



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-21-17

RAPLA MAAKOND, KOHILA VALD, VILIVERE KÜLA

KULLAMETSA KINNISTU DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Eiljar Linnabet

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2018

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
5. Algandmed planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	6
5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
5.5. Krundi ehitusõigus.....	8
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
5.7. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	9
5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
5.10. Ehitistevahelised kujad.....	11
5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	14
5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	14
5.14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	14
5.15. Servituutide vajaduse määramine	14
5.16. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	14
5.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	15
5.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	15
5.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
5.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	15
6. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE	17
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	18
2. Olemasolev olukord.....	19
3. Põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	20
4. Illustratiivsed vaated.....	21

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Eiljar Linnabet.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kohila Vallavolikogu 29.08.2017.a. otsus nr 27 Vilivere külas Kullametsa kinnistu (katastritunnus 31701:001:1009) detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Kullametsa maaüksuse olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Planeeringu koostamise eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamine ja ehitusõiguse andmine ühepereelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks üldplaneeringuga ette nähtud elamuehituse reservmaale. Selgitada välja tehnilised ja keskkonnaalased võimalused ning vastuolud planeeritaval maa alal olemasoleva katastriüksuse väljaarendamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on 10045 m².

Planeeritava maa-ala juhtiv sihtotstarve Kohila valla üldplaneeringu järgi on väikeelamute maa.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Kullametsa** maaüksus (katastriüksuse tunnus 31701:001:1009);
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa 100%;
- pindala- 10045 m²;
- maaüksus on hoonestamata.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Eiljar Linnabeti taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kohila valla üldplaneering 2006;
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (Ehs);
- Looduskaitseadus (LKS);

- Veeseadus (VeeS);
- Kohila Vallavolikogu Maakomisjoni 23.05.2017 protokoll nr 37;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks nr 001/17 algatamise juurde (Lisa 1);
- Planeeritava ala skeem algatamise juurde (Lisa 2).

5. Algandmed planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud Geodeesia 24 OÜ (litsentsid nr 751 MA, EEG000265) poolt, 15.09.2017.a., töö nr. 1721-17.

Koordinaadid L-Est' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Vilivere külas ca 340 meetri kaugusel Kohila alevi piirist. Planeeringuala asub Vilivere tee ja Keila jõe vahelisel alal.

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb kahesuunaliselt kruusakattega Vilivere teelt, mis viib kahesuunalisele asfalkattega nr 11245 Kiisa-Kohila riigiteele.

Planeeringualast loodesuunas ca 1,9 km kaugusel asub Katikodu bussipeatus. Lähim kool ja lasteaed asuvad Kohila alevis, planeeringuala piirist ca 1,6 km kaugusel. Lähim toidupood jääb planeeringualast ca 2,3 km kaugusele. Lisaks asuvad Kohila alevis apteek, Kohila gümnaasium, staadion, raamatukogu, kirikud, pargid, restoranid ja kohvikud ning muud asutused.

Planeeringualast põhjasuunas asuvad elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Ida- ja loodesuunda jäävad maatulundusmaad ning lääne- ja lõunasuunas asub tootmismaa sihtotstarbega maaüksus. Kagusuunas asuvad vaheldumisi elamumaa ja maatulundusmaa maaüksused. Veidi kaugemale kagusuunda jäävad üldkasutatava maa ning jäätmeoidla maa sihtotstarbega maaüksused.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 3757 m² - 18860 m². Maatulundusmaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1,1 ha – 144,77 ha. Tootmismaa sihtotstarbega maaüksus on suurusega 44,71 ha, üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksus on suurusega 10,97 ha ning jäätmeoidla maa on suurusega 5,16 ha.

Planeeringuala lähiümbruses paikneb hoonestus Keila jõe kaldaalal jäädes veepiirist 11 (üle jõe Toome kinnistu 31701:001:0180) kuni 39 meetri kaugusele (Pedruski kinnistu). Jõesängi käänaku kohal jääb hoonestus jõe veele veelgi lähemale ja paikneb Keila jõe põhikaardil olevast veepiirist 19 meetri kaugusel (Kullametsa naaberkinnistud Karina ja Toome 19 m ning nt Leetsi kinnistu).

Planeeringuga nähakse ette Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamine ja Kullametsa krundile ehitusõiguse andmine ühepereelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks üldplaneeringuga ette nähtud elamuehituse reservmaale. Kullametsa maaüksus asub kompaktse hoonestusega elamute alal, kus on väljakujunenud ehitusjoon. Antud planeeringulahenduses on arvestatud alaga piirnevate olemasolevate kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Lisaks on hoonete arhitektuurinõuete planeerimisel arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 10045 m². Kullametsa maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Kullametsa kinnistu on hoonestamata. Planeeritavale alale on juurdepääs kahesuunaliselt kruusakattega Vilivere teelt, mis viib kahesuunalisele asfaltkattega nr 11245 Kiisa-Kohila riigiteele.

Kullametsa maaüksus piirneb idasuunas Keila jõega, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Kuna Kullametsa katastriüksusel kasvab metsaseaduse § 3 lg 2 p 2 vastav mets, laieneb ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini ja Kullametsa katastriüksus asub täies ulatuses Keila jõe ehituskeeluvööndis. Keila jõe kaldal on igapäevaseks kasutamiseks avatud kallasrada, mida krundiomanik ei tohi sulgeda. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt arvestatakse kallasraja laiust kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemis serva vahelise maariba. Juurdepääs kallasrajale säilib Kullametsa kinnistu põhjaservast.

Kullametsa kinnistu on 8457 m² ulatuses metsamaa ja 1588 m² ulatuses veealune maa.

Planeeringuala reljeef langeb planeeringualal läänest ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 51.42 (lääneosa) ja 47.00 meetrit (ala kaguosas). Kinnistu lääneservas ja lõunaosas on kraavid, mis on ümbritsevast maapinnast madalamad, vastavalt 49.06 ja 46.79 meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Karina maaüksusega, idast Toome maaüksusega, kagust Salu maaüksusega ja läänest Vilivere tee L5 maaüksusega.

Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

<i>Jrk. nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Kohila vald, Vilivere küla, Karina	31701:001:1220	Elamumaa 100%	3757 m ²

<i>Jrk. nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
2.	Kohila vald, Vilivere küla, Toome	31701:001:0180	Maatulundusmaa 100%	15,6 ha
3.	Kohila vald, Vilivere küla, Salu	31701:001:1008	Elamumaa 100%	6207 m ²
4.	Kohila vald, Vilivere küla, Vilivere tee L5	31701:001:0735	Transpordimaa 100%	16605 m ²

5.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Keila jõe ehituskeeluvööndi laius vastavalt looduskaitseaduse § 38-le lg 2 on 50 meetrit. Kehtiva LKS §38 lg 2 kohaselt kaldametsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini, mis on Keila jõel LKS §37 lg 1 p 2 kohaselt 100 m. Üldplaneering näeb ette, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini ning ehituskeeluvööndis on keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine. Kuna antud detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist, siis on käesolev detailplaneering Kohila valla üldplaneeringut muutev.

Samas toetab planeeringulahendus üldisi üldplaneeringu poolt seatud arengusuundi ja edasisi planeerimispehimoitte. Üldplaneeringuga oli Kullametsa kinnistu ette nähtud elamuehituse reservmaale. Planeeringuga tagatakse kalda- ja veekaitse nõuded, vaba juurdepääs kallasrajale ning avalike huvide kaitse antud piirkonnas.

Kaart 1. Väljavõte Kohila Valla üldplaneeringust. Ehituskeeluvöönd (50 m) tähistatud helesinise katkendjoonega.



Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 a. otsusega nr 86 kehtestatud üldplaneeringu seletuskirjas on asustusstruktuuriga seotud visioonidena välja toodud uute elamupiirkondade teke, mis on loodud kompleksse asumina koos infrastruktuuri ja tehnovõrkudega ning vallas nii tüüpiliste Eesti hajakülade kui ka tihedama hoonestusega asulate ja aianduspiirkondade säilimine. Antud planeeringulahendus toetab üldplaneeringu visiooni, kuna hoonestus on planeeritud olemasolevate ehitiste vahele väljakujunenud ehitusjoonele, tihendades olemasolevat kompaktse hoonestusega ala.

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala lähiümbruses paikneb hoonestus Keila jõe kaldaalal jäädes veepiirist 11 (üle jõe Toome kinnistu 31701:001:0180) kuni 39 meetri kaugusele (Pedruski kinnistu). Planeeringuala Karina ja Toome naaberkinnistute hoonestus paikneb Keila jõe põhikaardil olevast veepiirist 19 meetri kaugusel. Lähtudes väljakujunenud ehitusjoonest taotletakse käesoleva detailplaneeringuga Kullametsa kinnistul joonisel 3 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega* näidatud ala ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamist 19 meetrini.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse tingib krundi paiknemine jõe ja tee vahelisel alal, kus jõgi muudab oma suunda ja teeb käänaku tee suunas, mistõttu jääb krunt kogu ulatuses ehituskeeluvööndisse.

Planeeringuala arhitektuursete tingimuste seadmisel on tähtsaks peetud planeeritava hoonestuse arhitektuurne ja esteetiline sobivus antud piirkonda.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu seletuskirja pkt 1.4 Maakasutuspiirangud peatükis Veekaitseelised piirangud (lk 70), kuhu viiakse sisse järgnev tekstimuudatus: rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, v.a. Vilivere külas Kullametsa kinnistul, kus vähendatakse ehituskeeluvööndit 19 meetrini joonisel näidatud ala ulatuses.



Kaart 2. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek Kullametsa kinnistu ulatuses.

5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse piiride muutmist ei kavandata.

5.5. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi pindala</i>	<i>Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
Kullametsa	10045 m ²	E 100%	Üksikelamu maa EP	3 hoonet (üksikelamu+ 2 abihoonet)	300 m ²	Üksikelamul kuni 9,0 m, abihoonetel kuni 6,0 m

Märkused:

1. *Katastriüksuse sihtotstarbed:* E- elamumaa (001).
2. *Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valituse 23. Oktoober 2008.a. määrusest nr. 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.*

3. *Krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud 2013 a. koostatud "Ruumilise planeerimise leppemärgid" juhendmaterjali alusel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>).*

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51. Kullametsa kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3 lk 9.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuse terrace ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale võib kasutada kombineeritult.

Hoonete projektide mahulised eskiisid kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Lubatud katusekalle	0-45 °
Lubatud katuse tüüp	Lamekatatus, viilkatus
Lubatud katusekatte materjalid	Katusekivi, -plekk, lamekatustel ka rullmaterjalid
Lubatud välisviimistluse materjalid	Lubatud kivi, krohv, puit (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.

5.7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, planeeritud tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, liikluskorraldusest ja vajalikest tuleohutuskujadest. Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusala.

Joonisel näidatud hoonestusala krundil on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. See võimaldab valida hoonete asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk 5.9. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.**

(Vastavalt Ehitusseadustikule (EhS) jagunevad ehitised hooneteks ja rajatisteks. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.) **Kõik krundile püstitatavad hooned, sh ajutised hooned ning kuni 20**

m² ja 60 m² ehitisealuse pindalaga ehitised (k.a. Ehitusseadustiku mõistes olevad rajatised, millel puudub siseruum; nt varikatus, grillhoone vms), koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega, **peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse.**

LKS § 38 lõige 4 punktide 6 ja 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld piirdeaedadele ja maakaabelliinile, §38 lõige 5 punkti 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoõrgule ja -rajatisele. Planeeritavad elamu ja abihooned, juurdepääsutee ja parkimisala ning nn väikesed rajatised ei kuulu erisuste loetelusse ja peavad olema projekteeritud ja ehitatud joonisel 3 *Põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud ehituskeeluvööndi vähendamist taotletavasse alasse.

Planeeringu joonisel 3 *Põhijoonis koos tehnoõrkudega* on näidatud planeeritud õueala, mis ei võrdu planeeritud hoonestusalaga.

Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Planeeringu joonisel 3 *Põhijoonis koos tehnoõrkudega* on esitatud planeeritava põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas ja planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega.

5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud juurdepääs planeeritavale alale, parkimisala, sõidutee ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 3 *Põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Vilivere teelt. Krundil on näidatud juurdepääsutee asukoht, kust on lubatud rajada juurdepääs, teistest krundi külgedest juurdepääsu rajamine on keelatud. Juurdepääsutee täpsem lahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Planeeritud krundil on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismõistetele, mille alusel elamu krundil väike-elamute alal peab olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kullametsa kinnistu on metsamaa. Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse vaid planeeritud hoonete, parkimisala ja juurdepääsutee ehituse osas.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritaval krundil edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.

- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

PIIRDED

Arvestades krundi suurust ja paiknemist on soovitatav aiaga piirata vaid hooneid ümbritsev õueala. Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga, kusjuures omanik peab tagama, et heki kõrgus vastaks samuti lubatud kõrgusele. Heki puhul tuleb tagada hoovist väljasõidul piisav nähtavus teele.

Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid ja materjal	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või keevispaneelvõrkaed. Lubatud on kasutada ka hekke kasvukõrgusega kuni 2,5 m. lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms
Piirete lubatud kõrgus	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m

VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Suuremahulist maapinna kõrguste muutmist planeeringualal ei kavandata.

Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

5.10. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tagatud peab olema hoonetevaheline tuleohutuskuja vähemalt 8 m või tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega (nt tulemüür).

Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

PLANEERITUD LAHENDUSED

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud (liitumispunktist kuni hoonestusalani) on näidatud joonisel 3 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

VEEVARUSTUS

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Salu maaüksusel asuva olemasoleva puurkaevu baasil. Vee võtmiseks puurkaevust ja juhtimiseks Kullametsa kinnistule on Salu kinnistu omaniku nõusolek ja tegevuseks on seatud varasemalt notariaalselt servituudiala.

Keskkonnaameti 20.06.2018 korraldusega nr 1-3/18/1695 on Salu kinnistul paikneva puurkaevu (keskkonnaregistri koodiga PRK0052408) 10 m hooldusala muudetud 10 m sanitaarkaitsealaks. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatust on vähendatud Keskkonnaameti 20.06.2018 korraldusega nr 1-3/18/1695. Olemasolev puurkaev sügavusega 13,7 m on rajatud 1992. aastal ning avaneb Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogumi. Eeldatav kahe kinnistu maksimaalne veetarbimine on kuni 2 m³ päevas ja vett kasutavate inimeste arv kuni 12 inimest. Planeeritav arvutuslik veetarbimine Kullametsa kinnistul on maksimaalselt 1,0 m³/d.

KANALISATSIOON

Reovesi on ette nähtud juhtida bioloogilise puhastusega omapuhastisse koos imbväljakuga. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ §6 on omapuhasti kuja hoonetest 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõudeid.

Kuna planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega, tuleb sama määruse § 6 lg 5 p 4 kohaselt enne immutamist reovesi **bioloogiliselt puhastada**.

Antud reoveekäitluslahenduse korral tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a. määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 lg 4 nõudega, mille kohaselt peab heit- ja sademevee immutussügavus olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ja jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Juhul, kui nimetatud nõuet ei ole võimalik täita, tuleb reovesi pärast puhastamist koguda ja juhtida eesvoolu.

Heitvee pinnasse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ §

7 lõige 1). Planeeringus on tagatud antud nõude täitmine- olemasoleva puurkaevu ja planeeritud omapuhasti omavaheliseks kauguseks on kavandatud 61,5 m.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 1,0 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teest eemale ja immutatakse omal krundil. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojekti. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamistvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Vastavalt EVS 812-6:2012 järgi asub planeeringuala hajaasustusega piirkonnas, kus naaberkiinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim kasutuskõlblik veevõtukoht (10 l/s) asub planeeringualast lõunasunas Raadiku tänava maaüksusel, planeeringuala hoonestusest ca 1,7 kilomeetri kaugusel.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 307721. Planeeringuala elektrivarustuse tagamiseks on Vilivere tee äärde kiinnistu juurdepääsutee äärde planeeritud elektriliitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Planeeringu alusel koostatud tööprojektid kooskõlastada täiendavalt (juurdeehitused, haljastus, parklad, uued tehnotrassid jms) Elektrilevi OÜ-ga. Kaevamis-, ladustamis- ja süvendamistööd liinide kaitsetsoonis või selle vahetus läheduses tuleb kooskõlastada täiendavalt, mille eelduseks on eelnevalt kooskõlastatud tööprojektide olemasolu.

SOOJARVASTUS

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks looduskeskkonnas liialt domineerima.

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritaval krundil pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.15. Servituutide vajaduse määramine

Vee juhtimiseks Salu kinnistu puurkaevust Kullametsa kinnistu hooneteni on varasemalt notariaalselt seatud servituudiala Käesoleva detailplaneeringuga uusi servituudialasid ei planeerita.

5.16. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Hoone projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine).

Lisaks antud nõuetele tuleb ala edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatava tee ja eraala juurde viiva sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistusisese juurdepääsutee ja parkimisala valgustus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoone juures atraktiivseid materjale.

5.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis, veekogu kalda kehtivas veekaitse- ja piiranguvööndis ning veekogu kalda planeeritud ehituskeeluvööndis.

5.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

5.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisise parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale

projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustikus § 24 lõige 2 punkt 2 nõuetele vastava isiku poolt.

- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud planeeringujärgne juurdepääsutee (minimaalselt killustikkatteni), tehnovõrgud ja -rajatised.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on muudetud maa sihtotstarve (muutmiseks esitada peale detailplaneeringu kehtestamist vallale avaldus).
- Huvitatud isik on kohustatud tagama detailplaneeringus näidatud krundi liitumise ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, kui piirkonnas ehitatakse välja ühisveevärk-ja kanalisatsioon.
- Hoonete projektide mahulised eskiisid kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

6. KOOSKÖLASTUSTE JA ARVAMUSTE KOKKUVÕTE

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Elektrilevi OÜ**, Priit Mägi 07.03.2018 projekti kooskõlastus nr 9139885519
kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad). Tehnilised tingimused nr 307721.
- **Päästeamet**, Erti Suurtalu 13.04.2018, digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Keskkonnaamet**, Toomas Padjus 24.10.2018 kiri nr 6-2/18/5809-5 kooskõlastatud tingimustel: Keskkonnaameti märkuste alusel täiendatakse planeeringu seletuskirja ja jooniseid. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).