

Töö number
Tellija

2020_0040
Kohila vallavalitsus
Vabaduse 1, 79804, Kohila
Telefon 4894760
e-post: vallavalitsus@kohila.ee

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki 34, 12915 Tallinn
Telefon: 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Seisund

Põhilahendus

Kuupäev

22.02.2022

Haigru tn 5 katastriüksuse detailplaneering



© Maa-ameti kaardiserver

Algatamine	26.11.2019
Eskiisi avalik väljapanek	30.11 – 29.12.2020
Eskiisi avalik arutelu	11.01.2021
Vastuvõtmine	03.03.2022
Avalik väljapanek	08.04–07.05.2022
Avalik arutelu	17.05.2022
Kehtestamine	

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	6
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1.	Kontaktvöönd	7
2.2.	Kohalikud kitsendused	9
3.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	10
4.	PLANEERINGULAHENDUS.....	12
4.1.	Üldlahendus	12
4.2.	Ehitusõigus ja kruntimine.....	12
4.3.	Hoonele ja rajatistele esitatavad nõuded	13
4.4.	Teed, liiklus ja parkimine	14
4.5.	Ligipääsetavus.....	15
4.6.	Haljastus.....	15
4.7.	Jäätmekäitlus	16
4.8.	Servituudid.....	16
4.9.	Tuleohutusnõuded.....	17
4.10.	Keskkonnakaitse abinõud	17
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	18
5.	TEHNOVÕRGUD	19
5.1.	Üldinfo.....	19
5.2.	Veevarustus	19
5.3.	Reovee kanalisatsioon	19
5.4.	Sademevee kanalisatsioon	19
5.5.	Elektrivarustus.....	20
5.6.	Välisvalgustus.....	20
5.7.	Sidevarustus	20
5.8.	Soojus- ja/või gaasivarustus.....	20
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	22
6.1.	Üldinfo.....	22
6.2.	Elluviimise etapid	22

II JOONISED

DP-01	Situatsiooniskeem
DP-02	Tugiplaan
DP-03	Põhijoonis
DP-04	Katastriüksuse plaan
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan

III LISAD

1. Lahenduse illustratiivne 3D visualisatsioon (OÜ Raadius Arhitektid)

IV MENETLUSDOKUMENDID

- Kohila Vallavolikogu 26.11.2019 otsus nr 47: detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused 353343
- OÜ Kohila Maja 22.06.2020 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused 34007603
- OÜ Energate tehnilised tingimused nr 558
- SW Energia OÜ tehnilised tingimused
- Kohila Vallavolikogu 03.03.2022 otsus nr 4: detailplaneeringu vastuvõtmine

V KOOSKÖLASTUSED JA ARVAMUSED

- **Kooskõlastuste koondtabel**
- Elektrilevi OÜ
- Energate OÜ
- Keskkonnaamet
- Kohila Maja OÜ
- Maa-amet
- Põllumajandus- ja Tolliamet
- Päästeamet
- SW Energia OÜ
- Telia Eesti AS
- Terviseamet

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Kohila vallavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Ivan Gavrilov

Detailplaneeringute üksuse juht

Tellija esindaja:

Peeter Pallav

Planeeringute juhtivspetsialist, Kohila vallavalitsus

1. Planeeringu lähteinfo

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Haigru tn 5 (katastritunnus 31701:001:0996, registriosa nr 6365050, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 22092 m²) katastriüksusel määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused jalgpalli sisehalli ning ujula ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse ka arhitektuursed tingimused, juurdepääsud, tehnovõrkudega liitumised jm detailplaneeringu ülesanded.

Ülesanded

Planeeringu ülesanded vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele ja lähteseisukohtadele on järgmised:

- Haigru tn 5 krundile ehitusõiguse ja ehituslike tingimuste määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Parkimise korraldamine ja juurdepääsude ning liikluskorralduse määramine
- Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine
- Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Vt peatükk 3.

Planeeringu koostamise alused

- Kohila valla üldplaneering 2006
- Planeerimisseadus
- Katastriüksuse plaan
- Kohila Vallavolikogu Maakomisjon 18.11.2019
- Kohila Vallavolikogu 26.11.2019 otsus nr 47: detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- Planeeringu alusinfona on kasutatud topo-geodeetilist mõõdistust, Geodeesia24 OÜ töö nr 4173-20, 22.07.2020. Lisaks on kasutatud Maa-ameti ja Regio kaardiinfot.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Rapla maakonnas, Kohila vallas, Kohila alevis Haigru tn 5 katastriüksusel. Vastavalt Kohila Vallavolikogu 26.11.2019 otsuse nr 47 lisale 2 on planeeringuala piiritletud Haigru tn 5 katastriüksuse piiridega. Seega planeeringus sisalduvad ettepanekud juurdepääsuteede kohta, mis jäävad planeeringualast väljapoole, kajastatakse perspektiivsetena.

Tabel 1. Planeeringuala katastriüksused.

Aadress	Katastri tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Haigru tn 5	31701:001:0996	22092 m ²	Üldkasutatav maa 100%

Planeeringuala suurus kokku on 22092m². Planeeringu põhirõhk on katastriüksusel Haigru tn 5. Katastriüksus on seni hoonestamata, asub tehnilise infrastruktuuriga varustatud alal, paikneb planeeritud korter- ja üksikelamute piirkonnas ning piirneb planeeritava vabaaja- ja tervisespordikeskusega (suusamägi). Katastriüksusel kasvab noor mets (enamasti kased, männid, sekka üksikud kuused ning erinevad lehtpuud). Olemasolevat olukorda kajastab tugiplaan.



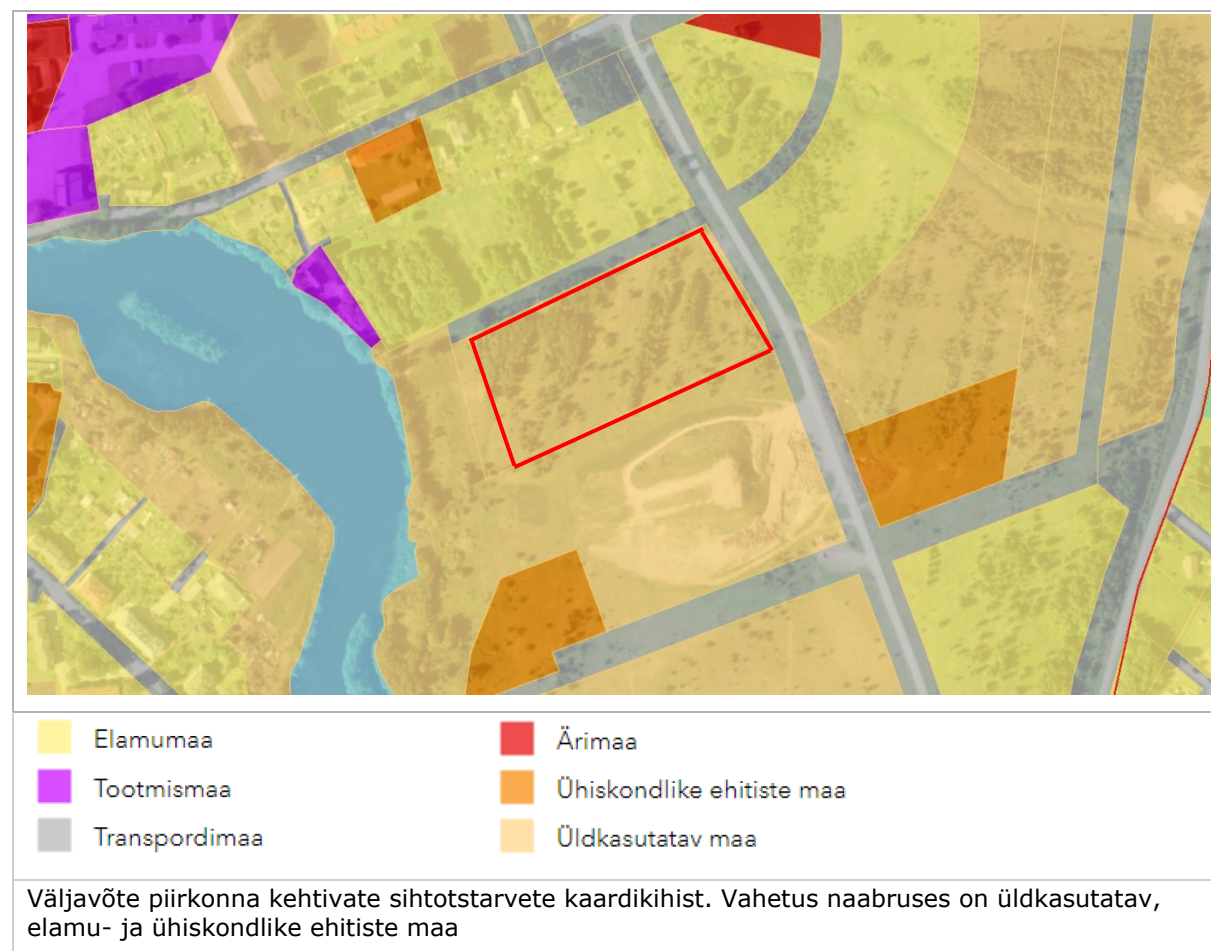
Vaade planeeritavale alale (aerofoto, Maa-ameti fotoladu)

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala paikneb Kohila alevi Ülejõe piirkonnas, kus hetkel puudub arvestatav linnaehituslik kontekst. Olulise objektidena jäävad kontaktvööndi läänes Kohila paisjärv (Keila jõgi) 50m piiranguvööndiga (piiranguvöönd ei ulatu planeeritavale katastriüksusele) ja idas Sõtkä tänav, mille kaudu toimub juurdepääs alale ja mis tagab ühenduse Tööstuse tänava ja Viljandi maanteega.

Kontaktvööndis puudub arvestatav kõrghaljastus ja hoonestus. Vahetus naabruses asuvad üldkasutatava maa ja elamumaa kinnistud.

Kontaktvööndi illustreerivad alltoodud väljavõtted:





Väljavõtte Maa-ameti kaardiserverilt. Vahetus naabruses puudub hoonestus või muu linnaehituslik kontekst.

2.2. Kohalikud kitsendused

Planeeringualal puuduvad kohalikud kitsendused. Planeeringuala servani ulatub Keila jõe piiranguvöönd. Planeeringuala jääb Keila jõe väärtusliku maastiku piirkonda. Planeeringualast lõunasse jääb koostatava üldplaneeringu rohevõrgustiku ettepanekuga ala. Planeeringualal ja lähiümbruses ei ole muid teadaolevaid kitsendusi.

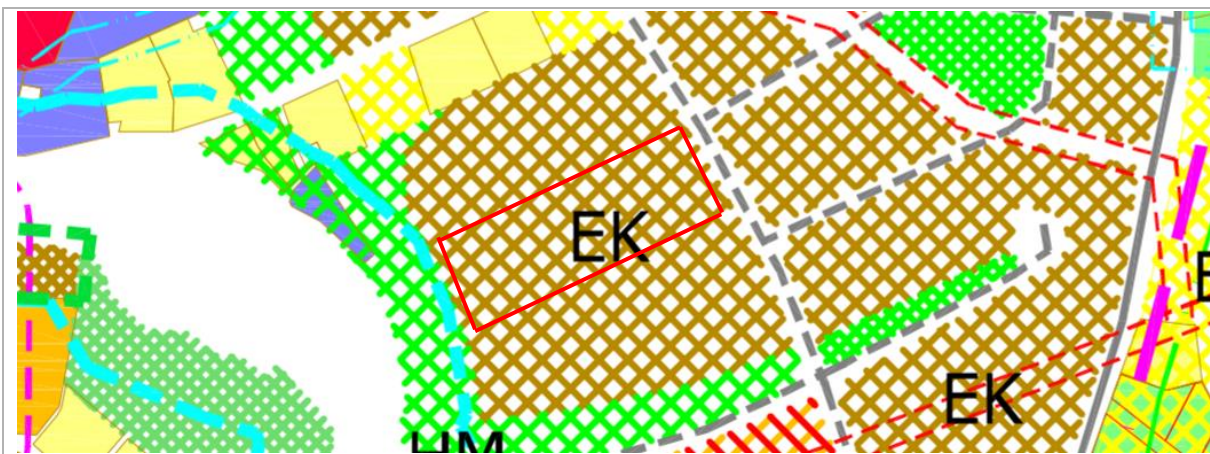
3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) määratud korterelamute maa (põhiliselt kahe- kolmekorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood, garaažid ja keskkonnaohutud ettevõtted) juhtotstarvet üldkasutatava hoone maaks ning määrata ehitusõigus jalgpalli sisehalli ja ujula püstitamiseks, mistõttu sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Arvestades, et antud katastriüksus on seni hoonestamata, asub tehnilise infrastruktuuriga varustatud alal, paikneb planeeritud korter- ja üksikelamute piirkonnas ning piirneb planeeritava vabaaja- ja tervisespordikeskusega (suusamägi), on täiendava elanikke teenindava kasutusfunktsiooni sissetoomine põhjendatud ning on seotud avaliku huvi olemasoluga. Haigru tn 5 katastriüksusele jalgpalli sisehalli ja ujula rajamine aitab tõsta linnaruumi kasutamise intensiivsust piirkonnas. Katastriüksuse vahetuslähedusse on planeeritud ka Rail Baltic kohalik peatust, mis loob hea ühenduse keskuse külastamiseks ka väljaspool Kohila valda elavatele inimestele.

Samuti toetab antud arendustegevust Kohila valla arengukava 2018-2025, mille kohaselt aitaks ruumikitsikust ja staadioni muruhoolduse tõttu olemasolevat kitsendust jalgpalli- ja kergejõustikutreeningutele vähendada kunstmuruväljaku ehitamine ning juhib eraldi tähelepanu Kohila valla sisetingimustes ujumisvõimaluste puudumisele ja selle rajamise vajadusele. Ujula ja kunstmuruhall rajamine on lisatud ka arengukava spordi tegevuskavasse ning Raplamaa arengustrateegia tegevuskavasse 2020-2023.

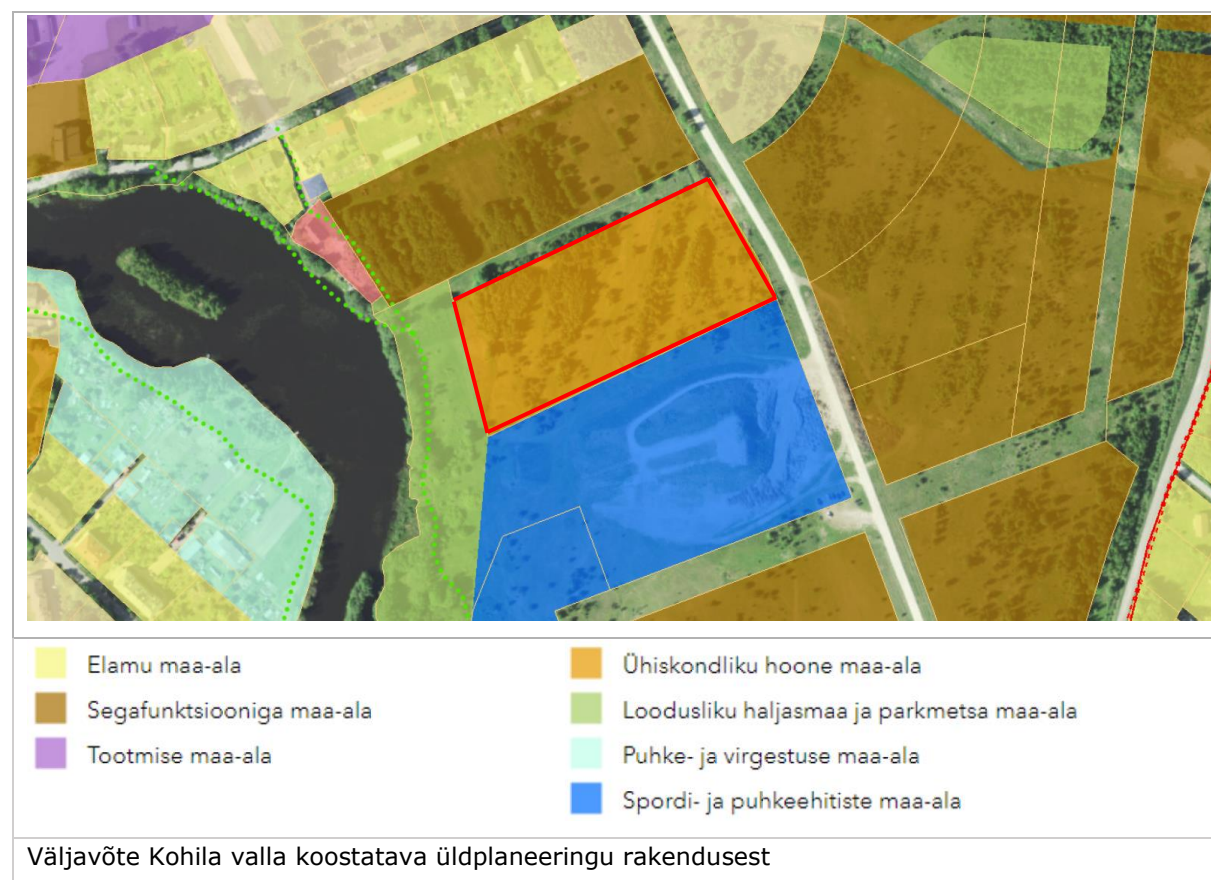
Kohila valla koostatavas üldplaneeringus on käesolevale katastriüksusele tehtud ettepanek määrata maakasutuse juhtotstarbeks ühiskondliku hoone maa, seega on planeeringuga kavandatud küll kehtiva ÜP suhtes muutev, kuid kooskõlas valla ruumilise arengu eesmärkidega.

Väljavõttena kehtivast üldplaneeringust näeb planeeringuala välja selline:



Väljavõtte Kohila valla kehtivast üldplaneeringust

Kohila valla koostatava üldplaneeringu rakenduses on kajastatud ettepanek muuta katastriüksuse maakasutuse juhtotstarvet ühiskondliku hoone maaks:



Seega on kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek põhjendatud.

4. Planeeringulahendus

Planeeringulahenduse välja töötamisel on arvestatud katastriüksuse ehituslike võimaluste, juurdepääsude ja perspektiivse ümbritseva hoonestusega sellisel määral, nagu seda võimaldab DP koostamise hetkel saadaval olev info. Hoonemaht tuleneb kavandatavate funktsioonide orienteeruvast ruumivajadusest ja planeeringu alusinfoks olevast 3D visualisatsioonist.

Planeeringulahendus hoone mahu ja asukoha osas täpsustub hoone projekteerimise etapis planeeringuga etteantud piirides.

4.1. Üldlahendus

Katastriüksus on funktsionaalselt jagatud pooleks. Heade juurdepääsuvõimalustega kirdeosas on autode parkimisplats. Jõepoolses osas on soovituslik/orienteeruv spordihoone asukoht, mis võimaldab ehitusprojektiga kavandada jõe poole avaneva hoone. Planeeringuga nähakse ette, et hoonestuala ulatub katastriüksuse jõepoolses küljes katastripiirini, et jätta võimalus kujundada planeeritav hoone perspektiivse jõepromenaadi ehitusjoone dominandiks. Katastriüksuse kagu- ja loodepiiridest on hoonestusala kaugus katastripiiridest 4m. Parkimisplats ei ole kaetud hoonestusalaga.

Parkimisplatsi perimeetril on jäetud ruumi kõrghaljastuse puhvriks. Parkla võimaliku perspektiivse riskasutuse ja sujuvama liikluskorralduse huvides on ette nähtud sissesõidud nii otse Sõtkä tänavalt, kui Haigru 5 ja Haigru 6 katastriüksuste vaheliselt läbisõidult, samuti võimalus perspektiivseks ühenduseks Sõtkä 3 katastriüksusega (perspektiivne vabaaja- ja tervisespordikeskus ja suusamägi).

Sisehalli ja ujula hoonele on ettenähtud maksimaalne korruselisus kuni 3 korrust. Arvestades jalgpalli sisehalli ruumivajadusega on maksimaalne kõrgus maapinnast piiratud 20 meetriga, mis on kõrgem, kui perspektiivne korterelamutest naaberhoonestus. Seetõttu tuleb hoone projekteerimise etapis tagada kõrge arhitektuurne kvaliteet.

Linnaehitusliku konteksti puudumisel ja hoone kohaliku dominandi rollist lähtudes on krundi täisehitusprotsendiks määratud kuni 40% ja hoonestustiheduseks kuni 0,6.

4.2. Ehitusõigus ja kruntimine

katastriüksuse piirid ei kuulu muutmisele. Planeeritava alaga hõlmatud krunt on positsioon 1 (POS1).

POS1 on lubatud üks põhihoone, milleks on jalgpalli sisehall mõõtmetega ca 60x100m ja ujula, mida tuleb püstitada hoonestusala piirides. Joonisel kajastatud planeeritava hoone illustratiivne asukoht on näidatud indikatiivsena ning see täpsustub hoone projekteerimise käigus.

Lisaks põhihoonele on lubatud püstitada ehitisealuse pinnaga 0...20m² ja kuni 5m kõrged hooned ja rajatised Ehitusseadustikus ettenähtud korras ka väljapoole hoonestusalast, kuid sellised hooned ja rajatised peavad olema põhihoone funktsiooni toetavad, nagu nt pergola, katusealune jalgrattaparkla, väljõusaal vms. Nimetatud rajatised ja hooned tuleb kavandada arhitektuurselt ja mahuliselt sidusatena põhihoonega ja kooskõlastada Kohila vallavalitsusega.

Tabel 2. Pos 1 krundi ehitusõiguse näitajad.

Näitaja	POS1
Katastriüksuse aadress	Haigru tn 5
Krundi suurus, m ²	22092
Max hoone ehitisealune pind, m ²	9000

Haljastuse osakaal, min	15%
Max hoone kõrgus maapinnast, m	20
Katuseharja/räästa abs. kõrgus EH2000 süsteemis, m (max)	75.2
Max hoonete arv krundil	1
Max korruselisus maapealne/maa-alune	3/0
Tuleohutusklass	TP1
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. detailplaneeringu liigile	AS* ¹ 100
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. katastriüksuse liigile	Üh* ² 100
Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa vast. detailplaneeringu liigile, m ² (max)	14000
Katusekalle	0...30°
Servituudi vajadus	Planeeritava alajaama servituut OÜ Elektrilevi kasuks 94 m ²
Märkused:	
1. AS – spordihoone- ja kompleksi maa	
2. Üh – ühiskondlike hoonete maa	

4.3. Hoonele ja rajatistele esitatavad nõuded

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevaid nõudeid ja põhimõtteid:

- Katuse kalle ja tüüp: 0...30 kraadi, katuse tüüp täpsustada ehitusprojektiga;
- Hoone välisviimistluse materjalid: kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat, metall vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid;
- Fassaadid paralleelselt krundi piiridega, v.a. jõepoolne fassaad
- Arvestada, et kavandatavast kompleksist saab piirkonna nn ruumiankur, väikevormide ja materjalide valikul võimalusel arvestada nende potentsiaalseid kasutusvõimalusi naaberkatastriüksuste elanike ja kasutajate poolt ja samas stiilis väikevormide kasutuse võimalikkust naaberarendustel, eelkõige suusamäe katastriüksusel
- Funktsionaalse sobivuse puhul kaaluda 1. korruse avatust tänavaruumi ja jõe suhtes ja suuremat kõrgust võrreldes teiste korrustega;
- Hoone eskiis kooskõlastada Kohila vallavalitsusega
- krundi piirdeaiaga mitte ümbritseda. Krundi perimeetril on lubatud kuni 1m kõrgusega tihe hekk, millesse on rajatud piisav hulk läbipääse tänava ja potentsiaalse jõepromenaadi suunas
- Rajatav ujula peab vastama Vabariigi Valitsuse 15.03.2007 määrusega nr 80 „Tervisekaitsenõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele“ kehtestatud nõuetele.

4.4. Teed, liiklus ja parkimine

Sõidukite (sh teenindava transpordi) juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud Sõtkä tänavalt ja Haigru 5 ja 6 vaheliselt läbisõidult. Arvestades parkla suurusega on soovitatav rajada vähemalt 2 juurdepääsuga parkla, nagu on näidatud põhijoonisel. Täpne liiklusskeem lahendada ehitusprojektis.

Jalakäijate juurdepääsud tagada nii Sõtkä tänavalt ja Haigru 5 ja 6 vaheliselt läbisõidult kui ka perspektiivse jöepromenaadi ja suusamäe poolt.

Kuna tegu on avalikult kasutatava hoonega, siis on kvaliteetsed kergliiklejatele mõeldud ühendused kriitilise tähtsusega. Hoone projekteerimisel tagada, et hoone sissepääse teenindavad tänavavõrguga hästi integreeritud kõnniteed. Võimalikult palju tuleb välistada jala või rattaga saabujal vajadust liikuda läbi parkla. Krundisisesest jalg- ja jalgrattateede kavandamisel tuleb anda eelisõigus ning võimalikult mugav ühendus kergliiklejate seisukohast lähtuvalt. Soovitatav on ehitusprojektis lahendada kergliiklejate põhijuurdepääs Haigru 5 ja 6 vaheliselt läbisõidult. Krundi juurdepääsutee projekteerimisel pöörata tähelepanu liiklejate ohutusele väljumisel linnatänavale.

Teede ja parkla projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Parkimine planeeritaval alal on lahendatud krundisiseselt.

Detailplaneeringus on parkimiskohtade arvutus tehtud lähtuvalt III-V linna klassi linnakeskuses paikneva spordisaali ja ujula parkimismääratavast vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kui krundile projekteeritakse muu ühiskondliku funktsiooniga hoone, tuleb sellele tagada normatiivne arv parkimiskohti nii sõiduautodele kui jalgratastele või vähendada hoone kavandatav suletud brutopind.

Sõiduautode parklas on soovitatav kasutada asfaldi kõrval või asemel muud looduslikku tolmuva katted, nt betoonkivi, graniitkivi vms. Mitte kasutada murukivi kõnniteedel ja puuetega inimeste parkimiskohtadel, kuna see põhjustab liikumisraskusi abivahenditega liiklejatele.

Tabel 4. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Krundi aadress / aadressi ettepanek	Hoone tüüp	Parkimismääratav arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimis-kohtade arv
1	Haigru tn 5	Spordisaal, ujula	Sõiduauto (SA) 14000 x 1/80=175	SA 175	SA 178 ^{*1}
			Buss (B) 3 kohta	B 3	B 3
			KOKKU	SA 175 B 3	SA 178 B 3
Märkused:					
1. Sh min 3 kohta puuetega inimeste sõidukitele. Nende asukoht ei ole näidatud põhijoonisel, kuna sõltub hoone arhitektuurilisest lahendusest tulenevast peasissepääsu asukohast. Täpsustada ehitusprojektiga.					

NB: parkimismääratav on arvutatud lähtudes maksimaalselt võimalikust suletud brutopinnast 14000m². Kuna on tõenäoline, et sellist brutopinda ehitusprojektiga ei kavandata, tuleb projekteerimise etapis parkimiskohtade arvu täpsustada.

Jalgrattaparkimiskohtade osas näeb ujula normatiiv ette ca 10...20 parkimiskohta hoone kohta. Arvestades kompleksi mugavalt ligipääsetava asukohaga ja kergliikluse eelistamise vajadusega tuleb krundile rajada minimaalset 20 jalgrattakohaga parkla, kuid seda arvu on soovitatav suurendada. Kuna piirkond üldiselt soosib jalgrattaga liiklemist, tuleb pöörata tähelepanu projekteeritava hoone ligipääsetavusele jalgrattaga ja selle parkimisvõimalustele. Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist ja võimalusel paiknema kaetult. Kui jalgrataste parkimine õuealal

ei ole lahendatav, tuleb see lahendada hoone mahus tänavatasapinnas. Vastav hoiuruum peab olema ligipääsetav ilma treppideta.

Pidades silmas võimaliku raviujumise, taastusravi vms funktsiooni ja igapäevast kasutust eakate ja puuetega inimeste poolt tuleb tagada väga hea ligipääs krundile ja hoonele ning krundisisesed liikumisvõimalused puuetega inimestele, st juurdepääsud ja krundisisesed liiklusteed peavad olema projekteeritud ilma astmeteta ja järsude pandusteta. Kui hoone sissepääs projekteeritakse maapinnast kõrgemale, tuleb see varustada nõuetekohase kaldteega. Samuti tuleb tagada ratastoolide, lastekäru jm liikumisvahendite hoiuvõimalused siseruumides.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui projekteerime etappis näha ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hoone, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arvu. Sellisel juhul on soovitatav parkla pinda vähendada.

4.5. Ligipääsetavus

Tulenevalt planeeritava hoone perspektiivsest kasutusprofiilist tuleb maksimaalselt arvestada ligipääsetavuse tagamise põhimõtetega. Korrustevahelisel liikumisel näha ette liftid. Avaliku hoone puhul lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määruses nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“ sätestatud ligipääsetavuse nõuetest. Soovitatav on lähtuda ka asjakohasest heast tavast, milleks on eelkõige järgmine:

1. „Ehitatud keskkonna ligipääsetavus nägemispuudega inimestele. Projekteerimisjuhend“

<http://pimedateliit.ee/juhttee/>;

2. „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine“

<http://www.astangu.ee/kohandused/kasulikud-materjalid/kaasav-elukeskkond/>;

3. „Ligipääsetav hoone ja keskkond. Projekteerimisjuhend“;

4. ISO standardid (nt ISO 21542:2011 „Building construction – Accessibility and usability of the built environment“).

4.6. Haljastus

Katastriüksusel kasvavad üksikud ehitusalasse jäävad puud ja võsa. Katastriüksus ja piirkond laiemalt vajab täiendavat haljastust eelkõige autoliiklusest tulenevate häiringute minimeerimiseks. Ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema erialase pädevusega haljastuse spetsialisti poolt koostatud haljastusprojekt, mis käsitleb nii dekoratiivhaljastust kui ka parkla perimeetritele rajatavat rohepuhvrit. Täpsed tingimused kõrghaljastuse likvideerimiseks ja asendamiseks tuleb täpsustada Kohila vallavalitsusega ehitusprojekti koostamise staadiumis. Maapinnaga ühendatud haljasala osakaal kogu planeeritavast alast peab olema minimaalselt 15%. Eelistatud on kompaktsed ning terviklikult toimivad haljasalad. Haljasalalt näha ette võimalus pääseda otse perspektiivsele jõepromenaadile.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoonete, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

4.7. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumise asukoht paigutada hea juurdepääsuga asukohta, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset vaadet. Eelistatud on jäätmekonteinerite aedik, mida lahendatakse arhitektuurses projektis koos põhihoonega.

4.8. Servituudid

Planeeringu elluviimiseks on vajalik seada järgmised kasutusõigusega alad:

	Servituudi eesmärk ja kasusaaja	planeeritava keskküttetrassi servituut SW Energia OÜ kasuks		planeeritava vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituut OÜ Kohila Maja kasuks	planeeritava 10kV maakaabelliini servituut OÜ Elektrilevi kasuks	planeeritava alajaama servituut OÜ Elektrilevi kasuks	planeeritava gaasitrassi servituut Energate OÜ kasuks	planeeritava sidekanalisatsiooni servituut AS Telia Eesti kasuks	kokku katastriüksusel
Koormatavad katastriüksused:		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Lähiaadress	Tunnus	var 01	var 02						
Haigru tn 5	31701:001:0996					94			94
Haigru tn 6	31701:001:0679	560,7							560,7
Raiduri tn 1	31801:012:0012	47,6							47,6
Raiduri tänav	31801:012:0013	211							211
Raiduri tänav L1	31701:001:1245	24,7							24,7
Spordi	31801:002:0041		206,5						206,5
Sõtkä tänav	31801:012:0009	54,4	615,9	690	447,4		687,6	286	2856,7
Tööstuse tn 19a	31801:002:0120		95,7						95,7
Tööstuse tn 29a	31701:001:0705		956,6						956,6
Tööstuse tn L4	31801:002:0046	623,3						44,3	667,6
Urge tee T1	31701:002:0432		271,3				75,4	130	476,7
Kokku võrguvaldaja kasuks:		1521,7	2146	690	447,4	94	763	460,3	6122,4

Juhul, kui ehitatakse välja liitumine gaasivõrguga, on vajalik seada järgmised kasutusõigusega alad:

- Energate OÜ kasutusõigusega ala suurusega ca 763 m² gaasitrassi rajamiseks

Juhul, kui ehitatakse välja liitumine kaugküttevõrguga, on vajalik seada järgmised kasutusõigusega alad:

- Variant 1: SW Energia OÜ kasutusõigusega ala suurusega ca 1521,7 m², juhul kui kasutatakse liitumispunkti Tööstuse tn 19f, soojustrassi rajamiseks
- Variant 2: SW Energia OÜ kasutusõigusega ala suurusega ca 2146 m², juhul kui kasutatakse liitumispunkti Tööstuse tn 19a, soojustrassi rajamiseks

NB: SW Energia OÜ kasuks tuleb seada vaid üks nimetatud kasutusõiguse variantidest, sõltuvalt valitud soojustrassi koridorist.

Täpsemalt vt Tehnovõrkude koondplaan.

4.9. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele. Kuna tegu on avaliku hoonega, kus võivad viibida lapsed, eakad ja puudega inimesed, on hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP1.

Välise kustutusvee tagamise lahendus on planeeritud vastavuses Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatule.

Hoone kasutusviis on IV (kogunemishoone: spordihoone). Vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele tuleb tuletõrjevee saamine lahendada magistraaltorustikule rajatavate hüdrantide ja/või tuletõrjevee mahutite baasil. Väliskustutusvee normvooluhulk on 30l/s 3 tunni jooksul (või 2 tunni jooksul, kui hoone projekteeritakse AKS-ga), millega tuleb arvestada veetorustiku tööprojektis hüdrandi kavandamisel. Kui vastavat hüdranti ei ole tehniliselt võimalik rajada, tuleb kompenseerida puuduolev veemaht kohapealsete veemahutitega, milliste ruumivajadus määrata hoone ehitusprojektis asendiplaanil. Nõuded tuletõrjeevarustusele täpsustuvad ehitusprojektis vastavalt projekteeritud hoone funktsioonile.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Hoone sisemine tuletõrjeevarustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

4.10. Keskkonnakaitse abinõud

- Liikluspõhise ja tehnoeadmetest tulenev müra hoolekandeametuse elu- ja magamisruumides peab vastama Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 p2, § 7 p7 lubatud müra normtasemele;
- Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Eesti radooniriski levilate kaardile asub planeeritav katastriüksus madala kuni normaalse radoonisisaldusega pinnase piirkonnas. Kuna planeeritaval alal võib esineda karstinähtusi, mis suurendavad radooniriski, ja seoses võimaliku ohuga suure hulga inimeste tervisele tuleb hoone projekteerimisel kohustuslikus korras tellida hoone kavandatud asukohas radooniuuring, mille tulemuste põhjal on võimalik hinnata radoonitõrje meetmete vajalikkust ja anda täpsed lahendused hoone ehitusprojektiga vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;

- Planeeringus kavandatud tegevusega kaasneda võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirdub planeeritava katastriüksuse ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolmu. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.
- Tegevusala asub Maa ameti 1:50 000 geoloogilise baaskaardi andmetel nõrgalt kuni keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemist tuleb vältida (VeeS § 35 lg 1). Põhjavee hea seisundi tagamiseks ei tohi seda tööde käigus reostada (VeeS § 34 p 1).

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoone ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- territooriumi visuaalne piiritlemine haljastuse ja pinnakatetega;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

5. Tehnovõrgud

5.1. Üldinfo

Planeeringus kajastatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja kuuluvad täpsustamisele hoone projekteerimise käigus vastavalt hoone suurusele paiknemisele ja sihtotstarbele. Käesoleva planeeringu lisadeks olevad tehnilised võrguoperaatorite tingimused ei ole aluseks detailplaneeringule järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamisel.

5.2. Veevarustus

Planeeritud hoone veevarustus lahendatakse vastavalt OÜ Kohila Maja 22.06.2020 tehnilistele tingimustele. Nimetatud tingimused on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa. Olmeveega varustamiseks (45 m³/d (Qkesk) ja 60 m³/d (Qmax)) rajatakse veetorustik ja liitumispunkt, mis ühendatakse olemasoleva ühisveevärgi torustikuga Sõtkka tänaval, mille tarbeks rajatakse uus sadulühendus Tehnovõrkude koondplaani näidatud asukohas. Torustik rajatakse PE või PP plasttorudest, nominaalrõhule PN 10 ning markeeritakse kontrolltraadiga varustatud märklindiga. Liitumispunkt ühisveevärgiga liitumiseks on planeeritud avalikult kasutatavale maale, 1m väljaspoole krundipiiri.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk vähemalt kahekordsele hoonestusele. Kolmekorruselise hoone projekteerimise korral lahendada rõhutõstemeetmed ehitusprojektiga.

Veevarustuse ühisvõrgu magistraaltorule Sõtkka tänaval on planeeritud tuletõrjehüdrandi rajamine, eesmärgiga tagada väliskustutusvee vooluhulk 30l/s 3 tunni jooksul. Kui see osutub tehniliselt võimatuks, rajatakse tuletõrjeveemahutid (vt Tehnovõrkude koondplaan).

5.3. Reovee kanalisatsioon

Planeeritud hoone reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt OÜ Kohila Maja 22.06.2020 tehnilistele tingimustele. Nimetatud tingimused on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Veeettevõtte poolt tagatavad reovee vastuvõtu kogused DP alalt on 15 m³/d (Qmax). Planeeritud hoone tarbeks vajaliku vastuvõetava reovee kogus (m³/päev) on tehniliselt võimalik juhul, kui rekonstrueeritakse Sõtkka tänaval asuv reoveepumpla RP -19. Reoveed juhitakse isevoolselt Sõtkka tänaval asuvasse kanalisatsiooni pumplasse RP-19. Selleks rajatakse liitumiskaev kuni 1m kaugusele väljaspoole krundipiiri, tänavamaale. Liitumiskaevu mõõdud - min DN põhitorule on 160 mm ja tõusutorule 400 mm. Isevoolne ühiskanalisatsioonitorustik nähakse ette minimaalselt DN 160 PVC või PP plasttorudest SN8.

Sademevee juhtimine reovee kanalisatsioonisüsteemi on keelatud.

Hoone projekteerimise käigus võib kirjeldatud lahenduse asemel kasutada ka survekanalisatsiooni vastavalt tehnilistele tingimustele.

Rajatavad kanalisatsiooniehitised peavad vastama VeeS § 137 alusel keskkonnaministri 31.07.2019 vastu võetud määruse nr 31 „Kanalisatsiooniehi tise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ nõuetele.

5.4. Sademevee kanalisatsioon

Piirkonnas puudub sademeveekanalisatsiooni võrk ja sademevee, drenaažvee, sh liigvee ärajuhtimine ühisvoolsena on keelatud ning nende vete ärajuhtimine lahendatakse eraldi.

Sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses krundi piires. Selleks tuleb võimalusel kasutada vett läbilaskvaid katendeid parklas. Kõva kattega pindadelt ja katustelt kogutavat sadevett tuleb puhastada võimalikult saastest krundisiseselt, kasutades õli- ja liivapüüdnureid. Detailplaneeringu kooskõlastamise käigus hinnatakse sademete viibetiigi rajamise võimalikkus ja otstarbekus. Kogutud ja puhastatud sademevesi, mida ei ole võimalik immutada pinnasesse krundisiseselt, juhitakse torustikuga Keila jõkke, mille tarbeks tuleb taotleda vee erikasutusluba. Tehnovõrkude koondplaani näidatud õlipüüdnurite ja krundisisesed sademeveekanalisatsiooni asukohad on põhimõttelised ja kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti.

Krundi kõva kattega pindadelt valguva sademe vooluhulga puhul arvestatakse tipukoormusega ca 200l/s, mida tuleb täpsustada ehitusprojekti. Sademevett on soovitatav kasutada ka kastmiseks. Sademevee juhtimine reovee kanalisatsioonisüsteemi on keelatud.

Rajatavad kanalisatsiooniehitised peavad vastama VeeS § 137 alusel keskkonnaministri 31.07.2019 vastu võetud määruse nr 31 „Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus“ nõuetele.

5.5. Elektrivarustus

Planeeritud hoone elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 353343. Nimetatud tingimused on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa.

Krundil nähakse ala uue komplektalajaama rajamiseks tänava äärde. Alajaama teenindamiseks jääb ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Salutaguse 10kV õhuliini mastist 8. Alajaama kõrvale krundipiirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Planeeringuga on kavandatud 3x500A võrguühendus. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ehitusprojekti ette maakaabliga.

Elektrirajatiste servituudialad ja kaitsetsoonid on näidatud tehnovõrkude koondplaani.

5.6. Välisvalgustus

Krundisisesed välisvalgustus lahendada koos hoone projektiga hoone elektrisüsteemi baasil. Tänavavalgustusele eraldi tehnilisi tingimusi ei ole taotletud. Sõtkatänavavalgustus kuulub lahendamisele tänava projektis. Seoses käesoleva planeeringuga ei ole ettenähtud olemasoleva tänavavalgustuse ümberehitamist.

5.7. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks nähakse ette uue sidekanalisatsiooni trassikoridor Tööstuse 25b krundi kõrval paiknevast T7 sidekaevust planeeritava krundini. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0.7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alla. Täpsed lahendused anda trassi tööprojekti.

5.8. Soojus- ja/või gaasivarustus

Kavandatava hoone soojusvarustus lahendatakse, kas kaugkütte või gaasikütte baasil.

Planeeritavast alast liitumine kaugküttega on kavandatud ühe alternatiivina kaugkütte katlamajast Tööstuse tn 19f ja teise alternatiivina Tööstuse tn 19a olemasolevast trassist. Planeeritava kinnistu soojusvarustus lahendatakse vastavalt OÜ SW Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6.15.2021.

Gaasivarustus lahendatakse vajadusel vastavalt Energate OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 29.06.2021.a./T – 558. Gaasipaigaldis kavandada teede äärde tee-allasse ja liitumispunktid (sulgeseade) planeerida kinnistute piirile. Planeeringuala välised liitumispunktid, planeerida Urge tee T1(31701:002:0432), rajatavasse Energate OÜ kesksurve ($MOP \leq 4$ bar) mõõdusõlme. Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena tee-allasse ja vastavalt „Seadmeohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele.

Täpsem hoone soojusvarustus lahendatakse projekteerimise käigus.

6. Planeeringu elluviimine

6.1. Üldinfo

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asutud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte kokkuleppel. Koostöö käigus pannakse paika avalike rajatiste ja infrastruktuuride rajamise maht ja finantseerimise tingimused.

Tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt asjaosaliste kokkulepetele.

6.2. Elluviimise etapid

Huvitatud isik võib, kuid ei ole kohustatud viima detailplaneeringut ellu pärast kehtestamist ühe etapina. Planeeringuga kavandatu on võimalik jagada kahte realiseerimisfaasi: I etapp – jalgpalli sisehall ja II etapp – ujula osa.

Vastavalt on võimalik ka ehitusprojekt koostada kas kogu hoonele tervikuna, kogu hoonele tervikuna kahe-etapilise realiseerimisega või esmalt ainult jalgpalli sisehallile hilisema laiendamisega eraldi ehitusprojekti alusel.

II JOONISED

III LISAD

IV MENETLUSDOKUMENDID

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED