

SISUKORD

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA.....	8
3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED.....	9
3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	9
3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil.....	10
3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala.....	10
4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED....	10
5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	11
6. EHTISTEVAHELISED KUJAD.....	12
6.1. Hoonete tulepüsivusklassid	12
6.2. Tuletõrje välisveevarustus.....	12
7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS.....	13
7.1. Elektrivarustus.....	13
7.2. Veevarustus.....	13
7.3. Kanalisatsioon.....	14
7.4. Küte.....	14
7.5. Side.....	14
8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	15
9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	16
10. SERVITUUTIDE VAJADUS.....	16
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.....	17
12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	19

SELETUSKIRJA LISAD

1. Kohila Vallavalitsuse korraldus nr. 167, 14. aprill 2004. a. Detailplaneeringu algatamine; Seletuskiri korralduse „Detailplaneeringu algatamine“ eelnõu kohta; Lisa 1 Kohila Vallavalitsuse 14. 04. 2004 korraldusele nr. 167 Lähteseisukohad nr. 002/ 04
2. Aerofoto Kohila alevi Tööstuse tn. 19 kinnistu ümbrusest koos kinnistute piiridega, Tööstuse tn. 19 kinnistu andmed (Info Maa- ameti kodulehelt)
3. Tööstuse tn. 19 maaüksuse katastriüksuse plaan
4. Piiriprotokoll Tööstuse tn. 19 piiride maastikul kättenäitamise kohta 15. sept. 1997
5. Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Rapla- Järva piirkond Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 48541, 28. 06. 2004. a.- 28.12. 2005. a.
6. Elion Ettevõtted AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 3430981, Raplamaa Kohila vald Kohila alev Tööstuse 19 mü detailplaneeringu koostamiseks, 11.01.2005
7. AS EESTI GAAS Tehnilised lähteandmed Kohilas, Tööstuse tn. 19 maaüksuse detailplaneeringu gaasivarustusskeemi koostamiseks, 30.12.2004 nr. 4-31/863
8. Kohila Maja OÜ Ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumise tingimused, 07.01.05
9. Maa- ala plaan tehnovõrkudega, OÜ GEOTOP, Mõõdistatud 29. 04. 2004. a.
10. Kohila Vallavolikogu Keskkonna- ja maakomisjoni protokoll nr. 9, 06.04.04
11. Väljavõte Kohila valla ajalehest Nädaline 10. 07. 2004, teade Tööstuse tn. 19 kinnistu detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu toimumise kohta 20. 07. 2004
12. Tööstuse tn. 19 detailplaneeringu eskiisi arutelu protokoll, 20.07.2004

FOTOTABEL

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	DP 1	M 1: 10 000
2. Tugiplaan	DP 2	M 1 : 1 000
3. Krundijaotusplaan	DP 3	M 1: 1 000
4. Ehitusõiguse plaan, keelualad	DP 4	M 1: 1 000
5. Tehnovõrkude plaan	DP 5	M 1: 1 000
6. Liiklusskeem, haljastus	DP 6	M 1: 1 000

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Kohila alevi Tööstuse tn. 19 maaüksuse detailplaneering on valminud Revis kapital OÜ tellimusel ja selle koostas K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ ajavahemikul november 2004 kuni 2005.

Detailplaneeringu ülesandeks oli kavandada planeeritava maa- ala hoonestusplaan, tagada antud maa- ala reaalselt parim võimalik elukeskkond ja selle edaspidise pikaajalise ja säästva kasutamise planeerimine. Detailplaneering on antud maa- alal lähemate aastate ehitustegevuse aluseks.

Planeeritav ala suurusega 62 489 m² asub Rapla maakonnas Kohila alevis. Planeeritava maa- ala nimetus on „Tööstuses tn. 19“, kinnistu registreeritud Rapla Maakohtu Kinnistusametis, katastriüksuse number 31801:002:0001, kinnistu number 3945.

Maa- ala plaan on koostatud 29. aprillil 2004, mõõdistaja OÜ GEOTOP, töö nr. 0054-T, tegevuslitsents 380 MA, välja antud 06.12. 2001.

Maa- ala ei ole lektrienergiaga varustatud. Samuti on maa- alal olemas amortiseerunud kanalisatsioonisüsteem ning kanalisatsiooni survetorustik. Maa- ala on hoonestatud, siin asub suhteliselt halvas seisus angaar.

Planeeringuala vahetus läheduses on kehtiv detailplaneering: Lindegaard Eesti AS territooriumi detailplaneering, töö nr. 302, koostas Arhitektuuribüroo Kersalu ja Nagel OÜ, Tallinn 2002.

Kohila vallale on koostatud üldplaneering. 27. aprillil 2004 võttis Kohila vallavalitsus vastuse otsuse nr. 106 Kohila valla üldplaneeringu algatamine.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kohila Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadest nr. [002/ 04 \(Lisa 1 Kohila Vallavalitsuse 14. 04. 2004 korraldusele nr. 167\)](#), Kohila valla üldplaneeringu nõuetest, Kohila valla arengukavast aastani 2015, kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja õigusaktidest.

Koostajad

Töö koostas arhitekt- planeerija Kaie Enno, looduse ja keskkonna seisukorda hindas ning nendega seotud peatükid koostas keskkonnamõju hindaja Lea Vaher (litsents KMH009, 28.03.2001- 28.03.2006).

Kohila valla üldisloomustus, arengukava

Kohila vald asub administratiivselt Rapla maakonna põhjaosas, Kohila valla keskuseks on Kohila alev, mille kaugus on Tallinnast 33 km, maakonnakeskusest Raplast aga ca 20 km. Kohila valla naabriteks on Raplamaal Rapla ja Juuru vald, Harjumaal Kernu, Saue, Saku ja Kose vald. Kohila valla territooriumil paikneb 23 asustusüksust, neist 2 alevikku ja 20 küla, valla pindala on 230,2 km², valla elanike arv oli seisuga 01.01.2004 6198 elanikku. Kohila alevis oli samal ajal 3505 elanikku.

Kohila valla arengukava aastani 2015 on dokument, mis määratleb Kohila valla arengu eesmärgid, näitab ressursid ja tegevused, mis tagavad piirkonna säästliku ja jätkusuutliku arengu. Arengukava koostamisel on silmas peetud kaugemat perspektiivi aastani 2015, konkreetsed ülesanded on püstitatud aastateks 2004 kuni 2006.

Kohila valla arengukavas on ära toodud moto: KOHILA- VÄÄRTUSTADES ELU.

Lähtuti põhimõttest, et kogu valla arengu keskpunktiks peab olema inimene. Arengukava kirjeldab eesmärgid ja tegevusi parema keskkonna loomisel inimese arenguks.

Kohila vallal on rikkalik ajaloopärand. Valla territooriumil on mitmeid muinsuskaitsealuseid arheoloogiamälestisi. Siin on säilinud ka erinevaid vaatamisväärsusi nagu Angerja ja Loone linnus; Hageri kirik ja Apostliku Õigeusu kirik; Rabivere, Lohu, Tohisoo ja Sutlema mõis.

Kultuuriloolist tähendust omab kunagine kihelkonnakeskus Hageri, kus vanu traditsioone siiani au sees hoitakse. Asulad on välja kujunenud eri ajajärkudel, Kohila asula arengule pani aluse paberivabriku ja kitsarööpmelise Tallinn- Viljandi raudtee rajamine 19.- 20. sajandi vahetusel.

Tänapäeval mõjutavad valla arengut olulisemad teed Tallinn- Rapla- Türi maantee, Kernu- Kohila- Vaida ühendustee ja Pärnut ning Viljandit Tallinnaga ühendav raudtee.

Rahvastikust elab valdav osa (57%) Kohila alevis. Elanike paiknemine maapiirkondades on väga ebaühtlane, lisaks Kohilale on suuremad keskused Hageri alevik ja Prillimäe alevik. Osa hajakülasid on väga hõreda asustusega, Aespa- Vilivere aianduspiirkond on aga suviti elamiskohaks ca 6000 inimesele.

Tänu aianduspiirkondadele näitab elanike arv vallas kasvutendentsi. Loomulik iive on aga alates 1992. aastast olnud negatiivne. Soolise koosseisu järgi on 48 % elanikkonnast

mehi ja 52 % naisi. Tööealiste elanike arv kasvab. Esindatud on 13 rahvust, neist 83 % eestlased, 11 % venelased, ülejäänud rahvusi on alla 2 %. Migratsiooni kujundab valla Tallinna lähedane asukoht, huvi on ühelt poolt linnast maale elama tulla ja teiselt poolt maa kaugematest piirkondadest Tallinna lähedale elama ja tööle tulla. Vallas on märgata liikumist keskuste suunas. Suureneb vallast Tallinna tööle käivate inimeste arv.

Tööstuse tn. 19 maaüksuse üldisloomustus

Asukoht

Tööstuse tn. 19 asub Kohila alevis Rapla maakonnas.

Planeeritav ala asub Kohila alevis Keila jõe paremal kaldal Smead Eesti AS naabruses. Maa- alast ca 40 m kaugusel läänes suunas voolab Keila jõgi, ca 470- 600 m kaugusel samas suunas asub aga Tallinn- Lelle- Pärnu raudtee. Planeeritav maaüksus piirneb nelja maaüksusega ja tema sisse jääb üks maaüksus.

Planeeritava maa- alani peaks pääsema vastavalt kehtiva Lindegaard Eesti AS detailplaneeringuga (Tallinn 2002) määratud teeservituutidele, tegelikkuses on aga servituudilepingud sõlmimata ning juurdepääs läbi Smead Eesti AS hoovi tõkkepuuga suletud.

Olemasolevad mahasõidud krundile on normaalses seisus ja kasutuskõlblikud.

Olemasolev olukord

Planeeritav Tööstuse tn. 19 maaüksus on 62 489 m² suurune maa- ala. Planeeritav kinnistu on ida- lääne suunas keskmiselt 185 meetrit lai, põhjast lõunasse on keskmine pikkus 370 meetrit, maa- ala on orienteeritud põhja- lõuna suunaliselt. Planeeritavat ala ei läbi ükski avaliku kasutusega tee ega tänav. Planeeritav ala lähedal läänes on Keila jõgi.

Planeeritaval maa- alal on olemas heas korras kanalisatsiooni survetorustik ja Kohila Paberivabriku ajast jäänud amortiseerunud kommunikatsioonid -kanalisatsioon. Tööstuse tn. 19 maaüksusel puudub elektrivarustus, maaüksuse sees on Radiolinja Eesti AS-le kuuluv Tööstuse tn. 19- 6 maaüksus katastritunnusega 31801:002:0190.

Planeeritav maa- ala on hoonestatud. Siin asub mahajäetud tootmishoone- suur angaar. Lähimad naaberhoonestused asuvad maaüksusest ca 20 m kaugusel idas Haruraudtee maaüksusel.

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid objekte.

Maastik ja looduslik kooslus

Kohila alev on maastikuliselt Põhja- Eesti lavamaa regiooni osa, reljeef on paiguti tasane, laugjate kõrgendike ja madalate nõgudega.

Piirkond kuulub Põhja- Eesti karstiprovinssi Kohila karstivaldkonda. Ümbruskonna hüdrograafilise võrgu põhiosa moodustavad Soome lahe vesikonna jõed, neist suurim on Keila jõgi mille idakallas piirneb Tööstuse tn. 19 maaüksuse läänepoolseima küljega.

Põhjaveevarud asuvad valdavalt 25- 30 m sügavusel. Põhjavee liikumise suund on üldiselt põhja ja loodesse, Keila jõe ümbruses jõe suunas- seega antud Tööstuse tn. 19 maaüksusel lääne suunas.

Muldkatte iseloomu järgi kuulub planeeritav maa- ala Habaja mikrorajooni.

Ligikaudu 44 % valla territooriumist on kaetud metsaga, valdav osa metsadest on paepealsed loometsad, ülekaalus on okasmetsad.

Tööstuse tn. 19 maaüksuse lähiümbrus on Keila jõe läheduses sajandite vältel välja kujunenud kultuurmaastik, lõunas ja edelas on enam kui sajandi vältel välja kujunenud tööstuse ja raudtee ümber tekkinud töölisasula. Ümbruskaudsed põlised metsatükid vahelduvad väikeste põllu- ja heinamaadega, Keila jõe luhahainamaade ja niitudega. Mitmekesine loodus pakub sobivaid elupaiku erinevatele taimede, looma- ja linnuliikidele.

Maaüksusel asuvad endise, nüüdseks pankrotistunud Kohila Paberivabriku tootmishoone- angaar. Pankroti järel ca 10 aastat????? tagasi jäi alles suhteliselt halvas seisus tootmishoone ja jäätmete ning vanarauaga risustatud territoorium. Maa- ala hooldamise ja korrastamisega ei ole aastate vältel visuaalselt hinnates erilist vaeva nähtud- siia on ladustatud mitmesuguseid olmejäätmekämeid, metallijäätmekämeid, kõikjal vohab umbrohi ja peale tungib võsa, kaua ei ole tehtud heakorrustustööd (Vt. fotod nr. 2, 3, 4, 5, 6).

Varasematest ehitistest maa- alal jälgi näha ei ole. Jõekäärus asuvad kunagised Kohila Paberivabriku biotiigid, suurimas neist on seni haisev mudane ollus, teine selge veega.

Planeeritaval maa- alal on sobiva kasvukoha leidnud mitmesugused puud, põõsad ja rohttaimed. Puud- põõsad kasvavad enamasti Keila jõe ja biotiikide kaldail gruppideks või üksikult. Valdavad on umbrohtunud lagendikud, mis hakkavad võsaga kattuma.

Lehtpuudest leidub Tööstuse tn. 19 maaüksusel harilik vaher, harilik saar, hall lepp, harilik tamm, arukask, niiskemates kohtades remmelgas, mitmed paju liigid, harilik toomingas, samuti selline kodumaine puuliik nagu harilik jalakas. Võõrliikidest esineb meil naturaliseerunud punane leeder ja punane sõstar.

Lisaks puudele- põõsastele on enesele sobiva elukoha leidnud sellised taimed nagu ahtalehine põdrakanep, harilik vaarikas, harilik naat, raudrohi, mitmed lõikheinad, aga

ka puju, kõrvenõges, metsmaasikas, harilik hiirehernes, harilik paiseleht, võilill, seaohakas, põldjumikas, pehme madar, aasristik jt.

Niiskemates kohtades esineb palusammal ja mitmed teised samblaliigid, puudel ja kividel on rohkesti samblikke.

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA

Planeeritav maa- ala asub erastatud Tööstuse tn. 19 maaüksusel. Planeeritavat maa- ala ümbritsevad idas 42 280 m² suurune Haruraudtee maaüksus katastritunnusega 31801:002:0002, lõunas asub 7662 m² suurune Tööstuse tn 19A/ Tootmine maaüksus katastritunnusega 31801:002:0010. Tööstuse tn. 19 maaüksuse põhjaosas asub 5 452 m² suurune Radiolinja Eesti AS-le kuuluv Tööstuse tn 19- 6 maaüksus katastritunnusega 31801:002:0190.

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise **seitsmeks??** krundiks- kuueks tootmismaaks ja eraldi krunditakse tee maa- ala. Kruntide jaotamisel on lähtutud hoonestuse paigutumisest võimalustest ning määrava tähtsusega olid olemasolev hoone, biotiikide asukoht, uue hoonestuse jaoks sobivate paikade leidumine, planeeritava juurdepääsutee võimalikud asukohad, olemasolevate liinide ja planeeritavate kommunikatsioonide asukohad ning Kohila valla üldplaneeringus ära toodud planeerimise ja maakasutuse üldpõhimõtteid.

Kruntideks jaotamisel on arvestatud omaniku soovidega ning Kohila valla poolt koostatud lähteseisukohtadega. Uuteks ehituseks sobivad alad asuvad maa- ala põhjaosas. Ehitusala kuju on antud lähtuvalt looduslikest piiridest ja ehituskeeldu tekitavatest aladest- puurkaevu kaitsetsoon, teekaitsevöönd, Keila jõe ehituskeeluvöönd 50 m, Keila jõe kalda piiranguvöönd 100 m. Ülejäänud hoonestusalad on antud olemasolevast hoonestusest lähtuvalt. Hoonestusalade suurused on ära näidatud ehitusõiguse joonisel DP4.

Krundid on tähistatud numbrita, antud aadressid soovituslikud. Kruntidele antakse aadressid/ nimetused katastriüksuste moodustamise käigus. Kruntide suurused on orienteeruvad. Täpsed kruntide suurused antakse uute maaüksuste mõõdistamiste koostamise käigus.

Planeeritavad krundid on:

Krunt nr. 1- Jõekäärul suurusega 11935 m², elamumaa

Krunt nr. 2- Jõekäärul 2 suurusega 13670 m², elamumaa

Krunt nr. 3- Jõekäärul 3 suurusega 10050 m², tootmismaa

Krunt nr. 4- Jõekäärul 4 suurusega 9650 m², tootmismaa

Krunt nr. 5- Jõekäär 5 suurusega 9650 m², tootmismaa

Krunt nr. 6- Jõekäär 6 suurusega 9650 m², tootmismaa

Krunt nr. 7- Jõekäär tee suurusega 1835 m², liiklusmaa

3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED

Krundid 1 kuni 6 on planeeritud hoonestada ning neile on määratud ehitusalad. Hoonestusele lisaks määratakse perspektiivsed kommunikatsioonide asukohad ning teede- platside asukohad.

Kõikidele ehitusaladele on antud ehitusõigus. Puurkaevule on lubatud rajada kaevumaja.

Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud tabeli kujul, mis on ära toodud Joonisel DP 4.

Hoonete ja rajatiste ning ehitusalale jäävate teede ning kommunikatsioonide täpsustatud asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3. 1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Tööstuse tn. 19 maaüksuse olemasolevaks maakasutuse sihtotstarbeks on tootmishoonete maa, sihtotstarbeta maa.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbeks on koos numberkoodi ning tähistusega:

Krundid nr. 1- nr. 6 003. Tootmismaa T = 100 %

Krunt nr. 7- Jõekäär tee 007. Transpordimaa L = 100 %

Planeeritud kruntide sihtotstarbed on kajastatud ehitusõiguse tabelis iga krundi kohta eraldi.

Põhiotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

3. 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud arv krundil on määratud igale ehitusalale eraldi, vastavalt Kohila vallavalitsuse lähteseisukohtadele.

Jõekäär 1- 1 tootmishoone

Jõekäär 2- 1 tootmishoone

Jõekäär 3- 1 tootmishoone

Jõekäär 4- 1 tootmishoone
Jõekäär 5- 1 tootmishoone
Jõekäär 6- 1 tootmishoone
Jõekäär tee- hoonestamine ei ole lubatud

3. 3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala

Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on määratud igal krundil eraldi lähtuvalt olemasolevast ning planeeritavast olukorrast.

Jõekäär 1- 500 m²
Jõekäär 2- 1150 m²
Jõekäär 3- 3000 m²
Jõekäär 4- 1400 m²
Jõekäär 5- m²
Jõekäär 6- m²
Jõekäär tee- hoonestamine ei ole lubatud

3. 4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus olemasolevast maapinnast) iga krundi ja hoone puhul eraldi vastavalt hoone kasutusele ning tulepüsivusklassile- 6 kuni 14 meetrit ja maksimaalne korruselisus- tootmishoonetel 1 korrus. Maksimaalne lubatud kõrgus on antud sõltuvalt hoone tulepüsivusklassist, olemasolevast situatsioonist ja hoonete või nende asukoha iseloomust.

4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala ei haara olemasolevaid üldkasutatavaid maanteid ja tänavaid. Juurdepääsuks planeeritavale maa- alale on ida suunast läbi Smead Eesti AS territooriumi teeservituudiala vastavalt Kohila valla poolt kehtestatud Lindegaard Eesti AS detailplaneeringule (Arhitektuuribüroo Kersalu ja Nagel OÜ, töö nr. 302, Tallinn 2002).

Planeeritava maa- ala kruntimise käigus moodustatakse avaliku kasutusega teele eraldi 12 ??? meetri laiune maaüksus (tee telgjoonest kummalegi poole 4,5 ???meetrit). Teele on määratud 20 m ??? kaitsetsoon mõlemale poole tee telgjoont. Kuna uus planeeritav teeala on eratee, siis oleks vajalik määrata vastavalt Teeseaduse § 4 tee avalik kasutus või anda tee üle Kohila valla omandisse. Tee olemasolev koormus on väga madal (max kuni 10 autot päevas).

Uued rajatavad kruntideni nr. 1. kuni nr. 6 viivad teeosad on kavandatud ehitada kruuskattega, krundisisesed teed kivi- või kruuskattega. Uute teeosade asukohad on ära märgitud kaardil ja kooskõlastatud tealuse maa omanikuga.

Tegevused teel ja teekaitsevööndis järgida Teeseaduse § 36 sätteid. Liikumine toimub eramaal vastavalt asjaõigusseadusele (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26-28, 355; 57, 976; 1996, 45, 848; 51, 967; 1997, 52, 833; 1998, 12, 152; 30, 409).

Parkimine maa- alal on lahendatud igal krundil eraldi vastavalt krundi iseloomule ja reaalsele parkimiskohtade vajadusele.

5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt tuleb enamus puudest ja põõsastest maaüksuse kasutuselevõtul säilitada. Säilitama ei pea kuivanud ning haiguste tõttu kasvujõuetuseni kahjustatud puid (märgitud kaardil DP 6 likvideeritavate puudena). Suurte puude alused puhastatakse võsast ja korrastatakse.

Haljastuse täiendamisel soovitame kasutada kodumaiseid puuliike, mis sobivad Keila jõe ääres kasvavate looduslike liikidega (arukask, harilik tamm, harilik pärn jt).

Maa- ala heakorrastamisel puhastada Keila jõe paremkallas ning territoorium kuivanud puudest, olmejäätmetest, metallijäätmetest ning ehitus- lammutusjäätmetest. Maa- alal asuvad endised biotiigid on kavas täita ning ümbrus korrastada.

Maa- alal kasutuseta seisvad amortiseerunud kanalisatsiooni- ja puhastussüsteemide kaevud likvideerida ning maapind tasandada.

Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel. Uut kõrghaljastust kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse mitte rajada, kuna puude-põõsaste juured kahjustavad torustikke ning kaableid.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse EPN 10.1. "Ehitiste Tuleohutus".

6. 1. Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on:

- tootmiskruntidel- TP2

Kruntidele rajatava hoonestuse nõrgimad tulepüsivusklassid on antud vastavalt sinna planeeritud hoonestuse iseloomule. Arvestatud on ehitise kasutusviisi, vajalikku korruste pindala, korruste arvu ja ehitise kõrgusust, selles viibivate või töötavate inimeste arvu, eripõlemiskoormust, ehitises toimuva tegevuse tuleohtlikkust.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemal 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. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 10 meetrit).

Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada hoonete ja maapealsete rajatiste püstitamist on tähistatud ehituskeelualadena. Ehituskeelualad on määratud lähtudes ehitamiseks sobimatutest aladest ning tuleohutuskujadest.

6. 2. Tuletõrje välisveevarustus

Tuletõrjeautode tarvis saab vett võtta (asukoht ära märgitud kaardil DP 6 Liiklusskeem, haljastus).

Planeeritava Tööstuse tn. 19 maaüksuse olemasolev ja planeeritav hoonestus jääb veevõtukohest 200 meetri raadiusesse.

Veevõtukoht tuleb ette valmistada vastavalt nõuetele ja tähistada vastava märgistusega. Hoonete projektides täpsustada vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelvalve projekti läbivaatamise käigus.

Krundisisesed teed rajatakse nii, et seal on võimalik sõita ka päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes.

Täiendavalt on soovitatav hoonete välisseintele paigaldada pulberkustutid. Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Raplamaa Päästeteenistusega.

7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud täiendavatele tingimustele. Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad linirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

7. 1. Elektrivarustus

Planeeritaval maa- alal puudub elektrivarustus.

Planeeringu koostamise käigus taotleti detailplaneeringuks tehnilised tingimused nr. 48541, väljastatud Eesti Energia AS jaotusvõrgu Rapla- Järva piirkonnast 28. 06. 2004. (vt. lisa 5).

Elektriga varustatakse Tööstuse tn. 19 maaüksuse Kohila Toitealajaama Lohu Toitefiideri Ilmari Jaotusalajaama baasil, mis asub..... Soovitud peakaitsme suuruseks on 6 x 250 A.

Kruntidesisene elektri välisvõrk rajatakse kaabelliinidega. Kruntide piiridele paigaldatakse liitumiskilbid. Kruntide välisvalgustus tuleb planeeritaval maa- alal paigaldada kaabelliinidega.

Kruntide elektrienergiaga varustamiseks on vajalik AS- le Eesti Energia esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu peale detailplaneeringu kehtestamist.

7. 2. Veevarustus

Vett vajatakse põhiliselt tootmiseks ja olmevajadusteks.

Planeeritaval maa- alal puudub puurkaev. Lähimad olemasolevad puurkaevud asuvad planeeritavast alast cam kaugusel, mistõttu nende baasil tootmist varustada ei ole otstarbekas. Vastavalt konsultatsioonidele geoloogga on võimalik rajada antud maa- alal planeeritud tootmise tarvis uus puurkaev. Puurkaevu võimalik asukoht on täpsustatud

Puurkaevude asukoht täpsustatakse puurkaevu rajamisel, kuid jälgida tuleb 50 meetrise kaitsetsooni olemasolu.

Sadeveed kanaliseeritakse maa- ala iga krundi piires haljasaladel.

7. 3. Kanalisatsioon

Olemasolev kanalisatsioonisüsteem on antud maa- alal seisnud kasutusest ca kümme aastat ja täielikult amortiseerunud. Heitvete kanaliseerimine lahendatud kolmekambriliste septikutega igal krundil eraldi.

Vastavalt Kohila Maja OÜ poolt 07. jaanuaril 2005 esitatud Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga liitumise tingimustele **JÄRG 17.jaan. 2005!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!**

Täpsed kanalisatsiooniehitiste asukohad ja tehnilised lahendused nähakse ette hoonete ehitusprojektides.

7. 4. Küte

Hooneid köetakse lokaalsest katlamajast või ahjudega. Võimalik on kasutada ka elektrikütet. Kütteliigi valimisel juhendada keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ning – kütustest.

7. 5. Side

Maa- alal on olemas sidevarustus raadiotelefoniga.

Vastavalt AS Elion tehniliste tingimuste vastusele on Tööstuse tn. 19 maaüksuse planeeritavate tootmishoonete telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal otstarbekas lahendada raadiolahendusena kuna antud piirkonnas on olemasoleva Elioni vaskkaablivõrgu maht ammendatud. Selle piirkonna klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda RAS1000 ja/ või RDSL raadiotelefoni- ja andmesidesüsteemidega, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust ning milleks soovi korral esitada vastav taotlus Elioni esindusele.

Samuti on planeeritaval alal side võimaluste kasutamiseks mobiilside lahendused. Lähikond on kaetud nii EMT kui ka Radiolinja mobiilside levialaga.

Kaasaegse ning rahuldava kiirusega interneti- ühenduse saavutamiseks on perspektiivis soovitatav liituda Eesti Telefoni Televõrkudega.

8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Seoses hoonete rajamise ja kasutuselevõtuga nähakse vajalike muutuste tegemiseks ja olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- vee- ja kanalisatsioonirajatised

- prügi sorteerimine, ladustamine ja –vedu
- juurdepääsuteede rajamine

Joogivee saamiseks on Tööstuse tn. 19 maaüksuse maaüksusel kavas ehitada suurkaev. Kaevu jaoks vajalike dokumentide vormistamiseks tuleb omanikul pöörduda OÜ Eesti Geoloogiakeskusesse (asukoht: Kadaka tee 82, Tallinn, tel. 6720087). Joogivett on kavas kasutada kõikide kinnistute tarbeks, suurkaevu kaitsetsoon on 50 m.

Planeeritav Jõekäär tee 7 on kruuskattega avaliku kasutusega tee, tee kaitsetsoon on 20 m??????????.

Antud piirkonna prügimajandus on Kohila valla poolt organiseeritud vastavalt olemasolevatele võimalustele. Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks on vajalik paigaldada konteinerid ning jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga (novembri 2004 seisuga on Kohila vallas luba tegutseda kahel ettevõttel: RESK, aadressiga Rapla Sauna 2 tel 4890200 ja RAGN- SELLS Eesti AS, aadressiga Tallinn, Suur- Sõjamäe 50, tel 5064102, 6060440). Erinevad jäätmed (klaas, papp, paber, plast jne.) on vajalik sorteerida.

Ohtlike jäätmete (patareid, akud, päevavalguslambid, värvide ja lakkide jäätmed jne.) üleandmiseks on Raplamaal vastavad ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid.

Arvestades eelpool toodud soovitusi, muudab maa kasutamine olemasolevat keskkonnanõukorda märgatavalt paremuse poole.

Planeeritud arendustegevus soodustab Tööstuse tn. 19 maaüksusel asuvate looduslike erivanuselist lehtpuude valdavas säilimist ja hooldamist vastavuses säästva arengu põhimõtetele, samuti toetab arendustegevus Kohila valla arengukavas aastani 2015 ära toodud tulevikuvisioni, kus võtmesõnadeks on Kohila- väärtustades elu.

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Elamuehitus

Kohila valda ehitatavate tootmishoonete rajamine toimub vastavalt koostatud ehitusprojektile.

Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms).

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale:

- Maksimaalne hoonete arv ehitusalal- kokku 2 hoonet sealhulgas üks elamu ja üks abihoone
- Hoonete fassaadilahenduses kasutada looduslike materjale
- Hoonete maksimaalne kõrgus
- Hoonete katusekalded 0°- 45°
- Katuse harjasuund vaba

Tootmishooned

Tootmishoonete ehitamine toimub vastavalt koostatavatele ehitusprojektidele. Tootmishoonete projekteerimisel lähtuda olemasoleva hoonete mahust. Hoonete katusekaldeks lubatud vahemik 0°- 45°. Tootmishoonete projekteerimisel lähtuda kogu kompleksi ühtsest lahendusest.

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted liiniservituutide kohta.

Kuna rajatav juurdepääsutee klassifitseeritakse Teeseaduse alusel erateeks ja tee on mõeldud avalikuks kasutamiseks (kasutatakse mitmete kinnistuomanike poolt), siis on vajalik Kohila vallavalitsuse ning eratee omaniku vahel sõlmida leping eratee avalikuks kasutamiseks. Antud lepinguga nimetatakse teehoiu korraldamise eest vastutav isik kohaliku omavalitsuse huvidest lähtuvalt. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandja.

Kui omavalitsus ei soovi teed avalikku kasutusse, siis on vajalik sõlmida erinevate kinnistuomanike vahel teeservituudi leping vastavalt Asjaõigusseaduse §186 (3) ja §187.

Teeservituudi lepingu sõlmimine on vajalik Tööstuse tn 19- 6 (Radiolinja Eesti AS) ja Jõekääru nr. krundi omanike vahel tagamaks juurdepääsu Tööstuse tn 19- 6 mü-le raadiomasti tehniliseks hooldeks. Teeservituudi täpne asukoht ja suurus lepatakse kokku osapoolte vahel enne lepingu sõlmimist.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

11. 1. Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevus

Kaasaegne elu nõuab kaitset pakkuvate, kurjategijate rünnete vastu vastupidavate hoonete kavandamist. Tuleb küll tõdeda, et täielikku turvalisust pole võimalik luua, kuid vähendada saab kuriteo toimepanekut soodustavaid asjaolusid.

Selleks et luua konkreetsetes paigas olukorrast võimalikult täpne ettekujutus ja selgitada juba enne otsuste langetamist probleemide põhjusi, peaksid arhitekt, projekteerija ja hoonete haldaja tegema koostööd elanike ja omavalitsustega.

Kõige tavalisemad on vargused mootorsõidukitest, vandalism ja sissemurdmised.

Kuritegevus jaotub piirkonniti ja elanikerühmade kaupa ebaühtlaselt, olles koondunud rohkem linnadesse, eriti suurtesse asumitesse. Suure osa kuritegudest panevad toime noored.

Kohila vald on vähese kuritegevusega piirkond.

Hoonete kaitstus ja kuritegevus

Kuriteo toimepanekuks on väidetavalt vaja suutlikkust, võimalust ja motivatsiooni. Hoone turvalisus vähendab sissetungija võimalusi ja suutlikkust kuritegu toime panna ning peaks vähendama ka kurjategija motivatsiooni.

Kuritegevuse ümberpaiknemine

Juhusliku sissemurdjad ei ole sobivat objekti otsides järjekindlad ning liiguvad kergesti edasi. Kui väljavalitud elamusse sissemurdmine on seotud takistusega, ründavad nad mõnda teist objekti. Murdvargad peavad kõige suuremaks ohuks hoone jälgitavust või juhuslike pealtnägijate võimalikkust.

Tavaettekujutused kuritegevuse ärahoidmisest

Kuritegevuse ärahoidmise tavakäsituses pööratakse vähe tähelepanu põhjustele.

Hulk võtmeid, fonolukud, turvakaamerad, häiresüsteemid, valvekoerad ja valehäireid andvad sireenid- kõik see piirab inimese liikumisvabadust ning ahistab moraalselt. Kõigele lisaks võib sissemurdmisvastane atribuutika sattuda vastuollu ka tuleohutusnõuetega.

Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevuse ohjeldamine

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohalike omavalitsuste, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõttuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

11. 2. Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks

Alljärgnevalt kirjeldatakse kuut põhimõtet, mida peaksid arvestama nii arhitektid, disainerid, projekteerijad kui ka hoonete haldajad.

1) 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.

2) Naabruskonnad

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

3) Avalikud alad ja eravaldused

Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste täpse eristamise vajadusele.

4) Varjumiskohad

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

5) Abinõude kompleksuse põhimõte

Viienda põhimõtte järgi tuleb turvalisus tagada mitmesuguste abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgsest läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikku jälgitavust ja kaitstust.

6) Koostööpõhimõte

Koostööd tuleb teha nii elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt. Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Esmalt tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult. Määravad on ehituslikud üksikasjad: kui teostatavad need on ning kas nendega ei kaasne hilisemaid probleeme.

KOKKUVÕTE

Turvanõudeid arvestaval projektil on oma osa kuritegude ärahoidmisel, kuid arvestada tuleb ka niisuguste asjaoludega nagu tööpuudus, vaesus, sotsiaalsed pinged ja elamute halb hooldamine.

Antud detailplaneeringu koostamisel- hoonestusealade ja haljastuse paigutamisel on arvestatud turvanõuetega. Kuna antud piirkond on vähese liiklusintensiivsusega ja püsielanikkonnaga hoonestusalad on hajutatud, on oluline, et ala oleks pideva valve all. Samas ei sobi antud alale rajada kõrgeid aia- ning väravarajatisi. Soovitav on käsitletaval alal kasutada videovalvesüsteeme.

12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

1. Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad projekteerimismisnormidest EPN 10.1.
2. Tehnovõrkude ja –rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.
3. Muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused
4. Looduskaitseadusest tulenevad kitsendused
5. Veeseadusest tulenevad kitsendused.
6. Teeseadusest tulenevad kitsendused.

Koostas:

Kaie Enno
arhitekt- planeerija

Lea Vaher
keskkonnaekspert