



VALTU PROJEKT OÜ

Objekti aadress: Jõe tn 10a Kohila alev Kohila vald
Raplamaa 79412

Projekteerija: OÜ Valtu Projekt
Staadioni 2a Kaarepere Raplamaa 79520
Tel/Fax 48 94 038, GSM 50 86 948,
tonis.kurisoo@mail.ee
Äriregistri kood 10167095
Majandustegevuse registreeringu
nr. EP 10167095-0001

Töö valmimise aeg: jaanuar 2013

Tellija: Superfox OÜ
Registreerimiskood 101033772

Aadress: Raplamaa, Kohila vald, Kohila alev, Kiisa tee 2-1,
79801
Tellija esindaja: Margus Kaidme

Kinnistu omanik: Superfox OÜ

Aadress: Raplamaa, Kohila vald, Kohila alev, Kiisa tee 2-1,
79801

Töö nr. 12-09

JÕE TN 10a KINNISTU DETAILPLANEERING KOHILA ALEVIS KOHILA VALLAS DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostanud vastutav spetsialist:

OÜ juhataja

T. Kurisoo

SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Kohila Vallavalitsuse korraldus nr.165 08.05.2012 detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatanata jätmisest.
2. Kohila Vallavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks nr.005/12
3. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" detailplaneeringu algatamisest.
4. Kohila Vallavalitsuse korraldus nr... .. 2013 detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest.
5. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust.
6. Detailplaneeringu arutelu protokoll
7. Kohila Vallavalitsuse otsus nr... .. 2013 detailplaneeringu kehtestamisest

II KOOSKÕLASTUSED

1. Heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel
2. Päästeameti Lääne Päästkeskuse inseneritehnilise büroo kooskõlastus 24. jaanuar 2013 Nr K-ES /01-1 joonistel DP-3 ja seletuskirjas lk.8
3. Elion Ettevõtte AS projekti kooskõlastus nr 20820632 28.01.2013
4. Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakonna kooskõlastus nr. 4645610356 27.märts 2013 ja OÜ Kohila Maja kooskõlastus 20.03.2013 joonisel DP-5

III SELETUSKIRI

1. Üldosa, planeeringu eesmärk
2. Detailplaneeringu koostamise alused
3. Planeeritava ala asend keskkonnas
4. Olemasolev olukord
5. Kavandatav tegevus
6. Krundijaotus
7. Nõuded hoonestusalale
8. Krundi ehitusõigus
9. Arhitektuurinõuded ehitistele
10. Liikluskorralduse põhimõtted
11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
12. Tehnovõrgud ja -rajatised
13. Tuleohutuse tagamine
14. Keskkonnakaitse abinõud
15. Kaitstavad objektid
16. Inimeste heaolu ja tervis
17. Maastikuilme
18. Trasside kaitsetsoonid
19. Servituutide seadmise vajadus
20. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
21. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

IV LISAD

1. Elektrilevi OÜ Rapla-Järva regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.204362, väljastatud 03.10.2012.a.
2. Elion Ettevõttes AS "Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.20155271 (koostatud 10.10.2012 a.)
3. Jõe tn 10a (31801:001:0059) kinnistu Maa-ameti andmed
4. Väljavõte Kohila valla üldplaneeringust
5. Fotod planeeringualast
6. Tehnovõrkude vahelised kujad (väljavõte Eesti Standard EVS 843:2003)

V JOONISED

DP-1	Asukohaskeem
DP-2	Tugiplaan
DP-3	Põhijoonis
DP-4	Krundijaotusplaan
DP-5	Tehnovõrgud
DP-6	Sidekaabli skeem Jõe tänaval

SELETUSKIRI

1. Üldosa, planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu tellijaks on kinnistu omanik Superfox OÜ, tellija esindajaks hr. Margus Kaidme.

Detailplaneeringu alana mõistetakse maa-ala aadressil Jõe tn 10a (31801:001:0059) Kohila alevis ja selle lähiümbrust. Maaala seniseks sihtotstarbeks on tootmismaa.

Kinnistu suuruseks on 9543 m², millest ehitiste alust maad on 599 m²

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on eelnimetatud kinnistu jagamine kaheks eraldi kinnistuks; kruntide ehitusõiguse määramine; parkimise ja liikluse korraldamine; kommunikatsioonide asukohtade määramine; juurdepääsuteede ja liikluskeemi lahendamine, servituutide määramine, haljastuse ja heakorrapõhimõtete esitamine.

Kohila valla üldplaneeringuga on maa-ala määratud kaubandus-, teenindus- ja büroofoonete maaks. Detailplaneeringuga üldplaneeringus määratud maa sihtotstarvet ei muudeta.

Detailplaneeringus käsitletava maa-ala pindala on ~ 1,4 ha.

2. Detailplaneeringu eskiisi koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kohila valla üldplaneering.
- Kohila Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamisest 8.mai 2012 nr 165.
- Kohila Valla lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks lisa Kohila Vallavalitsuse 08. maii 2012 nr 165 juurde.
- Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Rapla Maamöödubüroo OÜ-s (tegevusliitsents nr.613 MA) poolt 2012. aasta maikuu koostatud plaani (töö nr. 12-0026).

Kehtivad detailplaneeringud planeeritavale alale puuduvad.

3. Planeeritava ala asend keskkonnas

Planeeringuala asub Kohila alevi põhjapoolses osas Jõe tn ja Jõeääre tn vahelisel alal. Olemasoleva kinnistu lähim punkt asub Keila jõest 66 m kaugusel, seega planeeringuala ei ulatu Keila Jõe kalda ehituskeeluvööndisse.

Detailplaneeringu alast põhja- ja lõunasuunas asuvad lemasolevad tootmishoonete- ja ladude maad.

Detailplaneeringu alast läänesuunas asub Jõe tn, üle tänava samuti olemasolev tootmishoonete- ja ladude maa.

Detailplaneeringu alast idasuunas asub Jõekalda tänav, sellest veelgi idapoole Keila jõgi. Keila jõe ääres asub vastavalt Kohila valla üldplaneeringule haljasala- ja parkmetsa maa.

4. Olemasolev olukord

Olemasoleva kinnistu suuruseks on ~1 ha, millest detailplaneeringuga käsitletakse 1,4 ha.

Käsitletava ala piirideks on põhjapool asuv naaberkiinnistu (Jõe tn 12c 31801:001:0046), Jõe ja Jõekalda tänavad

Kinnistul ei paikne hooneid, samas paiknevad seal varasemalt olnud rajatiste mulded ja betoonvundamentide jäänused.

Kinnistu põhjapoolne osa on kaetud üksikute kasvueas lehtpuudega.

Juurdepääs olemasolevale kinnistule toimub Jõe tänavalt ja Jõekalda tänavalt.

Ala põhjaosa läbib 10 kV keskpingeõhuliin.

Maapinna langus on ida-läänesuunaline, maksimumkõrgus kinnistu idaosas on 53,62 m, miinimumkõrgus kinnistu lääneosas on 51,88 m (kraavis veelgi madalam). Kinnistul asuvad mulded, millede maksimaalkõrgus on 54.74.

5. Kavandatav tegevus

Detailplaneeringuga moodustatakse 2 kinnistut Kohila valla üldplaneeringus määratud sihtotstarbega "tootmis- ja laohoonete maa".

6. Krundijaotus

Jõe tn 10a kinnistu suuruseks on 9543 m².

Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kaheks ühesuuruseks kinnistuks.

Üks kinnistu jääb Jõe tänava ja Jõekalda tänava nurgale, teine Jõekalda tänava äärde.

Detailplaneeringuga antakse kinnistule maakasutuse sihtotsatarbeks tootmishoonete maa ja/või laohoonete maa.

Krundi nr.	planeeritud suurus	sihtotstarve ja osakaal
Krunt nr.1 Jõe tn 10a	4727 m ²	TH, TL ≤100%
Krunt nr.2 Jõe tn 10b	4816 m ²	TH, TL ≤100%

TH – tootmishoonete maa;

TL – laohoonete maa;

Kruntidele antakse aadressid vastavalt detailplaneeringu lähteülesandes määratud korra järgi.

7. Nõuded hoonestusalale

Kruntide hoonestusala on käesolevas planeeringus määratletud kinnistu nr 1 põhjapoolsest ja idapoolsest piirist ja kinnistu nr 2 läänepoolsest piirist 4,0 m laiuse ehituskeelualaga (Vabariigi valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315). Ehitistevahelised kujad TP-3 klassi hoonetele on vastavalt eelnimetatud dokumendile 8,0 m.

Hoonestusala kinnistu nr 1 läänepoolsest piirist (Jõe tn poolt) 15,0 m sarnaselt tn vastasküljel oleva hoonestusega.

Hoonestusala kinnistute nr 1 ja 2 lõunapoolsest piirist (Jõekalda tn poolt) ning kinnistu nr 2 idapoolsest piirist on 8,0 m.

Kinnistu nr 2 hoonestusalast põhjapoolne piir ühtib olemasoleva 10 kV keskpinge õhuliini 10 m kaitsetsooni piiriga.

8. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on määratud vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele.

Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa.

Planeeringuga jagatakse kinnistu kaheks kinnistuks. Mõlemat kinnistut kasutatakse detailplaneeringu järgi tootmishoonete või laohoonete maana.

	lubatud ehitiste arv	eh.alune pind m ²	krundi pind m ²	täis- ehituse %
Krunt nr.1 Jõe tn 10a	2	1400	4727	30
Krunt nr.2 Jõe tn 10b	2	1400	4816	29

9. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringus on ette nähtud mitte kõrgemad kui 2 täiskorrusega hooned. Hoonete katused võivad olla osaliselt või täielikult viilkatusega, lubatud katusekalle on vahemikus 0-30°. Hoonete põhimahu harjajooned on paralleelsed või risti Jõe tänavaga. Lubatav uute hoonete kõrgus mitte rohkem kui 12 m maapinnast.

Projekteeritavad hooned peavad olema lao ja tootmishoonetele iseloomuliku arhitektuuriga.

Välisviimistluses võib kasutada tööstus ja laohoonetele sobivaid kaasaegseid tehismaterjale.

Krundipiiretena võib tänavapoolsel piiril kasutada metallvõrkaeda (peab võimaldama nähtavust krundilt väljasõidul (Jõekalda tänavalt Jõe tänavale sõites, samuti Jõekalda tee kurvis krundi nr.2 kagu piiril). Piirete maksimaalseks kõrguseks on 1,8 m. Kruntide omavahelistel piiridel võib kasutada ka teisi piirde tüüpe, näiteks hekid.

Jõe tänava ääres tuleks piire ehitada krundi piirist sissepoole, kuna krundi piir on teele liiga lähedal. Krundi piirile ehitatud piire takistaks nähtavust krundilt väljasõidul ja talvel võivad tekkida probleemid lume lükkamisega. Samuti tuleb selle piirde ehitamisel arvestada sellega, et elektri liitumiskilp peab olema teenindatav igal ajal.

10. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud uutele kinnistutele: krundile nr 1 töötajatele ja klientidele Kohila vallale kuuluvalt Jõe tänavalt olemasoleval kohal, tootmisega seotud veoautodele Jõekalda tänavalt; krundile nr 2 Jõekalda tänavalt samuti olemasoleval asukohal.

Juurdepääsutee laius on vähemalt 6,5 m, krundisisesed teed ja platsid rajatakse asfaltbetoon- või betoonkividest kattega.

Parkimine lahendatakse kruntisiseselt.

Soovitatav liikluskiirus Jõekalda tänaval mitte üle 30 km/h.

Väljasõitudele paigaldatakse liiklusmärgid "222" (peatu ja anna teed). Sama märk tuleks paigaldada Jõekalda tänavale ristumisel Jõe tänavaga.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistutele jäävad teed ja platsid asfalteeritakse või kaetakse tänavakividega.

Prügikonteinerid paigaldatakse parkimisalade kõrvale. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva firmaga.

Katuste sadeveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest ning teedest-platsidest eemale ning immutatakse oma krundi pinnasesse.

Krundipiiretena võib tänavapoolsel piiril kasutada läbipaistvat metallvõrkaeda maksimaalse kõrgusega 1,8 m.

Alale paigaldatakse välisvalgustus.

Alale haljastuse planeerimisel on soovitatav tellida eraldi haljastusprojektid või pidada nõu haljastusspetsialistidega parima lahenduse saamiseks.

12. Tehnovõrgud ja -rajatised

Veevarustus

Vastavalt Kohila valla poolt välja antud lähteülesandele lahendatakse planeeritavate uute kinnistute veevarustus vastavuses Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustel. Kohila Maja OÜ andis veevarustuse planeerimiseks Tellijale suusõnalised juhised.

Olemasoleva Jõe tn10 a kinnistu põhjapoolsel piiril Jõekalda tänava ääres asub veekaev, kust ehitatakse veetrassid kummagi kinnistu tarbeks.

Kanaliseatsioon

Vastavalt Kohila valla poolt välja antud lähteülesandele lahendatakse planeeritavate uute kinnistute kanalisatsioon Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele. Kohila Maja OÜ andis veevarustuse planeerimiseks Tellijale suusõnalised juhised.

Olemasolev ühiskanalisatsiooni trass paikneb Jõekalda tänava lõunapoolsel küljel. Uute kinnistute kanalisatsioon ühendatakse olemasoleva trassiga.

Sajuveekanaliseatsioon

Kinnistutele langevad sadeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse pinnasesse, krundil nr.1 ka selle läänepoolsel küljel olevasse kraavi..

Sadevee juhtimine ühiskanalisatsioonivõrku on keelatud.

Küte

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas pelleti-, elektri-, õli-, puidukütet vms. Täpsem soojavarustussüsteemide väljaehitamine tuleb määrata ehitusprojektiga.

Kütteliigi valimisel juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest.

Soovitatav ei ole kasutada jääkaineid lendu laskvad kütтелике nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Elektrivarustus

Kraavivahe kinnistu elektrivarustus planeeritakse vastavalt Elektrilevi OÜ JRapla-Järva regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 204362 03.10.2012 (vt.Lisad).

Alale on planeeritud toide Jõe tänava ääres Kiigemäe AJ-st väljuva Fiidri mastist nr.3.

Mastist nr 3 edasi on planeeritud 0.4 kV maakaabelliinidega võrk kinnistute toiteks. Kaabelliinidele on määratud servituudi alad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore.

Kruntide piiridele on ette nähtud haru-liitumiskilbid. Liitumiskilbi asukoht on valitud nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m).

Liitumiskilpide asukohad ei sega jalakäijate ega transpordi liiklust. Liitumiskilbid on teenindatavad üldkasutatavalt territooriumilt. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel tuleb arvestada kehtestatud maakaabelliini kaitsevööndiga (äärmisest kaablist 1 m) ja õhuliinide kaitsevööndiga (alla 1 kV pingega liinidel 2 m teljest, kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m teljest, komplektalajaamadel 2 m alajaama seinast või piirdeaiast). Kaabelliinide projekteerimisel tuleb arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojekti kõigi elektripaigaldiste ja trassi iseloomulikes punktides kaablite paigaldamise kõrgusmärgid.

Kaabli trasside valikul arvestada planeeritavate teede ja olemasolevate trassidega (drenaaz jne). Kaablite paralleelkulgemisel pidada nõutavaid vahekauguseid.

Telekommunikatsioon

Uute abonentide ühendamine telefonisidevõrku toimub vastavalt Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 20155271 11.10.2012 (vt.Lisad).

Planeeritav sidetrass on seotud Jõe tn 2 ees asuva sidekanalisatsiooni-kaevuga J7.

Planeeringus on kaablikanaliseerimisvõrgust paigutatud Jõe tänava läänepoolsele küljele vahetult kinnistute välispiiri lähedusse. Ette on nähtud sidekanalitoruga sisestused mõlemale planeeritavale tootmis ja laohoonete krundile.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeritava kaablikanaliseerimise projekti koostamiseks.

Maaparandussüsteem

Vajadusel ehitatakse välja kuivendussüsteem, ehitamiseks tuleb koostada vastav projekt.

13. Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel arvestatakse EPN 10.1 alapunktis nr. 6 "Planeering" toodud nõuetega, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusega nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõuetega ja Eesti standardi EVS 812-6:2012 „Ehituse tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” nõuetega.

Planeeritud uutel kinnistutel peavad ehitatavad hooned vastama minimaalselt TP-3 nõuetele.

Teede laius tagab juurdepääsu päästeteenistuse autodele.

Tulekustutusvett on võimalik saada Kohila alevi tuletõrjehüdrantide baasil, lähim hüdrant asub Jõekalda tänava ääres, vahetult mõlema planeeritud uue kinnistu kõrval.

Tulekustutusvee kogused tuleb anda ja kooskõlastada Päästeameti Lääne Päästkeskuse inseneritehnilise bürooga iga tootmisettevõtte põhiprojekti mahus eraldi.

14. Keskkonnakaitse abinõud

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovete kanaliseerimine ühiskanalisatsioonivõrku;
- veevarustus tsentraalsest veevõrgust;
- veetorustikud ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga.

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmete kogumine viiakse läbi krundi piires. Mõlemad uued kinnistud tuleb varustada prügikogumise konteineritega.

Planeeringuga kavandatu elluviimisel on vajalik jälgida, et keskkonna-tingimused ei halveneks.

15. Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele detailplaneeringu alal ega selle läheduses kaitsealasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid ei paikne. Samuti puuduvad andmed kaitsealuste liikide ja elupaikade kohta. Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal kultuurimälestisi.

16. Inimeste heaolu ja tervis

Puudub oluline negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

17. Maastikuilme

Jõe tn 10a kinnistu paikneb Kohila alevi tiheasustusalal. Uute kinnistute täisehitusprotsendiks on kavandatud 29-30% ning arvestatud on kruntide suurusega 4727 ja 4816 m². Küllaltki suure ala moodustab krundil 2 paiknev 10 kV elektriliini kaitsevöönd (10m teljest). Pole ette näha maa-ala väga tihedat täisehitamist ning olulist negatiivset mõju maastikuilmele.

18. Trasside kaitsetsoonid

10 kV keskpinge õhuliini kaitsetsoon on 10 m teljest.

Elektrikaablite ja sidekaablite kaitsevöönd teljest on 1,0 m.

Veetorustiku kaitsevööndiks on 5,0 m.

Isevoolse kanalisatsiooni kaitsevööndiks on 3,0 m.

Elektrikaablite ja sidekaablite kaitsevöönd teljest on 1,0 m.

Tee kaitsevöönd mõlemale poole äärmise sõiduraja telge on 50 m.

19. Servituutide seadmise vajadus

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrgu valdajate kokkulepetele.

20. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavateks nõueteks ja tingimusteks on:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine.

21. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju koolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.