviimisel tuleb koostatud projektlahendustega arvestada.

## TINGIMUSED SÕIDUTEE RAJAMISEKS JA REKONSTRUEERIMISEKS

- Üldplaneeringuga kavandatud trassikoridorides:
  - ei ole lubatud ehitiste ehitamine, mis võivad takistada sõidutee rajamist tulevikus;
  - jätkub olemasolev maakasutus kuni sõidutee täpsema asukoha määramiseni projekti koostamise käigus;
  - toimub üldplaneeringuga kavandatud juhtotstarvete realiseerimine üksnes mahus, mis tagab kavandatud sõiduteede rajamise tulevikus.
- Uute teede rajamise kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms), kõikide õigusaktidest tulenevate tingimuste ning vajalike kooskõlastustega;
- Tagada tuleb maanteevõrgu kvaliteedi parandamine ja liikluse turvalisus lähtuvalt maantee klassist, tee funktsioonist, asustusstruktuurist jms;
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel tuleb hoida nende väljakujunenud laiust, kuju, looklevust, tervikstruktuuri ja ehitusjoone vahekaugust;
- Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist;
- Uute teede planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus;
- Valda läbivate suuremate maanteede rekonstrueerimisel tuleb arvestada ulukite läbipääsu tagamise vajadusega ökoduktide, rohesilla või loomapääsude abil;
- Teede olemasoleva seisukorra parandamiseks ja hea seisukorra tagamiseks tuleb panustada teede olukorra parandamisse ning tagada hea seisukord läbi jooksva remondi ja hoolduse. Tee hea seisukorra hoidmiseks tuleb tähelepanu pöörata ka liiklust rahustavatele meetmetele (nt kiiruse piiramine) ning veokite suurimale lubatud massile teedel;
- Intensiivsema liiklusega kruusakattega teed tuleb üldjuhul viia tolmuvaba katte alla;
- Tulenevalt ettevõtluse arengust ja/või elamualade paiknemisest tuleb eelisarendada nende teede rekonstrueerimist või ehitust, kus teede kasutusintensiivsus on kõige suurem;
- Asulasisestel aladel on lähtunud riigitee äärsete alade kavandamisel linnatänavate normidest;
- Vabaduse tänav Kohila alevis areneb kesktänavana, kus väliinventari, haljastuse jms on ruum ilmestatud ja liigendatud. Vabaduse tänav sellist arendamist tuleb silmas pidada ka üksikobjektide kavandamisel või rekonstrueerimisel raudteepeatusest jõeni;
- Teekaitsevööndid tulenevad seadusest. Juhul kui maantee läbib tiheasustusala, siis tuleb lugeda linna, alevi või aleviku piires tee kaitsevööndi laiuks 10 m. Kohalike teede kaitsevööndi laius on 10 m;
- Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine teekaitsevööndisse on põhjendatud liikluseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel;
- Kohtades, kus maantee ja elamualade vahel on roheala või kõrghaljastusega roheline tsoon, tuleb võimalusel tagada selle säilimine;

- Vältida väärtuslikule põllumajandusmaale uute teede, sh erateede ehitamist;
- Uute teede kavandamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb tagada turvalised ja head teeületusvõimalused ning ristumised maanteedega, et ei tekiks nende tugevat katkestavat mõju eri sihtkohtadele ligipääsus. Riigiteede äärsetele katastriüksustele tuleb tagada juurdepääsud kogujateede kaudu, maha- ja pealesõitude abil juurdepääsu tagamine on erandlik ning eeldab Transpordiameti nõusolekut;
- Sõiduteede ehitamisel tagada vaated ja suunaviidad kohalikele vaatamisväärsustele viisil, mis ei vähenda liiklusohutust;
- Tee maa-ala tuleb regulaarselt puhastada võsast ja puudest, et tagada vajalik külg- ja pikinähtavus.

#### 4.1.2. Raudtee

Kohila valda läbib olemasolev Tallinn-Rapla-Viljandi raudtee ning üldplaneeringuga samaaegselt on koostamisel Rail Balticu raudtee ehitusprojekt. Olemasolev ja kavandatav raudtee tagavad ühelt poolt Kohila vallale head arengueeldused ettevõtlus- ja elamuarenduseks, kuid teisalt loovad muuhulgas Kohila alevi ruumilisele arengule keerulise lähtekoha – Kohila alev jääb sisuliselt kahe raudteetrassi ning Tallinn-Rapla-Türi maantee vahele. Olemasoleva ja kavandatava raudteega on üldplaneeringus arvestatud, sh maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisel.

Täiendavalt on üldplaneeringus arvestatud raudtee toimimiseks vajaliku taristu – kohalike peatuste, parklate ning ülekäikude – asukohtadega. Arvestades üldplaneeringu täpsusastet on näidatud asukohad indikatiivsed ning nende täpne lahendus selgub raudtee projekteerimise käigus<sup>17</sup>.

#### TINGIMUSED RAUDTEE RAJAMISEKS

- Raudtee trassikoridori<sup>18</sup> alal võib jätkuda olemasolevate katastriüksuste sihtotstarbeline maakasutus. Arvestada tuleb raudtee rajamisega kuni raudtee ehitustegevuse alguseni;
- Raudtee projekteerimisel tuleb raudteeülekäigukohad lahendada selliselt, et liikumisteed on nii ohutud kui ka optimaalsed – arvestatada tuleb väljakujunenud liikumisteed, vajadusel eraldada raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga, likvideerida omavoliliselt tekkinud ületuskohad jms;
- Ehitustegevuse kavandamisel raudtee trassikoridoris tuleb tagada võimalus raudtee rajamiseks tulevikus;
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal või sellega külgneval alal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida jalakäijate ning sõidukite sattumist raudteemaale väljaspool ametlikke ristumisi;

<sup>17</sup> Üldplaneeringu koostamise ajal on koostamisel Rail Balticu raudtee projekteerimine teiste hulgas ka Kohila valda puudutavas osas. Üldplaneeringu lahenduses arvestatakse projekteerimise tulemustega jooksvalt, tulemuste ilmnemisel.

<sup>18</sup> Raudtee trassikoridor on raudteemaal koos raudtee kaitsevööndiga. Kavandatava Rail Baltic raudtee puhul käsitletakse raudtee trassikoridorina 66 meetrist trassikoridori, mis koosneb eelprojekti trassist ning 30 m kaitsevööndist kummalegi poole rööpa teljest. Pärast raudtee valmishitamist on ka Rail Baltic raudtee koridoriks raudtee koos kaitsevööndi ulatusega.



- Raudtee projekteerimisel või raudtee trassikoridoriga külgneval maa-alal ehitustegevuse kavandamisel tuleb detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel arvestada raudtee toimimiseks vajalike rajatistega nagu elektrivõrk, parklad, ülekäigukohad jms;
- Raudtee kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele ning vastavate leevendusmeetmete väljatöötamisele ennekoike raudtee trassikoridoriga külgnevatel elamualadel ja teistel müratundlike ehitiste maa-aladel;
- Ehitiste kavandamisel Tallinn-Rapla-Viljandi raudteele lähemale kui 40 m ning Rail Balticu trassile lähemale kui 100 m<sup>19</sup> tuleb hinnata pinnase kaudu leviva vibratsiooni esinemist ning vajadusel kavandada vibratsiooni mõju leevendavad meetmed;
- Raudteepeatuste asukohas tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum, mis on ligipääsetav erinevate liikumisvahenditega ning on haljastatud;
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta raudteed tarastamata lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega või kui tarastamine on möödapääsmatu siis tagada rohevõrgustiku sidusus ökoduktide/rohesilla/loomapääsude abil. Rail Balticu raudtee trassil on lähtunud rohevõrgustiku elementidega ristumisel raudtee projektlahendusest.

#### 4.1.3. Jalg- ja jalgrattateed

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud kvaliteetsema avaliku ruumi loomiseks (sh keskuste ja puhkealade, ühistranspordi peatuste, kodu- ja töökohtade omavaheliseks ühendamiseks) ning keskkonناسäästlike ja tervislike liikumisviiside soodustamiseks. Kohila valla asustusüksuste suhtelist kompaktsust arvestades, tuleb üldplaneeringu elluviimisel arendada teiste liikumisvõimaluste kõrval prioriteetsena jalg- ja jalgrattateede võrgustiku arendamist ning kergliikluse kasutusvõimalusi teiste liikumisvõimaluste kõrval, sh kergliikluseks mõeldud tänavaosade laiendamine, rekonstrueerimine jms. Üldplaneeringu koostamisel on lisaks Rapla maakonnaplaneeringuga kavandatud jalg- ja jalgrattateedele kavandatud täiendavad ühendused kohalikest vajadustest lähtuvalt.

Üldplaneeringuga kavandatavad jalg- ja jalgrattateed on:

- Kohila alevi keskosa jalg- ja jalgrattateede võrgustik;
- Kohila rannapromenaad Keila jõe kaldal Kohila alevis;
- Rail Balticu Kohila peatuse ühendamiseks alevi keskosaga;
- Kohila raudteepeatuse ühendamiseks paberivabriku territooriumiga;
- Kohila alevi ja Kiisa aleviku (Saku vallas) ühendamine jalg- ja jalgrattatee piki Kiisa-Kohila teed;
- Kurtna ja Vilivere ühendamine piki Vilivere ja/või Kurtna teed Kohila aleviga;
- Aespa alevikust Hageri alevikuni;
- Hageri-Pihali-Adila-Rabivere-Hageri jalg- ja jalgrattatee;
- Salutaguse-Urge küla vaheline jalg- ja jalgrattatee;
- Prillimäe-Alesti ja Prillimäe-Pahkla jalg- ja jalgrattatee;

<sup>19</sup> Rail Balticu projekteerimisel on teostamisel vibratsioonihinnang, mille tulemustest lähtuvalt võib mõjuala ulatus täpsustuda

- Lohu-Mälivere jalg- ja jalgrattatee.

Jalg- ja jalgrattateede hulka on arvatud ka kergliiklussillad üle Keila jõe:

- Posti ja Sõtka tänava ühendamiseks;
- Vanade ja Noorte sild;
- jalgsild Loone linnuse juures.

#### TINGIMUSED JALG- JA JALGRATTATEEDE RAJAMISEKS

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maaomanikuga;
- Jalg- ja jalgrattatee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kauplus, bussipeatus, kohalik segaliiklusega tee vms. Projekteerimisel tuleb algus- ja lõppkohtades tagada ohutu üleminek teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- Erinevate transpordiliikide integreerimiseks on vajalik kergliiklusteede ühendamine ühistranspordisõlmedega (bussiterminalid- ja peatused, sadamad, raudteepeatused);
- Jalg- ja jalgrattatee peab olema katkematu ning võimalikult vähe lõikuv teega, millega paralleelset see paikneb. Kitsaskohtades tuleb leida sobiv lahendus ning jalg- ja jalgrattatee mahutamiseks tuleb vajadusel kaaluda sõidutee ümberehitamist;
- Piirkondades, kus maastiku iseloom ning asustuse ja taristuobjektide paiknemine seda võimaldavad, tuleb eelistada jalgratta- ja jalgteede rajamist eemale mootorsõidukiliiklusest;
- Jalg- ja jalgrattatee peab arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi;
- Jalg- ja jalgrattateid on lubatud rajada olemasoleva teemaa laiendusena;
- Jalg- ja jalgrattateel tuleb teha laiendatud puhkekohtasid arvestusega üks puhkekoht kilomeetri kohta. Puhkekohas näha ette istumisvõimalus ning puhkekoht ei tohi takistada jalg- ja jalgrattateel liikujat. Kuna jalg- ja jalgrattateede ehitamise üheks eesmärgiks on tervislike eluviiside propageerimine, siis tuleb seal liiklejatele anda ka võimalus puhkepauside tegemiseks;
- Jalg- ja jalgratta tee kavandamisel üle olemasoleva silla tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade rekonstrueerimisel tuleb sõiduruumi jagamisel tagada vajalik ruum jalgsi ja jalgrattaga liikujatele. Mitte katkestada silla asukohas kahel pool silda olevat jalg- ja jalgrattateed;
- Piiratud ruumiga kohtades, kus ei ole võimalik jalg- ja jalgratta tee vahele kavandada eraldusriba, tuleb ohutuse tagamiseks kavandada pörkepiire. Jalg- ja jalgrattatee külgedele, kus on piirnev ehitus (pörkepiire, hoone, post jne) või säilitatav haljastus, tuleb jätta ohutu puhverala vältimaks jalgrattaga võimalikule külgnevale takistusele otsasõitmist. Puhverala puudumisel tuleb leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku ohtu;
- Kitsastes kohtades on erandkorras lubatud jalg- ja jalgrattatee laiust vähendada projekteerimise normide erandlikule tasemele;
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõiduteega tagada piisav nähtavus ka jalg- ja jalgrattateel liikujale;
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel raudteega tagada piisav nähtavus ja muud raudteega lõikumisel vajalikud nõuded (tõkked, lõikumisnurgad jne);
- Kurvides ja ringristmikel tuleb jalg- ja jalgrattateede projekteerimisel arvestada sõidukite tulede pimestamise võimalusega ning ette näha leevendavad meetmed;

- Valgustamise vajadus tuleb täpselt määrata edasisel projekteerimisel lähtuvalt kasutustihedusest, hooajalisusest ja ohutusvajadusest, sh ka olemasolevatel jalg- ja jalgrattateedel, kus on toimunud jalgratturite ja jalakäijate vahelised ohuolukorrad/õnnetused. Eelkõige vajavad valgustamist asulasisesed teed ning kõige tihedama liiklusega lõigud, ristumised ja ristmikud.

#### 4.1.4. Avaliku kasutusega erateed

Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul tuleb sõlmida valla ja kinnistuomaniku vahel kokkuleppe, seades kinnistule servituut või sundvaldus. Erandolukorras tuleb rakendada sundvõõrandamist.

### PÕHIMÕTTED ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÄÄRAMISEL

- Uute teede planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb määrata üldjuhul sundvalduse seadmisega, vajadusel tuleb moodustada eraldi transpordimaa maaüksus;
- Kui terviktee teenindab kahte või enam aastaringset kasutuses olevat hoonestusega maaüksust, võib tee võtta avalikku kasutusse;
- Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
- Üldjuhul on teelõigul ühendus avalikult kasutatava teega;
- Avaliku kasutusega tee tuleb määrata terviktee põhimõttel, mis peab lõppema avalikus kasutuses tee või maanteega. Vältida tuleb tee katkestusi;

#### 4.1.5. Parklad

Parkimiskohad on vajalikud avaliku ruumi kasutusmugavuse ja teenuste kättesaadavuse suurendamiseks. Üldplaneeringuga olemasolevate parkimisalade laiendamiseks või uute rajamiseks eraldi maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole, kuid nende võimalikud asukohad on välja toodud üldplaneeringu joonisel. Parklate rajamisega tuleb arvestada üldplaneeringus määratud juhtotstarvete realiseerimisel – ennekõike avaliku kasutusega hoonete või alade arendamisel.

### TINGIMUSED PARKLATE RAJAMISEKS

- Parkimine tuleb lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimõõtmelise ruumi kavandamise<sup>20</sup> põhimõtetega;
- Sõiduautode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, bussipeatuste jms avaliku kasutusega aladel eraldi ette näha;
- Parklad tuleb liigendada haljastusega, eesmärgiga tagada parklate parem integreerimine ümbritsevasse miljöösse;

<sup>20</sup> Linnad inimestele, J. Gehl, 2015. Inimõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine linnaelu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega.

- Puhkealade, vaatamisväärtuste ja supluskohtade jms suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus;
- Tootmis- ja ärialade parkimine korraldada moel, et parklad asuks elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.

## 4.2. Tehnovõrgud

### 4.2.1. Elektrivarustus

#### TINGIMUSED ELEKTRIRAJATISTE KAVANDAMISEKS

- Mõistliku maakasutuse põhimõtet järgides, millega tuleb vältida erinevate funktsioonide killustatust, ja on eelistatud kompakset maakasutust, on elektriliinid üldjuhul mõistlik kavandada katastriüksuste piiridele, teede ja tänavate alale. Riigitee maale elektriliinide kavandamine on võimalik vaid koostöös Transpordiametiga tee toimise vajadustest üle jääva vaba teemaa olemasolul.
- Eraldi katastriüksused tuleb vormistada ainult piirkonnaalajaamade tarbeks;
- Elektriliini rajamisel kasutada eelistatult olemasolevate trasside koridori;
- Elektriliin tuleb paigaldada eelistatult avaliku kasutusega maale. Võimaluse korral paigaldada elektri kaabelliinid teemaale, sildadele, viaduktidele ja estakaadidele;
- Tiheasustusaladel ning väljaspool tiheasustusalasid kavandatud elamu maa-aladel tuleb ehitada uued ja rekonstrueeritavad 0,4–20 kV liinid eelistatult maakaabelliinina;
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga;
- Arvestada elektripaigaldise kaitsevööndiga ja sellest tulenevate piirangutega. Tegevus kaitsevööndis tuleb kooskõlastada ehitise omanikuga.

### 4.2.2. Veevarustus- ja kanalisatsioon

Üldplaneeringu eskiislahenduses on kajastatud üksnes olemasolevaid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni- ning reoveekogumisalasid. Planeeritavad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonialad ning nendega liitumise tingimused tuleb määrata ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavaga, mille koostamine ja ülevaatamine tuleb viia igakordselt läbi avalikus menetluses, et kõigil huvitatud isikutel oleks arengukava koostamises võimalus kaasa rääkida.

#### TINGIMUSED VEEVARUSTUS- JA KANALISATSIOONI RAJAMISELE

- Hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule on rajatud oma puurkaev.
- Hoonestuse kavandamisel või hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et praktiliselt kogu valla territoorium on reostuse eest nõrgalt kaitstud või kaitsmata. Uus puurkaev tuleb rajada vastavalt nõuetele;

- Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvestada, et Kohila valla territooriumil on maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekiht reostuse eest kaitsmata või nõrgalt kaitstud;
- ÜVK arengukava koostamisel ja ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida;
- Reoveekogumisalal tuleb tagada ühiskanalisatsiooni olemasolu reovee reoveepuhastisse juhtimiseks, välja arvatud reoveekogumisalal koormusega alla 2000 inimekvivalendi ning kui reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni rajamine toob kaasa põhjendamatu suuri kulutusi. Sellisel juhul võib reovee kogumiseks kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid;
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi kui olemasoleva ÜVK-ga liitumine on majanduslikult põhjendamatu. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad;
- Arengukavaga määratletud perspektiivsetel ÜVK aladel on kohtlahendused lubatud tingimusel, et ÜVK ala rajamisel liitutakse ÜVKga;
- Ühisveevärgi kavandamisel uues asukohas tuleb teha põhjavee kvaliteedi uuring;
- Reoveekogumisala teenindava reoveepuhasti vastavust tuleb muuhulgas analüüsida ÜVK arendamise kava ülevaatamise ning uue koostamise käigus ja vajadusel näha ette ressursid puhasti rekonstrueerimiseks või laiendamiseks;
- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee ala olemasoluga tuleb arvestada kanalisatsioonirajatise kavandamisel ning muude pinnast ja põhjavett ohustada võivate objektide või tegevuste kavandamisel, samuti nende seisukorra tagamisel.

#### 4.2.3. Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimisega on Kohila vallas osaliselt kaetud vaid Kohila alev. Peamised probleemkohad on valla tiheasustatud piirkondades - Kohila alev, Aespa alevik ja Vilivere külas.

#### TINGIMUSED SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISELE

- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Üldjuhul tuleb sademevesi juhtida tsentraalsesse sademeveesüsteemi;
- Kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, tuleb sademevesi või vähemalt osa sellest immutada samal alal, kus see tekib;
- Tiheasustusaladel ja neist väljapoole jäävatel kompaktsel asustusega aladel on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine. Selleks tuleb hoiduda kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade, rajamisest. Olemasolevatel suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Tingimused vee imbumiseks pinnasesse tuleb luua käsitletava alal ja selle lähiümbruses;
- Riigitee kraavidesse ei ole üldjuhul sadevee juhtimine lubatud. Sademevee juhtimise võimalikkust riigitee kraavidesse tuleb igakordselt välja selgitada koostöös Transpordiametiga.

- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine: immutamine, kasutamine, äravoolu ühtlustamine. Immutamisele võib mõelda, kui tegu on reostumata veega. Selleks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatused ja -seinu ja sademevee kogumissüsteeme;
- Hoonestatud aladel tuleb taastada kasutusest välja langenud sademeekraavid, need puhastada. Olemasolevate kraavide uuesti kasutuselevõtmine on eeltingimuseks ümberehitamisel või uute hoonete kavandamisel ehitus- või kasutusloa väljastamiseks;
- Vertikaalplaneerimisel ei juhita sademevett naaberkinnistutele. Selleks tuleb planeerida ja projekteerida olusid arvestavad immutusribad või -peenrad;
- Projekteerimisel arvestada kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimimine ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral;
- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine – immutamine, kasutamine (nt kastmisveena) ja äravoolu ühtlustamine.

#### 4.2.4. Tuletõrje veevarustus

Kohila alevis, Aespa alevikus ja Vilivere küla tiheasustusalal on tuletõrje veevarustus tagatud hüdrantidega, hajaasustuses lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil. Üldplaneeringuga veevõtukohti ei kavandata, esitatud veevõtukohtad vajavad arvestamist teiste tegevuste kavandamisel.

#### TINGIMUSED

- Planeeritavate ehituspiirkondade tuletõrje veevarustus tuleb lahendada vastavalt normidele detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel. Kohila vallas kehtib üldprintsip, et kui tuletõrje veevarustus ei ole tagatud keskselt, tuleb see lahendada lokaalselt;
- Planeeritavate ehituspiirkondades ühisveevõrgu rajamisel näha ette tuletõrje veevarustus hüdrantidest või ehitada välja normikohased tuletõrje veevõtukohtad;
- Tiheasustusega aladel on vajalik rajada ühisveevõrgu baasil normikohased hüdrantisüsteemid või tuletõrje veevõtukohtad;
- Tuletõrje veevõtukohtade kaugused ehitistest tiheasustusaladel: ühisveevärgil paiknevad tuletõrjehüdrandid maksimaalselt 200 m kaugusel ja veevõtukohtad eraldi rajatisena maksimaalselt 400 m kaugusel;
- Piirkondades, kus tuletõrje veevõtt ei ole võimalik tagada ühisveevõrgu baasil, tuleb tuleohutus lahendada omal kinnistul või koostöös naaberkinnistutega;
- Jõgede ja tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohtana peab neile olema tagatud juurdepääs koos vajalike manööverdamise aladega ja vajalike seadmetega (kuivhüdrant, kaev) imemisvooliku paigaldamiseks. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga.

#### 4.2.5. Sidevarustus

Üldplaneeringuga ei ole planeeritud sidemaste, valguskaableid vms. Ühendused sidevõrguga tuleb lahendada üldplaneeringule järgnevate tegevustega - detailplaneeringute koostamine, projekteerimistingimuste väljastamine.

## TINGIMUSED SIDEVARUSTUSELE

- Uute tegevuste kavandamisel arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega;
- Sidemasti asukohavalikul arvestada nende sobivusega maastikupilti;
- Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd;
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis tuleb paigutada mõne muu taristu (sõidutee, raudtee) koridori. Mõistliku maakasutuse põhimõtet järgides, millega on välditud erinevate funktsioonide killustatust, ja on eelistatud kompaktni maakasutust, on sidevõrgu liinirajatis üldjuhul mõistlik kavandada katastriüksuste piiridele, teede ja tänavate alale. Riigitee maale elektriliinide kavandamine on võimalik vaid koostöös Transpordiametiga tee toimise vajadustest üle jääva vaba teemaa olemasolul.

### 4.2.6. Soojavarustus

Olemasolev kaugküttevõrk on Kohila alevis. Teistel tiheasustatud aladel ja hajaasustatud piirkondades on kasutusel lokaalsed lahendused.

## TINGIMUSED

- Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, va õigusaktides toodud erandjuhtudel;
- Soojavarustuse kavandamisel tuleb tagada ohutud kaugused kütetorustike ja ühiskondlike alade, puhkealade ning peamiste transporditeede vahel;
- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt;
- Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul kasutada eelistatult energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Võimalusel eelistada taastuvaid soojusallikaid;
- Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

### 4.2.7. Taastuenergeetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuenergia suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise keskkonnamõju vähendamine. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest ja taastuvatest energiaallikatest. Kasutusele tuleb võtta integreeritud energiatootmise lahendused, mis ühendavad mitu energiaallikat ning võimaldavad soojuse ja elektri koostootmist.

Üldplaneeringuga on ette nähtud tingimused väiketuulikute ning päikeseparkide arendamiseks. Riigikaitse objektide töövõime tagamise vajadusest, ei ole tuuleparkide rajamine Kohila valda lubatud.

#### **4.2.7.1 Tuuleenergia**

Kohila valla üldplaneeringuga on seatud tingimused väiketuulikute rajamiseks. Väiketuulik käesoleva üldplaneeringu mõistes on kuni 30 meetrise kogukõrgusega (maapinnast laba tipuni) üksiktuulik arvutatuna absoluutkõrgusest.

Kohila vallas ei ole lubatud tuuleparkide ning kõrgemate kui 30 meetriste üksiktuulikute rajamine.

#### **TINGIMUSED TUULIKUTE RAJAMISEKS**

- Tuulikute rajamine on lubatud väljapool tiheasustusalasid;
- Tuulikute rajamine maardlatega kattuvatele aladele on võimalik vaid peale maavaravaru ammendumist, kui ei ole saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastust või luba;
- Tuulikud tuleb kavandada selliselt, et välistatud on oluline ebasoodne mõju kaitstavatele loodusobjektidele, taimestikule ja loomastikule. Toimima peab jääma rohevõrgustik, säilima loodus- ja muinsuskaitsele väärtused, bioloogiline mitmekesisus, alade terviklikkus, vaated maastikele ning tagatud peab olema väärtuslike põllumajandusmaade sihtotstarbeline kasutamine;
- Tuulikutel on oluline visuaalne mõju maastikule ja vaadetele, mistõttu tuleb nende kavandamisel läbi viia visuaalse mõju analüüs;
- Mistahes kõrgusega tuuliku planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõu, ehitamise teatis vms tuleb koostada koostöös kohaliku omavalitsuse ja Kaitseministeeriumiga. Koostööd Kaitseministeeriumiga alustada võimalikult varases elektrituuliku planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitse tingimused elektrituuliku püstitamiseks.
- Tuuliku kaugus taristu suurtest elementidest (kõrgepingeliinid, riigimaanteed, raudtee, sidemastid) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega (mast+laba pikkus). Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul;
- Tuuliku planeerimiseks kinnistu piirile lähemale kui tuuliku kogukõrgus peab olema naaberkinnistu omaniku nõusolek;
- Tuulikud tuleb kavandada selliselt, et tagatud peab olema välisõhus leviva müra vastavus normtasemetele ning infraheli vastavus piirväärtustele;
- Hinnata tuleb tuuliku pöörlemisega tekkivate varjude liikumist – masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda eluhoonetele, ühiskondlikele hoonetele või puhkealale. Erandid on lubatud hoone omaniku nõusolekul.

#### **4.2.7.2 Päikeseenergia**

Päikeseelektrijaamade rajamine ja kasutuselevõtt aitab suurendada taastuvenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.



Üldplaneeringuga on käsitletud suuremate, omaette maakasutust vajavate päikeseparkide kavandamist. Mikrotootmise<sup>21</sup> päikesejaama ehk oma majapidamise või väiksema ettevõtte tarbeks rajatud süsteemile (nt tootmisettevõtte katused vms) otseseid ettekirjutusi pole. Soovitav on mikrotootja päikesejaamad kavandada vajadustele sobiva elektrivõrgu lähedusse.

#### TINGIMUSED PÄIKESEPARKIDE RAJAMISEKS

- Päikeseelektrijaamade rajamiseks sobilikud alad on liitumisvõimalustega elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvad lagedad, vähemetsased või väheväärtuslikud alad ning kasutusest väljalangenud alad (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jms);
- Metsa raadamine päikeseparkide rajamiseks on keelatud;
- Päikeseparkide rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikel maastikel, rohevõrgustikus, väärtuslikel põllumajandusmaadel ja ilusa vaatega kohtades. Nendele aladel päikeseparkide rajamise põhjendatuse väljaselgitamiseks tuleb koostada väärtuste säilimise analüüs ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed;
- Päikeseparkidel on oluline visuaalne mõju maastikule ja vaadetele, mistõttu tuleb nende kavandamisel läbi viia visuaalse mõju analüüs. Visuaalse mõju hindamisel tuleb omavalitsusel hinnata, kas päikesepargi rajamine rikub väärtusliku maastiku või vaate üldilmet, seal kaitstavat väärtust;
- Tootmiskompleksi tarbeks on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine tootmisterritooriumil (paneelid tuleb paigutada õuealale või hoonele);
- Olemasolevate hoonete katustele ja seintele päikesepaneelide paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata hoone konstruktsioonide vastupanuvõimet täiendavale koormusele;
- Kompaktsema hoonestusega aladel või maastikulise mõju vähendamiseks on soovitav päikeseparke kavandada nt parkimisaladel, väheviljakatel põllumaadel, väheväärtuslikel karjamaadel, kasutusest välja jäänud tootmisaladel jms;
- Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Nimetatud nõuetele ja standarditele mittevastav päikeseelektrijaam võib vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet.

#### 4.2.8. Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega.

Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris.

#### TINGIMUSED MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE ALADEL

<sup>21</sup> Mikrotootmisena käesoleva üldplaneeringu tähenduses mõistetakse võrku ühendatavaid kuni 15 kW tootismoduleid.

- Kuivendatud maa-alade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide jätkusuutlik funktsioneerimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda Ida-Eesti vesikonna maaparandushoiukavast;
- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega kahjustada drenaaži või maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada;
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga;
- Maaparandussüsteemi ja selle eesvoolu muutmist põhjustav tegevus, sh lisavee juhtimine maaparandussüsteemi eesvoolu või kuivenduskraavi, on vajalik kooskõlastada Põllumajandusametiga.

#### 4.2.9. Jäätmemajandus

Jäätmehoolduse põhiliseks suunaks on jäätmetekke vähendamine, jäätmete taaskasutamine ja liigiti kogumine, jäätmetega seotud keskkonnateadlikkuse suurendamine. Üldplaneeringuga on toetatud olemasolevaid jäätmekäitluskohti planeeritud jäätmekäitluskoht Aespa alevikku.

#### TINGIMUSED

- Jäätmete liigiti kogumise tõhustamiseks on oluline rajada jäätmepunkte/jäätmemajasid, korraldada ohtlike jäätmete kogumisringe ning harida elanikke jäätmete taaskasutamise/vältimise teemadel;
- Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskoha rajamisel peab olema tagatud elanike mugav ligipääs jäätmejaama;
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik;
- Jäätmejaama teenindavate raskeveokite regulaarne liikumise tuleb üldjuhul suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata.

## 5. Lisateemad

### 5.1. Maakonnaplaneeringu täpsustamine

Üldplaneeringus on lähtuvalt kohalikust kontekstist ja vajadustest käsitletud neid teemavaldkondi, millele maakonnaplaneeringutega on seatud üldised tingimused. Peamised üldplaneeringuga tehtud maakonnaplaneeringute täpsustused puudutavad rohevõrgustikku, väärtuslikke põllumajandusmaid ning transpordivõrgustikku.

Rohevõrgustiku määramisel on täpsustatud ja korrigeeritud maakonnaplaneeringus määratletud alasid, sh on tehtud ettepanekud uute ribastruktuuride moodustamiseks (nt sinivõrgustik). Ettepanekute tegemisel ei lähtuta kindlasti omandivormist vaid rohevõrgustiku toimise vajadustest. Ettepanekud korrigeerida rohevõrgustiku alade ulatust on tehtud kõlvikute, kaitsealuste liikide leiukohtade, märgalade jms looduses esinevate objektide paiknemisest lähtuvalt. Ühtlasi on rohevõrgustikku täpsustatud asustuse arengu suunamise vajadusest lähtuvalt.

Väärtuslike põllumajandusmaade puhul on lähtutud Maaeluministeeriumi soovitusel keskmise boniteedi osas ning massiivi suuruse osas on lähtutud kohaliku omavalitsuse seisukohast. Lisaks on väärtuslike põllumajandusmaade täpsustamisel arvestatud kohalike olusid – kavandatud elamu-, tootmis- ja äri maa-alasid, juba põllumajanduslikust kasutusest välja langenud alasid jms. Vajadus lähtuda üldplaneeringu koostamisel väärtuslike põllumajandusmaade määramisel kohalikest oludest on ka maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtte.

Transpordivõrgustiku osas on arvestatud maakonnaplaneeringuga planeeritud Kohila alevi ümbersõidukoridori vajadusega. Üldplaneering on toonud välja lisaks maakonnaplaneeringu ettepanekule vajaduse suunata raskeveokid mööda lisaks Kohila alevikule ka Hageri alevikust, et vältida liikluskoormusest tulenevate probleemide suunamist ühest asulast teise. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek kaaluda võimaliku trassikoridori kavandamist eelistatult Kohila alevist põhjapoolt lähtuvalt kaitstavate loodusobjektide kaitse vajadusest. Võimalikku trassikoridori asukohta üldplaneeringu joonisel ei ole kajastatud. Ümbersõidu võimaluste täpsem lahendus tuleb kavandada läbi detailsema planeeringu ja mõjude hindamise, sh hinnata trassikoridori majanduslikku otstarbekust.

### 5.2. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

#### TINGIMUSED

- Piirkondades, kus on teadaolevalt esinenud üleujutusi, tuleb tegevuste kavandamisel arvestada võimalike üleujutustega;
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste kavandamisel ja püstitamisel pöörata tähelepanu nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele (võimalikud üleujutused, tormikahjud);
- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel pöörata tähelepanu nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära;
- Põllukultuuride kasvu soodustamiseks pöörata tähelepanu väärtuslike põllumajandusmaade säilitamisele maksimaalses võimalikus ulatuses.

### 5.3. Mõra ja õhusaaste

Ülemäärase mõra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Seetõttu on atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad:

- I kategooria – puhke- ja virgestuse maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 ja öösel 35 dB; liikluse müra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB.
- II kategooria – elamu maa-ala, korterelamu maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, loodusliku haljasmaa ja parkmetsa maa-ala, aianduse maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB.
- III kategooria – segafunktsiooniga maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB.
- IV kategooria –, spordi- ja puhkerajatiste maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB.
- V kategooria - äri- ja tootmise maa-ala.

### TINGIMUSED MÜRA JA ÕHUSAASTE MÕJUDE VÄHENDAMISEKS

- Edasiste tegevuste kavandamisel tuleb juhendada mürauuringus teostatud müramodelleerimise tulemustest ning soovitatavalt võimalusel vältida müratundlike alade ja hoonete (eeskätt II mürakategooriasse kuuluvate) kavandamist tsooni, kus mürauuringu tulemuste kohaselt esineb ülennormatiivset mürataset. Alternatiivina tuleb kavandamisel hinnata liikluse müra tasemeid ning analüüsida erinevaid müra vähendamise võimalusi;
- Müratundlike alade ja hoonetega planeeringute algatamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb hinnata liikluse müra tasemeid juhul, kui neid on kavandatud Tallinn-Rapla-Türi maanteele ja Vaida-Urge ning Kehtna-Kohila kõrvalmaanteedele lähemale kui 100 m tiheasutuses ja 200 m hajaasutuses, olemasolevale Tallinn-Rapla-Viljandi raudteele lähemale kui 50 m ning Rail Balticu raudteetrassile lähemale kui 100 m. Sealjuures tuleb lähtuda Kohila valla üldplaneeringu ja Rail Balticu raudteetrassi keskkonnamõjude hindamise käigus koostatud mürahinnangute tulemustest;
- Muu maakasutuse kavandamisel Rail Balticu trassi lähetele tuleb juhendada selle ehitusprojekti antud tingimustest;
- Uute sõidu- ja raudteede projekteerimisel ning olemasolevate vahetuse lähedusse elamute ning II mürakategooriasse kuuluvate ühiskondlike hoonete planeerimisel tuleb vajadusel kasutada müra leevendavaid meetmeid (müra tõkkesein, hoonete teepoolse välispiirde helipidavuse parandamine (akende vahetus) ja hoonete paiknemisega kinnistul tagada liikluse müra eest kaitstud alad;
- Uute (detail)planeeringute (kui planeering näeb ette müratundlikke elu-, või bürooruume, haridusasutusi) koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb eelkõige lähtuda heade tingimuste tagamisest hoonete siseruumides päeval (äriruumide reaalsel tööajal) ja öisel ajavahemikul (puhkehetkel eluruumides) ning tagada nõuetele vastavad tingimused aktiivselt kasutatavatel aladel: mänguväljakud, puhkealad, aktiivsed puhkuse ja vabaaja veetmise rajatised, vaiksed sisehoovid, haridusasutuste territooriumid jne. Vastavad alad tuleb paigutada kinnistu vaikssematesse osadesse, vajadusel rajada mürakaitsekraanid jms. Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 842:2003 nõuetest sõltuvalt välispiirdele mõjuvatest helirõhutasemetest ja lubatud liikluse müratasemetest siseruumides;
- Liikluse müra vähendamiseks tuleb vajadusel rakendada kiirusepiirangud, piirata raskeveokite liikumist (ajaline piirang või ümbersuunamine), kasutada liiklust ühtlustavaid ja rahustavaid meetmeid (linnalises keskkonnas);
- Parkimine tuleb lahendada omal maaüksusel ja moel, et parkimisega seotud müra ei häiri ümberkaudseid elanikke;

- Iga uue tootmise või olemasoleva arendamise kavandamisel, kui tegevusega kaasneb saasteainete välisõhku paiskamine ja/või lõhnaaine teke ja levik, tuleb enne tegevuse lubamise üle otsustamist juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele, vajadusel viia läbi keskkonnamõju hindamine. Hindamisel tuleb arvesse võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

## 5.4. Valgusreostus

### TINGIMUSED VALGUSREOSTUSE VÄHENDAMISEKS

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärged ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist.
- Välisvalgustuse kavandamisel tuleb jälgida, et valgus oleks suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale.
- Tänavavalgusti puhul on oluline, et valgus ei kiirguks ülespoole ja ka külgedele kiirguks valgust suhteliselt vähem.
- (Reklaam)valgustus ei tohi häirida teedel liiklejaid.
- Jalg- ja jalgrattatee valgustamisel on soovitatav kaaluda valgustuse öise režiimi kehtestamist, vähendades välisvalgustuse taset vähemalt 50%.

## 6. Üldplaneeringu elluviimine

Maakasutus- ja ehitustingimuste määratlemisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud ennekõike varem koostatud üldplaneeringuid ning nende rakendamisel ilmnenud probleeme, kuid ka säilitamist vajavaid põhimõtteid. Nii maakasutuse- kui ka ehitustingimuste määratlemisel on rõhk paindlikkusel – üldjuhul tuleb lähtuda olemasolevast olukorrast (ehitusmahud, katastriüksuste suurused), antud üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustest ning väärtustest ja piirangutest. Erisused on kirjeldatud üldplaneeringus.

Maakasutuse puhul on üldplaneeringu lisana esitatud juhtotstarvete ja sihtotstarvete seoste tabel, mis ilmestab juhtotstarvete sisu – millised katastriüksuse sihtotstarbed on lubatud üldplaneeringus toodud juhtotstarvete puhul. See on vajalik üldplaneeringu eluea vältel vajaliku paindlikkuse tagamiseks, et vähendada halduskoormust, ebavajalikku detailplaneeringu koostamist ning piirkondade mitmekesistamist.

Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringud määratud, tuleb ala elluviimisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest (sätestatud üldplaneeringu ptk 3). Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (nt läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuse üksikotsuse), lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitus- ja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest.

Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta üldplaneeringu kehtestamisega. Üldplaneering annab üldise suuna tulevikuks. Maa omanik saab ala kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt kuni ta seda soovib.

Ehitustingimuste määratlemisel on seatud üldised ehitustingimused, mis kehtivad nii tihe- kui ka hajaasustusaladel, eraldi ehitustingimused tihe- ja hajaasustusele ning piirkondlikud ehitustingimused, mis kehtivad konkreetsetes asulates või üldplaneeringuga määratud piirkondades (vt ptk 2.4.). Piirkondlike ehitustingimusi tuleb käsitleda kui erinorme – kui piirkondlikes ehitustingimustes vastust ei ole, tuleb vaadata vastavalt piirkonnale ehitustingimusi haja- ja tiheasustusaladel. Kui neist ehitustingimustest soovitud alale vastust ei saa, tuleb hinnata üldisi ehitustingimusi.

Ökodukside ja rohesilla piiranguvööndite ruumiandmestik tuleb edastada Keskkonnaametile ja ökoduksi omanikule. Raie kavandamisel saadab Keskkonnaamet metsateatise kooskõlastamiseks ökoduksi omanikule. Maavara geoloogilise uuringuloa ja kaevandamisloa menetluses saadab Keskkonnaamet loa kooskõlastamiseks ökoduksi omanikule.

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub valla eelarve vahenditest ning toetusmeetmetest. Elamu-, tootmis- ja ärimaade kavandamine toimub reeglina koostöös eraomanikega. Eraomandis olevate alade arendamisel tuleb tagada avaliku ruumi toimimine ja selle kõrge kvaliteet. Üldplaneeringuga kavandatud maakasutus- ja ehitustingimused on aluseks elluviimata detailplaneeringute asjakohasuse hindamisel.