

KONKSU DETAILPLANEERING



Tellija:

Econor Invest OÜ

Projekteerija:

arh. Rein Ailt
56159652
volitatud arhitekt tase 7
reinait26@gmail.com

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID	3
JOONISED	3
ÜLDOSA	3
2. ASUKOHT	4
2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
2.2. DETAILPLANEERINGU SEOSSED ÜLDPLANEERINGU JA TEISTE PLANEERINGUTEGA.....	5
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	7
3.1. Krundijaotus	7
3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS	8
3.3. EHITUSÕIGUS.....	10
3.2. TEED, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	10
3.4. PIIRANGUD	11
3.5. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSE	12
3.6. LIIKLUSMÜRA HINNANGU JÄRELDUSED.....	12
Tabel: Liiklusmüra hinnangu vastavus Kohila üldplaneeringule	13
4. TEHNOVARUSTUS.....	14
4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	14
4.2. Veevarustus	15
4.3. Tuletõrjerveevarustus.....	15
4.4. Kanalisatsioon	15
4.5. Vihmaveekanaliseerimine.....	16
4.6. Elektrivarustus	16
4.7. Küte	17
5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.....	17
6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	18
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE ETAPPIDE KAUPA	19
8. TULEOHUTUSE ABINÕUD.....	20

Juuli 2025

PLANEERINGUDOKUMENDI KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneerinugu algatamise taotlus
2. Kohila Vallavalitsuse 08.03.2021 korraldus nr 58 detailplaneeringu algatamine.
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 001/20
4. Kohila Vallavalitsuse 23.09.2024 korraldus nr 2-2/218 detailplaneeringu vastuvõtmine.
5. Kohila Vallavalitsus esitas 09.12.2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile Kohila vallas Urge külas Konksu maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 138 lõike 1 alusel.
6. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (Teie 09.12.2024 nr 7-1/114 Meie 03.04.2025 nr 12-1/25/385) – Konksu maaüksuse detailplaneeringu heakskiitmata jätmine.

LISAD

- Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
- OÜ Kajaja Acustics – 18.06.2025 mürahinnang
- OÜ Elektrilevi - Elektrivarustuse tehnilised tingimused
- OÜ Kohila Maja - Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused

JOONISED

DP 1	Lähiala skeem	M 1/10 000
DP 2	Tugiplaan	M 1/1000
DP 3	Põhijoonis	M 1/1000
DP 4	Tehnovarustus	M 1/1000
DP 5	Põhijoonis I etapp	M 1/1000
DP 6	Tehnovarustus I etapp	M 1/1000

ÜLDOSA

Kohila vallas, Urge külas asuva Konksu kinnistu detailplaneeringu koostamise tellijaks ja huvitatud isikuks on Econor Invest OÜ.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on huvitatud isiku taotlus ja krundijaotuse eskiis, samuti Kohila Vallavalitsuse 08.03.2021 korraldus nr 58, millega algatati detailplaneering, ning selle koostamise lähteseisukohad. Lisaks tuginetakse erinevatele hinnagute ja analüüsidele, Kohila valla üldplaneeringule, maa-ala geodeetilisele mõõdistusele, planeerimisseadusele, teistele Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja normidele. Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva maatulundusmaa jagamise teel moodustada elamumaad, haljasalad, üldkasutatavad maad ning transpordimaad, samuti määrata ehitusõigus elamute, abihoonete, teede ja rajatiste rajamiseks üldplaneeringuga ette nähtud segafunktsiooniga maa-alal.

Planeering arvestab ka lähialas kulgeva Rail Baltika raudteetrassiga ning sellega seotud mõjupiirkondadega. Planeeringulahenduse koostamisel on analüüsitud raudtee mõjusid elukeskkonnale ning kavandatud vajalikud meetmed müra- ja vibratsioonitaseme vähendamiseks. Eraldi tähelepanu on pööratud Kohila rohesilla ohutustsoonidele ja ühendusteede planeerimisele, et tagada sidus keskkonnakorraldus, elanike turvalisus ning liikluskorraldus.

Planeering loob aluse piirkonna elamuarenduseks ning tagab tulevase hoonestuse ja taristu kooskõla arengudokumentidega, et tagada hästi toimiv ja jätkusuutlik elukeskkond.

2. ASUKOHT

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Rapla maakonnas, Kohila vallas Urge küla lõunaosas, Tallinn–Rapla–Türi tee nr 15 idaküljel. Planeeringuala moodustab 4,6 ha suuruse maatulundusmaa katastriüksuse (31701:001:1259).

Ala piirneb põhjast Kiriku (31701:002:1743), Mägra (31701:002:0073) ja Rebase (31701:002:0002) maatulundusmaadega. Idas külgneb planeeringuala Tallinn–Rapla raudteega (katastritunnus 31701:001:1263). Lõunapiiril paiknevad mitmed elamumaad ja transpordimaa, sealhulgas Mesika (31701:001:1385) transpordimaa ning Mesika tn 1 kuni 13 ja Mesikamänniku elamumaad (katastritunnused 31701:002:0275 kuni 31701:002:0269, 31701:001:1232 ja 31701:001:1231 ning 31701:002:0292 – üldkasutatav maa). Läänepiiriks on Tallinn–Rapla–Türi tee nr 15, mille transpordimaa katastritunnus on 31701:002:1520.

Ehitisregistri andmetel on kinnisasi hoonestamata. Kinnistut läbivad olemasolev ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustik ning elektri kaabel, mis varustab ülepumplat. Maa-ameti andmetel on alal järgmised kitsendused:

- Tallinn–Rapla–Türi maantee kaitsevöönd (30 m alates sõiduraja servast);
- elektrimaakaabelliin JK M14/16 (kaitsevöönd 1+1 m liini teljest);
- maaparandussüsteemid SALU1 ja SALU2;
- Rail Baltica raudteetrassi nihutamisruum.

Planeeringualal puuduvad puurkaevud või muud veekaitse seisukohalt olulised objektid. Lääneosas asuv kraav suubub ligikaudu 180 m kaugusel asuvasse Salu 1 maaparanduse eelvoolu kraavi.

Juurdepäas alale on tagatud lääne poolt, Mesika tänava arendusalaga ühise mahasõidu kaudu teelt nr 15. Uus juurdepäas tekib Rail Baltika Kohila liiklussõlme Salututaguse tee rekonstrueerimise järgselt sellest suubuvast kogujateelt.

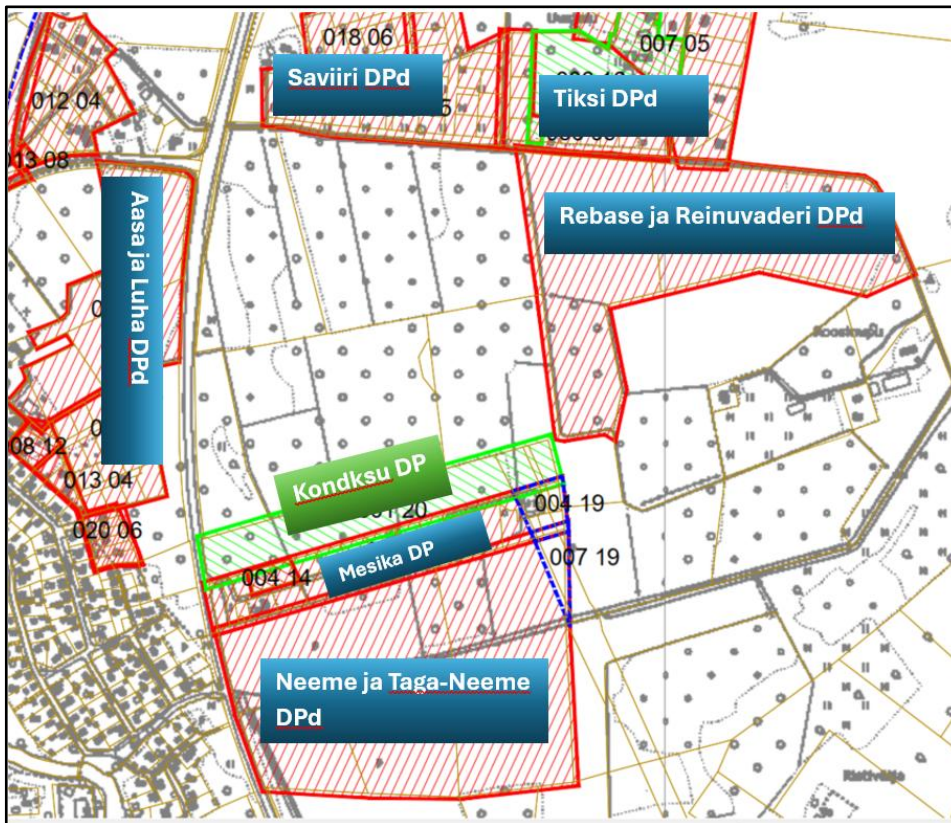
Maa-alal on valdavalt tasane reljeef, mida katab hõre okas- ja segamets. Maapind langeb mõõdukalt lääne suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 56,53–62,99 meetrit (EH2000, Amsterdami süsteemis).

2.2. DETAILPLANEERINGU SEOSSED ÜLDPLANEERINGU JA TEISTE PLANEERINGUTEGA

Detailplaneering on kooskõlas üleriigilise planeeringuga „Eesti 2030+“, mille üks põhieesmärkidest on asustuse tihendamine ja linnalise keskkonna kompaktsuse säilitamine. Planeeringuala asub Kohila alevi lähiümbruses, olemasolevate hoonestusalade ja taristu vahetus läheduses, mis toetab eesmärki tugevdada keskust ümbritsevat asustust. Tihendatud arenduse kaudu on võimalik saavutada paremat taristu ja teenuste kasutegurit, mis aitab vältida dubleerimist ja hoida kulud madalad. Selline lähenemine on säästlik nii keskkonna kui ka kohaliku omavalitsuse eelarve seisukohalt, vähendades uute arenduste taristuinvesteeringute vajadust.

Kohila valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud 28.11.2024 otsusega nr 40) paikneb Konksu detailplaneeringuala Urge küla hajaasustusosalal, millele on määratud segajuhtfunktsiooni maa-ala, mida üldplaneering määratleb kui selgelt kompaktse hoonestusega piirkonda. Planeeringuala asub vahetult Mesika tänava välja arendatud elamupiirkonna kõrval, millega liitumine võimaldab moodustada sidusat ja funktsionaalset asustuskeskkonda. Üldplaneeringu punktide 2.1 ja 2.4.7 järgi tuleb vältida katkestatud või hajusate asustusüksuste teket ning toetada piirkonna loogilist ja ruumiliselt terviklikku arengut. Planeeringuala liitmine olemasoleva asumiga tugevdab ka sotsiaalseid sidemeid ja loob naabruspõhise elukeskkonna, mis on kogukondlikult ja turvaliselt toimiv. Detailplaneeringuala lähialas paiknevad kehtestatud detailplaneeringud: Aasa ja Luha DP alas- 32 elamukrunti; Saviiri DP alas- 38 elamukrunti; Rebase ja Reinuvaderi DP alas- 68 elamukrunti; Mesika DP alas-18 elamukrunti; Neeme DP alas- 65 elamukrunti (vt joonis Konksu lähialal kehtestatud DPd). Eelnev annab tugeva alusteadmise perspektiivsest tiheasustatud asukohast.

Joonis. Konksu lähialal kehtestatud DPd



Üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.5.4 on planeeringuala määratletud segafunktsiooniga maa-ala juhtotstarbega tsoonina. Sellises tsoonis on võimalik elamute kavandamine koos üldkasutatavate alade, haljastuse ja taristuga, mis on käesoleva detailplaneeringu keskne sisu. Elamumaa sihtotstarbega krundid võimaldavad paindlikku ruumikasutust, sealhulgas ridaelamuid ja ühepereelamuid, mis vastab piirkonna arenguvisionile. Segafunktsioon tagab mitmekesise ja elujõulise asustuse, kus eluruumid, haljastus ja liikuvusvõimalused on koostoimes, tugevdades elukeskkonna kvaliteeti.

Kohila üldplaneering seob uute elamualade kavandamise olemasoleva taristu ja teenuste kasutamise võimekusega. Käesolev planeeringuala piirneb olemasoleva tänava ja kommunikatsioonidega, mis välistab vajaduse täiendava taristuinvesteeringu järele. See toetab planeeringu keskkonnamõtjude ja kulude vähendamise eesmärki, kuna veevarustus, kanalisatsioon, elektrivõrk ja juurdepääsuteed on planeeringuala vahetus läheduses juba olemas. Planeering aitab maksimaalselt ära kasutada juba olemasolevat taristut ja võrgustikke, hoides ära hajusa asustuse tekitamise ja sellest tuleneva ebaefektiivsuse.

Planeeringuala arvestab põhjalikult Rail Balticu trassi ja sellega seotud kitsendustega. Idaosas asuv raudteekoridori nihutamisruum jäetakse hoonestamata, vältides konflikti raudtee kaitsevööndi tingimustega ning järgides Eesti Vabariigi ehitusseadustikku. Krundid pos 13, 15 ja 16 on ühendatud üheks elamumaaks ning pos 16 puhul hoonestusõigust ei määrata, jättes ala looduslikuks puhveralaks. Selline ruumiline korraldus säilitab ulukite liikumiskoridori ning võimaldab integreerida rohevõrgustiku planeeringulahendusse kooskõlas Rail Balticu ökoloogiliste nõuetega.

Planeering arvestab tulevase Rail Balticu liiklussõlme lahendustega ning tagab ühendused nii riigiteega kui ka alevikeskuse teenustega. Planeeringualalt on tagatud ohutu juurdepääs nii sõidukitele kui jalakäijatele, kergliiklusteed on kavandatud piirkonna liikumisvõimaluste parandamiseks. Transpordiameti ja RB Estonia seisukohtade alusel on tagatud ühenduvus olemasoleva tee ja Rail Balticu kogujateega. Planeering on kooskõlas Kohila üldplaneeringu liikuvuse ja juurdepääsetavuse põhimõtetega ning toetab inimsõbralikku ja kestlikku transpordisüsteemi.

Planeeringuala asub mürähäiringu piirkonnas, mistõttu nähakse ette müratõkke rajamine ning hoonestuspiirangud müraalikale lähemal paiknevatel kruntidel. Määratletud mürapiirangud ning leevendusmeetmed (nt müravallid ja hoonestamata puhveralad) tagavad vastavuse keskkonnaministri määrusele nr 71. Samuti lähtutakse Kajaja Acoustics OÜ mürahinnangust ja Rail Balticu KMH-st, mis kirjeldavad võimalikku häiringutaset ja vajalikku konstruktiivset kaitset. Seeläbi hoitakse elukeskkonna kvaliteet kõrgel tasemel ka kõrgema liikluskoormusega piirkonnas.

Üldplaneering eeldab, et uute elamukruntide kavandamine peab olema põhjendatud piirkondliku vajadusega. Kohila vald ja eelkõige selle aleviku lähiümborus on määratud kiire kasvu ja arengupotentsiaaliga piirkonnaks, kus nõudlus aastaringseks elamiseks sobivate eluruumide järele on pidev. Planeeringuala paikneb Kohila keskusele piisavalt lähedal, võimaldades jalgsi või jalgrattaga ligipääsu koolidele, lasteaedadele ja teenustele. Seeläbi toetab planeering säästvat elustiili ja ühistranspordi kasutamist, vähendades autotranspordi survet ja edendades jätkusuutlikku elukorraldust.

Planeering arvestab arhitektuurse kvaliteedi ja keskkonnasõbralikkuse põhimõtetega, määraes selgelt ära haljastuse, liikluslahendused ja üldkasutatavate alade ulatuse. Planeering loob mitmekesise, multifunktsionaalse ja esteetilise elukeskkonna, mis vastab üldplaneeringu punktides 1.1 ja 2.5.4 kirjeldatud kvaliteediesmärkidele. Hoonestusstruktuur ja avaliku ruumi lahendused toetavad kogukondlikku ja turvalist eluruumi loomist, mis sobitub piirkonna identiteediga. Elukeskkonna tugevus ei seisne pelgalt hoonete arvus, vaid nende sidususes, kvaliteedis ja koostoimes ümbritseva ruumi ning kogukonnaga.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Krundijaotus

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette 16 eraldiseisva krundi moodustamine olemasoleva 4,6 ha suuruse maatulundusmaa jagamise teel. Neist kruntidest:

- **neli krunti** on ette nähtud **ridaelamute** (ER) ehitamiseks,
- **kuus krunti** on kavandatud **kaksikelamute või ühepereelamute** (EP/EP_K) tarbeks,
- **üks krunt** on määratud **ühepereelamu** (EP) ehitusõigusega,
- **üks krunt** on määratud **haljasala** (HP) maa-alaks,
- **kaks krunti** on ette nähtud **üldkasutatava maa** (PS) sihtotstarbeks,
- **neli krunti** kuuluvad **tee- ja tänavamaa** (LT) alla.

Kruntide suurused ja paigutus on kavandatud arvestades olemasolevat ja kavandatavat tänavavõrku ning elamualade sidusust naaberstruktuuriga, sealhulgas Mesika tänava elumupiirkonnaga. Planeeritud elumumaa kruntide funktsioonid vastavad Kohila valla üldplaneeringus määratud sihtotstarbele „segafunktsiooniga elumuala“, mis võimaldab erinevat tüüpi elamute arendamist, kaasa arvatud rida- ja kaksikelamud.

Arvestatud on ka Rail Baltica trassi lähedust – müravallid, ohutustsoonid ning juurdepääsuteed on kavandatud kooskõlas vastava teemaplaneeringu ja kehtivate nõuetega. Planeeringuga tagatakse ühendus piirkonna kavandatava kogujatee ja kergliiklusteede võrgustikuga, mis loob sidusa liikluskeskkonna Kohila aleviku ja naaberaladega.

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus	Ehitisealune pind m ²	Põhihoone max kõrgus m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (dp liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. üks. liikide kaupa)	Suletud brutopind	Tulepüüvuse aste	Parkimiskohtade arv
1	Rebasemäe tn 2	2707	600	8,5	4	ER100%	E100%	1200	TP3	8
2	Rebasemäe tn 7	2592	600	8,5	4	ER100%	E100%	1200	TP3	8
3	Rebasemäe tn 4	1500	300	8,5	3	EP/EPk100%	E100%	600	TP3	6
4	Rebasemäe tn 9	2560	600	8,5	4	ER100%	E100%	1200	TP3	8
5	Rebasemäe tn 6	1500	300	8,5	3	EP/EPk100%	E100%	600	TP3	6
6	Rebasemäe tn 11	3002	800	8,5	6	ER100%	E100%	1600	TP3	10
7	Rebasemäe tn 8	1500	300	8,5	3	EP/EPk100%	E100%	600	TP3	6
8	Rebasemäe tn 10	1500	300	8,5	3	EP/EPk100%	E100%	600	TP3	6
9	Rebasemäe tn 12	1500	300	8,5	3	EP/EPk100%	E100%	600	TP3	6
10	Rebasemäe tn 14	1500	300	8,5	3	EP/EPk100%	E100%	600	TP3	6
11	Rebasemäe tn 13	1597	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
12	Rebaseraja	6446	-	-	-	PS100%	H100%	-	-	-
13	Rebasevalli	2076	-	-	-	HP100%	H100%	-	-	-
14	Mnt 15 mahasõit	231	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
15	R/B kogujatee	1389	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
16	Rebasevälu	6707	-	-	-	PS100%	H100%	-	-	-
17	Rebasemäe tänav	3776	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
18	Rebasemäe tänav	3053	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
	Σ	45136						9300		73

3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS

Planeeringulahendus tugineb eelkõige krundi looduslikule vormile, lähipiirkonna väljakujunenud struktuurile ning eesmärgile siduda uus elumuala sujuvalt olemasoleva linnalise asustusega. Planeeritavad krundid ja tänavad on paigutatud viisil, mis järgivad maastiku looduslikku langust ja säilitavad olemasolevate tehnovõrkude kulgemise loogika.

Detailplaneeringus määratud krundijaotus ja liikluslahendus tulenevad vajadusest moodustada ühendatud, kuid intiimne elukeskkond, kus oleks selgelt määratletud avaliku ja eraomandi piirid. Kruntide paiknemise aluseks on planeeringuala idaserva jääv juurdepääsutee, millest hargneb lääne suunas kavandatud tupiktänav. Tänav loob vaiksema ja ohutuma liiklusruumi, mis sobib peredele ja toetab jalakäijate eelistamist autoliiklusele.

Lõunapiiril asuv Mesika tänava elurajoon on planeeringus arvestatud kui ruumilise sidususe lähtekoht. Uue elamuala kruntide orientatsioon ja vorm arvestavad olemasolevate hoonestusaladega nii visuaalselt kui funktsionaalselt, tagades tervikliku linnaruumilise jätkuvuse. Samuti välditakse elamute otseseid tagakülgseid kontakte, soodustades avatust ja õhulisust kvartali sees.

Planeeringuga määratud hoonestusalad ja ehitusõigused on viidud vastavusse kehtiva Kohila üldplaneeringuga. Kruntidele kavandatud hoonete kõrguspiirang (kuni 9 m) ja kaldkatustega arhitektuuriline lahendus on seatud eesmärgiga sulanduda piirkonna valdavalt madala hoonestuse iseloomu ning rohelist miljööd toetavasse keskkonda. Katusekallete piiramine aitab ühtlustada siluetti ja vältida visuaalset domineerimist.

Planeerimisel on arvesse võetud looduslike tingimusi, eelkõige planeeringuala lääneosas asuvat kraavi ja maa-ala kerget kalle suunda. Vihmavee äravool ja maaparanduse olemasolevad süsteemid on säilitatud ning seotud tulevase tänavavõrguga. Planeeritav hoonestus ei satu üleujutusohu ega kahjusta piirkonna kuivendussüsteemide toimivust.

Ühe krundi (pos 16) puhul on teadlikult loobutud ehitusõiguse määramisest, võimaldamaks sellel alal jääda avatuks looduslikuks rohevööndiks. See võimaldab säilitada ulukite liikumiskoridori ja arvestab Rail Balticu rohesilla lähipiirkonnale seatud keskkonnaalaseid nõudeid.

Planeerimisseaduse § 8 lg 1 kohaselt tuleb arvestada nii keskkonnatingimuste kui sotsiaalmajanduslike vajadustega. Käesolev planeering vastab sellele nõudele, kuna uued elamukrundid on mõeldud piirkonnas juba esineva elutüübi jätkamiseks, olles samas vastus kasvavale vajadusele uute eluasemete järele. Kaksikelamu- ja ridaelamukrundid suurendavad planeeringuala kasutuspotentsiaali, pakkudes mitmekesist ja tihedamat, kuid keskkonnaga sobituvat asustust.

Planeeringuga ei looda isoleeritud uusarendust, vaid selgelt liigendatud elamupiirkond, millel on toimiv ühendus olemasoleva taristuga. Jalakäijatele ja ratturitele mõeldud liikumised on seotud planeeritavate üldkasutatavate maa-aladega ning loovad potentsiaali piirkondlikeks sideteks nii sotsiaalses kui transpordilises mõttes.

Valgustuse ja turvalisuse aspektid on arvesse võetud tänavate ja haljasalade lahendustes. Kavandatud valgustus ja avatud ruumid toetavad elukeskkonna turvalisust, eriti just tänavalõikudel ja kruntide esialadel.

Planeeringu raames pole kavandatud funktsioone, mis võiksid põhjustada müra, vibratsiooni, liikluskoormust või muid häiringuid naaberladele. Seeläbi tagatakse planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 6 kohane tingimus, mille kohaselt peab ruumiline lahendus vältima põhjendamatu mõju olemasolevale keskkonnale ja kasutusele.

Kokkuvõttes on planeeringulahendus rajatud keskkonna, taristu ja sotsiaalsete vajaduste tasakaalule seal hulgas arvestab Kohila Rohesilla iseärasustega. See loob aluse hästi toimivale uuele elamupiirkonnale, mis toetab nii valla arengusuundi kui kohaliku kogukonna elukvaliteeti.

3.3. EHITUSÕIGUS

Elamumaadele on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus kuni kahekorruseliste hoonete rajamiseks. Iga krundi kohta on lubatud ehitisealune pind vahemikus 250 kuni 900 m² ning hoonete arv krundil võib olla 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Elamute katuste lubatud kaldenurk on 0–45°, abihoonetel 0–35°. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada looduslikke materjale nagu laudis, tellis, betoon või krohv, mis tagavad sobivuse ümbritsevasse miljöössse. Planeering näeb ette sissesõiduteede ja platside rajamise, et tagada korralik ligipääs ja funktsionaalsus.

Krundi piirdeaedade kujundus peab järgima piirkonnas väljakujunenud lahendusi — eelistatud on võrkpiire koos heki ja haljastusega või puitpiirded. Ühele krundile on üldjuhul lubatud üks sõiduvärv ja üks jalgvärv. Kruntidel positsioonidega 7, 9, 10 ja 12 tuleb piirdeaed kraavipoolses servas paigutada kuni 1 meetri ulatuses hoonestusala piirist kraavi suunas. Ehitusprojekti eskiis tuleb enne ehitusloa menetlust kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega (vt joonis DP3).

Planeeritavad hooned on valdavalt ühepereelamud, kaksikelamud ja ridaelamud, mis loovad mitmekesise ja elamissooaliku keskkonna. Ühepereelamud pakuvad privaatsust ja sobivad suurematele peredele. Kaksikelamud on kompaktsemad ja sobivad hästi paaridele või väiksematele peredele. Ridaelamud võimaldavad tihedamat hoonestust ja annavad võimaluse rajaneda kogukondlikule elulaadile. Kõik hooned on ette nähtud madala või keskmise tihedusega elamualana, kus on arvestatud nii funktsionaalsuse kui ka esteetilise sobivusega piirkonda.

3.2 TEED, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeringualale on ette nähtud juurdepääs lääne poolt Mesika tänava ühise mahasõiduga teelt nr 15. Juurdepääsu kavandamisel tuleb arvestada Transpordiameti poolt välja antud projekteerimistingimustega, mille alusel projekteeritakse uus Kohila liiklussõlm. See toob kaasa muudatused Mesika ja Konksu arenduse juurdepääsuteedes. Detailplaneeringus on arvestatud IDOM Consulting Engineering töö RBDTD-EE lahendusega ning vastav info on kantud joonistele ja krundijaotusele.

Kvartalisiseste teede katend tuleb projekteerida vastavalt Transpordiameti juhendile „Tüüpkatendid väikese liiklussedusega teedele“, kasutades Tüüp III lahendust — elurajoonide siseteed ilma ühistranspordita.

Juurdepääsud ja juurdesõidud kavandatavatele kruntidele on ette nähtud planeeritavalt transpordimaalt. Positsioonile nr 13 on planeeritud 14 × 14 m manööverdusala, mis tagab

liiklusohutuse ja päästetehnika ligipääsu detailplaneeringu I etapi realiseerimisel. Rebasemäe tänav ühendatakse tulevikus olemasoleva Mesika tänavaga pärast seda, kui Rebasemäe tänav ja kõik sellega seotud rajatised (sh välisvalgustus, elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivõrgud) on saanud kasutusloa ja on üle antud vallale.

Kuni nimetatud tingimuste täitmiseni rajatakse Mesika tänava ja Rebasemäe tänav ida piirile ajutine tõke (piirdeaed või muu füüsiline takistus), et vältida läbisõitu. Parkimine on planeeritud kruntide siseselt ning vajalike parkimiskohtade arv on toodud detailplaneeringu punktis 3.1 ja esitatud põhijoonisel (vt joonised DP3 ja DP5).

Kohila liiklussõlm 850 (transpordimaa katastritunnusega 31701:001:2253) on võõrandatud riigile ning määratud Kohila liiklussõlme kogujatee ühenduse osaks. Selle maa-ala kasutamine on kooskõlastatud Rail Baltica poolse nõusolekuga seoses detailplaneeringu realiseerimisega. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada nimetatud ühenduslõigu rolli piirkonna liikluskorralduses ja selle tähtsust regionaalses taristuvõrgustikus.

Lisaks planeeritakse jalakäijatele ohutu liikumistee kvartali tänavate ääres, mis loob sidusa liikumisvõrgu kogu elamualal. Tänavad varustatakse energiatõhusate LED-valgustitega, tagamaks hea nähtavuse ja turvalisuse. Liikluskorralduse lahendustes arvestatakse aeglustussaarte ja kitsendustega, et vähendada sõidukiirust ja suurendada elanike turvalisust. Välisvalgustuse tehnilised tingimused väljastab Kohila vallavalitsus.

3.4. PIIRANGUD

Planeeringuala kirdes, umbes 200 meetri kaugusel, kavandatakse Rail Balticu rohesild. Sellega seoses kehtestatakse piirangud haljasala maale, üldkasutatavatele maadele ning osaliselt ka transpordimaale (krundid pos nr 12, 13, 16 ja 17). Nendel aladel on keelatud rajada piirdeid, tehisrajatisi ja väikevorme ning sõidutee pinnakattena kasutatakse kahekordse pindamise emulsiooni (2xE), mis on loomadele sõbralikum kui tavapärane asfaltbetoon. Piirangute eesmärk on vähendada häiringuid ja soodustada rohesilda kasutatavate loomade liikumist.

Täiendavad loodushoiupõhimõtted tugevdavad rohesilla tõhusust, säilitades võimalikult loodusliku maapinna ja maastiku. Piirangud aitavad ühtlasi tagada, et rohekoridor säiliks pideva ja takistusteta sidemena ümbruskonna ökosüsteemide vahel.

Planeeringuala idaossa jääb kavandatava Rail Balticu raudtee 30 meetri laiune kaitsevöönd, kus kehtivad mitmed kitsendused. Kaitsevööndis on ilma omaniku loata keelatud ohustada raudtee ehitist või selle kasutust, ehitada teisi ehitusloakohustuslikke objekte, kuhjata või eemaldada pinnast, takistada juurdepääsu või hooldustööid ning paigaldada tähistust. Samuti ei tohi piirata seal asuva pinnase ja taimestiku looduslikku seisundit, kui see ohustaks raudteed ja/või rohesilla kaitsevööndit.

Hoonestusala tänavapoolsetel külgedel on määratud 5 meetrini (hoonete pikiküljed peavad paiknema paralleelselt teega), naaberkruntide vahele jäävad kujad on 8 meetrit (4 + 4 m). Kaabelliinide kaitsevööndi (servituudiala) laius on 2 m (1 + 1 m) ning torustike kaitsevööndi laius on 4 m (2 + 2 m).

3.5. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSE

Elamukruntide haljastus lahendatakse detailsemalt ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti haljastuse eriosaga, mis on ehitusprojekti siduv tingimus. Projekteerimisel tuleb arvestada naabriõigusi, müra ja tolmu vähendamise võimalusi, valitsevaid tuulesuundi, ilmakaari ning sobivaid taimevalikuid. Olemasoleval kinnistul leiduvast puistust ja võsast tuleks säilitada väärtuslikumad puud ja taimestik, mida saab kasutada kavandatava haljastuslahenduse alalusena.

Olmejäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kohila valla jäätmehoolduse korrale, sõlmides leping prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, nagu kartong, papp, ohtlikud jäätmed ja vanapaber, tuleb viia jäätmejaama. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner. Paaris- ja ridaelamute puhul on soovitatav kavandada ühised jäätmemajad, mis mahutaksid vähemalt kolme eriliiki pakendite, biojäätmete, segaolmejäätmete ja vanapaberi kogumismahuteid.

Krundile positsiooniga nr 13 on kavandatud müravall, mis aitab leevendada liiklusest ja ümbruskonnast tulenevat mürahäiringut. Müravalli rajamine eeldab ehitusteatisest esitamist vastavalt ehitusseadustiku nõuetele. Enne tööde algust tuleb esitada ehitusteatis koos vajalike lisadega kohaliku omavalitsuse pädevale asutusele. Planeeringualale on kavandatud ühisveevärk ja kanalisatsioonisüsteem, mille tehnilised lahendused on esitatud joonistel DP3 ja DP4.

Täiendavalt on kohustusliku meetmena detailplaneeringu lahenduses näha ette planeeringuala põhjapiiril olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Säilitada tuleb olemasolevad suured puud ja põõsad ulatuses, mis on kooskõlas ehitus- ja tehnovõrkude lahendusega ning haljastuse tervislikkusega. Vajadusel tuleb kõrghaljastust täiendada uute puude ja põõsaste istutamise, et tagada põhjapiiril katkematu haljasriba kujunemine, eelnev tuleb käsitleda ehitlusprojekti etapis ning elluviidud kasutusloa taotlemise hetkeks. Haljasriba eesmärk on vähendada planeeringualalt lähtuva valguse levikut ökodukti teenindavale alale ning leevendada võimalikke valgushäiringuid. Haljastuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada KSH eelhindangus toodud põhimõtetega, mille kohaselt aitab põhjapiiril paiknev kõrghaljastus koos läbimõeldud valgustuslahendusega vähendada valgusreostuse negatiivset mõju.

3.6. LIIKLUSMÜRA HINNANGU JÄRELDUSED

Planeeringuala liiklusratasemete hindamiseks koostas ettevõtte Kajaja Acoustics OÜ 18.06.2025. a mürauringu. Müraanalüüs viidi läbi Prantsusmaa arvutusmeetodi NMPB-Routes-96 alusel, keskendudes autoliikluse põhjustatud müratasemetele olemasolevas olukorras (2024) ning perspektiivses olukorras (2044) vastavalt liikluskoormuste prognoosidele.

Arvutuste kohaselt mõjutab 2024. aasta olukorras positsioonil nr 1 asuvate hoonete Tallinn-Rapla-Türi maantee poolseid fassaade päevasel ajal liiklusrataseme tase kuni $L_d \leq 55$ dB ja öisel ajal kuni $L_n \leq 45$ dB. Ülejäänud positsioonide puhul jäävad vastavad tasemed vastavalt $L_d \leq 52$ dB ja $L_n \leq 43$ dB. Aastal 2044 kasvava liikluskoormuse juures tõusevad müratasemed

positsioonil nr 1 päevasel ajal kuni $L_d \leq 56$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 47$ dB, samas kui ülejäänud kruntidel jäävad need maksimaalselt $L_d \leq 54$ dB ja $L_n \leq 45$ dB piiridesse.

Rail Balticu ehitusprojekti raames koostatud keskkonnamüra hinnangu järgi on perspektiivses (2040+) opereerimisaegses olukorras raudteeliikluse müra tase kruntidel POS 6, 9, 10 ja 11 päevasel ajal $L_d = 50...55$ dB ja öisel ajal $L_n = 45...50$ dB.

Kõik mõõdetud ja prognoositud müratasemed jäävad Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 kohaste III kategooria sihtväärtuste piiridesse ning on seega lubatud tasemel kogu planeeringuala ulatuses. Projekteeritavate hoonete puhul tuleb tagada, et välispiirete ühisolatsioon mürarikkamatesse suundadesse oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 35$ dB, arvestades ruumide otstarvet ja siseruumides lubatud mürataset.

Mürähäiringute leevendamiseks soovitatakse hoonete kavandamisel arvestada haljastuse kasutamisega, mis aitab küll peamiselt psühholoogiliselt, kuid on siiski oluline visuaalse tõkke ja esteetilise mugavuse seisukohast. Kitsad haljastusribad, nagu paarirealine kõrghaljastus, ei mõjuta oluliselt müra levikut, kuid aitavad tõsta avaliku ruumi kvaliteeti ning parandada elukeskkonna üldist tajutavat rahulolu. Müraallikate visuaalne varjamine haljastuse abil võib märgatavalt vähendada elanike subjektiivset mürähäiringut, isegi kui füüsiline müratase jääb muutumatuks.

Tabel: Liikluse müra hinnangu vastavus Kohila üldplaneeringule

Teema	Konksu mürahinnang (Kajaja OÜ)	DP Acoustics	Kohila üldplaneeringu seletuskiri	Vastavuse hinnang
Õiguslik müratasemetele alus	Viidatud Keskkonnaministri määrusele nr 71 (16.12.2016) – III kategooria sihtväärtused		Sama viidatud normatiivina välisõhu hindamiseks	✓ Vastavus täielik
Müra arvutusmeetod	NMPB-Routes-96 (Prantsusmaa meetod)		Üldplaneeringus ei ole meetodit nimetatud, ent lubatud kasutada tunnustatud metoodikaid	✓ Sobiv meetod
Arvutatud müratasemed (2024–2044)	$L_d \leq 56$ dB / $L_n \leq 47$ dB (autoliiklus); L_d = 50–55 dB / L_n = 45–50 dB (raudtee)		III kategooria elamualade piirväärtused päeval ≤ 60 dB, öösel ≤ 50 dB	✓ Normide piires
Rail Balticu arvestamine mõju	Arvestatud (POS 6, 9, 10, 11) müra 2040+ olukorras		Üldplaneering käsitleb Rail Balticu trassi mõju ja soovib selle mõju leevendada	✓ Otsene vastavus

Leevendusmeetmed	Müravall (POS 13), haljastus, ehitiste piirdetarindite heliisolatsioon ≥ 35 dB	Toetatakse leevendamist planeeringu ja haljastusega	müra ja	✓ kooskõlas	Põhimõtted
Psühholoogiline mõju ja haljastus	Haljastuse positiivset mõju kirjeldatud ja soovitatud kasutada	Üldplaneeringus soovitatakse haljastust keskkonnamõju leevendajat	kui	✓ Metoodiline ühtlus	
Prognooside kasutamine	Kasutatud 2024 ja 2044 (autoliiklus) ning Rail Balticu 2040+ müraandmed	Oluline pikaajaliste arengutsenaariumite arvestamine	on	✓ Tulevikuperspektiiv arvestatud	

4. TEHNOVARUSTUS

Planeeringuala tehnovõrkude ja trasside asukohad on kavandatud vastavalt maakasutuse põhimõttelisele lahendusele, mille aluseks on projekt ET-1 0315-0219. Trasside paiknemine on kooskõlastatud olemasoleva infrastruktuuri, krundistruktuuri ja juurdepääsuteedega. Kavandatud lahendus võimaldab liita kõik planeeringualal asuvad krundid ühisveevärgi, -kanalisatsiooni, elektri- ja sidetaristuga. Trassikoridorid on planeeritud transpordimaadele või vastavatele servituutidega aladele, tagades juurdepääsu ja hooldusvõimalused.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Elamukruntide veevarustus ja kanalisatsioon rajatakse vastavalt Kohila Maja OÜ poolt 31.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeringuala liidetakse olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, mille peamised liitumispunktid asuvad Mesika tänava ääres, täpsemalt kaevudes V1, V2 ja K1 (vt joonis DP4 ja DP6). Kavandatud torustikud kulgevad eelistatult mööda transpordimaid ja haljasalasisid, tagades neile ligipääsu hoolduseks ja remonttöödeks. Sademevee ärajuhtimine toimub osaliselt immutamise teel krundi piires ning osaliselt suunatakse vesi kogumiskaevudesse ja kraavidesse (nt kaevud SK1 ja SK2), vastavalt tehnilisele lahendusele. Kõik võrguühendused ja torustike asukohad on planeeritud kooskõlas Kohila Maja OÜ juhistega ning märgitud tehnovõrkude joonistel DP4 ja DP6.

4.2. Veevarustus

Planeeringuala hinnanguline tarbitav veekogus on 20 m³ ööpäevas keskmiselt (Q_{kesk}) ja kuni 24 m³ ööpäevas tiputarbimisel (Q_{max}). Kavandatav veetorustik ühendatakse olemasoleva maanteeäärse veetoriga ning ringistatakse Mesika tänava torustikuga, täpsemalt Mesika tn 18 ja 20 kruntide vastas, kus tuleb olemasolev sadul 110/40 asendada. Torustiku ottesse projekteeritakse sulgseadmed, lisaks tuleb paigaldada vahesiiber Salu I ja Salu II kruntide piiril, mis võimaldab piirkondlikku sulgemist ja hooldust. Trass ehitatakse DN 110 läbimõõduga PE või PP plasttorust, mis vastab tänapäevastele nõuetele.

Iga krundi veevarustuse liitumispunkt kavandatakse 1 meetri kaugusele väljapoole kinnistu piiri, avalikule või avalikult kasutatavale maale, eesmärgiga tagada hooldatavus ja juriidiline selgus. Liitumispunkti maakraan on DN25, ning igale krundile on lubatud ainult üks liitumispunkt. Mitme liitumispunkti rajamine ühe kinnistu kohta ei ole lubatud.

Esimeses etapis nähakse ette liitumised järgmistele kruntidele: kahele ridaelamu krundile, ühele paariselamu krundile ja kahele üksikelamu krundile. Planeeritava veetrassi tupiku lõppu projekteeritakse läbipesuotsik, mis võimaldab torustiku hügieenilist loputamist seni, kuni ellu viiakse II etapp. Veetorustiku ja liitumispunktide täpsed asukohad on näidatud joonistel DP4 ja DP6.

4.3. Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjeveevarustus lahendatakse planeeringualal rajatavate tuletõrjehüdrantide kaudu, mis ühendatakse magistraaltorustikule. Hüdrantide paigutus peab tagama piisava katvuse kogu elamupiirkonnale vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Iga hüdrant peab vastama Eesti standardile EVS-EN 14384:2005, mis käsitleb sambakujuliste tuletõrjehüdrantide tehnilisi nõudeid. Kasutatavad hüdrandid peavad olema sertifitseeritud ja sobilikud avalikus ruumis kasutamiseks. Täpne asukoht ja kaugus hoonetest määratakse ehitusprojekti.

4.4. Kanalisatsioon

Planeeringuala prognoositav reoveekogus on 20 m³ ööpäevas keskmiselt (Q_{kesk}) ja kuni 24 m³ ööpäevas tiputarbimisel (Q_{max}). Reovee ärajuhtimiseks tuleb asendada olemasolev reoveepumpla, mis paikneb kaevu RP1 asukohas (vt joonised DP4 ja DP6). Ühiskanalisatsioon projekteeritakse isevoolse torustikuna läbimõõduga vähemalt DN 160, kasutades PVC või PP plasttorusid. Iga kinnistu liidetakse süsteemiga liitumiskaevu kaudu, mis paikneb maksimaalselt 1 m kinnistu piirist väljaspool, avalikul või avalikult kasutataval maal. Liitumispunktid tähistatakse joonistel kaevudena Kx (nt K12, K13, K14 jms), kus iga liitumispunkti kaevu mõõdud peavad olema vähemalt DN160 põhitorule ja DN200 tõusutorule.

Ühele kinnistule tohib rajada ainult ühe liitumispunkti; mitme liitumispunkti rajamine sama krundi tarbeks ei ole lubatud. Edasises projekteerimises tuleb järgida kehtivaid normdokumente ning enne iga projektistaadiumit (eelprojekt, põhiprojekt, tööprojekt) tuleb taotleda Kohila Maja OÜ-lt nende kooskõlastust. Liitumispiiritlus toimub pärast kogu veetaristu väljaehitamist

ja nõuetekohast üleandmist vee-ettevõtjale, asudes 1 meetri kaugusel planeeringus moodustuvate kruntide piirist.

Kanaliseerimise liitumis- ja kasutamislepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Kohila Maja OÜ poole. Kavandatud vooluhulk tarbeveele ja kanalisatsioonile kokku on 23 m³ ööpäevas. Esimeses etapis on ette nähtud liitumised kahele ridaelamu krundile (nt POS 6 ja 7), ühele paariselamu krundile (nt POS 5) ning kahele üksikelamu krundile (nt POS 1 ja 2). Tänavatrassi sügavus tuleb kavandada kooskõlas II etapi pikikalde ja trasside kõrgusmärgetega. Reoveepumpla RP1 kuulub asendamisele juba I etapi tööde käigus.

4.5. Vihmaveekanaliseerimine

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub rajatud sademevee ühisorustik, mistõttu lahendatakse sademevee ärajuhtimine lokaalselt. Hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt kogunev vihmavesi juhitakse maapinna kaldega hoonetest eemale ja immutatakse oma krundi piires pinnasesse. Krundi planeerimisel tuleb vältida sademe- ja pinnasevee suunamist naaberkruntidele ning transpordimaal paiknevasse sademeveekraavi, mis ei ole kavandatud eravalduste veekoormuse vastuvõtuks.

Tänavamaa põikprofiilis on ette nähtud maa-alad sademeveesüsteemile, kus kogutav vihmavesi suunatakse eelvooludesse, milleks on põhja-lõunasuunalised olemasolevad maaparanduskraavid (vt joonis DP4). Sademevee kogumisel ja juhtimisel tuleb vältida ühisvoolse kanalisatsiooni kasutamist, kuna see ei ole piirkonnas lubatud. Kõik vihmavee ärajuhtimise lahendused peavad vastama heale inseneritavale ja tagama üleujutuste vältimise nii krundil kui ka tänavaruumis.

4.6. Elektrivarustus

Planeeringuala kruntide ning tänavavalgustuse elektrivarustus kavandatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 404600, kasutades toiteallikana Mesika (Kohila) komplektalajaama. Tänavavalgustuse lahendus peab vastama Kohila valla välisvalgustuse standarditele, kus kasutatakse eelprogrammeeritavaid valgusteid, ning elektrikilpides tuleb ette näha piisav üledimensioneerimine SCADA juhtimissüsteemi paigaldamiseks. Välisvalgustuse tüüplahendus tuleb kooskõlastada Kohila vallavalitsusega enne ehitusloa taotlemist.

Elektriliinide rajamiseks on tänavamaade äärde reserveeritud maa-alad 0,4 kV maakabelliinide paigaldamiseks (vt joonised DP4 ja DP6). Kruntide elektri liitumiskilbid paigaldatakse tänavapoolsetele piiridele, tagades liitumise mugava ja ligipääsetava asukoha. Ühe pereelamu maksimaalne lubatud võrguühendus on 3x20A, mis võimaldab tavapärasest kodust elektritarbimist.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele ning vajadusel olemasoleva võrgu ümber ehitamine toimub kliendi kulul, millest tuleb esitada kirjalik taotlus Elektrilevile. Elektrienergia saamiseks tuleb kehtestatud detailplaneeringu olemasolul esitada liitumistaotlus, sõlmida leping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeringu I etapis nähakse ette liitumised kahele ridaelamu krundile, ühele paariselamu krundile ja kahele üksikelamu krundile, mille tarbeks vastavad liitumiskilbid ja kaabelliinid on joonistel selgelt tähistatud. II etapis nähakse ette kõikidele teistele planeeritud kruntidele.

4.7. Küte

Kavandatavate üksikelamute kütte- ja soojavee varustus lahendatakse lokaalsete küttesüsteemidega, mis võimaldavad krundi- ja hoonepõhist energiakasutuse planeerimist. Peamise lahendusena nähakse ette õhk-vesi, õhk-õhk, maaküte vm tüüpi soojussüsteemi kasutamist, mis sobib hästi madala energiatarbega elamute kütmiseks ja tarbevee soojendamiseks. Täiendava või toetava energiaallikana on soovitatav kasutada päikeseküttesüsteemi, eriti sooja tarbevee valmistamiseks suvisel perioodil. Kütelahenduse lõplik valik tehakse igale hoonele eraldiseisva tehnilise ja majandusliku analüüsi alusel, arvestades nii energiakasutust, investeringute tasuvust kui ka elamu eripära. Valitud lahendused peavad vastama kehtivatele energiatõhususe ja ohutusnõuetele. Kütteõlide või muud keskkonnaohtlikud süsteemid on keelatud.

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ennetamisele tuleb läheneda terviklikult, kaasates kohaliku omavalitsuse, kogukonna, ühiskondlikud organisatsioonid ja politsei. Planeerimisel tuleb arvestada eeskätt kõige kaitsetumate elanike, nagu lapsed, eakad ja erivajadustega inimesed, turvalisuse vajadustega. Turvalise elukeskkonna kujundamisel järgitakse allpool toodud kuut põhimõtet, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud kriminaalennetuse planeerimispraktikates.

- **Jälgitavus** – Hea nähtavus ja avatud ruum vähendavad kuritegevuse riski. Oluline pole niivõrd tegelik jälgimine, vaid visuaalse signaali loomine, et inimene tunneb end ümbritseva pilgu all. See loob sissetungijas psühholoogilise heidutuse.
- **Naabruskondlik kontroll** – Turvalisust toetab kogukonna tunnetus oma ruumist. Kui elanikud tajuvad avalikku ruumi kui “oma” ala, on nad valmis jälgima seal toimuvat ja sekkuma kõrvalekalletele puhul.
- **Avalike ja eravalduste eristamine** – Avalikud ja privaatsed alad peavad olema selgelt piiritletud, et vältida „mittekellegi ala“ tekkimist, mis võib soodustada soovimatut tegevust. Füüsilised ja visuaalsed piirid aitavad ruumi paremini tajuda ja kontrollida.
- **Varjumiskohtade vältimine** – Projekteerimisel tuleb vältida pimedaid nurki, kõrgeid hekke, kinniseid varjualuseid ja muid struktuure, mis loovad peidukohti. Olemasolevas keskkonnas tuleb tuvastada probleemseid kohad ja need vajadusel ümber kujundada.
- **Abinõude kompleksus** – Turvalisuse tagamine põhineb erinevate meetmete koosmõjul, sealhulgas valgustus, arhitektuuriline planeering, füüsilised tõkked ja elanike kaasatus. Planeeringulahendused tuleb kriitiliselt läbi analüüsida, et vältida turvariskide süvenemist.
- **Koostöö põhimõte** – Kestlik turvalisus eeldab pikaajalist koostööd elanikke esindavate isikute, haldurite ja avaliku sektori vahel. Koostöös tuleb kavandada nii järelevalve, hooldus kui ka kasutusreeglid.

Arhitekt ja arendaja peavad arvestama oma otsuste pikaajalist mõju elukeskkonnale, tagades selle, et ehitustegevus oleks nii füüsiliselt kui sotsiaalselt toimiv ning turvaline ka pärast valmimist.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Tegevusjärjekord:

- a) Maakorraldustoimingute läbiviimine kogu planeeringualal.
- b) Rebasemäe tänava kui avalikult kasutatava tee (planeeritavad krundid pos nr 17 ja 18) ning sellega seotud rajatiste, sealhulgas välisvalgustuse, tehnovõrkude ja -rajatiste (elektri-, side-, ühisveevärk ja -kanalisatsioon, torustikud, müravall pos nr 13) projekteerimine ning ehituslubade taotlemine.
- c) Rebasemäe tänava (pos nr 17) ja sellega seotud rajatiste ning tehnovõrkude kasutuslubade taotlemine.
- d) Rebasemäe tänava (pos nr 17 ja 18) ja välisvalgustuse üleandmine Kohila vallale. Avalikes huvides kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste (elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivõrgud) üleandmine vastavatele võrguvaldajatele. Planeeringus määratud üldkasutatavad maaüksused pos nr 12 ja 16 võõrandatakse tasuta vallale pärast maakorraldustoimingute lõpetamist.
- e) Planeeritud elamukruntidele ehituslubade taotlemine. Hoonestamata elamukrundile saab ehitusloa taotleda üksnes juhul, kui krunt on varustatud toimiva tehnotaristuga vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Raietööd planeeringualal tuleb eelnevalt kooskõlastada Keskkonnaametiga, esitades metsateatised Metsaportaali kaudu. Planeeringu realiseerimisel tekkinud kahjud hüvitab vastavalt seadusele kahju põhjustanud maaomanik.

Detailplaneeringus sätestatud juurdepääsude ja tehnovõrkude väljaehitamine ning nähtavust piiravate takistuste kõrvaldamine planeeritavate tänavate ääres on arendaja, s.o planeeringu elluviimisest huvitatud isiku, kohustus ja toimub tema kulul. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega. Enne ehitusprojektide koostamist tuleb taotleda tehnilised tingimused kõigilt tehnovõrkude valdajatelt ja esitada projektid kooskõlastamiseks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kõigile edasistele ehituslikele ja tehnilistele projektidele planeeringualal. Kohalik omavalitsus võib seejuures väljastada planeeringust lähtuvaid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeritav Rebasemäe tänav ühendatakse olemasoleva Mesika tänavaga pärast seda, kui uuele teele ja rajatistele on väljastatud kasutusload ja need on ametlikult vallale üle antud. Kuni ühenduse avamiseni tuleb Mesika tänava ja Konksu kinnistute piirile rajada piirdeaed või muu füüsiline tõke, mis takistab läbisõitu.

Lisaks tuleb arvestada Rail Balticu rohesilla lähedusega (u 200 m kirdes), mille tõttu kehtestatakse piirangud positsioonidele 12, 13, 16 ja 17 – seal asuvatel haljasaladel, üldkasutatavatel ja osaliselt transpordimaadel on keelatud piirdeaiad, tehisrajatised ja väikevormid.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE ETAPPIDE KAUPA

Detailplaneeringu elluviimine on kavandatud toimuma kahes etapis.

Esimeses etapis ehitatakse vastavalt põhijoonisel näidatud I ehituse järjekorrale avalikult kasutatav tee ja sellega seotud tehnovõrgud (sh välisvalgustus), ulatudes positsioonide 3 ja 6 ida servani. Samuti rajatakse ehitusprojekti alusel müravall (pos 13, I etapi osa). Kõik nimetatud rajatised ja tehnovõrgud, sealhulgas avalikult kasutatav tee pos 17 (I etapi osa), peavad valmima ja saama kasutusload. Seejärel tuleb need võõrandada tasuta Kohila Vallale, mille järel saab taotleda ehituslubasid I etapi elamukruntidele.

Teises etapis jätkatakse avalikult kasutatava tee (pos 19, II etapi osa) ja ülejäänud tehnovõrkude ning rajatiste (II etapi osa) ehitusega. Pärast nende valmimist ja kasutuslubade väljastamist tuleb rajatised tasuta võõrandada vallale, nagu ka esimeses etapis.

Kui vallale esitatakse ehitusloa taotlusi enne II etapi tehnovõrkude ja juurdepääsutee valmimist ning kasutuslubade väljastamist, tekib vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist valla kasuks. See toimub vastavalt Kohila Vallavolikogu 31.08.2023 otsusega nr 8 kehtestatud määruale „Kohila valla detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks ettenähtud taristu väljaehitamise kokkuleppimise kord“.

Esimese etapi kruntide ehitusõigus ja piirangud:

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus	Ehitisealune pind m ²	Põhihoone max kõrgus m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (dp liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. üks. liikide kaupa)	Suletud brutopind	Tulepüüsvuse aste	Parkimiskohtade arv
1	Rebasemäe tn 2	2707	600	8,5	4	ER100%	E100%	1200	TP3	8
2	Rebasemäe tn 7	2592	600	8,5	4	ER100%	E100%	1200	TP3	8
3	Rebasemäe tn 4	1500	300	8,5	3	EP/EPk100%	E100%	600	TP3	6
5	Rebasemäe tn 6	1500	300	8,5	3	EP/EPk100%	E100%	600	TP3	6
13	Rebasevalli	2076	-	-	-	HP100%	H100%	-	-	-
14	Mnt 15 mahasõit	231	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
15	R/B kogujatee	1389	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
16	Rebaseväli	6707	-	-	-	PS100%	H100%	-	-	-
17	Rebasemäe tänav	3776	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-

	Jääkterritoorium	22658	-	-	-	M100%	M100%	-	-	-
	Σ	45136						3600		28

(vt joonis DP5 ja DP6).

8. TULEOHUTUSE ABINÕUD

Tuleohutuse tagamine planeeringualal põhineb Tuleohutuse seadusel ning siseministri 16. veebruari 2017. a määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Välise tuletõrjesisivarustuse projekteerimisel tuleb juhendada siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 nõuetest, mis käsitlevad veevõtukohtade rajamist, tähistamist, katsetamist, kasutamist, korrashoidu ja teabevahetust.

Planeeritavate hoonete kustutamiseks vajalik minimaalne kustutusvee vooluhulk on 10 l/s ning tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb järgida majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrust nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, mis reguleerib ehitusprojekti koostamise sisu ja vorminõudeid.

Detailplaneeringuga on tagatud kõikide kruntide juurdepääs tuletõrjetehnikale – planeeritud juurdepääsutee laius on 6,0 meetrit, ja krundi positsioonil nr 13 on ette nähtud üks 14 × 14 m manööverdusala, mis võimaldab päästetehnika manööverdamist.

Välise kustutusvee varustus lahendatakse sisetänavale rajatavate hüdrantide baasil, mis on ühendatud ühisveevärgiga. Hüdrandid peavad vastama Eesti standardile ning asetsema päästetöödeks vajalikus kauguses hoonetest ja ligipääsuteedest. (vt joonis DP3)

Planeeringu kehtetuks tunnistamine

Kohila Vallal on õigus detailplaneeringu elluviimisest loobuda ning tunnistada planeering kehtetuks Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja § 131 lõike 6 alusel juhul, kui:

- arendaja rikub halduslepinguga võetud kohustusi (nt ei alusta ehitust kokkulepitud ajaks (milleks loetakse 5 aastat alates detailplaneeringu kehtestamisest) või ei esita vajalikke dokumente);
- arendaja ei taga, et detailplaneeringuga kaetud maaüksuste võõrandamise korral võtab uus omanik üle kehtiva halduslepingu kohustused;
- uus maaüksuse omanik ei sõlmi Kohila Vallaga samasisulist uut lepingut hiljemalt 90 päeva jooksul omandiõiguse üleminekust.

