

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, EESMÄRK JA ALUSED.....	4
Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud :	4
1.1. Planeeringulahenduse alusdokumendid	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks ja elluviimiseks võimalike uuringute vajadus ja tehtud uuringud.....	4
1.3. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule, üldplaneeringu muutmissettepanek	4
1.4. Detailplaneeringuala asukoht, sh planeeringuala piir ja suurus:	5
1.5. Detailplaneeringu koostajad:	5
2. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAVAD MUUDATUSED, LAHENDUSTE PÕHJENDUSED	6
3. OLEMASOLEV OLUKORD.....	7
3.1. Asukoht	7
3.2. Planeeritava ala maakasutus, kehtivad servituudid, kitsendused ja kujad	7
3.3. Maa-ala üldkirjeldus, juurdepääs, looduslik keskkond, hoonestus.....	7
3.4. Ehitusgeoloogilised tingimused	7
3.5. Geotehnilised tingimused.....	7
3.6. Dendroloogiline inventeerimine	7
3.7. Tehniline taristu.....	8
3.8. Kontaktvöönd.....	8
4. DETAILPLANEERING	8
4.1. Krundijaotus.....	8
4.1.1 Planeeritavad krundid.....	8
4.2. Ehitusõigus ja hoonestusala, planeeritava ala tehnilised näitajad:	8
4.2.1 Krundi kasutamise sihtotstarve	8
4.2.2. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatav arv või nende puudumine maa- alal.....	9
4.2.3 Planeeritava ala sihtotstarbed	9
4.2.4 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatav ehitisealune pind	9

4.2.5 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus	9
4.2.6 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus	10
4.2.7 Ehitiste tingimused, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamine nõutav	10
4.2.8 Hoonestusala	10
4.3. Ehitiste ehituslikud tingimused	10
4.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
4.5. Liikluskorralduse põhimõtted ja vertikaalplaneerimine	10
4.5.1. Autotransport	10
4.5.2. Parkimine	11
4.5.3. Jalakäijad	11
4.5.4 Vertikaalplaneerimine	11
4.6. Tehnovarustus	11
4.6.1. Veevarustus	11
4.6.2. Tuletõrjevesi	12
4.6.3. Kanalisatsioon	12
4.6.5. Elektrivarustus	12
4.6.6. Sidevarustus	13
4.6.7. Tänavavalgustus	13
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
4.8. Ehitiste tuleohutus, kujade määramine, tuletõrje veevarustus ja päästetööde nõuded	13
4.9. Kitsenduste, kaitsevööndite, servituutide ja avalikult kasutatavate alade määramise vajaduse ulatuse märkimine	14
4.9.1 Kitsendused ja servituudid	14
4.9.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid	14

4.9.3. Olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus	14
4.9.4. Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekikivate kitsenduste määramine	14
4.9.5. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmise ja kaitsevööndite määramise	14
4.9.6. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine	14
4.9.7. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine	15
4.9.8. Arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine	15
4.9.9. Eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajadus.....	15
4.9.10. Planeeringu elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus	15
4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	15
4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	15
4.12. Miljööväärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud.....	16
4.13. Planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud	16
4.13.1. Mõjud looduskeskkonnale	16
4.13.2. Majanduslikud mõjud	16
4.13.3. Sotsiaalsed mõjud	16
4.14. Planeeringu elluviimiskava.....	16
4.14.1. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused	16
4.14.2. Planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste järjekord	17
4.15. Planeeringumenetlus ja koostöö, kooskõlastustes esitatud nõuded, kirjalikud arvamused ja nendega arvestamine planeeringus	17

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, EESMÄRK JA ALUSED

Käesolev detailplaneering on lähemate aastate ehitustegevuse aluseks Raplamaal, Kohila alevis Raadiku 3c asuvale maa-alale. Detailplaneering koostatakse Martin Nõlvaku tellimusel. Detailplaneering on algatatud Kohila vallavolikogu 7.12.2015. a. otsusega nr. 350 koos lisaga 1.

Raadiku 3c detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine kaheks elumumaa krundiks, millele antakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud :

- Tellija lähteülesandest
- Tehnilistest tingimustest
- Kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, õigusaktidest ja standarditest

1.1. Planeeringulahenduse alusdokumendid

- Kohila valla üldplaneering, kehtestatud 20.07.2006, Kohila vv korraldus nr. 86
- Kohila valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 29.09.2015
- Kohila valla jäätmehoolduseeskiri
- Üksikpuu raieloa väljaandmise tingimused ja kord
- Eesti standardid

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks ja elluviimiseks võimalike uuringute vajadus ja tehtud uuringud

- Maaüksuse geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude ja kinnistupiiridega on koostatud 4.05.2015, töö nr. 6130G; 515MA EEG000058 573MA-k, koostas R. Rokk.
- Maaüksusel kasvavad puud- põõsad hindas Lea V. Lundin soovitusel säilitada võimalusel olemasolev kõrghaljastus.
- Olemasolevate kasutusest väljas vee- ja kanalisatsioonitrassi kohta saadi info Kohila Maja OÜ-st

1.3. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule, üldplaneeringu muutmissetepanek

Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud 20.07.2006, Kohila VV korraldus nr. 86 kohaselt jääb Raadiku 3c maaüksus alale, mis üldplaneeringuga on määratud elamumaaadeks.

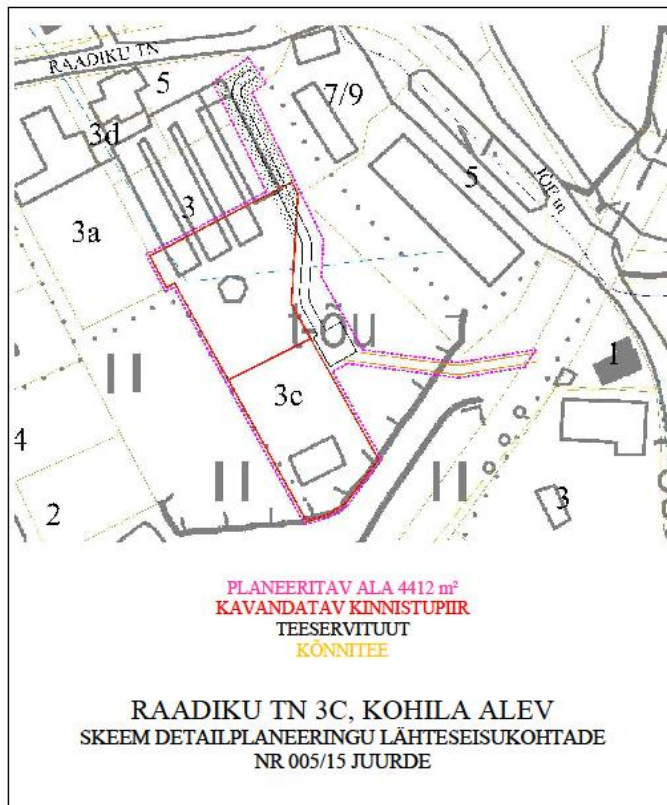
Kaardi leppemärkide kohaselt jääb sellele väikeelamute maa-ala. Kitsendusena ulatub maa-ala kirdeserva Keila jõe kalda piiranguvöönd.

Lähtudes eeltoodust ei ole Raadiku 3c detailplaneering üldplaneeringut muutev.

Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" § 6 p 1 kohaselt on elamumaa (001; E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa.

1.4. Detailplaneeringuala asukoht, sh planeeringuala piir ja suurus:

Detailplaneeringu ala asukoht, planeeringuala- ja kontaktvööndi piir ning suurus on määratud Kohila vallavolikogu 7. dets. 2015. a. otsusega nr. 350, vastavalt Lisa 3-le. Planeeritava maa- ala suurus on 4412 m².



1.5. Detailplaneeringu koostajad:

- Projektijuht Kaie Enno
- Planeerija Lea Vaher Lundin

2. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAVAD MUUDATUSED, LAHENDUSTE PÕHJENDUSED

Raadiku 3c detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine kaheks elumumaa krundiks, planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsutee, parkimise ja tehnoorkudega varustamise lahendamine.

Sellele jääb kehtima Kohila valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve (EV) väikeelamute maa- põhiliselt ühepere-, paaris-, ja ridaelamute ala kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted.

Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei algatata järgmistel põhjustel:

2.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, müra taseme ja vibratsiooni olulist suurenemist.

2.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringualaga. Avariiohtude esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid;

2.3 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest alal saab tegevust korraldada keskkonda vähehäirival moel. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale;

2.4 detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;

2.5 kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit;

2.6 detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnohtlikku tegevust;

2.7 kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, mõningast valgusreostust võib tekkida ala valgustamisest. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus;

2.8 planeeritava ala maakasutuse ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Asukoht

Planeeritav maa- ala asub Kohila vallas Kohila alevis Kohila mõisast edelas ja Keila jõest lõunas, alevikeskuse ja Tallinna–Rapla–Viljandi/Pärnu raudtee vahelisel alal. Tegemist on varem põllumajanduslikus kasutuses olnud maaüksusega kus asusid Kohila sovhoosi kasvuhooned. Planeeritava maa- ala suurus on 4412 m².

3.2. Planeeritava ala maakasutus, kehtivad servituudid, kitsendused ja kujud

Raadiku 3c kinnistu pindala on 3377 m², ehitiste all on 110 m². Kitsendused- ala kirdenurgaga piirneb juurdesõidutee servituudiala- 2013 sõlmitud notariaalse teeservituudi lepingu alusel ja osaliselt Keila jõe kalda piiranguvöönd. Raadiku 3c sihtotstarve on 100% tootmismaa.

3.3. Maa-ala üldkirjeldus, juurdepääs, looduslik keskkond, hoonestus

Planeeritaval alal asuvad üksikud puud, maa-ala on valdavalt rohumaa.

Juurdepääs maaüksustele on tagatud Raadiku tänavalt mööda kehtivas seisukorras asfaltkattega sõiduteed mööda. Planeeritav maa-ala on hoonestatud, seal asub amortiseerunud abihoone.

3.4. Ehitusgeoloogilised tingimused

Ehitusgeoloogilisi tingimusi planeeringu koostamiseks ei uurita. Kõrgusarvud jäävad geodeetilise aluskaardi kohaselt vahemikku 52,83-54,23 m.

- **Pinnasevesi-** vaatluse ajal septembris 2015 oli kogu planeeritav ala kuiv. Tegemist on paepealse alaga.
- **Põhjavesi-** antud piirkonnas on põhjavesi väheste kaitstusega (Eesti Geoloogiakeskus, Põhjavee kaitstuse kaart).

3.5. Geotehnilised tingimused

Enne ehitusprojektide koostamist on vajalik uurida pinnase tugevusomadusi ja geotehnilisi tingimusi.

3.6. Dendroloogiline inventeerimine

Detailplaneeringu koostamiseks ei teostata dendroloogilist inventeerimist. Antud maa- alal asub valdavalt endises põllumajanduslikus kasutuses olnud rohumaa ja üksikud vanad viljapuud ning põõsad. Soovitame võimalusel viljapuud säilitada.

Alale ehitamise alustamisel on vajalik hoonete ja teede- platside alalt eemaldada kogu kõrghaljastus. Väheväärtuslikud ja väärtusetud puud- põõsad likvideeritakse.

3.7. Tehniline taristu

Planeeringualal on tehnilisest taristust madalpinge õhuliin, madalpinge maakaabelliin ja kasutusestväljas veetorustik.

3.8. Kontaktvöönd

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud detailplaneering:

- Jõe tn 5 kinnistu detailplaneering, 31.01.2006, nr. 31.

Planeeringualast läänes asuvad reformimata riigimaa ja Tulbi tn elamu- ja maatulundusmaa krundid, põhjas Raadiku 3b ja 3c väikeelamute ala, ida-edela ning lõuna suunal asub reformimata riigimaa. Juurdepääs planeeringualale toimub Raadiku teelt üle Raadiku 3b kinnistu vastavalt kehtivale servituudilepingu. Kontaktvööndi hoonestus on valdavalt 1-2 korruselised väikeelamud ning endise Kohila mõisa abihooned.

4. DETAILPLANEERING

4.1. Krundijaotus

4.1.1 Planeeritavad krundid

- POS.1- Krookuse tn 6 – pindala 1875 m²
- POS.2- Krookuse tn 8 – pindala 1502 m²

4.2. Ehitusõigus ja hoonestusala, planeeritava ala tehnilised näitajad:

4.2.1 Krundi kasutamise sihtotstarve

Planeeringuga muudetakse olemasolevat maa sihtotstarvet, määratakse uued sihtotstarbed kavandatava ehitiste kasutusotstarbest tulenevalt.

Detailplaneeringujärgsed kruntide kasutamise sihtotstarbed:

- POS.1- Krookuse tn 6 – väikeelamumaa, EP 100%
- POS.2- Krookuse tn 8 – väikeelamumaa, EP 100%

Planeeritud katastriüksuste kasutamise sihtotstarbed on koos numberkoodide ning tähistustega määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 155, 23.10.2008.a. Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord:

- POS.1- Krookuse tn 6 – elamumaa (001; E) 100%;
- POS.2- Krookuse tn 8 – elamumaa (001; E) 100%;

Planeeritud kinnistute sihtotstarbed on kajastatud ehitusõiguse tabelis, vt Põhijoonis. Kruntidel on põhifunktsioonide teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

4.2.2. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatav arv või nende puudumine maa- alal

Hoonete arvu määramisel lähtuti hoonete mahu ja võimaliku asukoha vajadustest. Lubatud on rajada üks üksikelamu ja kaks abihoonet. Hoonete, rajatiste ja tehnilise taristu täpsed asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Suurim lubatud hoonete arv:

- POS.1- Krookuse tn 6 – kolm (3) hoonet, sh üks (1) üksikelamu ja kaks (2) abihoonet
- POS.2- Krookuse tn 8 – kolm (3) hoonet, sh üks (1) üksikelamu ja kaks (2) abihoonet

Rajatiste ja väikeehitiste arvu planeeringuga ei reguleerita, täpne rajatiste arv ja asukoht selgub projektide koostamise käigus. Rajatiste ja väikeehitiste rajamisel krundipiirile lähemale kui 4 meetrit, küsida kirjalik nõusolek piirinaabrilt.

4.2.3 Planeeritava ala sihtotstarbed

Elamumaa (E) 3377 m² 100 %

4.2.4 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatav ehitisealune pind

Ehitisealune pind arvestatud vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele 01.07.2015 nr. 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused". Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on määratud lähtuvalt vajalikust mahust, planeeritavast maakasutusest, kitsendustest ja olemasolevast olukorrast. Rajatiste ja väikeehitiste ehitisealust pinda planeeringuga ei reguleerita.

- POS.1- Krookuse tn 6 – 250 m²
- POS.2- Krookuse tn 8 – 250 m²

Kavandatav maksimaalne hoonestuse täisehitus protsentides (%) - ei määrata käesoleva planeeringuga.

4.2.5 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud kõrgus ja korruselisus

Planeeringuga on määratud hoonete suurim lubatud kõrgus (hoonetel katuse harja kõrgus proj. maapinnast). Kõrguse sisse ei ole arvestatud tehnoseadmeid, korstnaid, reklaame ja maste. Rajatiste kõrgust planeeringuga ei reguleerita.

Suurim lubatud kõrgus planeeritaval kinnistul:

- POS.1- Krookuse tn 6 – 8,5 m üksikelamul ja 6 m abihoonel
- POS.2- Krookuse tn 8 – 8,5 m üksikelamul ja 6 m abihoonel

Suurim lubatud korruselisus planeeritaval kinnistul:

- POS.1- Krookuse tn 6 – kaks korrust üksikelamul ja 1 korrus abihoonel
- POS.2- Krookuse tn 8 – kaks korrust üksikelamul ja 1 korrus abihoonel

4.2.6 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus

Planeeringuga hoonete ja rajatiste sügavust ei reguleerita, keldrikorruseid hoonetele ei ole ette nähtud.

4.2.7 Ehitiste tingimused, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamine nõutav

Teekaitsevööndisse ja krundi piirile lähemale kui 4 meetrit ehitiste paigutamine kooskõlastada piirinaabriga.

4.2.8 Hoonestusala

Hoonestusala on ettenähtud krundi ehitusõigusega lubatud hoonete rajamiseks. Hoonestusala on määratud lähtuvalt võimalikest ehitiste vajadusest. Hoonestusalade piirid on kantud põhijoonisele, antud on piiride asukohtade kirjeldused.

4.3. Ehitiste ehituslikud tingimused

Planeeritava ala hoonestamisel lähtuda ehitisealustest pindadest, korruste arvust. Hoonete teenindamiseks on lubatud rajada vajalik tehniline taristu. Hoonete ja rajatiste absoluutkõrguseid ja väikeehitiste rajamist planeeringuga ei reguleerita.

4.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritava ala hoonestamisel arvestada piirkonna hoonestatud keskkonnaga. Hooned rajada looduslikust materjalist välisviimistlusega. Soovituslik on mitte kasutada plastikut ega muid tehismaterjale. Hoonete katusekalded 30-50°, katuste harja suunad ühel krundil paralleelselt või risti. Piirdeaiaid võib rajada kõrgusega kuni 1,5 m.

Ehitusprojektide koostamisel kooskõlastada eskiisprojekt Kohila vallavalitsusega.

4.5. Liikluskorralduse põhimõtted ja vertikaalplaneerimine

4.5.1. Autotransport

Antud planeeringu mahus ei muudeta olemasolevaid tänavaid ja nende liikluskorraldust. Juurdepääs maaüksustele on tagatud Raadiku tee kaudu, see on ja jääb kahe sõidusuunaga. Mahasõitude asukohad vastavalt põhijoonisele.

4.5.2. Parkimine

Parkimine korraldatakse planeeritavate Krookuse 6 ja Krookuse 8 maaüksustel. Parkimisplatsid on maaüksuste piires soovitatav rajada tolmuva kattega. Parkimisvajaduse arvutamisel lähtutakse võimalikust vajadusest, planeeringuga kavandatakse minimaalselt 3 autokohta krundile (sh.garaazikoht), kuid ehitusprojekti koostamise käigus võib parkla suurust ja parkimiskohtade arvu täpsustada.

4.5.3. Jalakäijad

Jalakäijatele ja jalgratastega on Kohila valla üldplaneeringuga kavandatud kergliiklustee endisele raudteetammile, mille üks eesmärke on elanike otsem ligipääs Kohila raudteejaama. Täiendavaid kergliiklusteid planeeringuga ei kavandata.

4.5.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritav ala on suhteliselt reljeefne. Planeeritava ala kõrgusmärgid jäävad geodeetilise alusplaani järgi vahemikku 52,83-54,23 m. Vertikaalplaneerimise aluseks võtta olemasolevate tänavate kõrgusmärgid. Mahasõitude kavandamisel tagada sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavatele teedele ja platsidele.

4.6. Tehnovarustus

Hoonete projekteerimisel täpsustatakse vooluhulgad ja taotletakse täpsustatud andmetega uued tehnilised tingimused. Planeeritavatele, maaüksuste sisse jäetavatele krunti läbivatele torustikele ja kaabelliinidele seatakse servituud võrguvaldaja kasuks.

4.6.1. Veevarustus

Veevarustuse rajamiseks taotleti tehnilised tingimused Kohila Maja OÜ-st. Veega hakatakse kinnistuid varustama vastavalt Kohila Maja poolt 28.09.2015 väljastatud Veevarustuse ja kanalisatsiooni Tehnilistele tingimustele Raadiku 3c kohta.

Kinnistu veevarustuseks rajada kinnistu veetorustik kinnistule, mis ühendatakse rajatud ühisveevärgi torustikuga väljaehitatud liitumispunktis Tulbi tänaval, kanalisatsioonikaevu K-23-4 läheduses oleval veetorustikul ning peab olema varustatud maakraaniga. Kinnistupiirile rajada maakraan DN 25, mis jääb ühtlasi antud kinnistu liitumispunktiks. Liitumispunkt tuleb üle anda Kohila Maja OÜ-le. Ühendus tehakse väljaspool kinnistut liitumispunktis. Liitumispunkt on tähistatud punktis 1.1 mainitud teostusjoonisel positsiooniga MK-57-5; Maakraan DN 25. Eelmainitud maakraan jääb antud kinnistu Liitumispunktiks.

Veemöödusõlm ette näha hoonesse, võimalikult välisseina lähedusse. Veemöödusõlme asukoht peab vastama lisatud joonisele ning paiknema kuivas ja valgustatud ruumis. Veemöödiku konsool peab vastama mõõtjale DN 15. Veevarustuse sisendtorul maakraanist veearvestini on haruühendused keelatud. Kõrvalhoonete, kastmiskraanide jms veega varustamiseks rajada eraldi veemöödusõlmed veetarbe mõõtmiseks ning vajadusel ka kanalisatsiooni vooluhulga arvestamiseks v.a. juhul, kui kõrvalhoonete veega varustamine toimub läbi paarvesti.

4.6.2. Tuletõrjevesi

Tuletõrjevesi saadakse Kohila ühisveevõrgu trassi hüdrantidest, mis asuvad 200 m raadiuses. Vajalik välistulekustutusvee kogus on 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi, vastavalt EVS 812-6:2012 osa 6.

4.6.3. Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni ühisvõrk rajatakse planeeringualale vastavalt Kohila Maja OÜ poolt väljastatud Tehnilistele tingimustele. Heitvee kanaliseerimiseks on kohustuslik ühineda Kohila alevi ühiskanalisatsioonisüsteemiga vastavalt Kohila Maja poolt 28.09.2015 väljastatud Veevarustuse ja kanalisatsiooni Tehnilistele tingimustele Raadiku 3c kohta.

Kinnistu reovee ärajuhtimiseks rajada kanalisatsioonitorustik kinnistule, mis ühendatakse ühiskanalisatsioonitorustikuga Tulbi tänavale rajatud kanalisatsioonikaevu K-23-4, kaevu absoluutsed kõrgused täpsustada liitumistorustiku projekteerimise käigus. Meile teadaolevate andmete kohaselt on kanalisatsiooni põhimagistraaltoru põhi 50.18, kaevu kaas 52.15.

Liitumispunkt rajada kinnistu piirile, kaevu läbimõõt 400/315. Kaev üle anda Kohila Maja OÜ-le.

Maksimaalne lubatud paisutuskõrgus liitumispunktis on liitumiskaevu kaane kõrgusmärk ja see määratakse projekteerimise käigus. Ühiskanalisatsiooniga ühenduse tegemise käigus tuleb olemasolevad kogumiskaevud likvideerida.

Sademevee, drenaažvee, sh liigvee ärajuhtimiseks liitumispunkti kinnistu piirile rajatud ei ole ning nende vete ärajuhtimine lahendatakse eraldi. Ühisvoolne lahendus on keelatud.

4.6.4. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt, soovitav kasutada energiasäästlikke lahendusi ja taastuenergiat.

4.6.5. Elektrivarustus

Planeeritaval maa- alal on olemas elektrivarustus. Planeeringu koostamise käigus taotleti Elektrilevi OÜ Ralpla- Järva regionist Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 234270, va 16.09.2015.

Elektrivarustuse osas on planeeritaval alal vajalik ligikaudne tarbimisvõimsus hoonetele. Planeeritud hoonete ja tänavavalgustuse liitumiseks Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab vastavalt detailplaneeringule 0,4 kV maakaabelliinid ja paigaldab detailplaneeringus ette nähtud kohale kahele perele ühise liitumiskilbi 3x25 A peakaitsme ja mitmetariifse aktiiv- ja reaktiivenergiat mõõtvat kaugloetava voolutrafodega arvestiga. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis. Liitumispunkt eraldi alusel liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.

4.6.6. Sidevarustus

Sidevarustust käesoleva detailplaneeringuga ei lahendata, kasutatakse mobiilside lahendusi.

4.6.7. Tänavavalgustus

Detailplaneeringuga kästiletaval maa-alal ei lahendata tänavavalgustust. Juurdepääsuteed valgustada soovi korral koos elamute hoovivalgustusega. Valgustus suunata selliselt, et see ei häiriks naabreid. Soovitavalt kasutada liikumisanduritega varustatud LED-valgustuse lahendusi.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav maa-ala heakorrastatakse. Likvideeritakse ehitusele ette jäävad viljapuud. Kõik viljapuud võib soovi korral likvideerida või asendada uute viljapuudega. Haljastuse täpsed lahendused antakse hoonete ehitusprojektidega. Uut haljastust planeeringuga ei kavandata.

Planeeritav kõnnitee ja jalakäijate ala kaetakse tolmuva kattega, täpsed lahendused antakse hoonete ehitusprojektides.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt Kohila valla jäätmehooldus eeskirjale. Prügikonteinerite asukohad määrata ehitusprojektides. Tekkivad jäätmed tuleb liigiti sorteerida jäätmete tekkimise kohas.

4.8. Ehitiste tuleohutus, kujade määramine, tuletõrje veevarustus ja päästetööde nõuded

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrusest nr. 54, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Eesti Standardist „Ehitiste tuleohutus” ja Eesti Standardist EVS812-6:2012 osa 6 - Tuletõrje veevarustus.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m. Tuletõrjevee vooluhulk: Ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks on 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi.

Kruntide sisesed kõvakattede teed ja platsid rajatakse nii, et on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes. Päästemeeskonnal peab olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud vahenditega.

Hoonete projektides täpsustatakse vastavalt hoonete veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

4.9. Kitsenduste, kaitsevööndite, servituutide ja avalikult kasutatavate alade määramise vajaduse ulatuse märkimine

4.9.1 Kitsendused ja servituudid

Ehitusõiguse ja sihtotstarbe seadmine krundile toimub detailplaneeringu alusel.

Raadiku 3c kinnistu kirdeosas on servituudivajadus, selleks on sõmitud Raadiku tn 3c ja Raadiku tn 3b omanike vahel Servituudi seadmise leping Asjaõigusleping 14.11.2013. Teeservituudi ala on ca 8 m lai ja pikkusega ca 40 m. Teeservituudi andmed on ära toodud DP lisas.

Vajalik on sõlmida Krookuse tn 8 juurdepääsuks üle Krookuse tn 6 krundi notariaalne juurdepääsutee servituud. Servituudileping sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ja enne kruntide müüki.

Vajalik on servituutide seadmine krunti läbivate tehnovõrkude kaitsevööndites vastavalt tehnovõrgu valdajaga. Juurdepääsutee alates Raadiku tn kuni kavandatavate elamukruntideni jääb erateeks. Planeeritava ala kirdeosas asub kitsendusena osaliselt Keila jõe kalda piiranguvöönd.

4.9.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd (1 meeter äärmisest kaablist)
- Maa-alune vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm (2 meetrit trassi teljest)

Kõikide planeeritavate tehnovõrkude omanike, valdajate ja kinnistuomanike vahel on vajalik sõlmida vastavalt seadusele koostöös ja kokkuleppel vastav servituudi leping kaitsevööndi ulatuses.

4.9.3. Olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus

Teed ja sellega seotud rajatised kavandatakse erateeks.

4.9.4. Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekikivate kitsenduste määramine

Planeeringualal ei asu maaparandussüsteeme.

4.9.5. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmise ja kaitsevööndite määramise

Käesoleva planeeringuga ei kavandata loodusobjektide kaitse alla võtmist.

4.9.6. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Käesoleva planeeringuga ei käsitleta Keila jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamist.

4.9.7. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine

Käesoleva planeeringua ei käsitleta kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamist.

4.9.8. Arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine

Käesoleva planeeringua ei määrata arhitektuurivõistluse nõudega alasid ja juhtusid.

4.9.9. Eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga ei määratleta avalikult kasutatavaid puhkealasid.

4.9.10. Planeeringu elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Käesoleva planeeringua ei teki vajadust sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

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

Planeeritud on turvalisuse tõstmiseks:

- Õuealade valgustamine;
- Piirete rajamine

Planeeringuga korrastatakse senine osaliselt võsastunud ja umbrohtunud ala ning luuakse hoonestatud keskkond, mis sobib ümbritsevasse miljöösse.

4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Ala planeerimisel on järgitud kehtivat seadusandlust. Hoonete rajamisega ei kaasne keskkonda saastavaid tegevusi, mürataseme olulist tõusu, õhu-, valguse-, ega muud reostust. Uute hoonete projekteerimisel ja rajamisel tuleb järgida neile esitatavaid nõudeid, standardeid ja norme.

Hoonete projekteerimisel jälgida sotsiaalministri määrust nr. 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müramõõtmise meetodid” 04.03.2002. a.

4.12. Miljööväärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud

Käesoleva planeeringuga ei määrata miljööväärtuslikke alasid, väärtuslikke üksikobjekte ja väärtuslikke põllumajandusmaid ning nende kaitse- ja kasutustingimusi.

4.13. Planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud

Antud planeeringu elluviimisega ei kaasne olulisi mõjusid looduskeskkonnale, sotsiaalseid mõjusid ning majanduslikke mõjusid.

4.13.1. Mõjud looduskeskkonnale

Planeeritav maa-ala ei asu rohevõrgustiku alal ega selle läheduses. Maaüksustel asuvaid viljapuid ei ole kaua hooldatud.

Mõju looduskeskkonnale on minimaalne, hoonetest ja rajatistest väljapool asuv ala puhastatakse võsast ja korrastatakse. Hoovide valgustuse kavandamisel lähtutakse vajadusest võimalikult vähe häirida naabreid.

4.13.2. Majanduslikud mõjud

Hoonete ja rajatiste ehitamisega ei kaasne majanduslikku mõju Kohila valla eelarvele.

4.13.3. Sotsiaalsed mõjud

Planeeringuga ette nähtud hooned ja rajatised on kavandatud eraomanike jaoks. Prognoositav on noorte perede elama asumine alale. Kokku 2 peret. Seega on võimalik sotsiaalne mõju Kohilas lasteaiale ja/või koolile- kokku 4-6 last, perearsti koormus võib kasvada kuni 10 inimese võrra.

4.13.4. Kultuurilised mõjud

Käesoleva planeeringu elluviimisega ei ole ette näha kultuurilisi mõjusid piirkonnas.

4.14. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev planeering kavandatakse ellu viia mitmes etapis.

4.14.1. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused

Planeeringu elluviimiseks on vajalikud planeeringujärgsete kruntide moodustamine, juurdepääsutee korrastamine, ühisveevärgi ning elektrivõrkudega liitumine, ehitusprojektide koostamine elamute ehitamiseks ning hoonete ja rajatiste ehitamine. Uute hoonete ehitamiseks taotletakse ehitusluba vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule.

4.14.2. Planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste järjekord

Tegevusi viiakse ellu etapiviisiliselt.

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajaliku notariaalse juurdepääsutee servituudi seadmisega;
2. Planeeringujärgsete juurdepääsutee, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimine, ehituslubade taotlemine;
3. Tehnovõrkude ja juurdepääsutee väljaehitamine;
4. Hoonete ehitamine vastavalt soovile: elamud ja abihooned;
5. Valmisehitatud hooned saavad kasutusload pärast kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude kasutuslubade olemasolu.

4.15. Planeeringumenetlus ja koostöö, kooskõlastustes esitatud nõuded, kirjalikud arvamused ja nendega arvestamine planeeringus

Menetlustoimingutena on teostatud järgnevad tegevused:

Detailplaneering on algatatud Kohila Vallavolikogu poolt, 7. detsembril 2015. a. otsusega nr 350 koos lisaga 1.

06. 2015 eskiisi avalik arutelu.

Koostööd viiakse läbi Kohila vallaga, piirinaabritega, Kohila Maja OÜ-ga, Elektrilevi OÜ Rapla- Järva Regiooniga, Päästeametiga.