

TIRTSU KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr. V2401

OBJEKT : Tirtsu (31701:001:1824)
Vilivere küla, Kohila vald
Rapla maakond

OMAVALITSUS: **Kohila Vallavalitsus**

PLANEERIJA: **Eda Vane**
Volitatud Maastikuarhitekt, tase 7
kutsetunnistus 181055
eda@planet.ee
+372 52 94 786

.....
(allkiri, allkirjastatud digitaalselt)

Sisukord

Üldosa	4
1 Detailplaneeringuala asukoht.....	4
2 Detailplaneeringu koostamise vajadus, alused ja eesmärk	5
2.1 Detailplaneeringu koostamise alused	5
2.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
3 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	6
4 Olemasoleva olukorra kirjeldus	7
4.1 Planeeringuala paiknemine, asukoht, maaomand, olemasolevad hooned, haljastus ja tehnovõrgud.	7
4.2 Kontaktvööndi analüüs	8
4.3 Alale kehtivad piirangud	9
4.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus, varem kehtestatud detailplaneeringud.	11
4.5 Keskkonnamõju strateegiline hindamine	15
5 Detailplaneeringus kavandatud kirjeldus	15
5.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	16
5.2 Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	16
5.3 Kruntide ehitusõigus.....	17
5.4 Kavandatud hoonestuse arhitektuurinõuded.....	19
5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	20
5.6 Piirded.....	20
5.7 Teed ja liikluskorraldus	21
5.8 Tänavavalgustus	22
5.9 Sidevarustus	22
5.10 Soojusvarustus	22
5.11 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	22
5.12 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	23
5.13 Elektrivarustus	25
5.14 Ehitistevahelised kujad	26
5.15 Servituutide seadmise vajadus ja seadusjärgsed kitsendused	26
5.16 Radoon.....	27
5.17 Jäätmekäitlus.....	27
5.18 Rohevõrgustik.....	28
5.19 Planeeritud tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud	30

5.20	Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste ennetamiste võimalus	36
5.21	Rohevõrgustik ja planeeritud tegevused	37
5.22	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	40
6	Kohila valla uus üldplaneering	40
7	Detailplaneeringu elluviimise kava	60
7.1	Servituudi vajadused	62
8	Tuleohutuse abinõud	63
9	Planeeringuala tehnilised näitajad.....	63

Joonised

DP-1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000, M 1:1000
DP-2	Tugiplaan	M 1:1000
DP-3	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

Lisad

1	Elektrilevi tehnilised tingimused
2	Transpordiameti arvamus
3	Maakorraldustoimingu kooskõlastus

Üldosa

1 Detailplaneeringuala asukoht

Detailplaneeringu ala paikneb Vilivere külas Kohila vallas Rapla maakonnas. Ala piirneb põhja- ja idasuunast maatulundusmaadega (metsamaa), millest üks on riigi omandis ja teine eraomandis. Ala kaguküljes on üksikelumutega elamumaa kinnistud. Ala lõuna suunas kulgeb Kiisa-Kohila tee, millest teisele pool paiknevad era ja riigiomandis olevad maatulundusmaa (metsamaa) kinnistud.

Detailplaneeringu ala asukoht, planeeringuala- ja kontaktvööndi piir ning suurus on määratud Kohila vallavalitsuse 07. märtsi 2022 korraldusega. Planeeritud maa-ala suurus on ligikaudu 1,89 ha.



Skeem 1. Detailplaneeringu ala
Allikas: autori koostatud, Alus: Maa-Amet

2 Detailplaneeringu koostamise vajadus, alused ja eesmärk

2.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Tirtsu kinnistu omaniku taotlus ja esitatud ekiislahendus;
- Kohila Vallavalitsuse 07.03.2022 korraldus nr 66 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Huvitatud isiku ja Kohila valla vahel sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks.

2.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Rapla maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 13.04.2018, käskkiri nr 1.1-4/80) ;
- Kohila valla üldplaneering 2006 a. (kehtestatud 20.07.2006.a, otsus nr 86 kehtis kuni 27.11.2024)
- Kohila valla üldplaneering (kehtestatud 28.11.2024 otsus nr. 40);
- Transpordiameti 02.03.2022 seisukoht „Seisukohtade väljastamine Tirtsu detailplaneeringu koostamiseks“ nr. 7.2-2/22/2742-2;
- Ehitusseadustik;
- Atmosfääriõhu kaitse seadus (vastu võetud 15.06.2016);
- Jäätmeseadus (vastu võetud 28.01.2004);
- Veeseadus (vastu võetud 30.01.2019);
- Looduskaitse seadus (vastu võetud 21.04.2004);
- Asjaõigusseadus (vastu võetud 9.06.1993);
- Maakatastriseadus (vastu võetud 12.10.1994);
- Majandus- ja taristuminister 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“;
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Kohila Vallavolikogu 31.03.2022 määrus nr 3 „Kohila valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Kohila Vallavolikogu 27.04.2021 määrus nr 5 „Kohila valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“;
- AS Elektrilevi tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 410925 (16.06.2022);
- Transpordiameti kiri 02.03.2022 nr 7.2-2/22/2742-2 „Seisukohtade väljastamine Tirtsu

detailplaneeringu koostamiseks“;

- Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud - mõõdistatud topogeodeetiline maa-ala plaan nr 2024-079, 12.04.2024.a. – Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- Põllumajandus- ja Toiduameti 19.10.2021 otsus nr. 6.2-2/44535 Makorraldustoimingu kooskõlastus;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“.

3 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest eesmärkidest:

- maaüksuse jagamine;
- maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks;
- ehitusõiguse määratlemine kuni kolme elamu või paariselamu ja abihoonete ehitamiseks, hoonete korruselisus, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, tuleohutuskujad;
- selgitada välja tehnilised ja keskkonnaalased võimalused ning vastuolud;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja põhimõtete määramine, parkimise põhimõtted, haljastuse ja heakorrapõhimõtted, piirete lahendus, õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

4.1 Planeeringuala paiknemine, asukoht, maaomand, olemasolevad hooned, haljastus ja tehnovõrgud.

Planeeritav ala, Tirtsu katastriüksus asub Rapla maakonnas Kohila vallas Vilivere külas, Kohila alevit ja Kiisa alevit ühendava riigimaantee 11245 Kiisa-Kohila tee ääres.

Põhja ja kirde suunal piirneb katastriüksus Sääse (maatulundusmaa) katastriüksusega. Idasuunal on naabriks Annimetsa (maatulundusmaa) katastriüksus. Kagust piirneb ala Sinika (elamumaa) katastriüksusega. Lõunast, edelast, läänest on piirinaabriks 11245 Kiisa-Kohila tee (transpordimaa) katastriüksus. Kirdes ja läänes kulgeb katastriüksuse piir piki kraavi (registris Sillasoo oja, tunnus VEE1097800; kuni 10 ha pindala, kuni 25km² valgalaga veekogu) telgjoont.

Tirtsu (31701:001:1824) katastriüksuse pindala on 18897 m², millest Maakatastri andmetel on haritav maa 17162 m², metsamaa 1020m², muu maa 715 m². Tegemist on drenitud maa-alaga, mille reljeef on nõrga kaldega läänest põhja ja kirde suunal, kõrgusarvud kõiguvad maapinnal +53.85m kuni +51.19m.

Ehitisregistri andmetel alal hooneid ei asu. Ala on olnud aastaid kasutuses rohumaana. Alal kasvavad mõned noored kased. Peale põllumajandusliku drenaaži alal teised tehnovõrgud puuduvad.

Katastriüksusele on täna juurdepääs (mahasõit) olemas maa-ala lõunanurgast 11245 Kiisa-Kohila teelt. Tirtsu katastriüksus paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringualale ulatub EhS § 71 kohane maantee kaitsevöönd riigitee selles lõigus 30 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tirtsu katastriüksus (katastritunnus 31701:001:1824) paikneb osaliselt maaparandusehitisel Vilivere1 (maaparandussüsteemi kood 4109780010010, ehitise kood 002), mis on rajatud 1968. aastal liigniiske põllumaa kuivendamiseks. Eeltoodud maaparandusehitise reguleeriva võrgu maa-alale on rajatud drenaažkuivendus. (vt joonis DP-2 ja DP-3).

Vabariigi Valitsus algatas 05.01.2023 korraldusega nr 20 „Rapla maakonnaplaneeringu 2030+“ ja „Pärnu maakonna planeeringu“ maavarade teemaplaneeringu. Kohila valla territoorium kuulub selle teemaplaneeringu uuringuruumi. Uuringuid viiakse läbi riigile kuuluvatel RMK valdustes olevatel aladel.

Tirtsu katastriüksusel ei ole Natura 2000 võrgustiku alasid, KAH alasid, ei ole registreeritud kaitstavaid loodusobjekte, kaitsealuseid kultuurimälestisi, väärtuslikke maastikke, vääriselupaiku, pärandkultuuri objekte, miljööväärtuslikke alasid, maaehituspärandit, väärtuslikku põllumaad, registrisse kantud maavaravarau.

4.2 Kontaktvööndi analüüs

Tirtsu katastriüksus jääb Masti küla piirist põhjapoole ca 0,28 km kaugusele ja Kohila alevi piirist ca 1 km kaugusele, Kohila alevi keskusest aga ca 2 km kaugusele. Lähim rongijaam asub Kohila alevis, ligi 1,8 km kaugusel ja lähim bussipeatus Kohila alevis ligi 2 km kaugusel. Lähim elamu koos kõrvalhoonetega on Sinika katastriüksusel. Detailplaneeringu alast lõuna suunas, piki Kiisa-Kohila teed kuni Kohila alevini, paiknevad tee ääres ühepere elamud, mis moodustavad nn ridaküla motiivi. Põhiliselt on tegemist vanemate (rohkem, kui 20 aastat tagasi) rajatud majadega. Hoonestus on eriilmeline nii arhitektuurilt kui ka suuruselt. Hooned on valdavalt kaldkatusega. Ühtne ehitusjoon puudub. Elamukruntide haljastus on nii liigiliselt koosseisult kui ka suuruselt samuti eriilmeline. Õuealadel on aiamaad ja ka rohealad. Samuti on eriilmelised elamumaa kruntide piirded.

Lähimad metsad paiknevad detailplaneeringu alast edela-lääne suunal, teisel pool 11245 Kiisa-Kohila teed ja kirde-ida suunal, teisel pool Sillasoo oja.

Detailplaneeringu maa-ala naabrid:

Loodes, põhjas, kirdes on naaberkatastriüksuseks Sääse kü (31701:001:2071, pindala 27,24 ha, sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa). Alal hooneid ei asu.

Idas on ala naabriks Annimetsa katastriüksus (31701:001:0714, pindala 44,44 ha, sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa). Tegemist on riigile kuuluva metsamaaga.

Tirtsu katastriüksuse kagupiir on ühine Sinika (31701:001:1825, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 3151 m²) katastriüksuse piiriga. Sinika katastriüksusel asub ühepere elamu koos kõrvalhoonetega ja puurkaev (PRK0064164). Reoveekäitlus on lahendatud kogumismahuti baasil.

Lõunast ja edelast piirneb Tirtsu katastriüksus riigi omandis oleva 11245 Kiisa-Kohila teega (31701:001:2200, sihtotstarve 100% transpordimaa). Teemaa katastriüksuse edela-loode piiri lähedal paikneb elektrimaakaabelliin NÕELA:KOH (KKL148748636).

Teisel pool 11245 Kohila-Kiisa teed on riigi omandis olev Matsimütsi katastriüksus (31701:001:0474, pindala 3,94 ha, sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa, alal kasvab mets). Mastimütsi

katastriüksuse teeäärsest piirist ca 12 m lõuna suunas ja tee teljest ca 20m kaugusel on Miilimäe alajaama katastriüksus (31701:001:2564; sihtotstarve 100% tootmismaa, omanik Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857), st lähim alajaam.

Ala kagunurgast teisel pool 11245 Kiisa-Kohila teed, on Joosepi (31701:001:2532 ; pindala 21,94 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) katastriüksus.

Ala läänepoolsest nurgast, teisel pool 11245 Kiisa-Kohila teed paikneb Säase katastriüksus (31701:001:2072; pindala 25,21 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa)

Menetletava planeeringu kontaktalas, teisel pool 11245 Kiisa-Kohila teed on Transpordiamet 24.11.2021 väljastanud nõuded riigitee äärde jalg- ja jalgrattatee projekteerimiseks.

Avalikke puhke- ja virgestusalasid detailplaneeringuga planeerida ei ole vaja. Oma pere tarbeks katavad need vajadused avarad planeeritavad krundid.

4.3 Alale kehtivad piirangud

Detailplaneeringu alale põhjustavad kitsendusi järgmised olemasolevad objektid (maa-ameti geoportaali kaardirakendus seisuga 10.10.2024, vt joon.1, joon. 2):

1. Sillasoo oja (registrikood: VEE1097800), suublaks Keila jõgi, valgala pindala 11 km², pikkus koos lisaharudega 4,8 km, Vesikond: Harju alamvesikond — Lääne-Eesti vesikond (keskkonnaregistri andmed 21.01.2022). Piiranguteks on kalda veekaitsevöönd (10 m), kalda ehituskeeluvöönd (25 m) ja kalda piiranguvöönd (50 m);
2. 11245 Kiisa-Kohila tee (31701:001:2200, sihtotstarve transpordimaa 100%), riigitee kaitsevöönd. Kaitsevööndi laius riigitee selles lõigus 30 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast (Transpordiameti kiri 02.03.2022 nr 7.2-2/22/2742-2);*

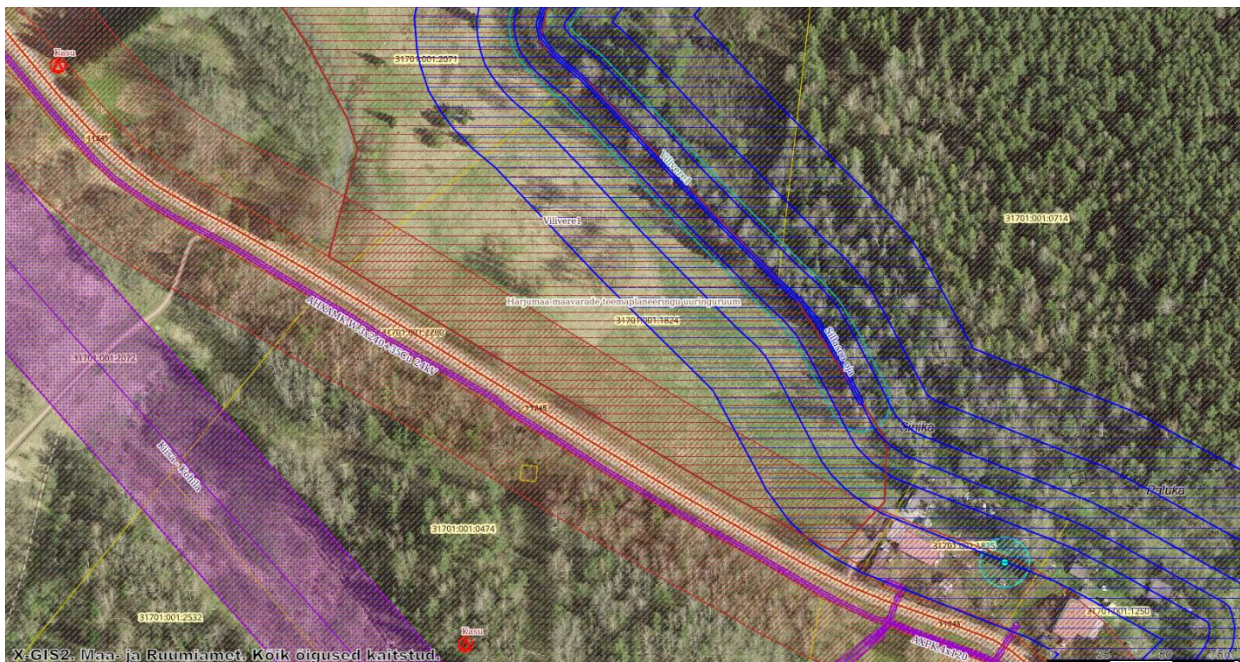
* Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.

3. Maaparandussüsteem VILIVERE1 (Maaparandussüsteemi kood 4109780010010) vt joon. 3, (Põllumajandus- ja Toiduamet, Põhja regioon, kiri 16.05.2022 nr 6.2-5/21975-1), Sillasoo oja piiranguks eesvoolu kaitsevöönd (12m);

4. Rohevõrgustiku koridor (Rapla maakonnaplaneering 2030+). Vastavalt Rapla maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018.a käskkirjaga nr 1.1-4/80) asub planeeritav detailplaneeringuala osaliselt rohevõrgustiku koridoris, koridori serva-alal.



Joonis 1. Kitsendusi põhjustavad objektid
Allikas: autori koostatud, Alus: Maa-Amet



Joonis 2. Kitsendusi põhjustavate objektide mõjualad
Allikas: autori koostatud, Alus: Maa-Amet

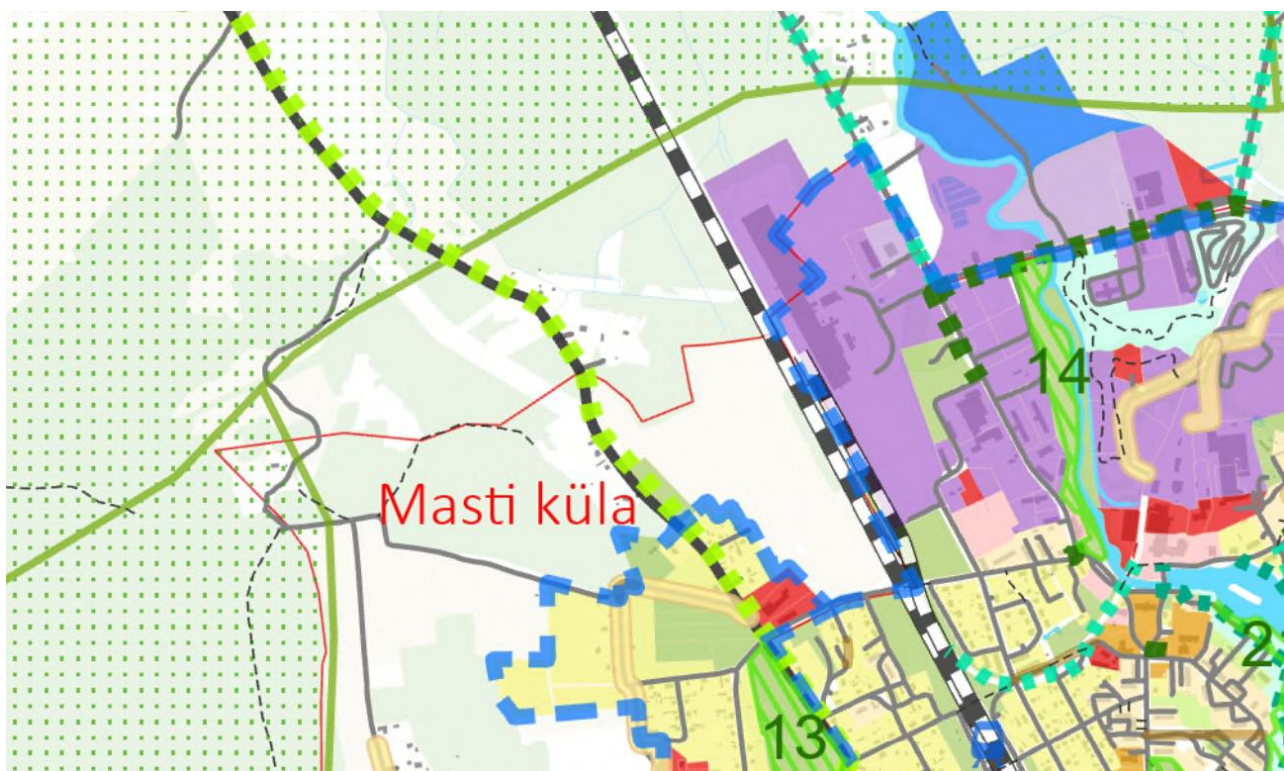
Detailplaneeringu lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine looduskaitseaduse §4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, registrisse kantud maavaravaru,

pärandkultuuri objekte, kultuurimälestisi, väärtuslikke maastikke, väärtuslikku põllumaad, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Vääriselupaiku pole vahetult piirnevatel aladel registreeritud.

4.4 Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus, varem kehtestatud detailplaneeringud.

Planeeritava ala asub kehtiva Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud 28.11.2024 otsus nr. 40, vt. Jooni 4) kohaselt tiheasustusalast väljas hajaasustusalal. Kehtiv valla üldplaneering ei määra Tirtu kinnistule juhtotstarvet.

Kehtiv Kohila valla üldplaneering määratleb: „Hajaasustusalal ei ole üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, ja tihedamates külakeskustes või teistes, omavalitsuse poolt elamuarenduseks sobivaks määratud arengualadel. Perspektiivis on võimalik kavandada erinevaid kõrvalotstarbeid hajaasustusalale vastavalt juhtotstarbega ette nähtud tingimustele (ptk 2.5) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele keskkonnatingimustele, sh väljakujunenud asustusstruktuurile, üldistele ehitustingimustele (ptk 2) ning asustuse arengusuundadele (ptk 1)“.



Joonis 4. Väljavõte kehtivast Kohila valla üldplaneeringust (2024 a.)

Leppemärgid

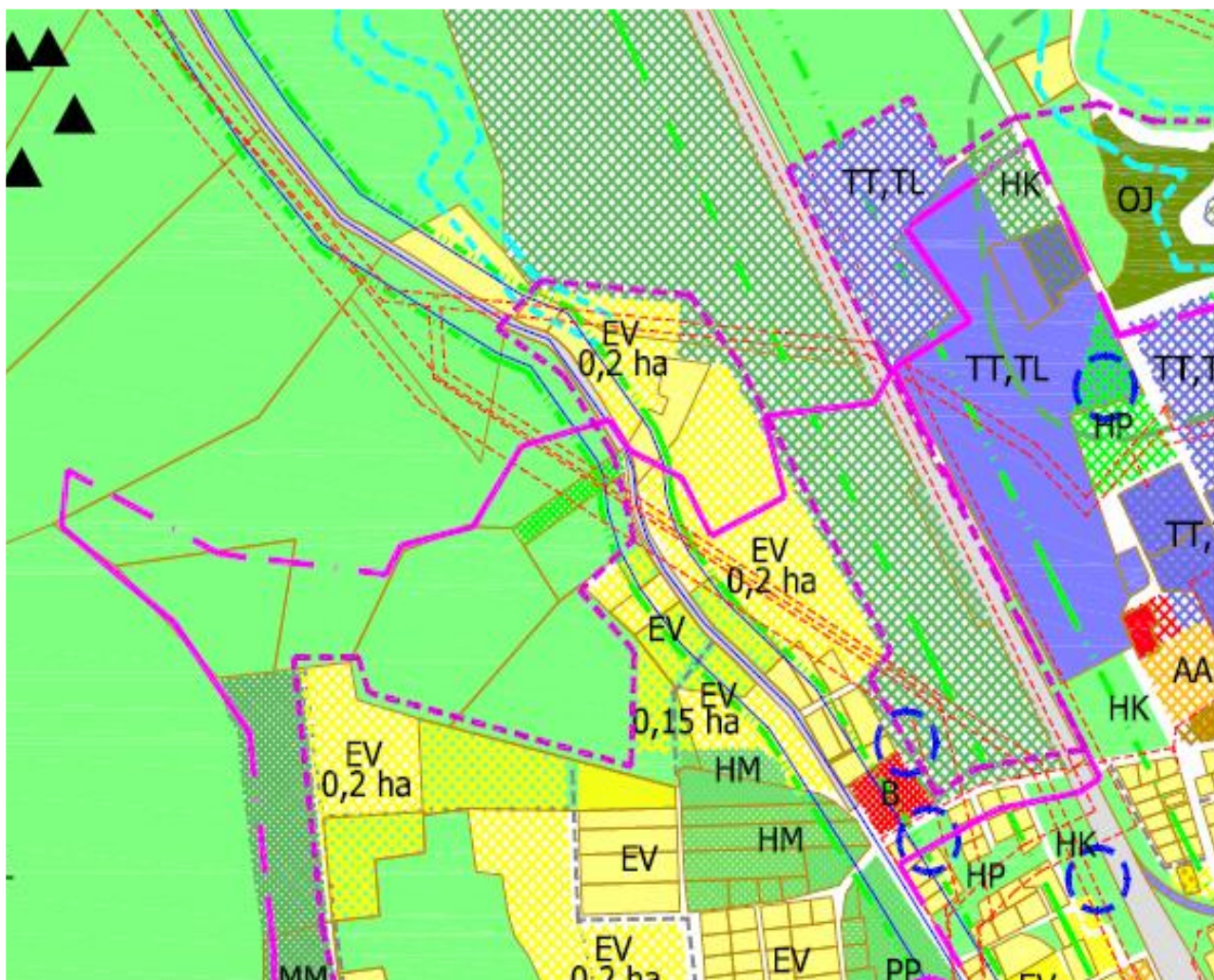
	Planeeritav tiheasustusala
	Planeeritav arenguala
	Planeeritav ehituspiirkond (Vilivere arenguala)
	Planeeritav sõidutee
	Perspektiivne või rekonstrueeritav, sh oluliselt muudetav põhimõtteline maantee trassi koridor (kogulaius 150m)
	Kavandatud liiklussõlme asukoht
	Avaliku kasutuse vajadusega teed
	Planeeritav jalakäijate tunnel
	Planeeritav kergliiklussild
	Olemasolev jalg- ja jalgrattatee
	Planeeritav jalg- ja jalgrattatee
	Planeeritav avaliku kasutusega valgustatud jalg- ja jalgrattatee
	Planeeritav jalg- ja jalgrattatee (maakonnaplaneeringust tulenev)
	Planeeritav Rail Balticu telgjoon
	Planeeritav Rail Balticu kohalik peatus
	Planeeritav rohevõrgustik*
	Planeeritav rohevõrgustiku haljasala
	Planeeritav rohevõrgustiku haljaskoridor
	Planeeritav Rail Balticu riste
	Planeeritav Rail Balticu ökodukt
	Perspektiivne Rail Balticu rohesild (strateegiline vajadus)
	Ökodukti kaitsevöönd (500m)

* Rohevõrgustiku tähised: T - Tugiala, K - Koridor, A - Astmelaud

Juhtotstarbed

	Elamu maa-ala
	Korterelamu maa-ala
	Äri maa-ala
	Segafunktsiooniga maa-ala
	Tootmise maa-ala
	Jäätmekäitluse maa-ala
	Ühiskondliku hoone maa-ala
	Loodusliku haljasmaa ja parkmetsa maa-ala
	Puhke- ja virgastuse maa-ala
	Spordi- ja puhkeehitiste maa-ala
	Aianduse maa-ala
	Kalmistu maa-ala
	Transpordi maa-ala
	Tehnoehitise maa-ala
	Riigikaitse maa-ala
	Mäetööstuse maa-ala
























Käesolev detailplaneering on algatatud vastavalt algatamise ajal kehtinud Kohila valla üldplaneeringule 2006.a (vt. joonis 5). Tirtsu katastriüksuse juhtotstarbeks algatamise ajal kehtinud üldplaneeringu alusel on elamumaa (ühepere- või paariselamu). Algatamise ajal kehtinud valla üldplaneeringu alusel ümbritsevad Tirtsu katastriüksust põhjast, lõunast ja läänest alad, mille juhtotstarvet pole määratud. Tirtsu katastriüksusest kagus asuvate katastriüksuste juhtotstarbeks on elamumaa ja need katastriüksused asuvad detailplaneeringu kohustusega alal (krundi minimaalseks suuruseks 2000 m²). Tirtsu katastriüksus asub hajaasustusega alal. Ala jääb nn **ridaküla** külatüübi piirkonda.



Joonis 5. Väljavõte Kohila valla üldplaneeringust (2006 a.)

LEGEND

OLEMASOLEV PLANEERITUD

		METSAMAA metsajanduslik hajaasustuse ala, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned
		LOODUSLIK HALJASMAA hajaasustuse ala, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned
		KAITSEHALJASTUSE MAA
		HALJASALA JA PARKMETS MAA ala on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi ja puhkehooneid
		VÄIKEELAMUTE MAA põhilselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted
	1 ha	LUBATUD KRUNDI SUURUS
		KORTERELAMUTE MAA põhilselt kahe- kolmekorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood, garaazid ja keskkonnaohutud ettevõtted
		KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONETE MAA
		TOOTMISMAA
		LAOHOONETE MAA
		ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA ala on mõeldud põhilselt haridus, teadus, tervishoold, kultuuri või spordi jm asutustele ja ettevõtetele
		PUHKE- JA VIRGESTUSMAA ala on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi ja puhkehooneid
	LE LR	LIIKLUST KORRALDAVA JA TEENINDAVA EHITISE MAA; RAUDTEEMAA
		RIIGIKAITSEMAA
		MÄETÖÖSTUSMAA
		JÄÄTMEKÄITLUSE MAA



KOHALIKU TÄHTSUSEGA MAARDLA PAAS/KRUUS

KOHALIKU TÄHTSUSEGA TURBAMAARDLA

PLANEERITAV TEE VÕI TÄNAV

ALEVI PIIR; KÜLADE LAHKMEJON

PLANEERITUD TIHEASUSTUSALA PIIR

NATURA ALA PIIR

SELI ANGERJA SERVAMOODUSTISED

KAITSEALUNE OBJEKT

MUINSUSKAITSE ALL OLEV KINNISMÄLESTIS

PIIRANGUVÖÖND

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA

KÕRGEPIINGELIINI KAITSEVÖÖND

GAASITRASSI KAITSEVÖÖND

VEEKOGU EHTISKEELUVÖÖND

TEE SANITAARKAITSE VÖÖND

T-15 PERSPEKTIIVNE SANITAARKAITSE VÖÖND 300 M

TEE KAITSE VÖÖND

PUURKAEVU SANITAARKAITSE VÖÖND OLEMASOLEV/PERSPEKTIIVNE

MUU SANITAARKAITSE VÖÖND

Kehtiva üldplaneeringu alusel on tingimustes hajaasustusalal toodud: „Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh nende suurusega. Moodustatavale katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt“, „Maakorralduslike tegevuste ning ehitusõiguse kavandamisel võtta arvesse väljakujunenud külatüübile (ridaküla) ... omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist.“ ja „Ridaküla kujunemisel on vähim krundi suurus 5000 m², mida võib põhjendatud vajadusel vähendada;...“

Planeeringuga moodustatavad krundid on suuremad, kui 5000m². Kruntidele on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. On arvestatud üldplaneeringuga sätestatud maakasutustingimusi, rohevõrgustiku tingimusi, teede ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi ja väärtuseid ning kitsendusi põhjustavate objektidega kaasnevaid tingimusi.

Üldplaneeringu alusel jääb katastriüksus rohevõrgustiku servaalale ja Tirtsu katastriüksuseni laieneb planeeritav rohevõrgustiku ettepaneku ala – rohekoridor. Üldplaneering määratleb, et arendustegevuste lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda rohekoridori eesmärgist – tagada rohevõrgustiku sidusus. Üldplaneering ei sätesta sellel alal kitsendusi elamute ehituseks. Rohevõrgustiku paiknemisega on planeeringu koostamisel arvestatud ja planeeritud

tegevused ei lõika rohevõrgustikku läbi ega takista selle toimimist.

Alale ega naaberkatastriüksustele ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

4.5 Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub, sest lähtudes 2006.a üldplaneeringust, ei kuulu planeeritav tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1, lg 2 ja 4 loetletud tegevusvaldkondadesse. Lähtuvalt KeHJS § 6 lg 2 ülaindeksiga 3, § 33 lg 2 ning planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lg 6 puudub ka KSH eelhindangu vajadus. Kuid selguse mõttes käsitletakse tegevusega kaasneda võivaid võimalikke keskkonnamõjusid KSH eelhindamise mahus detailplaneeringu järgmistes osades.

5 Detailplaneeringus kavandatud kirjeldus

Detailplaneeringuga soovitakse jagada Tirtsu katastriüksus kolmeks elamumaa krundiks ja määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga järgitakse Kohilal valla üldplaneeringuga 2006 a. kehtestatud põhimõtteid ja menetletav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Kuna tegemist on nn ridakülaga, siis sobivad planeeritud tegevused ka uue üldplaneeringuga.

5.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Tirtsu (31701:001:1824) katastriüksus pindala on 18897 m².

Kõigi elamukruntide sihtotstarbeks määratakse 100% elamumaa. Elamukruntide suurused on 6025 m²; 5236 m² ja 7636 m².

Planeeritud krundid:

Pos. nr	detailplaneeringuga sihtotstarve	antav	katastriüksuse sihtotstarve	krundi planeeritud suurus, m ²
1	EE 100%		Elamumaa 100%	6025
2	EE 100%		Elamumaa 100%	5236
3	EE 100%		Elamumaa 100%	7636

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kruntidele aadresside andmiseks järgmiselt:

Pos 1 – Tirtsu

Pos 2 – Kesk-Tirtsu (Kesktirtsu)

Pos 3 – Taga-Tirtsu (Tagatirtsu)

5.2 Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringuga on määratud kruntide hoonestusala, st ala, mille piires saab rajada ehitusõigusega lubatud hooneid.

Kruntide vaheliseks ehituskeeluala laiuseks on üldjuhul 4m krundi piirist (siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 22). Hoonestusala jääb välja teekaitsevööndist, so teekatte servast vähemalt 30 m kaugusele. Ehitiste rajamine teekaitsevööndisse võib toimuda ainult Transpordiameti nõusolekul. Hoonestusala ei planeerita Sillasoo oja ehituskeeluvööndisse.

Krundile juurdepääsuna on planeeritud kasutada riigitee km 5,565 asuvat olemasolevat

ristumiskohta ning lisaks planeeritakse kahele krundile juurdepääsuks rajada uus ristumiskoht km 5,40. Ristmike omavaheline kaugus vastab juhises „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ toodud nõuetele.

5.3 Kruntide ehitusõigus

Krundi number, aadress	Krundi kasutamise otstarve ja osakaalu %	Krundi Pindala, m ²	Lubatud ehitiste arv, kasutamise otstarve	Maksimaalne ehitusalune pind, m ²	Täisehitus %
Krunt 1	EE 100%	6025	Elamu või paariselamu, kuni 2 abihoonet	300	5
Krunt 2	EE 100%	5236	Elamu või paariselamu, kuni 2 abihoonet	300	6
Krunt 3	EE 100%	7636	Elamu või paariselamu, kuni 2 abihoonet	300	4

Hoonestusalad on planeeritud võimalikult suured. See võimaldab hiljem hooneid vabamalt maastikule paigutada ja õueala kujundada. Hoonestusalasse võib ehitada elamu ja kõrvalhooned. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete pindade summa. Kohustuslikku ehitusjoont ei planeerita.

Detailplaneeringu joonisel näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektidega lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Valla üldplaneeringus 2006 a. on lk 45 punktis 1.2 kirjas: „Ehitamispõhimõtted hajaasustuses.“

Võttes arvesse roheline võrgustiku ning loodus- ja miljööväärtuslike alade paiknemist, väärtuslike maastike iseloomu ja ajalooliselt väljakujunenud asustust on üldplaneeringus 2006 a. käsitletud eraldi ehitustingimusi haja- ja tiheasustusalades.

Hajaasustusalad on ehituspõhimõtelt järgmised:

- alad, kuhu on koondunud vaadeldava piirkonna olemasolevad majapidamised (nn külakeskused: Rabivere, Pihali jt). Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus on 0,5 ha. Piirkonnas võib põhjendatud korras vähendada olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalset lubatud suurust;
- alad, kus on olemas ajalooliselt väljakujunenud või kaasajal välja kujunemas ridaküla motiiv. Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus on 0,5ha. Piirkonnas võib põhjendatud korras vähendada olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalset lubatud suurust;
- alad, mis on vaadeldavad kui olemasoleva külakeskuse äärealad (näiteks Angerja ja Pahkla keskuse põhjaosa). Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus on 0,5 ha;
- hajaasustusalal on lubatud ehitada vaid pere- ja paariselamuid. Hoonete lubatud suurim täiskorruste arv on 2 korrust. Ehitusmaterjalide ja arhitektuurinõuete valikul tuleb lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest;

Kütte, vee- ja kanalisatsioonilahendus on hajaasustusaladel lokaalne, soovitav on kasutada väikepuhasteid mitme majapidamise peale.

Täiendavalt arvesse võtta Kohila valla uue üldplaneeringu rohevõrgustiku koridore käsitlevad tingimused:

- Rohevõrgustiku aladel (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jms), arvestades õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud;
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääb toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist.

Uue üldplaneeringu kohaselt „Tingimused hajaasustusalal“ on näiteks toodud:

- Hajaasustusalal toimub hoonete kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringuga kavandatud ehitustingimusi“;
- Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh nende suurusega. Moodustatavale katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt“;

- Järgida piirkonnas väljakujunenud tavapärase ehitisealuse pinda. Mastaapselt erineva ehitisealuse pinnaga hoonete puhul tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustust;
- Maakorralduslike tegevuste ning ehitusõiguse kavandamisel võtta arvesse väljakujunenud külatüübile (ridaküla) ja külakeskusele (nt Pihali, Pahkla, Rabivere) omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist;
-Ridaküla kujunemisel on vähim krundi suurus 5000 m², mida võib põhjendatud vajadusel vähendada.

Täidetud on ka nõue, et kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb kõigile moodustatavatele katastriüksustele tagada juurdepääs avalikult teelt. Juurdepääsude kavandamisel riigiteedelt tuleb arvestada, et ristumiskohtade vahekaugus on normidega piiratud.

5.4 Kavandatud hoonestuse arhitektuurinõuded

Lähipiirkonnas ei ole väljakujunenud hoonestuslaadi ning kavandatavad elamud paiknevad omaette gruppidenä.

Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, kohaliku omapära ja materjalide valikut. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Peamised arhitektuurinõuded:

- Elamu paigutatakse krundil vastavalt hoonestusalale;
- Katuse kalded: 20 - 45°, määramisel lähtuda naaberhoonestusest;
- Katuse materjal: rullmaterjalid, kivi, plekk, kiudsemendist katuseplaadid;
- Välisseinad: puit, kivi, krohv, kiudsemendist fassaaditooted;
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv;
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast;
- Hoone (hoonete) eskiisprojekti peab kooskõlastama Kohila vallaarhitektiga;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine, nt kiudsemendist tooted;
- Abihoone(-d) ja piirded peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga. Ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguste hoonete puhul tuleb nende materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist;
- Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt

harmoneeruvalt ja looduskeskkonnaga arvestavalt.

5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi haljastust detailplaneeringuga täpselt ei määrata. Kõrghaljastuse rajamisel on soovitatav eelistada kohalikke puu- ja põõsaliike.

Vastavalt Transpordiameti nõuetele ei tohi istutada riigiteede äärde kõrghaljastust, mis takistab kõrvalteelt peateele mahasõiduks vajalikku nähtavust.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt standardi Linnatänavad EVS 843:2016 nõuetele.

Maapinna kõrguse reguleerimine on lubatud vastavalt ehitusprojektile.

Kruntidel tekkinud jäätmed tuleb sorteerida vastavalt õigusaktidega kehtestatud nõuetele, koguda ja anda üle vastavat jäätmekäitlusõigust omavale ettevõtjale. Jäätmemahutite asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Planeeringuala valgustus ei tohi põhjustada häiringuid naabritele ega teel liikujatele. Valgustust ei tohi suunata alt üles (ehk taevasse).

5.6 Piirded

Krundi maksimaalseks piirdega piiratavaks õueala ruumikuju pindalaks on kuni 0,3 ha. Täpne piirde asukoht antakse elamu ehitusprojektiga.

Piirdeaia rajamisel järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Kruntide piirete kõrgus võib olla maksimaalselt 1,6 m. Piirdena võib teepoolsel küljel kasutada ka puitaeda. Tee-poolne piirdeaed peab olema kogu ulatuses samast materjalist ja sarnase värvitooniga. Piirdeaedade materjalivalik lahendatakse elamu projekti koosseisus. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu. Piirdena võib kasutada ka hekki. Rajada võib nii lükand- kui ka pöördväravaid.

Piirde tüüp ja värvilahendus antakse ehitusprojekti mahus. Piire peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega.

Kui edaspidi liikluskooormus Kohila-Kiisa teel suureneb selliseks, et tekkiv müra ületab õigusaktidega kehtestatud piirväärtusi, võivad kruntide omanikud negatiivsete mõjude leevendamiseks

Transpordiametiga kooskõlastatult rajada krundile kuni 2m kõrguse vahedeta piirdeaia (müratõkke).

5.7 Teed ja liikluskorraldus

Ühele krundile (pos.3) ja Sinika katastriüksusele nähakse planeeringus ette juurdepääsuna kasutada 11245 Kiisa-Kohila riigitee km 5,565 asuvat olemasolevat ristumiskohta. Pos 3 oleva tee kasutamisoiguse saamiseks tuleb sõlmida notariaalne servituut Sinika kü omanikuga. Kahele krundile (pos 1 ja pos 2) nähakse ette juurdepääsuks rajada uus ristumiskoht km 5,40. Ristmike omavaheline kaugus peab vastama juhises „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ toodud nõuetele.

Asukoha määramisel on lähtutud Transpordiameti 02.03.2022 kirjast nr 7.2-2/22/2742-2 „Seisukohtade väljastamine Tirtsu detailplaneeringu koostamiseks“, kus on öeldud:

2. Eelnõule lisatud eskiisjoonise järgi soovitakse ühele krundile juurdepääsuna kasutada riigitee km 5,565 asuvat olemasolevat ristumiskohta, lisaks soovitakse kahele krundile juurdepääsuks rajada uus ristumiskoht km 5,40. Ristmike omavaheline kaugus vastab juhises „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ toodud nõuetele.
3. 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. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
4. Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega. Transpordiamet on 24.11.2021 väljastanud nõuded riigitee äärde jalg- ja jalgrattatee projekteerimiseks.
5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohased nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavus, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2)."

Parkimine on ette nähtud oma krundil. Parkimise täpsem lahendus antakse elamu ehitusprojektiga.

Detailplaneeringu lahendus arvestab teisel pool 11245 Kiisa-Kohila teed on kavandatava riigitee äärsel jalg- ja jalgrattatee lahendusega.

5.8 Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeringualale ette ei nähta. Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse lokaalselt krundi siseselt krundi omaniku poolt kasutades valgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Täpne valgustuse lahendus antakse koos hoonete projektidega.

5.9 Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilivõrgu vahendeid. Võimaluse tekkimisel (näit. nn kiire interneti ühenduse rajamise piirkonda) lahendatakse ühenduse loomine eraldi projektiga.

5.10 Soojusvarustus

Tsentraalset soojavarustust planeeringualale ette ei nähta.

Soojusvarustus lahendatakse hoonete lokaalsete küttesüsteemide (õhk-õhk, õhk-vesi, kaminaküte, maakütte, päikesepaneelid jms) baasil. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike.

5.11 Veevarustus ja kanalisatsioon

Olmevee saamiseks on lubatud rajada igale krundile salvkaev või tuleb rajada üks ühine puurkaev krundile 2 (vt joonis DP-3). Puurkaevu täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Krundile 2 määratakse puurkaevu ja veetrasside kasutamiseks servituut kruntide 1 ja 3 omanike kasuks. Puurkaevu ja seda teenindavad tehnovõrgud (elekter, torustik), s. h. liitumispunktid rajab arendaja.

Vastavalt üldplaneeringule 2006 a. (V peatükk, lk 32, punktile 5: „...Hajaaustusaladel soovitatakse vastavalt vajadusele kasutada lokaalseid väikepuhasteid või kogumismahuteid) tuleb reoveekäitlus lahendada igal katastriüksusel omapuhastiga. Lubatud on kasutada ka nõuetele vastavat kogumismahutit (kuja 5m). Reovee käitlemise lahenduste projekteerimisel tuleb arvestada, et hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on

detailplaneeringu alal põhjavesi nõrgalt kaitstud. Reoveekäitluse lahendus antakse elamu ehitusprojektiga. Omapuhasti või kogumismahuti täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga.

5.12 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Ala põhja- ja kirdeosas on kraav nimega Sillasoo oja . Sademevee võib immutada pinnasesse oma krundil või juhtida kuivendussüsteemi eesvooluks olevasse kraavi (Sillasoo oja). Vertikaalplaneeringut koostades arvestada, et sademevett ei tohi riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel, tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka kasutamisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega (maaparandusseadus (MaaParS) § 47 lg 11). Maaparandussüsteemi maa-alale ehitamisel ei tohi kavandatav ehitistakistada ega kahjustada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist lisaks oma kinnisasjale ka naaberkinnisasjadel (MaaParS § 44 lg 2 ja 3). Kui olemasoleva drenaaži tööd pole võimalik tagada, siis projekteeritakse ja ehitatakse alale välja uus kuivendusdrenaaž. Uus drenaaž peab tagama naaberkatastriüksusel olnud kuivenduse töö vähemalt eelmisel, st olemas olnud tasemel. Projekteerimisel maaparandussüsteemi maa-alale tuleb arvestada, et PTA andmed maaparandussüsteemi rajatiste asukoha kohta on ligikaudsed. Enne drenaažkuivendusega alale projekteerimist tuleb teha uurimistööd drenide ja kollektorite täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks. Näha ette lahendused drenide ja kollektorite taastamiseks kaablite ja torustike ristumiskohtades. Dreeni või kollektori juhuslikul vigastamisel taastada kahjustatud torustikud samade lahenduste alusel (MaaParS § 44 lg 3, § 48 lg 7). Kaabli ristumisel dreni või kollektoriga projekteerida kaabel 0,5 m allapoole dreni või kollektorit. Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada maaparandusehitise ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid PTA-le kooskõlastamiseks.

Drenaaži täpsem lahendus antakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi projektiga enne hoone(te) ehitusõiguse saamist. Immutada suublasse (sh pinnasesse) juhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetele.

Maaparandusseaduse § 51 lg (4) on: kui kinnisasjal paikneb reguleeriv võrk ja kinnisasja sihtotstarvet muudetakse selliselt, et maa ei ole enam maatulundusmaa, loetakse maaparandussüsteemi kasutusotstarve sellel kinnisasjal lõppenuks ning maaparandus-süsteemide

registrisse ja kitsenduste kaardile tehakse asjakohane muudatus.

Maaparandusseaduse § 51 lg (5): kui kinnisasjal, mille sihtotstarvet kavatakse muuta, asuva reguleeriva võrgu osa moodustab maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga ühise reguleeriva võrgu, kooskõlastab Põllumajandus- ja Toiduamet kinnisasja omaniku taotluse sihtotstarbe muutmist arvestades tingimusel, et:

- 1) maatulundusmaa sihtotstarbega maal paiknev reguleeriva võrgu osa rekonstrueeritakse iseseisvalt toimivaks ning maaparandussüsteemide registrisse ja kitsenduste kaardile tehakse asjakohane muudatus või
- 2) muudetava sihtotstarbega kinnisasjal paiknev reguleeriva võrgu osa jäetakse toimima koos maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga.

Muudetud sihtotstarbega kinnisasja omanikul on maaparandusseadusest tulenev maaparandushoiu kohustus.

Maaparandusseaduse § 51 lg (7) Põllumajandus- ja Toiduamet kooskõlastab kinnisasja sihtotstarbe muutmise või kinnisasjal maakorraldustoimingu tegemise taotluse või annab loa kasutusotstarbe muutmiseks, kui sellega ei takistata maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist. Vajaduse korral määrab põllumajandus- ja Toiduamet kooskõlastuse või loa kõrvaltingimused, mis tagavad kinnisasjal ja naaberkinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimise, sealhulgas kohustuse maaparandussüsteem rekonstrueerida ja rekonstrueerimise lõpetamise tähtpäeva Tirtsu katastriüksuse põhja-idaservas paikneb Sillasoo oja, maaparandushoiuala VILIVERE1 (Maaparandussüsteemi kood 4109780010010) ees-voolukraav. Maaparandusseaduse § 48 kohaselt peab hoiduma eesvoolu kaitsevööndis tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele. Vastavalt Maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 3 kohaselt on hajaasustusega alal maaparandussüsteemi avatud eesvoolu kaitsevööndi ulatus mõlemal kaldal 12 m kaugusele. Käesolevas detailplaneeringus on elamukruntide hoonestusalad määratud väljapoole maaparandus-süsteemi eesvoolu kaitsevööndit.

Vastavalt veeseaduse § 118 Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd lg 1 kohaselt on veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks veekogu kaldal veekaitsevöönd. Vee-seaduse (§ 118 lg 2 p 3) kohaselt on veekaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludel valgalaga alla kümne ruutkilomeetri – 1 meeter. Veekaitsevööndi ulatuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir.

Kui peakraav, kanal või maaparandussüsteemi eesvooluks olev kraav on Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud joonobjektina, on veekaitsevööndi ulatuse arvestamise lähtejooneks süvendi serv.

Tirtsu kinnistu detailplaneeringu realiseerimisel ja edasisel maa kasutamisel tuleb arvestada veeseaduse § 119 Tegevuse piiramine veekaitsevööndis nõuetega.

5.13 Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 491800 (18.03.2025):

1. Olemasoleva alajaama Lembitu:(Kohila) madalpinge jaotuskilbist JK34920 (jaotuskilp asub X: 6560437; Y: 541400) näha ette uutele objektidele toide 0,4 kV maakaabelliinina. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
5. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ piirkonna elektrivõrgu vaneminseneri poole (Kardo Link, tel. 5884 4354, Kardo.link@elektrilevi.ee).
7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga . Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

5.14 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt (määruse §22 lg 2) 8 meetrit. Sama paragrahvi lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitistele ja ladustatud materjalidele ning tuletõrje-veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

5.15 Servituutide seadmise vajadus ja seadusjärgsed kitsendused

Krunt 1:

1. 11245 Kiisa-Kohila tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast. Tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikke;
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 2m;
3. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks;
4. Sillasoo oja ehituskeeluvöönd 25m kaldast;
5. Sillasoo oja veekaitsevöönd 10 m kaldast;
6. Kuivendusdrenaaž;
7. Sillasoo oja eesvoolu kaitsevöönd (12m).

Krunt 2:

1. 11245 Kiisa-Kohila tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast. Tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikke;
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 2m;
3. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks;

4. Sillasoo oja ehituskeeluvöönd 25m kaldast;
5. Sillasoo oja veekaitsevöönd 10 m kaldast;
3. Veetorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m;
4. Veetorustiku servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses krunt nr 1 ja nr 3 kasuks;
5. Puurkaevu hooldusala $R=10m$;
6. Puurkaevu kasutamise servituut krunt nr 1 ja nr 3 kasuks;
7. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja ja krunt nr 1 kasuks;
8. Sillasoo oja eesvoolu kaitsevöönd (12m).

Krunt 3

1. 11245 Kiisa-Kohila tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast. Tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ja rajada istandikke.
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 2m.
3. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.
4. Sillasoo oja ehituskeeluvöönd 25m kaldast.
5. Sillasoo oja veekaitsevöönd 10 m kaldast.
7. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja ja krunt nr 1 ning 2 kasuks.
8. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala Sinika kü omaniku kasuks (7m laiuselt alates Sinika kü ja pos 3 (Tirtsu) vahelisest piirist.)
9. Sillasoo oja eesvoolu kaitsevöönd (12m).

5.16 Radoon

Moodustatavatel kruntidel on soovitatav viia läbi radooniuuring, hoonete projekteerimisele lähtuda Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetest.

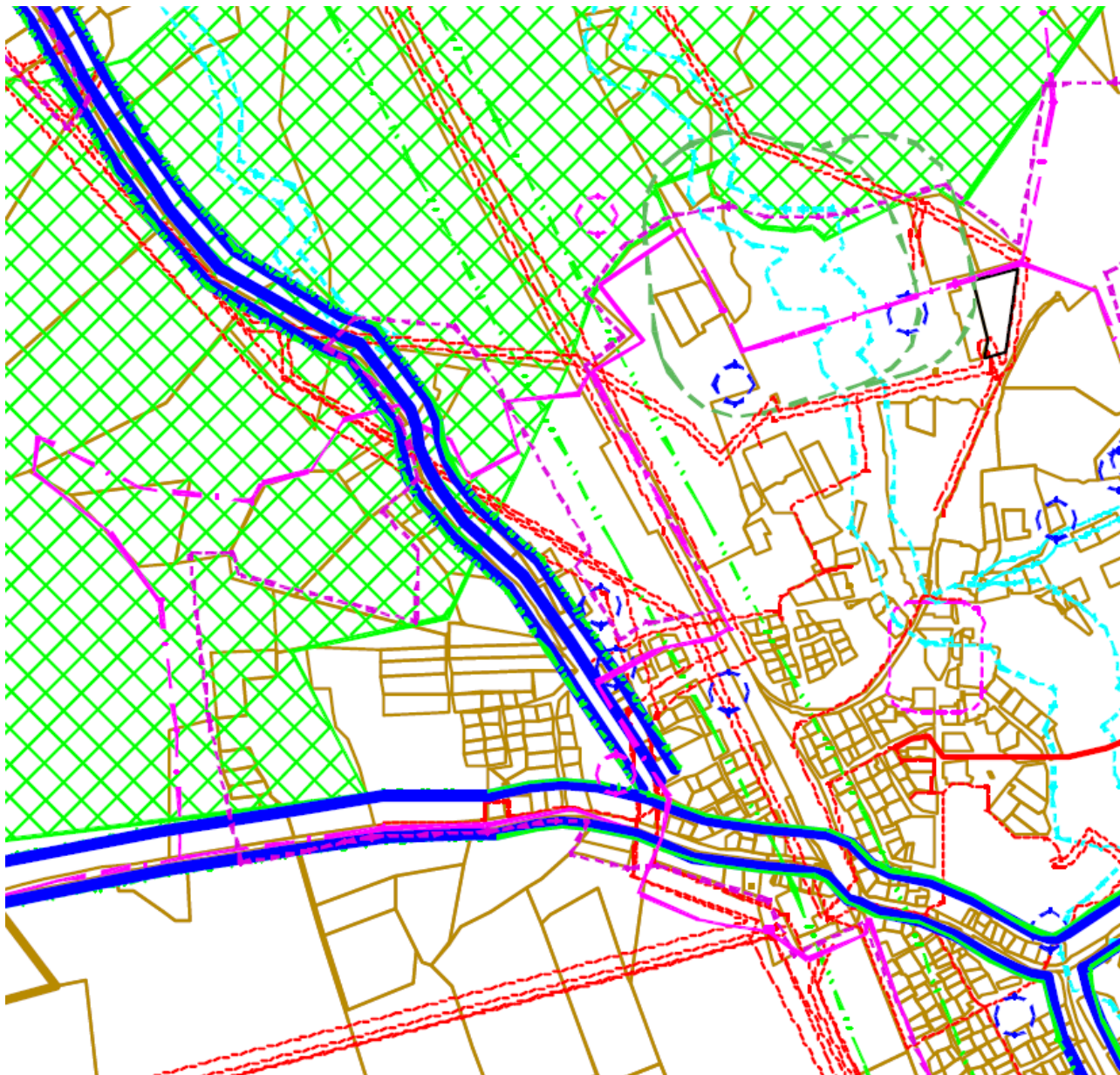
5.17 Jäätmekäitlus

Igal krundil peab olema lahendatud olmejäätmete nõuetekohane sorteerimine ja nende kogumiskoht, st jäätmekonteinerite asukoht. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

5.18 Rohevõrgustik

Tirtsu katastriüksuse läänepoolse piiri lähedal ja sealt edasi lääne poole on Rapla maakonna planeeringuga tehtud ettepanek rohevõrgustiku paiknemiseks (vt joon 6). Algamise ajal kehtinud Kohila valla üldplaneeringu 2006 a. alusel asub Tirtsu katastriüksus rohevõrgustiku alal. Hetkel kehtiva üldplaneeringu alusel jääb katastriüksus rohevõrgustiku servaalale. Tirtsu katastriüksuseni laieneb planeeritav rohevõrgustiku ettepaneku ala – rohekoridor

Kohila valla üldplaneeringus 2006 a. punktis 1.3 on öeldud: "Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust ega tohi ohtu seada võrgustiku tugialade/koridoride terviklikust või nende toimimist." ja "Esitatud suunad on soovituslikud ning neid on võimalik ellu viia alles läbi üld- ja detailplaneeringute."



Joonis 6. Rohevõrgustiku paiknemine Kohila valla üldplaneeringust (2006 a.)

Detailplaneeringu alast Kohila alevi poole (Masti külas) on "kaasajal välja kujunemas ridaküla motiiv" ja Tirtsu katastriüksus asub suurema asula (ehk Masti küla piiril). Üldplaneeringu alusel ei ole Tirtsu kinnistu tiheasustusalal ja ilma otsese juhtotstarbeta. Algamise ajal kehtinud üldplaneeringu kohaselt oli tegemist elamumaa juhtotstarbega alaga. Üldplaneeringud ei sätesta, et rohevõrgustikus ei tohi sellist katastriüksust jagada ega sinna elamuid ehitada.

2006 a. üldplaneering ei sätesta ehitustingimusi üldplaneeringus elamumaa juhtotstarbega hajaasustusalal. Selles üldplaneeringus (lk 45-46) on kirjas järgmist:

"Hajaasustusalad" on ehituspõhimõtetelt järgmised:

- *alad, kuhu on koondunud vaadeldava piirkonna olemasolevad majapidamised (nn külakeskused: Rabivere, Pihali jt). Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus on 0,5ha. Piirkonnas võib põhjendatud korras vähendada olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalset lubatud suurst;*
- *alad, kus on olemas ajalooliselt väljakujunenud või kaasajal väljakujunemas ridaküla motiiv. Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus on 0,5ha. Piirkonnas võib põhjendatud korras vähendada olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalset lubatud suurst;*
- *alad, mis on vaadeldavad kui olemasoleva külakeskuse äärealad (näiteks Angerja ja Pahkla keskuse põhjaosa). Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus on 0,5ha;“*

Uue Üldplaneeringu alusel jääb Tirtsu katastriüksus rohevõrgustiku servaalale. Tirtsu kinnistut riivab üldplaneeringu kohane planeeritav rohevõrgustiku ettepanek ehk planeeritav rohekoridor. Rohekoridor on oma olemuselt tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe. Üldplaneering sätstab, et arendustegevuste lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda rohekoridori eesmärgist – tagada rohevõrgustiku sidusus. Planeeritud tegevused ei lõika läbi rohevõrgustikku ega takista selle toimimist.

5.19Planeeritud tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Pinnas, muld

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele kohati olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, suhteliselt lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tee, tehnovõrkude rajamine). Loodusvaradest on oluline kasvupinnas, mida pärast ehitusalalt eemaldamist saab suunata uuesti kasutusse haljastuseks. Kaevenditest väljastatud pinnast saab kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel, teisaldatava pinnase koguste kohta info puudub. Kavandatava tegevusega kaasneb alal eeldatavalt mõningane negatiivne ja pöördumatu mõju pinnasele, mullale, sest ehitiste alust maad ei saa enam kasutada taimekasvatuseks. Kavandatavate ehitiste asukoha ja ehitiste alla jääva eeldatavalt suhteliselt väikse maa-ala tõttu ei saa väita, et kavandatav tegevus omaks suuremas plaanis vaadatuna piirkonna mullastikule ja majandusele oluliselt negatiivset mõju. Mõju on peamiselt planeeringualal.

Detailplaneeringu alal on aga olnud juba varemalt inimese poolt mõjutatud (varasem põllumajanduslik maakasutus- rohumaa). Täna olemasoleva info põhjal pole alust eeldada, et

kavandatav tegevus mõjutaks pinnast oluliselt negatiivsemalt.

Maavarad.

Maardlaid, maavaravarusid alal ega selle läheduses ei ole registreeritud. Lähim maavara (turvas) Rabivere tootmisala Hagudi maardlas (maardla kood MRD0000089) jääb detailplaneeringu alast edela-lõunasuunal ca 3,7km kaugusele. Riiklikusse registrisse kantud maavaravarudele, maardlatele kavandatav tegevus kauguse tõttu eeldatavalt olulist negatiivset mõju ei avalda.

Mets ja teised looduslikud kooslused

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine looduskaitseaduse §4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte. Lähim kaitsealune objekt Saunaküla maastikukaitseala (reg.nr KL01000663) jääb detailplaneeringu alast ca 1,4 km kaugusele loodesse. Samuti pole registreeritud vääriselupaiku, KAH alasid. Seega mõju neile puudub. Naabruses paiknevale metsale võib mõningane mõju kaasneda inimeste liikumisest metsas (rekreatsiooniala). Kuid sellise mõju suurus ja ulatus ei ole täna teada. Eeldatavalt ei saa see piirkonda suhteliselt väikese arvu elanike lisandumise tõttu olla oluliselt negatiivne. Seega- kavandatav tegevus eeldatavalt naabruses asuval metsale otsest olulist negatiivset mõju ei avalda. Planeeringualal olevates looduslikes kooslustes toimub eeldatavalt teatud muutusi. Olemasoleva looduskeskkonna muutmine omab pöördumatut negatiivset mõju (ehitiste asukohas hävitatakse enamjaolt olemasolevad kooslused – taimestik, loomastik, mõningal määral muudetakse veerežiimi, suureneb inimese mõju looduskeskkonnale jms). Samal ajal peab märkima, et vaadeldavas piirkonnas kujundatakse välja uus elukeskkond, mis annab uutele kooslustele eksisteerimisvõimaluse. Lähtudes suhteliselt väikesest pindalast ja sellest, et piirkond on juba inimese poolt olnud kasutuses, võib eeldada, et kavandatav tegevus ei mõjuta oluliselt negatiivselt elupaikade, liikide ja ökosüsteemi seisundit ning säilimist. Kui palju ehitustegevus, müra, haljastuse muutmine, valgustingimuste muutmine ja katastriüksuse hilisem kasutamine häirib linnude-loomade, putukate liikumist ja pesitsemist, pole teada. Tegevusega võib kaasneda teatav negatiivne mõju loomastikule ja taimestikule, kuid eeldatavalt ei ole see oluliselt negatiivne. Mõju loomadele-linnudele on eeldatavalt suurem ehitustegevuse käigus ja seda saab vähendada ehituse kavandamisega perioodile, kus pesitsemist ja poegimist ei toimu.

Mõningal määral võib tegevuse tulemusena häiritud olla mõnede loomaliikide vaba liikumine. Kuna krundid on suured ja õueala võib piirata vaid kuni 3000 m² ulatuses, siis jääb vaba ala loomadele liikumiseks. Lähtudes maastikust (sh kraavist, ojast) jääb loomade liikumine põhiliselt Tirtsu katastriüksusest lääne ja põhja poole. Eeldatavalt ei ole tegevustega kaasneda võiv negatiivne mõju

oluline.

Põhjavesi.

Üheks loodusvaraks, mida ehitiste kasutamisel edaspidi vajatakse, on vesi. Täna olemasoleva info põhjal võib öelda, et olmevee vajadus ei ole eeldatavalt selline, mis nõuaks vee-erikasutusluba (ei ületa 10m³/d). Eeldatavalt ei avalda kavandatav tegevus (suhteliselt väikese mahu tõttu) olulist negatiivset mõju valla põhjaveevarudele. Tänapäevase maakasutuse ja inimtegevuse juures piirkonnas põhjavee reostust teada ei ole.

Pinnavesi.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe(pinnase)vett. Kogunenud liigvesi juhitakse pinnasesse või veetakse ära. Kuna kaevetööde maht ei ole väga suur, on eeldatavad sademevee kogused suhteliselt väikesed ja nende eemaldamine lahendatakse töö käigus. Täpsemad kogused ei ole teada. Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid. Kui sademevett planeeritakse juhtida suublasse, peavad olema tagatud Vabariigi valitsuse „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” kehtestatud nõuded. Nõuetekohasel vee suunamisel ei ole kavandatavast tegevusest tulenev mõju oluliselt negatiivne.

Detailplaneeringu ala asub maaparandussüsteemil. Juhul kui ehitustegevuse käigus lõhutakse olemasolevat kuivendusvõrku, tuleb see taastada või projekteerida ja välja ehitada selliselt, et naaberaladel (katastriüksustel) oleks kuivendussüsteemi töö tagatud. Eelpool nimetatud tingimuste tagamisel ei ole tegevusega kaasnev mõju oluliselt negatiivne.

Reovesi.

Juhul kui reovee ärajuhtimisel ja käitlemisel lähtutakse õigusaktidega kehtestatud nõuetest, ei ole hoone(te) kasutamisel tekkiva reovee mõju looduskeskkonnale (pinnasele, pinna- ja põhjaveele) oluliselt negatiivne.

Tegevusluba (keskkonnaluba) omavad ettevõtted.

Täna pole alust eeldada, et kavandatud tegevus omaks olulist negatiivset mõju vallas töötavatele ettevõtetele. Eeldatavalt võib olla väike positiivne sotsiaalne mõju võimalike elanike (potentsiaalne tööjõud) lisandumisega. Täpset mõju pole teada. Kuna detailplaneeringu naaberkatastriüksustel ei ole tootmis- ja äriettevõtteid, siis eeldatavalt nad planeeritud tegevust negatiivselt ei mõjuta.

Jäätmed.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Põhiliselt tekib olmejäätmeid ehitiste edaspidisel kasutamisel. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda nii jäätmeseadusest kui ka Kohila valla jäätmehoolduseeskirjast. Kui jäätmete käitlemisel lähtutakse õigusaktidega kehtestatud nõuetest, ei ületa jäätmetest tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust. Detailplaneeringu piirkond on korraldatud olmejäätmeveoga hõlmatud alas. Pole andmeid, et korraldatud jäätmeveost oleks vaadeldavas piirkonnas tekkinud keskkonnahäiringuid.

Müra, õhusaaste, vibratsioon.

Kavandatud tegevus suurendab mõningal määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paikneval teel. Esmalt on ehitustöödega kaasnev müra, kuid see on suhteliselt lühiajaline ja toimib põhiliselt päevasel ajal. Hoonete kasutamisel tekkiv ja transpordi tekitatud müra ei ole täpselt teada, kuid eeldatavalt ei ületa lubatud piirnorme ja levib põhiliselt päevasel ajal. Mõju on peamiselt planeeringualale ja lähinaabritele. Detailplaneeringuala realiseerumisel lisanduvad kolme krundi elanike autod, mis võrreldes olemasoleva liikluskoormusega ei tõsta piirkonna liikluskoormust oluliselt, st suurusjärgus, mis põhjustaks olulist liikluspõhise müra taseme tõusu.

Eesti siseriiklikud keskkonnamüra normtasemed on sätestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1. Välisõhus leviva müra normtasemed on müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonna-häiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid ja müra siht-väärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Antud elamu jääb II kategooria alale. Elamu maa-alal on kehtestatud liikluspõhise müra piirväärtuseks elamu teepoolsel küljel päevasel ajal 65 dB ja öisel ajal 60 dB. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamute ja nende abihoonete projekteerimisel ning rajamisel tuleb arvestada eelpool nimetatud määrusega ja uues üldplaneeringus toodud nõuetega.

Kui elamuid ei rajata teekaitse vööndisse, siis tänase liiklussageduse juures ei ole teelt lähtuv müra oluliselt negatiivne. Kui edaspidi liikluskoormus suureneb ja müra ületab eluhoone maanteepoolsel küljel õigusaktidega kehtestatud väärtusi, tuleb leida võimalusi müra vähendamiseks ning leevendusmeetmete rakendamiseks (näiteks projekteerimisel ja ehitamisel). Kooskõlastatult Transpordiametiga võib tee poole rajada krundile näiteks kuni 2m kõrguse piirdeaia (müratõkke).

Detailplaneeringuala peamiseks lisanduvateks müraallikateks võivad olla alale rajatavate hoonetega seotud tehnoseadmed, nt ventilatsioonagregaadi välisosa vms. Seadmete valikul (projekteerimisel) tuleb arvestada õigusaktidega kehtestatud nõudeid. Eeldatavalt ei ole mõju siis oluliselt negatiivne.

Teelt lähtuva õhusaaste vähendamiseks võib elamust tee poole rajada heki või puude-põõsarinde.

Lühiajaliselt võib kaasneda mingite lõhnade esinemine (näit. värvimis-, lakkimistööd). Ehitustegevusega kaasneb vibratsioon on suhteliselt lühiajaline ja eeldatavalt mitteoluline. Mõningal määral võib siiski ehitustööd lühiajaliselt häirida lähedal elavaid inimesi. Hoonete ja taristu kasutamisega eeldatavalt olulist vibratsiooni ei kaasne. Kui ehitiste kasutamisel lähtutakse kehtivatest õigusaktidest, ei ole alust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud (müra, õhusaaste, vibratsioon) osutuks piirkonnale oluliselt negatiivseks, piirkonna vastupanuvõimet ületavaks.

Energiakasutus.

Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite, ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutusega. Elektrienergiat kasutatakse ehitusprotsessis võimalikult vähe. Ehitiste hilisemal kasutamisel vajatakse elektrit ja võidakse kasutada ka muid kütuseid, süsteeme. Täpsed mahud, vajadus pole täna teada. Kuna kütus on oluline kuluartikkel, on kasutaja huvitatud kütuse säästlikust kasutamisest. Olemasoleva info põhjal ei saa eeldada, et kütuse kasutuse mõju keskkonnale oleks oluliselt negatiivne. Võimalik on kasutada koos erinevaid suhteliselt keskkonnasõbralikke kütelahendusi (näit. maaküte, päikesepaneelid jne).

Sõltuvalt hoonete kütmiseks kasutatavast kütteallikast, võib esineda soojuse mõju, kuid see ei ole suhteliselt väikeste koguste tõttu oluliselt negatiivne. Keskkonda võimalikult vähe negatiivselt mõjutava küttesüsteemi valiku puhul ei ole keskkonnamõju oluliselt negatiivne.

Mõningast valgusreostust tekib ala valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju saab vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid teedel ega läheduses asuvaid teisi elanikke. Soovitav on kasutada nn tarku lahendusi, liikumisandurit jms, millega saab hoida kokku

ka elektrienergiat. Valgustust ei tohi suunata alt üles, st taeva poole.

Ehitamisel kasutatavad materjalid.

Ehitustegevuse käigus kasutatavad ehitusmaterjalid, sh loodusvarad (näit. kruus, liiv, puit jms) tuuakse teistest piirkondadest sisse, sest kohapeal neid ei ole. Kuna kavandatud tegevus on eeldatavalt suhteliselt väikesemahuline, on materjalide kulu mitte eriti oluline.

Kliima- planeeritav ehitustegevus ja ehitiste hilisem kasutus mõjutab kliimamuutusi määral, mis on määratud ehitusmehhanismide ning transpordivahendite tehniliste näitajatega, küttekolletest väljuva CO₂ emissiooniga. Peamiseks võimalikke kliimamuutusi põhjustavaks gaasiks ongi CO₂. Võrreldes ülemaailmse emissiooniga, jäävad kavandatava ehitustegevusega tekkivad heitmed marginaalseteks. Tuleb vältida autode, traktorite jt seadmete mootorite asjatut töötamist. Arvestades mahte, võib antud mõju pidada väga väikeseks ent negatiivseks.

Ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alad ja/või kaitsealused objektid ning pärandkultuuri objektid.

Alal ega selle vahetus naabruses ei paikne ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid ja/või kaitsealused objekte ning pärandkultuuriobjekte. Lähim arheoloogiamälestis (Kultusekivi reg.nr 12050) jääb Tirtsu katastriüksusest ca 0,6 km kaugusele loodesse. Eeldatavalt kavandatava tegevuse elluviimisega olulist negatiivset mõju kauguse tõttu eelpool nimetatud objektidele ei kaasne.

Järeldused.

Tuleb arvestada, et enamus mõjusid, mis kavandatud tegevusega avalduvad erinevatele keskkonnamelementidele, mõjutavad ka sotsiaalset keskkonda. Olemasoleva info põhjal ei saa täna väita, et mõju oleks sotsiaalsele keskkonnale oluliselt negatiivne. Kavandatud tegevuse tulemusena eeldatavalt suureneb piirkonna kaubandus- ja teenindusettevõtete poolt pakutavate teenuste tarbijate arv. Seega on mõju eeldatavalt mõningal määral majandusele positiivne.

Kavandatud tegevuse ellu rakendamisel suureneb detailplaneeringu ala (kinnisvara) väärtus. Pole teada, kuidas mõjutab kavandatud tegevus naaberkinnisvara hindasid.

Alale on lubatud tegevused, millega ei kaasne olulist negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale. Kavandatavale tegevusele logistiliselt optimaalse lahenduse ja piisavate leevendusmeetmete kasutamisel ei ole põhjust eeldada keskkonnale olulist negatiivset mõju.

5.20Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste ennetamiste võimalus

Põhjavee reostust võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii, sest põhjavesi on nõrgalt kaitstud või kaitsmata. Mõju ulatus ei ole ette teada.

Piirkonna põhjavee ressursile (joogiveele) võib negatiivselt mõjuda veetoru purunemine või pikemaajaline leke. Mõju ulatus, suurus sõltub avarii, lekke kestvusest.

Pinnavee nõuetekohasel käitlemisel (sh suunamisel) olulist negatiivset mõju ei ole ette näha. Pinnavee saastus, reostus võib tekkida eeldatavalt mõne avarii korral (näiteks õli, kütuse sattumine pinnasele ja sealt vette).

Õhusaastumist võib põhjustada hoonete kütmine, automootorite töötamine, seda eriti tuulevaikse ilmaga. Samuti võivad õhusaastet põhjustada tulekahju. Mõju ulatust pole ette teada.

Jäätmevoogude (olmejäätmete) liikumine antud piirkonnas on vältimatu. Suureneb mõningal määral piirkonnast kogutavate jäätmete hulka ja veotranspordist tingitud õhusaaste. Jäätmete nõuetekohasel (vastavalt kehtivatele õigusaktidele) käitlemisel nendest oluline negatiivne mõju puudub, avarii korral jäätmetest tingitud keskkonnareostust ei ole võimalik ette näha.

Detailplaneeringu alal ei viida eeldatavalt kavandatava tegevuse käigus ohtlikke aineid pinnasesse ja seega ei ole pinnasele olulist negatiivset mõju.

Kavandatavast tegevusest lähtuvat olulist negatiivset mõju põhjaveele, pinnaveele, pinnasele ja õhule ei ole olemasoleva info alusel võimalik ette näha.

Detailplaneeringu realiseerumise järgselt on võimalik, et esineb avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesivesi, õhk (pinnasereostus, põhjaveereostus, veereostus, tulekahjud jne). Mõju suurust ja ulatust ei ole ette võimalik teada.

Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile: lähtudes elektroonilisest keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardiserveri andmetest, ei ole detailplaneeringu alal ega selle vahetus lähialas Natura 2000 võrgustiku ala. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

Lähtudes keskkonnaregistri andmetest, ei esine detailplaneeringu alal ja lähiümbruses looduskaitseaduse §4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte. Kuna kaitstavad loodusobjektid

asuvad kasutada oleva info põhjal detailplaneeringu alast suhteliselt kaugel, ei oma planeeritud tegevus eeldatavalt neile olulist negatiivset mõju.

Kavandataval alal asuva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Tänase liikluskoormuse juures ei ole teelt lähtuv müra sihtväärtusi ületav. Edaspidi võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb elamute projekteerimisel müra võimaliku mõju suurenemisega arvestada.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

5.21 Rohevõrgustik ja planeeritud tegevused

Algamiskorralduse aegses Kohila valla üldplaneeringu 2006 a. punktis 1.3 on öeldud: "Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust ega tohi ohtu seada võrgustiku tugialade/koridoride terviklikust või nende toimimist." ja "Esitatud suunad on soovituslikud ning neid on võimalik ellu viia alles läbi üld- ja detailplaneeringute." Tirtsu katastriüksus asub üldplaneeringust lähtuvalt hajaasustusalal. Üldplaneeringus 2006 a. (lk 45-46) on kirjas järgmist:

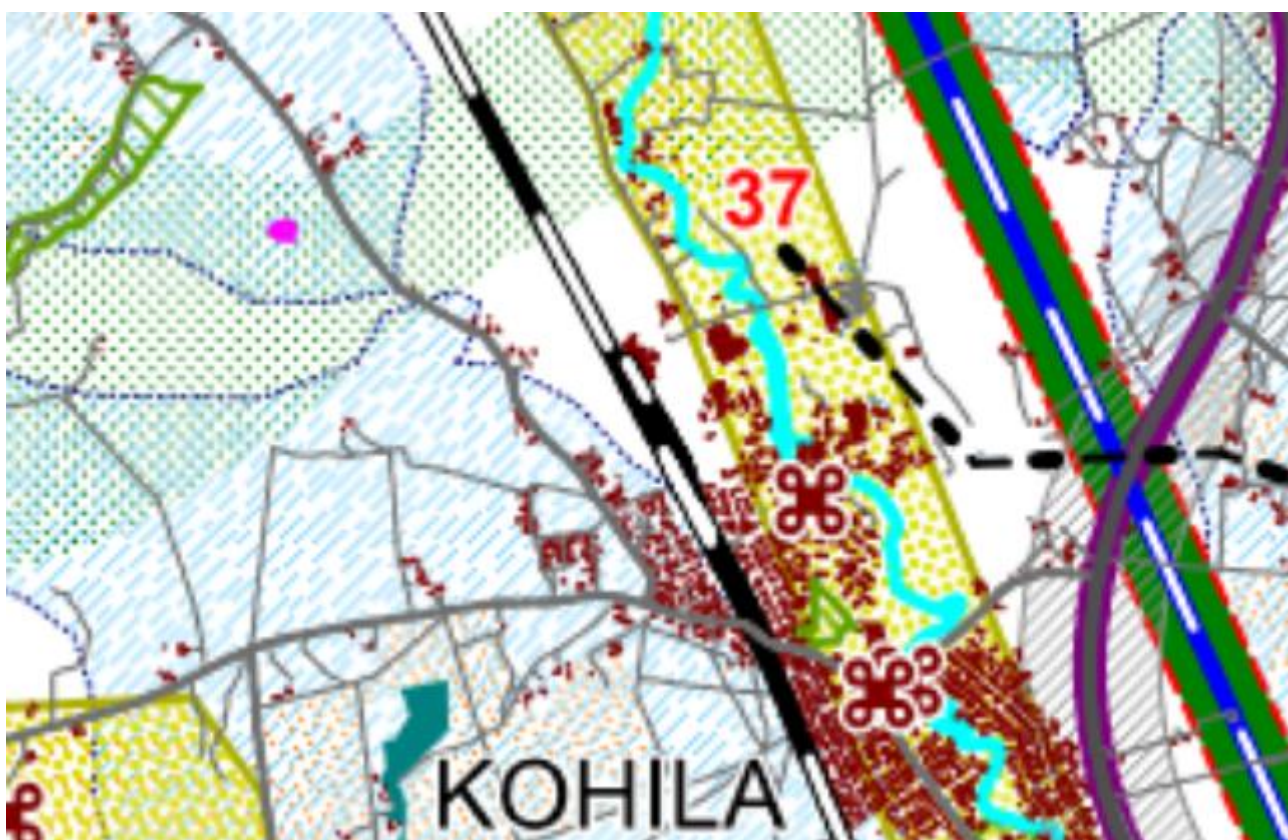
"Hajaasustusalad on ehituspõhimõtelt järgmised:

- alad, kuhu on koondunud vaadeldava piirkonna olemasolevad majapidamised (nn külakeskused: Rabivere, Pihali jt). Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus on 0,5ha. Piirkonnas võib põhjendatud korras vähendada olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalset lubatud suurust;
- alad, kus on olemas ajalooliselt väljakujunenud või kaasajal väljakujunemas rida-küla motiiv. Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus on 0,5ha. Piirkonnas võib põhjendatud korras vähendada olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalset lubatud suurust;
- alad, mis on vaadeldavad kui olemasoleva külakeskuse äärealad (näiteks Angerja ja Pahkla keskuse põhjaosa). Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus on 0,5ha;"

Menetletava detailplaneeringu ala puhul on "kaasajal välja kujunemas ridaküla motiiv" ja see

katastriüksus asub suurema asula (ehk Kohila alevi lähedal ja Masti küla) piiril. Üldplaneeringu alusel on see elamumaa ja kehtiv üldplaneering ei sätesta, et seda ala rohevõrgustikus ei tohi jagada ega sinna elamuid ehitada.

Kehtivas Kohila valla üldplaneeringus (2024 a) on muudetud rohevõrgustiku ala. Seletuskirjas on viide, et Kohila valla üldplaneeringus on rohevõrgustiku ala määramisel lähtutud Rapla maakonna planeeringus toodust. Maakonna planeering on aga toodud mõõtkavas, mille alusel võib välja lugeda, et rohevõrgustiku piir ulatub Tirtsu katastriüksuseni (vt joon. 7 Väljavõtte maakonnaplaneeringust), kuid ei kata seda. Samas tuleb märkida, et maakonna planeering on küll ülemuslik planeerimisdokument ja annab põhimõtted, aga ei sea kitsendusi. Kitsendused täpsustatakse valla üldplaneeringuga.



Joonis 7. Väljavõtte maakonnaplaneeringust (Loodus-ja kultuuriväärtused.)

Allikas: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/raplamaa/rapla-maakonnaplaneering-2030/>

Kehtivas Kohila valla üldplaneeringus on maakonna planeeringus näidatud rohevõrgustiku piiri mõnevõrra laiendatud ja soovitakse seda viia Tirtsu katastriüksusele. Uue üldplaneeringu seletuskirjas on toodud järgmist:

- Rohekoridorid – tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe;
- Astmelauad – tugialade ja rohekoridoride paremaks ühenduseks loodud vahepealsed

üleminekualad. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti.

Uue üldplaneeringuga on Rapla maakonnaplaneeringus määratletud rohevõrgustikku täpsustatud, arvestades muuhulgas varem kehtinud üldplaneeringus määratletud rohevõrgustikku ning selle rakendamisest tingitud vajadusi. Põhjalikum metoodika on antud rohevõrgustiku analüüsis, mis on planeeringu lisades: Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on vajalik tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.

Kohila valla rohevõrgustik on algselt määratletud Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Rapla maakonnaplaneeringuga 2030+ on täpsustatud teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku piire ja tingimusi, lähtudes nii maakonna arengusuundumustest kui rohevõrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadustest.

Ülplaneeringu käigus täpsustati rohelise võrgustiku kasutustingimusi, võttes aluseks Rapla maakonnaplaneeringus 2030+ esitatud tingimused. Üldplaneeringuga kehtestatakse tingimused rohevõrgustiku aladel, millest tuleb juhinduda edasiste arenduste ja tegevuse kavandamisel. Tingimused on piisavad rohevõrgustiku alade säilimise ja võrgustiku toimimise tagamiseks ning täiendavaid meetmeid ei ole tarvis rakendada.

Lähtuvalt eelpool toodud soovitudest ja nõuetest, ei ole menetletav Tirtsu detailplaneering vastuolus kehtiva Kohila valla üldplaneeringuga ega maakonna planeeringuga.

Tirtsu katastriüksuse põhjapoolsest piirist on järgmiste elamuteni, mis asuvad detailplaneeringu alast põhjapool, ca 700m elamutest vaba, rohevööndi koridori maad. Selline elamute vaba ala on kooskõlas ka maakonnaplaneeringu KSHA-s toodud soovitudega ja tagab nii väikeste kui ka suurte loomade liikumisvõimalused. Tegemist on nii põllu kui ka metsamaaga. Aladel on kohati puude ja põõsaste grupid, mis liigendavad maastikku ja loovad ka suurematele ulukitele turvatunnet. Tirtsu detailplaneeringu põhjapoolsel osal, rohekoridori servaalale (õueala sinna ette ei nähta) jääb vaba ruumi liikumiseks nii väiksematele kui ka suurematele loomadele. Sellele alale võib maaomanik soovi korral rajada täiendavaid põõsa- ja puudegruppe. See ala on soovitatav jätta niitmata või niita seda augustis, kui enamus taimi on juba õitsenud ja viljunud. Nii saab tagatud rohekoridori parem toimimine.

5.22 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lähtuvalt Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur. Osa 1:Linnaplaneerimine“.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hea nähtavus, jälgitavus (videovalve) ja valgustus hoonete vahel ja teedel, et vähendada sissemurdumiste ja vandaalitsemiste riski;
- tuleb rajada konkreetne juurdepääs, vältida tagumiste juurdepääsude rajamist, eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees või garaažis vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdumiste riski;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve.

6 Kohila valla uus üldplaneering

Kohila valla uus üldplaneering on kehtestatud Kohila vallavolikogu 27.11.2024 otsusega nr 40. Sellest üldplaneeringust on välja toodud peatükid, mis seonduvad Tirtsu detailplaneeringu tegevustega ja piirkonnaga.

Kohila valla visioon ja arengueesmärgid (ptk. 1.1)

Käesolev detailplaneering on kooskõlas uue üldplaneeringu arengu eesmärkidega. Kohila valla ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna eelduste loomine;

- Kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasolu tagamine ning säilitamine;
- Esteetilise miljöö arengu tagamine;
- Keskkonnasäästlike ja energiatõhusate lahenduste soodustamine, eelistades olemasoleva hoonestatud keskkonna mõõdukat laiendamist või tihendamist;
- Varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekam kasutamine;
- Heade transpordiühenduste loomine naabervaldade ning pealinnapiirkonnaga.

Ruumilise arengu eesmärkide elluviimiseks on üldplaneeringus: • Elamualade planeerimisel arvestatud Kohila valla arengukavaga; • Elamualade planeerimisel arvestatud lasteaedade ja põhikoolide kavandamisega, et näha ette võimalikud asukohad tulenevalt elanike arvust; • Täpsustatud Rapla maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud tihedalt asustatud alade piire ja keskuste võrgustikku; • Täpsustatud elamualade teenindamisega ettenähtud laste mänguväljakute ja haljasalade paiknemist, suhet planeeritud elamumaadesse ning sidumist kergliiklusteede võrgustikuga; • Kavandatud suuremad puhke- ja virgestusalad, mis ühendavad erinevaid piirkondi. Puhke ja virgestusalad on kavandatud asustatud aladel; • Analüüsitud olemasolevate äri- ja tootmisalade paiknemist ja ulatust, vajadusel ette nähtud tootmisalade laienemine või uute tootmisalade kavandamine; • Võimalusel eraldatud tootmisalad elamualadest puhveraladega.

Määratud ehitustingimused piirkondade kaupa. Hoonestuse- ja ehitustingimuste määramisel olemasolevates külakeskustes analüüsitud külade väljakujunenud hoonestuslaadi ja peetud oluliseks olemasolevate väärtuste säilitamist. Miljööväärtuslikes külates arvestatud väljakujunenud krundi suuruse, hoonestuslaadi ja maakasutusega; • Analüüsitud olemasolevaid ja potentsiaalseid miljööväärtuslikke alasid, seatud nende säilimiseks vajalikud tingimused. Määratud ajaloolise väärusena maastikumustrid ja vaatekoridorid; • Täpsustatud rohevõrgustiku piire, arvestades väljakujunenud olukorraga ja menetluses olevate või kehtestatud detailplaneeringutega; • Täpsustatud planeeritavate jalg- ja jalgrattateede vajadust ja paiknemist; • Määratud avaliku kasutusega teed, sh avaliku kasutusega erateed;

Asustus ja keskused (ptk.1.2)

Kohila valla üldplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Rapla maakonnaplaneeringu järgne keskuste hierarhia ning määratud lisaks väikekeskus ja koostoimivad keskused, mis täiendavalt toetavad Kohila valla pikaajalise arengu eesmarke. Üldplaneeringu raames on keskuste võrgustiku määramisel täiendavalt lähtutud elamute (rahvastiku arv ja eluhoonete tihedus), ettevõtete ning

tehnilise taristu paiknemisest. Maakonnaplaneeringu keskuste võrgustik lähtub ennekõike teenuste kättesaadavusest. Üldplaneering suunab keskuste arengut läbi maakasutuse mitmekesisuse ja kompaktsuse ning taristu. Teenuste ja töökohtade kättesaadavust suunatakse läbi elumumaa kõrvalotstarvete ja tootmis- ja ärimaa osakaalu. Keskuste võrgustikku on täiendatud ja lisatud on väikekeskuste tasand. Üldplaneeringu jaoks on olulised asustuse koondumiskohad, sest seal paikneb tihedam hoonestus ja üldjuhul on olemas ühine tehniline taristu. Samuti on määratud keskused, mis lähestikku paiknedes toimivad ühtse arengupiirkonnana. Asustuse ja keskuste suunamise tingimused on käsitletud üldplaneeringu maakasutuse jm valdkondliku teema peatükkides“.

Asustuse arengusuunad (ptk.1.3)

Kohila vallas ei saa rääkida olulisest arendussurve, kuid nõudlus uute eluruumide järele on olemas. Asustuse arengu suunamisel on peamiseks märksõnaks „tihendamine“, ennekõike Kohila alevis ja selle lähiümbruses ning aastaringseks elamiseks ümberkujunenud endistes aiandusühistutes – Aespas ja Viliveres. Tarbijate harjumused globaalselt ja sh Eestis on muutumas. Järjest rohkem väärtustatakse kohaliku tasandi teenuste kasutamist ja nende läheduses ehk teeninduspiirkonnas elamist, mis võimaldab keskkonnasäästlikumat eluviisi. Seoses sellega tuleb elamuarendus Kohila vallas suunata väljakujunenud kompaktse asustusega piirkondadesse. Esiteks aitab see vähendada taristu mahajäämuse riski, kuna elanike suurem tihedus võimaldab taristuobjektide efektiivsemat kasutamist vähemates asukohtades. Teiseks toetab selline arendustegevus väljakujunenud kohaliku tasandi keskuste tugevdamist, kuna suureneb väikeäriride kliendibaas. Mida rohkem erinevaid teenuseid ja kaupu on võimalik tarbida tingliku jalutuskäigu raadiuses, seda rohkem inimesi otsustab kohaliku tarbimise kasuks. Läbi selle kasvab ka avaliku ruumi kasutajate arv ja mõnevõrra väheneb ka liikluskooormuse kasv Kohila valla ja Tallinna linna vahel. See õigustab tulevikus suuremaid investeeringuid avalikku ruumi ja aitab oluliselt kaasa valla ruumilise keskkonna kvaliteedi paranemisele. Väljaspool tiheda hoonestusega alasid on eesmärgiks hajaasustusele iseloomuliku ruumi säilitamine ning teenuste tarbimise kättesaadavamaks tegemine keskustes (ennekõike Kohila alevis), sh läbi ühistranspordi ja jalg- ja jalgrattateede ühenduste parendamise.“

Loodus- ja kultuurikeskkonna säilitamine ja arengueesmärgid (ptk.1.6.)

Loodus- ja kultuurikeskkonna säilimine ja väärtustamine on kaalutluse aluseks kõikide arendusotsuste tegemisel. See aitab luua head elukeskkonda, mis omakorda tähendab Kohila valla elanike arvu säilitamist ning mõõdukat kasvu. Samuti on väärtuslik loodus- ja kultuurikeskkond aluseks puhkemajanduse arengule. Valla keskseks väärtuseks on Keila jõgi, selle kallastel asuvad mitmed mõisakompleksid ning -pargid. Mitmekülgset loovat maastiku- ja looduskaitsealad. Lisaks

mitmetele mõisakompleksidele ja neid ümbritsevatele parkidele, väärtustatakse ja kavandatakse Kohila alevis endise Paberivabriku territooriumile mitmekesist kultuuri-, avalike teenuste ning äripiirkonda. See ühendatakse alevi siseselt liigendatud jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga piki endist raudteetammi Tallinn-Rapla-Viljandi raudteepeatusega, perspektiivse jõepromenaadiga ning Tööstuse tänava kaudu Kapa männikuga, et tekiks hästi seotud, haljastatud ja atraktiivne avalik ruum läbivalt kogu alevis. Looduskeskkonna eripära säilimine kultuuriväärtuste kõrval aitab kaasa nii ökoloogilise kui ka kultuurilise keskkonna säilimisele ning Kohila valla väärtuste - kaunis looduskeskkond ning ajalooline hoonestus – esiletoomisele.

Maakasutus- ja ehitustingimused (ptk.2)

Maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud ennekõike varem koostatud üldplaneeringut ja Vilivere arenguala osaüldplaneeringut (vastu võetud 17. detsember 2013 nr 51) ning nende rakendamisel ilmnunud probleeme, kuid ka säilitamist vajavaid põhimõtteid. Nii maakasutuse- kui ka ehitustingimuste määramisel on rõhk paindlikkusel – üldjuhul tuleb lähtuda olemasolevast olukorrast (ehitusmahud, katastriüksuste suurused), antud üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustest ning väärtustest ja piirangutest. Maakasutuse puhul on üldplaneeringu lisana esitatud juhtotstarvete ja sihtotstarvete seoste tabel, mis ilmestab juhtotstarvete sisu – millised katastriüksuse sihtotstarbed on lubatud üldplaneeringus toodud juhtotstarvete puhul. See on vajalik üldplaneeringu eluea vältel vajaliku paindlikkuse tagamiseks, et vähendada halduskoormust, ebavajalike detailplaneeringute koostamist ning piirkondade mitmekesistamise suurendamist. Maakasutuse kavandamisel on kohalikul omavalitsusel lai kaalutlusruum – tegevuste kavandamisel tuleb hinnata iga tegevuse sobivust kavandatud asukohta, arvestades väljakujunenud hoonestust, piirkonnas kehtivaid väärtuseid ja piiranguid ning kultuurilise keskkonna säilimise vajadust. Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringus määratud, tuleb ala arendamisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest (sätestatud üldplaneeringu ptk 3). Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (nt läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuse üksikotsuse), lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitusja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest. Ehitustingimuste määramisel on seatud üldised ehitustingimused, mis kehtivad nii tihe- kui ka hajaasustusaladel, eraldi ehitustingimused tihe- ja hajaasustusele ning piirkondlikud ehitustingimused, mis kehtivad konkreetsetes asulates või üldplaneeringuga määratud piirkondades (vt ptk 2.4.). Vilivere külas on koostatud ja valdavas osas menetluse läbinud (vastu võetud 17.

detsember 2013 nr 51) Vilivere arenguala osaüldplaneering (algatatud 27.detsember 2006 nr 116), millega määratud maakasutus- ja ehitustingimustega on arvestatud Kohila valla üldplaneeringus. Vilivere arenguala põhjaosa on kavandatud tiheasustusalana, mis koos Vilivere küla tiheasustusalaga moodustab ruumiliselt koostoimiva hoonestuspiirkonna. Väljaspool tiheasustusalala on määratud metsamassiividega vahelduvad ehituspiirkonnad, mis säilitavad piirkonnale omase looduskeskkonna ja külamiljöö. Looduslike alade säilitamine hoonestusalade vahel toetab maapiirkondadele omase hajusa asustuse teket.

Üldised tingimused

Uue hoone kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt; • Uue hoone asukoha kavandamisel tuleb lähtuda aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist ja hoonestuslaadist ning olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav; • Katastriüksuste struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Katastriüksuste moodustamisel võimalusel vältida pikki ja kitsaid või teravnurkadega katastriüksusi; • Juurdepääs avalikult teelt peab olema tõendatud ehitusõiguse taotlemisel; ... • Sõidutee äärde arenduse kavandamisel tuleb tagada turvalised, mugavad ja loogilised teeületusvõimalused ning ristumised maantee ning raudteega, et ei tekiks nende tugevat katkestavat mõju eri sihtkohtadele ligipääsus ning tagatud oleks liikumise ohutus; • Viie või enama üksikelamu või vähemalt 10 korteri või elamuühikuga uue korterelamu (sh ridaelamu) kavandamisel peab 10% detailplaneeringu alast kavandama avalikult kasutatavaks, nt avaliku haljasala, ühiskondliku hoone vms kavandamiseks. Avaliku kasutusega ala sisse ei arvestata eraldi kruntidena moodustatud teid, tänavaid, jalg- ja jalgrattateid või tehnorajatiste kavandamiseks ette nähtud maa-ala; • Kõrghaljastusega elamukruntidel tuleb olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada väljaspool detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala või olemasolevat õueala vähemalt 70 % ulatuses, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraiet. Kõrghaljastusega aladel detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste taotlemisel on vallavalitsusel õigus nõuda dendroloogilise hinnangu koostamist; • Üleminekualadel, so tiheasustusaladega külgnevatel hajaasustatud aladel, tuleb maakasutus ja ehitustegevus kavandada selliselt, et ei tekiks tiheasustusalade laialivalgumist. Säilitada tuleb hajaasustusele iseloomulikud elemendid, sh haljastusnõuded. Katastriüksuse suurus on üldjuhul minimaalselt 0,5 ha, kuid selle täpsel määramisel tuleb arvestada üleminekualale omast katastriüksuste struktuuri, suurust ja ehitusõigust. Üleminek tiheasustusalalt hajaasustusalale peab olema sujuv ja põhjendatud; • Uue hoone ehitamisel, olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Järgida tuleb juba välja kujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi,

sh ehitusmahtusid; • Tehniline taristu (teed, elektriliinid jms) peab olema kavandatud võimalikult maakasutust säästvalt (nt koridoride ühildamine) ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist. Uute arendusalade kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast transpordivõrgustikust ja tehnovõrkudest sh olemasolevate võrkudega ühendamise võimalustest ja arvestamist olemasolevate põhjaveevarudega; • Liiklusohutuse tagamiseks ning teede jm taristu hoolduseks vajaliku ruumi säilitamiseks võib piirdeaedu (sh hekid/puud) rajada kohalike teede katte servast minimaalselt 2 meetri kaugusele ja kraavide servast minimaalselt 1 meetri kaugusele. Asulaväliste kohalike teede äärde uute kraavide rajamise vajadusel võib piirdeaedu kavandada sellest minimaalselt 5 m kaugusele; Uue, mitut elamumaad hõlmava ala arendamisel (kas läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste) tuleb eelistada ühtse veevarustussüsteemi rajamist; • Kinnisasja omanik peab taluma oma kinnisasjale teist kinnisasja teeniva eesvoolu ehitamist ja selle paiknemist seal, kus teise kinnisasja koosseisu kuuluvat maad ei ole ilma eesvooluta võimalik sihipäraselt kasutada või kui selle ehitamine teise kohta põhjustab ülemäära kulutusi. Samuti ei tohi kinnisasja omanik tema kinnisasjal paiknevaid kraave, mis on kunagi kavandatud, likvideerida või kahjustada ning kinnistul olevad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt nende kahjustamisel taastada, korras hoida, need puhastada ja eemaldada võsa; • Normaalse radoonisisaldusega (30-50 kBq/m³) aladel, mis asuvad kõrge radooniriskiga ala naabruses (Rabivere ja Mälvivere külates) tuleb teha detailsemad radooniriski uuringud enne elamu, olme- ja teise samaotstarbelise hoone projekteerimist ning vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitatav kontrollida radoonitaset olemasolevas hoones ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

Uues üldplaneeringus on toodud tingimused hajaasustusalala osas (ptk.2.2)

Hajaasustusalala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid. Hajaasustusalal on maalise iseloomuga asustus, metsa- ja põllualad, mis vahelduvad hajusalt paiknevate hoonetega. Hajaasustusalal ei ole üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, va tihedamates külakeskustes või teistes, omavalitsuse poolt elamuarenduseks sobivaks määratud arengualadel. Perspektiivis on võimalik kavandada erinevaid kõrvalotstarbeid hajaasustusalale vastavalt juhtotstarbega ette nähtud tingimustele (ptk 2.5) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele keskkonnatingimustele, sh väljakujunenud asustusstruktuurile, üldistele ehitustingimustele (ptk 2) ning asustuse arengusuundadele (ptk 1).

Tingimused hajaasustusalal • Hajaasustusalal toimub hoonete kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringuga kavandatud ehitustingimusi; • Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh nende suurusega. Moodustatavale katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt;

• Järgida piirkonnas väljakujunenud tavapärase ehitisealust pinda. Mastaapselt erineva ehitisealuse pinnaga hoonete puhul tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustust; • Maakorralduslike tegevuste ning ehitusõiguse kavandamisel võtta arvesse väljakujunenud külatüübile (ridaküla) ja külakeskusele (nt Pihali, Pahlkla, Rabivere) omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist; • Minimaalseks ehitusõigust võimaldavaks katastriüksuseks on hajaasustuses üldjuhul 1 ha (va arengualadel) . • Põhihoonete vaheline kaugus hajaasustuses peab olema minimaalselt 100 m. Kui hoonete vahelise kauguse miinimumnõue ei ole täidetav, on vallavalitsusel võimalus kasutada kaalutusõigust ja lubada põhihoonete vahelise kauguse miinimumnõuet vähendada tingimusel, et ehitusõigust võimaldav katastriüksus on suurem kui 2 ha; • Väljakujunenud külakeskuses või selle äärealal on olemasolevate hoonete vahele võimalik väljakujunenud katastriüksuste struktuuri ja suurusi arvestades uut hoonet kavandada ka juhul, kui ei ole täidetud tingimused katastriüksuse miinimumsuurus 1 ha ja/või õueala kaugus 100 meetrit; • Vilivere arengualal väljaspool ehituspiirkondi on lubatud rajada vaid kuni kahekorruselisi pere- ja paariselamuid; • Ridaküla kujunemisel on vähim krundi suurus 5000 m², mida võib põhjendatud vajadusel vähendada; • Ühele katastriüksusele võib ehitada kuni 2 eluhoonet (üksikelamut), eluhoonet ümbritseva õueala suurusega kuni 3000 m², kui teised hajaasustusse ehitamise tingimused on täidetud. Mõlema eluhoone peavad paiknema lähestikku ja nende õuealad moodustama ühtse õueala ning mõlemale eluhoonele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt. Antud erisus rakendub ajalooliselt hoonestatud katastriüksustele; • Uute elamute, ühiskondlike hoonete, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste ning rekreatiivsete tegevuste kavandamine riigimaantee ja raudtee kaitsevööndisse on keelatud; • Uute müratundlike hoonete rajamisel suure liikluskoormusega riigimaanteele või kavandatavale raudteele lähemale kui 200 m on vajalik mürahindamise läbiviimine ja vajadusel täiendavate meetmete rakendamine; • Vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks; • Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahasõidud puuduvad. Erisused on lubatud juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab; • Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega; • Teede ja raudteede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee/raudtee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus; • Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige olemasolevad äri- ja tootmisterritooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades; • Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate otstarvetega seotud

tingimusi; • Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb kõigile moodustatavatele katastriüksustele tagada juurdepääs avalikult teelt. Juurdepääsude kavandamisel riigiteedelt tuleb arvestada, et ristumiskohtade vahekaugus on normidega piiratud. Seetõttu võib olla vajalik kavandada juurdepääsuks maanteega paralleelselt kulgev kogujatee; • Kinnistute maakorralduslik jagamine ei anna õigustatud ootust edaspidiseks ehitusõiguse taotlemiseks jagamise tulemusel tekkinud maaüksusele. Lisaks tuleb arvestada üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbele vastavaid maakasutustingimusi, rohevõrgustiku tingimusi, teede ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi ja väärtuseid ning kitsendusi põhjustavate objektidega kaasneva tingimusi.“

Detailplaneeringu koostamisega kohustuslikud alad ja juhud (ptk.2.3)

Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide nägemusi kvaliteetsele elukeskkonnale. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral tuleb sellega kavandada kogu käsitletava ala terviklahendus – hoonestus-, teede-, parkimise-, tehnovõrkude-, haljastuse jms vajalik lahendus, arvestades üldplaneeringus kavandatuga. Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud aladel (Kohila alev, Aespa alevik, Hageri alevik, Prillimäe alevik) ja juhtudel ning täiendavalt üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtudel. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vm põhjendatud asjaolu ilmnemisel ning kaalutlusotsuse tulemusena alata detailplaneeringu ka muul alal või juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud. Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on detailplaneeringu koostamine nõutav järgmistel juhtudel: • Enam kui kolmest ühepereelamust, aiamajast ja/või suvilast koosneva hoonetegrupi, nende teenindamiseks vajalike tehnorajatiste ning juurdepääsude kavandamisel; • Ehitiste kavandamine, millel on oluline ruumiline mõju, st ehitise rajamisega tingitult muutuvad ehitise kavandatavas asukohas või selle lähiümbruses eelkõige transpordivood, külastajate hulk, visuaalne mõju, müra, tooraine või tööjõu vajadus või kavandatakse olulist muudatust piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtudes, - laadis ja kasutusotstarbes; • Uue ühiskondliku-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, transpordi-, meelelahutus-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, spordi-, kultus- ja tavandihoone püstitamiseks seni hoonestamata kinnistule, kui selle tegevusega kaasneb tehnilise taristu väljaehitamise vajadus või see toob endaga kaasa olemasoleva ehitismahu olulise suurenemise piirkonnas.

Piirkondlikud ehitustingimused (ptk.2.4)

Piirkondlikud ehitustingimused lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast ning täiendavad üldiseid ehitustingimusi või ehitustingimusi tiheasustus- ja hajaasustusaladel.

Piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele, kuid neid saab rakendada ka äri- ja tootmishoonete ehitustingimuste määramiseks läbi detailplaneeringute või projekteerimistingimuste.

Maakasutus (ptk.2.5)

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Seega annab üldplaneering 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. Üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv. Juhtotstarbe määramisel on tegemist planeeritava maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi.

Samuti on tagatud üldplaneeringus väljatoodud soovitused Vilivere küla maapiirkondade osas „Vilivere külas on koostatud ja valdavas osas menetluse läbinud (vastu võetud 17. detsember 2013 nr 51) Vilivere arenguala osaüldplaneering (algatatud 27. detsember 2006 nr 116), millega määratud maakasutus- ja ehitustingimustega on arvestatud Kohila valla üldplaneeringus. Vilivere arenguala põhjaosa on kavandatud tiheasustusalana, mis koos Vilivere küla tiheasustusalaga moodustab ruumiliselt koostoimiva hoonestuspiirkonna. Väljaspool tiheasustusalade on määratud metsamassiividega vahelduvad ehituspiirkonnad, mis säilitavad piirkonnale omase looduskeskkonna ja külamiljöö. Looduslike alade säilitamine hoonestusalade vahel toetab maapiirkondadele omase hajusa asustuse teket.

Väärtuslikud alad ja piirangud (ptk.3)

Väärtuslike alade ja objektide säilitamiseks on maakasutusele ja ehitustegevusele seatud piirangud. Need tulenevad kehtivatest õigusaktidest, kõrgema tasandi planeeringutest või üldplaneeringuga määratud täiendavatest tingimustest.

Rohevõrgustik (ptk.3.2.3)

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt on mõeldud rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jms keskkonnaelementide ökoloogiliselt

toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida tuleb hallata eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Seega võivad rohevõrgustiku hulka kuuluda ka inimtekkelised haljastud, puhkealad, mänguväljakud, kalmistud, spordirajatised, ökoduktid, rohesillad, rohekatused jm elustikku ning ökosüsteemi teenuseid toetavad rajatised. Rohevõrgustik koosneb:

- Tugialad - piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega;
- Rohekoridorid - tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe;
- Astmelauad – tugialade ja rohekoridoride paremaks ühenduseks loodud vahepealsed üleminekuvalad. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti.

Tiheasustusaladel on lisaks rohevõrgustiku elementidele määratud ka rohevõrgustiku looduslikud haljasalad (RV haljasalad), haljaskoridorid (RV haljaskoridorid) ja parkmetsad ning puhkealad, mis ei moodusta eraldi rohevõrgustiku ala, kuid mis rohe- ja puhkealadena tõstavad linnalises keskkonna piirkonna mainet, loovad meeldiva elukeskkonna ja säilitavad puhkeväärtusega sidusad liikumistekonnad läbi looduslike alade. Haljasalad ja haljaskoridorid on kajastatud üldplaneeringu joonisel „Väärtused ja piirangud“. 20 Üldplaneeringuga on Rapla maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustikku täpsustatud, arvestades muuhulgas varem kehtinud üldplaneeringus määratud rohevõrgustikku ning selle rakendamisest tingitud vajadusi. Põhjalikum metoodika on antud rohevõrgustiku analüüsis, mis on planeeringu lisades. Rohevõrgustiku osana on käsitletud ka sinivõrgustikku, mille moodustavad erinevad mageveekogud – järved, jõed, ojad, kraavid, kanalid jms. Sinivõrgustiku ökosüsteemid mitmekesistavad rohevõrgustiku funktsioone ning loovad paremat sidusust erinevate alade vahel.

Üldtingimused rohevõrgustiku alal

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid;
- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest;
- Rohevõrgustiku aladel (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jms), arvestades õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud;
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääb toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist;
- Rohevõrgustikul paikneva maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast juhtotstarvet ei muudeta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama, välja arvatud aladel, kuhu on väljastatud kaevandamisluba kuni taotletud

maavara ammendumiseni; • Maavarade kaevandamist üldplaneering rohevõrgustiku elementides ei toeta, välja arvatud Sutlema I, II, III lubjakivikarjääri aladel ja aladel, kuhu on väljastatud üldplaneeringu vastu võtmise hetkeks kaevandamisluba kuni taotletud maavara ammendumiseni või kuhu tulevikus antakse õigusakti kohane kaevandamisluba; Kaevandamise kavandamisel rohevõrgustiku alale tuleb hinnata mõju rohevõrgustikule KMH eelhinnangu andmise või KMH läbiviimise raames; • Kaevandamisloaga hõlmatud rohevõrgustiku aladel tuleb kaevandamistegevuse lõpetamise järel alad korrastada ja kujundada rohevõrgustikku sobivalt; • Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on vajalik tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega; • Metsamaa raadamine rohevõrgustiku aladel ei ole lubatud (v.a maaparandussüsteemi, tehnovõrkude ja taristu hooldamise ja rajamise korral ning maavara kaevandamise lubadega määratud aladel). Muul eesmärgil raadamise vajaduse kaalumisel tuleb täiendavalt koostada eksperthinnang koos leevendavate tingimuste määramisega, tagamaks rohevõrgustiku sidususe säilimine; • Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad (metsamaad metsaseaduse tähenduses), kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis; • Rohevõrgustiku alale on vastunäidustatud suurte taristu objektide (maantee, prügila, jäätmeoidla jms) rajamine. Juhul kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusus, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid; • Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb maanteed lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega, jätta kas tarastamata või tagada loomade liikumine ökoduktide/rohesilla/loomapääsude abil; • Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta olemasolev Tallinn-Rapla raudtee tarastamata lõikudel, kus see ristub rohevõrgustiku elementidega või kui tarastamine on möödapääsmatu tagada rohevõrgustiku sidusus ökoduktide, rohesilla või loomapääsude abil;“

Maavarad (ptk.3.2.7)

Olemasolevate maardlate ja mäeeraldiste paiknemine on esitatud üldplaneeringu joonisel „Väärtused ja piirangud“. Üldplaneeringuga on kavandatud mäetööstuse maa-ala juhtotstarve aladele, kus Kohila vald toetab maavarade kaevandamist ja töötlemist ning kuhu on juba väljastatud kaevandamisload. Mäetööstuse maa-alad on esitatud üldplaneeringu joonisel „Maakasutus“ ning tingimused mäetööstuse maa-alade arendamise kohta on toodud ptk 2.5.16 „Mäetööstuse maa-ala“. Uute alade mäetööstusmaana kasutusele võtmine toimub seadustes sätestatud tingimustel, sh

hinnatakse igakordselt olulise keskkonnamõju ilmnemise võimalikkust ja KMH ning uuringute läbiviimise vajadust. Valla ruumilise arengu põhimõtted ei soosi uute kaevandusalade kavandamist väljapoole mäetööstuse maa-ala juhtotstarbega alasid. Seni kuni lubadega kaevandamiseks antud maavaravaru saab pidada piisavaks (maavaravaru jätkub eeldatavalt vähemalt 15 aastaks ehk varustuskindlus (varustuskindluse põhimõtted kehtestab Kliimaministeerium) on tagatud), eelistatakse olemasolevate karjääride lõpuni ammendamist ja korrastamist uute karjääride avamisele. Uute karjääride avamisest ja maardlate kasutusse võtmisest võimalusel hoiduda.

Kallas (ptk.3.2.8)

Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Kalda kasutamise seonduvad piirangud tulenevad asjakohastest õigusaktidest. Samas on üldplaneeringuga kohalikule omavalitsusele antud võimalus ehituskeeluvööndi vähendamiseks/suurendamiseks, juurdepääsude tagamiseks, supelranna ala või supluskohtade määramiseks ja üleujutusosalade määramiseks. Üldtingimused kaldaalale

- Kohila alevis siduda vee-äärsed alad avaliku ruumiga ja arendada jõe kallastel esmajärjekorras ühiskondlikke ehitisi;
- Vältida ehitustegevust liigniisketel aladel;
- Üleujutusohuga aladel, mis on väljaspool ehituskeeluvööndit peab ehitusprojekti koostamisel arvestama võimaliku üleujutusohuga ja tagama hoone projektiga (tehnilise lahendusega) vastavad üleujutusest tingitud kahjustusi vältivad meetmed, sh kõrge soklikorrus jms;
- Veekogude kaldatsoonis toimuvad arendustegevused ja veekogude kasutamine ei tohi halvendada veekogude seisundit ning kalda kaitse-eesmärki.

Ehituskeeluvöönd (ptk.3.2.8.1)

Kohila valla väärtuseks on valda tervikuna läbiv Keila jõgi, mille kallastele on ajalooliselt koondunud asustus, kuid ka mitmed äri- ja tootmisalad. Viimastest on omanäoliseim paberivabriku territoorium Kohila alevis. Üldplaneeringuga on seatud eesmärgiks soodustada Kohila alevis Keila jõe kalda äärset avalikku kasutust. Üldplaneeringuga on kavandatud Keila jõe jäärde avaliku kasutusega valgustatud jalg- ja rattatee. Rabivere loodusalale Kõnnu järve äärde näeb üldplaneering ette ehituskeeluvööndisse avaliku kasutusega laudtee rajamise vajaduse. Maidla jõe ehituskeeluvööndisse on üldplaneeringuga kavandatud avaliku kasutusega parkla Hageri Rahvamaja teenindamiseks (Kohila tee 18, 31701:005:0880 ja Kohila tee 20, 31701:005:0540). Kohila üldplaneering ei tee ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Tingimused ehituskeeluvööndis. Üldplaneeringuga on lubatud ehituskeeluvööndisse määratud maakasutust teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised (sh sild, avalikult kasutatav tee, laudtee, parkla, raudtee, veehaarde ehitised). Täiendavat detailplaneeringut nende objektide kavandamiseks koostama ei pea,

kuid projekteerimistingimuste puhul tuleb rakendada avatud menetlust avalikkuse kaasamiseks

Sõiduteed (ptk.4.1.1)

Uute sõiduteede rajamiseks on üldplaneeringuga reserveeritud koridorid (kajastuvad üldplaneeringu joonisel) läbimurrete rajamiseks tiheasustusaladel ja uus autosild Vilivere külas liikluskorralduse sujuvuse tagamiseks. Tingimused sõidutee rajamiseks ja rekonstrueerimiseks ... • Uute teede rajamise kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms), kõikide õigusaktidest tulenevate tingimuste ning vajalike kooskõlastustega;... • Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist;... • Kavandatava tee trassikoridoriga määratud alas tuleb arvestada planeeringust ja õigusaktidest tulenevate piirangutega. Trassikoridoris ja tee kaitsevööndis on lubatud ehitada uusi hooneid või rajatisi ning rajada istandikke üksnes Transpordiameti nõusolekul. Kohaliku omavalitsusel tuleb Transpordiametilt küsida tingimusi või seisukohti enne planeeringu algatamist (detailplaneeringu koostamise kohustuse korral), projekteerimistingimuste (detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral) väljastamist ning kaasata ehitisteatiste menetlusse. Nimetatud kohustus kehtib juhul, kui on teada, et kavandatava tegevuse ala kattub vähemalt osaliselt trassikoridoriga määratud alaga. Peale tee ehitusprojekti kinnitamist kehtivad tee ja tee kaitsevööndi alal seadustest tulenevad piirangud.... • Kohtades, kus maantee ja elamualade vahel on roheala või kõrghaljastusega roheline tsoon, tuleb võimalusel tagada selle säilimine;... • Uute teede kavandamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb tagada turvalised ja head teeületusvõimalused ning ristumised maanteedega, et ei tekiks nende tugevat katkestavat mõju eri sihtkohtadele ligipääsus. Riigiteede äärsetele katastriüksustele tuleb tagada juurdepääsud kogujateede kaudu, maha- ja pealesõitude abil juurdepääsu tagamine on erandlik ning eeldab Transpordiameti nõusolekut.

Jalg- ja jalgrattateed (ptk.4.1.3)

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud kvaliteetsema avaliku ruumi loomiseks (sh keskuste ja puhkealade, ühistranspordi peatuste, kodu- ja töökohtade omavaheliseks ühendamiseks) ning keskkonnasäästlike ja tervislike liikumisviiside soodustamiseks. Kohila valla asustusüksuste suhtelist kompaktsust arvestades, tuleb üldplaneeringu elluviimisel arendada teiste liikumisvõimaluste kõrval prioriteetsena jalg- ja jalgrattateede võrgustiku arendamist ning kergliikluse kasutusvõimalusi teiste liikumisvõimaluste kõrval, sh kergliikluseks mõeldud tänavaosade laiendamine, rekonstrueerimine jms. Üldplaneeringu koostamisel on lisaks Rapla maakonnaplaneeringuga kavandatud jalg- ja jalgrattateedele kavandatud täiendavad ühendused

kohalikest vajadustest lähtuvalt. Üldplaneeringuga kavandatakse jalg- ja jalgrattateed on: ... • Kohila alevi ja Kiisa aleviku (Saku vallas) ühendamine jalg- ja jalgrattatee piki Kiisa-Kohila teed.

Tehniline taristu (ptk.4)

Taristu ei ole eesmärk iseenesest – see toetab erinevate eesmärkide saavutamist Kohila vallas. Uute taristuobjektide kavandamisel on lähtutud üldplaneeringuga määratud maakasutusest. Samas on olemasolevaid taristuobjekte arvestatud uute arendustegevuste suunamisel. Uute taristuobjektide rajamiseks või olemasolevate taristuobjektide laiendamise võimaldamiseks tuleb tagada nende ehitamiseks vajalik ruum.

Parklad (ptk.4.1.5)

Parkimiskohad on vajalikud avaliku ruumi kasutusmugavuse ja teenuste kättesaadavuse suurendamiseks. Üldplaneeringuga olemasolevate parkimisalade laiendamiseks või uute rajamiseks eraldi maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole, kuid nende võimalikud asukohad on välja toodud üldplaneeringu joonisel. Parklate rajamisega tuleb arvestada üldplaneeringus määratud juhtotstarvete realiseerimisel – ennekõike avaliku kasutusega hoonete või alade arendamisel. Tingimused parklate rajamiseks • Parkimine tuleb lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimhõõtmelise ruumi kavandamisega 30 põhimõtetega.

Elektrivarustus (ptk.4.2.1)

Tingimused elektrirajatiste kavandamiseks • Mõistliku maakasutuse põhimõtet järgides, millega tuleb vältida erinevate funktsioonide killustatust, ja on eelistatud kompaktselt maakasutust, on elektriliinid üldjuhul mõistlik kavandada katastriüksuste piiridele, teede ja tänavate alale. Riigitee maale elektriliinide kavandamine on võimalik vaid koostöös Transpordiametiga tee toimise vajadustest üle jääva vaba teemaa olemasolul. ... • Tiheasustusaladel ning väljaspool tiheasustusalasid kavandatud elamu maa-aladel tuleb ehitada uued ja rekonstrueeritavad 0,4–20 kV liinid eelistatult maakaabelliinina; • 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga; • Arvestada elektripaigaldise kaitsevööndiga ja sellest tulenevate piirangutega. Tegevus kaitsevööndis tuleb kooskõlastada ehitise omanikuga.

Veevarustus- ja kanalisatsioon (ptk.4.2.2)

Üldplaneeringu lahenduses on kajastatud üksnes olemasolevaid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning reoveekogumisasid. Planeeritavad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonialad ning nendega

liitumise tingimused tuleb määrata ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavaga, mille koostamine ja ülevaatamine tuleb viia igakordselt läbi avalikus menetluses, et kõigil huvitatud isikutel oleks arengukava koostamises võimalus kaasa rääkida. Tingimused veevarustuse ja kanalisatsiooni rajamisele • Hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule on rajatud oma puurkaev. • Hoonestuse kavandamisel või hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et praktiliselt kogu valla territoorium on reostuse eest nõrgalt kaitstud või kaitsmata. Uus puurkaev tuleb rajada vastavalt nõuetele; • Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvestada, et Kohila valla territooriumil on maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekiht reostuse eest kaitsmata või nõrgalt kaitstud;... • Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi kui olemasoleva ÜVK-ga liitumine on majanduslikult põhjendamatu. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad.

Sademeveekanalisatsioon (ptk.4.2.3.)

Sademeveekanalisatsiooniga on Kohila vallas osaliselt kaetud vaid Kohila alev. Peamised probleemkohad on valla tiheasustatud piirkondades - Kohila alevis, Aespa alevikus ja Vilivere külas. Tingimused sademevee ärajuhtimisele • Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Üldjuhul tuleb sademevesi juhtida tsentraalsesse sademeveesüsteemi; • Kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, tuleb sademevesi või vähemalt osa sellest immutada samal alal, kus see tekib; • Tiheasustusaladel ja neist väljapoole jäävatel kompaktse asustusega aladel on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine. Selleks tuleb hoiduda kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade, rajamisest. Olemasolevatel suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Tingimused vee imbumiseks pinnasesse tuleb luua käsitletaval alal ja selle lähiümbruses; • Riigitee kraavidesse ei ole üldjuhul sadevee juhtimine lubatud. Sademevee juhtimise võimalikkust riigitee kraavidesse tuleb igakordselt välja selgitada koostöös Transpordiametiga. • Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine: immutamine, kasutamine, äravoolu ühtlustamine. Immutamisele võib mõelda, kui tegu on reostumata veega. Selleks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatuseid ja- seinu ja sademevee kogumissüsteeme;... • Vertikaalplaneerimisel ei juhita

sademevett naaberkinnistutele. Selleks tuleb planeerida ja projekteerida olusid arvestavad immutusribad või -peenrad; • Projekteerimisel arvestada kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimimine ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral; • Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine – immutamine, kasutamine (nt kastmisveena) ja äravoolu ühtlustamine.

Tuletõrje veevarustus (ptk.4.2.4)

Kohila alevis, Aespa alevikus ja Vilivere küla tiheasustusalal on tuletõrje veevarustus tagatud hüdrantidega, hajaasustuses lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil. Üldplaneeringuga veevõtukohti ei kavandata, esitatud veevõtukohad vajavad arvestamist teiste tegevuste kavandamisel. Tingimused • Planeeritavate ehituspiirkondade tuletõrje veevarustus tuleb lahendada vastavalt normidele detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel. Kohila vallas kehtib üldprintsip, et kui tuletõrje veevarustus ei ole tagatud keskselt, tuleb see lahendada lokaalselt.

Sidevarustus (ptk.4.2.5)

Üldplaneeringuga ei ole planeeritud sidemaste, valguskaableid vms. Ühendused sidevõrguga tuleb lahendada üldplaneeringule järgnevate tegevustega - detailplaneeringute koostamine, projekteerimistingimuste väljastamine.

Soojavarustus (ptk.4.2.6)

Olemasolev kaugküttevõrk on Kohila alevis. Teistel tiheasustatud aladel ja hajaasustatud piirkondades on kasutusel lokaalsed lahendused. Tingimused ... • Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul kasutada eelistatult energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteiliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Võimalusel eelistada taastuvaid soojusallikaid; • Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

Taastuenergeetika (ptk.4.2.7)

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuenergia suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise

keskkonnamõju vähendamine. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest ja taastuvatest energiaallikatest. Kasutusele tuleb võtta integreeritud energiatootmise lahendused, mis ühendavad mitu energiaallikat ning võimaldavad soojuse ja elektri koostootmist. Üldplaneeringuga on ette nähtud tingimused väiketuulikute ning päikeseparkide arendamiseks.

Tuuleenergia (ptk.4.2.7.1)

Kohila valla üldplaneeringuga on seatud tingimused üksikult asetsevate väiketuulikute ja väiketuulikutest koosneva pargi rajamiseks. Väiketuulik käesoleva üldplaneeringu mõistes on kuni 30 meetrise kogukõrgusega (maapinnast laba tipuni) üksiktuulik arvutatuna piirkonna looduslikust olemasoleva maapinna absoluutkõrgusest. Kohila vallas ei ole lubatud kõrgemate kui 30 meetriste üksiktuulikute ja olulise ruumilise mõjuga tuuleparkide rajamine.

Päikeseenergia (ptk.4.2.7.2)

Päikeseelektrijaamade rajamine ja kasutuselevõtt aitab suurendada taastuvenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist. Üldplaneeringuga on käsitletud suuremate, omaette maakasutust vajavate päikeseparkide kavandamist. Mikrotootmise³⁴ päikesejaama ehk oma majapidamise või väiksema ettevõtte tarbeks rajatud süsteemile (nt tootmisettevõtte katused vms) otseseid ettekirjutusi pole. Soovitav on mikrotootja päikesejaamad kavandada vajadustele sobiva elektrivõrgu lähedusse.

Maaparandussüsteemid (ptk 4.2.8)

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega. Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris. Tingimused maaparandussüsteemide aladel • Kuivendatud maa-alade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide jätkusuutlik funktsioneerimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda Ida-Eesti vesikonna maaparandushoiukavast; • Maavaldaja ei tohi oma tegevusega kahjustada drenaaži või maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada; • Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga; • Maaparandussüsteemi ja selle eesvoolu muutmist põhjustav tegevus, sh lisavee juhtimine

maaparandussüsteemi eesvoolu või kuivenduskraavi, on vajalik kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Jäätmemajandus (ptk.4.2.9)

Jäätmehoolduse põhiliseks suunaks on jäätmetekke vähendamine, jäätmete taaskasutamine ja liigiti kogumine, jäätmetega seotud keskkonnateadlikkuse suurendamine. Üldplaneeringuga on toetatud olemasolevaid jäätmekäitluskohti planeeritud jäätmekäitluskoht Aespa alevikku. Tingimused • Jäätmete liigiti kogumise tõhustamiseks on oluline rajada jäätmepunkte/jäätmemajasid, korraldada ohtlike jäätmete kogumisringe ning harida elanikke jäätmete taaskasutamise/vältimise teemadel; • Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskoha rajamisel peab olema tagatud elanike mugav ligipääs jäätmejaama; • Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik; • Jäätmejaama teenindavate raskeveokite regulaarne liikumise tuleb üldjuhul suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata.

Seosed Rapla maakonnaplaneeringuga (ptk 5.1)

Üldplaneering ei tee ettepanekut Rapla maakonnaplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringus on lähtuvalt kohalikust kontekstist ja vajadustest täpsustatud neid teemavaldkondi, millele maakonnaplaneeringutega on seatud üldised tingimused. Peamised üldplaneeringuga tehtud maakonnaplaneeringute täpsustused puudutavad rohevõrgustikku, väärtuslikke põllumajandusmaid ning transpordivõrgustikku. Üldplaneeringus on arvestatud maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustusega aladega (tihedalt asustatud alad) ning keskuste võrguga, mille järgi käsitleb üldplaneering suuremate kompaktse hoonestuse ja asustusega tiheasustusaladena ja valla keskustena Kohila alevit, Aespa alevikku ja Prillimäe alevikku. Maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustustega alade ja tiheasustusalade vahel päris otsest seost nende piirkondade osas pole. Arvestada tuleb, et maakonnaplaneeringu linnalise asustusega alad ja üldplaneeringu tiheasustusalad on oma olemuselt erinevad mõisted, need on erineva metoodika alusel määratud ja neil on erinev rakendamise põhimõte, seega on sisuliselt tegu erinevate piirkondadega. Tiheasustusalade määramisel on lähtutud maakonnaplaneeringutes toodud linnalise asustuse käsitlest, kompaktse asustuse põhimõtetest ning valla vajadustest lähtuvalt. Üldplaneering käsitleb Kohila alevit maakonnaplaneeringu kohaselt eelisarendatava ettevõtlusalana. Rohevõrgustiku planeerimisel on täpsustatud ja korrigeeritud maakonnaplaneeringus määratud alasid, sh on tehtud ettepanekud uute ribastruktuuride moodustamiseks (nt sinivõrgustik). Ettepanekute tegemisel ei lähtuta kinnistu omandivormist vaid rohevõrgustiku toimise vajadustest. Ettepanekud korrigeerida rohevõrgustiku alade ulatust on tehtud kõlvikute, kaitsealuste liikide

leiukohtade, märgalade jms looduses esinevate objektide paiknemisest lähtuvalt. Ühtlasi on rohevõrgustikku täpsustatud asustuse arengu suunamise vajadusest lähtuvalt.

Kliimamuutustega arvestamine (ptk.5.2)

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030”. Tingimused • Piirkondades, kus on teadaolevalt esinenud üleujutusi, tuleb tegevuste kavandamisel arvestada võimalike üleujutustega; • Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste kavandamisel ja püstitamisel pöörata tähelepanu nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele (võimalikud üleujutused, tormikahjud); • Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel pöörata tähelepanu nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära; • Parklate ja teede ning tänavate lahenduses kasutada võimalikult palju haljastatud pinda sh kõrghaljastust, et leevendada nii soojusaarte tekkimise efekti kui üleujutusohu; • Põllukultuuride kasvu soodustamiseks pöörata tähelepanu väärtuslike põllumajandusmaade säilitamisele maksimaalses võimalikus ulatuses.

Müra ja õhusaaste (ptk.5.3)

Ülemäärase müra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Seetõttu on atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad: • I kategooria – puhke- ja virgestuse maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 ja öösel 35 dB; liiklusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB. • II kategooria – elamu maa-ala, korterelamu maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, loodusliku haljasmaa ja parkmetsa maa-ala, aianduse maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB. • III kategooria – segafunktsiooniga maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB. • IV kategooria –, spordi- ja puhkerajatiste maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB. • V kategooria - äri- ja tootmise maa-ala. Tingimused müra ja õhusaaste vähendamiseks • Edasiste tegevuste kavandamisel tuleb juhinduda mürauringus teostatud müramodelleerimise tulemustest ning soovitatavalt võimalusel vältida müratundlike alade ja hoonete (eeskätt II mürakategooriasse kuuluvate) kavandamist tsooni, kus mürauringu tulemuste kohaselt esineb ülenormatiivset mürataset. Alternatiivina tuleb kavandamisel hinnata liiklusmüra tasemeid ning analüüsida erinevaid müra vähendamise võimalusi; • Müratundlike alade ja hoonetega planeeringute algatamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb hinnata liiklusmüra tasemeid juhul, kui neid on

kavandatud Tallinn-Rapla-Türi maanteele ja Vaida-Urge ning Kehtna-Kohila kõrvalmaanteedele lähemale kui 100 m tiheasutuses ja 200 m hajaasutuses, olemasolevale Tallinn-Rapla-Viljandi raudteele lähemale kui 50 m ning Rail Balticu raudteetrassile lähemale kui 100 m. Sealjuures tuleb lähtuda Kohila valla üldplaneeringu ja Rail Balticu raudteetrassi keskkonnamõjude hindamise käigus koostatud mürahinnangute tulemustest. Müratasemeid tuleb Rail Balticu trassi ääres ka pärast raudtee rajamist modelleerida ning vajadusel näha ette vajalikud müra leevendamise meetmed, sh vajadusel müratõkkesein; • Muu maakasutuse kavandamisel Rail Balticu trassi lähistele tuleb juhinduda selle ehitusprojektis antud tingimustest; • Uute sõidu- ja raudteede projekteerimisel ning olemasolevate vahetusse lähedusse elamute ning II mürakategooriasse kuuluvate ühiskondlike hoonete planeerimisel tuleb vajadusel kasutada müra leevendavaid meetmeid (müratõkkesein, hoonete teepoolse välispiirde helipidavuse parandamine (akende vahetus) ja hoonete paiknemisega kinnistul tagada liiklusrumürast eest kaitstud alad; • Uute (detail)planeeringute (kui planeering näeb ette müratundlikke elu-, või bürooruume, haridusasutusi) koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb eelkõige lähtuda heade tingimuste tagamisest hoonete siseruumides päevasel (äriruumide reaalsel tööajal) ja öisel ajavahemikul (puhkehetkel eluruumides) ning tagada nõuetele vastavad tingimused aktiivselt kasutatavatel aladel: mänguväljakud, puhkealad, aktiivsed puhkuse ja vabaaja veetmise rajatised, vaiksed sisehoovid, haridusasutuste territooriumid jne. Vastavad alad tuleb paigutada kinnistu vaikssematesse osadesse, vajadusel rajada mürakaitseekraanid jms. Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 842:2003 nõuetest sõltuvalt välispiirdele mõjuvatest helirõhutasemetest ja lubatud liiklusrumüratasemetest siseruumides; • Liiklusrumüravähendamiseks tuleb vajadusel rakendada kiirusepiirangud, piirata raskeveokite liikumist (ajaline piirang või ümbersuunamine), kasutada liiklust ühtlustavaid ja rahustavaid meetmeid (linnlikes keskkonnas); • Parkimine tuleb lahendada omal maaüksusel ja moel, et parkimisega seotud müra ei häiri ümberkaudseid elanikke; • Iga uue tootmise või olemasoleva arendamise kavandamisel, kui tegevusega kaasneb saasteainete välisõhku paiskamine ja/või lõhnaaine teke ja levik, tuleb enne tegevuse lubamise üle otsustamist juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele, vajadusel viia läbi keskkonnamõju hindamine. Hindamisel tuleb arvesse võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

Valgusreostus (ptk.5.4)

Tingimused valgusreostuse vähendamiseks. • Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgi ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist. • Välisvalgustuse kavandamisel tuleb jälgida, et valgus oleks suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale. • Tänavavalgusti puhul on oluline, et valgus ei kiirguks

ülespoole ja ka külgedele kiirguks valgust suhteliselt vähem. • (Reklaam)valgustus ei tohi häirida teedel liiklejaid. • Jalg- ja jalgrattatee valgustamisel on soovitatav kaaluda valgustuse öise režiimi kehtestamist, vähendades välisvalgustuse taset vähemalt 50%.

Üldplaneeringu elluviimine (ptk.6)

Maakasutuse- ja ehitustingimuste määramisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud ennekõike varem koostatud üldplaneeringuid ning nende rakendamisel ilmnunud probleeme, kuid ka säilitamist vajavaid põhimõtteid. Nii maakasutuse- kui ka ehitustingimuste määramisel on rõhk paindlikkusel – üldjuhul tuleb lähtuda olemasolevast olukorrast (ehitusmahud, katastriüksuste suurused), antud üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustest ning väärtustest ja piirangutest. Erisused on kirjeldatud üldplaneeringus. Maakasutuse puhul on üldplaneeringu lisana esitatud juhtotstarvete ja sihtotstarvete seoste tabel, mis ilmestab juhtotstarvete sisu – millised katastriüksuse sihtotstarbed on lubatud üldplaneeringus toodud juhtotstarvete puhul. See on vajalik üldplaneeringu eluea vältel vajaliku paindlikkuse tagamiseks, et vähendada halduskoormust, ebavajalikku detailplaneeringu koostamist ning piirkondade mitmekesisistamist. Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringud määratud, tuleb ala elluviimisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest (sätestatud üldplaneeringu ptk 3). Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (nt läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuse üksikotsuse), lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitusja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest. Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta üldplaneeringu kehtestamisega. Üldplaneering annab üldise suuna tulevikuks. Maa omanik saab ala kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt kuni ta seda soovib.

7 Detailplaneeringu elluviimise kava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;

2. Planeeringujärgsete hoonete, tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, elekter, jm) projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine;
3. Ehituslubade väljastamine Kohila Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks;
4. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt;
5. Planeeringujärgsete hoonete, tehnovõrkude ehitamine.

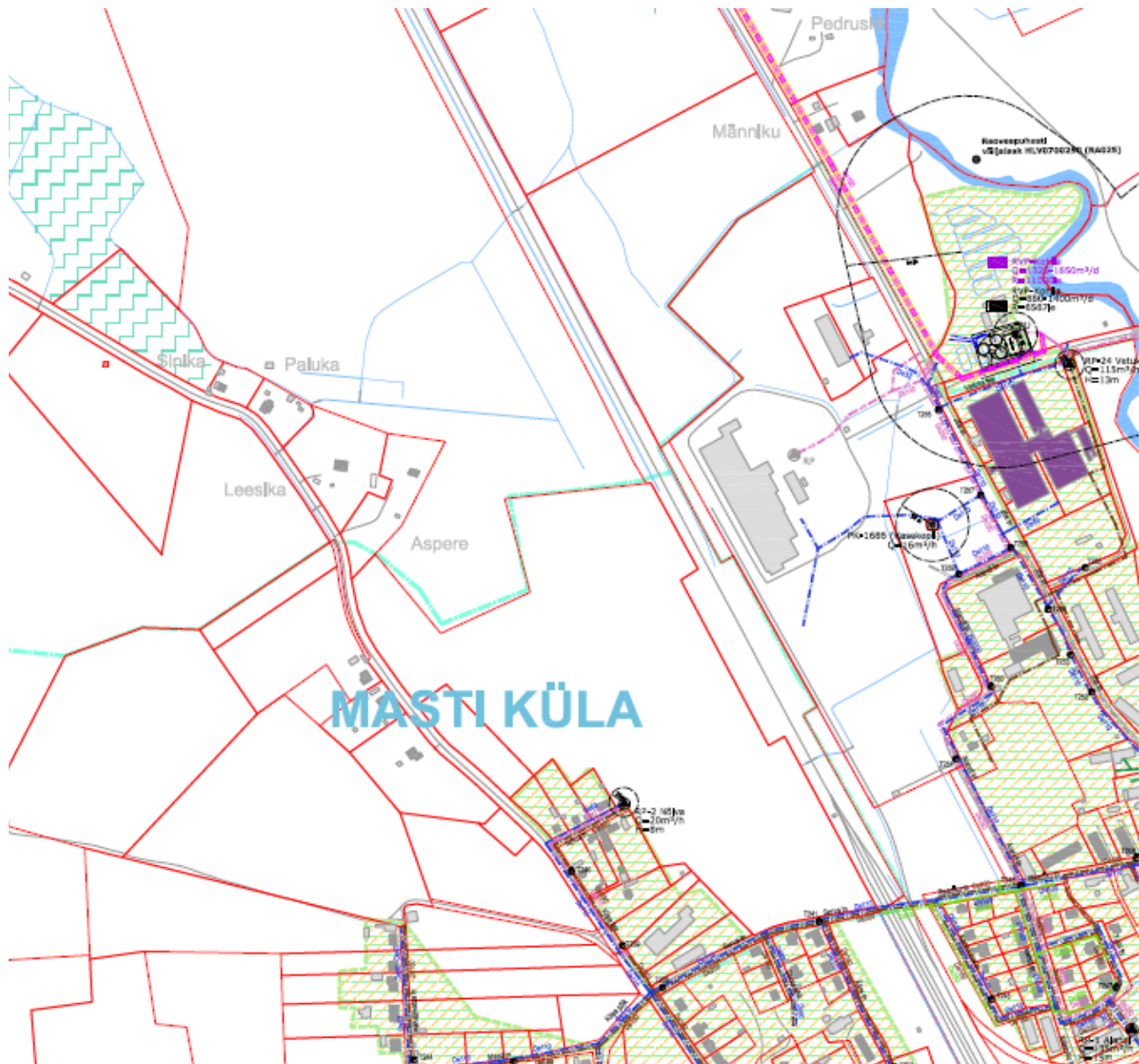
Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt 5 aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates kruntideks jaotamisest;
2. Arendaja on kohustatud tagama, et planeeringualalt oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada;
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

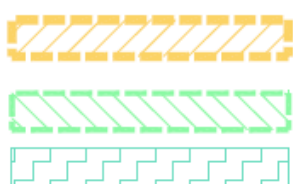
Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja: Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

7.1 Servituudi vajadused

Kõikidele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele ja tehnorajatistele, millel servituut on seadmata, seada servituudid vastavalt seadusandluses kehtivate tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses valdaja kasuks.



Joonis 7. Ühisveevärgi-ja kanalisatsiooniga hõlmatud alad (Loodus-ja-kultuuriväärtused.)
Allikas: Kohila valla ühisvee-värgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027



olemasolev (määratud) reoveekogumisala

perspektiivne reoveekogumisala

maaprandussüsteemiga kaetud ala

8 Tuleohutuse abinõud

Planeeringualale kavandatavad elamud on I kasutusviisiga. Kavandatud hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitatavad hooned peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete vaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuju on 8 m. Juurdepääs hooneteni mahasõitutega 11245 Kiisa-Kohila teelt. Päästetööde läbiviimiseks tagatakse juurdepääs päästemeeskonnale ehitistele kogu hoone perimeetri ulatuses ja tulekahju kustutamiseks ette nähtud tuletõrjetehnikaga vähemalt hoone kahest küljest.

Lähim olemasolev tuletõrje hüdrant (H-5-1) asub Nõlva tn 2 krundi (31701:001:1000) kõrval. Kaugus 800 m. Lisaks nähakse ette 18.02.2021 Siseministri määruse nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ lisa veevõtukoht – 10 m³ veemahuti rajamine kruntide 1 ja 2 sissesõidu naabrusesse.

Veevõtukoht peab olema vastavuses siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetega.

9 Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus:	18897 m ²	
Planeeritava maa bilanss		
Planeeritud kruntide kogupind	18897 m ²	100%
s.h. elamu maa	18897 m ²	100%
Suletud brutopind kokku	1800 m ²	
Parkimiskohtade arv	9 tk.	

Koostas: Eda Vane

.....
(allkiri/allkirjastatud digitaalselt)