

PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid
2. Kontaktvööndi analüüs.
3. Seos kõrgema astme planeeringutega
4. Detailplaneeringu eesmärk
5. Olemasolev olukord
 - 5.1. Asukoht, maaomand
 - 5.2. Olemasolevad hooned
 - 5.3. Olemasolev haljastus
 - 5.4. Olemasolev tehnovarustus
 - 5.5. Olemasolevad piirangud
6. Planeerimislahendus
 - 6.1. Krundijaotus
 - 6.2. Krundi ehitusõigus
 - 6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded
 - 6.4. Piirded
 - 6.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus
 - 6.6. Vertikaalplaneerimine
 - 6.7. Heakorrastus ja haljastus
 - 6.8. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus
7. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 7.1. Veevarustus
 - 7.2. Kanalisatsioon
8. Elektrivarustus
9. Sidevarustus
10. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine
11. Tuleohutusabinõud
12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
13. Planeeringu elluviimise tegevuskava

II JOONISED

- | | |
|-------------------------------|---------|
| 1. Asendiskeem | |
| 2. Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis, tehnovõrkudega | M 1:500 |

III KOOSKÕLASTUSED

IV DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

1. Kohila Vallavalitsus 19. mai 2017 korraldus nr 110 Otsa-Ojanurme kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine
2. Otsa-Ojanurme kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad nr 007/16
3. Teade detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade andmise kohta, väljavõte ajalehest
4. Kohila Vallaleht

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

1.1 Kohila valla üldplaneering 2006.

1.2 Planeerimisseadus.

1.3 Kohila Vallavolikogu Maakomisjoni 22.11.2016 protokoll nr 32.

Planeeritava ala skeem algatamise juurde (Lisa 2).

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Kohila valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ EmPe Geodeesiapoolt mõõdistatud topo-geodeetilist plaani (töö nr 623, 2010.a.) ja Jaagu Kinnisvara OÜ poolt mõõdistatud topo-geodeetilist plaani (töö nr 2017-130, 2017.a.).

2. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala asub Aespa alevikus Ojanurme ja Viljaku tee äärsel alal. Põhjast ja idast külgneb planeeritav ala Ojanurme transpordimaaga. Läänest Ojanurme tn 10, Ojanurme tn 8, Ojanurme tn 6, Ojanurme tn 4 ja Ojanurme tn 2 elamumaadega ning lõunast osaliselt Ojanurme transpordimaaga ja Viljaku tn 10, Viljaku tn 8, Viljaku tn 6, Viljaku tn 4 ja Viljaku tn 2 elamumaadega.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Ojanurme ja Viljaku teelt.

Lähimad keskused kus asub kool, lasteaed ja pood on vallasiseselt Hageri ja Kohila, liisaks naabervallas asuv Kiisa alevik. Piirkonnal on hea rongiühendus Tallinnaga. Lähimad bussipeatus asub Kiisa-Kohila teel ca 300m kaugusel.

3. Seos kõrgema astme planeeringutega.

Planeeritava maaala juhtiv sihtotstarve üldplaneeringu järgi on haljasala ja parkmetsa maa. Otsa- Ojanurme kinnistu detailplaneering on osaliselt vastuolus valla üldplaneeringuga, kuid ei muuda üldplaneeringu põhilahendust. Naabruses asuvad endised suvilaühistud, kus krundi suurused on vahemikus 900-1200m m². Naaberhoonestus on valdavalt kuni kahekorruline (teine korrus katusealune) viilkatusega, sekka mõni madala kaldega või lamekatusega suvila- elamu. Planeeritav krundijaotus toetab ja ei ole vastuolus lähiümbruse olemasoleva krundikava ja tänavavõrguga.

Väljavõte Kohila valla üldplaneeringust



4. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on seitsme uue elamumaa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine seitsme üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks üldplaneeringuga ette nähtud haljasala ja parkmetsa alal. Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

5. Olemasolev olukord

- 5.1 Planeeringuga haaratud maaala suurus on 23 658 m²;
- 5.2 Planeeritav ala asub Aespa alevikus Ojanurme ja Viljaku tänava äärsel alal;
- 5.3 Planeeringualal puuduvad ehtisregistri andmetel ehitised ja rajatised (kinnistul asunud ebaseaduslikud kuurid on tänaseks päevaks lammutatud);
- 5.4 Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa;
- 5.5 Planeeritava maa-ala juhtiv sihtotstarve üldplaneeringu järgi on haljasala ja parkmetsa maa;
- 5.6 Põhjast ja idast külgneb planeeritav ala Ojanurme tänava transpordimaaga. Läänest Ojanurme tn 10, Ojanurme tn 8, Ojanurme tn 6, Ojanurme tn 4 ja Ojanurme tn 2 elamumaadega ning lõunast osaliselt Ojanurme tänava transpordimaaga ja Viljaku tn 10, Viljaku tn 8, Viljaku tn 6, Viljaku tn 4 ja Viljaku tn 2 elamumaadega;
- 5.7 Planeeritaval alal paiknevad 3 puurkaevu (Ehtisregistri andmetel ebaseaduslikud ja tuleb likvideerida) koos veehaarde piirangutega;
- 5.8 Juurdepääs planeeritavale alale toimub Ojanurme ja Viljaku tänavalt.

6. Planeerimislahendus

6.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Otsa- Ojanurme kinnistu seitsmeks elamumaa krundiks ja üheks üldmaa krundiks. Planeeritav krundijaotus toetab ja ei ole vastuolus lähiümbruse olemasoleva krundikava ja tänavavõrguga.

6.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2(põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	220+80m ² (põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2(põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	220+80m ² (põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2(põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	220+80m ² (põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	220+80m ² (põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2(põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	220+80m ² (põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2(põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	220+80m ² (põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2(põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	220+80m ² (põhihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve	üldmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	5m

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse risti või paralleelselt tänavaäärse krundipiiriga (tänavapoolsete ehituskeelualade laius 5 m). Ühe kinnistu hoonete katuseharjajooned peavad olema omavahel kas paralleelsed või risti. Keldrite rajamine ei ole lubatud, kuna ala on liigniiske. Elamute esimese korruse põrand projekteerida 40-60 cm olemasolevast maapinnast. Planeeritavale maa- alale rajatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus ümbritsevasse keskkonda.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena välisvoodriks kasutada puitu ja krohvi. Lubatud on ka erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine. Hoonete välisvoodriks ei ole lubatud kasutada plekki ja ümarpalki.

Hoonete katusekattematerjalidena on soovituslik kasutada kivi, plekki ja bituumenit.

Palkmajad antud planeeringu alal lubatud ei ole.

Puitelamuid ja kiviellamuid antud planeeringu alal ei grupeerita.

20 – 45° kaldkatusega mahtude omavaheline kombinatoorika, valdavalt viilkatused 1-2 suure vintskapiga. Murtud katused on keelatud. Lubatud on kasutada katuseaknaid.

Hoone projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks TP-3.

6.4. Piirded

Kruntide piirded kuni 1,5m kõrgused võrkpiirded, tänava äärsed puitlipp.

6.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale juurdepääs on Ojanurme ja Viljaku tänaval.

Parkimine on lahendatud kinnistu piires. Igale elamumaa krundile on planeeritud 3 parkimiskohta. Juurdepääsutee rajamisel avalikult kasutatavale teele, peab säilima piirkonna ühtne toimiv sadevee lahendus.

6.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine teostatakse iga ehitusprojektiga eraldi. Kinnistu pinda ei tõsteta üle 0,5m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt

hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele. Eelvooluna kasutada Viljaku ja Ojanurme tänavate olemasolevaid kraave. Juurdepääsutee rajamisel avalikult kasutatavale teele, peab säilima piirkonna ühtne toimiv sadevee lahendus.

6.7. Heakorrastus ja haljastus

Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel ning tee- ehitusel tuleb alevikus säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse tänavaäärse kõrghaljastuse loomise vajadusega.

Planeeritaval maa-alal olevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Vajadusel teha sanitaar- ja kujundusraiet.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete jaoks paigutada kruntidele prügikonteinerid ja komposterid. Võimalusel rakendada jäätmete sorteerimist erinevate prügikastide abil.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

6.8. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Servituutide planeerimise vajadus puudub.

7. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kohila Vallavolikogu 29.09.2015. a määrusega nr 13 kinnitatud Kohila valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016-2027 alusel rajatakse nimetatud piirkonda ühisveevarustussüsteem. Pärast ühistrasside valmimist tuleb puurkaevud ja reoveemahutid likvideerida ning ühineda ühistrassidega. Piirkonna vee- ja kanalisatsioonitrassid on projekteeritud Sweco Projekt AS tööga nr 17240007209 „Aespa ÜVK projekteerimistööd“ ning lahendus on kooskõlastatud Kohila Maja OÜ-ga.

7.1. Veevarustus

Lahendatakse ÜVK võrkude paasil. Igale planeeritavale krundile on ette nähtud liitumispunkt tänavamaaalal.

7.2. Kanalisatsioon

Lahendatakse ÜVK võrkude paasil. Igale planeeritavale krundile on ette nähtud liitumispunkt tänavamaaalal.

8. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Elektrilevi Tallinn- Harju Piirkonnalt taotletud tehnilistele tingimustele nr: 304342.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Vilivere-11 alajaamast tuuakse igale kinnistule toide uue madalpingekaabliga. Kinnistutelele paigaldada liitumiskilp sokliil eramud 8x(3x20A) ja pumpla 3x10A.

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud sobilikku ja ligipääsetavasse kohta liitumiskilp Vilivere-11 ja Vilivere-2 AJst. 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). Liitumiskilbi asukoht ei sega jalakäijate ega transpordi liiklust. Liitumiskilbid on teenindatavad üldkasutatavalt territooriumilt. *Planeeringu alusel koostatud tööprojektid kooskõlastada täiendavalt (juurdeehitused, haljastus, parklad, uued tehnotrassid jms). Kaevamis-, ladustamis- ja süvendamistööd liinide kaitsetsoonis või selle vahetus läheduses tuleb kooskõlastada täiendavalt, mille eelduseks on eelnevalt kooskõlastatud tööprojektide olemasolu.

9. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud raadioside teel.

10. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Antud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Kahjulik mõju keskkonnale puudub kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnorajatiste ja –võrkude väljaehitamine ning nende korrektse toimimise tagamine;
- tolmuwabade sõidu- ja kõnniteede rajamine;
- kõrghaljastuse rajamine ja selle hooldamine;
- prügi esmane käitlemine kruntidel ja olmejäätmete äraveo korraldamine.

11. Tuleohutusabinõud.

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr. 17, 30. 03. 2017.a ja EVS 812-7:2018.

11. 1. Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on elamumaale planeeritavatel ehitistel:

- elamukrunt- TP3
- korruste arv – 2

Krundile rajatava hoonestuse nõrgim tulepüsivusklass on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule.

Sama krundi hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseksiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nende vaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Üheks hooneks saab lugeda hoonetekompleksi vaid nendel juhtudel, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning asuvad samal kinnistul. Kusjuures ka sellisel juhul peavad olema moodustatud kasutusotstarbest tulenevad tuletõkkeseksioonid ning nende hoonete summaarne kogupindala ei tohi olla suurem kui: — 400 m² TP3- klassi hoonete puhul.

Hoonerühmade vaheline st naaberkinnistu ehitiste vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit). Lubatud hoonestusalast väljapoole on hoonete rajamine keelatud (sh 0-20 m² ja kuni 5m kõrged hooned).

11. 2. Tuletõrje välisveevarustus

Hoone kustutamiseks vajalik normatiivne veevajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul, vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013- Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus. Tuletõrjevesi võetakse hüdrantidest Viljaku ja Ojanurme tänavatel.

12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirde, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukse, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumade kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve. Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

13. Planeeringu elluviimise kava

- kinnistute moodustamine
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste, haljasalade ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Kohila Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Koostas: Vilja Alumets