



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-15-2022

Detailplaneeringu ID: 111512

RAPLA MAAKOND, KOHILA VALD
AESPA ALEVIKUS PÕHJAKODU KINNISTU
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:

Kohila Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Varainvest OÜ

Detailplaneeringu koostas:

Paabor Projekt OÜ

Koostaja:

Marlen Paabor

magistrikraad maastikuarhitektuuris

Diplomi nr MB007187

/allkirjastatud digitaalselt/

Kontrollis:

Gerly Toomeoja

Volitatud maastikuarhitekt (tase 7)

kutsetunnistuse nr 152112

/allkirjastatud digitaalselt/

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Olemasolev olukord	6
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	10
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	11
7. PLANEERINGULAHENDUS	12
7.1. Krundi hoonestusala määramine	12
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	12
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	13
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	14
7.5 Ehitistevahelised kujud	16
7.6 Tehnovõrkude lahendus	17
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	22
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	22
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	23
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	24
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	24
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	26
Detailplaneeringu koosseis	
• Detailplaneeringu seletuskiri	
• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	M 1:5000
• Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
• Joonis 3 – Tugiplaan	M 1:500
• Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega	M 1:500
• Joonis 5 – Põhjakodu kinnistu DP kehtetuks muutuva ala joonis	

SELETUSKIRI

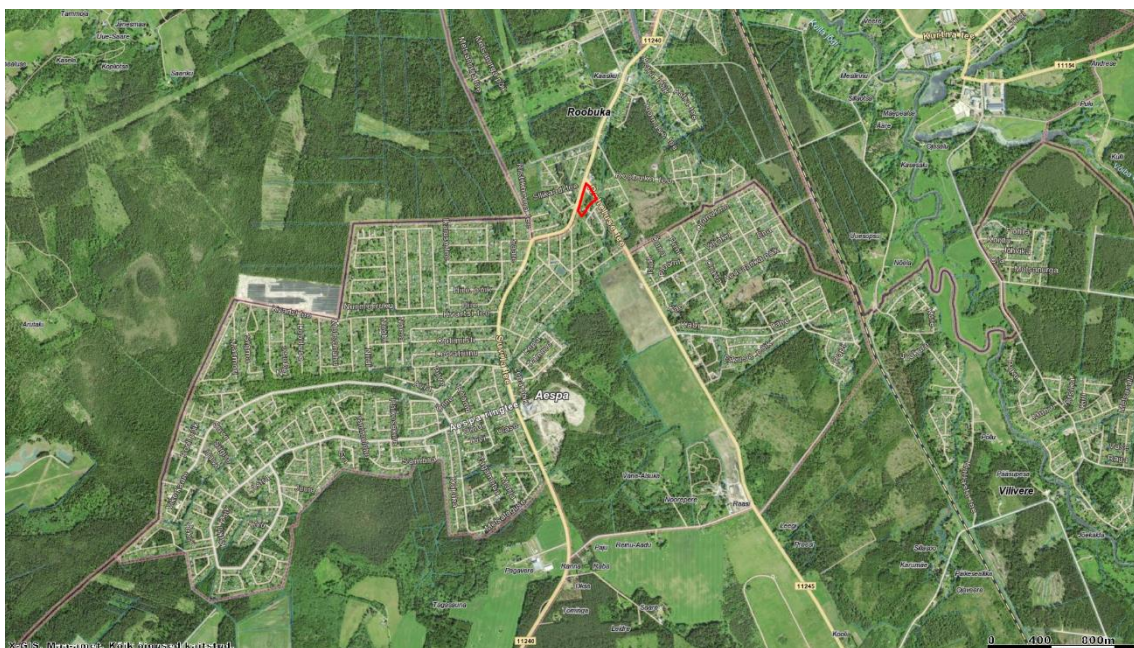
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Varainvest OÜ (registrikood 10952428), poolt esitatud taotlus Kohila Vallavalitsusele Aespa alevikus Põhjakodu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Kohila Vallavalitsuse 27.06.2022 korraldus nr 213 Aespa alevikus Põhjakodu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
- Kohila Vallavalitsuse 20.03.2023 korraldus nr 2-2/59 Põhjakodu kinnistu detailplaneeringu planeeringuala piiride muutmise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Aespa alevikus (*skeem 1*). Detailplaneeringu algatamisel oli planeeritava ala pindala on 8269 m² ning see hõlmas vaid Põhjakodu katastriüksust (katastritunnus 31701:001:1599). Detailplaneeringu põhilahenduse menetluse ajal selgus, et Põhjakodu detailplaneeringu alale ei ole võimalik veeühendust rajada olemasolevast Põhjakodu puurkaevust, mis asub Põhjakodu puurkaev katastriüksusel. Eelnevast tulenevalt on tekkinud olukord, kus tekkis vajadus olemasolev Põhjakodu puurkaev likvideerida ja tamponeerida veevärgi ülesande lahendamiseks. Sellest tulenevalt on planeeringuala laiendatud ja lisatud ka Põhjakodu puurkaev katastriüksus (katastritunnus 31701:001:0265). Uus planeeringuala suurus on ligikaudu 1,04 ha. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu algatamise eesmärgiks on kinnistule uue hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ehitisealuse pinnaga kuni 2000 m² ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine. Planeeringuala laiendamise järgselt lisandus eesmärk likvideerida ja tamponeerida Põhjakodu puurkaev katastriüksusel asuv puurkaev, ning sihtotstarbe 100 % tootmismaa muutmise 100% elumumaaks, ehitusõiguse määramine

üksikelamu ja abihoonete rajamiseks ning hoone toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja juurdepääsude võimalike asukohtade määramine.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kohila Vallavalitsuse 27.06.2022 korraldus nr 213 „Detailplaneeringu algatamine“;
- Kohila Vallavalitsuse 20.03.2023 korraldus nr 2-2/59 „Põhjakodu kinnistu detailplaneeringu planeeringuala piiride muutmine“;
- Kohila valla üldplaneering 2006;
- Koostamisel olev uus Kohila valla üldplaneering;
- Kohila Vallavolikogu 30. mai 2006. a otsusega nr 64 kehtestatud „Vilivere küla Põhjakodu kinnistu“ detailplaneering.
- Kohila valla jäätmehoolduseeskiri (Kohila Vallavolikogu 31.03.2022 määrus nr 3);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Transpordiameti seisukohad 17.06.2022. a nr 7.2-2/22/12269-2.
- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

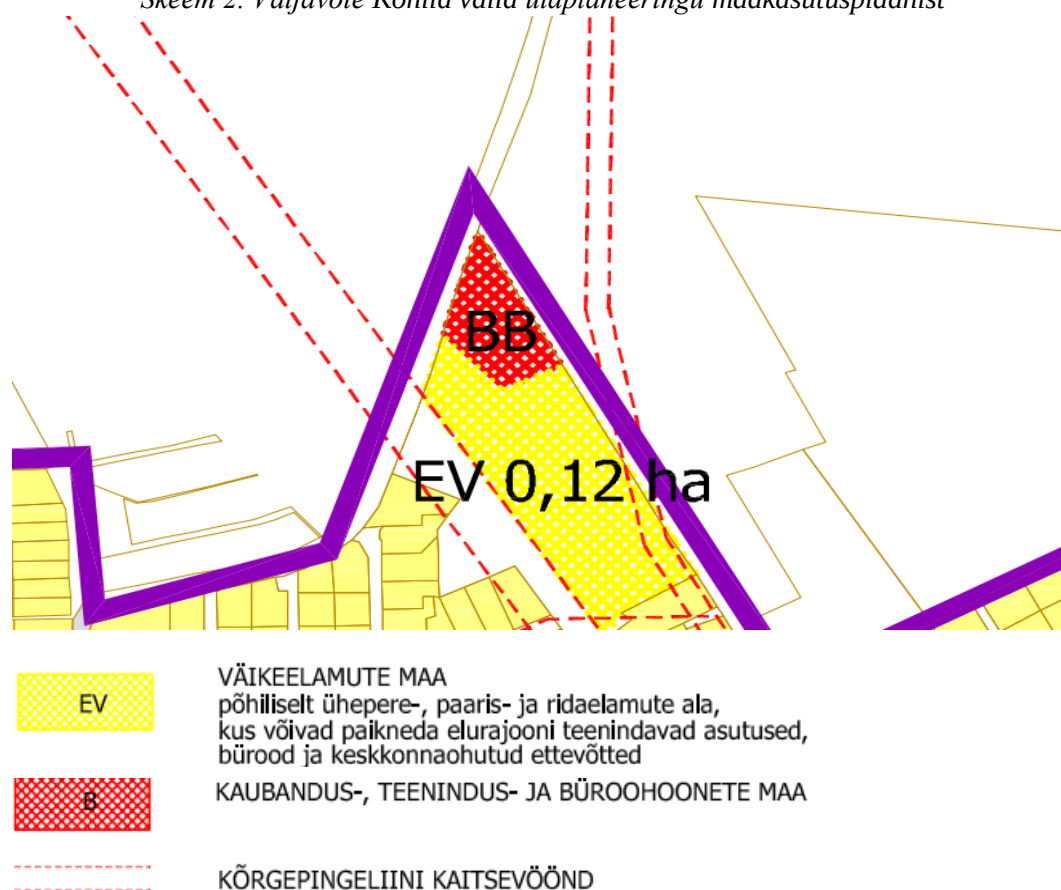
Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia24 OÜ poolt juulis 2022.a. Töö nr 6492-22. Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis. Lisamõõdistus Põhjakodu puurkaev katastriüksusele ja Põhjakodu tänav katastriüksusele on koostatud Geodeesia24 OÜ poolt jaanuaris 2023.a. Töö nr 7254-22.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt kaubandus, teenindus ja büroohoonete maa ala ning osaliselt väikeelamute maa juhtotstarbega ala, kus põhiliselt on lubatud ühepere-, paaris- ja ridaelamud. Kohila valla koostatava üldplaneeringu alusel (vastu võetud Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 27) asub Põhjakodu katastriüksus äri maa-alal ja Põhjakodu puurkaev katastriüksus elamute juhtotstarbega maa-alal (lubatud peaotstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud).

Skeem 2. Väljavõte Kohila valla üldplaneeringu maakasutusplaani



Lisaks arvestatakse käesoleva detailplaneeringu koostamisel oleva vastu võetud üldplaneeringuga.

Koostamisel oleva üldplaneeringu järgi on äri maa-ala tingimusteks:

- Üldplaneeringuga kavandatud ärimaa juhtotstarbega alad tuleb arendada eelisjärjekorras ärimaa juhtotstarbega alade ees;
- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke;
- Arvestada elamute, ühiskondlike hoonete, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste ning rekreatiivsete tegevuste paiknemisega lähinaabruses. Nende aladega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada olulisi keskkonnanahäringuid põhjustavaid tegevusi;
- Keskkonnanahäringuid (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendav) põhjustav äritegevus kavandada väljapoole kompaktsed hoonestusega piirkondi ning elamute, ühiskondlike hoonete, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste ning rekreatiivsete tegevuste piisavasse kaugusesse;
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada piiride rajamist häiringut põhjustava objekti piiridesse, ja juhul kui häiringut põhjustav objekt/tegevus on rajatud varem;
- Juurdepääsud kavandada avalikena ning teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega;

- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- Uute ärialade liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.
- Juhul kui ehitise rajamise raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.

Koostamisel oleva üldplaneeringu järgi on elamu maa-alal lubatud on üksik-, kaksik- või ridaelamud ja kõrvalotstarbena on lubatud hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, tootlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, ravi-, spordi-, kultushooned ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda. Lisaks on lubatud ka muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud tehnoarajatised.

Koostamisel oleva üldplaneeringu järgi on elamu maa-ala tingimusteks:

- Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist.
- Kõrvalotstarbe häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra jms peavad olema väheolulised;
- Üldplaneeringuga kavandatud elamualade realiseerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel;
- Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- Parkimine lahendada omal kinnistul lähtuvalt piirkondlikest ehitustingimustest;
- Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Mujal võib reoveepuhastus olla tagatud mahutitega.

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda jaotises ÜP seletuskirjas ptk 2 toodud üldtingimustest, väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ÜP seletuskiri ptk 3) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ÜP seletuskiri ptk 4).

6.2 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kohila vallas Aespa aleviku põhjaosas. Planeeringu ümbruskonnas on peamiselt elamumaad ja üks äriettevõte. Põhja, ida ja lääne suunalt piirneb planeeringuala transpordimaadega Tõdva-Hageri kergtee (kü tunnus 31701:001:0284) ja 11245 Kiisa-Kohila tee (kü tunnu 71813:011:0024). Lääne suunas planeeringuala vahetus läheduses asub veel 11240 Tõdva-Hageri tee (kü tunnus 71814:001:0198). Lõuna ja Kagu suunalt piirnevad elumumaa (Põhjakodu tn 1, Põhjakodu tn 3 ja Põhjakodu tn 5), transpordimaa (Põhjakodu tänav) ja üldkasutatav maa (Põhjakodu) sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeritav ala koosneb Põhjakodu kinnistust, mille pindala on 8269 m², sihtotstarve 100% ärimaa ja Põhjakodu puurkaev kinnistust, mille pindala on 2204 m², sihtotstarve tootmismaa 100%. Katastriüksuste omanikuks on Varainvest OÜ.

Juurdepääs Põhjakodu katastriüksusele (Pos 1) on tagatud riigitee 11245 Kiisa-Kohila tee (liikluspind Roheluse tee) teelt olemasoleva mahasõidu kaudu ning ligipääs Põhjakodu puurkaev katastriüksusele on tagatud Põhjakodu tänavalt.

Põhjakodu kinnistul ei asu hooneid, ala on tasase reljeefiga, eelnevalt on ala 1/3 ulatuses planeeritud rasketehnika ajutiseks parklaks ning materjalide hoiustamiseks. Kõrghaljastus, peamiselt kuused (ca 20 m pikkused), asuvad kinnistu kagu osas. Põhjakodu puurkaev kinnistul asub toimiv puurkaev, mis teenindab Põhjakodu tänava äärseid elamuid,

Planeeringuala kuulub Kohila Vallavolikogu 30. mai 2006. a otsusega nr 64 kehtestatud „Vilivere küla Põhjakodu kinnistu“ detailplaneeringu alasse, milles nähti ette üks ärimaa, üks tootmismaa, kaks üldkasutatava maa ja 16 pereelamu maa kinnistut. Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on planeering ellu viidud suures osas, kõik katastriüksused on moodustatud ning enamusest ka hoonestatud. Osaliselt on valmis ehitatud planeeringukohased rajatised.

Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on Põhjakodu kinnistule määratud: sihtotstarve ärimaa 100%; hoonestusala; hoonete arv krundil 2; ehitisealune pind 400 m²; maksimaalne kõrgus 7 m, planeeringuala sisene tsentraalne veevarustus ühise puurkaevu baasil ja lokaalne kanalisatsioon kinnistu põhiselt. Kehtiv detailplaneering muutub planeerimiseseaduse § 140 lõike 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega osaliselt kehtetuks Põhjakodu ja Põhjakodu puurkaev katastriüksuste osas.

Foto 1. Vaade planeeringualale Põhjakodu kinnistu lõunapiirilt (september 2022)



Foto 2.. Vaade planeeringualale (Maa-ameti fotoladu aprill 2022)

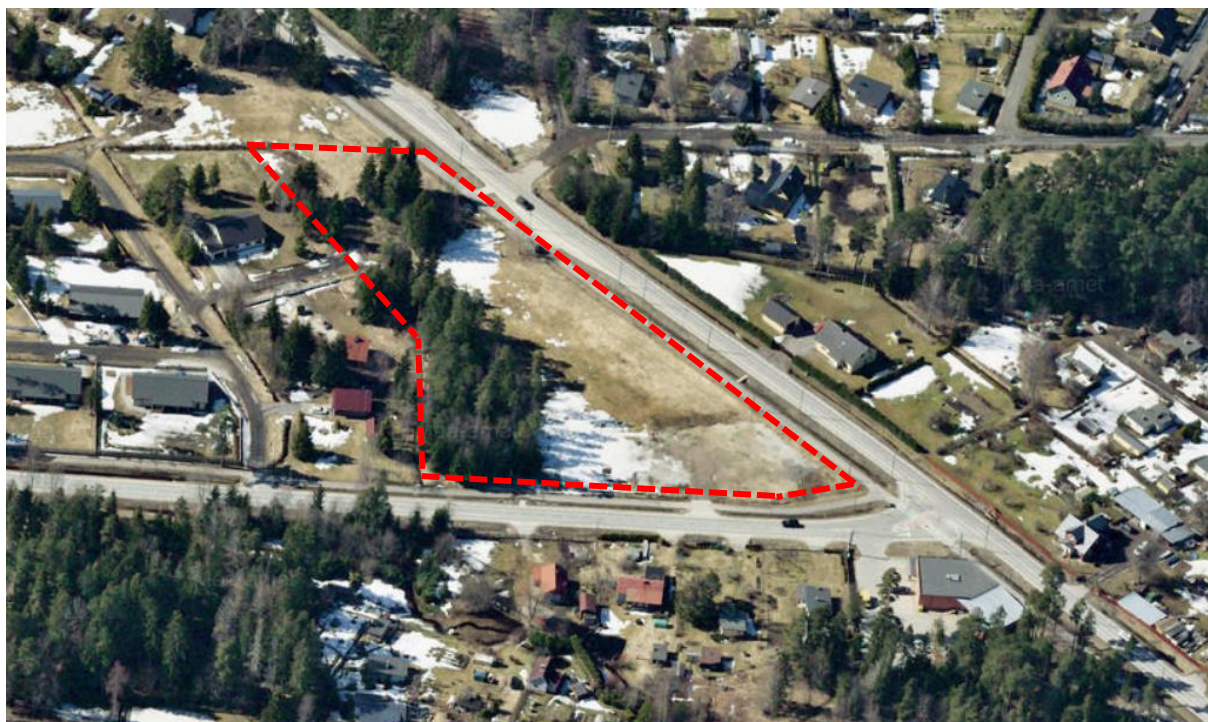


Foto 1. Vaade planeeringuala ida ja kagu nurka (september 2022)



Foto 2. Vaade olemasolevale kruusaplatsile (september 2022)



Foto 3. Vaade Põhjakodu puurkaev katastriüksusele 11240 Tõdva - Hageri teelt (Google streetview)

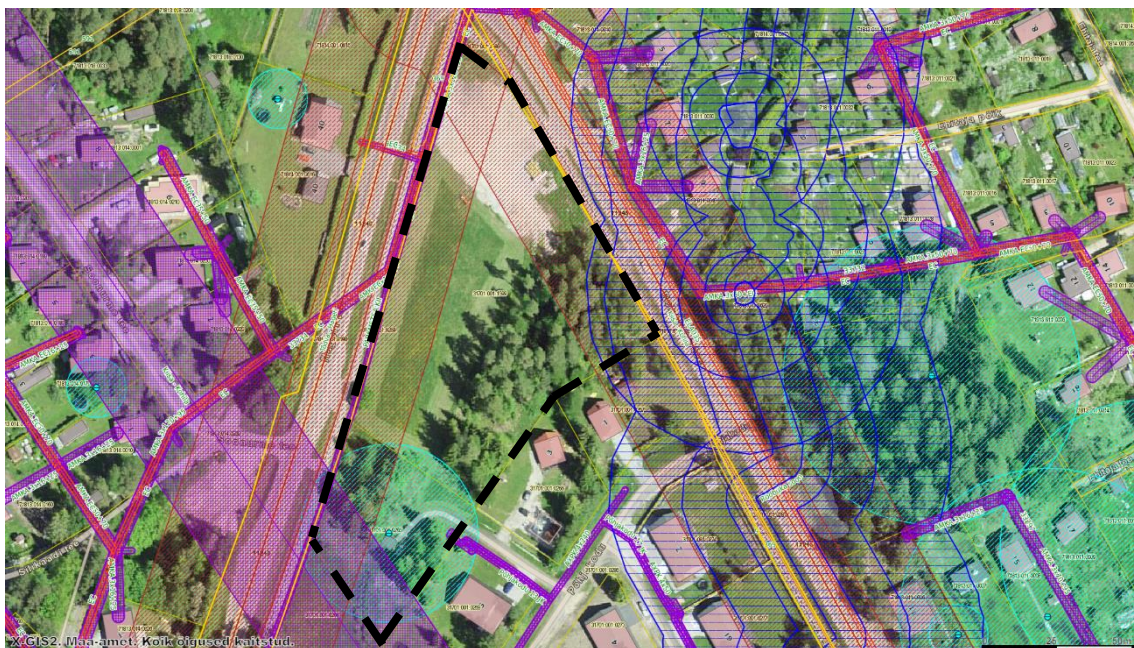


Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Riigitee kaitsevöönd vastavalt EhS § 71 lg 3 **10 m** (11240 Tõdva-Hageri tee)
- Riigitee kaitsevöönd vastavalt EhS § 71 lg 3 **10 m** (11245 Kiisa-Kohila tee)

- Puurkaevu sanitaarkaitsevööndi **30 m** (Põhjakodu puurkaev)
- Elektrikõrgepingeliini kaitsevöönd **25 m** (Kiisa - Kohila)

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-amet)

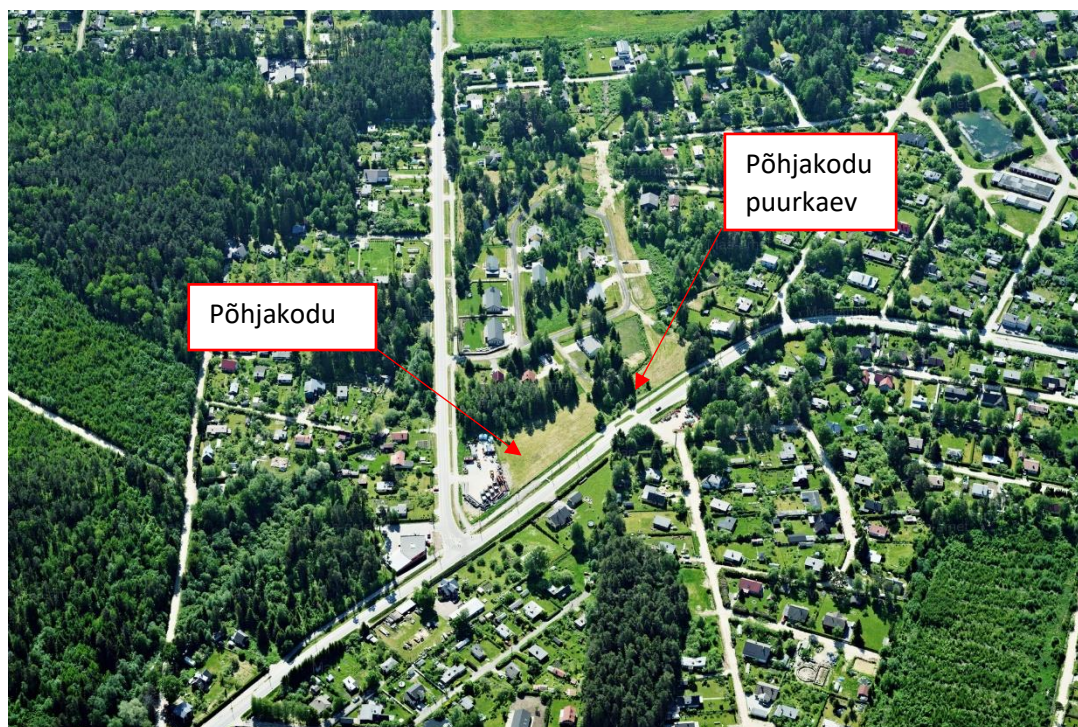


6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub hoonestatud elamumaade piirkonnas. Kontaktvööndis asuvad peamiselt hoonestatud elamumaa katastriüksused, põhja suunal asub planeeringuala läheduses ärimaa sihtotstarbega katastriüksus, lõuna suunal asub Põhjapark üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja lisainfo on kajastatud joonisel 2.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kontaktvööndis asuvad peamiselt eluhooned, millel on valdavalt viilkatused ja kelpkatused ning mõnel juhul ka lamekatust. Välisfassaadis on kasutatud puitu, kivi ja krohvi.

Kehtiva Kohila valla üldplaneeringu 2006 kohaselt on ajalooliselt asulaid kujundanud tegurite seas välja toodud, et nõukogude perioodil rajati Kohila valla põhjapiirile Aespa ja Vilivere aianduspiirkond (ca 3200 krundiga), mis jätkub Saku vallas Kiisa aianduspiirkonnaga. Kunagine hooajalise iseloomuga aianduskooperatiivide rajoon on tänapäeval kujunemas elamispkiirkonnaks.

Foto 6. Kontaktvööndi hoonestus (Maa-amet juuni 2021.a)

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Vastavalt Planeerimisseaduse §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesolev detailplaneering jälgib otseselt kehtivas Kohila valla üldplaneeringus toodud nõudeid. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud ka koostamisel oleva Kohila valla üldplaneeringuga. Kehtiva Kohila valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning väikeelamute maa juhtotstarve ja koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale määratud äri maa-ala ja elamu maa-ala juhtotstarbed. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas ja koostamisel olevas üldplaneeringutes välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala väga hea ligipääsuga kohas. Koostatava Kohila valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 1.4 on välja toodud, et keskkonnahäiringuid mittepõhjustava äritegevuse arendamist on üldplaneeringuga soodustatud ka elamualade vahetusse lähedusse läbi segafunktsiooniga alade määratlemise. See võimaldab muuhulgas teenussektoril mitmekesistada tiheasustusaladel pakutavaid teenuseid ning tagab multifunktsionaalsete, linnalise keskkonnaga elamualade arengu ennekõike Kohila alevis ja selle lähiümbruses. Elamupiirkonda mitmekesistavate teenuste kavandamine on vajalik ka Aespa alevikus ning seda tuleb soodustada elamualade arendamisel. Koostoimivana tekitab ettevõtlussektor atraktiivseid elukohti ning täiendavate elanike lisandumine muudab omakorda piirkonna ligitõmbavaks ettevõtjatele. Seega käesolev detailplaneering aitab kaasa koostamisel oleva üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu eesmärkide saavutamisele.

Samuti on arvestatud Planeerimisseaduse § 8-ga, mis toob välja, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Elukeskkonda parandatakse läbi tühjalt seisva platsi (sisuliselt tühermaa) kasutusse võttes. Detailplaneeringu elluviimisel luuakse turvaline ja kasutajasõbralik keskkond, mida saavad kasutada kogu Aespa aleviku elanikud kaubandushoone näol. Lisaks ei jäeta ühte katastriüksust (Põhjakodu suurkaev) pärast

likvideerimistöid niisama seisma, et see saaks võsastuda ja tekitada järgmiseid probleeme, vaid määratakse piirkonda sobilik ehitusõigus. Kogukond vajab hädasti lisanduvaid ärihooneid ning käesoleva detailplaneeringuga antakse esteetiline lahendus, mis ei riku olemasolevaid väärtusi.

7. Planeeringulahendus

Planeeringuga määratakse Põhjaku kinnistule (Pos 1) hoonestusala ja ehitusõigus kaubandus-toitlustus- ja/või teenindushoone rajamiseks. Detailplaneeringuga jagatakse ka Põhjaku puurkaev kaheks krundiks, millest ühele määratakse elamumaa ja teisele transpordimaa sihtotstarve. Elamumaa krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks koos hoone toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja juurdepääsude võimalike asukohtade määramisega. Transpordimaa sihtotstarbega krunt (Pos 3) liidetakse detailplaneeringu realiseerimise staadiumis Põhjaku tänav katastriüksusele. Lisaks likvideeritakse ja tamponeeritakse Põhjaku puurkaev katastriüksusel asuv puurkaev.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on krundile Pos 1 määratud hoonestusala, mis asub katastriüksuse põhja-, lääne-, ida- ja lõunapoolsest piirist 4 m kaugusel ja kagupoolsest piirist 20 m kaugusel. Krundile Pos 2 on määratud hoonestusala, mis asub krundi piiridest 4 m kaugusel (va edela ja lääne suunas jälgib hoonestusala elektrikõrgepingeliini kaitsevööndit. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoone sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke (sh nt tuletõrje veemahuti ja reoveepumpla), parkimisalasid, juurdepääsuteid ja haljastust. Krundile Pos 3 hoonestusala ei määrata.

Hoonestusalad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kohila valla poolt väljastatud lähtetingimustest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone	3	2000 m ²	10 m / 5 m

	maa (ÄK) 100%// Ärimaa 100%			
2	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	200 m ²	8 m / 5m
3	Tee ja tänava maa (LT) 100% // Transpordimaa 100%	-	-	-

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada krundile Pos 1 kokku kolm hoonet (ärihoone, abihoone ja komplektalajaam), mille maksimaalne ehitisealune pind kokku on 2000 m². Krundile Pos 2 on lubatud rajada kolm hoonet (üksikelamu ja 2 abihoonet), mille maksimaalne ehitisealune pind on kokku 200 m². Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Joonisel 4 näidatud planeeritud ärihoone, elamu ja abihoonete asukohad on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis hoonestusala ulatuses.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada planeeringualale järgnevate otstarvetega hooneid: kaubandushoone (kood 12311), kohvik, baar või söökla (kood 12132), büroohoone (kood 12201), muu kaubandushoone (kood 12319), muu teenindushoone (kood 12339) ja üksikelamu (kood 11101) ning abihoone (kood 12744).

Abihoonetena on lubatud rajada hoonete toimimiseks ja kasutamiseks vajalike hooneid – Pos 1 puhul näiteks prügimaja või taara hoiustamise hoone ja elektri komplektalajaam ning Pos 2 puhul näiteks kuur, saun.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata katastriüksuste aadressiks krundil Pos 1 Roheluse tee 2 ja krundil Pos 2 Põhjakodu tn 5a.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Lubatud katuse tüüp
4. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Pos nr // Lähiaadressi ettepanek	Pos 1 // Roheluse tee 2	Pos 2 // Põhjakodu tn 5a
Hoone lubatud välisviimistluse materjal	puut, kivi, krohv, klaas, profiilplekk	puut, kivi, krohv
Lubatud katusekalded	0 - 25°	30 - 45°
Lubatud katusekatte materjal	plekk, bituumen, kivi	plekk, bituumen, kivi
Lubatud katuse tüüp	Lamekatuse, viilkatus	Viilkatus
Maksimaalne hoone korruselisus	2	2

Pos 3 transpordimaale arhitektuurseid tingimusi ei määrata. Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse ja tänapäevaseid arhitektuurisuundi.

Hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoonete arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Hoone projekti eskiislahendus tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

Piirded

Põhjakodu katastriüksust (Pos 1) ümbritseb olemasolev metallpiire. Selleks, et planeeritav hoone sulanduks keskkonda paremini tuleb olemasolev piire krundi piiridelt likvideerida. Lubatud on aga rajada krundisiseselt piirdeaedu, mille funktsiooniks oleks eelkõige turvalisuse tagamine (nt materjalide, taarapakendite, vms ladustamisel väljaspool hoonet). Krundile Pos 2 on lubatud rajada krundi piiridele piirdeaed. Piirdeaia rajamisel järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont.

Valgustus

Valgusreostuse kahjulike mõjude minimeerimiseks peaks valgustus:

- olema hämardatav töövälisel ajal minimaalsele tasemele;
- valgustama ainult seda ala, mis seda vajab;
- projekteeritud selliselt, et valgus leviks naaberkinnistule võimalikult vähe;
- ei tohi olla eredam kui vaja;
- peab vähendama sinise valguse emissiooni;
- olema täielikult varjestatud (allapoole suunatud);
- eelistada katendites madala peegeldusvõimega materjale;
- eelistada linnapiirkondadesse sobivat valgustite värvustemperatuuri 3000K.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11245 Kiisa–Kohila km 0,00-0,15 ja riigiteega nr 11240 Tõdva–Hageri km 7,42-7,56. Riigiteede 2021.a keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 1700 ja 3237 autot. Riigitee kaitsevööndi ulatus on EhS § 71 lg 3 alusel 10 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale

kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Pos 2 ja Pos 3 kruntidele juurdepääs on tagatud Põhjakodu tänavalt.

Detailplaneeringuga jagatakse Põhjakodu puurkaev katastriüksus kaheks krundiks, millest ühele (Pos 3) määratakse transpordimaa sihtotstarve. Pos 3 krunt on vajalik, et oleks võimalik paigutada avalikule teemaale ühisveevärgi maakraanid, mis on liitumispunktideks. Olemasoleva Põhjakodu tänava äärde ei mahu need ära kuna 1 m kaugusel piirist ei ole selleks sobilikku kohta.

Juurdepääs krundile Pos 1 on planeeritud 11245 Kiisa-Kohila teelt (liikluspind Roheluse tee) olemasoleva mahasõidu kaudu. Pos 2 krundile on planeeritud juurdepääs olemasoleva juurdepääsu kaudu Põhjakodu tänavalt. Lisanduva juurdepääse sõidukitega detailplaneeringuga ei kavandata. Olemasolev mahasõit 11245 Kiisa-Kohila teele tuleb laiendada ca 8 m peale, et oleks tagatud mugav liiklemine mõlemas suunas sõidukitele (arvestama peab ka kaubaautode liiklemisega). Olemasolevatelt kergliiklusteedelt lisanduvad uued juurdepääsud jalakäijatele ja jalgratturitele. Joonisel on näidatud ristmiku nähtavuskolmnurk 25x105m. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Selles piirkonnas ei ole lubatud rajada ka piirdeaeda (EhS § 72 lg 2).

Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra. Kohila valla koostamisel oleva üldplaneeringu raames koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise keskkonnamüra hinnangu (koostas Kajaja Acoustics OÜ) järgselt vastab müratase planeeringualal normtasemetele – olles päeval ajal (7:00-23:00) vahemikus 50...55 dB ja öisel ajal (23:00-07:00) vahemikus 40...45 dB. Seega välisõhu müratasemed on normtasemetel.

Projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB). III kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 60 dB, öösel 50 dB).
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Võttes arvetuse tegemisel arvesse, et tegemist on ärikinnistuga, millele on kavandatud kaubandus-, toitlustus- ja teeninduspinnad. Parkimiskohtade konkreetne arv leitakse projekteerimisel vastavalt rajatava ärihoone tulevasele brutopinnale. Näiteks brutopinna 4000 m² puhul on standardi järgselt (võttes arvetuse aluseks standardis toodud määratlust 6 „Supermarket, kauplus“ ja liigitust II kuni IV keskuse klass (normatiiv n=1/100)) minimaalne parkimiskohtade arv 40 parkimiskohta.

Lisaks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada ka jalgrataste parkimisvõimalus. Vähim jalgrataste parkimiskohtade arv on standardi järgi supermarketi kohta 10 jalgratta kohta. Täpne lahendus tuleb määrata projekteerimisel kui on teada ärihoone brutopind.

Krundile Pos 2 puhul tuleb lahendada parkimine samuti krundisiseselt parkimisala näol. Parkimiskohtade arv 3.

Pos 1 parkimisala projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada koostamisel olevas üldplaneeringus toodud nõuetega:

- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on soovitatav jätta piisava laiussega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada piirde rajamist häiringut põhjustava objekti piiridesse, ja juhul kui häiringut põhjustav objekt/tegevus on rajatud varem;
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- Parkimine tuleb lahendada oma kinnistu piires ning projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimmõõtmelise ruumi kavandamise põhimõtetega. *(Inimmõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine linnaelu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega);*
- Parklad tuleb liigendada haljastusega, eesmärgiga tagada parklate parem integreerimine ümbritsevasse miljöösse;

Elektriauto laadimistaristu

Alates 10. märtsist 2021. a. on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele elektriautode laadimistaristu paigaldamine kohustuslik. Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse § 65¹ lg 4 p 2 ja lg 7 alusel on sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta, kohustuslik paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteamuga. Selgituseks: „Elektriauto juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elekrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Elektriauto laadimispunkt on laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku.“. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuju peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojektiis.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal asub Põhjakodu puurkaev (omanik osaühing Varainvest (detailplaneeringust huvitatud isik)). Puurkaevuga on käesoleval hetkel ühendatud Põhjakodu tänava äärsed elamud, mille keskmine ööpäevane veetarbimine on ca 6-8 m³/ööpäevas. Põhjakodu katastriüksusele on juba rajatud vee liitumispunkt mis asub Põhjakodu puurkaev katastriüksusel. Mõlemal katastriüksusel puuduvad kanalisatsioonitorustikuga liitumised. Planeeringualaga piirnevate riigitee nr 11245 Kiisa–Kohila ja riigitee nr 11240 Tõdva–Hageri teekatte all asuvad ettevõtetele OÜ Saku Maja ja OÜ Kohila Maja kuuluvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud. Detailplaneeringu koostamisel on saadud tehnilised tingimused ettevõttelt OÜ Kohila Maja. Detailplaneeringuga nähakse ette krundi Pos 1 liitmine ühiskanalisatsiooniga ja kogu Põhjakodu tänava veevärgi liitmine Kohila Maja OÜ ühisveevärgisüsteemiga. Selleks tuleb rajada Põhjakodu tänava lõunaosas ühendus Kohila Maja OÜ veetorustikuga (vt täpsemalt Lisa-A). Põhjakodu puurkaev tuleb nõuetekohaselt tamponeerida ja likvideerida.

Veevajadus kokku:

1. Põhjakodu elamud – 8 m³/ööpäevas
2. Põhjakodu tänava äärsed tulevased elamud (hetkel tühjad krundid) 5*0,8=4 m³/ööpäevas
3. Pos 1 – sõltub töötajate arvust (30 L töötaja kohta). Eeldusliku 30 töötaja puhul 0,9 m³/ööpäevas.
4. Pos 2 – 0,8 m³/ööpäevas

Kokku veetarbimine – 13,7 m³/ööpäevas

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud, et eeldatav olmeveekogus ja ka ärajuhitava reovee kogus detailplaneeringu alal koos Põhjakodu elamute piirkonnaga, on keskmiselt 14 m³/ööpäevas. Täpsem veehulk ja ärajuhitava reovee kogus selgub Pos 1 ärihoone projekteerimise staadiumis, kui on teada, mis funktsiooni planeeritud ärihoones täpselt kavandatakse ja kui palju sellel kasutajaid/töötajaid on.

Vastavalt saadud tehnilistele tingimustele on joonisele 4 ja joonisele Lisa-A kantud üks põhimõtteline lahendus.

Planeeringuala ja Põhjakodu tänava elamute liitumiseks ühisveevärgiga on vaja veevarustuse projekteerimisel aluseks võtta saadud tehnilised tingimused:

- Kinnistu veevarustuseks rajada Põhjakodu tänavale ringistatud veetorustike süsteem, mis ühendatakse rajatud ühisveevärgi Kapa tänava veetorustikuga.
- Ühisveevärgi torustik näha ette DN 63-110 PE või PP plasttorudest, nominaalrõhule PN 10 ning markerida kontrolltraadiga varustatud märkelindiga.
- Kinnistu Põhjakodu tn poolsele kinnistupiirile rajada veevarustuse liitumispunkt 1 m väljaspool kinnistu piiri. Liitumispunkt ühisveevärgiga liitumiseks projekteerida avalikult kasutatavale maale. Maakraan DN25-50. Ühele kinnistule mitme liitumispunkti rajamine on keelatud.
- Eelmainitud torustike ja maakraanide läbimõõt täpsustada projekteerimise käigus.
- Nii Põhi- kui Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.
- Esitada arendusalale rajatavate torustike kogumaksumus.
- Kõik DP planeeritavad torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega, liitumisega seotud kulud tasub arendaja.

Vee liitumispunkt (maakraan) peab asuma avalikul teemaal, selle tagamiseks tuleb pikendada Põhjakodu tänavamaa katastriüksust. Detailplaneeringu alusel lõigatakse Põhjakodu puurkaev katastriüksusest välja 3 m laiune riba, et olemasolev maakraan jääks teemaale. Pos 1 tarbeks tuleb lisada sinna üks maakraan juurde teise kõrvale. Veetorustik põhjakodu katastriüksusel likvideeritakse kuna elamule ei ole nii suure läbimõõduga torustikku mõistlik jätta. Maakraanidest planeeritud hooneteni tuleb rajada veetorustik. Täpne lahendus määratakse projekteerimise käigus.

Pos 1 on planeeritud liita ühiskanalisisatsioonisüsteemiga. Krundile Pos 2 liitumist ette ei nähta, kuna Kohila Maja OÜ on seisukohal, et kanalisatsiooni survetorustikuga saavad liituda vaid kõik Põhjakodu tänava äärsed elamud korraga ja ühel elamul liituda ei lubata. Seniks kui seda torustike rajamist päevakorras pole - on lubatud Pos 2 puhul kasutada sarnaselt teistele Põhjakodu tänava elamutele reoveemahuti lahendust.

Pos 1 liitumiseks ühiskanalisisatsiooniga on vaja kanalisatsioonitorustike projekteerimisel aluseks võtta saadud tehnilised tingimused:

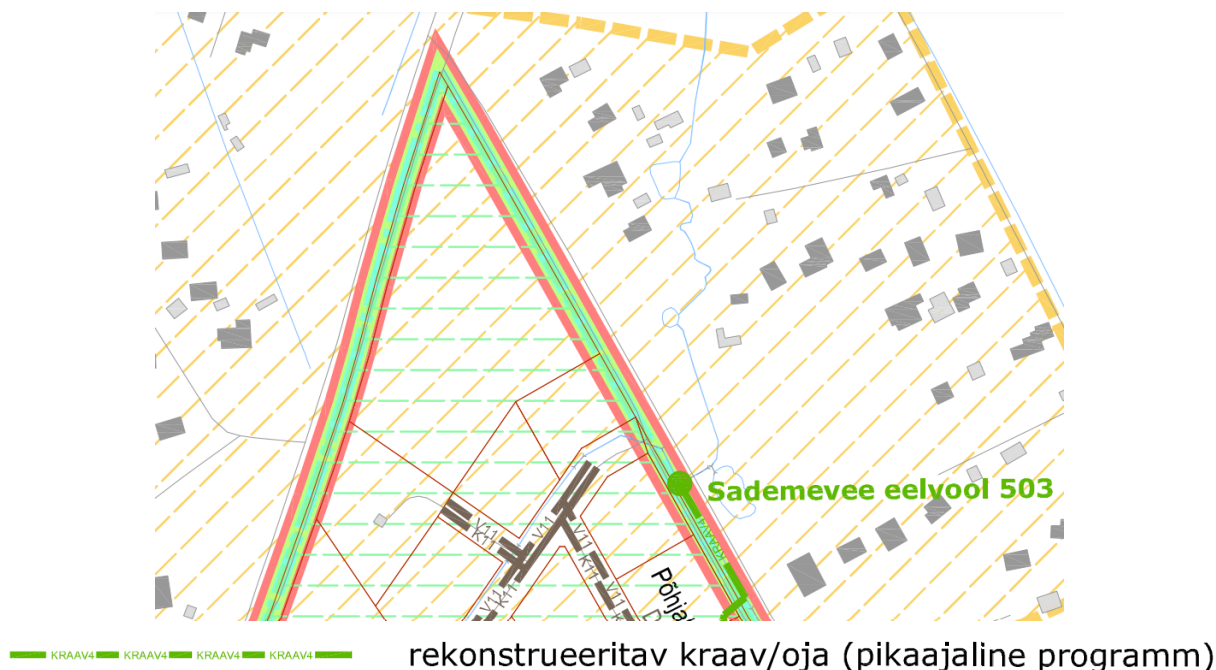
- Kinnistute reovee ärajuhtimiseks rajada reoveepumpla koos survekanalisatsiooni torustike süsteemiga, mis ühendatakse rajatud ühiskanalisisatsiooni survetorustikuga Hageri tee või Roheluse tänava survekanalisatsiooni torustikuga.
- Kinnistusisesed isevoolsed kanalisatsioonitorustikud näha ette minimaalselt DN 160 PVC või PP plasttorudest SN8, ja surveelised torustikud vastavalt projektlahendis näidatud dimensioneerimisele PE või PP torudest nominaalrõhule PN 10 ning markeerida kontrolltraadiga varustatud märkelindiga.
- Kinnistu liitumispunkt rajada kuni 1 m väljaspool kinnistu piiri, survetorustiku sulgelemendina (maakraan) ning avalikult kasutatavale maale.
- Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine on keelatud.
- Vajadusel ette näha õli-, liiva- ja rasvaeraldussüsteem.
- Kinnistute reoveekogumine kogumiskaevudega on keelatud.
- Reoveepumpla korpus PP, klaasplastpumplad on keelatud.
- Esitada tuleb arendusalale rajatavate torustike kogumaksumus.

Vee- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitsevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole.

7.6.2 Sademevesi

Planeeringuala sademevee ärajuhtimine on keerukas, sest sademevett võib koguneda palju, kui rajatakse suur parkla ja 11245 Kiisa–Kohila teel ning 11240 Tõdva–Hageri teel puudub sademeveekanalisisatsiooni torustik, kuhu seda juhtida. Kohila valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 kohaselt on planeeringualast veidi lõuna pool 11245 Kiisa–Kohila tee (Roheluse tee) ääres sademevee eelvool.

Skeem 4. Väljavõte Kohila valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavast 2016-2027.



Kuna planeeringuala vahetus lähenduses puuduvad sademeveetorustikud ja neid ka ÜVKA järgi planeeritud pole, tuleb sademevesi juhtida mõnda olemasolevasse kraavi, mis suubub edasi sademevee eelvoolukraavi. Üleliigse sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud rajada asfalteeritud parkimisalale sademeveetorustik koos kogumis- ja restkaevudega, mis suubub lõpuks olemasolevasse kraavi planeeringuala lõunaosa läheduses. Kraavist suubub sademevesi Ehitaja roheala kinnistul paiknevasse sademevee eelvoolu.

Kohila valla poolt väljastatud lähteseisukohtade järgi on põhjendatud juhul lubatud teekraavidesse sademevete juhtimine kui see on vältimatu. Sh tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Sademeveetorustike projekteerimisel tuleb seega hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki (kui on teada täpsed kõvakattega alade ja katuste pindalad), riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskevõimude. Edasisel projekteerimisel tuleb hinnata kraavide (sh Roobuka soon oja) läbilaskevõimet. Vajadusel kavandada kraavi puhastamine. Sademevee projekti koostamise alguses on oluline teada saada, palju tohib vett kraavi juhtida. Ülejäänv osa tuleb puhverdada. Kinnistul on kohustuslik 20 meetri laiune haljasriba kuhu sademevesi on võimalik puhverdada (näiteks rajada Pos 1 haljastusega ala äärde immutusala).

Umbkaudne planeeritud kogutav sademevee vooluhulk on arvutatud vastavalt standardile EVS 848:2013 punkt 6.2.4 Sademevee arvutusäravool arvutuste alusel. Arvutusvihma parameetrina on kasutatud korduvust 3. Vooluhulkade arvutamisel on arvestatud 5-, 20- ja 60-minutilise kestvusega vihmaga. Pinnale langeva ja sealt ärajuhitava sademevee arvutusäravool L/s on leitud valemiga: $Q_{a,s} = q * k_{\psi} * A_a$, kus q on arvutusvihma keskmine intensiivsus $L/(s*ha)$, k_{ψ} on keskmine äravoolutegur ja A_a on valgla suurus ha.

Tabel 3. Põhjakodu (Pos 1) katastriüksuse planeeritud arvutusäravool L/s.

	Katus	Parkla ja kõnniteed	Kokku
q			
5 min	383,7 L/(s*ha)		
20 min	133,9 L/(s*ha)		
60 min	58,1 L/(s*ha)		
k_{ψ}	1	0,8	
A_a	0,2 ha	0,27 ha	
$Q_{a,s}$			
5 min	$383,7*1*0,2=76,74$	$383,7*0,8*0,27=82,88$	$\approx 160 \text{ L/s}$
20 min	$133,9*1*0,2=26,78$	$133,9*0,8*0,27=28,92$	$\approx 56 \text{ L/s}$
60 min	$58,1*1*0,2=11,62$	$58,1*0,8*0,27=12,55$	$\approx 24 \text{ L/s}$

Tabel 4. Kraavidesse lisanduva vee arvutuslik maht

Vihma kestvus	Põhjakodu tänav		Põhjakodu katastriüksus		KOKKU
	Arvutusäravool	Veemaht	Arvutusäravool	Veemaht	
5 min	$383,7*0,8*0,22=\approx 68 \text{ L/s}$	20 m ³	$\approx 160 \text{ L/s}$	48 m ³	68 m³
20 min	$133,9*0,8*0,22=\approx 24 \text{ L/s}$	29 m ³	$\approx 56 \text{ L/s}$	67 m ³	96 m³
60 min	$58,1*0,8*0,22=\approx 10 \text{ L/s}$	36 m ³	$\approx 24 \text{ L/s}$	86 m ³	122 m³

Sademevee projekteerimisel on võimalik anda hinnang kas ja millised olemasolevad truubid on võimelised sademevee ärajuhtimisega toime tulema ning kas ja millised on vaja välja vahetada suurema läbimõõduga truupide vastu. Esialgsel hinnangul on tarvis vahetada kindlasti välja Põhjakodu tn 1 sissesõidu vahetus läheduses asuv truup (Ø300), suurema läbimõõduga truubi vastu. Ning suure tõenäosusega on vajalik ka välja vahetada Põhjakodu tänava alguses asuv truup (Ø400), suurema läbimõõduga truubi vastu.

Olemasolevate kraavide, kuhu juhitakse krundilt Pos 1 sademevesi, maht on arvutusikult ca 460 m³, mistõttu võib öelda detailplaneeringu staadiumis üldiselt, et olemasolevad kraavid on võimelised küll lisanduva sademevee ärajuhtimisega toime tulema.

Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega, et vähendada koormust sademeveekanaliseerimisele. Viibeaga suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (kõnniteede rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid), kasvukast, vihmapiin või viibetiik. Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodud (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus).

Projekteerimisel tuleb leida ka täpne asukoht õli- ja liivapüüdurile. Joonisel 4 näidatud torustike asukohad on üks võimalik lahendus ning täpsed sademeveetorustike asukohad määratakse projekteerimise staadiumis.

Pos 2 sademevesi on võimalik immutada krundi piirides või juhtida vertikaalplaneerimise teel krundi Pos 2 lõunaosas olevasse kraavi.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevarustuse tagamine on võimalik planeeringuala vahetus läheduses olemasolevast tuletõrje hüdrantist ja lisanduvast mahutist. Planeeringuala lähistel paikneva maapealse hüdrandi asukoht on näidatud joonisel 3 ja 4.

Vajalik tuletõrje vooluhulk 20l/s. Kuna olemasolev hüdrant (nr 605) tagab vooluhulga 15,5 l/s, siis tuleb paigaldada planeeringuala põhjaosasse lisanduv tuletõrjeveemahuti mis on minimaalselt mahuga 50 m³.

Tuletõrje kuivhüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukohta rajamisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning standardist EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2. Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada Pos 1 omaniku poolt enne ärihoonele kasutusloa taotlemist.

7.6.4 Elektrivarustus

Põhjakodu tänav katastriüksusel asub olemasolev elektri liitumiskilp millest on võimalik luua liitumine Pos 2 elamule. Pos 1 kaubandushoone amprite vajadus on aga suurem (ca 500-800 A) mistõttu ei ole olemasolevast elektrikilbist võimalik liitumist teha. Pos 1 on nähtud ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht nähtud planeeritava parkla äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablis KPL84687 (maakaabel kulgeb paralleelselt Põhjakodu kinnistuga). Pos 1 liitumispunkt asub uue alajaama 0,4 kV jaotlas. Elektritoide liitumispunktidest hooneteni tuleb rajada maakaabliga. Hoonete elektrivarustuse elektrikaablite asukohad täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektriliini soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 4 ning konkreetne asukoht määratakse tööprojektiga.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoone soojavarustus lahendatakse projekteerimise staadiumis. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid (mh on lubatud paigaldada päiksepaneeli nii hoonete fassaadile kui ka katustele). Vertikaalne maaküte on lubatud vaid juhul kui enne projekteerimist tellitakse eksperthinnang kus on näidatud ala geoloogiline ehitus, kui sügavad võivad puuraugud olla ja mitu puurauku võib rajada ning nende järgi projekteeritakse.

7.6.6 Sidevarustus

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ELA SA ja Corle OÜ sidekaablid. Sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on võimalik rajada lähtuvana ELA SA-le kuuluvast sidekaevust 035YK05. Igale kinnistule/hoonele tuleb näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Projekteerimisel tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused ELA SA-lt. Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Aespa alevikus on Corle OÜ operaatorineutraalne optiline võrk mille kaudu on ka võimalik sideteenuseid tellida. Tehnilise lahenduse saamiseks pöörduda Corle OÜ poole. Perspektiivse sidekaabli asukoht on näidatud joonisel 4.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringuala kaguosas, krundil Pos 1, asub olemasolev kõrghaljastus, milleks on peamiselt kõrged leht- ja okaspuud, kuid leidub ka põõsasinnet (vt foto 3). Lubatud on likvideerida kõrghaljastust, mis jääb ette planeeritud ehitiste ehitusele hoonestusalal ning likvideerida võsa. Planeeringualaga piirnevate elamumaade privaatsuse säilitamiseks tuleb olemasolevat kõrghaljastust säilitada minimaalselt 20 m laiuse ribana. Lisaks tuleb parklad liigendada haljastusega, eesmärgiga tagada parklate parem integreerimine ümbritsevasse miljöösse. Parklate lahenduses tuleb kasutada võimalikult palju haljastatud pinda sh kõrghaljastust, et leevendada nii soojusaarte tekkimise efekti kui ülejutussohtu.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimise põhimõte on et sademevesi tuleb juhtida planeeritud sademeveetorustikesse ja haljasaladele. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoone vahetus läheduses
- 3) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kvaliteetse tehnika kasutamine (kaamerad, turvafirma vms)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmed (pinnas, ehituspraht jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mittetekitavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahti ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid.

Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut taimkattesesse ja pinnasesse.

Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

7.8.2 Jäätmehooldus

Kohila valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, nõuded jäätmete liigiti kogumiseks, ehitus- ja lammutusprahi ning tervishoiu- ja veterinaartenuse osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra, järelevalve korralduse ning jäätmekäitluskohtade järelehoolduse nõuded Kohila valla haldusterritooriumil. Eeskirja nõuded on täitmiseks kõigile Kohila vallas tegutsevatel juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Hoone projektis tuleb jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil. Krundile Pos 1 on planeeritud rajada üks abihoone, milles on võimalik prügikonteinereid ja taarat hoiustada. Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.3 Valgusreostus

Detailplaneeringuga määratakse järgnevad meetmed valgusreostuse vähendamiseks: lubatud ei ole valgustuse suunamine ülespoole ("taevasse"). Valgustus tuleb planeerida selliselt, et see ei häiriks teedel liiklejaid (ei pimestaks) ja naabruses elavaid inimesi.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Planeeritud tegevusega kaasneb positiivne mõju ettevõtluse arendamise näol. Kuna tänasel päeval on endine aiandusühistu muutumas alaliseks elamispaigaks väga paljudele inimestele ja muutunud on inimeste tarbimisharjumused. Olemasolev kauplused aga ei ole taganud siiani kogu Aespa aleviku elanike vajadusi. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestised ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoone rajamiseks. Lisanduva hoone rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas üldplaneeringuga, mis suunab asustusstruktuuri. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete laiendamisel ja uue hoone rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub katastriüksuse maksimaalses kasutamises hoonestuse tihendamise olemasolevas asukohas. Lisaks korrastatakse kõledust tekitav tühermaa. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Mõningat häiringut võivad tunda lähipiirkonna elanikud lisanduva igapäevase autoliikluse näol. Tuginedes eeltoodule, võib aga eeldada, et oluline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna planeeringuala on juba hoonestatud ja keskkond on inimtegevuse poolt mõjutatud. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoone rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekoguse või müra taseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskooormuse, müra taseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline ulatuslik negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadust pole.

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kohila vallale kohustust rajatavate hoonete ega tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse Kohila Valla ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel sellekohane leping.

Kohila Maja OÜ tehnilistes tingimustes on kirjas, et kõik planeeritavad torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega, liitumisega seotud kulud tasub arendaja. Täpsemad tingimused liitumiseks lepitakse kokku detailplaneeringust huvitatud isiku ja Kohila Maja OÜ vahel.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima detailplaneeringust huvitatud isik või katastriüksuse igakordne omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Tehnovõrgud rajatakse koostöös nende haldajatega (side, elekter). Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete ja parklate asukohad ja mahud, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Pos 1 omaniku kohustuseks on enne kasutusloa taotlemist rajada tuletõrje veevõtumahuti ja laiendada juurdepääsuteed ning rajada juurdepääsud kaubandushoonele olemasolevatelt kergliiklusteedelt. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismuudatustele ja heale projekteerimistavale.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse. Edasisel projekteerimisel tuleb

hinnata kraavide (sh Roobuka soon oja) läbilaskevõimet. Vajadusel kavandada kraavi puhastamine.

Planeering viiakse ellu ühes etapis. Tehnovõrkude rajamine 2023-2024.a. ja 2026.a. lõpuks on eeldatav hoonete valmimine. Ajagraafik võib muutuda.