

KINNISTU DETAILPLANEERING

RAPLA MAAKOND

KOHILA VALD

URGE KÜLA

SELETUSKIRI

ÜLDOSA

OLEMASOLEV OLUKORD

KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

HALJASTUS JA HEAKORD NING KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

TULEOHUTUS

VEEVARUSTUS, KANALISATSIOON JA SADEVESI

VERTIKAALPLANEERIMINE

KÜTE

ELEKTRIVARUSTUS

SIDEVARUSTUS

TURVALISUS

MÜRA

SELETUSKIRI

ÜLDOSA

Detailplaneering on algatatud 11.04.2006 Kohila Vallavalitsuse korraldusega :

Planeeritava ala katastritunnus on _____ kinnistu sihtotstarve on _____
maatulundusmaa. Kohila valla üldplaneeringu järgselt asub _____ maaüksus
elamumaal, kus on lubatud ühepereelamute, ridaelamud, kahepereelamud ja nende juurde
kuuluvate abihoonete ehitus. Detailplaneeringu eesmärk on _____ kinnistu jagamine
27 ja hoonestustingimuste määramine planeeritavatele elamukruntidele, ning kuna
maatulundusmaa sihtotstarbe vajaduse tähtsus on vähenenud oleks eesmärgiks piirkond
ümber kujundada elamumaaks koos vajaliku infrastruktuuriga mis tõstaks kogu piirkonna
väärtust. Urge külast on kujunemas hinnatud elamupiirkond, ahvatlevaks on metsa
lähedus.

Detailplaneeringu alusplaani on kasutatud l _____ poolt koostatud maa-
ala geodeetilist alusplaani 1:500.

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala kujutab endast pargiala metsaga mis asub Tallinn-Viljandi mnt ääres kitsa
siiluna ida-lääne suunas. Planeeringuala suurus on 5,79 ha, ida- lääne suunas on maa-ala
pikkus ca 700 m ja põhja-lõuna suunas ca 90m lai. Maa-alga külgnevad põhjast

_____ maaüksustega millede
sihtotstarve on maatulundusmaa. Läänest piirneb maaüksus
Kinnistule juurdepääs on _____ kinnistut läbib 2
maaparandussüsteemi, lääne osas on rajatud kraavid, tänu millel kinnistu ei kannata
kevadest suurvee ja sügisel suurvihmade ajal liigse vee ning niiskuse all. Kinnistu ida-
poolsesse osasse on rajatud lisaks kraavidele palju aastaid tagasi drenaažitorustik mis
hoiab nii _____ maaüksuse kui ka _____ maaüksuse ida poolset osa liigniiskuse
eest. Maa-ala reljeef on ühtlase kaldega ida-lääne suunas kõrgusmärkide vahemikus +
64,00 - +56,00 m. Kinnistu ida-poolset osa läbib mägi, mida kohalikud inimesed
kasutavad aktiivselt nii talvel kui suvel sportimiseks ja vabaaja veetmiseks.

KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

Planeeringuga jagatakse 1 kinnistu 27 krundiks, sellest 20 on elamukrundid, 5 krunti on roheala, 1 krunt on teemaa koos mõningate rohealadega ja 1 krunt jääb alajaama tarvis. Rohealaga mis asub kinnistu ida- poolse osas planeeritakse jätta endised võimalused sportimiseks ja vabaaja veetmiseks. Kinnistul paiknevad elamud on planeeritud varustada elektri, vee, sadevee ja sidevarustusega, reoveed on plaanis juhtida kogumismahutisse mis paigaldatakse ajutise lahendusena kuni eelvoolu väljaehitamiseni kinnistu lääne-poolsele alale. Hoonete ehitamisel tuleb ehitajal arvestada ehitusjäätmete käitlemisel Kohila Vallavalitsuse poolt vastuvõetud „prügiseaduse” nõuetega.

Nõuded hoonestamiseks:

1. Projekteeritavad hooned peab paiknema planeeringus antud ehitusalal. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.
2. Hoonete vahelised kujud peavad olema vastavuses planeeringuga ning ehitiste tuleohutuse normidega.
3. Et tagada tasakaalustatud arhitektuurse keskkonna kujundamine on planeeritavatele ehitistele esitatud järgmised nõuded.
4. Hoone katuse lubatav kalle on vahemikus 0°-50°
5. Fassaadi viimistlusmaterjalide osas on soovitavad materjalid on looduslik kivi, silikaat-, põletatud- või toorsavist tellised, hõõveldatud või hõõveldamata laudis, krohv.
6. Krundi täisehituse protsent on 13 %, hoone võib olla 2 korruseline ja maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m ja abihoonel 5,0m.
7. Hoonestuse projektide eskiisid kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Kinnistule juurdepääs on mahasõit on valitud kahe kinnistu piiri peale, ühelt poolt mis on kooskõlla viidud Põhja Regionaalne Maanteeameti tingimustega. Mahasõit on

projekteeritud sobivale kohale kus oleks nähtavus mõlemale poole maanteele. Nähtavusala ulatus on üle 350 m nii Rapla kui ka Tallinna poole. Kinnistute vahele projekteeritud siseteel mis on ida-lääne suunaline oleks mõttekas paigaldada õuealamärgid, elamute lähedusse müra ja vibratsiooni pärast on „kiirust piirav künnis” mõtet loobuda, kuid „kogujatee” mis on paralleelne Viljandi mnt-ga ja mis on elamutest kaugemal võiks vajaduse korral „kiirust piirav künnis” paigaldada. Projekteeritud sisetee mis lõppeb kinnistu ida-poolsel küljel on projekteeritud ringtee kus on võimalik tuletõrjeautol ümber keerata. Sisetee rajamisel tuleb arvestada olemasoleva drenaažitorustikuga, et kuivendussüsteem säiliks ja drenitorud jääksid terveks vastasel juhul tuleb rajada uus drenitorustik. Kogujatee kõrvale on projekteeritud kõnnitee 1.5 m laiune. Parkimine lahendatakse krundisiseselt, krundile on ette nähtud min. 4 parkimiskohta, paariselamutele 6 parkimiskohta ja ridaelamutele 12 parkimiskohta. Planeeringuga moodustatakse liiklusmaa krundid mis peale valmishitamist ja sisetee rajamist antakse üle kohalikule omavalitsusele. Kõrval asuvatele arendustele ligipääs peab olema tagatud kogujatee kaudu. Enne kogujatee väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste tekkimist lepivad kokku arendajad omavahel, kuni selle ajani kui teekrundid antakse üle kohalikule omavalitsusele.

HALJASTUS JA HEAKORD NING KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Vastavalt Tallinna Tervisekaitse Raplamaa osakonna ettekirjutusele tuleb säilitada Tallinn- Rapla- Türi maantee ja –hoonete vahel võimalikult maksimaalne kõrghaljastus. Hoonete projekteerimisel võtta arvesse Aukon OÜ Eesti filiaali poolt 19.10.2006.a. soovitusi. Kinnistul on väga hea kõrghaljastus. Vajadusel koostatakse projekteeritavatele elamukruntidele haljastuslahendus individuaalselt ja kõrghaljastust täiendatakse. Olmejäätmete kogumine korraldatakse igal krundil paiknevasse konteinerisse ja äravedu korraldatakse selleks litsentseeritud ettevõtte poolt. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt valla jäätmekavale. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt valla jäätmekavale. Piirdeaedade ehitamine on lubatud kinnistupiirile, aedade kõrgus ei tohi olla üle 1,5 m. Kinnistutel pos.22 ja 24 tuleb piirdeaedade rajamisel arvestada terviseradadele juurdepääs. Rohealale pos.1 tuleb rajada müratõkkevall (näidatud detailplaneeringu põhijoonisel), mis kaitseks elamukrunte liigse müra eest mida tekitavad mööda Tallinn- Rapla- Türi- maanteed liikuvad liiklusvahendid.

TULEOHUTUS

Projekteeritavad elamud peavad vastama ettenähtud tulepüsivusklassile TP 2 nii piirdekonstruktsioonide kui ka hoonetevaheliste kujade osas. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid kooskõlastatakse Raplamaa Päästeteenistusega ja Tallinna Tervisekaitsetalitusega Raplamaa osakonnaga. Ehitatav veetrass 110Ø on planeeritud ringistada kõrvalolevate maaüksustega. Lisaks joonis vt. lisa(Kohila veevärgi perspektiivskeem) Tuletõrjehüdrandid paigaldatakse vastavalt kehtivale projekteerimisseadusele.

VEEVARUSTUS , KANALISATSIOON JA SADEVESI

1. Tehniliste tingimuste taotleja:

2. Taotleja aadress:

3. Taotleja telefon: ~~~ ~~~~

Taotleja E-Mail:

4. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liidetava objekti

(maaüksus, kinnistu) iseloomustus:

kinnistu suurus 5,9 ha, krunte 20, eramuid 19, s. h üks 2-he pereelamu ning üks 3-e kohaline ridaelamu, leibkondi 22

5. Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisrajatiste projekteerimiseks järgmised nõuded:

Lubatud vooluhulk veetarbimisel ja reovee äravoolul: 5,5 m³/ööpäevas

Lubatud ärajuhitava reovee kontsentratsioon/iseloomustus: olmereovesi

6. Soovitav ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise aeg: 2007

7. Kinnistu ühisveevärgist veega varustamine ja ühiskanalisatsiooni abil reovete ärajuhtimine on võimalik järgmiste tingimuste täitmisel: maaüksusele planeeritavate tarbimisobjektide teenustega varustamiseks vajalike kommunikatsioonide projekteerimisel tuleb projekteerijal arvestada esmajoones Kohila valla üldplaneeringu, Kohila valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (kehtestatud 2006) ning naabermaaüksuste detailplaneerimisprojektidega. Konkreetse maaüksuse/kinnistu projekteerimiseks on nõutav koostöö maaüksuse naabruses asuvate kehtestatud detailplaneerimisprojektide arendajate ning ka kehtestamisel olevate detailplaneerimisprojektide tellijatega (nagu)

loetelu ei pruugi olla täielik). Maaüksuse kommunikatsioonide esmasel projekteerimisel (trasside ja liitumispunktide asukoha valikul) võtta aluseks koostatud eskiisprojekt, mille kohaselt oleks soovitatav maaüksusele planeeritavate kruntide tänavatorustikud ja liitumispunktid (ÜVKS § 3 lg 2 nõuetes) rajada Mesika tänavale, s.t. ühiskondlikule maale, arvestades seaduslikke nõudeid nende paiknemise osas. Planeerimisprojektis näha ette vee ja –kanalisatsiooni torustike tänavatrassid (vee-ettevõtja teenindamisele jäävad rajatised) ning nende servituudialad. Tööprojekti koostamise staadiumis tuleb vajalike ühisveevärgi ja –kanalisatsioonirajatiste ehitamise võimaldamiseks kinnistuomanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping nimetatud servituudialade kasutamiseks Kohila Maja OÜga. Veevarustus lahendada koostöös detailplaneerimisprojektide lahendusega (Kanaliseerimise tehniline lahenduse koostamisel arvestada samuti eelnevas nimetatud maaüksuste vastava lahendusega, s.h projekteerimisstaadiumis kooskõlastada see Salutaguse Pärmithease ASi, kui lähipiirkonna vastava kommunikatsiooni omanikuga. Sade- ja drenaaži - ning pinnase- ja muud pinnaveed tuleb juhtida olemasolevatesse kraavidesse, ühiskanalisatsiooni suunata ei ole lubatud. Kooskõlastatud ja kinnitatud detailplaneerimisprojekti järgselt esitada avaldus Kohila Maja OÜle edasise projekteerimise (tööprojekti staadium) alustamiseks. Planeeringu kooskõlastus Kohila Maja OÜga toimub aadressil: Tööstuse 7 E K N kell 9-12.(E. Lenk) tel/faks 48 92 686/48 92 687. Kooskõlastuse päevaks esitada planeeringu tehnovõrkude graafiline osa lisaks paber kandjale ka digitaalkujul * dwg formaadis (varasem ver. kui 2004) disketil. Projekt kooskõlastada Kohila Vallavalitsuse, Salutaguse Pärmithease ASi, OÜ Jaotusvõrgu, Elion Ettevõtted ASi, Regionaalse Maanteeameti ja asjassepuutuvate naaberkinnistuomanikega. Kinnisvarapiirkonna tööprojekti koostamise korraldab reeglina Kohila Maja OÜ (või temaga erikokkuleppel vastav arendaja). Ehitaja hange ja valik toimub Kohila Maja OÜ korraldamisel/erikokkuleppel arendajaga. Teenuste lepingu sõlmimiseks tuleb pärast detailplaneerimisprojekti kehtestamist Kohila Vallavalitsuses sõlmida Kohila Maja OÜga liitumisleping ning tasuda liitumistasu. Liitumispunktide ehitusvalmiduse üleandmine kliendile, milline on ka vastava teenuslepingu sõlmimise aluseks, toimub Kohila Maja OÜ vastuvõtul, poolt ja heakskiidul pärast seda, kui on kliendi poolt esitatud õiend tema valmishitatud kinnistutorustike nõuetelevastavuse kohta (vorm) ja see on vee-ettevõtja poolt aktsepteeritud.

Veetrassi liitumispunkt on detailplaneeringu põhijoonisel näidatud, veetrass 110 Ø ühendatakse vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele kinnistu läänepoolsel krundipiiril. Tänavatorustik on planeeritud 110 Ø mis ringistatakse naaber arendustega vastavalt Kohila veevärgi arenduskavale. Igale elamukrundile on planeeritud 32 Ø maakraan mis paigaldatakse krundipiirist 1 m kaugusele. Maagkraanide asukohad täpsustatakse VK-tööprojektiga.

Kanalisatsioonitorustik ehitatakse välja esialgu arenduse piirides kuna eelvool reoveele puudub. Reoveemahuti paigaldatakse ajutiselt kuni eelvoolu väljaehitamiseni Käänu III kinnistu läänepoolsele küljele (rohealale) detailplaneeringu põhijoonisel näidatud. Tänavatorustiku väljaehitamisel paigaldatakse igale elamukrundile kanalisatsiooniliitumiskaev kuni 1 m kaugusele krundipiirist. Kanalisatsiooniliitumiskaevu täpne asukoht täpsustatakse VK- tööprojektiga.

Sadevee eelvooluks on 2 töötavat maaparandussüsteemi mis on tähistatud detailplaneeringu põhijooniselt vastavalt K-2 ja K-5. Sadeveetorustik rajatakse Käänu III kinnistule vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele, sisete kõrvale. Sadeveetrassile paigaldatakse restkaevud siseteelt vihmavee ära juhtimiseks ja krundipiirile liitumiskaevud, kuhu juhitakse elamukruntidelt vihmavesi ning vajadusel vundamendidrenaaz. Sadevee liitumiskaevude täpne asukoht täpsustatakse VK-tööprojektiga.

KÜTE

Kaugküttetorustik antud kinnistule ei ulatu on planeeritavad hooned ette nähtud varustada autonoomse keskküttega vedelkütuse baasil või maaküttega mis lahendatakse eraldi projektiga. Küttesüsteemi kombineerimisel elektriküttega tuleb arvestada tarbijale projekteeritud võimsusvaruga.

VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneerimise projektiga käsitletud maa-ala on ühtlase langusega ida-lääne suunal kõrgusvahemikus +64,00 kuni +56,00 Maa-alale on projekteeritud sadeveekanalisatsioon mis juhitakse olemasolevatesse kraavidesse, igale krundile on planeeritud sadevee kaev kuhu voolad nii katuse vihmavesi kui ka vundamendi dreanaaz.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud maaüksusele alajaama, mis asub kogumistee ääres maaüksuse läänepoolses osas. Alajaama toide tagatakse läbi kinnistute maakaabelliiniga. Igale elamukrundile on ettenähtud liitumiskilp mis paigaldatakse kuni 1 m kaugusele krundipiirist. Liitumiskilbi täpne asukoht määratakse elektrivarustuse tööprojektiga.

detailplaneeringu kinnistute elektrivarustuseks planeerida kinnistule koormuskeskmelt uus komplektalajaam ja 0.4kV maakaabelliinidega võrk kinnistute toiteks. Komplektalajaama toide näha ette 10kV maakaabliga Kohila - Eksperimentaal 10kV fiidril kinnistule planeeritavast 2-trafoga 10/0,4 kV komplektalajaamast, mille detailplaneeringu koostamine hetkel käib.

detailplaneeringu arendajal teha koostööd detailplaneeringu arendajaga, et omavahel kooskõlastada 10 kV kaabelliini servituudi alad. Kaabelliinidele määrata servituudi alad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või kinnistutevahelisi insenervõrkude koridore (väljaspool sõiduteid ja kinnistuid), teha vastavad lihtkirjalikud kokkulepped kinnistute omanikega. Rajatava elektrivõrgu teenindamiseks määrata teenindusmaa küsimuse lahendamine asjaõigusliku notariaalse maakasutuslepinguga. Sõiduteega ristumisel kaablid paigaldada torusse. Krundi piirile näha ette transiit-liitumiskilbid, võimalusel kahele krundile üks mitmekohaline liitumiskilp. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini., Projektiga lahendada (vastavalt elektripaigaldiste kohustusliku eeskirja EEI3-4 punkti 433.1 jt.) nõuetekohaste liigkoormuskaitsme- ja liigpingekaitsmete kasutamine. Planeeringus pidada kinni 10kV õhuliini ja kaabelliini kaitsevöönditest tulenevatest kitsendustest. Valdaja peab kinni pidama Elektriohutusseaduse § 15-st. (Elektri- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndid ning nendega seotud kitsendused.) Valdaja peab kinni pidama Asjaõigusseaduse § 158 lõige 1-st, Elektripaigaldise valdaja peab vastavalt kehtivale elektriohutusseadusele esitama "Teatise elektripaigaldise kasutuselevõtu kohta" võrguettevõtjale. Detailplaneeringu koostamise käigus saab informatsiooni olemasoleva elektrivõrgu ja seadmete kohta piirkonna meistri ja arendussektori juhtivspetsialisti, kellega eelnevalt kooskõlastada detailplaneeringus planeeritavad trassimuudatused, uute trasside pakutav kulgemine ning ehitatavate alajaamade, elektriseadmete asukoht. Detailplaneeringu kooskõlastuse vormistab

arendussektoris

Kooskõlastamise

päevaks esitada planeeringu tehnoõrkude graafiline osa koos seletuskirja vastava osaga paber kandjal ja digitaalkujul. Failid aadressil alvin.tarkmees@energia.ee.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

SIDEVARUSTUS

Piiritlus jaotuskapp on projekteeritud kinnistu lääne poolsele osale äärde (näidatud detailplaneerimisprojekti joonisel). Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi telekommunikatsioonitoodete tarbimise võimaldamiseks on vajalik projekteerida: Detailplaneeringu koostamisel on vajalik reserveerida maa-ala planeeritavale elamutele ja olemasolevale elamule kaablikanaliseerimise või maakaablitrassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga või maakaabliga sisestuse igale elamule kaabelkanaliseerimisekaevuga M-15. Igale planeeritavale elamule sidekaabli sisestuse kapp. Detailplaneeringuga on ettenähtud planeerida side kuni 20 maaüksusele. Ettenähtud on maa-ala ja määratud servituudiala. Liinirajatise kaitsevöönd 2m liinirajatise keskjoonest. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud tegevus mis võib ohustada liinirajatist. Telefoniseerimise projekt lahendatakse eraldi projektiga vastavalt Elion Ettevõtete AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr: 5452735 05.10.2006

TURVALISUS

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- Piirkonna nähtavus ja valgustus
- Elav keskkond
- Hea juurdepääs
- Juurdepääsuteede ja sissepääsuteede jälgimine
- Tugevad ukse-, ja aknaraamid, ukse, aknad, lukud, klaasid.
- Naabrivalve või valveteenuse kasutamine
- Krundid on planeeritud piirata aiaga.