

SISUKORD

A MENETLUSDOKUMENDID

1. Kohila Vallavolikogu otsus 27. detsember 2006 nr 116; Vilivere arenguala üldplaneeringu algatamine
2. Väljavõte ajalehest „Nädaline“ - algatamise teade
3. Väljavõte ajalehest „Nädaline“ 15. märts 2008 - Vilivere arenguala osaüldplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu teadaanne
4. Avaliku arutelu protokoll – 24.03.2008
5. Väljavõte ajalehest „Nädaline“
6. Teise eskiisi koosoleku protokoll - 11.06.2008

B SELETUSKIRI

lk

I Sissejuhatus

2

II Üldist

2

III Valla üldplaneeringu lähtetingimused

4

1. Ülevaade olemasolevatest planeeringualastest töödest

4

1.1. Maakonnaplaneering

4

1.2. Maakonna teemaplaneering

5

1.3. Kohila valla üldplaneering

5

1.4. Detailplaneeringud

6

2. Omavalitsus

6

2.1. Asend

6

2.2. Ajalooline areng

7

2.3. Kohalik võim

7

3. Lühiülevaade

7

3.1. Sotsiaalmajanduslik keskkond

7

3.1.1. Elanikkond ja asustus

7

3.1.2. Tööhõive ja majandus

8

3.1.3. Tervishoid ja sotsiaalsfäär

8

3.1.4. Turvalisus

8

3.1.5. Tehniline infrastruktuur

8

III Planeering	11
1. Arenguala ruumilise arengu põhimõtted	11
2. Kavandatava tegevusega kaasneda võivad sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised mõjud ning looduskeskkonna säästev ja tasakaalustatud areng	11
3. Keskkonna pikaajalise ja säästva kasutamise põhimõtted	12
4. Maa-alade kasutamispõhimõtted ja kehtivad piirangud	13
5. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad	14
6. Tiheasustusala määramine	16
7. Miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramine	17
8. Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine	17
9. Teede ja tänavate asukoha ning liikluskorralduse põhimõtete määramine	18
10. Põhiliste tehnovõrkude ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine	18
11. Puhke- ja virgestusalade määramine	19
12. Sillasoo oja kalda piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitse seaduses sätestatud korras	20
13. Ettepanekute tegemine kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu	21
C LISAD	
D ÜLDPLANEERINGU JUURDE KUULUVAD JOONISED	
E KOOSKÕLASTUSED	

SELETUSKIRI

I Sissejuhatus

Planeerimisseaduse kohaselt koostatakse üldplaneering kohaliku omavalitsuse territooriumi või selle osa kohta (PlanS § 8 lg 1).

Üldplaneeringu koostamine Kohila valla ühe osa – Vilivere arenguala – kohta, on kooskõlas planeerimisseaduse põhimõttega, mille kohaselt koostatakse planeering piirkonna võimalike pikaajaliste arengute kohta, mis tasakaalukalt arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi edendades säästvat arengut. Käesoleva planeeringu käigus hinnatakse ka võimalikku keskkonnamõju strateegiliselt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses.

Eesti liitumine Euroopa Liiduga ja NATO-ga näitab riigi võimekust kaasa rääkida üleilmsetes küsimustes, millega on seotud ka kiirelt arenev infotehnoloogiasektor. Iga piirkonna arengu eelduseks on piirkonna stabiilsus ja haritud ning teadliku elanikkonna olemasolu. Kohila valla arengukava on koostatud tulevikuvisioniga aastasse 2018, mis paneb suure rõhu infovahetusele ja koostööle avaliku, era- ja mittetulundussektori vahel. Kehtestatud on üldplaneering, mille kohta kokkuvõtvalt võib öelda - tugevalt panustatakse elanike juurdekasvule ja kvaliteetsele elukeskkonnale. Vastavalt Kohila valla arengukava visioonile aastaks 2018 on Kohila vald koht, kus inimestel on täisväärtuslikuks eluks kõik olemas, võimalused konkurentsivõimeliseks hariduseks, on võimalik end teostada ja täiendada. Tänu korralikule infrastruktuurile, töökohtade olemasolule, puhke- ja vabaajaveetmise võimalustele ja väga turvalisele elukeskkonnale soovivad inimesed Kohila vallas elada. Üha enam on jõudnud ka kohalikule tasandile säästva arengu põhimõtted, mis peaksid siduma ühtseks tervikuks nii majanduse arengu, kui ka looduse ja muude väärtuste säilitamise tulevastele põlvetele.

Üldplaneeringut võib nimetada kokkuleppeks kohaliku omavalitsuse, kohalike elanike sh ka arendaja ja teiste huvitatud isikute vahel. Läbi avaliku protsessi ja koostöös kõigi osapooltega, ka tehnovõrkude omanike ja valdajatega ning riigiametitega, sünnib planeering, mis on aluseks kohaliku elu edendamisel.

II Üldist

Käesolev Vilivere arenguala üldplaneering (edaspidi Vilivere AÜP) algatati Kohila Vallavolikogu otsusega 27. detsember 2006 nr 116. Keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Kohila Vallavolikogu otsusega 18. detsember 2007 nr 199.

Vilivere AÜP tegemise vajadus on ilmnunud piirkonda arendada soovivate maaomanike ja valla koostööst. Vilivere AÜP määrab territooriumi arengu põhisuunad ja tingimused ning üldised maakasutus- ja ehitustingimused.

Üldplaneeringu koostamise vajadus Vilivere arengualale on põhjendatud järgnevate asjaoludega:

- ennetada elamualade ebaratsionaalset kujunemist ja arendust, mis kaasneb, kui sellise mastaabiga elamuala planeeritakse ilma terviklikku visiooni omamata ühe kinnistu kaupa;
- näha ette alad sotsiaal-, ühiskondlikele ja äriobjektidele;
- määrata kergliiklusteede asukohad tagamaks turvaline kergliiklusühendust eelkõige raudteepeatustega ja Kohila aleviga;
- näha ette elamualade sisesed alad puhkuseks ja sportimiseks.

Väljavõte Kohila valla ehitusmäärusest:

(20.1.1.) Üldplaneering, mille eesmärk on Kohila valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks;

(23.5.) Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus ning näidatakse majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks.

Käesoleva töö aluseks on Kohila valla üldplaneering, kehtestatud 2005 aastal, Kohila valla arengukava visiooniga aastani 2018, mis on koostatud aastal 2007. aastal ja Raplamaa maakonnaplaneering koos teemaplaneeringutega ning antud piikonnas kehtestatud detailplaneeringud. Algatatud detailplaneeringutega on arvestatud niivõrd, kuivõrd need ei lähe vastuollu koostatava Vilivere AÜP põhimõtetega.

III Vilivere arenguala üldplaneeringu lähtetingimused

1. Ülevaade olemasolevastest planeeringutest

1.1. Maakonnaplaneering

Rapla maakonnaplaneering on kehtestatud 22.09.1999 Rapla Maavanema korraldusega nr 916.

Eesmärgid:

- 1. Ökoloogilistest eesmärkidest tuleks pidada olulisimaks maakonna praegustele ja potentsiaalsetele tulevastele elanikele inimsõbraliku elukeskkonna loomist, ökoloogilise elukvaliteedi tagamist.*
- 2. Majandustegevuse arendamise eesmärkidest peame olulisimaks väikeettevõtluse arenguks soodsa ettevõtluskliima loomist ja säilitamist, seda eeskätt maapiirkondades, kus elatusvahendite hankimiseks on hetkel võimalused kasinad.*
- 3. Maakonna sotsiaalse arengu peaesmärgiks on oma elanike toimetulekuvõime tagamine, seda nii uute tasuvate töökohtade tekkimise soodustamise, kui ka raplamaalastele konkurentsivõimelise hariduse võimaldamise, nende aktiivsuse, omaalgatuse ja vaimsuse väärtustamise kaudu.*
- 4. Kultuurilise arengu peaesmärgiks peame oma kultuurilise järjepidevuse ning paikkonna traditsioonide kandmist ja säilitamist, oma kodukoha ja juurte teadvustamist, väärtustamist ja propageerimist.*

Märksõnad Maakonnaplaneeringust, mis mõjutavad ka käesoleva üldplaneeringu koostamist, on:

- Aastaks 2010 peaks Rapla maakond olema edukas ja kiiresti arenev, paremini nähtav ja aktiivsemalt ära kasutama oma asendit. Raplamaa aastal 2010 peaks olema elukõige mõnus, turvaline ja inimsõbralik elupaik.*
- Raplamaa suurimaid rikkusi on tema looduskeskkond.*
- Raplamaalastele nende eneseteostamist võimaldavate töökohtade tekkimiseks on oluline üldise soodsa ettevõtluskliima olemasolu maakonnas.*
- Rapla maakonna jaoks on selgelt kõige olulisem prioriteet soodne ja omanäoline elukeskkond. Elukeskkonna kõrval on oluline ka soodsa ettevõtluskeskkonna kujundamine. Säätsev areng on väga oluline põhimõtte majandustegevuse suunamisel Rapla maakonnas. Peamiseks huvivaldkonnaks Raplamaal on peetud pidevharidust.*

1.2. Maakonna teemaplaneeringud

Rapla maakonna teemaplaneeringud „Raplamaa roheline võrgustik” ja „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on koostatud detsembris 2002 ja kehtestatud Rapla Maavanema korraldusega.

Märksõnad Maakonna teemaplaneeringust, mis mõjutavad ka käesoleva üldplaneeringu koostamist:

- *Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust ega tohi ohtu seada võrgustiku tugialade/koridoride terviklikust või nende toimimist. Suurte infrastruktuurielementide rajamisel tuleb arvestada rohelise võrgustikuga ning vältida tugialade terviklikkuse lõhkumist ja koridoride läbilõikamist.*
- *Raplamaa rohelise võrgustiku ja väärtuslike maastike säilitamiseks on soovitatavad asustuse laienemise suunad linnalistele asulatele. Eeskätt on soovitatavad arengud hoonestuse tihendamise olemasolevate asulate piirides ning teede-äärsete lähialade kasutuselevõtt – eeldusel, et säilivad elanike lähipuhkealad.*

Esitatud suunad on soovituslikud ning neid on võimalik ellu viia alles läbi üld- ja detailplaneeringute.

1.3. Kohila valla üldplaneering

Kohila valla üldplaneering aastani 2015, mis on kehtestatud aastal 2005. aastal, sätestab seoses planeeritava valla elanike arvu kasvuga soovitud tiheasustusala määramise osas ja sellega seoses detailplaneeringu koostamise kohustuse kehtestamist. Visiooniks on turvaline keskkond ja elanikule mugavalt kättesaadavad teenused ja uued töökohad. Soovitatavad tiheasustusalad on ca 280 ha suurune perspektiivne elamuala, mis jääb Kohila alevist ida ja Prillimäe alevikust lõuna suunas Viljandi mnt äärde, perspektiivne ca 120 ha suurune tootmismaa Kohila alevikust põhjasuunas, Prillimäe alevikust ida suunas ja Salutaguse pärmivabrikuga piirnev ca 80 ha suurune äri- ja tootmismaa.

Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust:

Aespa-Vilivere piirkond

Aespa-Vilivere piirkond on traditsiooniline suvilakooperatiivide piirkond, Aespa-Vilivere suvilapiirkond on olemasolev tiheasustusala. Ülejäänud piirkond säilib hajaasustusena.

Piirkonnas säilivad suures osas olemasolevad maakasutusfunktsioonid, laieneb eelkõige pereelamumaa funktsioon.

Eelistatud on ajalooline ridaküla hoonestusviis väljaspool tiheasustusala asuvatel planeeritud pereelamualadel.

Aespa-Vilivere suvilapiirkonna vabad maa-alad on reserveeritud valdavalt puhke- ja virgestusmaaks ning haljasala ja parkmetsa maaks, vähesel määral ka ühiskondlikele hoonetele ja kaubandus- teenindus- ja büroohoonete maaks.

Vilivere küla põhjaossa on reserveeritud maa-ala tootmistegevuseks.

Aespa-Vilivere suvilapiirkonnas on tehtud ettepanekud olemasoleva valdavalt tupikteesüsteemiga tänavavõrgu ringistamiseks.

1.4. Detailplaneeringud

Kohila vallas Vilivere arengualal on algatatud kolm detailplaneeringut:

- Saialille kinnistu detailplaneering (Kohila Vallavalitsuse korraldus 16. september 2003 nr 368; maa-ala sihtotstarve valla üldplaani järgi on looduslik haljasmaa jäädes perspektiivse tiheasustusala piiresse);
- Kännu kinnistu detailplaneering (Kohila Vallavalitsuse korraldus 12. september 2006 nr 602; maa-ala sihtotstarve valla üldplaani järgi on looduslik haljasmaa jäädes perspektiivse tiheasustusala piiresse);
- Mustika (Mustika I, Mustika II) kinnistu detailplaneering (Kohila Vallavalitsuse korraldus 1. detsember 2006 nr 862; maa-ala sihtotstarve valla üldplaani järgi on looduslik haljasmaa, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned).

2. Omavalitsus

2.1. Asend

Kohila vald paikneb Rapla maakonna põhjaosas. Kaugus Tallinnast 33 km ja Raplast 22 km. Territoorium on kompaktse kujuga, kusjuures administratiivkeskus asub praktiliselt valla raskuskeskmes. Valla territooriumi poolitavad geograafiliselt põhja - lõunasuunaliselt Keila jõgi, Tallinn-Rapla-Türi maantee ja temaga paralleelselt Tallinn-Lelle-Viljandi/Pärnu (1524) raudtee. Kernu-Kohila tee ja Vaida-Urge tee moodustavad valda ja vallakeskust läbiva ida-lääne suunalise liiklusvoo.

Kohila vald piirneb põhjast Harjumaa Saku vallaga, loodest Harjumaa Saue vallaga, idast Harjumaa Kose vallaga, lõunast Raplamaa Rapla vallaga ja kagust Raplamaa Juuru vallaga.

Kuna Kohila vald asub Tallinna läheduses, on peamiseks tõmbekeskuses pealinn, vähem on seda Rapla maakonnakeskusena. Vallasiseselt on suurim tõmbekeskus Kohila alev.

Vilivere arenguala paikneb Kohila ja Kiisa asulate vahel Tallinn-Lelle-Viljandi/Pärnu raudtee ja Kiisa-Kohila mnt vahelise alal, mille vahetus naabruses paikneb omalaadne Aespa-Vilivere asum, mille moodustavad põhiliselt aiandusühistud kokku ca 3200 väikeelamukrundiga.

2.2 Ajalooline areng

Esimene kirjalik märges praeguse Kohila valla maade asustusest pärineb 1216. aastast Lohu küla kohta Läti Henriku kroonikast (villa magna Lone) seoses muistse vabadusvõitlusega ristisõdijate vastu Loone linnuse juures. Tänapäevane Kohila valla ala on olnud sajandite vältel Hageri kirikukihelkonna tuumikuks.

1991. aasta jaanuaris kinnitati Kohila valla ja Kohila alevi omavalitsuslik staatus. Kahe omavalitsuse koostöö loomulikuks jätkuks oli 2002. aasta oktoobris ühinemine üheks omavalitsuseks – Kohila vallaks (Kohila valla üldplaneering; 2006).

2.2. Kohalik võim

Kohila vallal on kohaliku omavalitsuse volikogu valimise seaduse alusel valitud rahvaesinduskogu – volikogu. Volikogu nimetab ametisse täitevvõimu juhi-vallavanema, kinnitab valitsuse koosseisu ning võtab vastu teised omavalitsuse elu puudutavad olulisemad otsused, sealhulgas omavalitsuse eelarve ning arengukava. Vastavalt Kohila valla ehitusmäärusele korraldab vallavalitsus üldplaneeringu koostamist ja avalikustamist, üldplaneeringu algatab ja kehtestab vallavolikogu.

3. Lühülevaade

3.1 Sotsiaalmajanduslik keskkond

3.1.1 Elanikkond ja asustus

Asustuse kujunemise olulisteks teguriteks on olnud looduslikud eeldused ja suuremad liiklustrassid.

Valla elanike arv on 01.01.2010 seisuga 6739 inimest (andmed arengukavast). Suure tiheasustusala moodustab Aespa-Vilivere suvilapiirkond, kus suveperioodil võib umbes 3200 krundi elanike arv olla 6500 inimese ringis, kuigi alaliste elanike arv on ligikaudu 600.

Vilivere külas elas 2000. aasta rahvaloenduse järgi (hilisem statistika külade kaupa puudub) alaliselt 209 elaniku ja Aespa külas, mis on Vilivere külaga otseses kontaktvööndis, alaliselt 192 elanikku.

Rändeiv on olnud vallas positiivne, mille põhjuseks on suuresti Tallinna lähedus. Asutakse elama küll vallas, kuid jätkatakse tööl käimist Tallinnas, kus on kõrgem elatustase ja teenused kättesaadavamad. Suurem alalise elanikkonna kasv on tõenäoliselt praegustes aianduspiirkondades, kus olemasolevaid suvilaid ehitatakse suures ulatuses ümber pereelamuteks.

Tulenevalt valla soodsast asendist on oodata jätkuvat elanikkonna kasvu. Arengukava aastaks järgi on vallas 2015. aastaks 10 000 elanikule loodud võimalused kaasaegseks ja turvaliseks elukeskkonnaks.

3.1.2 Tööhõive ja majandus

Kogu Eesti arengut positiivselt mõjutanud otsus liituda Euroopa Liiduga annab võimaluse kasutada struktuurfondide raha kohaliku eluolu parendamiseks. Vald toetab ettevõtlust, maamajandust ja kohalikke suurettevõtteid oma võimaluste piires läbi infrastruktuuri arendamise, planeerimistegevuse, samuti koolituse kaudu või muul viisil.

Eesti Töötukassa veebilehe andmetel oli seisuga 31.08.09 Raplamaa registreeritud töötute osakaal töøjõust 10,2%, samas seisus oli ka Kohila vald. Kohila vallas oli registreeritud, seisuga august 2009, 482 töötut.

Vilivere arengualal puudub käesoleval ajal ettevõtlus. Kohila valla üldplaneeringuga on reserveeritud tootmismaa Aespa ja Vilivere suvilapiirkonnast piki Kiisa-Kohila mnt, lõunasse. Suvilapiirkonda elama asunud inimesed käivad enamjaolt tööl Kohilas ja Tallinnas.

3.1.3 Tervishoid ja sotsiaalsfäär

Lähim meditsiiniteenust pakkuv ettevõtte paikneb Kohila alevis, kus on perearsti teenus, hambaravi, naistearst. Eriarsti teenuseid on võimalik saada Raplas ja Tallinnas. Kohilas töötab ka Pärnu Haigla SA, Kohila Kiirabi. Eriotstarbelist teenust pakuvad Hageri Hooldekodu, Pahkla Camphilli küla ja MTÜ Kohila Turvakeskuse tütarettevõtte Katikodu. Terav probleem on lamava haige ja vanuri transportteenuste puudumine.

3.1.4 Turvalisus

Mitmesuguste väär- ja kuritegude näitajate poolest on Kohila vald riigi keskmisel tasemel. Väär- ja kuritegude levinuim liik on vargused, mille raskuspunkt langeb Aespa-Vilivere aiandusühistute piirkonda. Suureks probleemiks on ka nimetatud piirkonnas teedevõrk, mis sageli lõpevad tupikutega ja nii päästeametnikel kui ka politseil on keeruline leida õiget aadressi. Samuti on probleeme kustutusveega varustatusega.

3.1.5 Tehniline infrastruktuur

Valla teedevõrk on hästi välja arenenud. Valda läbivad põhja-lõunasuunaline Tallinn-Rapla-Türi ja ida-läänesuunaline Kernu-Kohila-Vaida riigimaanteed. Planeeringuala jääb Kiisa-Kohila riigimaantee ja Tallinn-Lelle-Viljandi/Pärnu raudtee ja kohaliku tähtsusega Vilivere tee vahelisele alale. Probleemiks on olemasolevate suvilate piirkonna halvas seisukorras ja kaasaegsetele nõuetele mittevastavad teed, mis sageli lõpevad tupikuga.

Seoses liiklustiheduse kasvuga ja samas ka inimeste liikumisharjumuste muutumisega on tõusnud vajadus kergliiklusteede järele. Praeguseks on kaasaegne 2 km pikkune kergliiklustee olemas Aespa Kiisa-Hageri teel. Vald on arengukavas soovinud näha kergliiklusteid veel Kohila alevis, Kohila ja Lohu vahel, Kohila-Hageri-Aespa vahel, Kohila-Urge-Prillimäe-Pahkla vahel.

Vallal on koostatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava (ÜVK) pikaajaline programm kuni aastani 2018. Koos mitme Harjumaa vallaga osaleb Kohila vald kahes EL Struktuurfondide projektis, valla tiheasustusaladel et korrastada ning ehitada vee- ja kanalisatsioonirajatisi. OÜ Kohila Maja on 100% valla osalusega veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteeme haldav ettevõte. Aespa ja Vilivere külades puudub ühisveevarustuse süsteem. Elanikud saavad oma joogivee puurkaevudest ja salvkaevudest, mille vee kvaliteeti ei ole kontrollitud. Samuti puudub ühiskanalisatsioon. Elanikud kasutavad kas oma kogumiskaevu või halvimal juhul juhivad reovee otse loodusesse. Rajatav reoveepuhasti kavandatakse Aadu kinnistule.

Elektriga varustab Kohila valda Eesti Energia tütarettevõtte Jaotusvõrk OÜ, 2007 a rekonstrueeriti Eesti Energia Kohila 35/10 kV alajaam 110/10 kV alajaamaks. Tänavavalgustus on osaliselt välja ehitatud tiheasustuspiirkondades, kuid puudub peamiselt aianduspiirkondades ja külades.

Telekommunikatsiooniteenust ja internetiühendust pakuvad vallas kõik suuremad mobiilside operaatorid. Elioni internetivõrguga on kaetud peaaegu kogu valla territoorium, vaid kõrges metsas paiknevate majapidamiste ühendus on ebapiisav.

Jäätmemajanduse korraldamine on vallas reguleeritud jäätmekavaga. Jäätmehoolduseeskiri on kinnitatud vallavolikogu 18. detsember 2009. a. määrusega nr 75 ja muudetud 29. aprill 2008. a. määrusega nr 10; 15 juuli 2008. a. määrusega nr 14; 16 detsember 2008. a. määrusega nr 23. Kohila vallas jäätmeid vedavad ettevõtted on RESK ja RAGN-SELLS. Sorteeritud jäätmeid on võimalik ära anda vastavatesse konteineritesse, mis asuvad hajutatult tiheasustusaladel. Kohila alevis on eraisikutel võimalus ära anda ohtlikke jäätmeid selleks mõeldud konteinerisse.

Tiheasustusaladel, milleks on ka Vilivere aiandusühistute maa-ala, peab jäätmete regulaarne äravedu toimuma vähemalt kord kuus, hajaasustusega pereelamute alal vähemalt üks kord poole aasta jooksul.

Gaasiga varustatuse osakaal on väike. Suuremateks gaasitarbijateks on vallas Kohila katlamaja, Baltic Panel Group ja Tallinna Pesumaja.

AÜP lähtetingimuste analüüsi tulemusena kujunesid seisukohad, mis on aluseks kehtiva üldplaneeringu ja olemasoleva keskkonna muutmise vajaduse põhjendamisel.

Olulisemateks seisukohtadeks on:

- Vallal puuduvad piirkonnas munitsipaalmaad, kus juures piirkonna elanike arv on suur, kes vajaksid nii lasteaia- ja algkoolikohti, kui ka teisi teenuseid kodu lähedal.
- Piirkonna arenguks soodsad tingimused transpordiühenduste näol. Ala paikneb Kiisa-Kohila maantee ja Tallinn-Lelle-Viljandi/Pärnu raudtee vahelisel alal. Ala kagu servas on Vilivere raudteepeatas.
- Uute elamualade planeerimise vajadus on tingitud Kohila valla elanikkonna kasvust ja soovist pakkuda Kohila vallas võimalust uusasustuste tekkeks.
- Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole Vilivere arengualal ette nähtud uusi elamualasid.

- Keskkonnaprobleemid - olemasolevate suvilapiirkondade põhjapoolne osa on liigmärg ja juuredpääsu tee halvas seisukorras. Metsaalune on teede ääres täis väikseid prügihunnikuid, mis on sinna omavoliliselt viidud. Piirkonna arenguga seoses heakorrastatakse ka säilitatavad metasad.

III Planeering

1. Arenguala ruumilise arengu põhimõtted

Kvaliteetse ja omanäolise elukeskkonna kujundamine, mille eelduseks on:

- Täiendavate elamualade kasutuselevõtu võimaluse loomine uute vallaelanike tarbeks ja olemasolevatele vallaelanikele lisavõimaluste pakkumiseks;
- Uutele elamualadele puhke- ja virgestusmaa osakaalu määramine, et tagada piirkondlik rekreatsioon elamuala sees ja elamugruppide omavaheline liigendatus;
- Planeeritavale alale sotsiaalsete teenuste kättesaadavuse tagamiseks sotsiaalmaade planeerimine;
- Kõrghaljastuse osakaalu määramine elamumaadel, et tagada Vilivere külale iseloomulik roheline elukeskkond;
- Hoonete korruselisuse määramine, et tagada nende sobivus ülakeskkonnale omasesse struktuuri;
- Uuselamumaa kruntide minimaalsuuruse määramine, et välistada linnalike uuselamurajoonide teke hajaasustusse;
- Detailplaneeringu kohustusega alade määramine;
- Tiheasustusaladele ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamise nõue, et minimeerida lokaalsetest lahendustest tulenevaid keskkonnaohte;
- Säilitatava metsamassiivi määramine, et hoida tasakaalu looduskeskkonna ja arendatavate alade vahel.

2. Kavandatava tegevusega kaasnedavad võivad sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised mõjud ning looduskeskkonna säästev ja tasakaalustatud areng

Sotsiaalne infrastruktuur:

Elanikkonna vajadused ja nõuded ümbritsevale keskkonnale on erinevate vanusegruppide puhul erinevad.

Teenindava ja sotsiaalsfääri edasisel planeerimisel on soovitatav lähtuda alltoodud tabelites toodud näitajatest (Kohila valla üldplaneeringust):

Asutus	Elanike arv piirkonnas	m ² /elaniku kohta	Kaugus elukohast
Algkool	1 000 – 4 000	25 (õpilase kohta)	10 min (700m)
Põhikool	1 000 – 4 000	25 (õpilase kohta)	15 – 20 min (1,0 – 1,3 km)
Gümnaasium	4 000 – 10 000	25 (õpilase kohta)	20 min jalgratta või ühistranspordiga (1,3 km)
Haigla	10 000 – 100 000	1,7	ca 30 min ühistranspordiga
Apteek, arst	1 000 – 4 000	-	-
Lasteaed	1 000 – 4 000	10 (lapse kohta)	5 min (300 m)

Vanadekodu	4 000 – 10 000	0,45 – 0,53	300 – 400 m ühistranspordi peatusest
Klubihooned	4 000 – 10 000	-	20 min (1 km)
Teater, kino	10 000 – 100 000	-	-
Kirik	1 000 – 4 000	1,4	-
Sportiväljak	4 000 – 10 000	3	10 min (500m)
Ujula	4 000 – 10 000	0,1 (veepinda)	-
Postkontor	1 000 – 4 000	-	2 km
Politsei	4 000 – 10 000	-	-
Tuletõrje	4 000 – 10 000	-	-
Esmatarbe kauplus	Alates 1 000	-	-
Supermarket	10 000 – 100 000	-	-
Pank	4 000 – 10 000	-	-

Kui üksikmajapidamised (nt Sillasoo, Kooli) kaotavad tõenäoliselt privaatsuse, siis arvukam suvilaomanike hulk pigem võidab. Mõõdukas uue elanikkonna lisandumine ei häiriks tõenäoliselt kedagi.

Soodsa ettevõtluskeskkonna loomine:

- Uute äri- ja keskkonnasõbralike väikeettevõtete maade määramine logistiliselt ja infrastruktuuriliselt soodsatesse asukohtadesse, sh kaubandus- ja toitlustusasutused ja ka puhkemajanduse korraldamine;

KSH sotsiaal-majandusliku keskkonna analüüsi tulemus näitab, et endise aiandusühistu piirkonna ja selle lähiala kasutuselevõtt on odavam ja keskkonnasäästlikum kui uusehitused kusagil kaugemal.

3. Keskkonna pikaajalise ja säästva kasutamise põhimõtted

Looduskeskkonna säästlik ja jätkusuutlik kasutamine, et tagada Vilivere roheline keskkond ka tulevastele põlvetele. Selle eelduseks on:

- Maakonna roheline võrgustiku teemaplaneeringuga arvestamine ja selle täpsustamine lähtuvalt situatsioonist;
- Sotsiaalmaade ja kõrghaljastuse rajamise nõue uutes ja võimalusel ka olemasolevates elamupiirkondades;
- Säilitatava metsamaa määramine;
- Ühtsete vee- ja kanalisatsioonisüsteemide väljaarendamise nõue tiheasustusaladel ja lokaalsete veepuhastusseadmete rajamise nõue hajaasustusaladel;
- Stiihilise ja planeerimata ehitustegevuse välistamine;
- Kergliiklusteede võrgustiku planeerimine tõmbekeskuste vahel ja ühiskondlike- ja sotsiaalmaade vahel, samuti elamualade ja raudteejaama vahel;

Käesolevat Vilivere arenguala üldplaneeringut koostades on eesmärgiks minimeerida ja ennetada võimalikku negatiivset keskkonnamõju seoses kavandatava maakasutuse ja ehituspõhimõtetega.

Valitsev metsakasvukohatüüp on keskmise tootlikkusega valdavalt haiguskindlate puistutega mustika tüüp (69%). Olulisel määral levivad ka jänesekapsa-mustika ja angervaksa tüübid, viimane põhiliselt kaasikute kasvukohana. Teiste tüüpide levik on tagasihoidlik.

KSH aruande kohaselt sobivad olemasolevad puistud nii liigilise, vanuselise, kui ka kasvukohatüüpide poolest elamualade, sotsiaal-, teenindus- ja ühiskondlike objektide kruntide kõrghaljastuse kujundamiseks. Planeeritaval alal tuleks metsakeskkond võimalikult suures osas säilitada, lubades lageraieid vaid ehitusalade moodustamiseks ja vajalike teede ning tehnovõrkude väljaehitamiseks. Soovitav on metsad säilitada võimalikult segapuistutena.

Kogu alal säilitatav mets on jätkuvalt maatulundusmaana.

Vilivere AÜP alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, mis seab rangemad nõuded igasugusele ehitustegevusele antud piirkonnas. ÜVK arengukava näeb ette olemasoleva suvilapiirkonna tiheasustusala kanaliseerimise. Enne ÜVK kohase arengu teostumist on planeeringuala heitvee kogumiseks kaks varianti: 1) kinnised heitvee kogumise plastmahutid, nagu näeb ette ka kehtiv Kohila valla üldplaneering, või 2) heitvee pinnasesse immutamine vastavalt kehtivatele normidele. Keskkonnasäästlik on ühineda mitmele majapidamisele mõeldud väikepuhastiga (nt BIO-FIX seeria puhastid, kuni 50 ie), eraldiseisev üksikelamu saab aga kasutada kuni 5 ie mõeldud väiksemat kohtpuhastit.

4. Maa-alade kasutamispõhimõtted ja kehtivad piirangud

Maa-alade üldised ehitustingimused Vilivere arengualal kehtestatakse käesoleva üldplaneeringuga ja Kohila valla ehitusmäärusega.

Ehitusmäärusega võib kehtestada täiendavaid ehitustingimusi tagamaks loodusvarade säästlikku kasutamist, väärtuslike põllumaade, kultuuri- ja loodusmaastike ning roheline võrgustiku säilitamist ning terve ja kvaliteetse elukeskkonna tagamist ja võimalike keskkonnaprobleemide ennetamist.

Ehitamisel tuleb arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga ja välja kujunenud külamiljööga. Ehitiste paigutamisel tuleb lähtuda kontaktvööndist, kusjuures kontaktvööndi all peetakse silmas käsitletava alaga vahetus kontaktis olevat ala.

Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutamise aluseks, vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi hoonete ja rajatiste paigutamisel nõlvadele.

Lähtudes Vilivere arenguala üldplaneeringu lähtetingimustest ja käesoleval aja kehtivast üldplaneeringust on muudetud Vilivere piirkonna maakasutust oluliselt, mis tingis ka käesoleva üldplaneeringu algatamise.

Maa-alade juhtfunktsioonid on välja toodud kinnistute kaupa, seades kohustuse enne uue sihtotstarbekohast kasutuselevõttu koostada detailplaneering.

Olemasolevat tiheasustusala ei laiendata. Kõik planeeritavate uusehitistega alad on detailplaneeringu koostamise kohustusega. Detailplaneeringu koostamise kohustuseta alad on kasutusel kui hajaasustusega alad.

Detailplaneeringu koostamise kohustuseta alade üldised kasutamispõhimõtted hajaasustuses Vilivere APÜ alal on:

- Olemasolevale maatulundusmaale võib moodustada elamumaakrunte, mille vähimaks suuruseks on 20000 m², kuhu on lubatud määrata õueala ja rajada pereelamu.
- Ridaküla kujunemisel on vähim krundi suurus 5000 m², mida võib põhjendatud vajadusel vähendada.
- Aladel, mis on vaadeldavad olemasoleva külakeskuse äärealana, võib krundi vähim suurus olla 5000 m².
- Hajaasustusalal on lubatud rajada vaid pere- ja paariselamuid, millede suurimaks täiskorruste arvuks on 2 korrust.

Kõikidel planeeritavatel kruntidel tuleb tagada 40% pindalast kõrghaljastusega ala, võimalikult säilitades olemasolevat ja vajadusel seda täiendades.

Maakasutuspiirangud

Vilivere AÜP maakasutuspiirangud on kantud maakasutusplaanile.

Kõik piirangud ja kitsendused tulenevad Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest. Järgida tuleb järgmistes seadustes ja nende alusel väljaantud teistes õigusaktides sätestatud: planeerimisseadus, looduskaitseadus, veeseadus, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus, ehitusseadus, maaparandusseadus, teeseadus, raudteeseadus, metsaseadus jt.

Alale ulatub raudtee kaitsevöönd – asulavälisel alal – 50m; Kiisa-Kohila mnt tee kaitsevööndid – 50m, sanitaarkaitsevöönd – 60m; Sillasoo oja piiranguvöönd – 50m, ehituskeeluvöönd – 25m, metsaga kaetud kaldal – 50m, veekaitsevöönd – 10m. Tehnovõrkude planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada seadusandluses kehtivate normidega.

5. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad

Vilivere AÜP alal on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks kõik alad, millele taotletakse ehitusõigust. Detailplaneeringuga määratakse igale krundile ehitusõigust, mis on määratletud: krundi kasutamise sihtotstarbega või sihtotstarvetega, hoonete suurima lubatud arvuga, hoonete suurima lubatud ehitusaluse pinnaga, hoonete suurima lubatud kõrgusega.

Metsamaa III – kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (B); üldkasutatavate hoonete maa (AA); pere- ja ridaelamumaa (EV). Alale võib

detailplaneeringuga planeerida kaubandus- ja teenindusettevõtteid, ühiskondlikke hooneid (nt lasteaed-alkkool, külakeskus-raamatukogu) ning pere- ja ridaelamuid ja kuni 3 korteriga korterelamuid. Planeeritavate kruntide (EV) suurused vastavalt 1500-3000 m².

Kungla I – metsamajandusmaa (MM); üldkasutatavate hoonete maa (AA). Olemasoleva elamu poolne osa kinnistust on planeeritud jätta metsamajandusmaaks, lõunapoolne osa on reserveeritud üldkasutatavate hoonete maaks, kuhu võib rajada detailplaneeringu alusel vabaõhu spordi harrastamiseks vajalikke kuni 60 m² ehitusaluse pinnaga ehitisi.

Saialille, Kännu – pere- ja ridaelamumaa (EV). Alale võib detailplaneeringuga planeerida nii ühepereelamuid, kahepereelamuid, kui ka ridaelamuid. Kruntide suurused vastavalt 1500-3000 m².

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 määratakse ära siseteede ja kommunikatsioonide täpsed asukohad, arvestada tuleb kergliiklusteega, mis kulgeb olemasoleva nn tuletõrjete ristmikust kuni Vilivere raudteepeatuseni. Kruntide suurused vastavalt Mustika I, Mustika II kinnistutel vähemalt 1500-3000 m², teistel kinnistutel vähemalt 3000-5000 m². Eelistada tuleb hoonestusalade grupeerimist ja paigutamist olemasolevatele lageraidega aladele ja detailplaneeringuga planeeritavate teede naabrusesse.

Allika-Mardi – suurem osa kinnistust Kiisa-Kohila mnt ja Vilivere tee (piki teed ca 260m) ristmiku piirkond: 30% kaubandus-, teenindus- ja büroofoonete maa (B); kuni Abrami kinnistuni: pere- ja ridaelamumaa (EV). Detailplaneeringuga on lubatud alale planeerida kaubandus-, teenindus- ja büroofooneid, 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 m².

Abrami – kinnistu ca 200m laiuse maa-ala (piki Vilivere teed) sihtotstarvet muudetakse. Allika-Mardi kinnistu äärde jäetakse roheala planeeritava elamumaa ja üldkasutatavate hoonete maa vahele (AA), kuni planeeritava kergliiklusteeni. Kruntide suurused ja krundi ehitusõigus määratakse 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 m².

Karulaane, Karumäe – pere- ja ridaelamu maa (EV). Alale on lubatud detailplaneeringuga planeerida ühe- ja kahepereelamuid, samuti kuni 30% ulatuses kinnistute suurusest, kaubandus- ja teenindushooneid. Kruntide suurused vähemalt 3000-5000 m².

Sillasoosaun – ärimaa, kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (B), pere- ja ridaelamu maa (EV). Alale on lubatud detailplaneeringuga planeerida ühepereelamu ja 30% ulatuses kinnistu suurusest kaubandus- ja teenindushooneid. Krundi vähim suurus 5000-10000 m².

Vilivere AÜP soovib esimeses järjekorras arendada olemasoleva tiheasustuse alal arendatavad alasid 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 olemasolevaid tehnovõrke pikendades. Teises järjekorras kuuluvad arendamisele olemasoleva metsa sees olevad alad (kinnistud Mustika I, Mustika II, Metsamaa I, Metsamaa II, Mustikametsa, Valgemäe, Männimäe).

Etapilisus on käesoleva projekti puhul paratamatu ja loomulik. Olukorras, kus on mitmeid omanikke, kel on erinevad võimalused oma huvide realiseerimisel, on väga raske garanteerida, et Vilivere AÜP realiseeritakse mingi kindla ajagraafiku alusel. AÜP realiseerumine peaks toimuma siiski ühe detailplaneeringu kaupa.

6. Tiheasustusala määramine

Tiheasustusala piiri ei laiendata, kehtima jääb Kohila valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusala piir.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on tiheasustusalade ehituspõhimõtted (väljavõtte üldplaneeringust):

- Tiheasustusalad on detailplaneeringu koostamise kohustusega alad;
- Tiheasustusala minimaalsed elamukrundi suurused jäävad olenevalt piirkonnast vahemikku 0,15 kuni 0,3 ha;
- Kohila alevis ja Prillimäe alevikus on ette nähtud piirkonnad korterelamute ehituseks, lubatud suurim korruste arv on neli korrust, ülejäänud tiheasustusaladel ei ole korterelamute ehitus lubatud;
- Tiheasustusaladel on lubatud nii pere-, paaris- kui ka ridaelamute ehitus, suurim lubatud täiskorruste arv on kaks korrust. Üleminek ühelt hoonestustüübilt teisele peab olema ehituslikult sujuv ja põhjendatud;
- Tiheasustusaladel on ette nähtud kindel protsent maad, mis peab jääma rekreatsiooni eesmärgil ühiskondlikku kasutusse;
- Olemasolevad tiheasustusalad tuleb üle viia ühisvee- ja –kanalisatsioonisüsteemile. Uute tiheasustusalade planeerimisel tuleb

detailplaneeringuga ette näha nende liitumine ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteemi;

- Mitteelamuehitusliku ehitustegevuse (äri-, tootmis- jm ehitiste püstitamine) aluseks on kehtestatud detailplaneering, millega määratakse muuhulgas konkreetne ehitusõigus ja krundi suurus. Tiheasustusaladel on soovitatav maksimaalselt säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

7. Miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste määramine

Arengualal puuduvad miljööväärtuslikud hoonestusalad. Samuti väärtuslikud põllumaad, maastikud, maastiku üksikelemendid ja looduskooslused.

8. Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine

Vilivere AÜP alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte. Alale ei ulatu maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alad. Samuti puuduvad pärandkultuuri objektid.

9. Teede ja tänavate asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine

Autotransport. Vilivere AÜP planeeringuala on põhjakaarest piiratud Vilivere aiandusühistutega, lõunast kruuskattega Vilivere teega, idast Kiisa-Kohila maanteega ja läänest Tallinn-Lelle-Viljandi/Pärnu raudteega. Juurdepääsuteeks on planeeritavale alale Kiisa-Kohila mnt ja raudtee, Vilivere raudteepeatas asub planeeritava ala kagunurgas.

Käesoleval ajal puudub Vilivere AÜP ala piirkonnas ühistransport. Kooliperioodil, töönädalal on võimalik kasutada koolibussi, mis liigub Kiisa-Kohila maanteel. Suvel ja nädalavahetusel on ainsaks ühistranspordivahendiks rong.

Kiisa-Kohila maanteelt toimub käesoleval ajal mahasõit planeeringu alale nn tuletõrje juurdepääsu teele, mis on pinnasetee. Pinnasetee asukohale on planeeritud kaherealine valgustatud juurdepääs, mis kavandatakse ringistada läbi Kännu detailplaneeringu ala läbi olemasoleva Tselluloosi-2 aiandusühistu tee – Mäevana teega.

Paralleelselt Kohila-Kiisa maanteega läbib planeeringuala kaherealine valgustatud jaotustänav koos kergliiklusteega. Tee saab alguse olemasolevast Käbi-Mäevana teest ja kulgeb kuni Vilivere teeni. Ristumine endise tuletõrjeteega lahendatakse ringristmikuga.

Kergliiklus. Kohila valla arengukavas on planeeritud piki raudteetrassi kergliiklustee, arendamaks Kohila vallas kergliiklusteede võrku. Vilivere AÜP alale jääb Vilivere raudteepeatas. Hõlbustamaks kohalike elanike juurdepääsu ühiskondlikule transpordile, on planeeritav detailplaneeringu koostamise

kohustusega ala ja olemasolev suvilate piirkond planeeritud ühendada raudteepeatusega. Ala läbiva kaherealise sõidutee äärde on planeeritud kergliiklustee. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala läbib kergliiklustee, mis kulgeb nn tuletõrjete ja läbiva sõidutee ristmikust kuni Vilivere raudteepeatuseni. Kergliiklustee asukohta täpsustab detailplaneering.

Planeeritavate hoonestusalade sisesed teed on planeeritud segasüsteemis, kus jalakäijad ja jalgratturid liiguvad kõigil tänavatel paralleelselt autodega, olles neist eraldatud tavaliselt 3 m laia eraldusribaga või äärekiviga. Elamualade sisetedel, õuealadel ja rahustatud liiklusega aladel kasutavad erinevad liiklejate liigid ühiselt samu teid. Parkimine on korraldatud samal tasapinnal

Siseteede täpsed asukohad määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel.

10. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine

Veevarustus. Vett vajatakse majandus-joogivee tarbeks $86\text{m}^3/\text{d}$ ja tulekustutuseks 10L/sek. Veevarustuse allikaks on Eesti Veevärgi Konsultatsiooni AS poolt Kohila valla Vilivere veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavaga projekteeritud puurkaevud, veepuhastusjaam, veemahutid ja II astme pumpla ning tänavate veetorustikud de 110 mm (töö nr. K-386-06, 29.09.2006.a.). Käesoleva üldplaneeringuga projekteeritud elurajoonid ja sotsiaalobjektid ühendatakse ülalnimetatud veesüsteemiga selliselt, et moodustuvad ringveevõrgud de 110 mm. Tulekustutuseks on ette nähtud paigalda veetorustikele tuletõrjehüdrandid. Vilivere tee äärse ala tulekustutusvesi saadakse paisutatud Sillasoo ojast, kuhu rajatakse veevõtukoht. Veevõtukohta juurde tuleb rajada juurdepääs päästeautodele.

Kanalisatsioon. Kanalisatsiooni juhitakse olmereovett $86\text{m}^3/\text{d}$. Projekteeritud elurajoonide ja sotsiaalobjektide reovesi juhitakse isevoolukollektorite ja väikepumpplate abil Eesti Veevärgi Konsultatsioon AS poolt varem projekteeritud kanalisatsioonikollektoritesse (töö nr. K-386-06, 29.09.2006.a.). Reoveed pumbatakse edasi Saku uude rajatavasse reoveepuhastisse. Liigvesi ja ehitiste drenaažvesi juhitakse ära kraavidega.

Enne planeeritava ala ÜVK-ga ühinemist tuleb detailplaneeringuga lahendada lokaalsed vee- ja kanalisatsiooni ühendused, puurkaevude ja reoveekogumismahutite baasil. Vajadusel kasutada lokaalseid väikepuhasteid.

Sademeveed. Detailplaneeringuga tuleb anda kõikide planeeritavate kruntide sademevete juhtimise põhimõtted. Detailplaneeringuga määratakse olemasolevate kraavide säilitamise vajadus. Säilitatavad kraavid tuleb puhastada, et tagada eelvool.

Elektrivarustus. Vastavalt läbirääkimistele OÜ Jaotusvõrk Rapla-Järva piikonnaga, on alale planeeritud kolm 10/0,4 kV alajaama. Alajaamad on paigutatud nii, et oleks kaetud kogu planeeritav ala. Üks on planeeritud olemasoleva tiheasustusala naabrusesse, Metsamaa III kinnistule, planeeritavate sotsiaal-, äri- ja elamumaale. Teine on planeeritud Vilivere tee

äärse ala äri- ja sotsiaalmaa juhtfunktsiooniga ala juurde ja kolmas alajaam on planeeritud planeeritava elamumaa juhtfunktsiooniga kinnistute piirkonda (olemasolev metsamaa).

11. Puhke- ja virgestusalade määramine

Puhke- ja virgestusalade edasisel planeerimisel tuleb arvestada Kohila valla kehtivas üldplaneeringus sätestatud kriteeriumidega.

Iga kompaktselt arendatava ala – ühe detailplaneeringuga haaratud ala – pindalast planeerida vähemalt 15% alast üldkasutatavaks maaks, et tagada elamualade sees piisavad puhke- ja virgestusalad.

(Üldplaneeringust) Näitajad on eesti oludele kohandatud võttes aluseks Saksa Liitvabariigi vastavad näitajad:

Tabel 1. Multifunktsionaalse rohe- ja vabaaja ala vajadus

Kriteerium	Elamugrupile arvestatud	Elamukvartalile arvestatud	Linnaosale arvestatud	Linnale arvestatud
Kaugus majast, m	Kuni 300 m ¹	800 m ¹	Kuni 1500 m ¹	Kuni 5000 m
Kaugus majast, min	Kuni 4 min ²	Kuni 10 min ²	Kuni 20 min ²	Kuni 15 min ³
Rohe- ja vabaaja ala suurus	< 1 ha	< 10 ha	< 30 ha	200 ha
Suurus elaniku kohta	4 m ²	6 m ²	7 m ²	8 m ²
Elanike arv arvestusalas	Ca 2 500	Ca 17 000	Ca 45 000	Ca 280 000

1 – tegelik teepikkus (mitte linnulennult); 2 – jalgsi; 3 - ühistranspordiga

Tabel 2. Rohe- ja vabaaja alade vajadus

Ala	Suurus	Märkused
Suletud krundisisesed rohealad	20 m ² /inimese kohta	-
Krundisisesed mängualad alla 6. a lastele	10 m ² /pere kohta	Alates 3 elamust krundil ala min. suurus 50 m ² . Alates 75 elanikust mänguväljak ka vanematele lastele.
Pargid	1) elamute lähedal 6 m ² /inimese kohta 2) asumi lähedal 7 m ² /inimese kohta	Kuni 500 m kaugusel, min. suurusega 0,5 ha päevaseks lühipuhkuseks. 1) ca 1000 m kaugusel, min. suurusega 10 ha. Mõeldud lühipuhkuseks. 2) ca 20 min sõidu kaugusel, min. suurusega 50 ha. Mõeldud poolevõi päevaseks puhkuseks ja vaba aja veetmiseks

Mänguväljakud	1) väikelastele keskm. suurusega 150 m ² 2) üldkasutatavad mänguväljakud keskm. suurusega 2000 m ²	1) kuni 100 m kaugusel, võivad olla osa mingist üldisest rohealast 2) 400 m kaugusel 6-12. a lastele ja 1000 m kaugusel 12-18.a lastele
Spordiväljakud	Brutopind 5 m ² /inimese kohta	Arvestus käib linnaosade kaupa
Ujulad	1 m ² /inimese kohta	Arvestus linnaosade kaupa, hõlmab nii avalikke kui ka privaatseid ujulaid. Arvestatakse 0,1m ² /veepinda elaniku kohta.
Ühisalad täiskasvanutele ja peredele	-	Kaugus elukohast 1 000 m
Ühisalad senioritele	-	Kaugus elukohast 200 m

Tabel 1 kirjeldab multifunktsionaalsete rohe- ja vabaaja alade vajadust keskmise elamugrupi, -kvartali, linnaosa ja linna lõikes tuues välja nende alade min. suurused ja kaugused. Tabel 2 kirjeldab rohe- ja vabaaja alade vajadust nende funktsioonidele vastavalt ning toob välja vajalikud min. suurused ja kaugused esmased tähendused.

Vilivere AÜP alal säilitatav mets pakub kohalikele elanikele eelkõige võimalust koriluseks ja sportlikuks tegevuseks vabas õhus. Vilivere AÜP soovib rajada aastaringse kasutusega valgustatud terviserajad – tugevdatud pinnaserajad.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on kõik alad, millele taotletakse ehitusõigust. Detailplaneeringu mahus määratakse puhke- ja virgestusmaade ja terviseradade täpsed asukohad ja suurused.

12. Sillasoo oja kalda piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitse seaduses sätestatud korras

Sillasoo oja valgala on 9,9 km². Kalda piiranguvöönd on 50 m, ehituskeeluvöönd 25 m, oja vasakul, metsaga kaetud kaldal 50 m, veekaitsevöönd – 10m.

Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit. Kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesete laotamine; matmispaiga rajamine; jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine; maavara kaevandamine; mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene: hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse; kalda kindlustusrajatisele; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist; piirdeaedadele.

Vee kaitsmiseks hajareostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

Üldplaneeringu järgi on Sillasoo oja kallasraja laiuseks 4 m keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Kallasraja täpne asukoht määratakse detailplaneeringuga.

13. Ettepanekute tegemine kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu

Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada standardit EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine, arvestades antud keskkonna eripärasid (*kehtivad ka maapiirkondade arendamisel – planeerija märkus*).

Linnaplaneerimise strateegiad sisaldavad:

- Olemasolevate sotsiaalsete ja materiaalsete struktuuride respekterimine;
- Elavuse loomine (segatud funktsioonid ja atraktiivne tänavakujundus);
- Põimunud staatus (segatud sotsiaalmajanduslikud grupid vältimaks isolatsiooni ja segregatsiooni);
- Asustustihedus (naabrustunde kujundamine, tühermaade ja mahajäetud alade tekkimise vältimine).

Linnakujunduse strateegia põhiosad:

- Nähtavus (ülevaade, elamute ja üldkasutatavate alade vaheline nähtavus, valgustus jne.);
- Juurdepääsuvõimalus (suunistus, liikumisruum, alternatiivsed liikumisteed, piiratud juurdepääs võõrastele);
- Territoriaalsus (inimlik mõõde, üldkasutatava ja eraala selge eristamine, alade jaotamine väiksemateks osadeks);
- Atraktiivsus (värv, materjal, valgustus, hää, lõhn, tänavamööbel);
- Vastupidavus (uksed, aknad, tänavamööbel).

Kui elanikud tunnevad, et nende uksetagune pole nende ala, ei tunne nad ka vastutust selle korrashoiu eest. Seega peaks linnaplaneerimine võtma kasutusele meetmeid tõstmaks territoriaalsuse tunnet.

Keskkonna planeerimisel tuleb arvestada erinevate huvigruppidega seotud kuritegevusprobleeme sh kuriteohirmu vähendamine läbi planeerimise.

Eri tüüpi planeeritavatel aladel – elamurajoon, koolid/nooretrajatised, äri ja büroode piirkond, kaubandus, üldkasutatavad alad/külakeskus, ühistransport/peatused – saab hinnata kuritegevuse ja kuritegevuse hirmu näitajaid, seevastu juba olemasoleval alal saab vastavaid näitajaid analüüsida ja teha vastavaid ülevaateid, mille tulemusi on võimalik kasutada juba planeeritavate alade puhul.

Planeeritava ala peaks olema piisavalt hästi kaetud ühistranspordivõrguga. Valgustusega teed ja tänavad tagavad küllaldase nähtavuse ja vähendavad kuriteohirmu. Hoonete planeerimisel jälgida põhimõtet, kus naabril on võimalik jälgida oma naabrite väliuksi st head koostööd naabruskonnas.

Laste ja noorte piisav rakendamine huvitegevustes, järelevalve ja ka piisavad võimalused veeta vaba aega sportliku tegevusega vabas õhus, vähendavad noortel kuritegeliku tee valimise soovi.