



Väliprojekt OÜ  
Sepavälja tn 33, Tartu  
50115 Tartumaa

# URGE KINNISTU DETAILPLANEERING

ESKIIS

**PLANEERINGUALA ASUKOHT:**  
Urge küla, Kohila vald, Rapla maakond

**TÖÖ NR:** DP-202339

**KUUPÄEV:** 19.01.2024

---

**PLANEERINGU  
KOOSTAMISE  
KORRALDAJA**

Kohila Vallavalitsus

**PLANEERINGUST  
HUVITATUD ISIK**

EG Ehitus AS

**PLANEERINGU  
KOOSTAJA**

Liis Alver  
Diplomeeritud  
maastikuarhitekt, MSc

---

TARTU 2024

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	3
2.1. Kohila valla kehtiv üldplaneering.....	3
2.2. Kohila valla koostatav üldplaneering.....	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid.....	5
4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja järeldused.....	6
5. Olemasolev olukord.....	7
6. Planeeringulahendus.....	8
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid.....	8
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
6.3. Krundi ehitusõigus.....	9
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	9
6.5. Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded.....	9
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
6.6.1. Teed ja juurdepääsud.....	11
6.6.2. Parkimislahendus.....	11
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
6.7.1. Haljastus.....	12
6.7.2. Piirded.....	12
6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine.....	12
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	12
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	12
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	13
6.11. Servituutide vajaduse määramine.....	13
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
6.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	13
6.14. Maaparandussüsteem.....	14
6.15. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded.....	14
6.15.1. Üldised nõuded.....	14
6.15.2. Mõju pinna- ja põhjaveele.....	15
6.15.2. Jäätmekäitluse nõuded.....	15
6.15.4. Müras ja vibratsioon.....	15
6.15.5. Õhukvaliteedi nõuded.....	16
6.15.6. Pinnase radoonisisaldus.....	16
6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud.....	16
6.17. Planeeringu elluviimise võimalused.....	17
JOONISED.....	18
Joonis 1. Asukohaskeem.....	19
Joonis 2. Tugiplaani.....	20
Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	21
Joonis 4. Eskiisjoonis.....	22

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

---

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 05.04.2004 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus, Kohila Vallavalitsuse 03.05.2005 korraldus nr 215 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning 23.10.2023 korraldus nr 2-2/283 „Urge kinnistu detailplaneeringu planeeringuala piiride ja lähteseisukohtade muutmise“.

Detailplaneeringu koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks on sõlmitud 26.06.2023 haldusleping nr 7-1/45.

Planeeringuala moodustab Urge külas asuv Urge maaüksus (31701:001:1839, 100% maatulundusmaa), mis asub Urge tee ja Tallinn-Rapla-Türi tee vahelisel alal.

Planeeringuala suurus on ca 4,6 ha.

Planeeringu algatamise eesmärk on Urge maaüksusest äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ning neid teenindavate ehitiste ja rajatiste püstitamiseks. Lisaks planeeritakse juurdepääsuteed ning antakse planeeringuala haljastuse, heakorra, kruntidele juurdepääsude, parkimiskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Algatamise järgselt on Urge maaüksuse omandiõigus mitmel korral muutunud ning detailplaneeringu koostamine seiskunud. Urge maaüksus jääb Rail Baltica vahetusse kontaktvööndisse ning on mõjutatud raudteetrassi rajamisega seotud liiklussõlmede projekteerimisest. Sellest tulenevalt on koostöös Rail Baltic OÜ, Transpordiameti ja Maa-ametiga eraldatud Urge maaüksusest kokku ca 6 ha suurused alad uute liiklussõlmede projekteerimiseks ja rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamisega jätkamiseks on maaomaniku avalduse alusel vastava korraldusega täpsustatud planeeringuala piirid ning uuendatud lähteseisukohad.

### 2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

---

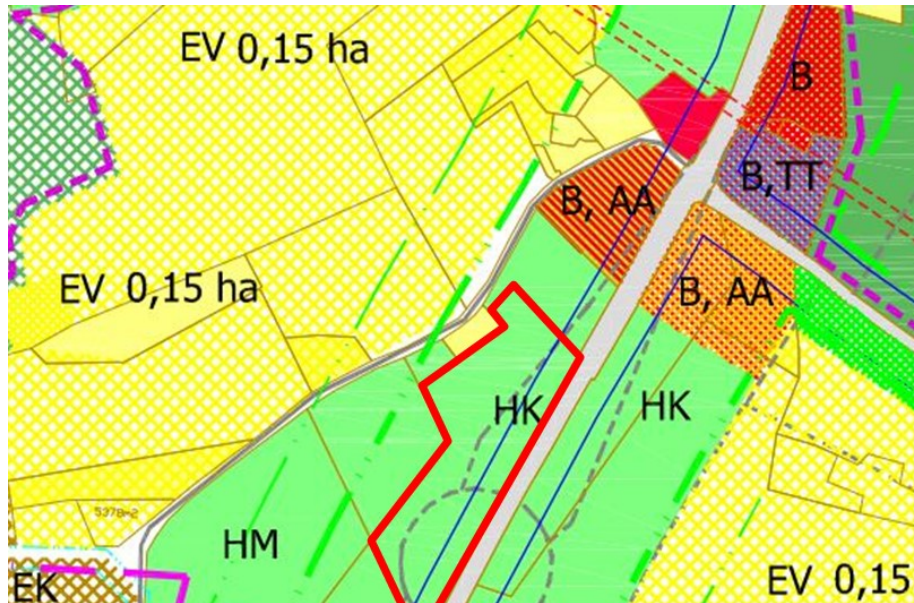
#### 2.1. Kohila valla kehtiv üldplaneering

Planeeritav ala asub kehtiva üldplaneeringu kohaselt hajaasustusega alal (vt skeem 1), mille maakasutuse juhtotstarve on kaitsehaljastuse maa (HK) üldplaneeringu täpsusastmega. Üldplaneeringu seletuskiri ei täpsusta planeeritava kaitsehaljastuse maa kasutamise ja planeerimise tingimusi (sh lubatud või keelatud tegevusi). Samuti ei ole seatud tingimusi äri- ja tootmishoonete püstitamisega seotud ehitustegevuseks hajaasustuses.

Urge küla paiknemist, mida läbib 15 Tallinn-Rapla-Türi tee, on kehtivas üldplaneeringus kirjeldatud kui logilistiliselt heas asukohas asuvat ala, mis on muuhulgas sobilik tootmishoonetele ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonetele.

Lähtuvalt eelnevast on detailplaneeringu koostamise eesmärgid äri- ja tootmismaa

sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.



**Skeem 1.** Väljavõte kehtivast üldplaneeringust (detailplaneeringu ala tähistatud punase pidevjoonega)

## 2.2. Kohila valla koostatav üldplaneering

*(seisuga 12.09.2022, vastu võetud Kohila Vallavolikogu 29.09.2022. a otsusega nr 27)*

Koostatava üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 2) jääb planeeringuala hajaasustusalale, kus on täpsem maakasutuse juhtotstarve määramata. Võttes arvesse asjaolusid, et planeeritav maa-ala piirneb vahetult planeeritava Rail Baltic raudtee põhitrassiga, rekonstrueeritava Urge tee ja 15 Tallinn-Rapla-Türi teega ning segafunktsiooniga maa-aladega, on planeeritaval alal väga hea logistiline asukoht detailplaneeringu eesmärkide elluviimiseks.

Võttes arvesse eelnevat on detailplaneeringu koostamine kooskõlas Kohila valla koostatava üldplaneeringuga.

# VALIPROJEKT

URGE KINNISTU DETAILPLANEERING. ESKIIS  
Urge küla, Kohila vald, Rapla maakond  
DP-202339



**Skeem 2.** Väljavõte koostatavast üldplaneeringust (detailplaneeringu ala tähistatud punase pidevjoonega)

## 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Kohila valla üldplaneering (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86);
- Kohila valla koostatav üldplaneering (vastu võetud Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 27);
- Kohila valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016- 2027;
- Kohila valla jäätmehoolduseeskiri;
- Kohila valla heakorra eeskiri;
- OÜ Rail Baltic Estonia 28.09.2023 kiri nr KV2023-229;
- Põllumajandus- ja Toiduameti 21.09.2023 kiri nr 6.2-6/7686-1 „Seisukoht Urge detailplaneeringule“;
- Päästeameti 27.09.2023 kiri nr 7.2-3.4/6042-2 „Päästeameti Lääne päästkeskuse ettepanekud Urge katastriüksuse detailplaneeringule“;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu alusplaaniks on Reaalprojekt OÜ koostatud geodeetiline alusplaan täpsusega 1:500 (reg nr 10765904; litsentsid EG10765904-0001, 457 MA; töö nr GD-DS1-DPS1, november 2020). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrguslik alus EH2000 süsteemis.

Geodeetiline alusplaan on koostatud RB Rail AS tellimusel ning on Kohila valla piiridesse planeeritud Rail Baltica projekteerimise alusplaaniks. Kuna antud geoalus hõlmab kogu ulatuses Urge maaüksust ning selle kontaktvööndit, on RB Rail AS nõusolekul käesoleva detailplaneeringu alusplaanina kasutusel Reaalprojekt OÜ töö nr GD-DS1-DPS1. Urge

maaüksuse osas ei ole mõõdistamise järgselt olemasolev olukord muutnud.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

#### 4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja järeldused

Planeeritav ala asub Kohila vallas, Urge külas, Kohila alevi vahetus läheduses. Urge külast ja Kohila alevist möödub riigimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ning Tallinn-Rapla-Viljandi raudtee. Lisaks on planeerimisel Rail Baltica raudtee koos kohaliku jaamaga, mis hakkab samuti läbima Urge küla. Olemasolevad ja rajatavad transpordiühendused on oluliseks ühendusteeks Tallinna ja Raplaga ning Kohila valla ruumilise arengu (sh elamuehitus ja ettevõtlussektor) edendamise eelduseks.

Urge maaüksus asub logistiliselt väga heas asukohas, piirnedes lõunast ja idast riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ning uue rajatava liiklussõlmega, loodest kohaliku Urge teega ning edelast Rail Baltica trassikoridoriga. Põhjapiirile jääb Urgesauna maaüksus, kus asub üksikelamu ning läänepiirile Uru maaüksus, mis on võsastunud maatulundusmaa.

Planeeringuala vahetud piirinaabrid on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Address	Tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Urgesauna	31701:002:0380	2606 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Urge tee T3	31701:001:1841	2416 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Uru	31701:002:0436	2,50 ha	maatulundusmaa 100%
Uus-Härjaoja	31701:002:0433	5,62 ha	maatulundusmaa 100%
Tallinna-Rapla raudtee 370	31701:001:1838	7640 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
Tallinna-Rapla raudtee 430	31701:001:1933	7196 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
15 Tallinn-Rapla-Türi tee	31701:001:1934	409 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
15 Tallinn-Rapla-Türi tee	31701:001:1842	2,26 ha	transpordimaa 100%

Loodesuunda, teisele poole Urge teed, jäävad perspektiivsed Urge küla kompaktse hoonestusega alad ning kaugemasse läänesuunda Kohila alevi laiendatav tiheasustusala – mõlemasse piirkonda on uue koostatava üldplaneeringuga planeeritud segafunktsiooniga maa-alad. Uue rajatava liiklussõlme ümbrusesse on kavandatud ärimaad. Urge maaüksuse planeerimine äri- ja tootmismaa kruntideks võimaldab siduda erinevate maakasutuse funktsioonidega alad linnaruumiliselt tervikuks, soodustades piirkonna kompaktsemat kujunemist.

Käesoleval hetkel on lähimas kontaktvööndis asuvad perspektiivsed hoonestatavad

# VALIPROJEKT

URGE KINNISTU DETAILPLANEERING. ESKIIS

Urge küla, Kohila vald, Rapla maakond

DP-202339

arendusalad looduslikud rohealad, mis on osaliselt lagedad ning osaliselt võsastunud. Urge maaüksusest kagusuunda, teisele poole riigimaanteed jäävad hajaasustusalad koos hajusalt paiknevate elamugruppidega. Lähipiirkonnas on kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud, millega on planeeritud ehitusõigus uute elumupiirkondade rajamiseks või ärihoonete püstitamiseks. Valdav osa detailplaneeringutest on realiseerimata ning planeeritud alad hoonestamata.

Juurdepäas planeeringualale on asfaltkattega kohalikult Urge teelt, läbi Urge tee T3 maaüksuse, kuhu on Rail Baltica projektiga kavandatud nõuetekohane mahasõit.

Kergliiklejatele on ligipäas tagatud Urge tee äärse olemasoleva kergliiklustee kaudu.

Kontaktvööndi olemasolevat maakasutust ja liiklusskeemi illustreerib kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis (joonis 3).

Planeeringuala lähimas kontaktvööndis ei esine looduskaitsealuseid objekte ja alasid ning kultuurimälestisi.

Planeeringuga kavandatud äri- ja tootmismaad on piirkonda sobilikud, asudes logistiliselt soodsas asukohas ning soodustades kogu piirkonna ruumiliselt kompaktsemat kujunemist. Uute ettevõtete lisandumine piirkonda aitab kaasa piirkonna jätkusuutlikule arengule, kasvatades Kohila valla väikeettevõtluse trendi ning luues täiendavaid töökohti.

## 5. Olemasolev olukord

---

Planeeringuala moodustab 4,6 ha suurune Urge maaüksus (31701:001:1839, 100% maatulundusmaa).

Maa-ala on looduslik roheala, mis on suures osas võsastunud. Põhjapoolses osas esineb vähesel määral hariliku männi noorendikku. Väärtuslik haljastus (sh kõrghaljastus) puudub.

Ala on hoonestamata.

Planeeritav maa-ala on ühtlase reljeefiga, kerge languga lõuna suunas (absoluutkõrgused vahemikus 55.34... 56.68 m).

Juurdepäas planeeringualale on põhjasuunast, üle Urge tee T3 maaüksuse, kohalikult Urge teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Urge teele pääsevad sõidukid (sh raskeveokid) Urge tee ja riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ristumiskoha kaudu, mis asub planeeritavast alast ca 500 m kaugusel.

Olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised ning liitumised võrkudega puuduvad.

Urge maaüksusele ulatub riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi kaitsevöönd (30 m) ja kohaliku Urge tee kaitsevöönd (10 m).

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub Kohila vald (sh Urge küla) keskmise või madala radoonisisaldusega alal (10-50 kBq/m<sup>3</sup> interpoleeritud ala). Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Mullastiku kaardi andmetel on maa-alal valdavaks keskmiselt liigniiske leetjas gleimuld (GI) ning gleistunud leetjas muld (KIg), mis on keskmise raskusegamuld, millele on iseloomulike hea ja püsiv struktuur, hästi reguleeritud veerežiim ning kõrge huumusesisaldus. Tegemist on kuivendatud pinnasega.

Planeeringualal paikneb maaparandussüsteemi ehitis KOHILA-KESKUSE2

(maaparandussüsteemi kood 4109610031170). Planeeringuala lõunaosa läbib antud ehitise eesvoolukraav (alla 10 km<sup>2</sup> valgalaga), millel on 12 m laiune kaitsevöönd.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus reostusohklikkuse esinemise tõenäosus on kõrge.

Planeeringualal ei esine teadaolevalt loodusvarasid, kaitsealuseid liike ning muinsuskaitselisi objekte.

Rail Baltic raudtee ja Tallinn-Rapla-Türi tee ristumisele rajatava maanteeviadukti ehitamisaegse liikluse ümbersuunamiseks on Rail Baltica põhiprojekti kohaselt kavandatud ajutine möödasõidutee, mis ulatub Urge maaüksusele. Ajutise tee rajamiseks on seatud sundvaldus tähtajaga 31.05.2025. Sundvaldusega hõlmatud ala on tähistatud joonistel.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaani (joonis 2).

## 6. Planeeringulahendus

---

### 6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeringuga hõlmatud Urge maaüksusest moodustatakse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid ning määratakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Lubatud on olulise välise keskkonnamõjuta tootmistevõime.

Maa-ala ruumilise jaotuse ja krundistruktuuri kavandamisel on lähtutud planeeritava ala konfiguratsioonist, alale juurdepääsu asukohast, Rail Baltica projektist (sh raudtee asukoht, kohalike kogujateede asukoht, juurdepääs maaüksusele, rekonstrueeritav Urge tee, ajutine sundvaldusega ala), planeeringuala sisese transpordimaa kõige loogilisemast asukohast ning optimaalseimast äri- ja tootmismaa krundi suuruselt.

Planeeringualale on kavandatud juurdepääsutee alates Urge tee mahasõidust piki planeeringuala põhjapiiri kuni Rail Baltica projekti raames kavandatud kohaliku teeni. Äri- ja tootmismaa krundid on kavandatud planeeritud teemaa ja riigitee vahelisele alale. Planeeringuala asub loogiliselt atraktiivses asukohas ning kruntide hoonestamisel on krundisisese ruumiprogrammi väljatöötamisel võimalik kavandada aktiivsemad ja esinduslikumad hooneosad avatuna maantee suunas, muutes äripargi atraktiivseks ja kutsuvaks ka transiitliiklusele.

Arvestatud on planeeringuala põhjapiiril asuva elamukrundiga, mille äärde on ette nähtud puhverhaljastuse rajamine, et vähendada äri- ja tootmishoonetelt kanduvate võimalike häiringute mõju üksikelamule.

Planeeringulahendus on näidatud eskiisjoonisel (joonis 4).

### 6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualasse hõlmatud maaüksustest moodustatakse 8 uut krunti:

- 6 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti äri- ja tootmishoonete püstitamiseks;
- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt juurdepääsuteele;
- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt Urgesauna maaüksust teenindavale juurdepääsuteele;

Lubatud on hoonestatavate kruntide (Pos 2-6) liitmine (vt eskiisjoonisel tabel Ehitusõigus ja maakasutus).



## 6.3. Krundi ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigus on näidatud eskiisjoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealne pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealne pind on kuni 40% krundi pindalast, maksimaalne põhimahu kõrgus kruntidel Pos 3–6 kuni 12 m ning olemasolevate elamualade vahetus kontaktvööndis asuvatel kruntidel Pos 1–2 kuni 10 m.

Ehitusõigusega määratud hoonete hulka kuuluvad 20-60 m<sup>2</sup> suurused mitteehitusloa kohustuslikud hooned. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud rajada kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid väikeehitisi ja rajatisi, mis võivad asuda väljaspool hoonestusala, kuid krundipiirile lähemal kui 4 m naaberkinnistu omaniku kirjaliku nõusoleku alusel.

## 6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala määramisel on arvestatud planeeringuala läbiva maaparandussüsteemi eesvoolu ja selle kaitsevööndiga, avaliku tee kaitsevööndiga, planeeritud puhervööndiga ning tuleohutuskujadega.

Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on üldjuhul vähemalt 4 m ning transpordimaaga piirnevas osas vähemalt 7 m. Hoonestusalad on planeeritud väljapoole avalikult kasutatava tee kaitsevööndit. Olemasoleva elamumaaga (Urgesauna mü) piirneva krundi hoonestusala kaugus elamumaa krundipiirist on ca 20 m (puhverala).

Väljapoole hoonestusala on ehitusõigusega määratud hoonete ja väikeehitiste püstitamine keelatud. Hoonestusalale ja väljapoole (v.a puhveralale) on lubatud teede, parklate, rajatiste ja haljastuse rajamine.

Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole ning hoone täpne asukoht ja konfiguratsioon tuleb lahendada projekteerimisel.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud eskiisjoonisel (joonis 4).

## 6.5. Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded

Planeeritud äri- ja tootmishooned moodustavad uue eraldiseisva äripargi, mis on perspektiivsetest kompaktse hoonestuse ja segafunktsiooniga aladest (sh Urge külas ja Kohila alevis) eraldatud olemasoleva (rekonstrueeritava) ja Rail Baltica raames projekteeritud teedevõrgustikuga. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada ärihoonestusele sobilikke kaasaegseid ja kvaliteetseid arhitektuurseid võtteid.

Tabelis 3 on toodud üldised soovituslikud arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 3. Hoonete arhitektuurinõuded

<b>Maksimaalne korruselisus</b>	kuni 2
<b>Katusekalle</b>	0-20°
<b>Katuse tüüp</b>	lame, kald, viil
<b>Katusekatte materjalid</b>	lahendatakse projekteerimisel
<b>Katusekatte värvus</b>	lahendatakse projekteerimisel
<b>Katuseharja kulgemise suund (sh hoone orientatsioon)</b>	Soovitavalt risti või paralleelne juurdepääsutee (Pos 7) või riigiteega
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	krohv, kivi, betoon, puit, metall, klaas vm kvaliteetne materjal
<b>+/- 0.00</b>	0,2 – 0,5 m

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Hoonete projekteerimisel tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid, vastavalt kehtivale seadusandlusele. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja keskkonda rikastavaid materjale.

Fassaadi lahendamisel tuleb kasutada erinevate materjalide liigendamist. Suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute mõju vähendamiseks tuleb rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid.

Elamualade kontaktvööndis asuvale krundile (Pos 1 ja 2) ehitamisel tuleb elamu poolsetel hoonefassaadidel kasutada kõrgema arhitektuurse väärtusega lahendusi (materjalid, värvid, liigendus jms). Oluline, et projekteeritav hoone oleks arhitektuurselt sobilik elamute lähedusse ning ei oleks visuaalselt domineeriv ja häiriv.

Projekteeritavate hoonete eskiislahendused tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada Kohila vallavalitsusega.

Planeeringuala jääb madala või keskmise radoonitasemega piirkonda, kus on soovitatav enne hoonete projekteerimist teostada radooniuring ning normidest kõrgema radoonitaseme korral rakendada meetmeid radooni kaitseks.

Välised tehnoseadmed tuleb kavandada kruntide sisealade suunas, et vähendada võimalikke häiringuid (sh visuaalseid). Urgesauna maaüksusega piirneval krundil (Pos 2) ei ole lubatud tehnoseadmete paigaldamine elamuga piirnevatele hooneosadele.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine nii hoonete katusele, fassaadile kui ka võimalusel maapinnale. Asukoha valikult tuleb arvestada, et need ei jääks visuaalselt häirima.

Hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada maanteeliiklusest ja raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel tuleb rakendada leevendavaid meetmeid. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta raudtee ja riigitee valdaja endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

## 6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

### 6.6.1. Teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Urge teelt. Olemasolev mahasõit likvideeritakse ning Rail Baltica projekti raames on mahasõit projekteeritud uude asukohta. Planeeringuala siseselt on kavandatud uus kvartalisisene juurdepääsutee, mis ühendatakse Rail Baltica projekti raames rajatava raudtee äärse kohaliku teega. Rail Baltica ja detailplaneeringuga kavandatud teedevõrgustiku rajamise tulemusel sõiduteed ringistatakse ning tupiktänavaid ei moodustata. Rajatava mahasõidu laius on 5,5 m ning planeeringuala sisese sõidutee laius vähemalt 6 m.

Juurdepääsuks kergliiklejatele on planeeritud ühepoolne 2 m laiune kõnnitee, mis ühendatakse Urge tee äärse olemasoleva kergliiklusteega kruntide Pos 2 ja Pos 8 kaudu. Erakrunte läbiv kõnnitee määrakse avalikku kasutusse.

Planeeritud transpordimaad antakse väljaehitamise järgselt üle kohalikule omavalitsusele ning määratakse avalikku kasutusse.

Juurdepääs krunditele on planeeritud transpordimaalt. Ühele krundile on lubatud vajadusel kuni kahe juurdepääsu rajamine, et lihtsustada veoautode krundisest liiklemist ja manööverdamist.

### 6.6.2. Parkimislahendus

Parkimine lahendatakse krundisiseselt, transpordimaale (sh kohalikule Urge teele ja riigiteele) parkimist ette ei ole nähtud. Parkimislahendus ja krundiseline liikluskorraldus (sh vajadusel veokite manööverdusalad) tuleb kavandada vastavalt reaalsele vajadusele (lahendada projekteerimisel). Eskiisjoonisel on tähistatud illustratiivsena põhimõtteline parkimislahendus (sh max kohtade arv). Täpne parkimisalade paiknemine, parkimiskohtade arv ja parkimiskorraldus lahendatakse projekteerimisel.

**Tabel 4.** Parkimiskohtade arvutus

Krundi nr	Max suletud brutopind	Sõidukite parkimis-normatiiv	Planeeritud sõidukite max parkimiskohtade arv krundil (50% Ä + 50% T)	Jalgrataste parkimis-normatiiv	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv krundil (50% Ä + 50% T)
Pos 1	1455 m <sup>2</sup>	ärihoonetel 1/90 (sb - m <sup>2</sup> )  tootmishoonetel (sh laod) 1/250 (sb - m <sup>2</sup> )	11	ärihoonetel 1/100 (sb - m <sup>2</sup> ) 1/10 (töötaja kohta)	11 min 6
Pos 2	3450 m <sup>2</sup>		25		25 min 6
Pos 3	3525 m <sup>2</sup>		26		26 min 6
Pos 4	3450 m <sup>2</sup>		25	tootmis- hoonetel 1/200 (sb - m <sup>2</sup> ) 1/12 (töötaja kohta)	25 min 6
Pos 5	3560 m <sup>2</sup>		26		26 min 6
Pos 6	4950 m <sup>2</sup>		37		37 min 6

Planeeritud liiklusalused pinnad (juurdepääsuteed, parklad, platsid) ning kõnniteed tuleb katta kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimisaladel on

soovitav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademevett läbilaskvaid). Katendi valikul tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, et piirata ja ühtlustada sademevee vooluhulkasid.

Projekteerimisel tuleb lahendada jalgrataste parkimisalade paiknemine ning kohtade arv. Vähim soovituslik kohtade vajadus on 6 parkimiskohta krundil.

Projekteerimisel tuleb tagada päästetehnika liikumisvõimalused, et oleks tagatud juurdepääs hoonetele igast küljest.

## 6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

### 6.7.1. Haljastus

Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide ja olemasoleva elamukrundi vahelisele alale on planeeritud puhverhaljastus, kuhu tuleb rajada rindelise istutusskeemina vahelduvalt erineva kasvukõrgusega leht- ja okaspuid ning põõsaid, et leevendada võimalikke visuaalseid häiringuid ning sõidukite liiklemisest tingitud võimalikke mürahäiringuid.

Äri- ja tootmismaa kruntidel tuleb ca 10% haljastatavast alast katta kõrghaljastusega. Soojustaarte tekkevõimaluste leevendamiseks tuleb parkimisalad liigendada haljassaarte abil väiksemateks osadeks ning istutada puid, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 10 m.

### 6.7.2. Piirded

Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide piiritlemine on lubatud kuni 1,7 m kõrguste piiretega, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Planeeritud puhverhaljastusega ala piiritlemine ei ole lubatud ning see peab jääma avatuks ning kõigile läbitavaks.

### 6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada igale krundile konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Lubatud on paigaldada süvamahuteid. Maapealsete konteinerite paigaldamisel on soovitatav need ümbritseda piirde või varjualusega.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kohila valla heakorraeskirjas sätestatud nõudeid.

## 6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide maapinna kõrguste olulist muutmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida planeeritud teedel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud isevoolse reoveekanaliseerimise toimimine ja sademevee juhtimine krundisisestele haljasaladele ja sademeveekraavi.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise planeerimise käigus, arvestades asjaoluga, et planeeritav ala jääb Rail Baltica raames rekonstrueeritava riigitee ja kohaliku Urge tee suhtes ca 5-6 m madalamale.

## 6.9. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja

laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud kuni 12 m kõrguste 2-korruseliste V kasutusviisi (asutused) ja IV kasutusviisiga (kaubandus- ja teenindushooned) hoonete ning VI kasutusviisiga (tootmis- ja laohooned) hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on planeeritu maksimaalse ehitusõiguse korral TP2, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Tuleohutusnõuded täpsustatakse planeeringu koostamise järgmises etapis.

## **6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Planeeringuga antakse vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus, elektri- ja sidelahendus ning soojaenergia pühimõtted. Tehnovõrgud lahendatakse planeeringu koostamise järgmises etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

## **6.11. Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus täpsustatakse planeeringu koostamise järgmises etapis.

## **6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsude ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

## **6.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis, mis on reguleeritud maaparandusseaduses ja määruses „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas

määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;

#### 6.14. Maaparandussüsteem

Planeeringuala paikneb maaparandussüsteemi ehitise Kohila-Keskuse2 (maaparandussüsteemi kood 4109610031170) maa-alal. Planeeringuala lõunaosa läbib antud ehitise eesvoolukraav (alla 10 km<sup>2</sup> valgalaga), millel on 12 m laiune kaitsevöönd.

Maaparandusehitis Kohila-Keskuse2 on rajatud 1988. aastal liigniiske põllumaa kuivendamiseks, seega ei sobi antud drenaaž hoonestatud ala kuivendamiseks. Põllumaa kuivendamiseks rajatud drenaažisüsteemid ei ole projekteeritud hoonete katustelt ja parkimisaladelt sademevee ära juhtimiseks. Sademevee juhtimine olemasolevasse drenaažisüsteemi pole lubatud. Hoonete projekteerimisel on soovitatav olemasolev drenaaž hoonete alt eemaldada ning rajada uus drenaažisüsteem, et välistada hilisemaid liigniiskusest tekkida võivaid kahjusid.

Planeeringualal paiknevad drenaažisüsteemid teenindavad valdavas osas ainult käsitletavat detailplaneeringu ala. Urge maaüksuse lõunanurka läbib Kadaka (31701:001:1947) ja 15 Tallinn-Rapla-Türi tee (31701:001:1948) maaüksustelt lähtuva drenaažisüsteemi drenaažikollektor, millega kantakse kuivendusvesi eesvoolukraavi. Naaberladele jääv drenaažisüsteemi osa likvideeritakse Urge tee rekonstrueerimisel ning asendatakse teekraavidena. Sellest tulenevalt ei mõjuta planeeringualal drenaažisüsteemi likvideerimine naabermaaüksuste maaparanduse toimimist ning puudub vajadus maaparandussüsteemi toimimise tagamiseks naabermaaüksustel ning süsteemi rekonstrueerimiseks.

Planeeritud kruntide maa sihtotstarbe muutmisel maatulundusmaast äri- ja tootmiskaas ning transpordimaaks, loetakse maaparandusseaduse (MaaParS) § 51 lg 4 alusel maaparandussüsteemi kasutusotstarve nendel kinnisasjadel maa sihtotstarbe muutmise järgselt lõppenuks. Kinnisasja sihtotstarbe muutmine tuleb eelnevalt kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Väljaspool maaparandussüsteemi kokkukogutud vee maaparanduse eesvoolu või kuivenduskraavi suunamise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga (MaaParS § 53).

#### 6.15. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

##### 6.15.1. Üldised nõuded

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlike ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei ole näha kaasnevaid negatiivseid mõjusid paikkonna maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjaveele), õhule ja kliimale. Alale ei ulatu ohtlike ettevõtete ohualasid. Ei ole oodata ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale.

Planeeringualal ega selle vahetel mõjualal ei esine kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitstavate liikide leiukohti. Lähimad kaitsealad, Nabala-Tuhala looduskaitseala (KLO1000634) ja Kapa männik (KLO1200372) jäävad vastavalt ca 2 km ja 1,5 km kaugusele. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Rahaaugu loodusala (RAH0000338) jääb Nabala-Tuhala looduskaitsealale, ca 2 km kaugusele.

Planeeringualal ei leidu maavarasid.

## 6.15.2. Mõju pinna- ja põhjaveele

Maa-ameti 1:50 000 geoloogilise kaardi põhjavee kaitstuse teemakaardi andmetel paikneb ala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus reostusohkkuse esinemise tõenäosus on kõrge. Planeeringuga ei kavandata uusi reostusohuga objekte.

Planeeringuala veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise baasil. Seega ei teostata potentsiaalselt põhjavee reostamise ohtu omavaid täiendavaid puurimistöid kaevude rajamiseks. Samuti ei kaasne tegevusega lokaalset reovee puhastust ja heitvee suublasse juhtimist. Planeeringuala reovesi on võimalik puhastada nõuetekohaselt olemasolevas piirkonna reoveepuhastis.

Veeseaduse järgi tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on sademeveest vabanemiseks rakendada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu (viibetiigid, imbnõvad jms). Soovitav on parkimisaladel poorsete tänavakattematerjalide kasutamine ning haljaskatuste kasutamine, et vähendada kokkukogutavaid sademevee koguseid. Planeeringuala sademevesi on krundisiseses kraavituse ja/või torustiku abil võimalik juhtida maaparandussüsteemi eesvoolukraavi. Enne eesvoolu juhtimist tuleb sademevesi vajadusel puhastada õli- ja liivapüüduris.

## 6.15.2. Jäätmekäitluse nõuded

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladestada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Tehnoloogilised ja olmejäätmed tuleb koguda eraldi konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kohila valla jäätmehoolduseeskirjale.

## 6.15.4. Müra ja vibratsioon

Planeeritud tegevuse tagajärjel ei ole oodata müra- ja vibratsioonitaseme olulist suurenemist piirkonnas.

Müra tekitavad tehnoseadmed tuleb kavandada elamualadest ja perspektiivsetest segahoonestusega aladest kaugemal asuvasse hooneosadesse (sh tehnoseadmete välised agregaadid). Kui kavandatava tegevusega võib kaasneda eeldatav oht ülenormatiivse müra tekkeks, tuleb müra tekitavate tehnoseadmete asupaikade projekteerimisel viia läbi müralevi modelleerimine, et määrata mürahäiringuid leevendavad meetmed.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad ehitusaegseid häiringuid, arvestades kavandatavaid ehitusmahte, on tegu lühiajalise tegevusega. Seega võib ehitustegevusega kaasnevat häiringuid pidada lühiajalisteks ja mööduvaks. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkaid ehitustöid.

Tulenevalt raudtee lähedusest, tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh

võimaliku vibratsiooni ning müraga. Samuti võivad planeeringualale kanduda riigitee transiitliiklusest kanduvad häiringud. Vajadusel tuleb projekteerimisel rakendada leevendavaid meetmeid. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta raudtee ja riigitee valdaja endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

#### 6.15.5. Õhukvaliteedi nõuded

Õhusaaste osas kavandatavast tegevusest tulenevat õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist oodata ei ole. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude rajamise etapis ning on ajutise iseloomuga. Teataval määral võib õhusaastet tekitada ka riigiteed ja raudteed läbiv liiklus, mille mõju äri- ja tootmishoonetele on eeldatavalt marginaalne.

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil.

#### 6.15.6. Pinnase radoonisisaldus

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja töandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa 1 kohaselt ning Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel asub Kohila vald (sh Urge küla) keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonnas (10-50 kBq/m<sup>3</sup> interpoleeritud ala). Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>.

Enne hoonete projekteerimist on soovitatav planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht ning näha vajadusel ette radoonihjemeetmed.

### **6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud**

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ja olulised pärandkultuuri objektid, miljöölad ja väärtuslikud maastikud, millele võiks kavandatav tegevus mõju avaldada.

Planeeritud äri- ja tootmiskaad on nii ruumiliselt kui ka logistiliselt soodsas asukohas. Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning keskkonna visuaalses ilmes – hoonestamata looduslik võsastunud haljasala asendub uue hoonestusega. Lokaalne maastikuilme küll muutub, kuid seda võib pidada sobivaks, kuna uue äripargi



planeerimisega moodustub terviklik ja kompaktselt hoonestatud ala, mis on ressursisäästlikum (ühised juurdepääsuteed, tehnovõrgud) võrreldes üksikult keskkonnas paiknevate ärihoonete rajamisega.

Äri- ja tootmismaade arendamine mõjub piirkonna arengule ja inimeste heaolule positiivselt, luues uusi töökohti ning vähendades seeläbi elukoha ja töökooha vahelise pendelrände sagedust. Piirkonna jätkusuutlik areng tõstab olemasolevate lähiasulate väärtust ka elukeskkonnana, mis omakorda tõstab ka kinnisvara väärtust.

Kavandatav tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute maakasutust ega loo eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks. Planeeringualaga piirnevale üksikelamule võimalike häiringute leevendamiseks on ette nähtud kõrghaljastatud puhvertsooni rajamine.

Eeldatavalt ei põhjusta uute äri- ja tootmishoonete püstitamine olulist negatiivset kultuurilist sotsiaalmajanduslikku mõju.

## **6.17. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Koostatavad projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismõnidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeritud juurdepääsuteede, parklate, kõnniteede, haljastuse, välisvalgustuse ja teiste tehnovõrkude (edaspidi Rajatised) rajamine toimub arendaja ja Kohila valla vahel sõlmitava realiseerimise lepingu alusel. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Kohila Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike Rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste välja ehitamine on planeeritud hoonete rajamise tingimuseks.

Planeeringu elluviimise tingimused ja vajadusel tegevuskava täpsustatakse edasise planeerimise käigus.