

1. ÜLDOSA.

Kohila Gümnaasiumi juurdeehituse detailplaneerimise projekt koostatakse Kohila valla tellimisel.

Projekti koostamise aluseks on planeeringu algatamise taotlus ja põhjendus, Kohila valla üldplaneering, Gümnaasiumi juurdeehituse ja rekonstrueerimise eelprojekt (EA Reng AS töö nr 1071-1), Kohila Vallavalitsuse 10.02.2014 korraldus nr 44, Planeerimisseadus, maa-ala geodeetiline mõõdistus ja teised asjassepuutuvad kehtivad dokumendid. Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja maakasutuse määramine gümnaasiumi juurdeehituseks üldplaneeringuga ette nähtud üldkasutatava hoone maal ja puhke virgestusmaal.

2. ASUKOHT.

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA.

Planeeritav ala asub Kohila alevi keskosas Keila jõe vasakkaldal. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Vabaduse tänavalt mööda Kooli tänavat ja Posti tn poolt.

Planeeringuga on haaratud maakasutus:

1. Kooli tn 1 (31801:013:0003) ühiskondlike ehitiste maa;
2. Läänekalda (31801:014:0001) üldkasutatav maa;
3. Kooli tänav (31801:014:0002) transpordimaa;
4. Jõe alajaam (31801:014:0020) tootmismaa;
5. 115 m² suurune hoonestatud reformimata maa.

Kooli tn 1 kinnistul asuvad gümnaasiumihoone (109008369), spordikeskus (120249227), pumbamaja (120574973), inventarihoone (120574981), kõrvalhoone (109008371), staadion koos parklaga (220285018), piirdeaed (220574985), tenniselplats (220574976) ja puurkaev (220546317).

Läänekalda kinnistul asuvad suusaraja valgustus (220680119), rularamp (220280202 ja ujumissild (220612698).

Reformimata maal asub Elektrilevi OÜ alajaam.

Planeeritavat ala läbib Kooli tänav, mitmed elektri- ja sidekaablid ning veevarustuse ja kanalisatsioonitorustikud. (vt joonis DP1 ja DP2).

2.2. MAA-ALA JUHTFUNKTSIOON VALLA ÜLDPLANEERINGU JÄRGI

Üldplaneeringu järgi on planeeritava ala sihtotstarbeks üldkasutatava hoone maa ja puhke- virgestusmaa.

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

3.1. KRUNDIJAOTUS JA SIHTOTSTARBED.

Arvestades Kohila gümnaasiumi juurdeehituse ja rekonstrueerimise eelprojektiga, sellega kaasneva trasside ümbertõstmise ning Kooli tn sulgemisega nähakse ette kinnistupiiride muutmine, kus Kooli tn 1 kinnistut suurendatakse Läänekalda ja Kooli tänava kinnistute arvel. Kinnistute sihtotstarbeid ei muudeta.

Moodustavate kinnistute suurused:

1. Läänekalda üldkasutatav maa 40848 m²;
2. Kooli tänav transpordimaa 1480 m²;
3. Kooli tn 1 ühiskondlike ehitiste maa 58203 m²;
4. Jõe alajaam 30 m² (krundi andmed ei muutu);
5. Kooli alajaam 115 m² (moodustatakse reformimata maast)

(vt joonis DP3).

3.2. EHITUSÕIGUS.

Määratakse ehitusõigus olemasoleva gümnaasiumihoone juurdeehituseks. Maksimaalne hoonetealune pind 9000 m². Hoonestuse maksimaalne kõrgus maapinnast 15 m. Hoonete katusekalle määratakse projektiga.

Hoonete projekteerimisel jälgitakse lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Lisaks näeb planeering ette perspektiivse ca 10 m pikkuse põhjapoolse laienduse spordihoonele.

Nähakse ette teede, platside ja teenindavate rajatiste ehitamine.

Hoonete ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Kohila vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.4. HEAKORRASTUS, SPORT, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Planeeringuga nähakse ette uus asukoht rulapargile. Läänekalda üldkasutataval maal asuvad suusaraja väiksem ring, kelgumägi, jalgpalli harjutusväljak ja vasaraheitesektor. Suusaraja kohale rajatakse saepururada. Mööda jõe kallast on ette nähtud perspektiivne promenaad, mis peaks olema üks osa Tohisoolt algavast ja kuni Vetuka sillani kulgevast pikemast kaldaäärsest jalutuslasest. Endisesse asukohta jääb spordihoone otsas asuv võimlemislinnak. Staadioni ja spordihoone naabruse on ette nähtud koht miniareenile ja liuväljale.

Planeeritavale alale on ette nähtud põhiliselt kaks juurdesõiduvõimalust. Lõuna poolt Vabaduse tänavalt mööda Kooli tänavat on ette nähtud eraldi peatumise ja tagasipöördekoht õpilasbussidele koos sõitjate peale ja mahaminekuga. Samas asub läbisõiduvõimalusega parkimine sõiduautodele (94 kohta). Kooli tänaval on parkimisrada neljale bussile. Teine juurdepääs on ette nähtud Posti tn poolt, kus on tagasipöördekoht koos sõitjate peale ja mahaminekuga. Samas on ka majandusjuurdepääs.

Täiendav juurdepääs on reserveeritud läänest keskväljaku poolt, mis peaks arvestab peaasjalikult staadionil ja spordihoones toimuvate üritustega. Samas on staadionil ja spordihoones toimuvate ürituste tarbeks arvestatud Keskväljaku parkla (31701:001:0606) kinnistul asuva 26 kohaline parkla.

Planeeringuga nähakse ette parkimine 123 sõiduautole ja 4 bussile. Parkimisnorm EVS 843:2003 järgi: gümnaasium põhikool 1/400 ja spordisaal 1/80 linnakeskuse III-V. (brutopinnad gümnaasium 15000 ja spordisaal 2900 m² järgi on vajalik sõiduautode parkimiskohtade arv 74).

Gümnaasiumi juurdeehituse realiseerimine vastavalt detailplaneeringule ei näe ette läbivat liiklust mööda praegust Kooli tänavat välja arvatud erisõidukid ja teenindav transport.

Jalgsi juurdepääsud on ette nähtud eri suundadest mööda Kooli tänavat, Posti tn poolt, Viljandi mnt silla alt, jalakäigusillalt, keskväljaku ja Kapa männiku poolt.

Säilitatakse vaba jalgsiläbipääs loode kagu suunas läbi gümnaasiumi territooriumi. (vt joonis DP3).

3.5. PIIRANGUD.

Ehitusala kaugus naaberkruntide piiridest 4 m on tagatud.

Keila jõe ehituskeeluala 50 m veepiirist on arvestatud.

Planeeritavat ala läbivate ja ümbertõstetavate tehnovõrkude kaitsevööndid. (vt joonised DP3 ja DP4).

3.6. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS.

Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Kohila valla prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Planeeritaval kinnistul on ühisveevärk ja -kanalisatsioon.

Kruntide haljastus lahendatakse hoone projekti mahus asendiplaanil. (vt joonised DP3 ja DP4).

4. TEHNOVARUSTUS.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Veevarustus tagatakse olemasoleva liitumispunktiga Kooli tn 1 hoone lõunaküljel. Liitumispunktiks jääb maakraan. Veevarustuse sisendtorul maakraanist veearvestini on haruühendused keelatud.

Olemasoleva hoone ja juurdeehituse arvestuslik majandus-joogivee keskmine tarbimine on 1,21 l/s (0,5 m³/h), maksimaalne vooluhulk on 1,5 m³/h. Päevane veetarve 4 m³/d.

Välistulekustutusvesi on tagatud läbi olemasoleval veetorustikul asuvate hüdrantide Kooli tänaval Vabaduse tn 2 krundi kõrval, Kooli tn kinnistul parkla juures ja põhja pool Kooli tänaval (ümbertõstetav hüdrant). Vooluhulk 30 l/s peab olema tagatud 3 tunni jooksul.

Olemasoleva gümnaasiumihoone ja juurdeehituse kanalisatsioon juhitakse olemasolevasse liitumiskaevu nr K-24-24. Piirkonnas on lahkvoolne kanalisatsioon.

Olemasolev ühisveevarustuse ja survekanalisatsiooni torustik, mis jääb hoone laienduse alla, on ette nähtud ümber tõsta nii et oleks tagatud 5 m kuja hoone ja torustiku vahel. Juurdeehituse põhjaküljele jääv kustutusvee hüdrant tõstetakse edasi ca 30 m võrra. (vt joonised DP3 ja DP4).

4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON.

Kohila alevi sademevee kanalisatsioon on osaliselt välja ehitatud. Põhiliselt juhitakse sademevesi kraavidesse. Kohila staadionile on ehitatud sademevee ja drenaažitorustik, mis juhitakse kraavi. Juurdeehituse katuse vooluhulk on 19,8 l/s. Drenaaživee arvestuslik vooluhulk on 2,5 l/s. Sadeveed juhitakse torustiku kaudu põhja pool asuvas maapinnasüvendis asuvasse kraavi. Sademevesi parkimisplatsidelt on ette nähtud juhtida läbi õlipüüdurite.

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Olemasolevad kaks liitumispunkti (a 3x250 A) asuvad Elektrilevi „Koolimaja“ jaotusalajaamas. Seoses hoone rekonstrueerimise ja juurdeehitusega nähakse ette kaks uut liitumist suurustega 3x400 A ja 3x160 A.

Uus väljapool Koolimaja alajaama hoonet asuv kahekohaline liitumispunkt on ette nähtud paigaldada alajaama kõrval gümnaasiumi laohoone seinal olemasolevas elektrikapis või selle kõrval.

Kõik juurdeehitusele ette jäävad kinnistul asuvad elektriliinid nii tarbija kui Elektrilevi omad, tõstetakse ümber. (vt joonised DP3 ja DP4).

4.4. SIDEVARUSTUS.

Hoone sideühendus on teostatud valguskaabliga läbi spordihoone ja siin detailplaneering muudatusi ette ei näe. Juurdeehituse sidevarustus lahendatakse ülalkirjeldatud liitumise baasil.

Gümnaasiumi juurdeehitusele ette jäävad kinnistul asuvad sideliinid, tõstetakse ümber vastavalt tehnilistele tingimustele nr 25552991. Olemasolevate maakaablitrasside asukoha täpsustamine looduses tellida vajadusel Elioni liinirajatiste järelevalvelt (tel. 489 4200) (vt joonised DP3 ja DP4).

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

-JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

-NAABRUSKONNAD- Ala järgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

-AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

-VARJUMISKOHAD- Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgsest läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikkude jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui

lühiajalisi tagajärgi. Tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

6. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. okt 2004 määrusele nr. 315 ja tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6.

Planeeringus käsitletava hoone tulepüsivuse klass on TP1.

Miimumkaugus naaberkinnistute piiridest min 4 meetrit on tagatud.

Kustutusvee võtmine on võimalik kolmest hüdrandist: Kooli tänaval Vabaduse tn 2 krundi kõrval, Kooli tn kinnistul parkla juures ja põhja pool ümbertõstetavast hüdrandist. Kaugused hooneni 115; 40 ja 20 m.

Naaberkinnistute hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. (vt joonis DP3).

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	100676 m ²	
Krunditud maa bilanss:		
Planeeritud kruntide kogupind	100676 m ²	100%
Haljasala maa	40601 m ²	40,3%
Teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa	58230 m ²	57,8%
Tee- ja tänavamaa	1700 m ²	1,7%
Tootmishoone maa	145 m ²	0,2%
Suletud brutopind kokku	27080 m ²	
Parkimiskohtade arv autod+bussid	123+4	

Koostas: arh. Rein Ailt