

1. ÜLDOSA.

Ülejõe piirkonna osa detailplaneerimise projekt koostatakse Kohila valla tellimisel.

Projekti koostamise aluseks on planeeringu algatamise taotlus ja põhjendus, Kohila valla üldplaneering, Kohila Vallavolikogu 26.04.2016 otsus nr 24 ja 27.09.2016 otsus nr 51, planeerimisseadus, maa-ala geodeetiline mõõdistus ja teised asjassepuuduvad kehtivad dokumendid. Planeeringu eesmärgiks on sotsiaalmaa (üldmaa, ühiskondlike hoonete maa) ja transpordimaa katastriüksuste moodustamine jätkuvalt riigi omandis olevale maale (riigi reservmaa piiriettepanek nr AT1303260010).

2. ASUKOHT.

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA.

Planeeritav ala asub Kohila alevi idaosas Keila jõe paremkaldal.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Sõtka tänavalt.

Planeeringuga on haaratud maakasutus:

Riigi reservmaa piiriettepanek nr. AT 1303260010

Maa-ala kujutab endast üksikute lehtpõõsastega kaetud rohumaad.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 53,86-55,07. Maapind omab märgatavat kallet jõe suunas. Hoonestus puudub.

Planeeritava ala naabruses lõuna pool kulgeb kuni 20 kV elektri õhuliin „SALUTAGUSE 2-KOH“.

Maa-alast lääne poole jääb Keila jõgi. Põhja poole jääb tehisnõlv, mille kohta on koostatud projekt vaba aja ja tervisespordi keskuse rajamiseks. (K-Projekti tööga nr 706-15). (vt joonised DP1 ja DP2).

2.2. MAA-ALA JUHTFUNKTSIOON VALLA ÜLDPLANEERINGU JÄRGI

Üldplaneeringu järgi on planeeritava ala sihtotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning üldkasutatava hoone maa.

Planeeringuga kavandatav tegevus vastab Kohila valla üldplaneeringule.

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

Planeerimislahendus arvestab varem koostatud Ülejõe vaba aja ja tervisespordi keskuse põhiprojektiga.

3.1. KRUNDIJAOTUS JA SIHTOTSTARVE.

Moodustava spordihoone ja kompleksi maa suurus on 6661 m². Maa-ala kuju ja suurus tuleneb otseselt naaberkinnistute piiridest.

(vt joonis DP3).

3.2. EHITUSÕIGUS.

Planeering näeb ette kuni nelja hoone ehitamise kokku 1500 m² ehitusaluse pinnaga. Korruselisus kuni 2 (h maapinnast max 8,5 m). Hoonete mahuline iseloom, viimistlus ja katusekalle määratakse projektiga. Hooned on mõeldud Ülejõe vaba aja ja tervisespordi keskuse teenindamiseks.

Nähakse ette jalgsi liikumise suunad ja jalakäiguuala.

Hoonete ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Kohila vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Planeeritavale alale on ette nähtud juurdepäästee ida poolt mahasõiduga Sõtka tänavalt.

Planeeringuga nähakse ette parkimine 11 sõiduautole. Arvestatud on K-Projekti tööga nr 706-15 „Ülejõe vaba aja ja tervisespordi keskus“.

Jalgsi juurdepääsud on ette nähtud samuti Sõtka tänavalt ja perspektiivis Kohila alevi keskuse poolt jalakäigusillalt üle Keila jõe. (vt joonis DP3).

3.5. PIIRANGUD.

Ehitusala kaugus naaberkruntide piiridest 4 m on tagatud.

Keila jõe ehituskeelualaga 50 m veepiirist on arvestatud.

Planeeritava alaga külgnevate tehnovõrkude kaitsevööndid. (vt joonis DP3).

3.6. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS.

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

Planeeritavale kinnistule on kavandatud ühisveevärk ja -kanalisatsioon.

Krundi haljastus lahendatakse vaba aja ja spordikeskuse projekti mahus asendiplaani. (vt joonis DP3).

4. TEHNOVARUSTUS.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Veevarustus ja kanalisatsioon tagatakse liitumisega Sõtka tänava torustikest vastavalt Kohila Maja OÜ 13.04.2017 tehnilistele tingimustele. Sõtka tänavalt kuni kinnistuni on reserveeritud ca 215 m pikkuselt maa-ala veevarustuse ja kanalisatsiooni torustiku jaoks.

Ühisveevärgi torustik nähakse ette DN 110 PE või PP plasttorudest. Maakraan DN 25.

Isevolne ühiskanalisatsioonitorustik näha ette minimaalselt DN 160 PVC või PP plasttorudest SN8, ja survelehed torustikud vastavalt projektlahendis näidatud dimensioneerimisele, PE või PP torudest.

Liitumispunktid rajatakse avalikule maale 1 m kaugusele kinnistupiirist.

Vee- ja kanalisatsioonitaristu projekteerimisel arvestada Sõtka kinnistu ja selle lähiala(de) maaüksuste võimalike arendustega s.h piirkonda eelnevalt koostatud ja koostamisel olevate DP-te ja ehitusprojektidega. Torustiku kaitsevöönd on 2m toru teljest mõlemale poole.

(vt joonis DP3).

4.2. VIHMA- JA PINNASEVEE EEMALDAMINE..

Antud piirkonnas sadevee kanalisatsioon puudub. Hoonete sadeveed juhitakse vihmaveerennide ja torude kaudu maapinnale, suunatakse maapinna kalletega hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse.

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Planeeritava kinnistu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 17.08.2015 tehnilistele tingimustele nr 233615. Vastavalt tingimustele on Kohila 110/10 toitealajaam. Elektrivarustuseks rajatakse maakaabel alates „Kiriku tee“ alajaamast kuni kinnistuni. Nähakse ette liitumispunkt peakaitsemega 3x160 A. (vt joonis DP3).

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõetuga. 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 järgitavuse 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 igakülgset läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikke jälgitavust ja kaitstust.

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

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

6. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6.

Planeeringus käsitletavate hoonete tulepüsivuse klass on üldjuhul TP3 juhul, kui konkreetse hoone kasutusviis ei eelda kõrgemat tulepüsivuse klassi.

Miinimumkaugus naaberkinnistute piiridest min 4 meetrit on tagatud.

Tagatud on päästesõidukite juurdepääs kavandatava kinnistuni.

Kustutusvee võtmine on ette nähtud kavandatavale veetrassile rajatavast kustutusvee hüdrantist. Maksimaalne kaugus hooneteni 100 m.

(vt joonis DP3).

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

| | | |
|-------------------------------|---------------------|------|
| Planeeringuala suurus | 6661 m ² | |
| Krunditud maa bilanss: | | |
| Spordihoone- ja kompleksi maa | 6661 m ² | 100% |
| Suletud brutopind kokku | 3000 m ² | |
| Parkimiskohtade arv | 11 | |

Koostas:

arh. Rein Ailt