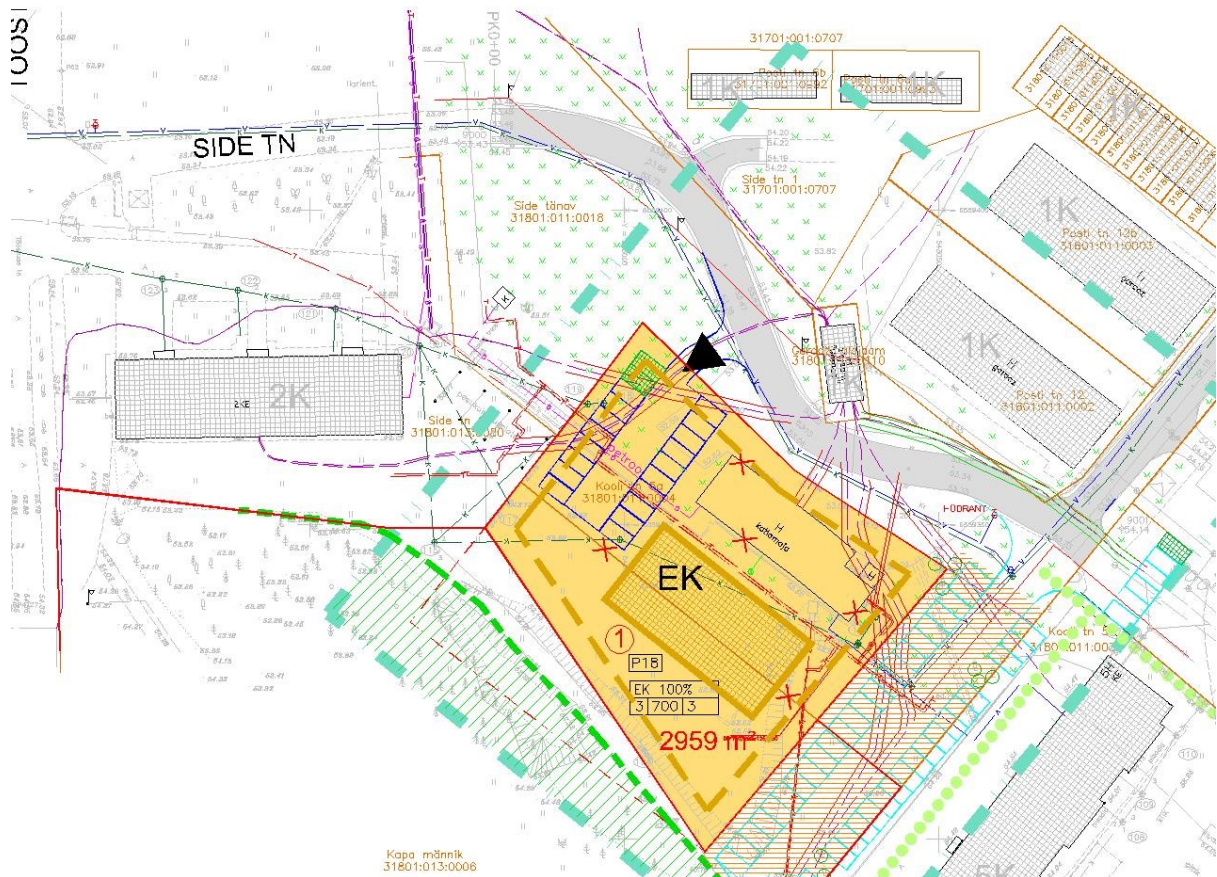


Kohila alev

SIDE TN 4 KINNISTU DETAILPLANEERING



Tellija:

Kohila Maja OÜ
kohilamaja@kohilamaja.ee

Projekteerija:

arh. Rein Ailt
volitatud arhitekt tase 7
reinait26@gmail.com

Tallinn
Märts 2025

PROJEKTI KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

1. Planeerinu algatamise taotlus
2. Kohila Vallavalitsuse 26.10.2017 korraldus nr 242
detailplaneeringu algatamine...
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 003/17
4. Kohila Vallavolikogu Maakomisjoni 23.04.2019 protokoll

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. Üldosa	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta	4
2. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.1. Planeeringuala maaksutus	4
2.2. Juurdepääsud ja teed	5
2.3. Haljastus ja maastik	5
2.4. Tehnovõrgud	5
2.5. Kitsendused	5
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed	5
4. Vastavus üldplaneeringule	6
5. Planeerimise lahendus	6
5.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maaksutus	6
5.2. Olemasolev hoonestus	7
5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
5.4. Kruntide ehitusõigused	8
5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad	9
5.6. Piirded	9
5.7. Liiklus ja parkimiskorraldus	9
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
5.9. Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ära- juhtimine	10
5.10. Tehnovõrkude lahendus	10
5.11. Veevarustus	11
5.12. Reovee kanalisatsioon	11
5.13. Elektrivarustus	11
5.14. Soojavarustus	11
6. Keskkonnatingimused	11
6.1. Keskkonnakaitse	11

6.2. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
6.3. Elukeskkonna parandamise põhimõte	13
7. Servituutide määramine p	13
8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
9. Planeeringu elluviimine	14
10. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus	14
11. Planeeringuala tehnilised näitajad	15

LISAD

Elektrivarustus tehnilised tingimused
Kaugkütte tehnilised tingimused

JOONISED

DP 1	Lähiala skeem	M 1/5000
DP 2	Tugiplaan	M 1/1000
DP 3	Põhijoonis	M 1/1000
DP 4	Krundijaotus (selgitav joonis)	M 1/1000
DP 5	Tehnovarustus	M 1/1000
Illustreerivad joonised (3)		

KOOSKÕLASTUSED

Tabel
Kohila Maja OÜ nõusolek
SW Energia kooskõlastus
Elektrilevi OÜ kooskõlastus

1. ÜLDOSA

Planeeringu eesmärk on uue korterelamumaa moodustamine tootmismaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa arvel ja ehitusõiguse määramine uue korterelamu ehitamiseks. Ka nähakse ette vallale kuuluva maa lepingulise kasutamise korraldamine Side tn 6 korterelamu parkimise paremaks korraldamiseks.

Planeering koostatakse Kohila Maja OÜ tellimisel.

1.1. Arvestamisele kuuluvad dokumendid:

1. Kohila Maja OÜ ning Kohila valla vahel sõlmitud haldusleping;
2. Kohila Maja OÜ ja Kohila valla vahel sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks;
3. Kohila valla üldplaneering;
4. Ehitusseadustik;
5. Planeerimisseadus;
6. Maaüksuse plaan;
7. Omandiõigust tõestavad dokumendid.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud Ramboll Eesti AS 10.2009 ja Tippgeo OÜ 18.09.2017 poolt koostatud maa-ala mõõdistusi.

2. PLANEERIGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Kohila alevi põhjapoolses osas Side tänava lõunaküljel. (vt joonis DP2,).

2.1. Planeeringuala maakasutus

Planeeringuala moodustab Side tn 4 tootmismaa, osaliselt Side tn 6 elamumaa, Side tänava transpordimaa ja Kapa männiku üldkasutatav maa. Planeeritava ala suurus on ca 1,2 ha. Ehitisregistri andmetel asub planeeritaval alal majandushoone 120276132 ehitisealuse pinnaga 275,1 m². Varasemalt (kuni 2011.aastani, kui rekonstrueeriti Tööstuse tänaval asuv katlamaja) on planeeringu alal asuv hoone olnud kasutuses katlamajana Kohila alevi soojavarustuse tagamiseks. Hoone kõrval asub Side tn 6 korterelamu prügimaja. Maa-alal on läbivad allmaakommunikatsioonid.

2.2. Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Side tänavalt.

2.3. Haljastus ja maastik

Planeeritava ala on hetkel kasutuses üldkasutatava rohealana, kuna puuduvad piirded. Planeeritava ala lõunaosa peale ulatub Kapa männiku kõrghaljastus peamiselt mändidena. Ülejäänud alal kõrghaljastus puudub.

Maapind on muutliku reljeefiga omamata märgatavat kallet mingis suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 52,02÷54,22 (Balti süsteemis). Kapa männikuga piirnev planeeringuala osa asub võrreldes männikuga madalamal ning männiku ja planeeringu ala piiril asub olemasolev nõva.

2.4. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal asuvad mitmed läbivad vee- ja kanalisatsioonitorud, elektri- ja side maakaablid, kütetorustik ning gaasitoru, milledest mõned võivad olla mittekasutatavad.

2.5. Kitsendused

Planeeringualal on järgmised kitsendused:

1. Tehnovõrkude kaitsevööndid;
2. Kaitstav loodusobjekt „Kapa männik“.

3. PLANEERIGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSD SEOS

Planeeringuala asub Kohila alevis linnas ümbritsetuna lääne, põhja ja ida poolt viie-, kolme ja kahekorruseliste korterelamutega. Põhja pool Side tänava vastasküljel asub elektrialajaam ja kaugemal väike garaažibokside linnak.

Lõuna pool on Kapa männiku avalikus kasutuses kõrghaljastuse ala. Kaugus Tööstuse tänavani 140 m. Kaugus Kohila keskusele 500 m ja kaugus Tallinnani 30 km.

Planeeritava ala lähiümbruses on Kohila Vallavalitsuse 05.09.2016 korraldusega nr 239 kehtestatud Kohila Gümnaasiumi juurdeehituse detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse ja maakasutuse määramine gümnaasiumi juurdeehituseks üldplaneeringuga ette nähtud ühiskondlike hoonete- ja transpordimaal.

Algatatud ja menetluses olevaid detailplaneeringuid lähiümbruses ei ole.

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneering koostatakse vastavuses Kohila valla üldplaneeringuga tuginedes järgmisele põhimõtetele:

- Kohila alevi ja Prillimäe alevikus on ette nähtud piirkonnad korterelamute ehituseks, lubatud suurim korruste arv on 4 korrust;
- Avalik ruum (avalikud ja erateenused, haljasalad, pargid, mänguväljakud) peavad moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- Krundi suurus peab sobituma ümbritsevate kruntide suuruste ja väljakujunenud struktuuriga;
- Planeeringuala parkimine lahendatakse moodustatava elamumaa piires nähes ette vähemalt 1,5 parkimiskohta korteri kohta.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS.

5.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasoleva tootmismaa ja üldkasutatava maa osa liitmise teel 2959 m² suurune elamumaa uue korterelamu ehitamiseks. Elamumaa suurendamine 1108 m² võrra osutus vajalikuks, et tagada lähipiirkonna ehitusmahtusid arvestava kahe trepikojaga kolmekorruselise elamu jaoks piisava suuruse ja kujuga ehituskrunt (vt põhjendus ja illustratsioon p 5.3.). Lahendus on koostatud eeldusel, et elamu rajamisel saab säilitada oma asukohas olemasolev krundi läbiv hiljuti rajatud küttetorustik. Alternatiiviks oleks elamu rajamine küttetorustikust kirde poole, mille puhul elamu laiusmõõt oleks ebaoptimaalne. Kolmas variant on olemasoleva küttetorustiku ringitõstmine vastavalt elamu projektile ja SW Energia tehnilistele tingimustele.

Planeering näeb ette põhimõttelise perspektiivse krundi asukoha Elektrilevi „Garaaži“ alajaama ümbertõstmise juhuks. Hetkel ei ole Elektrilevi OÜ alajaama kaasajastamisest huvitatud ega olnud lahenduse leidmisel koostööaldis.

Lisaks nähakse ette vallale kuuluva transpordimaa (Side tänav) ja üldkasutatava maa (Kapa männik) osaline lepinguline kasutamine võimaldamaks normidekohase geomeetriaga parkla rajamist Side tn 6 korterelamu juurde. Kavandatavast maakasutusest annab ülevaate täiendav selgitav joonis

(vt joonis DP 3 põhijoonis, DP 4 krundijaotus).

Kruntide moodustamine

pos nr	aadress	tunnus	ol.ol pind	ol.ol sihtotstarve	vahe	DP järgne	DP järgne sihtotstarve
-----------	---------	--------	---------------	-----------------------	------	--------------	---------------------------

						pind	
1	Side tn 4	31801:011:0004	1851	tootmismaa	1108	2959	elamumaa
2	Kapa männik	31801:013:0006	39448	üldkasutatav maa	-1108	38340	üldkasutatav maa
			41299			41299	

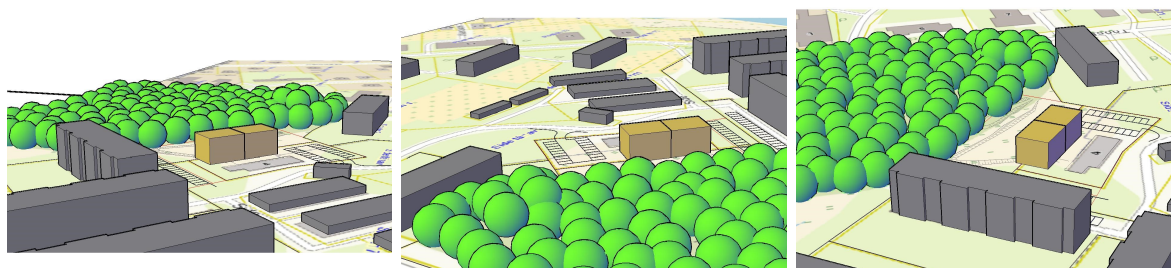
Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Maakatastriseaduse §18 (1) järgmiselt:
elamumaa (001;E)
üldkasutatav maa (017;Üm).

5.2. Olemasolev hoonestus.

Planeeringualal asuva majandushoone (katlamaja) kohta tuleb koostada lammutusprojekt ja taotleda ehitusluba hoone täielikuks lammutamiseks. Sealjuures tuleb arvestada, et katlamaja kasutuse perioodil asusid Side tänav kinnistul katlamaja tarbeks kütusemahutid ning hoone lammutamisel ja korterelamu rajamisel tuleb seetõttu vajadusel ette näha ka saastunud pinnase eemaldamine ja utiliseerimine. Projektis antakse lammutusjäätmete kirjeldused, kogused ja käitlusjuhised.

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Planeeringuga nähakse ette kolmekorruselise kahe trepikojaga korterelamu ehitus kokku 12 korteriga. Kolm korrust on mahuliselt ja kõrguslikult vahepealne maht kahekorruselise (Tööstuse tn 2a) ja viiekorruselise (Side tn 6) hoone mahu vahel. Kahe trepikojaga variandi valikul oli aluseks hinnang, kus ühe trepikojaga elamu oleks visuaalselt mõjunud abituna ja üksikuna suhteliselt suuremate hoonemahtude vahel (vt lisatud illustratsioonid allpool).



Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestuse teostus ja viimistlus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Arhitektuurinõuded hoonetele

Korterite arv max	Krunt pos nr 1; 12 korterit
Katusekalle	Korterelamul 0-15°,
Hoone maks. kõrgus	Korterelamul 15 m

Põhilised välisviimistluse materjalid	Hoonestuse arhitektuurses ilmes arvestada lähipiirkonnas väljakujunenud ehitusliku miljööga. Välisviimistluse materjalid täpsustatakse hoone tööprojekti koostamise käigus. Lubatud on krohv, klaas, puit. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
Hoone tulepüsivusaste	TP2

Väikeehitisi (ka alla 20 m² ehitusealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse või naabri nõusolekul ja tule levikut takistavate abinõude kasutamisel.

5.4. Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.06.2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on kolme või enama korteriga elamu (11220), elamu, kooli vms abihoone (12744), veejaotustorustikud (22220), kanalisatsiooniehitised (22230), elektrijaotusvõrgud ja sideliinid (22240). Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarbest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis. Elamumaale pos nr 1 on ette nähtud ühe põhihoone ja kuni kahe abihoone ehitamine.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Krundi siht-otstarve	Hoonete suurim arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala kokku (m ²)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Põhihoone/abihoone suurim lubatud kõrgus (m)
1	2959	EK 100%	3	600	3	15
2	38340	HM 100%	-	-	-	-
Kokku	41299					

Märkus Korterehamu prognoositav ehitisealune pind on 500 m² ja prügimaja, lehtla, rattaparkla, grillinurga jms ehitisealune pind 100 m².

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“:

EP – üksikelamu maa

HM – parkmetsa maa

5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud vajalikest hoonete vahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Joonisel näidatud hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud vahekaugusega. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke.

Rajatava hoone tulepüsivusklass on korterelamul TP2 või TP3. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab naaberhoonete vaheline tuleohutusküja olema vähemalt 8 meetrit.

Hoonestusala väljaspool on keelatud ka varikatuste ehitus. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutusküja ning naabrusõiguse kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Hoonestusala on esitatud joonisel DP3 Põhijoonis.

5.6. Piirded

Piirete rajamine ei ole ette nähtud.

5.7. Liiklus ja parkimiskorraldus

Hoonestatud üksikelamumaaadele säilib olemasolev ligipääs Side tänavalt.

Parkimine on kavandatud krundisisesele.

Parkimiskohtade arvestus EVS 843:2016 tabel 9.2 järgi.

Moodustatavale korterelamumaaale on ette nähtud 18 sõiduauto kohta ja jäetud ruum külalisparkla rajamise võimaldamiseks.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina keskkonna tehislake elementide (hooned, teed, tehnovõrgud) kõrval. Krundiomanikel on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritava krundil edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks tuleb tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Planeeritava elamu edelaküljele on ette nähtud rajada mänguväljak koos väikevormidega, mis lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Prügikonteinerite plats on ette nähtud parkla ja sissesõitu kõrval. Täpsem asukoht määratakse ehitusprojekti asendiplaanil.

Huvitatud isiku poolt rajatakse planeeritava elamu juurde mänguväljaku osa koos väikevormidega.

5.9. Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Kruntide maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel DP2.

Planeeritava elamu asukoha ettepaneku kohas on maapind osaliselt ümbritsevast maapinnast $1 \div 1,5$ m madalamal. Elamu ümbruses tuleb maapinda tõsta, kuid mitte üle 53,70 abs. Tegu on elamu asukoha ettepanekuga, mis arvestab olemasoleva ja suhteliselt uue küttetorustikuga. Alternatiivina võib elamu kavandada $10 \div 15$ m kirde suunas rohkem krundi keskele, mis eeldab küttetorustiku ringitõstmist. Valik eeldab tehnilist ja majanduslikku analüüsi. Maapinna tõstmisega elamu ümbruses tuleb planeeringuala ja Kapa männiku piiril oleva nõva olemasolu täiendavalt esile, millest tulenevalt on kõige optimaalsemaks lahenduseks vertikaalplaneerimisega suunata planeeritava ala ja lähiümbruse sademeveed kalletega elamust eemale edelasse olemasoleva nõva suunas. Olemasolevat nõva on võimalik liita Kapa männiku, Posti tänava ja Läänekalda kinnistutel paikneva maaparandussüsteemiga (ETAK ID 2222151), mis peale Posti tn aluse torustiku läbimist suubub Keila jõkke. Olemasolev nõva ning ülejäänud maaparandussüsteem kuni Keila jõeni tuleb koostöös kohaliku omavalitusega rekonstrueerida – süsteemi toimimiseks kraavide põhi profileerida ja korrastada ja rajada truubid jalgteede alla. Selle käigus tuleb kaitsta olemasolevaid tehnovõrke s h küttetorustik Kelgumäe tn 2 (31801:011:0050) kõrval. Sademevee suunamisel Keila jõkke tuleb lähtuda veeseaduses ja selle rakendusaktis (Keskkonnaministri 08.11.19 määrus nr 61).

Elamumaa sadevett ei tohi juhtida tänava ja tee peale.

Planeeringuala täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus koos sademe- ja pinnasevee ärajuhtimisega antakse ehitusprojekti. Vertikaalplaneerimine koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga, kui on teada hoone täpne asukoht.

5.10. Tehnovõrkude lahendus

Piirkonnas on ühisveevärk ja kanalisatsioon. Uue korterelamu tehnovõrkude paiknemine ja ühendused lahendatakse vastavalt võrguettevõtte tehnilistele tingimustele. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel aja kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Planeeritaval alal paiknevad mitmed kasutusest väljas allmaavõrgud. Allmaarajatise füüsilisel lahtikaevamisel tuleb eelnevalt ühendust võtta rajatise valdaja ettevõttega.

5.11. Veevarustus

Planeeritava korterelamu veevarustus lahendatakse Kohila Maja OÜ ettepaneku kohaselt Side tänava torustikust. Liitumistorustik nähakse ette DN 50. Liitumispunktid rajatakse teepoolsest kinnistupiirist 1 m kaugusele tänavamaale. Maakraan DN 25. Liitumispunkti ühendusteks tohib kasutada ainult keevisliitmikke.

Veemöödusõlm rajatakse hoone sisse välisseina lähedale. Veemöödiku konsool peab vastama mõõtjale DN 15.

Proгноositav veetarve 8 m³/ööp.

5.12. Reovee kanalisatsioon.

Planeeritava korterelamu kanalisatsioon lahendatakse Kohila Maja OÜ ettepaneku kohaselt. Reoveed juhatakse Side tänava torustikku. Liitumistorustik DN 150. Liitumispunktiks loetakse avalikul territooriumil asuv sobiv vaatluskaev.

5.13. Elektrivarustus

Korterelamu elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ Harju piirkonna tehnilised tingimused nr 372580. Elektrivarustuse jaoks rajatakse Garaaži alajaamast kaabelliin planeeritava krundini. Liitumiskilp rajatakse kinnistupiirile väljapoole avalikule maale. Peakaitsme suurus 3x250 A.

Parkla alale nähakse ehitusprojektiga ette välisvalgustus ja kohustuslikus korras elektriautode laadimistaristu rajamise valmidus Side tn 4 ja ka Side tn 6 olemasoleva elamu juurde kuuluva parkla juurde.

Ehitusprojekti elektriosa tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt Elsktrilevi OÜ-ga.

5.14. Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud vastavalt SW Energia 03.12.2020 tehnilistele tingimustele Kohila alevi kaugküttesüsteemi baasil. Tulenevalt kaugküttetrasside paiknemisest planeeritaval alal ja arvestades projekteeritava korterelamu konfiguratsiooniga võib küttetrassiga liitumise koht erineda planeeringuga kavandatust tingimusel, et peetakse kinni tehnilistest tingimustest.

6. KESKKONNATINGIMUSED

6.1. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandada keskkonda reostavaid objekte. Lahenduse elluviimine ei ole olulise keskkonnamõjuga - sademe- ja pinnasevee suunamist olemasoleva nõva kaudu Keila jõkke ei saa pidada oluliseks keskkonnamõjuks planeeringuala kõrval asuva Kapa männiku seisukohast, sest Kapa männikuga piirneb juba kraav

(2222151), millesse kokku kogutav sademe- ja pinnasevesi suunatakse Keila jõkke. Planeeritaval alal võib esineda saastunud pinnast tingituna kinnistul paikneva hoone eelnevast kasutamisest katlamajana, kus kasutati kütteõli/masuuti (õlimahutid on likvideeritud 2000.ndate aastate alguses). Planeeringu elluviimisel nähakse projektis ette meetmed saastunud pinnase tuvastamisel selle käitlemiseks ja utiliseerimiseks. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritaval alal ei ole.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt Kohila valla jäätmehoolduseeskirjale (Kohila Vallavolikogu 31.03.2022 määrus nr 3) ning teistele kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

Planeeringualal asuva majandushoone lammutusprojektis antakse lammutusjäätmete kirjeldus, kogused ja käitlusjuhend. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke.

Olemasoleva ja likvideeritava majandushoone kõrval asuva sorteeritud jäätmete platsi uuele asukohale on ette nähtud Side tn 1 üldkasutatava maa lõunanurga juurde garaažide juurdesõidutee kõrvale freesasfalt kattega 5x12 m plats, kus on tagatud elanike ja jäätmeveoki mugav juurdepääs.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitstust.

Planeeringu elluviimisel kaasnevate keskkonnamõjude ilmnemisel tuleb ette näha piisavad leevendusmeetmed. Kui reostusjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Planeeringu elluviimisel tuleb hinnata endise katlamaja hoone ja selle juurde kuuluvate rajatiste likvideerimisel või konserveerimisel kaasnevaid keskkonnamõjusid. Määrata lahendused ja töövõtted seoses võimaliku pinnasereostusega.

6.2. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisisiselt. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndid määratakse põhilahenduse väljatöötamise käigus.

Planeeringualal on järgmised kitsendused:

1. Veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd 2+2 m;
2. Elektri 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd 1+1 m;
3. Side maakaabli kaitsevöönd 1+1 m.

6.3. Elukeskkonna parandamise põhimõte

Planeeringu elluviimisel lammutatakse paikkonda sobimatu ja mittevajalik majandushoone (endine katlamaja ja tehniline hoone). Tootmismaa sihtotstarve muudetakse elamumaaks. Kavandatav elamu on ette nähtud kahe trepikojaga ja kolmekorruselisena, mis oma suurusega arvestab naabruses asuvate elamute tektoonikat, mahtusid ja proportsioone. (vt illustratsioonid p 5.3.) Maapinna kõrgus ja reljeef planeeritaval krundil tasandatakse ja ühtlustatakse ümbritsetava maapinnaga.

7. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeritaval alal servituudialad kokku kümnele (10) Eleringi OÜ maakaablile. Valdavalt on need maa-ala läbivad. Servituudialade pikkused planeeritava ala piires on 31; 33; 33; 52; 66; 100; 100; 60 ja 60 m. Arvestades 1+1 laiuse hooldusala ja kaablikimpude ülekattuvustega on servituudialade summaarne pind planeeritava ala piires 1005 m². Tuleb arvestada, et planeeringu elluviimisel võivad mõned kaablid kasutusest välja langeda (ol ol majandushoone toide) ja nende servituut sellisel juhul ei ole vajalik Detailplaneeringuga määratakse vajadusel tehnovõrkudele seatavad servituudid.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eritatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus ehk ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate üldkasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

9. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Hoonestamata elamumaale ehitusloa väljastamise ajaks peab olema vastava loa alusel lammutatud olemasolev majandushoone (katlamaja), rajatud uues asukohas sorteeritud jäätmete kogumise konteinerite plats ja rajatud tehnovarustuse liitumisvõimalused vastavalt detailplaneeringule.

Planeeringu realiseerimisel tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud omaniku poolt.

Detailplaneeringukohaste juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamise ning tänavaäärsete planeeritavale alale jäävate nähtavust piiravate takistuste kõrvaldamine kohustus on arendajal ehk detailplaneeringust huvitatud isikul ning toimub tema kulul.

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguvaldajatega.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõuetele täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Käesoleva detailplaneeringuga antud Side tn 6 korterelamu parkimise korralduse lahenduse maakorralduslik ettepanek ei ole teostuselt ega tähtajaliselt siduv ja on soovituslik. Selle elluviimine ning maatoimingud toimuvad Side tn 6 korteriühistule sobival ajal ja ei oma ehitusjärjekorraga põhjuslikku seost Side tn 4 kinnistuga seonduva elluviimisel. Arvestada tuleb Ehitusseadustiku ja teiste õigusaktidega.

Arendaja vahenditega rajatakse ala põhjaosasse planeeritud sorteeritud jäätmekonteinerite freesasfalt kattega 5x12 m plats ja Side tänava teekatte ning planeeritava Side tn 4 vahele jääva maa-ala haljastus.

10. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on Siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Korterelamu tuleohutuse tasemeks on määratud TP2 või TP3. Tagatud on hoonetevahelised tulekaitsenormidega nõutavad kujad – minimaalselt hoonetevaheline kaugus 8 meetrit. Tagatud on tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritud kruntidele.

Kustutusvee võtmine on ette nähtud Side tänaval asuvast olemasolevast kustutusvee hüdrandist.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

(vt joonis DP 3 ja DP5)

11. PLANEERINGU TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus ca 1,1 ha

Krunditud maa bilanss:

Moodustatavate

kruntide kogupind	41299 m ²	100%
korterelamute maa	2959 m ²	7,2%
parkmetsa maa	38340 m ²	92,8% (jääkterritoorium)

Suletud brutopind 1600 m²

Parkimiskohtade arv 18

Koostas: arh. Rein Ailt