



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-7-2024

RAPLA MAAKOND, KOHILA VALD, KOHILA ALEV
PIIRIÄÄRE HALJAK- JA PIIRIÄÄRE PÕIK
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:

Kohila Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Kohila Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostas:

Paabor Projekt OÜ

Koostaja:

Marlen Paabor

magistrikraad maastikuarhitektuuris

Diplomi nr MB007187

/allkirjastatud digitaalselt/

Kontrollis:

Gerly Toomeoja

Volitatud maastikuarhitekt (tase 7)

kutsetunnistuse nr 220626

/allkirjastatud digitaalselt/

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Olemasolev olukord	6
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	10
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	11
7. PLANEERINGULAHENDUS	12
7.1. Krundi hoonestusala määramine	12
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	12
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	14
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	16
7.5 Ehitistevahelised kujud	17
7.6 Tehnovõrkude lahendus	17
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	20
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	20
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	21
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	22
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	24
Detailplaneeringu koosseis	
• Detailplaneeringu seletuskiri	
• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	M 1:5000
• Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
• Joonis 3 – Tugiplaan	M 1:500
• Joonis 4 – Põhijoonis	M 1:500
• Joonis 5 – Tehnovõrgud ja kitsendused	M 1:500

SELETUSKIRI

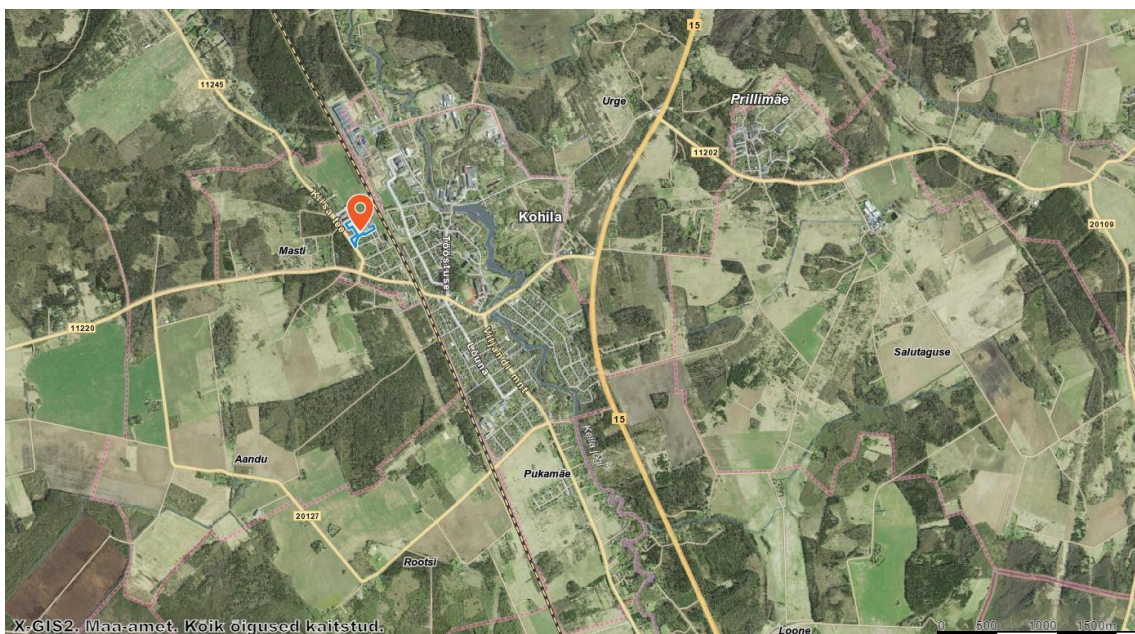
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Kohila Vallavalitsuse 04.07.2024 korraldus nr 2-2/185 Piiriääre haljak- ja Piiriääre põik maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Kohila alevi loode servas (*skeem 1*). Planeeringuala moodustavad Piiriääre haljak- ja Piiriääre põik katastriüksused. Planeeringuala suurus ca 1,9 ha. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Piiriääre haljak- ja Piiriääre põik maaüksuse:

- kruntideks jagamine;
- kavandatud kruntide sihtotstarvete määramine;
- hoonestusalade määramine;
- ehitisealusepinna määramine;
- ehitusõiguse määramine;
- ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste põhimõtete määramine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ning liikluskorralduse põhimõtete määramine.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kohila Vallavalitsuse 04.07.2024 korraldus nr 2-2/185 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ koos lisadega;
- Kohila Vallavalitsuse eskiis detailplaneeringu algatamiseks;

- Kohila valla üldplaneering (Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsus nr 40);
- Kohila valla jäätmehoolduseeskiri (Kohila Vallavolikogu 31.03.2022 määrus nr 3);
- Kohila valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri (Kohila Vallavolikogu 27.05.2014 määrus nr 15);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja/või nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia24 OÜ poolt septembris 2024.a. Töö nr. 0936-24. Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala osaliselt elamu maa-alal ja osaliselt loodusliku haljasala ja parkmetsa maa-alal. Üldplaneeringuga kavandatud elamualade realiseerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele sotsiaalse taristu osade, ühistranspordivõimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga. Elamute liitumine ühiseveevärgi ja -kanalisatsiooniga on kohustuslik.

Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust.

Üldplaneeringu järgselt on kavandatud planeeringualale ca 8000 m² ulatuses elamu maa-ala juhtotstarve, ca 6050 m² ulatuses looduslikku haljasmaa ja parkmetsa maa-ala juhtotstarve ning ülejäänud ala on sõidutee ja transpordimaa juhtotstarbega. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.5 toob välja, et üldplaneering annab 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. Sellest tulenevalt on detailplaneeringuga täpsustatud planeeringualal haljasalade ja elamumaade asukohti vastavalt vajadustele. Eelkõige määras kruntide asukohtade muudatusvajaduse loomade liikumissuunad mis on ida-lääne suunas, mitte põhja-lõuna suunas. Detailplaneeringuga kavandatud asukohtade muutmine ei too kaasa üldplaneeringu lahenduse ulatuslikku muudatust - planeeritud on 7045 m² ulatuses elamumaa sihtotstarbega krunte, mis on ca 1000 m² vähem kui üldplaneeringuga määratud juhtotstarve

ning planeeritud on 7991 m² ulatuses üldkasutatava maa sihtotstarbega krunte, mis on pea 2000 m² rohkem kui on üldplaneeringu järgne juhtotstarve. Muudatused on planeeringuala ulatuses elamumaa puhul on -12% ning haljasala puhul +32%. Kuna muudatused on alla 50% planeeringualal siis ei saa seda lugeda ulatuslikuks muudatuseks.

Detailplaneering on seega kooskõlas kehtiva Kohila valla üldplaneeringu eesmärkidega.

Skeem 2. Väljavõte Kohila valla üldplaneeringust



Juhtotstarbed

-  Elamu maa-ala
-  Loodusliku haljasmaa ja parkmetsa maa-ala
-  Äri maa-ala
-  Planeeritav jalg- ja jalgrattatee (maakonnaplaneeringust tulenev)
-  Planeeritav rohevõrgustiku haljasala
-  Planeeritav sõidutee
-  Planeeritav tiheasustusala

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda jaotises ÜP seletuskirjas ptk 2 toodud üldtingimustest, väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ÜP seletuskiri ptk 3) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ÜP seletuskiri ptk 4).

6.2 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kohila vallas Kohila alevi loode servas. Planeeringu ümbruskonnas on peamiselt elumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused ning üksikud tootmismaa ning ärimaa sihtotstarbega katastriüksused. Põhja, suunalt piirneb planeeringuala transpordimaaga (Serva tänav). Ida suunal piirneb planeeringuala elumumaadega (Serva tänav 4, Serva põik 1, 2, 4 ja Ääre tn 4) ning transpordimaa Ääre tänav katastriüksusega. Teisel pool Ääre tänavat asub üldkasutatav maa (Raudteeääre), mis on kasutusel kohalike elanike aiamaadena. Lõuna suunalt piirneb planeeringuala elumumaadega (Ääre tn 2, Piiriääre tn 1, 1a, 3a) ja transpordimaaga (Piiriääre tänav). Lääne suunalt piirneb planeeringuala elumumaadega (Kiisa tee 4, 6, 8 ja 10) ning transpordimaaga (Kiisa tee), millel asub riigi kõrvalmaantee 11245 Kiisa – Kohila tee. Teisel pool riigiteed asub samuti üldkasutatav maa (Mastimetsa), mis on kaetud kõrghaljastusega.

Planeeritav ala koosneb Piiriääre haljak maaüksusest (kü 31701:001:0711, ruumikuju pindala 14758 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) ja Piiriääre põik maaüksusest (kü 31801:003:0014, ruumikuju pindala 3461 m², sihtotstarve transpordimaa 100%).

Juurdepääs Piiriääre haljak ja Piiriääre põik katastriüksustele on tagatud riigiteelt 11245 Kiisa-Kohila tee (liikluspind Kiisa tee) Serva tänav (kü 31707:001:0514) ja Serva põik (kü 31801:003:0015) kaudu.

Planeeringuala üldiseloostus: ala on üldiselt tasase reljeefiga ja vähese kõrghaljastusega, peamiselt rohumaa (kõlvikuline koosseis: Piiriääre haljak – looduslik rohumaa 8627 m², õuema 5550 m², muu maa 580 m²; Piiriääre põik – haritav maa 1030 m², looduslik rohumaa 1479 m², õuema 448 m², muu maa 504 m²). Maaüksused on ehitusregistri andmetel hoonestamata. Osaliselt asub Piiriääre haljak katastriüksusel Ääre tn 2 kõrvalhoone külge rajatud kuur. Alal paiknevad mitmed elektripaigaldiste transiit kaablid ja kandepostid. Planeeringuala kasutavad eelkõige piirnevate katastriüksuste omanikud (sh mõnel juhul ka juurdepääsuna tagahoovi), puhkeotstarbelisi rajatisi pole rajatud.

Foto 1. Vaade planeeringualale (Maa-amet mai 2024)

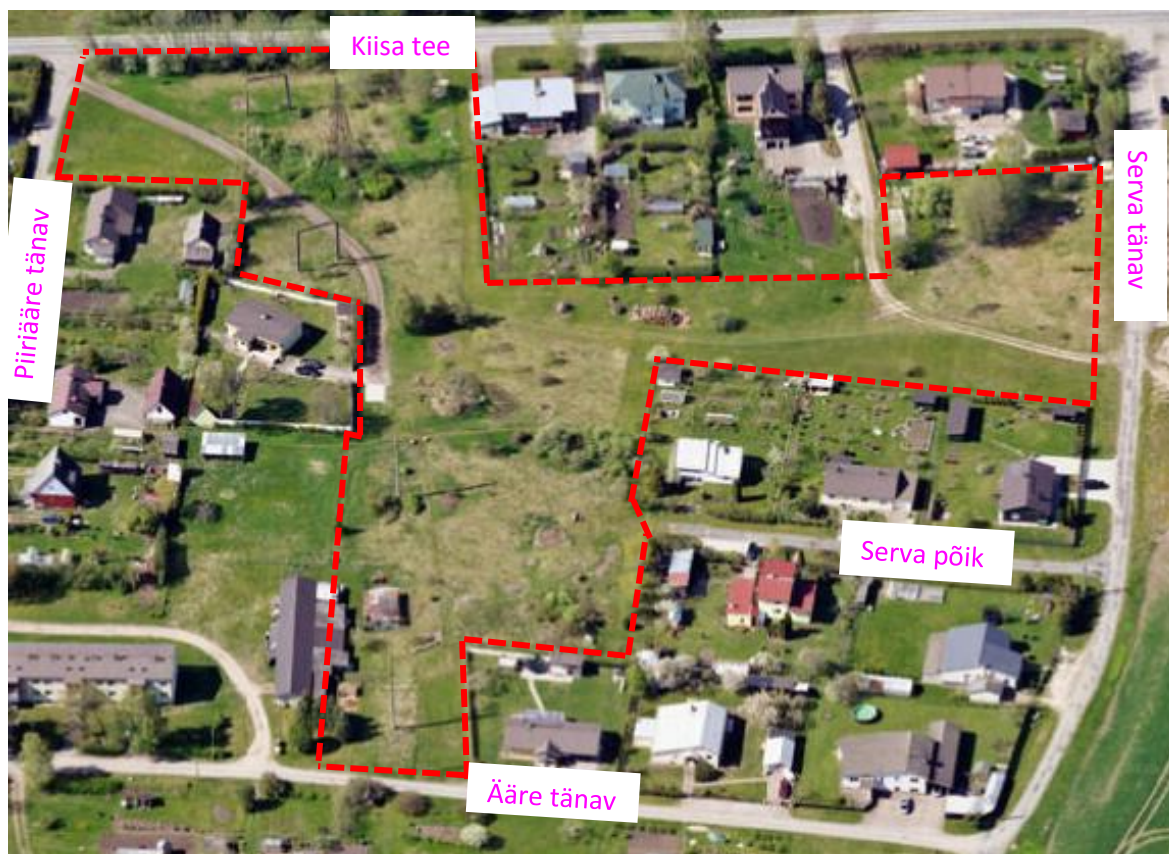


Foto 2. Vaade planeeringualale (september 2024)



Foto 3. Vaade planeeringualale (september 2024)



Foto 4. Vaade Piiriääre põik tänavale (september 2024)



Foto 5. Vaade Serva põik tänavale (september 2024)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Riigitee kaitsevöönd vastavalt EhS § 71 lg 3 **10 m** (11245 Kiisa-Kohila tee)
- Elektrikõrgepingeliini kaitsevöönd **25 m** (Kiisa – Kohila ja 35kv AS-70)
- Elektri madalpingekaablite kaitsevööndid **1 m**
- Elektri õhuliini kaitsevöönd **2 m**
- Sidekaabli kaitsevöönd **1 m**

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-amet)



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub hoonestatud elumumaade piirkonnas. Kontaktvööndis asuvad peamiselt hoonestatud elumumaa katastriüksused, ida suunal asub planeeringuala läheduses üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, kus asuvad aiamaad, lääne asub läheduses üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, mis on kaetud kõrghaljastusega. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja lisainfo on kajastatud joonisel 2.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kontaktvööndis asuvad peamiselt eluhooned, millel on valdavalt kaldkatused (peamiselt viilkatused ja kelpkatused). Välisfassaadis on kasutatud puitu, kivi ja krohvi. Hooned on nii 1- kui ka 2-korruselised. Planeeringualaga piirnevate üksikelumute ehitisealused pinnad jäävad ehitisregistri andmetel 76 - 191 m² vahemikku. Planeeringualaga piirnevate üksikelumutega katastriüksuste suurused jäävad vahemikku 1100 – 2393 m².

Foto 6. Kontaktvööndi hoonestus (Maa-amet mai 2024.a)

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Vastavalt Planeerimisseaduse §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesolev detailplaneering planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud kehtiva ja koostamisel oleva Kohila valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas ja koostamisel olevas üldplaneeringutes välja toodud nõudeid. Planeeringuala asub tiheasustusalal. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala väga hea ligipääsuga kohas. Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks võetud koostatava Kohila valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.1 tingimused ja Kohila vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused.

Samuti on arvestatud detailplaneeringu koostamisel Planeerimisseaduse § 8-ga, mis toob välja, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Olemasolev haljasala ei ole aktiivselt kasutatav valla elanike poolt ja ei näe välja ülemäära esteetiline. Kohalikud elanikud on kasutanud Piiriääre haljak katastriüksust enda vajadusi silmas pidades. Kohalikul omavalitsusel ei ole sellises suures ulatuses haljasala võimalik tihti heakorrastada (näiteks niita iganädalaselt) ning ala vajab uut hingamist. Elukeskkonda parandatakse detailplaneeringuga läbi selle, et olemasolev pooleldi kasutusest väljas olevale platsile leitakse uusi kasutusvõimalusi. Kuna planeeringuala asub üksikelamute piirkonnas, siis antud lahendus sobitub keskkonda. Detailplaneeringu elluviimisel luuakse turvaline ja kasutajasõbralik keskkond. Lisaks korrastatakse piirkond ja ühendatakse kaks tupikteed, et oleks tagatud mugavam liikumine. Detailplaneeringuga on välja pakutud lahendus, mis ei riku olemasolevaid väärtusi. Olemasolevad tehnovõrgud on lisanduva hoonestusega võimalised toime tulema.

7. Planeeringulahendus

Planeeringuga jagatakse Piiriääre haljak ja Piiriääre põik katastriüksused 12 krundiks, millele üheksale määratakse elamumaa sihtotstarve, ühele transpordimaa sihtotstarve ja kahele üldkasutatava maa sihtotstarve. Lisaks määratakse kruntidele Pos 1-3 hoonestusalad ja ehitusõigus üksikelumute, abihoonete rajamiseks koos hoone toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja juurdepääsude võimalike asukohtadega. Transpordimaa sihtotstarbega krunt (Pos 9) abil seotakse kaks tupikteed (Serva põik ja Piiriääre põik) ühiseks sõiduteeks. Lisaks moodustatakse kuus elamumaa krunti, et need võõrandada soovi korral piirinaabritele – nende alade puhul on tegemist juba suuremal või vähemal määral eraisikute kasutuses/hoolduses olevate aladega.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 määratud hoonestusalad, mis asuvad katastriüksuse piiridest 4 m kaugusel. Nendel aladel, mis kattuvad kõrgepingeliini kaitsevööndiga on määratud piiranguga hoonestusala, mis kehtib seni kuni kõrgepingeliinid kitsendusi põhjustavad. Neile aladele on määratud ka lisatingimus, et sinna on lubatud rajada vaid abihooneid maksimaalse kõrgusega 4 m. Pärast elektri õhuliinide likvideerimist kehtivad piiranguga hoonestusalale samad nõuded nagu n-ö tavalisele hoonestusalale. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoone sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisalasid, juurdepääsuteid ja haljastust. Elamumaa kruntidele Pos 4 - Pos 8 ja Pos 12 hoonestusalasid ei määrata.

Hoonestusalad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kohila valla poolt väljastatud lähtetingimustest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	300 m ²	8,5 m / 5 m
2	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	300 m ²	8,5 m / 5 m

3	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	300 m ²	8,5 m / 5 m
4	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-
5	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-
6	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-
7	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-
8	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-
9	Tee ja tänava maa (LT) 100% // Transpordimaa 100%	-	-	-
10	Haljasala maa (HP) 100% // Üldkasutatav maa 100%	-	-	-
11	Haljasala maa (HP) 100% // Üldkasutatav maa 100%	-	-	-
12	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised (sh ka alla 20 m² pindalaga mitteehitusloa kohustuslikud ehitised). Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega kruntidel hoonete suurimad lubatud arvud krundi kohta, mis sisaldavad nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu (va kuni 20 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitised). Kuni 20 m² pinnaga mitteehitusloa kohustuslike ehitiste maksimaalset arvu ei määrata, kuid silmas tuleb pidada, et maht jääks lubatud ehitisealuse pinna sisse (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).

Suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojekti piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

Joonisel 4 näidatud planeeritud elamute ja abihoonete asukohad on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis hoonestusala ulatuses.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada planeeringualale järgnevate otstarvetega hooneid: üksikelamu (kood 11101) ning abihoone (kood 12744).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata katastriüksuste lähiaadressid järgnevalt:

Pos nr või olemasolev katastriüksuse lähiaadress	Lähiaadressi ettepanek detailplaneeringu realiseerimise järgselt	Märkused
Pos 1	Serva põik 6	-
Pos 2	Serva põik 3	-
Pos 3	Serva tänav 2	-
Pos 4	Ääre tn 4a	Võimalik liita Ääre tn 4 katastriüksusega
Pos 5	Serva põik 7b	Võimalik liita Piiriääre tn 1a (aadressi ettepanekuga Serva põik 7) või Piiriääre tn 1 katastriüksusega
Pos 6	Serva põik 9	Võimalik liita Piiriääre tn 1 katastriüksusega
Pos 7	Kiisa tee 4a	Võimalik liita Kiisa tee 4 katastriüksusega
Pos 8	Serva tänav 2b	Võimalik liita Kiisa tee 10 katastriüksusega
Pos 9	Serva põik L2	-
Pos 10	Serva põik 5	-
Pos 11	Piiriääre haljak	-
Pos 12	Serva põik 7a	Võimalik liita Piiriääre tn 1a (aadressi ettepanekuga Serva põik 7) katastriüksusega
Piiriääre tn 1a	Serva põik 7	Ettepanek on tehtud kuna juurepääs sõidukitega toimub planeeritud sõiduteelt Serva põik, mitte Piiriääre tänavalt.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Lubatud katuse tüüp
4. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Pos nr	Pos 1, Pos 2, Pos 3
Hoone lubatud välisviimistluse materjal	puit, kivi, krohv
Lubatud katusekalded	30 - 45°
Maksimaalne hoone korruselisus	2

Transpordimaale ja üldkasutatavatele aladele arhitektuurseid tingimusi ei määrata. Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse ja tänapäevaseid arhitektuurisuundi. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili ning väga kitsalt piiritletud arhitektuursed tingimused võivad piirata hea ja kena hoonestuse rajamist. Katuse tüüpe ja katusekattematerjale detailplaneeringuga ei määrata. Seda seetõttu, et kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid on ajas muutuvad (näiteks on üha populaarsemad päikesepaneelide funktsiooniga katusekatted, mis võivad peagi olla laialdaselt kasutusel). Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooned rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata katuse ja välisviimistluse materjale. Hoone tonaalsus peab sobima lähipiirkonna hoonetega – st ei tohi rajada väga eristuva ja silmatorkava (erksa) tooniga üksikelanuid.

Hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoonete arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Hoone projekti eskiislahendus tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

Piirded

Kruntidele Pos 1 – Pos 3 on lubatud rajada krundi piiridele piirdeaedu. Piirdeaia rajamisel järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont.

Haljasala

Kruntidele Pos 10 ja Pos 11 on planeeritud sihtotstarve üldkasutatava maa ja alasid on planeeritud kasutada avalike haljasaladena. Kohila valla üldplaneeringus näidatud juhtotstarbega „looduslik haljasmaa ja parkmetsa ala“ (vt skeem 2) väheneb küll Pos 3 võrra, kuid seda tasakaalustab krunt Pos 10 ja Pos 11 edelaosa, mis üldplaneeringu järgselt on määratud elamu maa-ala juhtotstarbega. Selline asukohtade vahetamine ei oma negatiivset mõju Kohila alevi arengule ja üldplaneeringuga määratud haljasala ala suureneb pärast detailplaneeringu elluviimist 1941 m² võrra. Pos 10 on planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbeks haljasala maa 100%. Krundil Pos 10 tuleb haljasala üldilmet kahjustavad hooned jms heakorrastamata objektid korrastada, kasutusele võtta või likvideerida. Ala on planeeritud jätta avatud platsiks ja ekstensiivse niitmise asemel võib jätta selle osaliselt ka niidulikuks. Krundile Pos 11 on planeeritud rajada valgustatud mänguväljak vms rekreatsiooni ala, mis teenindaks lisaks planeeringuala ja selle lähiala elanikele ka kõiki teisi selles piirkonnas elavaid elanikke. Mänguväljakule või muu rekreatsiooni alale tuleb rajada juurdepääsutee ja paigaldada sinna valgustus, et valgustada ala ka pimedal ajal ja samal ajal minimeerida võimalused pimedal ajal heakorda rikkuda.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11245 Kiisa–Kohila. Riigitee 2023.a keskmine ööpäevane liiklussagedus on 983 sõidukit. Riigitee kaitsevööndi ulatus on EhS § 71 lg 3 alusel 10 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeritud on juurdepääsud kruntidele Pos 1 – Pos 3 olemasolevatelt avalikelt tänavatelt. Kruntide Pos 1 ja Pos 2 juurdepääs on võimalik rajada rajatavalt Serva põik sõiduteelt ning Pos 3 juurdepääs on võimalik rajada Serva tänavalt.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks transpordimaa krunt (Pos 9), millele määratakse transpordimaa sihtotstarve. Pos 9 krunt on vajalik, et oleks võimalik tagada juurdepääs Pos 1 ja Pos 2 kruntidele ning lisaks parema liikluskoguvuse tagamiseks ühendatakse see olemasoleva Piiriääre põik tänavaga. Ühise tänava nimetuseks jääb Serva põik, sest Piiriääre põik tänav järgi piirnevatele katastriüksustele lähiaadresse pole määratud. Planeeritud juurdepääsutee rajatakse tolmuva kattega, mis on minimaalselt 4,5 m laiune. Lisaks on planeeritud tee äärde tänavavalgustus ja kõvakattega jalakäijate tee, (st asfalteeritud või sillutiskividega), sest see on piirkonda sobilik ja lähtuvalt kasutusotstarbest ka vajalik. Jalakäijate tee on planeeritud rajada sõiduteest põhja poole, kuna see võimaldab paremini selle ühendamist projekteeritud Kiisa-Kohila kergliiklusteega (Kohila valla arengukava 2023-2035 tegevuskava p2.4.2 on kergliiklustee Kiisa Kohila ehitamine kavandatud vahemikus 2025-2035 a.). Selline lahendus loob sujuvama liikumisvõimaluse ja parema ühenduse piirkonna teiste liiklusteedega. Lisaks olemasolev Piiriääre tänav ja Piiriääre põik ristmiku lahendus ei võimalda Serva põik tänavalt tuleval sõidukil enne riigiteele pööramist Piiriääre tänavalt korralikult reastuda. Selle tõttu on oht, et vasakpöörde riigiteele tehakse teega diagonaalselt ning parempöörde riigiteele osaliselt läbi vastassuunavööndi. Riigiteelt Kiisa poolt tuleva sõiduki juhile ei pruugi olla Serva põik tänavalt tulevate sõidukite kavandatavad manöövrid nähtavad ja etteaimatavad. Ohutute manöövrite tagamiseks tuleb Serva põik tänav ristumiskoht Piiriääre tänavaga viia riigitee ristmikust kaugemale (soovituslik asukoht joonistel 4 ja 5, täpne asukoht ja kuju määratakse projekteerimisel). Lisaks kuna Kiisa tee 2b kinnistu piiril asuv hekk takistab nähtavust, tuleb standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuete täitmiseks paigaldada Piiriääre tänavalt riigiteele väljasõidul liiklusmärk „Peatu ja anna teed“.

Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas riigitee 11245 Kiisa-Kohila tee osas on 50 km/h. Munitsipaalomandis olevatel Piiriääre tänavalt ja Serva tänavalt on kiirusepiirang 30 km/h. Joonisel 5 „Tehnoloogid ja kitsendused“ kujutatud nähtavuskolmnurgad vastavad kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“. Peatee peatumisnähtavust (PN1) ei ole nimetatud määruse § 24 lõige 3 alusel määratud, kuna liituv tee liikumissagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas. Riigitee ristmiku puhul on peatee liitumisnähtavus (LN1) 80 m ning liituv tee liitumisnähtavus (LN2) 7 m, munitsipaalteedel on liitumisnähtavus (LN1) 40 m ning liituv tee liitumisnähtavus 7 m. *Liitumisnähtavus on vahemaa, mida peab nägema ristmikule saabuv juht teise tee suunas, et oleks võimalik hinnata olukorda, mil ta saab ohutult pöörduda teisele teele või ületada seda, nii et teisel teel liikuv sõiduk ei pea oma kiirust vähendama ja juht liitub peatee liiklusvoogu ilma seda häirimata.*

Serva põik (31801:003:0015) sõidutee teekate on käesoleval hetkel vaid 3,5 m laiusega, Serva põik sõidutee hea läbitavuse nimel tuleks lisaks planeeritud sõiduteele ka laiendada Serva põik katastriüksusel asuvat olemasolevat sõiduteed samale laiusele nagu planeeritud sõidutee. Serva

põik teekatte laiendamise projekteerimise ja ehitustööd on rangelt soovituslik teha koos ja kooskõlas Pos 9 planeeritud sõiduteega.

Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra. Kohila valla koostamisel oleva üldplaneeringu raames koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise keskkonnamüra hinnangu (koostas Kajaja Acoustics OÜ). Perspektiivse mürahinnangu järgselt vastab müratase planeeringualal normtasemetele – olles päevasel ajal (7:00-23:00) vahemikus 40...50 dB. Seega välisõhu müratasemed on normtasemetel.

Projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB). III kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 60 dB, öösel 50 dB).
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiamet menetlusse.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Kruntide Pos 1 - Pos 3 puhul tuleb lahendada parkimine krundisiseselt parkimisala näol. Parkimiskohtade arv krundil on planeeritud 3 tk.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud, mis kuuluvad piirkonna vee-ettevõtjale OÜ Kohila Maja. Vee-ettevõtja väljastas detailplaneeringu

koostamise alguses ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tehnilised tingimused (vt täpsemalt lisade kaustas). Liitumine on planeeritud olemasolevatest torustikest Serva tänaval ja Serva põik tänaval. Vee-ettevõtte poolt tagatavad olmevee kogused planeeringualale on 1,8 m³/d.

Veevarustus

Liitumispunktid ja torustikud (võimalikud asukohad on näidatud Joonisel 5) olemasolevatest tänavatorudest rajatavate maakraanideni näha ette DN 32, PE plasttorud, nominaalrõhule PN16, ühendusena keevispuursadul, markeerida kontrolltraadiga varustatud märklindiga. Kõikidele planeeritud elamukinnistutele on nähtud ette maakraani DN25 rajamine kuni 1 m kaugusele elamumaa kinnistu piirist avalikult kasutatavale (tee)maale. Ühele kinnistule mitme liitumispunkti rajamine on keelatud. Täpsemad tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks on leitavad OÜ Kohila Maja kodulehelt. Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.

Peale detailplaneerimisprojekti kehtestamist, kogu ala liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasumist projekteerib ja ehitab Arendaja välja planeeringuala ehitusprojekti kohase veetaristu (käesoleval juhul torulõigud olemasolevast taristust koos liitumispunktidega (maakraanid, kanalisatsiooni liitumiskaevud), kui osapooled ei lepi kokku teisiti.

Kanalisatsioon

Vee-ettevõtte poolt tagatavad reovee kogused planeeringualale on 1,8 m³/d.

Liitumispunktide planeeritud asukohad (kaevud K-6-4a, K-6-13, K-6-12) on näidatud joonisel 5. Vajadusel tuleb eelpool nimetatud kaevud välja vahetada. Kanalisatsioonitorustik liitumispunktide kuni kinnistute piirile rajatava liitumiskaevuni näha ette DN 160 PVC SN8 plasttorudest. Igale planeeritud elamukrundile tuleb rajada liitumiskaev kuni 1 m väljaspool kinnistu piiri reovete ärajuhtimiseks. Liitumiskaevu mõõdud - min DN põhitorule on 160 mm ja tõusutorule 200 mm. Liitumiskaevud ühiskanalisatsiooniga projekteerida avalikult kasutatavale maale. Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine on keelatud. Maksimaalne lubatud paisutuskõrgus liitumispunktis on liitumiskaevu kaane kõrgusmärk. Täpsemad tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks on leitavad OÜ Kohila Maja kodulehelt. Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.

7.6.2 Sademevesi

Kruntidel Pos 1, 2 ja 3 on võimalik lahendada sademevesi krundi sisese kogumismahutiga kastmisvee võtmiseks ja mahuti täitumisel täiendav vesi immutada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Sademevee kogumine (mahuti) on oluline, et vähendada kvaliteetse joogivee ebamõistlikku tarbimist näiteks kastmiseks. Silmas tuleb pidada, et üleliigsed sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkrundidele ega teele. Ühist sademeveetorustikku planeeritud ei ole kuna katastriüksustel on võimalik tagada sademevee ärajuhtimine pinnasesse.

Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega. Viibeaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (parklate rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid), kasvukast või vihmapeenar. Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodud (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus).

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevarustuse tagamine on võimalik planeeringuala vahetus läheduses olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest. Planeeringuala läheduses paiknevate maapealsete hüdrantide asukoht on näidatud joonisel 3, 4 ja 5. Pos 3 tuletõrje veevarustuse tagab Serva tänav ja Kiisa tee ristmiku vahetus läheduses asuv tuletõrjehüdrant ning Pos 1 ja Pos 2 tuletõrje veevarustuse tagab Piiriääre tänav ja Kiisa tee ristmikul asuv tuletõrjehüdrant.

7.6.4 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on nähtud ette lähiala olemasolevatest elektrirajatistest. Krundi Pos 3 toide on nähtud ette Masti:(Kohila) AJ fiidrist F4. Kruntide Pos 1 ja Pos 2 toide on nähtud ette Ääre:(Kohila) AJ fiidrist F1, sisselõikega maakaablist AXPk.4x70, mis kulgeb pikki läbi Piiriääre haljaku kinnistut. Tänavavalgustuse elekter on võimalik saada olemasolevast tänavavalgustuse liitumisest Serva põik tänaval. Liitumised uutele objektidele tuleb rajada 0,4 kV maakaabelliinist. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele ühekohalisena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktide ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrgud ja kitsendused“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Lisaks on lubatud paigaldada päiksepaneele. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise või ettevõtte tarbeks.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoone soojavarustus lahendatakse projekteerimise staadiumis. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päiksepaneeled (mh on lubatud paigaldada päiksepaneele nii hoonete fassaadile kui ka katustele). Vertikaalne maaküte on lubatud vaid juhul kui enne projekteerimist tellitakse eksperthinnang kus on näidatud ala geoloogiline ehitus, kui sügavad võivad puuraugud olla ja mitu puurauku võib rajada ning nende järgi projekteeritakse.

7.6.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik tagada mobiilselt, samas ei ole keelatud ka liituda sidekaablitega kui selleks lähialal võimalus tekib. Hetkel asuvad lähimad võimalikud liitumiskohad liiga kaugel (liitumine on võimalik Põllu tänaval asuvast sidekanalisatsioonist). Detailplaneeringus ei ole näidatud perspektiivseid sidekaablite asukohti, kuna hinnanguliselt on kulud kaabli rajamiseks kolmele elamumaa krundile ebaproportsionaalselt suured ning piirkonnas on võimalik normaalsel kiirusel sideühendus saavutada ka läbi õhu. Kui sidekaablid siiski lähipiirkonda (nt Serva tänav, Piiriääre tänav, Ääre tänav või Kiisa tee äärde) rajatakse, siis lahendatakse nende paiknemine planeeringualal projekteerimise staadiumis.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asuvad üksikud puud ja põõsad. Olemasolev kõrghaljastus, milleks on peamiselt kõrged leht- ja okaspuud, on lubatud likvideerida vaid mahus, mis jääb ette planeeritud ehitiste ehitusele hoonestusalal ning lubatud on likvideerida võsa. Planeeringualaga piirnevatele ja planeeritud kruntidele on soovituslik rajada hekk Pos 11 ja 10 poolsetele piirile, et tagada privaatsus elamumaal. Sademevee immutamiseks on vajalik vähemalt 50% krundist katta haljastusega (muruga), sh rajada parkimisalad jms kõvakattega alad nii suured kui vajalik ja nii väiksed kui võimalik. Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel antakse järgmised soovitusel:

- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole soovituslik;
- ekstensiivse niitmise asemel võib jätta haljasalad osaliselt ka niidulikeks (niita hooajal 1-2 korda). Eriti soovituslik on see Pos 10 avalikul haljasalal;
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks rajada teepoolsele piirile haljastust (väiksemad puud, põõsad).

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoone vahetus läheduses
- 3) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kvaliteetse tehnika kasutamine (kaamerad, turvafirma vms)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmed (pinnas, ehituspraht jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mittetekitavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahti ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid.

Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut taimkattes ja pinnasesse.

Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

7.8.2 Jäätmehooldus

Kohila valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, nõuded jäätmete liigiti kogumiseks, ehitus- ja lammutusprahi ning tervishoiu- ja veterinaarteenuse osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra, järelevalve korralduse ning jäätmekäitluskohtade järelhoolduse nõuded Kohila valla haldusterritooriumil. Eeskirja nõuded on täitmiseks kõigile Kohila vallas tegutsevatel juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Hoone projektis tuleb jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil. Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.3 Valgusreostus

Detailplaneeringuga määratakse järgnevad meetmed valgusreostuse vähendamiseks: lubatud ei ole valgustuse suunamine ülespoole ("taevasse"). Valgustus tuleb planeerida selliselt, et see ei häiriks teedel liiklejaid (ei pimestaks) ja naabruses elavaid inimesi.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestised ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Lisanduvate hoonete rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas üldplaneeringuga, mis suunab asustusstruktuuri. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol ja tiheasustusala tihendamine, mitte laiendamine. Välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Lisaks korrastatakse haljasala ning antakse sellele uus hingamine ning rajatakse uus tolmuvaab kattega sõidutee ja jalgteed. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale

võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna planeeringuala on juba hoonestatud ja keskkond on inimtegevuse poolt mõjutatud. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoone rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist.

Planeeringualal asub metsloomade ehk ulukite (kitsede, rebaste, jäneste, siilide) liikumistee rohekoridor (ulukid liiguvad planeeringualast lääne poole jäävast metsast läbi avaliku ala ja aiamaade planeeringualast kirdesuunas asuvale põllule), mille trajektooriga on detailplaneeringu koostamisel arvestatud ning selles asukohas ei ole kavandatud piirdeaedu ega muid liikumist piiravad elemente (liikumistee on võimalik läbides krunte Pos 11, ületades krundil Pos 9 asuva sõidutee, ning liikudes läbi Pos 10 aiamaade suunas). Detailplaneeringu lahenduses tagatakse loodusliku haljasala säilimine piisava puhverkoridorina, et kaitsta piirkonna ökoloogilist tasakaalu. Puhverkoridor ühendab lähialas paiknevaid looduslikke alasid, mis aitab säilitada kohaliku elurikkuse. Lisaks võimaldatakse loomade vaba liikumine, mis on oluline loodusliku rändeteede säilitamiseks. Lahendus arvestab nii piiride paralleelsusi, looduskaitselisi väärtusi kui ka inimeste elamistingimuste parandamist. Sellest tulenevalt võib öelda, et metsloomadele planeeringualal kavandatud tegevus ülemäära negatiivseid mõjusid ei põhjusta.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline ulatuslik negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus on tehnovõrkudele. Servituutide/isiklike kasutusõiguste alade võimalikud asukohad on näidatud joonisel 5. Servituudid tuleb seada nii elektriablitel Elektrilevi OÜ kasuks, kui ka vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktideni OÜ Kohila Maja kasuks.

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima detailplaneeringust huvitatud isik või katastriüksuse igakordne omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Tehnovõrgud rajatakse koostöös nende haldajatega (side, vesi

ja kanalisatsioon, elekter). Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete ja parklate asukohad ja mahud, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismistavale ja heale projekteerimistavale.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse.

Planeering viiakse ellu ühes etapis. Esimesena moodustatakse krundid ja rajatakse valgustatud tolmuva katteda sõidutee, seejärel või paralleelselt rajatakse tehnovõrkude liitumispunktid planeeritud kruntideni Pos 1-3. Viimasena rajatakse kruntidele Pos 1-3 hooned, krundisisesed tehnovõrgud ja haljastus ning teostatakse Pos 10 krundil kuuri likvideerimistööd koostöös kuuride kasutajatega ja rajatakse planeeritud rekratsiooniala krundile .