

Urge küla, Kohila vald

KONKSU KINNISTU DETAILPLANEERING



Tellija:

Econor Invest OÜ

Projekteerija:

arh. Rein Ailt
56159652
volitatud arhitekt tase 7
reinait26@gmail.com

Juuni 2024

PROJEKTI KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

1. Planeerinu algatamise taotlus
2. Kohila Vallavalitsuse 08.03.2021 korraldus nr 58 detailplaneeringu algatamine...
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 001/20

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. Üldosa	4
2. Asukoht	4
2.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.2. Detailplaneeringu seosed üldplaneeringu ja teiste planeeringutega	5
3. Planeerimisettepanek	6
3.1. Krundijaotus	6
3.2. Planeeringulahenduse põhjendus	6
3.3. Ehitusõigus	7
3.4. Liikluskorraldus ja parkimine	7
3.5. Piirangud	7
3.6 Haljastus ja keskkonnakaitse	8
3.7. Liiklusrumade hinangu järeldused	8
4. Tehnovarustus	10
4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
4.2. Vihmavee kanalisatsioon	11
4.3. Elektrivarustus	11
4.4. Küte	12
5. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	12
6. Planeeringu elluviimine	13
7. Planeeringu elluviimine etappide kaupa	14
8. Avalikult kasutatava tänava ja tänavamaaga seonduvate rajatiste haljastuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine	14
9. Tuleohutuse abinõud	15
10. Planeeringuala tehnilised näitajad	16

LISAD

Elektrivarustus tehnilised tingimused

Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused

JOONISED

DP 1	Lähiala skeem	M 1/10 000
DP 2	Tugiplaan	M 1/1000
DP 3	Põhijoonis	M 1/1000
DP 4	Tehnovarustus	M 1/1000
DP 5	Põhijoonis I etapp	M 1/1000
DP 6	Tehnovarustus I etapp	M 1/1000

1. ÜLDOSA

Kohila valla Urge küla Konksu kinnistu detailplaneerimise projekti tellijaks ja koostamise huvitatud isikuks on Econor Invest OÜ.

Projekti koostamise aluseks on huvitatud isiku taotlus, krundijaotuse eskiis, Kohila Vallavalitsuse 08.03.2021 korraldus nr 58 detailplaneeringu algatamine, detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, Kohila valla üldplaneering, maa-ala geodeetiline mõõdistus, planeerimisseadus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus ja teised Eesti Vabariigi kehtivad seadused ja normid.

Planeeringuga nähakse ette elamumaade, haljasala maa, üldkasutatavate maade ning transpordimaa moodustamine olemasoleva maatulundusmaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete, teede ja rajatiste ehitamiseks üldplaneeringuga ette nähtud elamualal.

2. ASUKOHT

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Urge küla lõunaosas tee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi idaküljel ja kujutab endast 4,6 ha suurust maatulundusmaad. Katastriüksuse tunnus 31701:001:1259.

Põhjast külgneb planeeritav ala Kiriku (katastritunnus 31701:002:1743) maatulundusmaaga, Mägra (katastritunnus 31701:002:0073) maatulundusmaaga ja Rebase (katastritunnus 31701:002:0002) maatulundusmaaga.

Idast külgneb planeeritav ala Tallinn-Rapla raudtee 783 (katastritunnus 31701:001:1263) maatulundusmaaga.

Lõunast külgneb planeeritav ala Mesika (katastritunnus 31701:001:1385) transpordimaaga, Mesika tn 13 (katastritunnus 31701:002:0275) elamumaaga, Mesika tn 11 (katastritunnus 31701:002:0274) elamumaaga, Mesika tn 9 (katastritunnus 31701:002:0273) elamumaaga, Mesika tn 7 (katastritunnus 31701:002:0272) elamumaaga, Mesika tn 5 (katastritunnus 31701:002:0271) elamumaaga, Mesika tn 3 (katastritunnus 31701:002:0269) elamumaaga, Mesika tn 1a (katastritunnus 31701:001:1232) elamumaaga, Mesika tn 1 (katastritunnus 31701:001:1231) elamumaaga ja Mesikamänniku (katastritunnus 31701:002:0292) üldkasutatava maaga.

Lääne poolt külgneb planeeritav ala 15 Tallinn-Rapla-Türi teega (katastritunnus 31701:002:1520) transpordimaaga.

Ehitisregistri andmetel krundil hoonestus puudub. Looduses on kinnistut läbivad ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustik ja elektrikaabel (ülepumppla toide).

Maa-ameti andmetel põhjustavad alal kitsendusi 15 Tallinn-Rapla-Türi maantee kaitsevöönd (sõiduraja servast 30m), elektrimaakaabelliin JK M14/16 (1+1 m liini teljest) maaparandussüsteemid SALU1 ja SALU2 ning Rail Baltic raudteetrassi nihutamisruum.

Puurkaevud või muud veekaitse seisukohast olulised objektid planeeritaval alal puuduvad.

Planeeritava ala läänepoolses osas asuv kraav suubub 180 m kaugusel Salu 1 maaparanduse eelvoolu kraavi.

Juurdepääs maa-alale on lääne poolt Mesika tänava arendusala ühise mahasõiduga teelt nr 15.

Maa-ala on tasase reljeefiga, kaetud hõreda okas- ja segametsaga.

Planeeritav maa-ala omab mõningast kallet langusega lääne suunas.

Kõrgusarvud on vahemikus 56,53÷62,99 (EH-2000 Amsterdami süsteemis).

DP1 ja DP2).

2.2. DETAILPLANEERINGU SEOSSED ÜLDPLANEERINGU JA TEISTE PLANEERINGUTEGA

Detailplaneeringuga kavandatav järgib üleriigilises planeeringus „Eesti 2030+“ nimetatud linnade ja suuremate asulate sisestruktuuri tihendamise ning kompaktsuse säilitamise printsiipi.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted). Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Planeeritav ala külgneb kagu poolt Kohila Vallavolikogu 27. detsember 2006 otsusega nr 113 kehtestatud Käänu III kinnistu detailplaneeringuga ning idast Rapla maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“.

Kuni viimase planeeringu elluviimiseni saab raudtee trassikoridori alale jäävaid maaüksusi edasi kasutada nende senise sihtotstarbe järgi, senist maakasutust planeering koheselt ei kitsenda. Planeeringuga määratud trassikoridoris sätestatud maakasutustingimused kehtivad kuni Rail Baltic raudtee valmimiseni. Pärast raudtee kasutusloa väljastamist tulenevad kitsendused raudteest ja selle kaitsevööndist. (vt p 3.5.)

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

3.1. KRUNDIJAOTUS.

Planeering näeb ette kahe ridaelamumaa, ühe kaksikelamumaa, 10 pereelamumaa, ühe haljasala maa, kahe üldkasutatava maa ning ühe tee- ja tänavamaa moodustamine olemasoleva maatulundusmaa jagamise teel.

Kruntide ehitusõigus ja piirangud:

Po s nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus	Ehitisealune pind m ²	Põhihoone max kõrgus m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (dp liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. üks. liikide kaupa)	Suletud brutopind	Tulepüsvuse aste	Parkimiskohtade arv
1	Rebasemäe tn 2	3274	800	8,5	4	ER100%	E100%	1600	TP3	10
2	Rebasemäe tn 4	2708	600	8,5	4	ER100%	E100%	1200	TP3	8
3	Rebasemäe tn 7	2149	450	8,5	3	EPk100%	E100%	900	TP3	6
4	Rebasemäe tn 6	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
5	Rebasemäe tn 9	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
6	Rebasemäe tn 8	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
7	Rebasemäe tn 11	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
8	Rebasemäe tn 10	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
9	Rebasemäe tn 13	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
10	Rebasemäe tn 12	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
11	Rebasemäe tn 15	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
12	Rebasemäe tn 14	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
13	Rebasemäe tn 17	3190	800	8,5	4	ER100%	E100%	1600	TP3	10
14	Rebasemäe tn 16	1500	250	8,5	3	EP100%	E100	500	TP3	3
15	Rebaseraja	4851	-	-	-	PS100%	H100%	-	-	-
16	Rebasevälu	3433	-	-	-	PS100%	H100%	-	-	-
17	Rebasevalli	2076	-	-	-	HP100%	H100%	-	-	-
18	Rebasemäe tänav	3583	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
19	Rebasemäe tänav	3252	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
20	R/B kogujatee	1389	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
21	Mnt 15 mahasõit	231	-	-	-	LT10%	L100%	-	-	-
	Σ	45136						10300		64

(vt joonis DP3).

3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Tulenevalt planeeritavate maaüksuste kujust ja olemasoleva transpordimaa paiknemisest ning ilmakaartest on ette nähtud ida läänesuunaline tupiktänav koos sellega külgnevate kruntidega. Arvestada tuleb lõuna poolt külgneva arendusala krundijaotuse ja hoonestusega. Arvestades lähipiirkonna hoonestusega on reguleeritud

hoonete kõrgus ja katuse kuju. Põhijoonisel näidatud eluhoone paiknemine on soovituslik. (vt joonis DP3).

3.3 EHITUSÕIGUS.

Elamumaade ehitusõiguseks on määratud kaks korrust ja ehitisealuseks pinnaks ühe krundi kohta on vahemikus 250-900 m². Hoonete arv krundil 3-6. Eluhoone katuse kaldenurgaks ette nähtud 0-45°. Abihoonel 0-35°.

Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse looduslikke materjale (laudis, tellis, betoon, krohv jne). Nähakse ette sissesõidutee ning platside rajamine. Piirdeaia teostus analoogne piirkonnas olemasolevatega (võrkpiire kombineeritult heki ja haljastusega või puitpiire). Piirdeaiale on ette nähtud ühele krundile üldjuhul üks sõiduvärv ja üks jalgvärv.

Kruntidel pos nr 7; 9; 10 ja 12 kraavipoolisel küljel piirdeaed tagasiastega hoonestusala piirist max 1 m kraavi suunas.

Ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Kohila vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.4. TEED, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepääs planeeringualale on lääne poolt Mesika tänava ühise mahasõiduga teelt nr 15.

Tuleb arvestada Transpordiameti poolt välja antud projekteerimistingimustega, mille alusel projekteeritakse Kohila liiklussõlme, millega tulevikus muutub Mesika ja Konksu arenduse juurdepääsutee. Joonisele on kantud ja krundijaotusel arvestatud IDOM Consulting Engineering töö RBDTD-EE- lahendusega.

Kvartalisised teede katend projekteerida Transpordiameti juhendis "Tüüpkatendid väikese liiklussagedusega teedele" välja toodud Tüüp III "Elurajoonide kvartali siseteed ilma ühistranspordita" järgi.

Krundi pos nr 16 kohal on ette nähtud pinnaskattega tee ca 40 m pikkuselt (freesasfaldi puru või kruuskate) tagamaks naabrusesse kavandatud RB ökodukti parem toimimine.

Juurdepääsud ja juurdesõidud kavandatavatele kruntidele nähakse ette planeeritavalt transpordimaalt.

Krundi pos nr 13 ette on planeeritud 14x14 m manööverdusala.

Planeeritav Rebasemäe tänav ringistatakse olemasoleva Mesika tänavaga peale Rebasemäe tänava ja rajatistele (välisvalgustus, elektri-, side-, ühisveevärk ja -kanalisatsioon) kasutuslubade väljastamist ning üleandmist Vallale.

Kuni selle ajani rajatakse ringistuse kohale Mesika tänava ja Konksu kinnistute piirile läbisõidu tõkestamiseks piirdeaed või muu füüsiline tõke.

Parkimine kavandada kruntide siseselt. Parkimiskohtade arv iga krundi kohta antud kruntide andmete tabelis p 3.1. ja põhijoonisel.

(vt joonis DP3 DP5).

3.5. PIIRANGUD.

Planeeringuala idaosas moodustub ehitatava Rail Baltic raudtee kaitsevöönd ulatusega 30 m äärmisest rööpmest, kus vastavalt Ehitusseadustikule on kaitsevööndi omaniku loata keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist ja muud seaduses sätestatud tegevused.

Raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel. Juhul kui asutakse detailplaneeringut ellu viima ning Rail Baltica rööbastee on olemas (kasutusel), tuleb juba esmaste raadamis- ja kaevetööde käigus kindlasti taotleda raudteevaldajalt ning TTJA-lt kirjalik luba töödeks raudtee kaitsevööndis.

Lähemal, kui 20 m äärmisest rööpast ei ole ette nähtud rajada kõrghaljastust.

Planeeringuala lääneosas on riigitee nr 15 kaitsevöönd ulatusega 30 m teekatte servast. Transpordiamet on planeeringu koostamise korraldajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustust planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Ehitusjoon kruntide tänavapoolsetel külgedel on 5 m. Naaberkruntide vahelised kujud on 8 m (4+4m).

Kaabelliinide kaitsevööndi (servituudiala) laius on 2 m (1+1 m).

Torustike kaitsevööndi (servituudiala) laius on 4 m (2+2 m).

(vt joonis DP3 DP4).

3.6. HALJASTUS, KESKKONNAKAITSE.

Elamukruntide haljastus lahendatakse ehitusprojekti eriosaga. Arvestada tuleb naabriõigusi, müra ja tolmu kaitse abinõusid, valdavaid tuulte suundi, ilmakaari jms.

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

Paaris- ja ridaelamute jaoks soovitatav planeerida ühised jäätmemajad ning arvestades, et jäätmemaja mahutaks konteinerid vähemalt kolme eriliiki pakendite, biojäätmete, segaolmejäätmete ning vanapaberi kogumismahutid.

Krundil on puid ja võsa, millest väärtuslikum osa on soovitatav alles jätta kavandatava haljastuslahendus algatuseks.

Krundile pos nr 17 nähakse ette müravalli rajamine.

Planeeritaval alal on ette nähtud ühisveevärk ja kanalisatsioon. (vt joonis DP3 ja DP4).

3.7. LIIKLUSMÜRA HINNANGU JÄRELDUSED.

Planeeritava ala kohta on koostatud liiklusrüüru hinnanng Kajaja Acoustics OÜ poolt jaanuaris 2023.

Vastavalt Rail Balticu raudteetrassi lõigu „Harju ja Rapla maakonna piir – Hagudi“ ehitusprojekti KMH raames koostatud keskkonnamüra hinnanngu mürahinnanngu tulemustele on raudtee- ja autoliikluse summaarsed müratasemed perspektiivses 2040+ aasta Rail Balticu opereerimisaegses olukorras Tallinn-Türi-Rapla maantee poolsetel kruntidel (POS 1 ja POS 2) päevasel ajal $L_d \leq 65$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 55$ dB, Rail Balticu poolsetel kruntidel (POS 15) päevasel ajal $L_d \leq 60$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 55$ dB. Keskmistel kruntidel on summaarsed müratasemed päevasel ajal $L_d = 50 \dots 55$ dB ja öisel ajal $L_n = 45 \dots 50$ dB. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria piirväärtuse tasemed on täidetud kogu planeeringuala ulatuses.

Projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid tuleb valida minimaalselt selliselt, et müraallikate poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30 \dots 40$ B, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusrüüru tasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusrüüru tasemest.

Liiklusrüüru tasemete modelleerimine näitab, et 2021. aasta autoliikluse olukorras ulatub planeeringuala kruntidele päevasel ajal samatugevustsoon $L_d \leq 60$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 50$ dB. Perspektiivses olukorras, sh nii Rail Balticuga kui ka ilma, on II kategooria piirväärtus ($L_d = 60$ dB päevasel ajal ja $L_n = 55$ dB öisel ajal) täidetud ca 80m kaugusel Tallinn-Rapla-Türi maantee servast. Raudtee poolsetel kruntidel ulatub päevasel ajal samatugevustsoon $L_d \leq 60$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 50$ dB. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on asjakohane rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.

Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30 \dots 40$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusratasemest.

Uute alade planeerimisel tasub arvestada ka haljastuse mõjuga. Haljastuse positiivne mõju avaldub eelkõige psühholoogiliselt (kui müraallikas ei ole visuaalselt nähtav või tajutav, võib ka mürahäiring väiksemaks osutuda). Kuigi hõredal kõrghaljastusel puudub otsene mõju müra levikule, avaldub haljastuse efekt elukeskkonna parandamisel koos avaliku ruumi kvaliteedi üldise paranemisega, mistõttu ei saa alahinnata ka kitsamate (paarirealiste) haljastusribade positiivset mõju elanike elukvaliteedi parandamisel.

4. TEHNOVARUSTUS.

Maa-alale planeeritavate trasside maakasutuse põhimõttelise lahenduse aluseks on ET-1 0315-0219.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Elamukruntide veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse Kohila Maja OÜ 31.10.2023 tehniliste tingimuste kohaselt.

4.1.1. VEEVARUSTUS

Tarbitav veekogus planeeritaval alal on 20 m³/d (Q_{kesk}) ja 24 m³/d (Q_{max}). Planeeritav torustik ühendatakse olemasoleva maanteeäärse torustikuga ja ringistatakse Mesika tänava torustikuga Mesika tn 18 ja 20 kruntide vastas, kus tuleb asendada sadul 110/40. Mõlemas veetoru otsas peab olema sulgseade ja vahesiiber tänava keskel (Salu I ja Salu II piiril). Torustik rajada DN 110 PE või PP plasttorudest. Igale kinnistule rajada vahetult kinnistupiirile veevarustuse liitumispunkt 1m väljaspool kinnistu piiri. Liitumispunktid ühisveevärgiga liitumiseks projekteerida avalikult kasutatavale maale. Maakraan DN25. Ühele kinnistule mitme liitumispunkti rajamine on keelatud.

Esimeses etapis nähakse ette liitumised kahele ridaelamu, ühele paariselamu ja kahele üksikelamu krundile. Veetrassi tupiku lõppu nähakse ette läbipesuotsik trassi loputamiseks kuni planeeringu II etapi elluviimiseni.

(vt joonis DP4 ja DP6).

4.1.2. TULETÖRJEVEEVARUSTUS

Tuletõrjevee saamine lahendatakse magistraalitorustikule rajatavate hüdrantide baasil. Tuletõrjehüdrant peab olema sertifitseeritud vastavalt Eesti standardile EVS-EN 14384:2005 „Sambakujuline tuletõrjehüdrant“.

4.1.3. KANALISATSIOON

Reovee vastuvõtu kogus planeeritaval alal on 20 m³/d (Q_{kesk}) ja 24 m³/d (Q_{max}). Kinnistute reovee ära juhtimiseks tuleb asendada olemasolev reoveepumpla praeguses asukohas.

Isevoolne ühiskanalisatsioonitorustik näha ette minimaalselt DN 160 PVC või PP plasttorudest.

Igale kinnistule rajada liitumispunkt (kuni 1m väljaspool kinnistu piiri) reovete ärajuhtimiseks. Liitumiskaevu mõõdud - min DN põhitorule on 160 mm ja tõusutorule 200 mm. Liitumispunktid (kaevud) ühiskanalisatsiooniga projekteerida avalikult kasutatavale maale. Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine on keelatud.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni edasisel projekteerimisel arvestada kehtivaid ehitus- ja projekteerimismisme.

Peale detailplaneeringu kehtestamist, kogu ala liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Arendaja välja planeeringuala veetaristu.

Kõik projekti staadiumid (Eelprojekt, Põhiprojekt, Tööprojekt) koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt. Kõik eelmainitud staadiumid kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud vee-ettevõttega.

Liitumispiiritlus detailplaneeringuga moodustavate ehituskruntide piiril (1 m krundi piirist) tekib pärast kogu veetaristu väljaehitamist ja nõuetekohast üleandmist vee-ettevõtjale.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumis- ja kasutamislepingu sõlmimiseks pööratakse OÜ Kohila Maja poole.

Kavandatav vooluhulk tarbeveele ja kanalisatsioonile on 23 m³/ööpäevas.

Esimeses etapis nähakse ette liitumised kahele ridaelamu, ühele paariselamu ja kahele üksikelamu krundile. I etapi tänavatrassi rajamissügavuse kavandamisel arvestada II etapi kavandatava tänavatrassi pikikalde ja sügavusega.

Reoveepumpla kuulub asendamisele ka I etapi elluviimisel. (vt joonis DP4 ja DP6).

4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON.

Lähipiirkonnas puudub sademevee kanalisatsiooni ühisorustik. Hoonete katustelt ja pinnakatetelt juhitakse sademevesi maapinna kalletega hoonest eemale ja on ette nähtud immutada pinnasesse oma krundil.

Krundi planeerimisel tuleb vältida sade- ja pinnasevee juhtimine naaberkruntidele ja transpordimaal asuvasse sadeveekraavi.

Tänavamaa põikprofiilis on ette nähtud maa-ala sademeeüsteemile, mille eelvooludeks on põhja-lõunasuunalised läbivad olemasolevad maaparanduse kraavid (vt joonis DP 4). Ühisvoolne kanalisatsioon on keelatud.

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Kruntide ja välisvalgustuse elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ võrgu tehnilistele tingimustele nr 404600 Mesika (Kohila) komplektalajaamast.

Välisvalgustuse tüüplahendus peab vastama Kohila valla välisvalgustuse spetsiifikale (eelprogrammeeritavad valgustid) ja SCADA juhtimise paigaldamise jaoks peab kavandatavas kilbis olema piisav üledimensioneerimine. Välisvalgustuse tüüplahendus peab olema kooskõlastatud Kohila vallavalitsusega enne ehitusloa taotlemist.

Alajaamast kuni liitumispunktideni on reserveeritud tänavamaade äärde maalalad 0,4 kV maakabelliinidele. Liitumiskilbid paigaldatakse kruntide tänavapoolsetete piiridele. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime ühe pere kohta arvestatakse 3x20A.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Esimeses etapis nähakse ette liitumised kahele ridaelamu, ühele paariselamu ja kahele üksikelamu krundile. (vt joonis DP4 ja DP6).

4.4. KÜTE.

Kavandatavate üksikelamute kütte- ja soojavee varustus lahendatakse lokaalsete süsteemidega. Alternatiivseks lahenduseks on õhk-vesi soojuspump, lisaks toetav energiavarustus päikeseküttega. Kütelahenduse lõpliku valiku aluseks on tehniline ja majanduslik analüüs.

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

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

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

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

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

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

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

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

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

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.

a) Maakorraldustoimingute läbiviimine kogu planeeringualale

b) Rebasemäe tänava avalikult kasutatav tee (planeeritav kinnistu pos. nr 18 ja 19) ja teega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse ning avalikes huvides kavandatavate tehnovõrkude ja rajatiste (elektri-, side-, ühisveevärk ja -kanalisatsioon, müravall planeeritaval kinnistul pos. nr 17, torustik jne) projekteerimine ning ehituslubade taotlemine.

c) Rebasemäe tänava avalikult kasutatav tee (planeeritav kinnistu pos. nr 18) ja teega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse ning avalikes huvides kavandatavate tehnovõrkude ja rajatiste (elektri-, side-,

ühisveevärk ja -kanalisatsioon, müravall planeeritaval kinnistul pos. nr 17, torustik jne) kasutuslubade taotlemine.

d) Rebasemäe tänava avalikult kasutatava tee (planeeritav kinnistu pos. nr 18 ja 19) ja välisvalgustuse üleandmine Vallale. Avalikes huvides kavandatavate tehnovõrkude ja rajatiste (elektri-, side-, ühisveevärk ja kanalisatsioon torustik jne) üleandmine võrguvaldajatele. Pos 16 ja pos 15 üldkasutatavad maaüksused on ette nähtud võõrandada tasuta vallale peale planeeringulahenduse maakorraldustoimingu läbiviimist.

e) Planeeritavate kruntidele ehituslubade taotlemine

Hoonestamata elamumaale ehitusloa väljastamise ajaks peab olema väljaehitatud tehnovarustus vastavalt detailplaneeringule.

Raietööd planeeringualal tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga (metsateatiste kaudu Metsaportaalis).

Planeeringu realiseerimisel tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud omaniku poolt.

Detailplaneeringukohaste juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamise ning tänavaäärsete planeeritavale alale jäävate nähtavust piiravate takistuste kõrvaldamine kohustus on arendajal ehk detailplaneeringust huvitatud isikul ning toimub tema kulul.

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguvaldajatega.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõuetele täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeritav Rebasemäe tänav ringistatakse olemasoleva Mesika tänavaga peale Rebasemäe tänavale ja rajatistele kasutuslubade väljastamist ning üleandmist Vallale.

Kuni selle ajani rajatakse ringistuse kohale Mesika tänava ja Konksu kinnistute piirile läbisõidu tõkestamiseks piirdeaed või muu füüsiline tõke.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE ETAPPIDE KAUPA.

Ette on nähtud võimalus planeeringu ellu viimiseks kahes etapis. Esimene etapp vastavalt põhijoonise I ehituse järjekorrale, milles rajatakse kavandatav avalikult kasutatav tee ja tehnovõrgud (sh välisvalgustus) kuni pos 3 ja pos 6 kruntide ida servani ning siis ülejäänud ala. Esimeses etapis valminud ja kasutusloa saanud avalikult kasutatav tee (pos 18, I etapi osa), müravall (pos 17, I etapi osa) ja tehnovõrgud sh rajatised (I etapi osa) on ettenähtud võõrandada tasuta vallale, peale mida lubatakse ehituslubade taotlemist kavandatavatele hoonetele (I etapi osa).

Teise etapi elluviimise alustamisel tuleb jätkata esmalt avalikult kasutatava tee (pos 18, II etapi osa) ja tehnovõrkude sh rajatiste (II etapi osa) ehitamisega, peale valmimist ja kasutuslubade saamist tuleb need võõrandada tasuta vallale. Kui vallale esitatakse hoonete püstitamiseks ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringu järgseid krunte teenindava avalikult kasutatava tee ja teega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse ning avalikes huvides kavandatavate tehnovõrkude ja rajatiste (juurdepääsutee, elektri-, side-, ühisveevärk ja -kanalisatsioon) kasutuslubade väljastamist, siis tekib vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist valla kasuks, vastavalt Kohila Vallavolikogu 31.08.2023 otsusega nr 8 kehtestatud määrusele „Kohila valla detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks ettenähtud taristu väljehitamise kokkuleppimise kord“.

Esimese etapi kruntide ehitusõigus ja piirangud:

Po s nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus	Ehitisealune pind m ²	Põhihoone max kõrgus m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (dp liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. üks. liikide kaupa)	Suletud brutopind	Tulepüsivuse aste	Parkimiskohtade arv
1	Rebasemäe tn 2	3274	800	8,5	4	ER100%	E100%	1600	TP3	10
2	Rebasemäe tn 4	2708	600	8,5	4	ER100%	E100%	1200	TP3	8
3	Rebasemäe tn 7	2149	450	8,5	3	EPk100%	E100%	900	TP3	6
4	Rebasemäe tn 6	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
6	Rebasemäe tn 8	1500	250	8,5	3	EP100%	E100%	500	TP3	3
16	Rebaseväli	3433	-	-	-	PS100%	H100%	-	-	-
17	Rebasevalli	2076	-	-	-	HP100%	H100%	-	-	-
18	Rebasemäe tänav	3583	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
19	R/B kogujatee	1389	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
20	Mnt 15 mahasõit	231	-	-	-	LT100%	L100%	-	-	-
	Jääkterritoorium	23293	-	-	-	M100%	M100%	-	-	-
	Σ	45136						4700		30

(vt joonis DP5 ja DP6).

8. AVALIKULT KASUTATAVA REBASEMÄE TÄNAVA JA TÄNAVAMAAGA SEONDUVATE RAJATISTE, HALJASTUSE JA

AVALIKES HUVIDES OLEVATE TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE VÄLJAEHITAMINE.

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava Rebasemäe tänava ja tänavamaaga seonduvad rajatised, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
 - Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa (planeeritav kinnistu pos. nr 18) tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise eest.
 - Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee (planeeritav kinnistu pos. nr 18 ja 19) valmimisel nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Eratee avaliku kasutamise lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus ja teehoiukulude kandja. Hüvitist eratee omanikule Vald tasuma ei pea.
 - Detailplaneeringuga ettenähtud krundile või kruntidele hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi ja Vald ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud ning kasutusloa saanud detailplaneeringu järgsete kruntide teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
 - Kui Vallale esitatakse hoonete püstitamiseks ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringu järgseid krunte teenindava avalikult kasutatav tee (planeeritav kinnistu pos. nr 18) ja teega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse ning avalikes huvides kavandatavate tehnovõrkude ja rajatiste (juurdepääsutee, elektri-, side-, ühisveevärk ja -kanalisatsioon torustik jne) kasutuslubade väljastamist, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks, vastavalt Kohila Vallavolikogu 31.08.2023 otsusega nr 8 kehtestatud määrusele „Kohila valla detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks ette nähtud taristu väljaehitamise kokkuleppimise kord“.
- Vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõige 1 punkti 2 ja § 131 lõige 6 alusel, kui arendaja ei täida halduslepinguga kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringuala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringuala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringuala igakordne omanik ei sõlmi Vallal antud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

9. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on Tuleohutuse seadus, Siseministri 16.02.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad

tuleohutusnõuded“. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetest.

Hoonete kustutamiseks vajalik kustutusvee hulk on 10 l/s.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

Planeeritavate elamute tulepüsivuse klass on TP3.

Tagatud on hoonetevahelised tulekaitse normidega nõutavad kujud 8 m (4+4). Tagatud on tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritud kruntidele. Juurdepääsutee laius 6,0 m ja kavandatud on üks 14x14m manööverduala.

Tulekustutusvesi tagatakse ühisveevärgi baasil toimivate hüdrantidega sisetänaval. (vt joonis DP3).

10. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	ca 4,6 ha	
Planeeritava maa bilanss		
Planeeritud kruntide kogupind	45136 m ²	100%
s.h. pereelamu maa	15000 m ²	33,2%
kaksikelamu maa	2149 m ²	4,8%
ridaelamu maa	9172 m ²	20,3%
haljasala maa	2076 m ²	4,6%
üldkasutatav maa	8284 m ²	18,4%
tee- ja tänava maa	8455 m ²	18,7%
Suletud brutopind kokku	10300 m ²	
Parkimiskohtade arv	54	

Koostas:

arh. Rein Ailt