

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-27-20

RAPLA MAAKOND, KOHILA VALD, AESPA ALEVIK

VIIULI KINNISTU DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Projekti juht, maastikuarhitekt

Maastikuarhitekt-planeerija

Kohila Vallavalitsus

Aespa Invest OÜ

Jane Asper

Merit Naruskberg

Tartu 2022

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
6. Olemasoleva olukorra analüüs	5
7. Planeerimisettepanek.....	6
7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
7.2. Kruntide ehitusõigus	7
7.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
7.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine	8
7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
7.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
7.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
7.8. Ehitistevahelised kujad	11
7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	11
7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	12
7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
7.9.4. Soojavarustus.....	13
7.9.5. Sidevarustus.....	13
7.10. Keskkonnatingimuste seadmine	13
7.11. Servituutide vajaduse määramine.....	14
7.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	14
7.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
7.14. Tingimused planeeringu elluviimiseks.....	15
8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	17
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	18
2. Olemasolev olukord.....	19
3. Planeeringu põhijoonis.....	20
4. Tehnovõrkude planeering.....	21
5. Illustratiivsed vaated.....	22

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Aespa Invest OÜ.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kohila Vallavalitsuse 29. märts 2021.a. korraldus nr 83 Aespa alevikus asuva Viuli kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Kohila Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on kinnistu omanik Aespa Invest OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

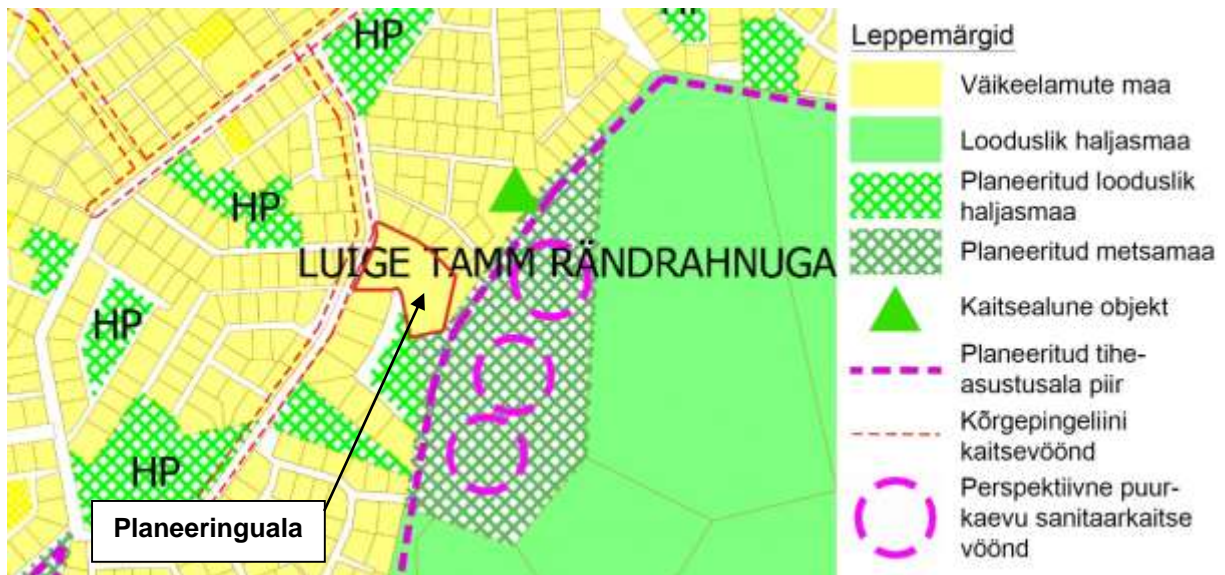
Planeeringu koostamise eesmärgiks on Aespa aleviku Viuli katastriüksuse kuni 5 elamukrundiks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Planeeringuala suurus on 10926 m².

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted). Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Viuli** (katastriüksuse tunnus 31701:001:0260);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 10926 m².



Kaart 1. Väljavõte Kohila valla üldplaneeringu maakasutusplaani.

Geodeetiline alusplaan on koostatud TOP Geodeesia OÜ (MTR nr.EEG000151) poolt 13.11.2020.a., töö number GD-20-623. Koordinaadid L-Est`97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis. Informatiivsed katastriüksuse piirid on saadud Maa-ameti geoportaalist 30.10.2020.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Viieli kinnistu omaniku taotlus ja esitatud eskiislahendus;
- Huvitatud isiku ja Kohila valla vahel sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks;
- Kohila valla üldplaneering (2006);
- Planeerimisseadus;
- Katastriüksuse plaan;
- Kohila Vallavolikogu Maakomisjoni 22.03.2021.
- Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 aasta määrusega nr 13 kinnitatud Kohila valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016-2027.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Aespa alevikus, paiknedes olemasoleva elamurajooni servas. Lähim bussipeatus (Entusiast) asub planeeringualast põhjasuunas ca 250 m kaugusel. Lähim kauplus asub Aespa aleviku ja Roobuka küla piiril, planeeringualast ca 3,5 km kaugusel. Lähim lasteaed asub Aespa alevikus planeeringualast ca 2,0 km

kaugusel. Lähim kool asub Kohila alevis, planeeringualast ca 9,7 km kaugusel. Kohila alevis asuvad veel tankla, raamatukogu, kauplused, spordihoone ja restoranid.

Planeeringuala on põhja-, lõuna- ja läänesuunast ümbritsetud elumumaa kruntidega ning idasuunas asuvad metsamaaga maatulundusmaa maaüksused. Planeeringualast kaugemal kirde-, lõuna- ja läänesuunas asuvad üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksused.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elumumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 963 m² - 8482 m². Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste suurused jäävad vahemikku 8,96 - 14,83 ha ning üldkasutatava maa maaüksused jäävad vahemikku 5249 m² - 30088 m².

Kontaktvööndis asuvad valdavalt 1 kuni 2-korruselised elamud ja 1-korruselised abihooned. Olemasolevate hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt laudist ja kivi. Hoonetel on valdavalt viilkatused ja katusematerjaliks on plekk ja eterniit.

Planeeringuga kavandatakse moodustada viis elumumaa krunti ja anda neile ehitusõigus üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringulahenduse realiseerimisel tiheneb olemasolev elamute piirkond. Kavandatav tegevus on sobilik piirkonnas väljakujunenud krundistruktuuri ja hoonestuslaadiga.

6. Olemasoleva olukorra analüüs

Viiuli maaüksusel paikneb Ehisregistri andmetel laut-küün (ehr kood: 109027035), kuid Maa-ameti ja Kohila vallavalitsuse andmetel on laut-küün lammutatud.

Viiuli maaüksuse kesk- ja kirdeosas on veidi lagedam ala, ülejäänud ala on kaetud ühtlaselt kasvava kõrghaljastusega. Kinnistu edelapiiril kasvab hekk. Kõrghaljastuse moodustavad peamiselt haavad ja lepad, lisaks mõned kuused ja õunapuud. Viiuli maaüksuse lääneservas ning keskosas asuvad maaparandussüsteemi kraavid.

Juurdepäas Viiuli maaüksusele on Aespa ringteelt, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille kruusakattega sõidutee on 6,0 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed paikneb kraav koos haljasribaga, kõnniteed puuduvad.

Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane, kuid põhjapoolses keskosas on ümbritsevast maapinnast veidi kõrgem ala. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 53.97 (lääneserv) ja 55.10 meetrit (põhjapoolne keskosa). Planeeringualal asuvad kraavid on ümbritsevast maapinnast madalamad (kraavi põhi 53.11 meetrit).

Aespa ringtee ääres asub olemasolev keskpinge elektrikaabel. Planeeringuala piirneb Kohila valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2016-2027 alaga. Viiuli maaüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Viiuli maaüksuse põhjapoolses keskosas asub geodeetiline märk (väline tunnus 39427), millel on 3 meetri laiune kaitsevöönd.

Geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus on kehtestatud Keskkonnaministri 28.06.2013.a määrusega nr 50 "Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord" § 17.

"Ruumiandmete seadus" § 26 lõige 1 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks peab taotlema loa geodeetilise märgi omanikult. Kahjustatud geodeetilistest märkidest tuleb teavitada Maa-ametit (kui tegemist on riikliku geodeetilise võrgu märgiga) või kohalikku omavalitsust (kui tegemist on kohaliku geodeetilise võrgu märgiga).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Viiuli maaüksus normaalse radooniriskiga alal.

Planeeringuala piirneb põhjast Variku tn 2, Variku tn 4, Variku tn 6, Variku tn 8 ja Variku tn 10 maaüksustega, idast Koidiku maaüksusega, lõunast Tatjana üldmaa, Tatjana vkt 1 ja Tatjana vkt 1a maaüksustega ning läänest Aespa ringtee maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

7. Planeerimisettepanek

7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud jagada Viiuli maaüksus viieks üksikelamu maa krundiks ja üheks tee ja tänava maa krundiks. Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 lk 7 ning joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Kuna katastriüksuse piirid on määratud kaardil ja plaani alusel, siis maakorralduslike toimingutega koos on vajalik täpsustada katastriüksuse piirid.

Tabel 1. Maakasutuse koontabel

Krundi POS nr	Planeeringu-eelne maakasutus	Planeeringu-järgne maakasutus	Planeeringu-eelne pindala	Planeeringujärgne pindala	Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad
POS 1	Elamumaa 100%	E 100% (EP 100%)	10926 m ²	2103 m ²	-
POS 2		E 100% (EP 100%)		1712 m ²	-
POS 3		E 100% (EP 100%)		1871 m ²	-
POS 4		E 100% (EP 100%)		1852 m ²	-
POS 5		E 100% (EP 100%)		1592 m ²	-
POS 6		L 100% (LT 100%)		1851 m ²	Plan. avalikult kasutatav tänav

7.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) maksimaalne lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 5 on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Hoonete arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega eskiisi staadiumis.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1 kuni POS 5 kinnistute ehitiste lubatud kasutamise otstarve on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

7.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väarikad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

- Ühele krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures naturaalseid ja looduslähedasi toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Vaba.
<i>Katuse tüüp</i>	Viil- ja kelpkatuse, lisamahtudel ka lamekatuse.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katusekivi, -plekk, tsementkiudplaat, lamekatustel ka rullmaterjalid.
<i>Katusekatte värvid</i>	Must, tumehall, pruun, roheline või punane.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
<i>Kohustuslik ehitusjoon</i>	Puudub.
<i>±0,00 sidumine</i>	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonel kuni 80 cm maapinnast.

7.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualused, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusalad on kruntidel suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritavate põhihoonete soovituslikud asukohad hoonestusalades.

Lubatud on ehitada POS 1 kuni POS 5 kruntidele 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhuone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m² hoone jääb naaberkiinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukohta kooskõlastama vastava naaberkiinnistu omanikuga. Antud tingimus ei kehti tänavapoolsete krundipiiride suhtes, hoonestusalast Aespa ringtee poolse krundipiiri ning planeeritud tänava poolse esipiiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Ehitiste paigutus kruntidel peab olema selline, et need ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntidele on juurdepääsuks planeeritud Aespa ringteelt algav tupiktänav (pikkus ca 95 m). Tupiktänav koridor on 12,9-15,9 meetri laiune ja lõpeb 14,0 meetrise läbimõõduga überpöörämiskohaga. Planeeritud tolmuva kattede sõidutee on 5,0 meetri laiune ja kahele poole sõiduteed on kavandatud haljasribad. Teeala ehitada 8 cm asfaldi freespurukatttega, mis (2xE) pinnata. Võimalusel kogu sõidutee asfalteerida. Sõidutee täpne lahendus (kalded, katted jms) antakse edasise projekteerimise käigus.

Kuna katastriüksuse piirid on määratud kaardi ja plaani alusel, siis maakorralduslike toimingutega koos on vajalik täpsustada katastriüksuse piirid. Tee maa-ala elementide (sh sõidutee, kraavide, truupide jms) projekteerimisel lähtutakse täpsustatud krundi piiridest ja vajadusel nähakse ette planeeritava ala edelaosas paikneva piirdeaia ja raudvärava likvideerimine või ümbertõstmine, mis toimub vastava maaomanikuga kooskõlastatult.

Ühel pool sõiduteed säilib olemasolev maaparanduskraav. Kuna teeala hakkavad kasutama vaid planeeritud kruntide elanikud ja külalised, siis jalakäijad liiguvad teekatte servas. Tänavakoridori ja überpöörämiskoht on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Planeeritud sõiduteede täpne lahendus antakse projekteerimise käigus.

Planeeringuga on ette nähtud Aespa ringtee tänava koridori laiendamine 5,0-5,5 meetri võrra. Krunt POS 6 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel.

Kruntidele POS 1 kuni POS 5 on planeeritud juurdepääs planeeritud tänavalt. Kruntidel on joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Juurdepääsutee ehitamisel tuleb tagada Viuli kinnistut läbiva kraavi toimimine.

Parkimine tuleb lahendada krundisisest. Planeeringuala kruntide minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismõõtmistele,

mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis*.

7.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kahjustunud, murdumisohtlikud ja väheväärtuslikud puud likvideeritakse, väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud säilitada. Lubatud on likvideerida ka otseselt ehitusalale jääv kõrghaljastus.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast.**
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Kõrghaljastuse osakaalu täitmisel jätta võimalusel alles olemasolevad puud, mitte täita nõuet uue istutusega.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Kruntide piiridele piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida nt taimestusega (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,6 m kõrgune läbipaistev piire** (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses on lubatud kasutada üksiklamuga sobivaid müürifragmente.
- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,6 m maapinnast.** Tagatud peab olema, et heki rajamisel selle kõrgus ei ületaks 2 m.
- **Krunti võib piirata ka ainult hekiga või loodusliku kiviaiaga.**
- **Krundil POS 1 paiknevale geodeetilise märgile peab olema tagatud geodeetidele vaba juurdepääs.** Piirdeaia paigaldamisel on soovitatav jätta geodeetiline märk väljapoole piirdeaeda.
- Piirded tuleb paigaldada nii, et piirde välimine külg paikneks krundi piiril.

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku (sh värvilahendus).
- Kinnistu tänavapoolne piire, sh hekk või piirdeaed peab kogu kinnistu ulatuses olema ühtses stiilis ja harmoneerima naaberhoonete piiretega.

7.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kruntide POS 1 kuni POS 5 vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele. Vt ka seletuskiri pkt 7.9.2.

7.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ [RT I, 23.02.2021]. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsisvusklass määratakse projekteerimise käigus.

7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 4 *Tehnovõrkude planeering*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Planeeritud kruntide veevarustus on lahendatud vastavalt Kohila Maja OÜ poolt 14.04.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele. Kruntide POS 1 kuni POS 5 veevarustuse tagamiseks on planeeritud tänava maa-alale veetorustik, mis ühendatakse Aespa ringtee olemasoleva ühisveevärgitorustikuga. Igale krundile on planeeritud eraldi veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust. Igale krundile rajada krundi piiri vahetusse lähedusse veevarustuse liitumispunkt 1 m väljaspool krundi piiri. Liitumispunktid ühisveevärgiga liitumiseks projekteerida avalikult kasutatavale maale (maakraan DN25). Ühele kinnistule mitme liitumispunkti rajamine on keelatud. Vee-ettevõtte tagab liitumispunktis veetorustikus normidele vastava veekvaliteedi (Sotsiaalministri 31. juuli 2001.a. määrus nr 82). Vee-ettevõtte poolt tagatavad olmevee kogused DP alale on 2,5 m³/d (Qkesk) ja 3 m³/d (Qmax). Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt. Juhul, kui arendaja vee-ettevõttele torustikke üle ei anna, tuleb arendusala piirile rajada arendusalal tarbitava vee mõõtmiseks veemõõdukaev. Veetorustiku täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Tänavamaa-alale on planeeritud tuletõrje hüdrant ja näidatud hüdrandi raadius 100 m.

7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud kruntide kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Kohila Maja OÜ poolt 14.04.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kruntide POS 1 kuni POS 5 reovesi on ette nähtud juhtida tänavamaa-alale kavandatud kanalisatsioonitorustikku, mis on planeeritud ühendada Aespa ringtee olemasoleva ühiskanalisatsioonitorustikuga. Juhul, kui olemasolevate torustike kõrgused ei võimalda osade või kõikide kinnistute reovett ära juhtida iseoolsete lahendustega tuleb arendusala sisene torustik lahendada vaakumkanalisatsiooni lahendusi kasutades. Täpne kanalisatsioonisüsteemi juhtimise lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Vaakumkanalisatsiooni süsteem peab vastama Flovac vaakumsüsteemile. Iseoolne ühiskanalisatsioonitorustik näha ette minimaalselt DN 160 PVC või PP plasttorudest SN8, ja vaakumkanalisatsiooni torustikud vastavalt Viimsi Keevitus AS projektlahendis näidatud dimensioneerimisele, PE või PP torudest nominaalrõhule PN 10 ning markeerida kontrolltraadiga varustatud märklindiga. Igale kinnistule rajada liitumispunkt (kuni 1m väljaspool kinnistu piiri) reovete ärajuhtimiseks. Liitumiskaevu mõõdud - min DN põhitorule on 400 mm ja tõusutorule 315 mm. Liitumispunktid (kaevud) ühiskanalisatsiooniga projekteerida avalikult kasutatavale maale kupitsasse ehk minimaalselt 50 mm kõrgemal ol.ol maapinnast. Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine on keelatud. Maksimaalne lubatud paisutuskõrgus liitumispunktis on liitumiskaevu kaane kõrgusmärk. Kinnistute reoveekogumine kogumiskaevudega on keelatud. Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt. Vee-ettevõtte poolt tagatavad reovee vastvõtu kogused DP alale on 2,5 m³/d (Qkesk) ja 3 m³/d (Qmax).

Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest eemale ning immutatakse omal krundil (nt immutusplakkide, killustikupadja vms abil). Kinnistutelt tulevat sadevett ei tohi juhtida planeeringuala keskel kulgevasse eesvoolukraavi. Detailplaneeringuga on seatud kohustus säilitada olemasolevad kraavid, tagada tuleb kraavide toimimine. Detailplaneeringu alal paiknevad kraavid tuleb puhastada isetekkelisest võsast ja puudest. Kraavide toimimiseks tagada sobiva laiusega truupide paigaldamine tee alla (sh tagada ühendus Tatjana maaüksusel paiknevate kraavidega). Truupide läbimõõdud peavad vastama

kraavi parameetritele ja arvestama kraavis voolava vee hulgaga ning tagama vaba vee läbivoolu sõltumata aastaajast, truupide täpne läbimõõt (min 300 kuni 500 mm) lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Kruntidelt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Sademevesi juhtida pinnasesse või piirnevatesse kraavidesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele. Vt ka seletuskiri pkt 7.7.

7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 383064.

Kruntide POS 1 kuni POS 5 elektrivarustus on planeeritud Carmeni alajaama fiidri F3 baasil. Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud tänavale sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. 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.

Tänavaa maa-alale on planeeritud tänavavalgustus, täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus tänavaprojektis. Planeeritava tänavavalgustamiseks on ette nähtud kolm tänavavalgustit, elektritoide võetakse lähimalt Aespa ringtee ja Juure tänavaristmikul paiknevast tänavavalgustist. Valgustuse lahendus peab olema säästlik, kaasaegne ja projekteeritud vastavalt Kohila valla ühtsele tänavavalgustussüsteemile.

Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

7.9.4. Soojavarustus

Kruntidele POS 1 kuni POS 5 on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas). Päikesepaneele ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate rajatistena. Keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused, nagu nt raskeõlid ja kivisüsi.

7.9.5. Sidevarustus

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

7.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. 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.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Kohila valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Konteiner(id) varjestada variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Sademevesi juhtida pinnasesse või kraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

7.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 Tehnovõrkude planeering. Detailplaneeringualal on vajadus seada krundile POS 2 olemasolevale kraavile juurdepääsu servituut (hooldustehnilisteks tööde teostamiseks).

7.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistuisestest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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 haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheaselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

7.14. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringuga ei kaasne Kohila Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Krunt POS 6 on ette nähtud võõrandada Kohila vallale.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa (krunt POS 6) tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise eest.
- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine ja krundi POS 6 väljaehitus (sh tehnovõrgud ja mustkate). Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi ja Vald ei väljasta ehitusloa enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud detailplaneeringu järgsete kruntide teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
- Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui detailplaneeringu järgseid krunte teenindava avalikult kasutatav tee (krunt POS 6) ja teega seonduvad rajatised ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, reoveekanalisisatsioonitorustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
- Kõik planeeritud torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega, liitumisega seotud kulud tasub arendaja. Peale detailplaneeringu kehtestamist, kogu ala liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Arendaja

välja planeeringuala ehitusprojekti kohase vee- ja kanalisatsioonitorustike taristu. Liitumispiiritlus detailplaneeringuga moodustatavate ehituskruntide piiril (1 m krundi piirist) tekib pärast kogu detailplaneeringu-/arendusala veetaristu väljaehitamist ja Arendajapoolset nõuetekohast üleandmist vee-ettevõtjale. Mitteüleandmisel toimub Liitumispiiritlus arendusala piiril. Rajatava ühisveevärgitorustiku tasuta üle andmine arendaja poolt vee-ettevõttele lepatakse kokku sõlmitavas ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumislepingus. Ilma vee-ettevõtte ja arendaja vahel sõlmitava ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumislepinguta ja teenuse kasutamise lepinguta on DP alal asuvatel kinnistutel keelatud ühisveevärgist vett võtta ja reovett suunata vee-ettevõttele kuuluvasse ühiskanalisatsiooni võrku. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Kohila Maja OÜ**, tootmisjuht Aare Ader 29.09.2022. Digitaalallkirjade kinnitusleht Kohila Maja OÜ poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Marge Kasenurm 11.07.2022 projekti kooskõlastus nr 8843104378: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- **Päästeameti Lääne Päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, nõunik Margo Kubjas 25.07.2022 kooskõlastus nr 2735-2022-2: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).