

Töö number
Tellija

2020_0040
Kohila vallavalitsus
Vabaduse 1, 79804, Kohila
Telefon 4894760
e-post: vallavalitsus@kohila.ee

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki 34, 12915 Tallinn
Telefon: 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Seisund

Eskiis

Kuupäev

23.07.2020

Haigru tn 5 kinnistu detailplaneering



© Maa-ameti kaardiserver

Algatamine **26.11.2019**

Eskiisi avalik väljapanek ...

Vastuvõtmine ...

Avalik väljapanek ...

Avalik arutelu ...

Kehtestamine ...

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	5
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1.	Kontaktvöönd	6
2.2.	Kohalikud kitsendused	8
3.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	9
4.	PLANEERINGULAHENDUS.....	11
4.1.	Üldlahendus	11
4.2.	Ehitusõigus ja kruntimine.....	11
4.3.	Hoonele ja rajatistele esitatavad nõuded	12
4.4.	Teed, liiklus ja parkimine	12
4.5.	Ligipääsetavus.....	14
4.6.	Haljastus.....	14
4.7.	Jäätmekäitlus	14
4.8.	Servituudid.....	15
4.9.	Tuleohutusnõuded	15
4.10.	Keskkonnakaitse abinõud	15
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	16
5.	TEHNOVÕRGUD	17
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	19

II JOONISED

DP-01	Situatsiooniskeem
DP-02	Tugiplaan
DP-03	Põhijoonise eskiis
DP-04	Katastriüksuse plaan

III LISAD

1. Lahenduse illustratiivne 3D visualisatsioon (OÜ Raadius Arhitektid)

IV MENETLUSDOKUMENDID

- Kohila Vallavolikogu 26.11.2019 otsus nr 47: detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused 353343
- OÜ Kohila Maja 22.06.2020 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused 34007603

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

- ...

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Kohila vallavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Ivan Gavrilov

Projektijuht ja planeerija

Tellija esindaja:

Sille Rõõmus

Kohila vallaarhitekt

1. Planeeringu lähteinfo

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Haigru tn 5 kinnistu (katastritunnus 31701:001:0996, registriosa nr 6365050, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 22092 m²) kinnistule määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused jalgpalli sisehalli ning ujula ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse ka arhitektuursed tingimused, juurdepääsud, tehnovõrkudega liitumised jm detailplaneeringu ülesanded.

Ülesanded

Planeeringu ülesanded vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele ja lähteseisukohtadele on järgmised:

- Haigru tn 5 krundile ehitusõiguse ja ehituslike tingimuste määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Parkimise korraldamine ja juurdepääsude ning liikluskorralduse määramine
- Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine
- Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Vt peatükk 3.

Planeeringu koostamise alused

- Kohila valla üldplaneering 2006
- Planeerimisseadus
- Katastriüksuse plaan
- Kohila Vallavolikogu Maakomisjon 18.11.2019
- Kohila Vallavolikogu 26.11.2019 otsus nr 47: detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- Planeeringu alusinfona on kasutatud topo-geodeetilist mõõdistust, Geodeesia24 OÜ töö nr 4173-20, 22.07.2020. Lisaks on kasutatud Maa-ameti ja Regio kaardiinfot.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Rapla maakonnas, Kohila vallas, Kohila alevis Haigru tn 5 kinnistul. Vastavalt Kohila Vallavolikogu 26.11.2019 otsuse nr 47 lisale 2 on planeeringuala piiritletud Haigru tn 5 kinnistu piiridega. Seega planeeringus sisalduvad ettepanekud juurdepääsuteede kohta, mis jäävad planeeringualast väljapoole, kajastatakse perspektiivsetena.

Tabel 1. Planeeringuala kinnistud.

Aadress	Katastri tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Haigru tn 5	31701:001:0996	22092 m ²	Üldkasutatav maa 100%

Planeeringuala suurus kokku on 22092m². Planeeringu põhirõhk on kinnistul Haigru tn 5. Kinnistu on seni hoonestamata, asub tehnilise infrastruktuuri varustatud alal, paikneb planeeritud korter- ja üksikelmute piirkonnas ning piirneb planeeritava vabaaja- ja tervisespordikeskusega (suusamägi). Kinnistul kasvab noor mets (enamasti kased, männid, sekka üksikud kuused ning erinevad lehtpuud). Olemasolevat olukorda kajastab tugiplaan.



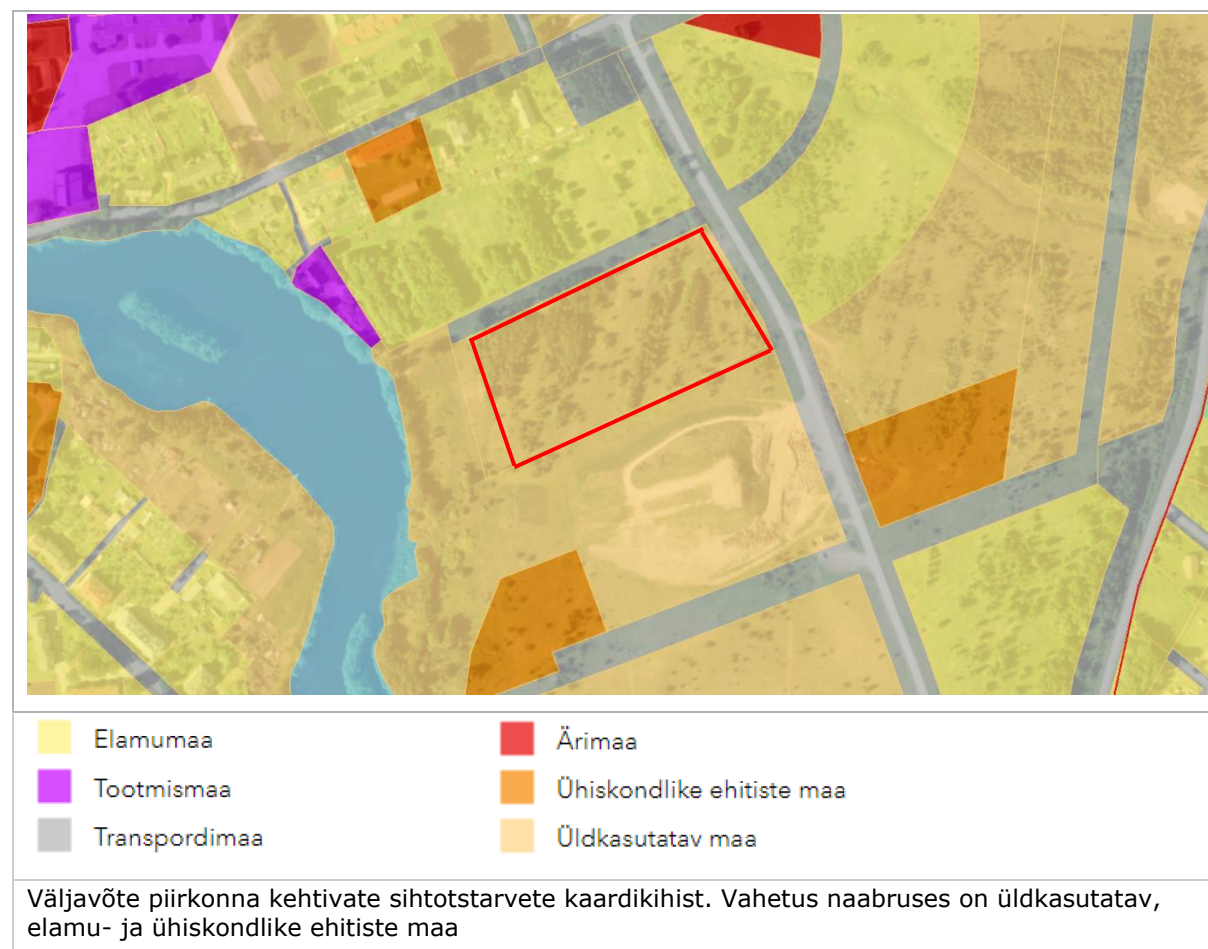
Vaade planeeritavale alale (aerofoto, Maa-ameti fotoladu)

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala paikneb Kohila alevi Ülejõe piirkonnas, kus hetkel puudub arvestatav linnaehituslik kontekst. Olulise objektidena jäävad kontaktvööndi läänes Kohila paisjärv (Keila jõgi) 50m piiranguvööndiga (piiranguvöönd ei ulatu planeeritavale kinnistule) ja idas Sõtkä tänav, mille kaudu toimub juurdepääs alale ja mis tagab ühenduse Tööstuse tänava ja Viljandi maanteega.

Kontaktvööndis puudub arvestatav kõrghaljastus ja hoonestus. Vahetus naabruses asuvad üldkasutatava maa ja elamumaa kinnistud.

Kontaktvööndi illustreerivad alltoodud väljavõtted:





Väljavõtte Maa-ameti kaardiserverilt. Vahetus naabruses puudub hoonestus või muu linnaehituslik kontekst.

2.2. Kohalikud kitsendused

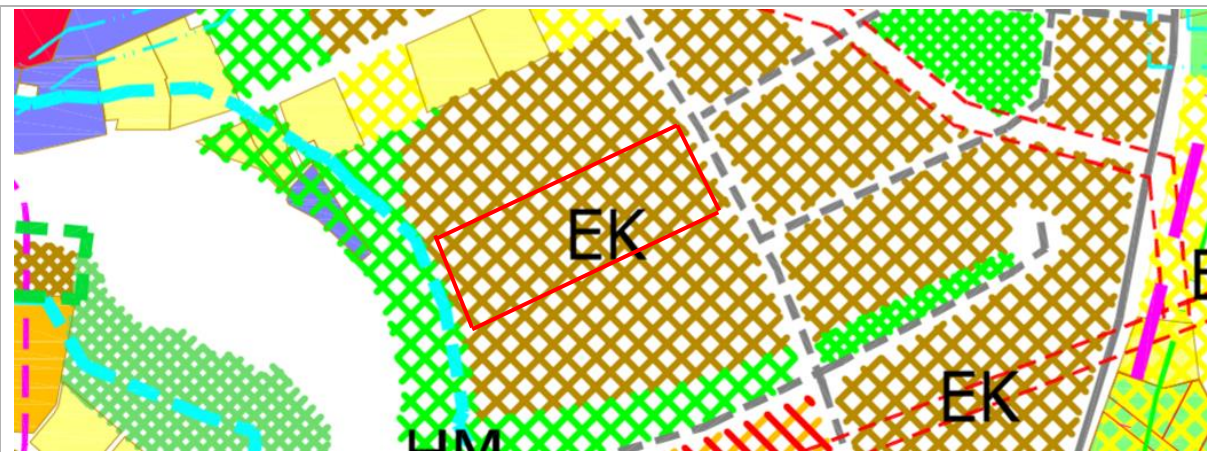
Planeeringualal puuduvad kohalikud kitsendused. Planeeringuala servani ulatub Keila jõe piiranguvöönd. Planeeringuala jääb Keila jõe väärtusliku maastiku piirkonda. Planeeringualast lõunasse jääb koostatava üldplaneeringu rohevõrgustiku ettepanekuga ala. Planeeringualal ja lähiümbruses ei ole muid teadaolevaid kitsendusi.

3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) määratud korterelamute maa (põhiliselt kahe- kolmekorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood, garaažid ja keskkonnaohutud ettevõtted) juhtotstarvet üldkasutatava hoone maaks ning määrata ehitusõigus jalgpalli sisehalli ja ujula püstitamiseks, mistõttu sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Arvestades, et antud kinnistu on seni hoonestamata, asub tehnilise infrastruktuuriga varustatud alal, paikneb planeeritud korter- ja üksikelamute piirkonnas ning piirneb planeeritava vabaaja- ja tervisespordikeskusega (suusamägi), on täiendava elanikke teenindava kasutusfunktsiooni sissetoomine põhjendatud ning on seotud avaliku huvi olemasoluga. Haigru tn 5 kinnistule jalgpalli sisehalli ja ujula rajamine aitab tõsta linnaruumi kasutamise intensiivsust piirkonnas.

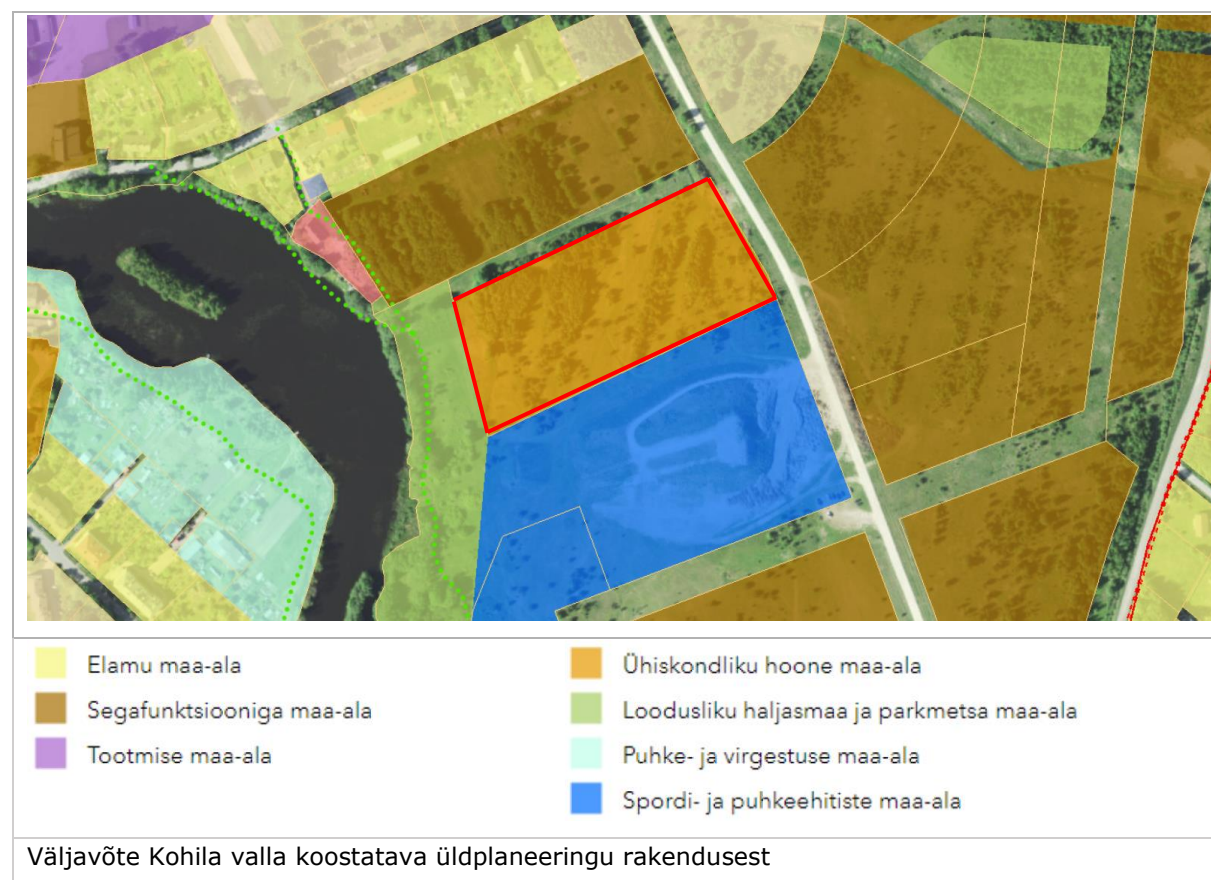
Kohila valla koostatavas üldplaneeringus on käesolevale kinnistule tehtud ettepanek määrata maakasutuse juhtotstarbeks ühiskondliku hoone maa, seega on planeeringuga kavandatud küll kehtiva ÜP suhtes muutev, kuid kooskõlas valla ruumilise arengu eesmärkidega.

Väljavõttena kehtivast üldplaneeringust näeb planeeringuala välja selline:



Väljavõte Kohila valla kehtivast üldplaneeringust

Kohila valla koostatava üldplaneeringu rakenduses on kajastatud ettepanek muuta kinnistu maakasutuse juhtotstarvet ühiskondliku hoone maaks:



Seega on kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek põhjendatud.

4. Planeeringulahendus

Planeeringulahenduse välja töötamisel on arvestatud kinnistu ehituslike võimaluste, juurdepääsude ja perspektiivse ümbritseva hoonestusega sellisel määral, nagu seda võimaldab DP koostamise hetkel saadaval olev info. Hoonemaht tuleneb kavandataivate funktsioonide orienteeruvast ruumivajadusest ja planeeringu alusinfoks olevast 3D visualisatsioonist.

Planeeringulahendus hoone mahu ja asukoha osas täpsustub hoone projekteerimise etapis planeeringuga etteantud piirides.

4.1. Üldlahendus

Kinnistu on funktsionaalselt jagatud pooleks. Heade juurdepääsuvõimalustega kirdeosas on autode parkimisplats. Jõepoolses osas on soovituslik/orienteeruv spordihoone asukoht, mis võimaldab ehitusprojektiga kavandada jõe poole avaneva hoone. Planeeringuga nähakse ette, et kinnistu hoonestuala ulatub kinnistu jõepoolses küljes kinnistu piirini, et jätta võimalus kujundada planeeritav hoone perspektiivse jõepromenaadi ehitusjoone dominandiks. Kinnistu kagu- ja loodepiiridest on hoonestusala kaugus kinnistu piiridest 4m. Parkimisplats ei ole kaetud hoonestusala. Antud lahendus kuulub täpsustamisele planeeringu põhilahenduses.

Parkimisplatsi perimeetril on jäetud ruumi kõrghaljastuse puhvriks. Parkla võimaliku perspektiivse riskasutuse ja sujuvama liikluskorralduse huvides on ette nähtud sissesõidud nii otse Sõtkä tänavalt, kui Haigru 5 ja Haigru 6 kinnistute vaheliselt läbisõidult, samuti võimalus perspektiivseks ühenduseks Sõtkä 3 kinnistuga (perspektiivne vabaaja- ja tervisespordikeskus ja suusamägi).

Sisehalli ja ujula hoonele on ettenähtud maksimaalne korruselisus kuni 3 korrust. Arvestades jalgpalli sisehalli ruumivajadusega on maksimaalne kõrgus maapinnast piiratud 20 meetriga, mis on kõrgem, kui perspektiivne korterelamutest naaberhoonestus. Seetõttu tuleb hoone projekteerimise etapis tagada kõrge arhitektuurne kvaliteet.

Linnaehitusliku konteksti puudumisel ja hoone kohaliku dominandi rollist lähtudes on kinnistu täisehitusprotsendiks määratud kuni 40% ja kinnistu hoonestustiheduseks kuni 0,6.

4.2. Ehitusõigus ja kruntimine

Kinnistu piirid ei kuulu muutmisele. Planeeritava alaga hõlmatud kinnistu on positsioon 1 (POS1).

POS1 on lubatud üks põhihoone, milleks on jalgpalli sisehall mõõtmetega ca 60x100m ja ujula, mida tuleb püstitada hoonestusala piirides. Joonisel kajastatud planeeritava hoone illustratiivne asukoht on näidatud indikatiivsena ning see täpsustub hoone projekteerimise käigus.

Lisaks põhihoonele on lubatud püstitada ehitisealuse pinnaga 0...20m² ja kuni 5m kõrged hooned ja rajatised Ehitusseadustikus ettenähtud korras ka väljapoole hoonestusalast, kuid sellised hooned ja rajatised peavad olema põhihoone funktsiooni toetavad, nagu nt pergola, katusealune jalgrattaparkla, väljõusaal vms. Nimetatud rajatised ja hooned tuleb kavandada arhitektuurselt ja mahuliselt sidusatena põhihoonega ja kooskõlastada Kohila vallavalitsusega.

Tabel 2. Pos 1 kinnistu ehitusõiguse näitajad.

Näitaja	POS1
Kinnistu aadress	Haigru tn 5
Kinnistu suurus, m ²	22092
Max hoone ehitisealune pind, m ²	9000

Haljastuse osakaal, min	15%
Max hoone kõrgus maapinnast, m	20
Katuseharja/räästa abs. kõrgus EH2000 süsteemis, m (max)	75.2
Max hoonete arv krundil	1
Max korruselisus maapealne/maa-alune	3/0
Tuleohutusklass	TP1
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. detailplaneeringu liigile	AS* ¹ 100
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. katastriüksuse liigile	Üh* ² 100
Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa vast. detailplaneeringu liigile, m ² (max)	14000
Katusekalle	0...30°
Servituudi vajadus	-
Märkused:	
1. AS – spordihoone- ja kompleksi maa	
2. Üh – ühiskondlike hoonete maa	

4.3. Hoonele ja rajatistele esitatavad nõuded

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevaid nõudeid ja põhimõtteid:

- Katuse kalle ja tüüp: 0...30 kraadi, katuse tüüp täpsustada ehitusprojektiga;
- Hoone välisviimistluse materjalid: kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat, metall vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid;
- Fassaadid paralleelselt kinnistu piiridega, v.a. jõepoolne fassaad
- Arvestada, et kavandatavast kompleksist saab piirkonna nn ruumiankur, väikevormide ja materjalide valikul võimalusel arvestada nende potentsiaalseid kasutusvõimalusi naaberkinnistuste elanike ja kasutajate poolt ja samas stiilis väikevormide kasutuse võimalikkust naaberarendustel, eelkõige suusamäe kinnistul
- Funktsionaalse sobivuse puhul kaaluda 1. korruse avatust tänavaruumi ja jõe suhtes ja suuremat kõrgust võrreldes teiste korrustega;
- Hoone eskiis koostada Kohila vallavalitsusega
- Kinnistut piirdeaia mitte ümbritseda. Kinnistu perimeetril on lubatud kuni 1m kõrgusega tihe hekk, millesse on rajatud piisav hulk läbipääse tänava ja potentsiaalse jõepromenaadi suunas

4.4. Teed, liiklus ja parkimine

Sõidukite (sh teenindava transpordi) juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud Sõtka tänavalt ja Haigru 5 ja 6 vaheliselt läbisõidult. Arvestades parkla suurusega on soovitatav rajada

vähemalt 2 juurdepääsuga parkla, nagu on näidatud põhijoonisel. Täpne liiklusskeem lahendada ehitusprojektis.

Jalakäijate juurdepääsud tagada nii Sõtkä tänavalt ja Haigru 5 ja 6 vaheliselt läbisõidult kui ka perspektiivse jõepromenaadi ja suusamäe poolt.

Kuna tegu on avalikult kasutatava hoonega, siis on kvaliteetsed kergliiklejatele mõeldud ühendused kriitilise tähtsusega. Hoone projekteerimisel tagada, et hoone sissepääse teenindavad tänavavõrguga hästi integreeritud kõnniteed. Võimalikult palju tuleb välistada jala või rattaga saabujal vajadust liikuda läbi parkla. Kinnistustisest jalg- ja jalgrattateede kavandamisel tuleb anda eelisõigus ning võimalikult mugav ühendus kergliiklejate seisukohast lähtuvalt. Soovitav on ehitusprojektis lahendada kergliiklejate põhijuurdepääs Haigru 5 ja 6 vaheliselt läbisõidult. Kinnistu juurdepääsutee projekteerimisel pöörata tähelepanu liiklejate ohutusele väljumisel linnatänavale.

Teede ja parkla projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Parkimine planeeritaval alal on lahendatud krundisisesele.

Detailplaneeringus on parkimiskohtade arvutus tehtud lähtuvalt III-V linna klassi linnakeskuses paikneva spordisaali ja ujula parkimismääratist vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kui kinnistule projekteeritakse muu ühiskondliku funktsiooniga hoone, tuleb sellele tagada normatiivne arv parkimiskohti nii sõiduautodele kui jalgratastele või vähendada hoone kavandatav suletud brutopind.

Sõiduautode parklas on soovitatav kasutada asfaldi kõrval või asemel muud looduslikku tolmuvaabakatendit, nt betoonkivi, graniitkivi vms. Mitte kasutada murukivi kõnniteedel ja puuetega inimeste parkimiskohtadel, kuna see põhjustab liikumisraskusi abivahenditega liiklejatele.

Tabel 4. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Krundi aadress / aadressi ettepanek	Hoone tüüp	Parkimismääratist arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimis-kohtade arv
1	Haigru tn 5	Spordisaal, ujula	Sõiduauto (SA) 14000 x 1/80=175	SA 175	SA 178 ^{*1}
2			Buss (B) 3 kohta	B 3	B 3
			KOKKU	SA 175 B 3	SA 178 B 3
Märkused:					
1. Sh min 3 kohta puuetega inimeste sõidukitele. Nende asukoht ei ole näidatud põhijoonisel, kuna sõltub hoone arhitektuurilisest lahendusest tulenevast peasissepääsu asukohast. Täpsustada ehitusprojektiga.					

NB: parkimismääratist on arvatud lähtudes maksimaalselt võimalikust suletud brutopinnast 14000m². Kuna on tõenäoline, et sellist brutopinda ehitusprojektiga ei kavandata, tuleb projekteerimise etapis parkimiskohtade arvu täpsustada.

Jalgrattaparkimiskohtade osas näeb ujula normatiiv ette ca 10...20 parkimiskohta hoone kohta. Arvestades kompleksi mugavalt ligipääsetava asukohaga ja kergliikluse eelistamise vajadusega tuleb kinnistule rajada minimaalset 20 jalgrattakohaga parkla, kuid seda arvu on soovitatav suurendada. Kuna piirkond üldiselt soosib jalgrattaga liiklemist, tuleb pöörata tähelepanu projekteeritava hoone ligipääsetavusele jalgrattaga ja selle parkimisvõimalustele. Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist ja võimalusel paiknema kaetult. Kui jalgrataste parkimine õuealal ei ole lahendatav, tuleb see lahendada hoone mahus tänavatasapinnas. Vastav hoiuruum peab olema ligipääsetav ilma treppideta.

Pidades silmas võimaliku raviujumise, taastusravi vms funktsiooni ja igapäevast kasutust eakate ja puuetega inimeste poolt tuleb tagada väga hea ligipääs kinnistule ja hoonele ning kinnistustisesele

liikumisvõimalused puuetega inimestele, st juurdepääsud ja kinnistusesed liiklusteed peavad olema projekteeritud ilma astmeteta ja järsude pandusteta. Kui hoone sissepääs projekteeritakse maapinnast kõrgemale, tuleb see varustada nõuetekohase kaldteega. Samuti tuleb tagada ratastoolide, lastekäru- jm liikumisvahendite hoiuvõimalused siseruumides.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui projekteerime etappis näha ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hoone, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arvu. Sellisel juhul on soovitatav parkla pinda vähendada.

4.5. Ligipääsetavus

Tulenevalt planeeritava hoone perspektiivsest kasutusprofiilist tuleb maksimaalselt arvestada ligipääsetavuse tagamise põhimõtetega. Korrustevahelisel liikumisel näha ette liftid. Avaliku hoone puhul lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määruses nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“ sätestatud ligipääsetavuse nõuetest. Soovitatav on lähtuda ka asjakohasest heast tavast, milleks on eelkõige järgmine:

1. „Ehitatud keskkonna ligipääsetavus nägemispuudega inimestele. Projekteerimisjuhend“

<http://pimedateliit.ee/juhttee/>;

2. „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine“

<http://www.astangu.ee/kohandused/kasulikud-materjalid/kaasav-elukeskkond/>;

3. „Ligipääsetav hoone ja keskkond. Projekteerimisjuhend“;

4. ISO standardid (nt ISO 21542:2011 „Building construction – Accessibility and usability of the built environment“).

4.6. Haljastus

Kinnistul kasvavad üksikud ehitusalasse jäävad puud ja võsa. Kinnistu ja piirkond laiemalt vajab täiendavat haljastust eelkõige autoliiklusest tulenevate häiringute minimeerimiseks. Ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema erialase pädevusega haljastuse spetsialisti poolt koostatud haljastusprojekt, mis käsitleb nii dekoratiivhaljastust kui ka parkla perimeetrile rajatavat rohepuhvrit. Täpsed tingimused kõrghaljastuse likvideerimiseks ja asendamiseks tuleb täpsustada Kohila vallavalitsusega ehitusprojekti koostamise staadiumis. Maapinnaga ühendatud haljasala osakaal kogu planeeritavast alast peab olema minimaalselt 15%. Eelistatud on kompaktsed ning terviklikult toimivad haljasalad. Haljasalalt näha ette võimalus pääseda otse perspektiivsele jõeepromenaadile.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoonete, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

4.7. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumise asukoht paigutada hea

juurdepääsuga asukohta, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset vaadet. Eelistatud on jäätmekonteinerite aedik, mida lahendatakse arhitektuurses projektis koos põhihoonega.

4.8. Servituudid

Servituutide seadmise vajadus täpsustub planeeringu põhilahenduses.

4.9. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele. Kuna tegu on avaliku hoonega, kus võivad viibida lapsed, eakad ja puudega inimesed, on hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP1.

Hoone kasutusviis on IV (kogunemishoone: spordihoone). Vastavalt OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele tuleb tuletõrjevee saamine lahendada magistraaltorustikule rajatavate hüdrantide ja/või tuletõrjevee mahutite baasil. Väliskustutusvee normvooluhulk on 30l/s 3 tunni jooksul (või 2 tunni jooksul, kui hoone projekteeritakse AKS-ga), millega tuleb arvestada veetorustiku tööprojekti hüdrandi kavandamisel. Kui vastavat hüdranti ei ole tehniliselt võimalik rajada, tuleb kompenseerida puuduolev veemaht kohapealsete veemahutitega, milliste ruumivajadus määrata hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Nõuded tuletõrjeveevarustusele täpsustuvad ehitusprojekti vastavalt projekteeritud hoone funktsioonile.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Hoone sisemine tuletõrjeveevarustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

4.10. Keskkonnakaitse abinõud

- Liiklusrüüa ja tehnoseadmetest tulenev müra hoolekandeesutuse elu- ja magamisruumides peab vastama Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" § 6 p2, § 7 p7 lubatud müra normtasemele;
- Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Eesti radooniriski levilate kaardile asub planeeritav kinnistu madala kuni normaalse radoonisisaldusega pinnase piirkonnas. Kuna planeeritava alal võib esineda karstinähtusi, mis suurendavad radooniriski, ja seoses võimaliku ohuga suure hulga inimeste tervisele tuleb hoone projekteerimisel kohustuslikus korras tellida hoone kavandatud asukohas radooniuuring, mille tulemuste põhjal on võimalik hinnata radoonitõrje meetmete vajalikkust ja anda täpsed lahendused hoone ehitusprojekti vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Planeeringus kavandatud tegevusega kaasnevad võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirneb planeeritava kinnistu ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolmu. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoone ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- territooriumi visuaalne piiritlemine haljastuse ja pinnakatetega;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

5. Tehnovõrgud

5.1. Üldinfo

Peatükk täpsustab planeeringu põhilahenduses. Planeeringus kajastatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja kuuluvad täpsustamisele hoone projekteerimise käigus vastavalt hoone suurusele paiknemisele ja sihtotstarbele. Käesoleva planeeringu lisadeks olevad tehnilised võrguoperaatorite tingimused ei ole aluseks detailplaneeringule järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamisel.

5.2. Veevarustus

Planeeritud hoone veevarustus lahendatakse vastavalt OÜ Kohila Maja 22.06.2020 tehnilistele tingimustele. Nimetatud tingimused on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa. Olmeveega varustamiseks (45 m³/d (Q_{kesk}) ja 60 m³/d (Q_{max})) rajatakse veetorustik ja liitumispunkt, mis ühendatakse olemasoleva ühisveevärgi torustikuga Sõtkä tänaval, mille tarbeks rajatakse uus sadulühendus Tehnovõrkude koondplaani näidatud asukohas. Torustik rajatakse PE või PP plasttorudest, nominaalrõhule PN 10 ning markeeritakse kontrolltraadiga varustatud märklindiga. Liitumispunkt ühisveevärgiga liitumiseks on planeeritud avalikult kasutatavale maale, 1m väljaspoole kinnistu piiri.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk vähemalt kahekordsele hoonestusele. Kolmekorruselise hoone projekteerimise korral lahendada rõhutõstemeetmed ehitusprojektiga.

Veevarustuse ühisvõrgu magistraaltorule Sõtkä tänaval on planeeritud tuletõrjehüdrandi rajamine, eesmärgiga tagada väliskustutusvee vooluhulk 30l/s 3 tunni jooksul. Kui see osutub tehniliselt võimatuks, rajatakse tuletõrjeveemahutid (vt Tehnovõrkude koondplaan).

5.3. Reovee kanalisatsioon

Planeeritud hoone reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt OÜ Kohila Maja 22.06.2020 tehnilistele tingimustele. Nimetatud tingimused on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Veeettevõtte poolt tagatavad reovee vastuvõtu kogused DP alalt on 15 m³/d (Q_{max}). Planeeritud hoone tarbeks vajaliku vastuvõetava reovee kogus (m³/päev) on tehniliselt võimalik juhul, kui rekonstrueeritakse Sõtkä tänaval asuv reoveepumpla RP -19. Reoveed juhitakse isevoolselt Sõtkä tänaval asuvasse kanalisatsiooni pumplasse RP-19. Selleks rajatakse liitumiskaev kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, tänavamaale. Liitumiskaevu mõõdud - min DN põhitorule on 160 mm ja tõusutorule 400 mm. Isevoolne ühiskanalisatsioonitorustik nähakse ette minimaalselt DN 160 PVC või PP plasttorudest SN8.

Sademevee juhtimine reovee kanalisatsioonisüsteemi on keelatud.

Hoone projekteerimise käigus võib kirjeldatud lahenduse asemel kasutada ka survekanalisatsiooni vastavalt tehnilistele tingimustele.

5.4. Sademevee kanalisatsioon

Piirkonnas puudub sademeveekanalisatsiooni võrk ja sademevee, drenaažvee, sh liigvee ärajuhtimine ühisvoolsena on keelatud ning nende vete ärajuhtimine lahendatakse eraldi. Sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses kinnistu piires. Selleks tuleb võimalusel kasutada vett läbilaskvaid katendeid parklas. Kõva kattega pindadelt ja katustelt kogutavat sadevett tuleb puhastada võimalikust saastest kinnistusesiselt, kasutades õli- ja liivapüüduid. Detailplaneeringu

põhilahenduse kooskõlastamise käigus hinnatakse sadevete viibetiigi rajamise võimalikkus ja otstarbekus. Kogutud ja puhastatud sadevesi, mida ei ole võimalik immutada pinnasesse kinnistuseseselt, juhitakse torustikuga Keila jõkke, mille tarbeks tuleb taotleda vee erikasutusluba. Tehnovõrkude koondplaani näidatud õlipüüdurite ja kinnistusesese sademeveekanaliseerimise asukohad on põhimõttelised ja kuuluvad täpsustamisele ehitusprojektis.

Kinnistu kõva kattega pindadelt valguva sadevee vooluhulga puhul arvestatakse tipukoormusega ca 200l/s, mida tuleb täpsustada ehitusprojektis. Sademevett on soovitatav kasutada ka kastmiseks. Sademevee juhtimine reovee kanalisatsioonisüsteemi on keelatud.

5.5. Elektrivarustus

Planeeritud hoone elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 353343. Nimetatud tingimused on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa.

Kinnistul nähakse ala uue komplektalajaama rajamiseks tänava äärde. Alajaama teenindamiseks jääb ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Salutaguse 10kV õhuliini mastist 8. Alajaama kõrvale kinnistu piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Planeeringuga on kavandatud 3x500A võrguühendus. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ehitusprojektis ette maakaabliga.

Elektrirajatiste servituudialad ja kaitsetsoonid täpsustatakse planeeringu põhilahenduses.

5.6. Välisvalgustus

Kinnistusesene välisvalgustus lahendada koos hoone projektiga hoone elektrisüsteemi baasil. Tänavavalgustusele eraldi tehnilisi tingimusi ei ole taotletud. Sõtkä tn tänavavalgustus kuulub lahendamisele tänava projektis. Seoses käesoleva planeeringuga ei ole ettenähtud olemasoleva tänavavalgustuse ümberehitamist.

5.7. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks nähakse ette uue sidekanaliseerimise trassikoridor Tööstuse 25b krundi kõrval paiknevast T7 sidekaevust planeeritava krundini. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0.7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alla. Täpsed lahendused anda trassi tööprojektis.

5.8. Soojusvarustus

Kuulub lahendamisele detailplaneeringu põhilahenduses.

6. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asutud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte kokkuleppel. Koostöö käigus pannakse paika avalike rajatiste ja infrastruktuuride rajamise maht ja finantseerimise tingimused.

Tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt asjaosaliste kokkulepetele.