

SELETUSKIRI

Sisukord

- 1 Detailplaneeringu koostamise alused
- 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 3 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)
5. Kehtivad piirangud ja kitsendused
- 6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud
- 7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- 8 Kavandatav tegevus
 - 8.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused
 - 8.2 Krundijaotus
 - 8.3 Nõuded hoonestusalale
 - 8.4 Kruntide ehitusõigus
 - 8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele
 - 8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded
 - 8.7 Võrdlus Kohila valla üldplaneeringuga
 - 8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted
 - 8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa
 - 8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised
 - 8.10.1 Veevarustus
 - 8.10.2 Tulekustutusvesi
 - 8.10.3 Kanalisatsioon
 - 8.10.4 Sademeveed
 - 8.10.5 Soojavarustus
 - 8.10.6 Elektrivarustus
 - 8.10.7 Telekommunikatsioon
 - 8.10.8 Trasside kaitsevööndid
 - 8.11 Kaitstavad objektid
 - 8.12 Keskkonnakaitsealaseid ettepanekud
 - 8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded
 - 8.12.2 Haljastus ja heakord

8.12.3 Jäätmemajandus

8.12.4 Vertikaalplaneering

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

8.14 Maastikuilme

8.15 Tuleohutuse tagamine

8.16 Servituutide seadmise vajadus

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

9 Nõuded ehitusprojektidele

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Adila Camp OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kohila Vallavalitsuse korraldus 25.jaanuar 2019 nr 30 "Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade andmine";
- Lisa 1 Kohila Vallavalitsuse korraldusele 25.01.2019 nr 30 "Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks";
- Kohila Valla Üldplaneering – kehtestatud 20.07.2006 Kohila vallavolikogu otsusega nr 86;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 "Tee projekteerimise normid";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk';
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Jaagu Kinnisvara OÜ (tegevusliitsents MA-k.592, 30.03.2011, MTR EEG 000273) poolt 2018. aasta augustis koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. 2018-127).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Kohila Vallavalitsus. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas planeeritavate kinnistute omanik Adila Camp OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Sõeru (katastritunnus 31701:006:0188, elamumaa 50% ja ärimaa 50 %, pindala 6,28 ha) ja Vanakubja katastriüksuste (katastritunnus 31701:006:0511 sihtotstarve maatulundusmaa 100 %, pindala 9,9 ha) täiendav kruntimine, maaüksuste sihtotstarvete täpsustamine, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine (sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine) ning parima tasakaalustatud ruumilahenduse leidmine spordiväljakute ja majutushoonete rajamiseks.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Pihali külas 20103 Pihali-Adila-Rabivere km 0,35-0,93 tee ääres. Planeeritav ala koosneb Sõeru ja Vanakubja kinnistutest. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 16,2 ha, mis on valdavalt hooldatud endine põllu- ja heinamaa.

Sõeru kinnistul paikneb mitmeid erineva otstarbega hooneid ja rajatisi, on koosviibimiste ja majutushooneid, 3 eluasemekohta koos majapidamisabihoonetega. Kinnistule on rajatud tiigid, mänguväljakud ja spordiplatsid. Vanakubja kinnistul paiknevad mõned majutushooned, osa neist hooajalise kasutusega, rajatud on tiigid ja spordiplats. Mõlemad kinnistud on haljastatud.

Ala haldab Adila Camp OÜ, mis pakub territooriumil võimalusi nii aktiivseks puhkuseks kui ka erinevate ürituste korraldamiseks. On loodud võimalused mängida kunstmuruväljakutel tennist, mini- ja discgolfi, jalgpalli, võrkpalli ja pentanque'i. Lastele on rajatud mänguväljakud.

Võimalik on rentida klubihoonet, saunahoonet ja väikemajasid ööbimiseks. Praegusel ajal on ööbimiskohti suvel kokku vähemalt 80 inimesele ja talvel vähemalt 60 inimesele.

Planeeritud ala on väikese langusega idast läänesuunas.

Kõrgeim punkt asub Sõeru, Vanakubja ja Jaago kinnistute piirinurga läheduses (64.03).

Madalaim koht planeeringualal on selle läänepoolses osas (59.88).

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritud maa-ala suurusega ca 16,2 ha asub Adila küla lääneosas.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- põhjas: Sõerumäe (31701:006:0590) 100% maatulundusmaa; Pärdi (31701:006:0871) 100% maatulundusmaa piirneb üksnes kinnistu nurgaga); Sõerumetsa (31701:006:0114) 100% maatulundusmaa; Jaago (31701:006:0113) 100% maatulundusmaa (piirneb üksnes kinnistu nurgaga);
- idas : Vanakubja (31701:006:0058) 100% maatulundusmaa; Mustatõa (31701:006:1157) 100% maatulundusmaa;
- lõunas: 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee (31701:006:1090) 100% transpordimaa;
- läänes: Sõerumetsa (31701:006:0189) 100% maatulundusmaa.

Planeeritud ala kontaktvööndis väljakujunenud teedevõrku ei ole ette nähtud käesolevas detailplaneeringuga muuta.

Kontaktvööndi hoonestus on küllalt erinev, erineb arhitektuurilt ja suuruselt. Piirkonnas paiknevad valdavalt üksikelamud. Elamute kõrgus on enamjaolt ühtlane - kaks korrust (1- täiskorrus + katusekorrus või 2-täiskorrust). Hoonetel puudub ühtne ehitusjoon. Iseloomulikud on hekid, osadel kinnistutel on ka võrkaedasid.

Ehitisregistri andmetel asuvad Sõeru kinnistul elamu (ehitisregistri kood 109005808), saun (ehitisregistri kood 120648536), abihoone (ehitisregistri kood 120648548), klubihoone (ehitisregistri kood 120655059), suvila (ehitisregistri kood 120276588), suvila (ehitisregistri kood 120655036) ning Vanakubja kinnistul paiknevad ehitisregistris registreerimata hooned ja rajatised.

Kontaktvööndis paiknevad elamud on valdavalt kaldkatusega, katusekaldega 45°. Piirkonna hoonestus on lahtise hoonestusviisiga. Kontaktvööndis paiknevad kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad, haljastus (haljasala) moodustab kruntide pindalast vähemalt 50%.

Juurdepäas planeeritavale alale on 20103 Pihali-Adila-Rabivere teelt.

5. Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti andmetel põhjustavad alal kitsendusi 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee kaitsevöönd (30 m), elektriõhuliinid ja olemasolevad puurkaevud Sõeru kinnistul.

Detailplaneeringu alal kehtivad järgmised piirangud ja kitsendused:

- 1 kV kuni 35 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 10 m liini teljest;
- maakaabelliini kaitsevöönd on pikki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- sidekaabli kaitsevöönd on pikki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- puurkaevu hooldusala on 10 m;
- riigitee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala hajaasustuses, mille maakasutuse juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Alale on kehtestatud Kohila Vallavolikogu 25. mai 2010. a otsusega nr 13 „Sõeru ja Vanakubja kinnistute ning lähiümbruse detailplaneering“, millega nähti ette planeeringualal 4 uue katastriüksuse moodustamine olemasolevate maatulundusmaade jagamise teel ja katastriüksustele ehitusõiguste määramine. Planeeritava ala suurus oli ligikaudu 41 hektarit. Planeeritud ala koosnes 6 katastriüksusest: Sõerumetsa (katastritunnus 31701:006:0189, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 3,70 ha), Metsavahi (katastritunnus 31701:006:1130, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 3,2 ha), Sõeru (katastritunnus 31701:006:0188, sihtotstarve ärimaa 50%, elumaa 50%, pindala 6,28 ha), Sõeru (katastritunnus 31701:006:0502, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11,5 ha), Vanakubja (katastritunnus 31701:006:0511, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 9,9 ha) ja Sõerumõisa (katastritunnus 31701:006:0114, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 3,0 ha).

Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on planeering ellu viidud osaliselt, kõiki planeeringukohaseid katastriüksusi ei ole moodustatud. Osaliselt on valmis ehitatud

tookordse detailplaneeringu kohased rajatised.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Kuna kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja (st Kohila Vallavalitsus) selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka, mille puhul tuleb koostada eelhindang. Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus põhimõtteliselt KeHJS § 6 lõige 2 punkti 19 nimetatud tegevuse alla (so puhke- spordi- või virgestusalade rajamine). Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 14 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist väljaspool tiheasustusala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine.

Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, Kohila Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile ja asjaolule, et antud detailplaneeringuga ei rajata uut puhke- ja spordikeskust ning Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulisi mõju võiks avaldada, ei ole vajalik kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust.

Kõigi olemasolevate kitsendustega (20103 Pihali-Adila-Rabivere tee kaitsevöönd (30 m), elektriõhuliinid ja olemasolevad puurkaevud Sõeru kinnistul) on detailplaneeringus arvestatud.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) asub planeeritav ala hajaasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Käesolev detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga soovitakse olemasolevaid kinnistuid täiendavalt kruntida, täpsustada maaüksuste sihtotstarvet, seadustada olemasolevad hooned ning rajatised, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus planeeritud kinnistutele, määrata tehnovõrkude ja -rajatiste ning ligipääsuteede asukohad. Soovitakse leida parim tasakaalustatud ruumilahendus spordiväljakute ja majutushoonete rajamiseks.

Sõeru kinnistul, mille seniseks katastriüksuse sihtotstarbeks on 50% ulatuses elamumaa ning 50% ulatuses ärimaa, paiknevad 3 üksikelamut koos majapidamisabihoonetega ning klubi- ja majutushooned koos majapidamisabihoonetega. Kinnistule on rajatud tiigid, puurkaev, paigaldatud reovee kogumismahutid. Rajatud on omanäoline ja väärtuslik kõrghaljastus. Sõeru maaüksusest soovitakse moodustada 3 eraldi üksikelamu sihtotstarbega (EP) kinnistut olemasolevatele elamutele ning 1 kinnistu, mille kasutamise otstarbeks on 20 % ulatuses kultuuri- ja puhkerajatise maa (PK), 10% ulatuses puhke- ja spordirajatise maa (PS) ning 70% ulatuses looduslik maa (HL).

Vanakubja kinnistul, mille katastriüksuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa,

paiknevad seadustatavad majutushooned, saunahoone, rajatud on tiigid ning pilkupüüdev ja väärtuslik kõrghaljastus.

Detailplaneeringuga soovitakse maaüksus jagada kaheks: 59 850 m² suurune krunt nr.6 jääb 100% ulatuses muuks looduslikuks maaks (ML), krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks. 38768 m² suurusele krundile nr.5 määratakse detailplaneeringuga kasutamise sihtotstarbeks 30% ulatuses majutushoone maa (ÄM) ning 70% ulatuses looduslik maa (HL).

8.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasolevatest Sõeru ja Vanakubja kinnistutest 6 eraldi kinnistut:

- 3 krundile määratakse kasutamise detailplaneeringu-järgseks sihtotstarbeks üksikelamumaa (EP) (sama katastrijärgne sihtotstarve: 100% elamumaa);
- ühe kinnistu detailplaneeringu järgseks otstarbeks määratakse kultuuri- ja puhkerajatise maa (PK 20%), puhke-ja spordirajatise maa (PS 10%) ja looduslik maa (HL 70%) (sama katastrijärgne sihtotstarve:30% ärimaa, 70% maatulundusmaa);
- ühe kinnistu detailplaneeringu järgseks otstarbeks määratakse majutushoonete maa (ÄM 30%) ja looduslik maa (HL 70%) (sama katastrijärgne sihtotstarve:30% ärimaa, 70% maatulundusmaa);
- ühe kinnistu detailplaneeringu järgseks otstarbeks määratakse muu looduslik maa (ML 70%) (sama katastrijärgne 100% maatulundusmaa)

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:

1. Katastriüksuse nimi: Sõeru
katastritunnus 31701:006:0188
Senine sihtotstarve: ärimaa 50%, elamumaa 50%
Pindala: 6,28 ha

Krundi nr. ja aadressi (ettepanek)	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1 Sõõru	13 323 m ²	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 2 Vanasõeru	4 952 m ²	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001

Krunt nr. 3 Maarjamaa	6 816 m ²	EP 100% Üksikelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr. 4 Sõerupargi	37 687 m ²	PK 20% Kultuuri- ja puhkerajatise maa PS 10% Puhke-ja spordirajatise maa HL 70% Looduslik maa	Ä 30% Ärimaa 002 M 70% Maatulundusmaa 011

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:

2. Katastriüksuse nimi: Vanakubja
Katastritunnus: 31701:006:0511
Senine sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
Pindala: 9,9 ha

Krundi nr. ja aadressi (ettepanek)	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 5 Vanakubja	38 768 m ²	ÄM 30% majutushoonete maa HL 70% looduslik maa	Ä 30% Ärimaa 002 M 70% Maatulundusmaa 011
Krunt nr. 6 Tammesõõri	59 850 m ²	ML 100% Muu looduslik maa	M 100% Maatulundusmaa 011

Detailplaneeringus on kruntidele antud lähiaadressid.

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0-20 m² ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine. Saavutamaks kruntidele suuremat privaatsust on osaliselt ehituskeeluala laiendatud. Ehituskeelualasse jäävad ka rajatava puurkaevu kaitsevöönd ning reovee puhastusseadme kuja.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud hoonete, elamute, majapidamisabihoone ja krundisisese tee asukohad on tinglikud.

8.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi pindala m ²	Hoonestusala pind m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	1) Max ehitusala pind	Täis-ehitus % 1)krundil 2)hoonestus alal
Krunt nr. 1 Sõõru	13 323	11 437	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 4 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	500 m ²	1) 4% 2) 4%
Krunt nr. 2 Vanasõeru	4 952	2 437	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 4 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	500 m ²	1) 10% 2) 21%
Krunt nr. 3 Maarjamaa	6 816	4 112	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 4 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	500 m ²	1) 7% 2) 12%
Krunt nr. 4	37 687	29 564	10 hoonet 12615 klubihoone;	1500 m ²	1) 4%

Sõerupargi			12111 hotell, motell või külalistemaja; 12121 puhkeküla või puhkelaagri majutushoone 12129 muud lühiajalise majutuse hooned; 12659 muu spordihoone; 12744 abihooned		2) 5%
Krunt nr. 5 Vanakubja	38 768	32 225	20 hoonet 12111 hotell, motell või külalistemaja; 12121 puhkeküla või puhkelaagri majutushoone 12129 muud lühiajalise majutuse hooned; 12744 abihooned	1500 m ²	1) 4% 2) 5%
Krunt nr. 6 Tammesõõri	59 850	48 182	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 5 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	1000 m ²	1) 2% 2) 2%

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine väljakujunenud keskkonda. Arvestada tuleb planeeritud hoonete sobivust Pihali küla miljööga.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis / krohv), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda olemasolevate hoonete vabaplaneeringust.

Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Hooned on lubatud ehitada ühe- või kahepoolse viilkatusega, katusekalde vahemik 30 ja 45°, harjakõrgus maapinnast 12 m. Vastavalt üldplaneeringu nõuetele on ühes elumupiirkonnas lubatud kasutada piiratud arv katusekaldeid korruga ning kõrvuti asetsevate hoonete puhul tuleb vältida väikseid katusekalde erinevusi või suurt kalde vahelduvust. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud harjakõrgus maapinnast 9 m.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Kohila vallaarhitektiga.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevatest nõuetest:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,8 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada võrk-, metall- või puitlippaeda;
- rajada nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piire peab sobima hoone arhitektuurse lahendusega;
- piire tuleb rajada selliselt, et see moodustaks naaberkinnistute piiretega katkematu joone;
- piirete rajamisel tagada nähtavus ristmikel.

8.7 Võrdlus Kohila valla üldplaneeringuga

Kohila Valla Üldplaneering – kehtestatud 20.07.2006 Kohila vallavolikogu otsusega nr 86:

VII Maa- ja veealade kasutamispõhimõtted ja kehtivad piirangud

1.2 Ehitamispõhimõtted hajaasustuses

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Minimaalne lubatud uue elamukrundi pindala	Minimaalne lubatud uue planeeritava krundi või jagamisel tekkiva elamukrundi suurus 0,5 ha (põhjendatud juhtudel lubatud vähendada)	Krunt 1 – 13 323 m ² Krunt 2 – 4 952 m ² Krunt 3 – 6 816 m ²
Minimaalne lubatud uue maatulundusmaa sihtotstarbega krundi pindala	Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva krundi suurus on 2,0 ha, kuhu on lubatud määrata õueala ja rajada pereelamu	Krunt 6 – 59 850 m ²
Ehitamine üksikelamumaal	Lubatud ehitada vaid pere- ja paariselamuid	Planeeritud pereelamud
Mitteelamuehituslik ehitustegevus	Reguleeritud Planeerimis- ja Ehitusseadustega	jah
Suurim lubatud korruselisus	2	2
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	12 m
Suurim hoonete arv üksikelamukrundil	-	1 põhihoone (elamu)

		5 kõrvalhoonet (majapidamisabihoonet)
Lubatud katusetüübid ja kalded	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest	Piiratud arv katusekaldeid ja katuse värvitoone
Lubatud ehitusmaterjalide valik	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest	Naturaalsed seinakatted – puit, palk, looduslik kivi, tellis, krohv Katus – kivi, plekk, asbestivaba eterniit, puit
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	-	8 m
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	Min 4 m
Maksimaalne ehitusalune elamumaal pind	-	500 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	10%
Piirdeaedade rajamine	-	Puitpiirded, võrkpiirded NB! Piirete rajamisel tagada nähtavus väljasõitudel riigiteele
Parkimine üksikelamukrundil	-	2 sõiduautot oma krundi piires
Parkimine ärimaal	-	Vastavalt normatiivile, kasutusel varemplaneeritud parklad
Haljastus	Kõrghaljastus on soovitatav likvideerida vaid hoonete ohutuse tagamiseks, õuealadel on soovitatav läbi viia vaid kujundusraie	jah
Kütte, vee- ja kanalisatsioonilahendus	Lokaalne, soovitatav on kasutada väikepuhasteid mitme majapidamise peale	jah

Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Maanteeameti seisukohad 11.03.2019 nr 15-2/19/6944-2 (vt. lisa 9) „Kohila vallas Pihali külas Sõeru ja

Vanakubja kinnistute detailplaneeringu koostamiseks“.

Planeeringuala külgneb riigiteega 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee 0,35-0,93km-l, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018. aasta andmetel 99 autot/ööpäevas. Teelõigul on kiirusrežiim 90 km/h.

Teekaitsevööndi ulatus on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Täiendavaid ehitisi teekaitsevööndisse (30 m tee äärmise sõiduraja servast) ei ole planeeritud

Riigiteele ei ole planeeritud täiendavaid ristumiskohti. Juurdepääsud planeeritud kruntidele on lahendatud olemasolevate väljaehitatud ristumiskohtade kaudu. Tagatakse vastavus majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr. 106 “Tee projekteerimise normid” lisas „Maanteede projekteerimisnormid“ punktis 5.2.7 ja tabelis 2.17 toodule lähtetasemel rahuldav.

Väljasõitudele riigiteele paigaldatakse liiklusmärgid “Peatu ja anna teed”, nähtavuskolmnurgad 5 m x 320 m. Liiklejate ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohtadel on vajalik hekkide, puude, pöösaste, piirdeaedade vms osaline likvideerimine, kärpimine või teisaldamine (alus EhS § 72 lg 2).

Liiklusest põhjustatud häiring (müra, vibratsioon, õhusaaste) on vähese liikluskooormuse tõttu (keskm 99 autot ööpäevas) mitteoluline ning ei vaja täiendavaid leevendusmeetmeid lisaks olemasolevatele. Juba varasemalt on rajatud hekke ja haljastust, mis leevendavad võimalikku häiringut. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Parkimine on lahendatud oma kruntidel, riigitee ääres parkimine ja manööverdamine ei ole lubatud. Elamukruntidel on parkimiskohad minimaalselt 2-le sõiduautole, kruntide suurus lubab rajada vastavalt vajadusele ka rohkema arvu parkimiskohti. Olemasolevaid puhkekeskuse ühiskasutuses parklaid laiendatakse, kavas on rajada ka uued parkimisalad. Suuremate ürituste korraldamisel võetakse kasutusele varasemalt planeeritud parkla olemasolevate mahasõitudega tee vastasküljel Sõeru 31701:006:0502 kinnistul.

Jagataval Sõeru kinnistul on planeeritud uus tolmuvara kattega parkla olemasoleva juurdesõidutee kõrvale.

Kustutustööde ja päästetööde tagamiseks peavad juurdepääsuteed olema vähemalt 3,5 m laiused sõiduteed, mis rajatakse põhiliselt ringsõiduna. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästesõidukite ümberpööramise võimalus, mis arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi.

Juurdepääsude rajamisel arvestatakse päästevahendite kriteeriume (EVS 812-7:2018):

- põhiauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,3 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 18 000 kg, teljekoormus 11 500 kg;
- paakauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,2 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 26 000 kg, teljekoormus 10 500 kg.

Päästetehnika peab saama sõita hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni, üksikelamute puhul on lubatud kaugus kuni 50 m.

Jagataval Vanakubja kinnistul laiendatakse olemasolevat parkimisala ning pikendatakse teed juurdepääsuks eraldatava kinnistuosani.

Olemasoleva teelõigu lõppu rajatakse ümberpööramisvõimalus Päästeameti ja teenindavale transpordile, millelt on ligipääs ka reoveesepitkule. Planeeritud majutushoone kõrvale rajatakse uus parkla sõiduautodele.

Üle Vanakubja (krunt nr.5) rajatakse juurdesõidutee sellest eraldatud Tammesööri kinnistule (krunt nr.6) ning tee lõppu ümberpööramisala Päästeameti ja teenindavale transpordile, platsi suurus võimaldab samas ka sõiduautode parkimise.

Planeeritud uue puurkaevuni (pos. 33) rajatakse tugevdatud murukattega tee.

Tammesööri kinnistul lahendatakse parkimiskohtade paigutus hoone ehitusprojektis, olemasolevate Vanakubja kinnistu majutushoonete parkimisalad on

juba välja ehitatud. Krundisest teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada murukivi, dekoratiivset killustikku, betoonsillutist või tugevdatud murukatet.

Tehnovõrke (sh. tehnovõrkude kaitsevööndeid) ei ole riigitee alusele maaüksusele planeeritud, samuti ei ole planeeritud teega ristuvaid tehnovõrke. Sademevett ei juhita riigitee alusele maaüksusele ega maaüksusel paiknevatesse kraavidesse.

Õuealale teede ja platside rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Sõeru ja Vanakubja kinnistutel ei paikne maaparandussüsteemi rajatise ning vajadus nende rajamiseks puudub. Kevade ja sügise veerohkete aegadega ei ole kinnistutele tekkinud suuri sademe- ja sulavee alasid.

Osaliselt on ala kraavitatud, mõlemale olemasolevale kinnistule on rajatud tiigid.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Planeeritud kinnistud asuvad hajaasustuses.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasoleva olukorraga. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan (joonis DP-5).

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore. Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

Kruntidel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

8.10.1 Veevarustus

Planeeringuala olemasolevate hoonete veevarustus toimub Sõeru kinnistul paikneva olemasoleva puurkaevu PRK0050491 (joonistel pos.10) baasil. Teine puurkaev PRK0030793 (pos.13) ei ole kasutusel ja kuulub tamponeerimisele. Puurkaevudele on määratud 10 m hooldusala (Maaameti kitsenduste kaardil), mis üldjuhul määratakse isikliku majapidamise tarbeks kasutatavale puurkaevule.

Detailplaneeringuga on lahendatud kogu detailplaneeringuala veevarustatus krundile nr 6 (Tammesõõri) rajatavast uuest puurkaevust, mille sanitaarkaitseala raadius on 50 m. Puurkaevule, selle kaitsevööndile ja veetorustikule seatakse servituut. Planeeritud uus veetorustik ühendatakse olemasoleva vee-torustikuga.

Peale uue puurkaevu rajamist ja veetorustiku ühendamist kuulub tamponeerimisele ka olemasolev puurkaev pos.10.

Detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil on määratud veetoru osas soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Veetoru täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

Ühisveevärgi torustike kaitsevöönd on 2,0 m telgjoonest mõlemale poole.

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel tuleb arvestada veetorustiku kaitsevööndiga.

Nelja üksikelamu kinnistu arvestuslik veetarbimine on $\sim 4 \times [5 \times 143 + 400] = 4460$ l/d = 4,46 m³/ööpäevas.

4- elamute arv

5- arvestuslik elanike arv ühes elamus

143- ühe elaniku keskmine veetarbimine (ET-1 1003-0558 Lisa 4)

400- ühe aia keskmine kastmisvajadus (ET-1 1003-0562 3.2.1)

Klubihooned:

60 x 30 = 1800 l/d = 1,8 m³/ööpäevas.

60 - küllastajate arv

30 - veetarbimine küllastaja kohta (ET-1 1003-0558 Lisa 4)

Planeeritud majutushooned (pos.18, 30, 31):

40 x 300 = 12000 l/d = 12,0 m³/ööpäevas.

40 - voodikohtade arv

300 - veetarbimine voodikoha kohta (ET-1 1003-0558 Lisa 4)

Planeeritud 30 voodikohaga hotelli (motell, külalistemaja) veetarbimine on maksimaalselt (pos.20):

30 x 300 = 9000 l/d = 9,0 m³/ööpäevas.

30 - voodikohtade arv

300 - veetarbimine voodikoha kohta (ET-1 1003-0558 Lisa 4)

Kogu planeeringuala maksimaalne veetarbimine:

4,5 + 1,8 + 12,0 + 9,0 = 27,3 m³/ööpäevas.

Veetorustiku minimaalne torustiku-rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale. Planeeritud kinnistutele on planeeritud veevõrk vastavalt Eesti Standardile EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk'.

Veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimisnormid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 835:2014 Hoone veevõrk;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.

8.10.2 Tulekustutusvesi

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013.

Piirkonna olemasolevate ja planeeritavate hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², tuletõkkeseptsioonide piirpindala on alla 800 m². Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h.

Ühe tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus:

10 x 3 x 60 x 60 = 108 000 l = 108 m³.

Suurim lubatud vahemaa tulekustutusveevõtukohani on 100 m.

Planeeringualal on olemasolev vettpidav tiik (pos.8), milles on piisavalt vett maha arvates 1,0 m paksuse jääkooriku ja 50 cm kõrgune osa veekogu põhjast.

Tiigi kaldale ehitatud hüdrant (pos. 38 joonisel DP-3) on sobilik selle lähialale jäävatele hoonetele kustutusvee saamiseks.

Tagamaks kinnistul nr. 5 uuele hoonele (pos.20) tulekustutusveet tuleb tiigist (pos.8) ehitada tarnetoru (siseläbimõõt min 200 mm) ja kuivhüdrant (pos.39).

Tagamaks kinnistule nr.4 jäävate olemasolevate hoonete (pos.4 ja pos.5) tulekustutusveet on vajalik uus tulekustutusveemahuti $V = 108 \text{ m}^3$ ja kuivhüdrandi (pos.37) rajamine planeeringualale. Mahuti paigaldatakse pool-maa aluse paigaldusviisiga tagasipöördeala kõrvale.

Veevõtukoht tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

8.10.3 Kanalisatsioon

Olemasolevatel üksikelamutel kinnistutel nr 2 ja 3 on olemasolevad reoveemahutid $a'10 \text{ m}^3$.

Samuti on ühine olemasolev 10 m^3 reoveemahuti kinnistute nr 1 ja nr 4 tarvis.

Kõigist olemasolevatest mahutitest toimub reovee äravedu (käitleja Kohila Maja OÜ).

Ülejäänud uute kinnistute kanalisatsioon on planeeritud juhtida uude planeeritavasse reovee süvapuhasseadmesse (pos.34 kinnistul nr.5). Süvapuhasseadmes puhastatud vesi immutatakse planeeritud tiigi (pos.35) kaudu pinnasesse.

Kruntidel nr 5 ja 6 tekkiva heitvee maksimaalne kogus on:

$$12,0 + 9,0 + 0,7 = 21,7 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$$

Heitveet võib juhtida pinnasesse $10\text{-}50 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel, pärast reovee süvapuhasust, mille tulemusel heitvesi vastab nõuetele (vt. Vabariigi Valitsuse määrus "Reovee puhastamine ja heit- ning sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed").

Teadmiseks - Reoveepuhasti rajamiseks tuleb vastavalt ehitusseadustiku Lisale 1 esitada ehitusteatis koos ehitusprojektiga (käesolev juhus ei kuulu isikliku majapidamise reoveepuhasti rajamise alla, mille puhul ei ole ehitusprojekt ehitusseadustiku mõistes nõutav).

Kinnistute kanalisatsiooniühendus ehitada plasttorudest $d110 \text{ mm}$. Planeeritud kinnistule nr 6 rajatava elamu arvestuslik olmereovee kanaliseerimise kogus on $0,7 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.

8.10.4 Sademeveed

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse oma kinnistu pinnasesse. Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Oluline on sademe- ja drenaazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbub pinnasesse. Järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid sõidutee projekteerimisel. Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et parklate alt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele. Vältida liigvee valgumist naaberkinnistutele.

8.10.5 Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

8.10.6 Elektrivarustus

Detailplaneeringu koostamise ajal on detailplaneeringu alal ainult üks Elektrilevi liitumiskilp Sõõrumaa alajaama juures. Kõik teised elektrikilbid ei ole liitumiskilbid ja kuuluvad tarbijatele.

Planeeringuga on arvestatud tulevikus paigaldada olemasolevate kilpide asemele Elektrilevi liitumiskilbid. Plaanidel on näidatud liinide trassid ja Elektrileviga liitumiskilpide asukohad.

Planeeringuala objektide liitumiseks elektrilevi võrguga on võetud Elektrilevi Tehnilised tingimused nr 328456

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

1. Detailplaneeringu ala elektrivarustamine on planeeritud maakaabelliiniga Sõõrumaa alajaamast. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele soovitatavalt teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

2. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata.

4. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud ehitada teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Rapla piirkonna võrguplaneeri poole (Armin Hakmann, tel. 51998087, Armin.Hakmann@elektrilevi.ee).

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

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

8.10.7 Telekommunikatsioon

Planeeringuala objektide liitumiseks telekommunikatsioonivõrguga on võetud Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32247183 (koostati 03.07.2019 ning on kehtivad kuni 02.07.2020) ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT821RP (väljastatud 22.07.2019 ning on kehtivad kuni 22.07.2020).

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenustetarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sidevõrgu ühendus (jaotus) kohani, sealhulgas:

- Näha ette asukohad sideliini rajatistele.
- on planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana kinnistu ees kulgevast Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidetrassist.
- Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsioonisisendid planeeritavast põhitrassist.
- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpisidekaevusid.
- Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõiduteelale.
- Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m.

Täiendavad tehnilised tingimused on lisaks ka Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele. Tööprojekti koostamise staadiumis täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Info järelevalve kohta telefoninumbri 4894200 Telia Eesti AS eivõta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamiseega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/teatisemenetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajateportaalil (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Telekommunikatsiooniga liitumispunktiks on ELA SA sidekaev 036K01, milles jätkumuhv 036M01.

Telekommunikatsioonivõrguga liitumiseks on vajalik:

- Sõeru (31701:006:0188) või Vanakubja (31701:006:0511) kinnistu ette ELA SA sidetrassile paigaldada pealtpaigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 036YK03.
- Rajada sidetoru paigaldatud sidekaevuni 036YK03.
- Kaevus katkestada ELA SA 4-avalise multitoru 2. mikrotoru (oranž).
- Vähemalt 24-kiuline kaabel puhuda sidekaevude 036K01 ja 036YK03 vahelise 4-avalise multitoru 2. mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 036L01YH03.
- Sidekaevu 036K01 jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 036YK03 jätta kaablivaru 30m.
- Sidekaevust 036YK03 puhuda kaabel mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta.
- Paigaldatud sidekaev, ELA SA mikrotorus ja kaevudes olev kaabel jääb ELA SA omandisse. • Piiritluspunkt on sidekaevu 036YK03 kaevusein.
- Tööde teostamine ELA SA sidevõrgus võib toimuda vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul.
- Kaabli ühendamiseks jätkumuhvi 036M01 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA'lt klidenditellimus KLT.
- Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELA SA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis edastada ELA SA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.
- ELA SA'le kuuluva sidekaevu paigaldamine Maanteeameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Maanteeametiga.
- Juhul, kui Maanteeameti teemaal tehnovõrgu rajamise või rekonstrueerimise kooskõlastuse tingimuseks on 5-aastase garantii nõue teekatendi taastamisele (st ka

tee taastamisprojektile), mis hõlmab mistahes defekte, vigu või muid (varjatud) puudusi, mis on tekkinud seoses tehnovõrgu rajamisega ja millega seoses nõutakse tehnovõrgu omanikult (ELA SA) vastavat garantiikirja, tuleb töid teostaval ettevõttel anda täpselt samasuguse ulatuse ja kehtivusega (5 aastat) garantii ELA SA-le

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).

- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.

- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paber kandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus“.

- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.

- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

- mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;

- mistahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;

- puude istutamine ja langetamine;

- vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;

- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;

- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine. EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine

- Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Täiendav info telefonil 5336 4150

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (Ø alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10:

(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;

2) 1 KV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;

3) 1 KV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter

selle projektsioonist.

(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14:

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal - 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetre vundamendi välisservast

8.11 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal kultuurimälestisi.

8.12 Keskkonnakaitsealasead ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata arvestades asjaolu, et detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitstavaid loodusobjekte ning detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnoahtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatu planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee süvapuhamine;
- puurkaevudele kaitsevööndite tagamine;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus- viisiga.
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;

- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamine tuleb lahendada projekteerimistööde käigus.

Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariolukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende ekspluatatsioon.

8.12.2 Haljastus ja heakord

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, väikese langusega lääne suunas. Ala on hooldatud endine põllu- ja heinamaa.

Detailplaneeringu järgselt säilib võimalikult palju elujõulisi puid ja põõsaid, eriti riigiteega külgneval lõigul liiklushäiringu vähendamiseks. Riigiteega külgnevatel lõikudel võib müratõkkeks vajalikku haljastust tihendada. Riigitee poolsele kinnistupiirile lisaleevendusmeetmeid kasutades tuleb lähtuda, et see tagaks nähtavuskolmunurga nõuded.

Haljastus likvideeritakse teede ja platside alt, hoonete lähiümbrusest, maaküttetorustiku paiknemisaladelt. Teede lähiümbrusest ja ristumiskohtadelt likvideeritakse puud arvestades nähtavuskolmnurkadega liiklusohutuse tagamiseks. Uushaljastust on ette nähtud kinnistute külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- istutada planeeritud kinnistute uushaljastust arvestades paiknevate kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega, eletriliini kaitsevööndis lubatud ainult madalhaljastus;

- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.

Uute insenerivõrkude rajamisel teha kaevetöid selliselt, et ei kahjustuks kasvavate puude juurestik.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb eraldi koguda ja korraldatud jäätmeveo raames üle anda lisaks segaolmejäätmetele ka biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmed ning vanapaber. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

Planeeritud pereelamumaadele on ette nähtud oma jäätmekonteinerid. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht on valitud nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid äravedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

Orgaaniliste jäätmete kogumiseks paigaldatakse või ehitatakse igale kinnistule kompostrid. Kompostrite asukohad lahendatakse hoonestusprojektide mahus.

8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, väikese kaldega kagust loodesuunas, seetõttu ei ole vajalik ala oluline täitmine (pinnase tõstmine) ja kuivendamine. Peale vundamentide ehitamist on vaja hooneid ümbritsev ala tasandada.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja

ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast 30 ... 50 cm kõrgem pind.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.14 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringu põhimõtetele ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Planeering järgib valla üldplaneeringus esitatatud põhimõtteid. Hoonestuse kavandamine järgib väljakujunenud hoonestuslaadi, kinnistute suurust ning selle õuealade eristamist ja traditsioonilist arhitektuuri (viilkatused, naturaalne välisvooder jms).

8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 03.12.2018) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ning Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatakse tuleohutusnõuded” nõuetega.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

1. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

2. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

3. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

4. Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Vastavalt EVS 812-7:2018 Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded 9.2.1.1 Üheks hooneks saab lugeda hoonetekompleksi vaid nendel juhtudel, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning asuvad samal kinnistul. Kusjuures ka sellisel juhul peavad olema moodustatud kasutusotstarbest tulenevad tuletõkkeseksioonid ning nende hoonete summaarne kogupindala ei tohi

olla suurem kui: — 400 m² TP3-klassi hoonete puhul, — 800 m² TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul.

5. Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata alapunktis 4 esitatud piirväärtusi, peab:
1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;
2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeritud hotell (motell, külalistemaja) kuulub ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi II kasutusviisiga ehitiste alla (majutushoone).

Planeeritud üksikelamud ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla (eluhooned).

Kõik planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Hooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 12 m maapinnast; kõrvalhooned on kõrgusega kuni 9 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013.

Piirkonna olemasolevate ja planeeritavate hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², tuletõkkeseksioonide piirpindala on alla 800 m². Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h.

Ühe tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus:

$$10 \times 3 \times 60 \times 60 = 108\,000 \text{ l} = 108 \text{ m}^3.$$

Suurim lubatud vahemaa tulekustutusveevõtukohani on 100 m.

Planeeringualal on olemasolev vettpidav tiik (pos.8), milles on piisavalt vett maha arvates 1,0 m paksuse jääkooriku ja 50 cm kõrgune osa veekogu põhjast.

Tiigi kaldale ehitatud hüdrant (pos. 38 joonisel DP-3) on sobilik selle lähialale jäävatele hoonetele kustutusvee saamiseks.

Tagamaks kinnistul nr. 5 uuele hoonele (pos.20) tulekustutusvett tuleb tiigist (pos.8) ehitada tarnetoru (siseläbimõõt min 200 mm) ja kuivhüdrant (pos.39).

Tagamaks kinnistule nr.4 jäävate olemasolevate hoonete (pos.4 ja pos.5) tulekustutusvett on vajalik uus tulekustutusveemahuti $V = 108 \text{ m}^3$ ja kuivhüdrandi (pos.37) rajamine planeeringualale. Mahuti paigaldatakse pool-maa aluse paigaldusviisiga tagasipöördeala kõrvale.

Veevõtukoht tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Valgustpeegeldav viit peab olema mõõtmetega 200 (h) x 400 mm, see peab sisaldama informatsiooni: „ Tuletõrje veevõtukoht 10 m³, Valdaja:; Kontakt: ...”, parempoolsel serval peab olema leegi sümbol.

Viida taust peab olema punast värvi, tekst ja leegi sümbol sellel valget värvi.

Viida kujundust vt EVS 812-6:2013

Tulekustutusvee saamisvõimalust on kirjeldatud ka punkt 16.2 Tulekustutusvesi.

8.16 Servituutide seadmise vajadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §15² lõige 1: „Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte.“ Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ei ole enne 01.04.1999.a. rajatud liinirajatistele servituute

seadnud.

Krundile nr 2 oleks vajalik seada järgmised servituudid:

- elektri- ja alajaama maa-alale (koos kujadega) kruntide nr 1, 3, 4, 5 ja 6 varustamiseks elektrienergiaga võrguvaldaja (Elektrilevi) kasuks;
- katlamaja ja kütetorustiku maa-alale (koos kujaga) krundi nr 4 kasuks.

Krundile nr 4 oleks vajalik seada järgmised servituudid:

- elektri- ja sidekaablite maa-alale (koos kujadega) kruntide nr 1, 3, 5 ja 6 varustamiseks elektrienergiaga ja sideteenuse osutamiseks võrguvaldajate (Elektrilevi, Telia) kasuks;

- veetorustiku maa-alale (koos kujaga) ja puurkaevu maa-alale (pos. 10, koos hooldusalaga) kruntide nr 1, 2, 3 ja 5 kasuks (peale krundile nr.6 planeeritud uue puurkaevu kasutuselevõttu ja veetorustiku ühendamist kuulub puurkaev tamponeerimisele);

- kanalisatsioonitorustiku ja heitvee kogumismahuti maa-aladele (koos kujadega) krundi nr 1 kasuks.

Krundile nr 5 oleks vajalik seada järgmised servituudid:

- juurdepääsutee maa-alale kruntidele nr 1 ja 6 juurdepääsuks;
- elektri- ja sidekaablite maa-alale (koos kujadega) võrguvaldajate (Elektrilevi, Telia) kasuks;

- kanalisatsioonitorustiku ja reovee süvapuhasi maa-alale (koos kujadega) krundi nr 6 kasuks.

- veetorustiku maa-alale (koos kujaga) kruntide nr 1, 2, 3 ja 4 kasuks;

Krundile nr 6 oleks vajalik seada järgmised servituudid:

- veetorustiku maa-alale (koos kujaga) ning puurkaevu ja selle kaitsevööndi 50 m maa-alale kruntide nr 1, 2, 3, 4 ja 5 kasuks;

- puurkaevu elektri- ja sidekaablite maa-alale (koos kujaga) võrguvaldaja (Elektrilevi) kasuks.

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi, milledeks on:

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- atraktiivse maastikukujunduse kavandamine.

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;

- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;

- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;

- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;

- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;

- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;

- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistu jagamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.