

B SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kohila Vallavalitsuse 10. august 2015.a korraldus nr 206 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale ehitusõiguse määramine laohoone ehitamiseks koos lahendusega vajalike teede ja kommunikatsioonivõrkudega varustamiseks, üldplaneeringuga ette nähtud tootmishoonete ja ladude alal.

Planeeritav ala aadressiga Vetuka tee 15 (31801:002:0033), suurusega 3340m² asub Kohila alevi põhjaosas tootmishoonete ja ladude piirkonnas.

3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Kohila valla üldplaneering 2006;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Kohila Vallavolikogu Maakomisjoni 20.01.2015 protokoll nr 13;
- Kohila valla ehitusmäärus (kinnitatud Kohila Vallavolikogu 26. veebruari 2004. a määrusega nr 47 ja muudetud Kohila Vallavolikogu 28. märtsi 2006.a määrusega nr 18);
- Planeeringute leppemärgid (Siseministeerium, 2013 a.);

4 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ Rapla Maamöödubüroo (litsents 631 MA 09.08.2011.a.) poolt 13.03.2015 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 15-0013). Lisainformatsiooni on saadud Kohila valla üldplaneeringust ja ehitusmäärusest ning Maa-ameti geoportaalist.

5 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Vetuka tee 15 kinnistu asub Kohila alevi põhjaosas tootmishoonete ja ladude piirkonnas Vetuka tee lõunaküljel. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud tugiplaani (joonis 3).

Planeeringuala sihtotstarve on tootmismaa ning üldplaneeringu järgi on ala ettenähtud tootmishoonete ning ladude maana. Ala suuruseks on 3340 m².

Planeeringuala piirneb põhjast Vetuka teega, millele kaitsevöönd on määratud 9 m teema piirist ulatub ka planeeringualale. Juurdepääs on alale tagatud Vetuka tee kaudu.

Detailplaneeringu alune maapind on lauge, kõrgused jäävad vahemikku 53.42-54.10m.

Planeeringualal asub hetkel silohoidla (ehitisregistri kood 220480610).

Tabel 1. Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

Piirang või kitsendus	Ulatus
tänavakaitsevöönd	teemaa piirist 9m

6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Kohila aleviku põhjapiiril.

Planeeringuala piirneb põhjast Vetuka tee transpordimaaga, idast ja lõunast Vetuka tee 15a ja Vetuka tee 17a tootmismaadega ning läänest Vetuka tee 17 transpordimaaga. Juurdepääs alale on hea, olemasolevalt Vetuka teelt.

Planeeringulahendus ei muuda olemasolevat toimivat liikluskorraldust. Tänaval on olemas tänavavalgustus ning kergliiklustee.

Hetkel asub alal vana silohoidla, mis planeeringulahendusega on määratud lammutamisele. Lisaks on ala pisut võsastunud, märkimisväärset säilitatavat haljastust alal ei asu.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Sihtotstarve	Suurus
Vetuka tee 15a (31801:002:0150)	Tootmismaa 100 %	11049 m ²
Vetuka tee 17a (31801:002:0043)	Tootmismaa 100 %	13854 m ²
Vetuka tee 17 (31801:002:0042)	Transpordimaa 100 %	3499 m ²
Vetuka tee (31701:001:0509)	Transpordimaa 100 %	35600 m ²

Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu olulisi looduskaitsealuseid objekte, ajaloo-, ehitis- ja kultuurimälestisi.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (joonis 2).

7 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta ning uusi krunte ei moodustata.

8 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse olemasolevale Vetuka tee 15 kinnistule. Lubatud on ehitada laohoone, suurima lubatud kõrgusega maapinnast 9 meetrit. Katusekaldenurk, lähtuvalt ümbritsevast 0-15°. Hoonestuse arhitektuurne ilme ja teostus peab sobituma lähipiirkonna hoonestusega. Hooneprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 01.10.2005 välja antud määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ on tegu VI kasutusviisiga, millest tulenevalt on ühekorruselise laohoone tulepüsivusklass TP3. Ehitusõiguste tabel on toodud eskiisjoonisel (joonis 4).

9 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Põhi- ja kõrvalhoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud.

Kavandatav hoonestusala on seotud krundipiiride, looduslike piirangutega ning tellijapoolsete soovidega. Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule tuleb klassidesse TP2 ja TP3 kuuluv ehitus paigutada krundipiirist vähemalt 5m kaugusele. Hoonestusala kaugust tee poolsest piirist on vastavalt 16 m. Hoonestusaalale paigutatava hoone ehitusalune pindala on maksimaalselt 1200 m². Eskiisjoonisel (joonis 4) on näidatud hoonestusalade piirid. Planeeritud hoone täpne ehitisalune pindala selgub lõpliku hooneprojektiga.

10 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on planeeritud asulasiseselt Vetuka teelt. Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslik juurdepääs planeeritavale hoonestusalale. Parkimine lahendatakse kruntide siseselt vastavalt Eesti Standardile “Linnatänavad” EVS 843:2003.

Vastavalt normatiivile on 1000m² brutopinnaga laohoone vajalikuks parkimiskohtade arvuks 7 kohta.

P (parkimiskohtade arv) = A (suletud brutopind) \times n (parkimisnormatiiv)

$P=1000 \text{ m}^2 \times 1/150=6,6$ kohta

Kinnistul asuv parkla on lahendatud läbisõidetavana, kuna kinnistu kummaski otsas asub olemasolevalt tänavalt mahasõidu koht.

11 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik määratakse hilisema haljastusprojektiga krundisisiselt.

Territooriumi korrashoiu eest vastutab kinnistu omanik. Kruntide piirded võivad olla kuni 1.4 m kõrgused, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plekkaedu. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga.

12 Ehitistevahelised kujad

Hoonete tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP 3. Tagatud peab olema Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" kehtestatud nõue, mille kohaselt ehitiste vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m.

13 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

13.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolevad ühendused tehnovõrkudega puuduvad.

13.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringuala asub väljaspool ühisveevärgi piirkonda, hetkel vajadus veeühenduseks puudub. Seetõttu hetkel veeühedust planeeritud ei ole. Perspektiivselt on tulevikus võimalik liituda ühisveevärgiga kui torustikud on planeeringuala lähedusse välja ehitatud.

Planeeringuala asub väljaspool reoveekogumisala. Põhijoonisel on näidatud ala omapuhasti rajamiseks. Alale on planeeritud pealt kinnine reovee kogumismahuti, mida tühjendatakse perioodiliselt. Lähim reovee purgimisala on Kohila reoveepuhasti, mis asub planeeringualast ca 400 m kaugusel. Tühjendamine ja purgimine toimub vastavalt Kohila Vallavalitsuse määrusele 16. november 2015 nr 9 „Kohila valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“.

Eraldi sademevee kanalisatsiooni ei ole planeeritud. Sademevesi immutatakse maapinda kinnistu piires.

13.3 Tuletõrjevee varustus

Lähtuvalt standardist EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tulejõrje veevarustus“ on 1. tulehuklassi puhul arvutuslik kasutusvee normvooluhulk (Q) 10 l/s 2 tunni jooksul. Sellest lähtuvalt on alale planeeritud kinnine tuletõrjeveemahuti, mille asukoht on märgitud planeeritud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Vastavalt eeltoodud standardile ei tohi veevõtukohta kaugus hoonest või hoone osast olla vähem kui 30 m. Seetõttu tuleb mahutist

täpne tuletõrjehüdrandi asukoht määrata pärast hoone asukoha täpsustamist.

13.4 Elektrivarustus

Uue planeeritava hoone elektivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ Rapla-Järva Regiooni poolt 03.09.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 233883. Planeeritava laohoone elektriga varustamiseks on planeeritud Lamipapi alajaama F2 kaablist maakaabelliini paigaldamine kuni olemasoleva kinnistu sissesõiduteeni, kuhu paigaldatakse liitumiskilp. Elektritoide liitumispunktist laohooneni nähakse ette maakaabli kaudu.

13.5 Soojavarustus

Kuna ala ei asu kaugkütte piirkonnas lahendatakse soojavarustus projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

13.6 Sidevarustus

Sidevarustust detailplaneeringuga ette ei nähta. Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga.

14 Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

15 Arhitektuurinõuded ehitisele

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilisi omadusi. Hoonestuse arhitektuurne ilme ja teostus peab sobituma lähipiirkonna hoonestusega. Hooneprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

Planeeringuga on määratud hoone maksimaalseks katuseharja kõrguseks 9 m ning hoonete katusekaldeks 0-15°. Katusekattematerjalideks võivad olla kivi, plekk, sindel. Hoonete värvilahendusel lähtuda kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi- ja materjalilahendusega.

16 Servituutide määramise vajadus

Puudub

17 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 3).

Tabel 3. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

Piirang või kitsendus	Ulatus
Tänava kaitsevöönd	9 m teemaa piirist
Omapuhasti kuja	5 m

18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseaduse §3 täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

19 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

C JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Funktsionaalsed seosed	M 1:2000
3. Tugiplaan	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrkude lahendus	M 1:500
6. Illustratsioon	

