

1. ÜLDOSA

Vilivere küla Karulaane ja Karumäe kinnistute osa detailplaneerimise projekti tellijaks ja koostamise huvitatud isikuks on Heinrich-Arnold Pent. Projekti koostamise aluseks on Heinrich-Arnold Penti taotlus, planeeringu eskiis, Kohila Vallavalitsuse 23.01.2012 korraldus nr 24 detailplaneeringu algatamine, detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, Kohila valla üldplaneering, maa-ala geodeetiline mõõdistus, planeerimisseadus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus ja teised Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja normid.

Planeeringuga nähakse ette uute elamumaade moodustamine ja ehitusõigused ühepereelamute ja abihoonete püstitamiseks.

2. ASUKOHT

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGULISED SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA

Planeeritav ala asub Vilivere küla keskosas Vilivere tee ja Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee ülesõidu naabruses ja koosneb Karumäe kinnistu (31701:001:1680) läänepoolsest osast ja Karulaane kinnistu (31701:001:0165) lõunapoolsest osast. Planeeritava ala suurus on 1,4 ha. Ehisregistri järgi asub Karumäe kinnistul elamu (ehr kood 109006812), majandushoone (ehr kood 109006813) ja kelder (ehr kood 109006814). Karulaane kinnistul asuvad kuur (ehr kood 120741483) ja katusealune (ehr kood 220741486). Juurdepääs maa-alale toimub Vilivere teelt. Maa-alal kasvavad valdavalt lehtpuud ja okaspuud. Karumäe kinnistul hoonete ja Sillasoo oja ümbrus hoolitsetud rohumaa ja tarbeaed. Maa-ala idapoolset osa läbib Vilivere teega paralleelne elektriõhuliin. Kirdepoolses osas voolab Sillasoo oja.

Planeeritav maa-ala omab üldist kallet langusega kirde suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 45,40÷49,77 (EH-2000 Amsterdami süsteemis).

Planeeritava alaga külgnevad loode poolt metsakvartalid, kirde poolt hoonestatud elamumaa ja kagu poolt Vilivere tee transpordimaa.

Kaugus Kohila alevi keskusele on 4,8 km ja Tallinnani 30 km.

DP1 ja DP2).

2.2. DETAILPLANEERINGU SEOSSED TEISTE PLANEERINGUTEGA

Planeeritava alaga külgnevatel maatükkidel ja lähipiirkonnas puuduvad teised koostamisel olevad või kehtestatud detailplaneeringud.

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

3.1. KRUNDIJAOTUS.

Planeering näeb ette kolme pereelamumaa moodustamise ja olemasoleva elamumaa (Karumäe) piiride muutmise Karumäe ja Karulaane kinnistute arvel. Moodustatavate elamumaade suurused on 3000; 3000 ja 3670 m². Karumäe elamumaa suuruseks jääb planeeringu järgi 8208 m²: (olemasolev 8995 m²). Karulaane maatulundusmaa jääkterritoorium planeeringu järgi on 21035 m² (olemasolev 2,99 ha). Moodustatavate maade sihtotstarveteks on pereelamumaa ja maatulundusmaa. (vt joonis DP3).

3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Uued krundid on ette nähtud planeeritava ala edelaküljele Vilivere tee kõrvale moodustades omaette hoonete rivi. Nende kõrvale planeeritud teeservituudiala võimaldab ligipääsu ka Karulaane maatulundusmaa jääkterritooriumile. (vt joonis DP3).

3.3 EHTUSÕIGUS.

Pereelamu maade ehitusõiguseks on määratud kaks korrust ja ehitisealuseks pinnaks 300 m² igal krundil. Lubatud hoonete arv krundil on 3 välja arvatud Karumäe, kus arvestades krundi suuruse ja olemasoleva hoonestusega on lubatud kuni 5 hoone ehitamine. Määratud on uute üksikelamute peamahu soovituslik asukoht krundil. Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse looduslikke materjale (laudis, tellis, betoon, krohv jne). Nähakse ette sissesõidutee ning platside rajamine. Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Piirete teostus peab olema harmooniline ja looduskeskkonnaga sobituv. Ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Kohila vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Vilivere teelt. Juurdepääsud ja juurdesõidud moodustatavatele kruntidele toimuvad Karumäe kinnistu edelaküljele planeeritud teeservituudialalt (laius 12 m). Sõidukite parkimine on ette nähtud oma krundil. Parkimiskohtade arv 3 iga krundi kohta välja arvatud Karumäe krundil, kus on parkimine kuni 5 sõidukile. (vt joonis DP3).

3.5. PIIRANGUD.

Ehitusjoon kruntide teeservituudi poolsetel külgedel on 5 m. Planeeritava ala kirdeküljel on olemasoleva elektri õhuliini kaitsevöönd. Sillasoo oja ehituskeeluala on 25 m ja kalda ulatus 50 m. Valla tee kaitsevöönd 20 m. (vt joonis DP3).

3.6. HALJASTUS, KESKKONNAKAITSE.

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

Krundil on puid ja võsa, millest väärtuslikum osa on soovitatav alles jätta kavandatava haljastuslahendus algatuseks.

Planeeritaval kinnistul on ette nähtud kohalik ühisveevärk ja lokaalne kanalisatsioon sertifitseeritud kogumismahutitega. (vt joonis DP3).

4. TEHNOVARUSTUS.

Maa-ala läbivate trasside maakasutuse põhimõttelise lahenduse aluseks on ET-1 0315-0219.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Planeeritava ala lähipiirkonnas puudub perspektiivna ühisveevärk ja kanalisatsioon. Üksikelaamute veevarustus on ette nähtud rajatava puurkaevu baasil kruntide pos nr 2 ja 3 piiril. Kanalisatsioon on lokaalne ja lahendatakse sertifitseeritud kogumismahutitega.

Kavandatav vooluhulk tarbeveele ja kanalisatsioonile on 3,2 m³/ööpäevas. (vt joonis DP3).

4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON.

Lähipiirkonnas puudub sadevee kanalisatsiooni ühisorustik. Hoonete katustelt ja pinnakatetelt juhitakse sadevesi maapinna kalletega hoonest eemale ja on ette nähtud immutada pinnasesse oma krundil.

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 201695 nähakse ette uute kruntide elektrivarustus Karumäe jaotusalajaamast alajaama õhuliini

mastist nr 5 0,4 kV kaabelliiniga kuni liitumiskappideni. Liitumiskilbid paigaldatakse krundi (teeservituudiala) piirile võimaldamaks juurdepääsu kontrolliks ja hoolduseks. Üksikelamu peakaitsme suurus on 3x16 A. (vt joonis DP3).

4.4. KÜTE.

Kavandatavate üksikelamute kütte lahendus on lokaalne ja määratakse ehitusprojektiga. Alternatiivseks lahendusteks on soovitatav maaküte, õhk-vesi soojuspump, toetav energiavarustus päikeseküttega. Küttelahenduse lõpliku valiku aluseks on tehniline ja majanduslik analüüs.

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 jälgitavuse 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 igakülgselt läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikku 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.

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on Tuleohutuse seadus, Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele", Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standard EVS 812. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus ja taristuministri määrusega nr 91 „Nõuded ehitusprojektile“.

Planeeritavate üksikelamute tulepüsivuse klass on TP3.

Miinimumkaugus naaberkinnistute piiridest min 4 meetrit on tagatud.

Tulekustutusvesi 15 l/s tagatakse Karumäe kinnistule kavandatavast kuivhüdrandist, mis saab toite Sillasoo oja paisutustiigist. Hüdrandile on ette nähtud juurdepääs Vilivere teelt. Veevõtukohta kaugus 30 m lähimast hoonest on tagatud.

(vt joonis DP3).

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	ca 1,4 ha	
Planeeritava maa bilanss		
Planeeritud kruntide kogupind	38913 m ²	100%
Üksikelamu maa	17878 m ²	45.9%
Maatulundusmaa	21035 m ²	54,1%
Suletud brutopind kokku	2400 m ²	
Parkimiskohtade arv	14	

Koostas: arh. Rein Ailt