



VALTU PROJEKT OÜ

Metsaääre tn 9, Kaarepere, Rapla maakond 79520

Tel 50 86 948, tonis.kurisoo@gmail.com

Äriregistri kood 10167095

MTR nr. EP 10167095-0001

Detailplaneeringu koostamise
korraldaja

Kohila Vallavalitsus

Huvitatud isik:

OÜ Adila Camp

Töö nr.

21-10



ANDERI (31701:001:0541) JA SÕERU (31701:006:0502) DETAILPLANEERING PIHALI KÜLAS KOHILA VALLAS RAPLA MAAKONNAS

DETAILPLANEERINGU ID-KOOD 109552

Detailplaneeringu koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja
Arhitekt

T. Kurisoo
P. Kivi

Kaarepere 2022

DOKUMENTIDE NIMEKIRI

I TEKSTILINE OSA

I-I SELETUSKIRI

II JOONISED

DP-1 Situatsiooniskeem

DP-2 Tugiplaan

DP-3 Põhijoonis

DP-4 Tehnovõrgud

DP-5 Illustratiivne joonis 1

DP-6 Illustratiivne joonis 2

III LISAD

III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Kohila Vallavalitsuse 09.mai 2022.a korraldus nr 149 "Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine"

Lisa 1.2 : Planeeringuala skeem

Lisa 1.3 : Keskkonnamõju strateegilise hindamine (KSH) eelhindang. Koostaja keskkonnaekspert Andres Tõnisson 10.märts 2022

2. Keskkonnaameti sesiukoht 22.04.2022

3. Rahandusministeeriumi kiri 13.06.2022

4. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" 01.06.2022 detailplaneeringu algatamisest

5. Kuulutus ajalehes "Kohila valla ajaleht" 16.06.2022 detailplaneeringu algatamisest

6. Kohila Vallavolikogu korraldus .. "Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

7. Kuulutus ajalehes "Kohila valla ajaleht" .. detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest

8. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" .. detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest

9. Detailplaneeringu avaliku arutelu ..

10. Kohila Vallavalitsuse korraldus .. "Detailplaneeringu kehtestamine".

11. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" .. detailplaneeringu kehtestamisest

12. Kuulutus ajalehes "Kohila valla ajaleht" .. detailplaneeringu kehtestamisest

Märkus Detailplaneeringu koostamisele kaasatud kinnistuomanike seisukohtade ja eskiislahenduse arvamuskorjega on võimalik tutvuda Kohila Valla kodulehel detailplaneeringu dokumendiregistris teabenõude esitamisel.

III-II TEHNILISED TINGIMUSED

1. Elektrilevi poolt 10.08.2022 a.väljastatud "Tehnilised tingimused 418994".

III-III KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

1. Päästeameti Lääne päästekeskuse kiri ..
2. Elektrilevi OÜ kooskõlastus ..
3. Kinnistute omaniku OÜ Adila Camp kooskõlastus (digitaalne allkiri DP kaustale)
4. Kooskõlastuste koondtabel

III- IV FOTOD

III-V GEODEETILINE ARUANNE

1. Jaagu Kinnisvara OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan
2. Kiirpäring Maakatastrist

I-I SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
4. Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	6
5. Kehtivad piirangud ja kitsendused	7
6. Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	7
7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.....	7
8. Kavandatav tegevus.....	8
8.1 Üldosa.....	8
8.2 Krundijaotus.....	9
8.3 Nõuded hoonestusalale.....	9
8.4 Kruntide ehitusõigus.....	10
8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele	11
8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	11
8.7 Võrdlus Kohila valla üldplaneeringuga	11
8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted	13
8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa	14
8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised	14
8.10.1 Veevarustus	14
8.10.2 Tulekustutusvesi	15
8.10.3 Kanalisatsioon	15
8.10.4 Sademeveed	16
8.10.5 Soojavarustus	16
8.10.6 Elektrivarustus	16
8.10.7 Telekommunikatsioon	17
8.10.8 Trasside kaitsevööndid	17
8.11 Kaitstavad objektid	17
8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud	18
8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded	18
8.12.2 Haljastus ja heakord	19
8.12.3 Jäätmemajandus	19
8.12.4 Vertikaalplaneering	20
8.13 Elukeskkonna parendamise põhimõte	20
8.14 Inimeste heaolu ja tervis	20
8.15 Maastikuilme	20
8.16 Tuleohutuse tagamine	20
8.17 Servituutide seadmise vajadus	21
8.18 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	22
8.19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	22
9. Nõuded ehitusprojektidele	22
10. Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks	23

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Adila Camp OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kohila Vallavalitsuse korraldus 09.mai 2022.a nr 149 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”;
- Lisa 1 Kohila Vallavalitsuse korraldusele 09.05.2022.a korraldusele nr 149 „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 001/22”;
- Kohila valla Üldplaneering – kehtestatud 20.07.2006 Kohila vallavolikogu otsusega nr 86;
- Kohila valla koostatav üldplaneering – algatatud, Kohila Vallavolikogu 27.märtsi 2018.a otsusega nr 11;
- Kohila Vallavolikogu 25.mai 2010.a otsusega nr 13 kehtestatud „Sõeru, Vanakubja ja lähiala kinnistute detailplaneering”;
- Kohila Vallavalitsuse 07.märtsi 2022.a korraldusega nr 65 algatatud „Sõerumõisa, Sõeru, Sõerupargi, Vanakubja ja Tammesõõri kinnistute detailplaneeringu koostamine”;
- Rapla maakonnaplaneering 2030+ kehtestati 2018 aastal (riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80);
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Ehitusseadustik;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang seoses Anderi ja Sõeru kinnistute algatatava detailplaneeringuga (Pihali küla, Kohila vald), koostaja keskkonnaekspert Andres Tõnisson, koostamisaeg 10.märts 2022;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr. 85 (redaktsioon 12.07.2020) „Eluruumidele esitatavad nõuded”;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 (redaktsioon 03.01.2022) „Tee projekteerimise normid”;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine” (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk”;
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk”;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad;
- Katastriüksuste plaanid - Jaagu Kinnisvara OÜ (tegevusliitsents MA-k.592, 30.03.2011, MTR EEG 000273) poolt 2022. aasta juunikuus koostatud maa-ala plaan (töö nr. 2022-032).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Kohila Vallavalitsus.

Mõlema kinnistu omanik on Urmas Sõorumaa.

Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas planeeritavatele kinnistutele 36 aastaks hoonestusõigust omav Adila Camp OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on 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 olemasoleva areneva ja aktiivse puhkekeskuse laiendamiseks.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Pihali külas 20103 Pihali-Adila-Rabivere km 0,35-0,93 tee ääres. Planeeritav ala koosneb Sõeru (katastritunnus 31701:006:0502) ja Anderi (katastritunnus 31701:001:0541) kinnistutest. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 21,56 ha, mõlema maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringu tellijaks on planeeritavatele kinnistutele 36 aastaks hoonestusõigust omav Adila Camp OÜ. Adila Camp on puhkekeskus, mis pakub võimalusi nii aktiivseks puhkuseks kui ka erinevate ürituste korraldamiseks. On loodud võimalused harrastada tennist, mini- ja discgolfi, jalgpalli, võrkpalli jms., lastele on rajatud mänguväljakud. Võimalik on rentida hooneid erinevate ürituste läbiviimiseks koos nendepoolse teenindusega ja väikemajasid ööbimiseks. Detailplaneeringu eesmärgiks on kirjeldatud tegevuste laiendamine ka planeeringualale.

Mets, mis moodustab planeeringuala kõlvikutest 35%, on valdavalt keskealine või küps lehtpuupuistu. Rohumaa, mis moodustab 54% ei ole põllumajanduslikus kasutuses ning muu maa (madaloo) on 11% planeeringualast. Rohumaale on istutatud uut kõrghaljastust, metsa viimase 10 aasta jooksul raiutud ei ole.

Planeeritud ala on suhteliselt tasane, madalam osa on Anderi ja Anderimetsa kinnistul paikneval rabaservas mõõdetuna ligikaudu 59.70 abs, kõrgem ala on Sõeru kinnistu keskosas ligikaudu 62.80 abs.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritud maa-ala suurusega ca 21,56 ha asub Adila küla lääneosas.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- lõunas: Luhamäe (31701:001:1609) 100% maatulundusmaa, Sinimetsa (31701:006:1178) 100% maatulundusmaa, Mustatoa (31701:006:1158) 100% maatulundusmaa, Anderimetsa (31701:001:0542) 100% maatulundusmaa (sisuliselt kuulub puhkekeskuse alale);
- põhjas: 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee (31701:006:1090) 100% transpordimaa;
- läänes: Sõeru ringtee (31701:001:1241) 100% transpordimaa.

Planeeritud ala kontaktvööndis on väljakujunenud teedevõrk, mida ei ole kavas detailplaneeringuga muuta.

Kontaktvööndi hoonestus on küllalt erinev, erineb arhitektuurilt ja suuruselt. Piirkonnas, v.a. Adila Camp OÜ-le kuuluval territooriumil, paiknevad valdavalt üksikelamud. Elamute kõrgus on enamjaolt ühtlane - kaks korrust (1- täiskorrus + katusekorrus). Kontaktvööndis paiknevad elamud on valdavalt kaldkatustega, katusekaldega 30..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%. Hoonetel puudub ühtne ehitusjoon, Iseloomulikud on

hekid, osadel kinnistutel on ka võrkaedasid.

Olemasolev juurdepääs ja mahasõidud planeeritavale alale on 20103 Pihali-Adila-Rabivere teelt ning Sõeru ringteelt.

5. Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel põhjustavad alal kitsendusi 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee (kaitsevöönd 30 m), elektriõhuliinid ja olemasolev puurkaev 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 vertikaal-tasandid;
- puurkaevu (EHR kood 221378115) hooldusala on 10 m;
- riigitee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- sama tee sanitaarkaitsevöönd on 60 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Rapla maakonna planeeringu (kehtestatud 2018) järgi on planeeringuala rohevõrgustiku koridoris, mille ulatust ja kehtivaid tingimusi täpsustatakse Kohila valla koostatavas üldplaneeringus.

Vastavalt kehtivale Kohila valla üldplaneeringule (kehtestati 20.07.2006.a. otsusega nr.86.) asub planeeritav ala hajaasustuses, mille maakasutuse juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa. Koostatav 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 maatulundus-maade jagamise teel ja katastriüksustele ehitusõiguste määramine. Planeeritava ala suurus oli tookord 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%, elamumaa 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).

2010 a. kehtestatud detailplaneering viidi ellu osaliselt. Detailplaneering hõlmas katastriüksuseid nii ala läbivast Pihali-Adila-Rabivere teest nii põhja- kui ka lõunaküljel. 2020 aastal koostati ja kehtestati osale alast uus detailplaneering (kehtestatud 26. oktoobri 2020 korraldusega nr 221), kus detailplaneeringu alast jäeti välja 250103 Pihali-Adila-Rabivere tee lõunaküljel paiknev Sõeru (31701:006:0502) katastriüksus. Tee põhjaküljel olevad katastriüksused krunditi ümber (3 elamumaad pindalaga 6061 m²...13 323 m², 1 maatulundusmaa 59 850 m² ning 2 katastriüksust, mille sihtotstarve on ärimaa 30% ning maatulundusmaa 70%.

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 eelhinnang. 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 detailplaneerinuga ei rajata uut puhke- ja spordikeskust vaid laiendatakse olemasolevat 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 olemasolev puurkaev 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 ei soovita olemasolevaid kinnistuid täiendavalt kruntida vaid 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 olemasoleva puhkekeskuse laiendamiseks.

Sõeru kinnistul pindalaga 11,67 ha (katastritunnus 31701:006:0502), mille seniseks katastriüksuse sihtotstarbeks on 100% ulatuses maatulundusmaa, paiknevad mitmed hooned – 6 väikest konteinerelamut (ehitusalue pind 18 m²), 1 majandusabihoone (bangalo), astmelisse nõlva müratõkkena rajatud nn. „mäemaja“ ning 3 kasvuhoonet. Rajatud on puurkaev (EHR kood 221378115) ja biopuhastid. Olemasolevateks kommunikatsioonideks on 10 kV elektri õhuliin, alajaam, vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning madalpinge elektrikaablid planeeringus käsitletavate hooneteni. Vastavalt 2006.a. kehtestatud planeeringule on rajatud mahasõit Pihali-Adila-Rabivere teelt ning parkimisala sõiduautodele. Rajatud on kinnistusisesed platsid ja teed. Istutatud on nii okas- kui lehtpuude grupe. Rajatud on ligipääs (laudtee) Anderimetsa kinnistul (katastritunnus 31701:001:0542) paiknevas rabas oleva puhkekohani.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta katastriüksuse sihtotstarvet – majutushoone maa (ÄM) 10%, kultuuri- ja puhkerajatise maa (PK) 20% ning looduslik maa (HL) 70%. Soovitakse ehitada üks klubihoone ehitusaluse pinnaga kuni 900 m², kuni 4-5 väljarenditavat statsionaarset puhkemaja ning 2-3 abihoonet. Vajadusel paigaldatakse mõned ajutised konteinerelamud. Osa maa-alast haaratud põllumajandusega (aiandusega), kus kasvatakse köögivilju puhkekeskuse tarbeks. Planeeritud on uus mahasõit Sõeru ringteelt (katastritunnus 31701:001:1241).

Anderi kinnistu pindalaga 9,89 ha (katastritunnus 31701:001:0541) on hoonestamata, puudub ka mahasõit Sõeru ringteelt. Kinnistut läbib põhja-lõunasuunaliselt madalpinge õhuliin. Rajatud on omanäoline ja väärtuslik kõrghaljastus – puudering läbimõõduga 170 m. Kinnistust 1/3 moodustab läänesuunas asuv madalsoo. Detailplaneeringuga soovitakse muuta katastriüksuse sihtotstarvet – majutushoone maa

(ÄM) 20% ning looduslik maa (HL) 80%. Soovitakse ehitada kuni 5-6 väljarenditavat statsionaarset puhkemaja ning vajadusel neid teenindav abihoone ning mõned ajutised kontainerelamud pindalaga alla 20 m². Planeeritud teedelahenduseks on ringtee – kaks mahasõitu Sõeru ringteelt (katastritunnus 31701:001:1241). Jalgsi liikujale on ühendus puhkekeskuse alaga üle Sõeru kinnistu. Olemasolev madalpinge õhuliin asendatakse maakaabliga. Veevarustus lahendatakse Sõeru kinnistul paikneva olemasoleva puurkaevu baasil, kanalisatsiooni tarbeks on planeeritud heitvee biopuhasti.

8.2 Krundijaotus

Kinnistute ümberkruntimist ei ole planeeritud.

Krundi nr. ja aadressi	Olemasolev suurus (säilib)	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1 Sõeru	116 700 m ²	Majutushoone maa ÄM 10% - 11 670 m ² Kultuuri- ja puhkerajatise maa PK 20% - 23 340 m ² Looduslik maa HL 70% - 81 690 m ²	Ärimaa 30% (002) Maatulundusmaa 70% (011)
Krunt nr. 2 Anderi	98 900 m ²	Majutushoone maa ÄM 20% - 19 780 m ² Looduslik maa HL 80% - 79 120 m ²	Ärimaa 20% (002) Maatulundusmaa 80% (011)

Planeeringuala (geodeetiliselt alusplaaniilt mõõdetuna kokku 215 600 m²) jaotus detailplaneeringuga määratud sihtotstarbe järgi:
Majutushoone maa ÄM kokku – 31 450 m² - 15% planeeringualast
Kultuuri ja puhkerajatise maa PK kokku – 23 340 m² - 10% planeeringualast
Looduslik maa HL kokku – 160 810 m² - 75% planeeringualast

Planeeringuala jaotus katastriüksuste sihtotstarbe järgi:
Ärimaa (ÄM+PK) - 54 790 m² - 25%
Maatulundusmaa (HL)- 160 810 m² - 75%

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 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenoõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Planeeringus on ehituskeeluala laiust kohati suurendatud 10 ja 20 meetrini. Teepoolses küljes määrab ehituskeeluala ulatuse Pihali-Adila-Rabivere tee kaitsevöönd 30 m.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine.

Sõeru maaüksusel on 20103 Pihali-Adila-Rabivere teepoolsel küljel ehituskeeluala laiuseks 30 m, ehituskeeluala laiuse määrab ka 10 kV elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus 10 m liini teljest. Sõeru ringtee ääres määrab ehituskeeluala teekaitsevööndi 20 m ulatus teekatte servast. Anderi ja Anderimetsaga piirnevas lõigus on ehituskeeluala laiuseks 10 m. Idasuunas on ehituskeelualaks sealne metsapiir. Ehituskeelualasse jäävad ka puurkaevu 10 m laiune hooldusala ning reovee puhastusseadme (biopuhasti kuja 5 m, imbväljaku kuja 10 m) kujad. Planeeritud hoonete paigutamisel on arvestatud, majutushoonete (v.a. väikesed konteinerelamud) omavaheline kaugus oleks vähemalt 30 m ning oleks võimalik säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

Anderi maaüksusel Sõeru ringtee ääres määrab ehituskeeluala teekaitsevööndi 20 m ulatus teekatte servast. Kuna olemasolev elektri õhuliin ehitatakse ümber Sõeru ringtee äärde maakaabelliiniks, siis likvideeritava õhuliini kaitsevöönd enam hoonestusala ei piira. Lõunasuunas asuva Luhamäe maaüksusega piirnevas lõigus on ehituskeeluala ulatuseks võetud 10 m, idasuunas olemasolev metsa (raba) piir. Maaüksuse keskosasse on rajatud ligikaudu 170 m läbimõõduga puude istutusala, hoonete kaugus puudest vähemalt 30 m. Ehituskeelualasse jääb reovee puhastusseadme (biopuhasti kuja 5 m, imbväljaku kuja 10 m) kuja. Planeeritud hoonete paigutamisel on arvestatud, et majutushoonete omavaheline kaugus oleks vähemalt 30 m.

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

Kinnistu nr. ja aadress	Krundi pindala m ²	Hoonestusala pind m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max ehitusala pind	Täisehitus %
Krunt nr. 1 Sõeru	116 700	43 329	12615 klubihoone; 12111 hotell, motell või külalistemaja; 12121 puhkeküla või puhkelaagri majutushoone 12129 muud lühiajalise majutuse hooned; 12619 muu meelelahutushoone; 12744 abihooned	3000 m ²	3%

Krunt nr. 2 Anderi	98 900	14 586	12111 hotell, motell või külalistemaja; 12121 puhkeküla või puhkelaagri majutushoone; 12129 muud lühiajalise majutuse hooned; 12744 abihooned	1000 m ²	1%
-----------------------	--------	--------	--	---------------------	----

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine väljakujunenud keskkonda. Arvestada tuleb planeeritud hoonete sobivust Pihali küla ja Adila Camp OÜ territooriumi miljöoga.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis, palk, 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 viilkatusega, katusekalde vahemik 30 ja 45°, harjakõrgus maapinnast 9 m. Vastavalt üldplaneeringu nõuetele on ühes piirkonnas lubatud kasutada piiratud arv katusekaldeid korraga 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 7 m.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Kohila vallaarhitektiga.

Detailplaneeringus käsitletavateks lühiajalise majutuse hooneteks (pos nr 4) on tehases valmistatud konteiner- (moodul-) majad ehitusaluse pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringu ala asub rohevõrgustiku koridoris, piirete ehitamine pole lubatud.

Rajatised (spordi- ja mänguväljakud, kasvuhooned jms.) peavad sobituma juba välja kujunenud ümbritsevasse keskkonda.

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 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	Uusi krunte ei moodustata
Mitteelamuehituslik ehitustegevus	Reguleeritud Planeerimis- ja Ehitusseadustega	jah
Suurim lubatud korruselisus	2	2
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	Planeeritavatel hoonetel 9 m
Lubatud katusetüübid ja kalded	Lähtuda ümbritsevatest hoonetest	Piiratud arv katusekaldeid ja katuse värvitoone
Lubatud ehitusmaterjalide valik	Lähtuda ümbritsevatest hoonetest	Naturaalsed seinakatted – puit, palk, looduslik kivi, tellis, krohv Katus – kivi, plekk, asbestivaba eterniit, puit
Põhihoonete omavaheline minimaalne kaugus	-	30 m
Hoonetusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	Min 10 m
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	3%
Piirdeaedade rajamine	-	Pole lubatud
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

Planeeringuala külgneb riigiteega 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee 0,35-0,93 km-l, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018. aasta andmetel 99 autot/ööpäevas. Teelõigul on kiirusrežiim 50 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.

Väljasõitudel riigiteele on nähtavuskolmnurgad 5 m x 140 m. Liiklejate ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohtadel on vajalik hekkide, puude, põõsaste, piirdeaedade vms osaline likvideerimine, kärpimine või teisaldamine (alus EhS § 72 lg 2).

Liiklusest põhjustatud häiring (müra, vibratsioon, õhusaaste) on vähese liikluskorralduse 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.

Sõeru kinnistule on planeeritud uus mahasõit Sõeru ringteelt ning tolmuvaaba kattega parkla kasvuhoonete läheduses, renditavate puhkemajade kõrvale rajatakse tugevdatud pinnasega parkimiskohad küllastajate autodele. Planeeritava teelõigu lõppu rajatakse ümberpööramisvõimalus päästeteenistuse- ja teenindavale transpordile.

Anderi kinnistu juurdepääs rajatakse kahesuunalise ringteena mahasõiduga Sõeru ringteelt, planeeritud mahasõitude vahemaa on 125 m.

Kustutustööde ja päästetööde tagamiseks peavad juurdepääsuteed olema vähemalt 3,5 m laiused sõiduteed,

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, mis rajatakse põhiliselt ringsõiduna.

Puurkaevuni rajatakse tugevdatud murukattega tee.

Krundisisteste teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada mitte tolmavaid katteid (asfalt, mustkate, 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 Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

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

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-4).

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel. Soovitav on sätestada kaitsevööndid analoogselt Keskkonnaministri määrmuses 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ käsitlusele.

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 baasil, puurkaevu Ehitisregistri kood on 221378115. Puurkaevule on määratud 10 m hooldusala.

Detailplaneeringuga on lahendatud kogu ala veevarustatus olemasolevast ja uuest Anderi kinnistule rajatavast puurkaevust.

Detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil on määratud veetoru osas soovituslik asukoht (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.

Planeeringuala maksimaalse veetarbimise arvutus:

Klubihooned (muu meelelahutushoone):

$60 \times 30 = 1800 \text{ l/d} = 1,8 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

60 - külastajate arv

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

Planeeritud majutushooned (kokku):

$30 \times 300 = 9000 \text{ l/d} = 9,0 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

30 - voodikohtade arv

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

Kogu planeeringuala maksimaalne veetarbimine:

$$(9,0 + 1,8) \times 0,9 = 9,7 \text{ m}^3/\text{ööpäevas.}$$

0,9 – täituvustegur.

Veeorustiku minimaalne torustiku-rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale. Planeeritud kinnistutele on planeeritud veevärk vastavalt Eesti Standardile EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk”;

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

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

8.10.2 Tulekustutusvesi

Tulekustutusvee saamise lahendus peab vastama Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeritavate hoonete (suurima tuletõkkeseptsiooni) põlemiskoormus on alla 600 MJ/m². Vooluhulk tulekustutusveevõtukohas peab olema vähemalt 10 l/s. Vooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul. Sõltuvalt eelnevast peab tulekustutusvee maht olema veevõtukohas 10 x 60 x 60 x 3 = 108 m³.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning hoonetele mitte lähemal, kui 30 m.

Joonisele DP-3 on kantud veevõtukohtade (hüdrantide) kaugused (200 m) ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Mahutid paigaldatakse mõlemal planeeritaval kinnistul pool-maa-aluse paigaldusviisiga juurdepääsuteede kõrvale.

Veevõtukohad tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

8.10.3 Kanalisatsioon

Planeeringualal tekkiva heitvee maksimaalne kogus on:

$$(9,0 + 1,8) \times 0,9 = 9,7 \text{ m}^3/\text{ööpäevas.}$$

9,0 m³/ööpäevas Anderi kinnistu reovee kogus

1,8 m³/ööpäevas Sõeru kinnistu reovee kogus

0,9 täituvustegur

Heitvett võib juhtida pinnasesse 10-50 m³/ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel, pärast reovee süvapuhaustust, 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“.

Sõeru kinnistul paiknevate hoonete kanalisatsioon on planeeritud juhtida olemasolevatesse planeeringus käsitletavatesse reovee biopuhastusseadmetesse (2 x pos.8 kinnistul nr.1). Biopuhastusseadmetes puhastatud vesi immutatakse imbumisaladel (2 x pos. 8.1. kinnistul nr.1).

Kõigi puhastite reostuskoormus on alla 49 ie, tegemist on omapuhastite ehk kohtpuhastitega, pealt kinnise omapuhasti kuja on 5 m. Omapuhastites puhastatud vesi immutatakse imbumisaladel, millede kuja on 10 m.

Anderi kinnistul paiknevate hoonete kanalisatsioon on planeeritud juhtida uude planeeritavasse reovee biopuhastusseadmesse (pos 16 kinnistul nr 2). Biopuhastusseadmes puhastatud vesi immutatakse planeeritud imbumisalal (pos 17) kaudu pinnasesse.

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).

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 alalt 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 juhendada 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

Planeeringuala objektide liitumiseks elektrilevi võrguga on Elektrilevi OÜ poolt 10.08.2022 a. väljastatud "Tehnilised tingimused 418994".

Olemasolevast Matsoni: (Kohila) alajaamast nähakse ette Sõeru kinnistu liitumisle uus 0,4 kV maakaabelliin.

Anderi kinnistu liitumised lahendada olemasoleva Matsoni alajaama fiider F1 baasil. Detailplaneeringuga nähakse ette õhuliini ehitus maakaabelliiniks, mis paigaldatakse Sõeru ringtee äärde. Liitumiskilp on planeeritud kinnistu piirile juurdesõidutee äärde. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad, Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud ehitada teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

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

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

kinnistute aadressid.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringuga haarataval alal puuduvad Telia Eesti AS-le kuuluvad siderajatised.

Alternatiivina on klientidel võimalust liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust. Liitumise otsustab kinnistute omanik OÜ Adila Camp individuaalselt.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (\emptyset alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole. Kuigi tegemist on ühiskasutuses oleva veevarustuse ja kanalisatsiooniga on soovitatav sätestada kaitsevööndid analoogselt Keskkonnaministri määruses 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ käsitlusele.

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 sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter 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 keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatu planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitsealased abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee süvapäuhastamine;
- puurkaevule kaitsevööndi tagamine;
- torustikud ja 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 avariilukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealastest nõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende eksploatatsioonil.

Teatud vastuolu võib näha puhkekeskuse laiendamise ja piirkonnas kõrgemate planeeringutega piiritletud rohevõrgustiku vahel.

Rapla maakonnaplaneeringule tuginev (koostatav) Kohila valla üldplaneering määratleb antud piirkonna kui **rohevõrgustiku koridori**. Koridori funktsioon peaks olema lähimate suurte tuumalade (mille telgedeks omakorda on Linnuraba ja Rabivere raba), samuti ka rohevõrgustiku astmelauana määratletud Lümandu metsa sidususe tagamine. Koostatava üldplaneeringu kohaselt (ÜP seletuskiri, pt. 3.2.3.) peab minimaalne ehitusõigust taotleval krundil olema minimaalselt 2 ha suurune, aiaga piiratud õueala maksimaalselt 0,3 ha suurune ja õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100 m.

Eelnev on tagatud, krundid on suuremad, kui 2 ha, piirdeaiaga piirata vaid alasid pole ette nähtud. Planeeritavatel puhkemajadel puuduvad õuealad.

Järgnevalt on toodud KSH eelhinnangus kajastatud mõtted ja ettepanekud, millistega on ka detailplaneeringus arvestatud.

Eeldada saab, et perepuhkuseks mõeldud puhkemajade kasutamine (= mõju ulukite liikumisele) pole siiski nii intensiivne, kui seda on alalistel elamukohtadel. Elamute puhul toimub kogu elu- ja majandustegevus hoones või selle lähisel, puhkemajja saabutakse vaid puhkama. Halva ilma korral välja ei tulla jne. Puhkemajad pole reeglina ka alalistes kasutuses. Nii või teisiti, tänane rohevõrgustike kontseptsioon on mõnevõrra erinev algsest, paarkümmend aastat tagasi juurutatud kontseptsioonist, mis rõhutas üksnes rohealade ökoloogilist tähtsust. Koos uute maakonnaplaneeringutega **nähakse täna rohevõrgustikku laiema tähendusega rohetaristuna**, mis „säilitab looduslike ökosüsteemide väärtused ja funktsioonid ning pakub nii looduskeskkonnale kui inimestele vastavaid hüviseid“.

Maakonnaplaneeringud on rohetaristu puhul laia tõlgendusväljaga ja seavad üldplaneeringu(te) tarvis ette üsna üldised põhimõtted. Nagu näiteks: „Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ei ole ulatuslike „roheliste alade“ määramine ja nende majandustegevusest välja jätmine. Eelkõige on sihiks loodus- ja keskkonnakaitsealastelt väärtusliku ruumi struktuuri säilitamine, tuginedes sealjuures erinevatele

arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile“.

Rohevõrgustiku funktsioon n-õ ökosüsteemiteenuste pakkumise pikaajalises tagamises, kusjuures puhkemajandust on maakonnaplaneeringus nimetatud rohevõrgustiku loomuliku osana. Anderi ja Sõeru DP-ga kahaneb mõnevõrra (puhkemajade ja neid teenindava taristu võrra) rohevõrgustiku füüsiline pindala. Kuna hoonestus rajatakse aga endisele põllu- ja heinamaale, mets ja soo säilib täies ulatuses, siis ei kannata ökoloogiline sidusus proportsionaalselt roheline ala pindalalise kaoga. Oluline on ka teiste, n-õ ökosüsteemi teenuste (puhkus looduses, ligipääs loodusandidele, maaelu kaudne toetamine) toetamine ja siin võib näha Anderi ja Sõeru DP positiivset mõju rohevõrgustiku edasisele toimimisele.

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 vajaliku 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, eleltriliini kaitsevööndis lubatud ainult madalhalbastus;

- 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 sööklajäätmed ning vanapaber. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

Kinnistutele on eraldi jäätmekonteinerid. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult kinnistul paiknevate teede või parklate lähedusse. Asukohad on valitud nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid äravedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukohad 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 kompostrid. Kompostrite asukohad lahendatakse täpsemalt 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 Elukeskkonna parendamise põhimõte

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Planeeringu järgi säilitatakse ja parandatakse varem rajatud puhkeala. Uute puhkemajade lisandumisega täieneb keskkonnasõbralik puhkeala veelgi

8.14 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.15 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 (viilkatused, naturaalne välisvooder jms).

8.16 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad 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 tulelevikut. [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.

EVS 812-7:2018 punkti 9.2.1.1 järgi saab üheks hooneks lugeda hoonetekompleksi vaid nendel juhtudel, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning asuvad samal kinnistul. Kusjuures ka sellisel juhul peavad olema moodustatud kasutusotstarbest tulenevad tuletõkkesektsioonid.

Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 12 lg 6 p 16 kohaselt on majutusruum ettenähtud tuletõkkesektsioonina. Põhijoonisel eksplikatsiooni kohaselt on näidatud olemasolevad planeeringus käsitletavat lühiajalise majutuse hooned (pos.4), mis asuvad üksteisele lähemal kui 8 m. Eelnimetatud hooned vastavad TP-3 klassi nõuetele, kõigi nende hoonete naaberhoonete poolsetele külgedele pole paigaldatud aknaid ja kõik välisseinad realselt vastavad vähemalt tuletõkkesektsioonidele esitatavatele nõuetele EI30.

Detailplaneeringu põhijoonisel DP-3 on vastava leppemärgiga näidatud hoonete pos.4 välisseinad, mis peavad vastama EI-30 nõuetele, et nt. välistada ka hiljem vastavatesse seintesse akende paigaldamist.

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

Hooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast; kõrvahooned on kõrgusega kuni 7 m maapinnast.

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

Planeeritavate hoonete (suurima tuletõkkesektsiooni) põlemiskoormus on alla 600 MJ/m². Vooluhulk tulekustutusveevõtukohas olema vähemalt 10 l/s. Vooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul. Sõltuvalt eelnevast peab tulekustutusvee maht olema veevõtukohas $10 \times 60 \times 60 \times 3 = 108 \text{ m}^3$.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning hoonetele mitte lähemal, kui 30 m.

Joonisele DP-3 on kantud veevõtukohtade (hüdrantide) kaugused (200 m) ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Mahutid paigaldatakse mõlemal planeeritaval kinnistul pool-maa-aluse paigaldusviisiga juurdepääsuteede kõrvale.

Veevõtukohad tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Tulekustutusvee saamisvõimalused vt. p. 8.10.2.

8.17 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 kanalisatsioonivõrk, 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.

Mõlemad planeeritavad kinnistud ning samuti Anderimetsa kinnistu kuuluvad ühele omanikule Urmas Sõõrumaale kes on 36 aastaks andnud hoonestusõiguse Adila Camp OÜ-le, seetõttu pole vajalik planeeritavate (olemasolevate) kinnistute vahel esialgu

servituute seada, v.a servituudid Elektrilevi kasuks.

Kui mõni kinnistutest võõrandatakse tuleb seada servituudid nagu järgnevalt on kirjeldatud.

Sõeru kinnistule oleks vajalik seada järgmised servituudid:

- elektri kaablite maa-alale (koos kujadega) võrguvaldaja (Elektrilevi) kasuks;
- puurkaev ja veetorustik Anderi kinnistu kasuks;
- juurdepääsuvõimalus Anderi ja Anderimetsa kinnistule.

Anderi kinnistule oleks vajalik seada järgmised servituudid:

- elektri kaablite maa-alale (koos kujadega) võrguvaldaja (Elektrilevi) kasuks;
- juurdepääsuvõimalus Sõeru ja Anderimetsa kinnistule,

8.18 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;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- atraktiivse maastikukujunduse kavandamine.

8.19 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 puudulikkude 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 projekteerimishormidest 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;
- hoonete projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Siseministri 30.03.2017 määrust nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded”;
- Tulekustutusvee saamise lahenduse projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- hoonete projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme 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 projekteerimisnormidele 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.