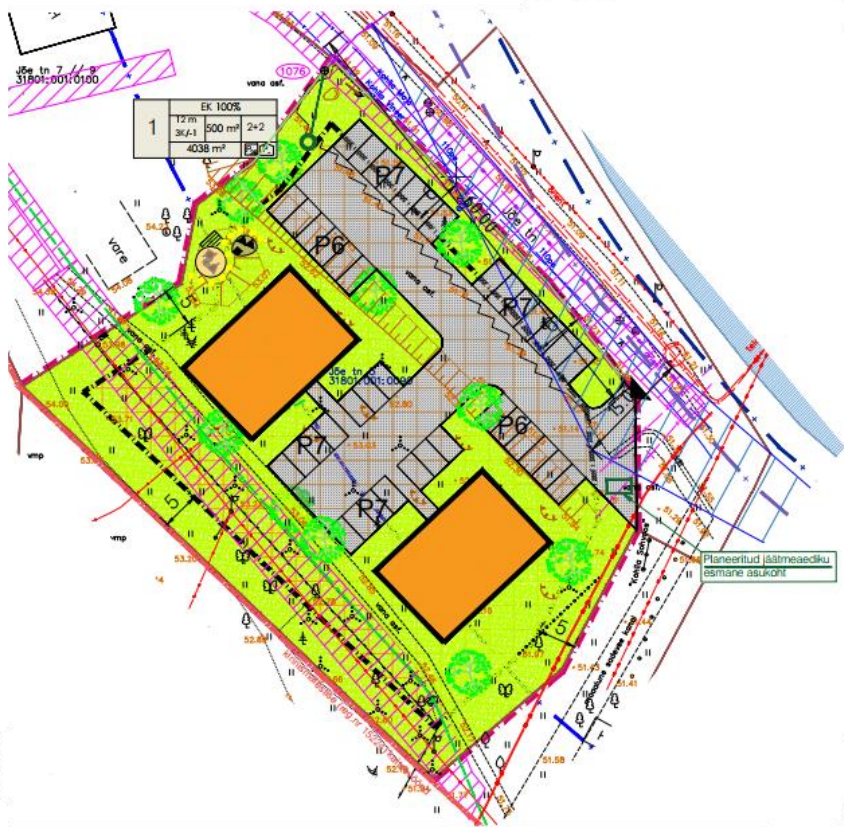


Raplamaa, Kohila alev JÕE TÄNAV 5 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



**PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

Kohila Vallavalitsus, registrikood 75018851
Rapla maakond, Kohila vald, Kohila alev
Vabaduse tn 1, 79804

HUVITATUD ISIK:

Farlink Group OÜ, reg.kood 11246968
Raua tn 36, 10126 Tallinn
Eduard Erkki Laur, juhatuse liige
+372 5564 5705
eduarderkki@gmail.com

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

**ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:**

Ive Punger

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
arno@opt.ee
+372 56 983 389

KÖITE KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. SISSEJUHATUS	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
3.1. Planeeringu eesmärk	4
3.2. Planeeringuala lähiümbreuse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna-tingimuste analüüs	4
3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	5
4. VASTAVUS KOHILA VALLA ÜLDPLANEERINGULE	5
4.1. Vastavus Kohila valla üldplaneeringule	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
5.3. Planeeringualaga külgnevad maaüksused ja nende iseloomustus	6
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
5.5. Olemasolev tehnovarustus	7
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
5.7. Kehtivad piirangud	7
6. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala	7
6.2. Krundi ehitusõigus	7
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	8
6.5. Avalik ruum	8
6.6. Piirded	8
6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.7.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus	8
6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
6.9. Tuleohutusnõuded	8
6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine	9
6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	9
6.12. Servituutide seadmise vajadus	9
7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	10
7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	10
7.3. Elektrivarustus	10
7.4. Sidevarustus	10
7.5. Soojarvarustus	11
7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad	11
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	11
8.1. Eessõna	11
8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus	11
8.3. Müra ja vibratsioon	11
8.4. Põhjavee kaitse	12
8.4. Radooniriski vähendamise võimalused	12
8.5. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	12
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	12

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 22.11.2023 a väljastatud tehnilised tingimused nr 462821;
- OÜ Kohila Maja poolt 24.11.2023 koostatud veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused;
- Telia Eesti AS poolt 19.12.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38521725;
- SW Energia OÜ koostatud Projekteerimistingimused kaugküttevõrkude ühendamise ja rekonstrueerimisprojekti koostamiseks.

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas Geoalus OÜ, 26.04.2023, töö nr 23-G118.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kohilas, Jõe tänav 5 katastriüksusele ehitusõiguse seadmine kahe korterelamu ja abihoonete ehitamiseks. Maakasutuse otstarvet ei muudeta. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0.4 ha. Alale on varem koostatud detailplaneering.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40 kehtestatud Kohila valla üldplaneering;
- Planeerimiseseadus;
- Ehitusseadustik;
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

3.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ühe katastriüksuse osas ehitusõiguse määramine kahe korterelamu ja kahe abihoone püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Kohila alevi põhjaosas. Kohila alev linliku asulana on arenenud funktsionaalse tsoneeringu mõttes soodsalt, kus tööstusterritooriumid paiknevad alevi äärealadel (intensiivne areng alevi põhjaosas). Kolmandiku alevist kujundavad elamud.

Elamuehituse kontsentreeritum ala on praegu nn Aiandi piirkond, perspektiivne ala on Ülejõe kvartal. Roheluse tagavad alevis pargid, Keila jõe äärne ala ja haljasalad.

Kohila alev on hea sotsiaalse ja majandusliku seisuga, kiire ruumilise arenguga. Arengut mõjutab eelkõige hea asukoht tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi teeläheduses ja Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee. Kohila alev pakub uutele elanikele head transpordiühendust suurlinnaga, odavamat kinnisvara ja meeldivat elukeskkonda looduse lähedal. Elanikkonna kasv on pidev.

Kohila alev on valla administratiivne keskus: siia on koondunud haridus-, kultuuri- ja spordiasutused, elanike meditsiiniline teenindamine, päästeamet, kiirabi, politsei, teenindustevõtted, piirkonna liiklussõlm (raudtee, maantee), laienev tootmine ja ettevõtlus.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega. Kortermajad on 2 – 5-korruselised lame- ja viilkatustega.

Kinnistu asub Kohila mõisa peahoone (mälestis reg nr 15224) kaitsevööndis. Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeringualale tagatud Jõe tänavalt.

Alale on planeeritud kaks kortermaja ja kaks abihoonet. Planeeringuala piirneb elamu-, üld- ja transpordimaa sihtotstarbega maaüksustega.

3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala segafunktsiooni juhtotstarbega maa-alale. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus toodud nõudeid.

3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- piirkonna üldisest välisilmest lähtuvalt jätkates tiheasustusalala struktuuri, sealhulgas üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbe kasutusse võtmine;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine, planeeringuga planeeritud elamumaa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuuriselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

4. VASTAVUS KOHILA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

4.1. Vastavus Kohila valla üldplaneeringule

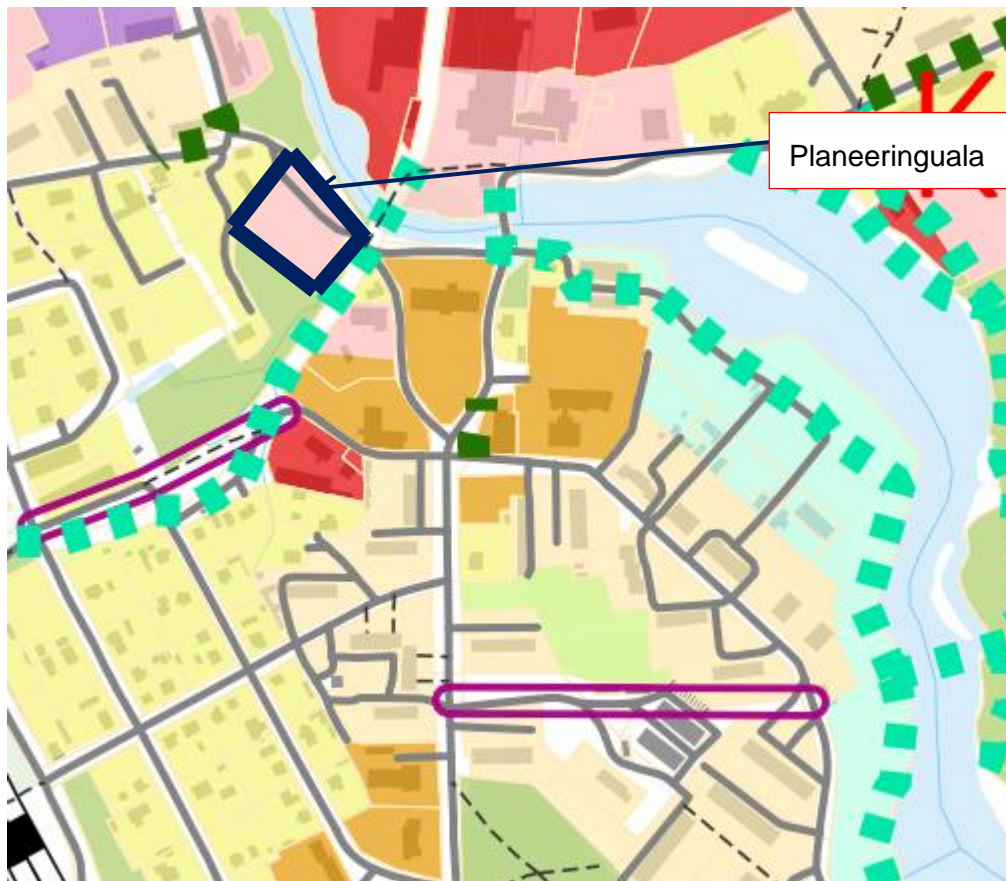
Planeeringualal kehtib Kohila valla üldplaneering, kehtestatud 28.11.2024 otsusega nr 40. Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu segafunktsiooniga maa-alal.

Alale on varem koostatud Jõe 5 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Kohila Vallavolikogu 31.01.2006. a otsusega nr 31.

Valla üldplaneeringus määratud piirkondlikud ehitustingimused:

- Hoone max kõrgus – 3 korrust
- Koormusindeks - 200
- Hoonestustihedus – 1
- Max täisehitusprotsent - hoonet teenindavale katastriüksusele peavad mahtuma parkimine, jäätmekäitlus, haljastus, mänguväljak vms elanikke teenindav taristu
- Haljastustingimused - haljastuse osakaal arendatavast alast vähemalt 20%. Parkimisala kavandada liigendatud haljastusega
- Piire – piirdeta, et säilitada avaliku ruumi kasutus
- Parkimine - lahendatakse omal kinnistul, 1,5 iga elamuühiku kohta

Kohila valla üldplaneeringus on planeeringuala segafunktsiooniga maa-alal, kuhu on mh lubatud rajada elamuid (sh korterelamuid).



Joonis 1. Väljavõte Kohila valla üldplaneeringu maakasutuskaardist.

- Korteralamu 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 virgestuse maa-ala

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Kohila alevis, Jõe tänav 5. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha. Kinnistu asub Kohila alevi Haruraudtee silla idapoolses vahetus läheduses. Planeeritav ala koosneb Jõe tn 5 katastriüksusest.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Jõe tn 5 – (Maa-ameti andmetel 23.07.2024)

- katastriüksuse tunnus: 31801:001:0090;
- maakasutuse sihtotstarve: elumaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 4038 m².

Planeeringuala on hoonestamata.

5.3. Planeeringualaga külgnevad maaüksused ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb transpordi- ja elumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad maaüksused ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Jõe tänav	12991 m ²	31801:001:0062	transpordimaa 100%
Tulbi tn 2a // Karsti haljasala	16884 m ²	31701:001:1003	üldkasutatav maa 100%
Krookuse tn 6	1878 m ²	31701:001:1123	elamumaa 100%
Jõe tn 7 // 9	1767 m ²	31801:001:0100	elamumaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatava Jõe tänava kaudu.

5.5. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistut läbib alla 1 kV õhuliin, kõrgepinge maakaabelliin ja sidekaabelliin.

Kinnistu piiril Jõe tänaval paiknevad vee-, sademevee- ja kaugkütte torustik.

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistu on varasemalt olnud hoonestatud. Kõrghaljastus kasvab üksikute puude näol ala kaguosas.

5.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- keskpinge elektriliini kaitsevöönd 2 m ulatuses;
- elektriõhuliin alla 1 kV kaitsevöönd 4 m ulatuses;
- sidekaabli kaitsevöönd 2 m ulatuses;
- veekaitsevöönd 20 m;
- ranna-või kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- ranna- või kalda piiranguvöönd 100 m;
- kinnismälestise (reg.nr 15224) kaitsevöönd.

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Krundi piire ei muudeta.

Pos 1 on elamumaa sihtotstarbega. Krundi suurus on 4028 m².

Hoonestusala on krundi piirist min 5 m kaugusel.

6.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Ehitisealune pind põhihoone / abihoone	Ehitiste lubatud max kõrgus: põhihoone / abihoone
1	EK 100% // E 100%	4 (2/ 2)	500 m ²	12 m / 4,5 m

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähedavad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

Korterelamute juurde võib rajada kuni 2 abihoonet.

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: korterelamul 30 – 45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 12 m

Maksimaalne korruselisus: 3

Välisviimistluse materjalid: viimistlusmaterjalina võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Detailplaneeringuga ei ole määratud

arhitektuurilist kindlat stiili. Välisviimistluse osas on antud maksimaalselt valikuvariante. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Abihoone osas lähtuda seisukohast, et hooned ei erineks üksteisest järsult ja sobituks välisviimistluse osas elamutega.

6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtjate- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

6.5. Avalik ruum

Avalikku ruumi planeeringuala ei hõlma.

6.6. Piirded

Täpne piirdeaedade vajalikkus ja lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis. Soovitav on piirdeid mitte rajada või piirata ala osaliselt.

6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.7.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on Jõe tänavalt olemasoleva mahasõidu kaudu.

Parkimine on lahendatud krundisiselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Elektriautode laadimistaristuga varustatavate parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektiga, vastavalt EhS § 65¹.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritavad korterelamud	1,5 x20 =30	33
Planeeritaval maa-alal kokku	30	33

Jalgrataste parkimine

Planeeritud on üks jalgratta parkimiskoht ühe korteri kohta, kokku 20 kohta.

6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal kasvab kõrghaljastus üksikute puudena krundi ida-lõunaküljel.

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

Tehnovõrkude osas kaaluda lahendusi mida on võimalik teostada säilitades maksimaalselt kõrghaljastust. Planeeritud ala haljastuse osakaal on 42%.

Kogu ala hõlmav haljastusprojekt antakse kortermajade ehitusprojektide koosseisus. Haljastus kavandada mitmekesine (lehtpõõsad, lehtpuid, okaspuid jne) ja krundi loodeserva kavandada elupuuhekk (olemasoleva hoonestuse varjamiseks).

Tänavapoolsele küljele, õhusaaste vähendamiseks võib rajada piirdena või piirdest sissepoole heki (kõrgusega kuni 2 m). Arvestada nähtavuskolmnurga mõõtudega.

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

6.9. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkinnistutel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Jõe tänavalt.

Lähim hüdrant (nr 249) paikneb Jõe tn 2 hoone kõrval ca 80 m kaugusel. Hüdrant 248, Raadiku tänaval 125 m kaugusel ja hüdrant nr 218 Jõe tänaval lõunasuunal ca 145 m. Asukohad vt joonis AS-02.

6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmeaedik kavandada soovitatavalt kinnine.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Kaksikelamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Kohila valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Kohila valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Ehitusprojekti tuleb välja tuua:

- jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
- pinnasetööde mahtude bilanss;
- selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad.

6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- krundi valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

6.12. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

Tabel 4. Servituutide seadmine.

Teeniv kinnisasi/ isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
Krunn pos nr 1	Eesti Energia AS Jaotusvõrk OÜ	Elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist
	SW Energia	Kaugkütte soojatorustikule 4 m laiuselt
	OÜ Kohila Maja	Survekanalisatsiooni pumpla kuja r= 10 m; survekanalisatsioonitorustikule 4 m laiuselt

7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringuga on esitatud tehnovõrkude esmane lahendus, mis täpsustub järgnevas projekteerimise etapis. Selle koostamisel arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Arvestada Kohila valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027.

Krundi varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on planeeritud tsentraalselt.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Kohila Maja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, 24.11.2023. a.

Veevarustusega liitumine on planeeritud krundi piiril asuva maakraani MK-28-3a baasil. Mõlemale kortermajale tuleb rajada eraldi maakraanid vee sulgemiseks/avamiseks avalikult kasutatavale maale.

Vee-ettevõtte poolt tagatavad olmevee kogused krundile on 12 m³/d (Q_{kesk}) ja 15 m³/d (Q_{max}).

Reovee ühinemispunkt asub Raadiku tänaval kaevus LK-6-17. Kanalisatsioon on lahendatud surveisel teel. Liitumispunkt on planeeritud Jõe tänav poolsele krundi piirile. Alale on planeeritud reoveepump ja enne ühinemispunkti rahustuskaev.

Vee-ettevõtte poolt tagatavad reovee kogused (DP) alale on 17 m³/d (Q_{max}).

Ühele krundile on keelatud rajada mitut liitumiskaevu.

7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Sademevee ärajuhtimine on planeeritud olemasoleva liitumiskaevu kaudu mis paikneb kinnistu piiril Jõe tänaval. Parkimisala ossa on planeeritud õli- liivapüüdur.

Sademevee, drenaažvee, sh liigvee ärajuhtimine ühisvoolsena on keelatud ning nende vete ärajuhtimine lahendatakse eraldi.

Vertikaalplaneerimise täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 462821, 22.11.2023 a.

Detailplaneeringu ala elektriliitumine on lahendatud olemasoleva liitumispunkti baasil Kohila Sovhoosi: (Kohila) alajaama fiidri F16 liitumiskapist 5:62349LK, mis asub hetkel Raadiku tn 5 kinnistul.

Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile ja on vabalt teenindatav. Liitumiskilbi toide on lahendatud AJ12276 (Kohila) alajaamast 0.4 kV maakaabelliiniga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatistele on tagatud servituudialad.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

7.4. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38521725, 19.12.2023. a.

Krundi läbib Telia Eesti AS siderajatis ja on seal paikneb sidekanalisatsiooni liitumiskaev J4, millest on ehitatud toru planeeritud kortermaja tarbeks.

Ehitusprojekti koostamiseks väljastatakse uued tehnilised tingimused.

- Telia Eesti AS sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>.
- Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia Eesti AS sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud

igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotlema hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutseaega Telia Eesti AS Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

7.5. Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud vastavalt SW Energia OÜ poolt väljastatud projekteerimistingimused kaugküttevõrkude ühendamise ja rekonstrueerimisprojekti koostamiseks. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Liitumispunkt asub Jõe tänava kaugküttetorustiku magistraalil.

Kaugküttevõrgu projektdokumentatsioon kooskõlastada võrguettevõtjaga (SW Energia OÜ), teiste piirkonnas võrke omavate võrguettevõtjatega ning Kohila valla ehitusspetsialistiga.

7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	4038 m ²
Elamumaa 100%	4038 m ²

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avarii-olukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette näha.

Avarii-olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õli- ja reostust, vajalik on ehitusjäätide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

8.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Tagamaks häid akustilisi tingimusi hoone siseruumides tuleb rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

- akende valikul jõe poolse tehnotargi küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ väliste piirete pinnast võetakse aken nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kasutada on soovitatav kolmekordsel õhkvahega klaaspaketaknaid, mille heliisolatsioon $R'w + Ctr \geq 35$ dB;
- välised piirded projekteerida selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist väliste piirde isolatsioon oleks vähemalt $R'w + Ctr \geq 35$ dB;

- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Aknaklaaside valikul tuleb eelistada müra summutavaid klaase, akende heliisolatsiooni omadusi saab parandada muutes näiteks klaasi paksust või klaasidevahelisi kaugusi;
- hoone välisseinad ja avatäited peavad olema tõhusa heliisolatsiooniga;
- hoone tehnosüsteemide (nt ventilatsioon) tekitatav müra ei tohi krundi piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Krundil asub III müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 55 dB ja öösel 45 dB.

8.4 Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

8.4. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb keskmise või madala radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 10 – 50 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

8.5. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeritava ala taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega huvitatud isiku kulul;
- seada vajalikud servituudid; enne ehituslubade väljastamist teostada servituutide kandmine kinnistusraamatusse;
- ehituslubade väljastamine Kohila Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks;
- planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud toimub huvitatud isiku kulul;
- rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- hoonete kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Planeeringuala kruntide tarbeks taristu rajamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist valla ja huvitatud isiku vahel leping.