

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-22-22

RAPLA MAAKOND, KOHILA VALD, SUTLEMA KÜLA

VÄRAVATORNI TEE 11 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

*Projektalale ulatub kultuurimälestisena riikliku kaitse alla võetud
ehitismälestise Sutlema mõisa väravatorn (reg. nr 15253) kaitsevöönd*

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Kohila Vallavalitsus

Tiina Karro

Projekti juht, maastikuarhitekt

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Merit Naruskberg

Tartu 2023

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	6
5.2. Juurdepääsud ja teed	6
5.3. Haljastus ja maastik.....	6
5.4. Tehnovõrgud.....	6
5.5. Kitsendused.....	7
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	8
8. Planeerimisettepanek.....	8
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	8
8.2. Krundi ehitusõigus	8
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	10
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
8.8. Ehitistevahelised kujad	12
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	12
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	13
8.9.3. Elektrivarustus	14
8.9.4. Soojavarustus.....	14
8.9.5. Sidevarustus.....	14
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine	14
8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	15
8.12. Servituutide vajaduse määramine.....	16
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	16
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
8.15. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	17
9. Kooskõlastuste kokkuvõte	18
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	19
2. Olemasolev olukord.....	20
3. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	21
4. Illustratiivne vaade.....	22

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijateks on Tiina Karro ja Maldar Karro.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kohila Vallavalitsuse 06. märts 2023.a. korraldus nr 2-2/49 Sutlema külas asuva Väravatorni tee 11 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Kohila Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuteks on Tiina Karro ja Maldar Karro.

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 eesmärgiks on kaaluda võimalusi Väravatorni tee 11 maaüksusele maatulundusmaa ja ärimaa sihtotstarbe määramist ja täiendava ehitusõiguse andmist kuni kahe hoone ehituseks.

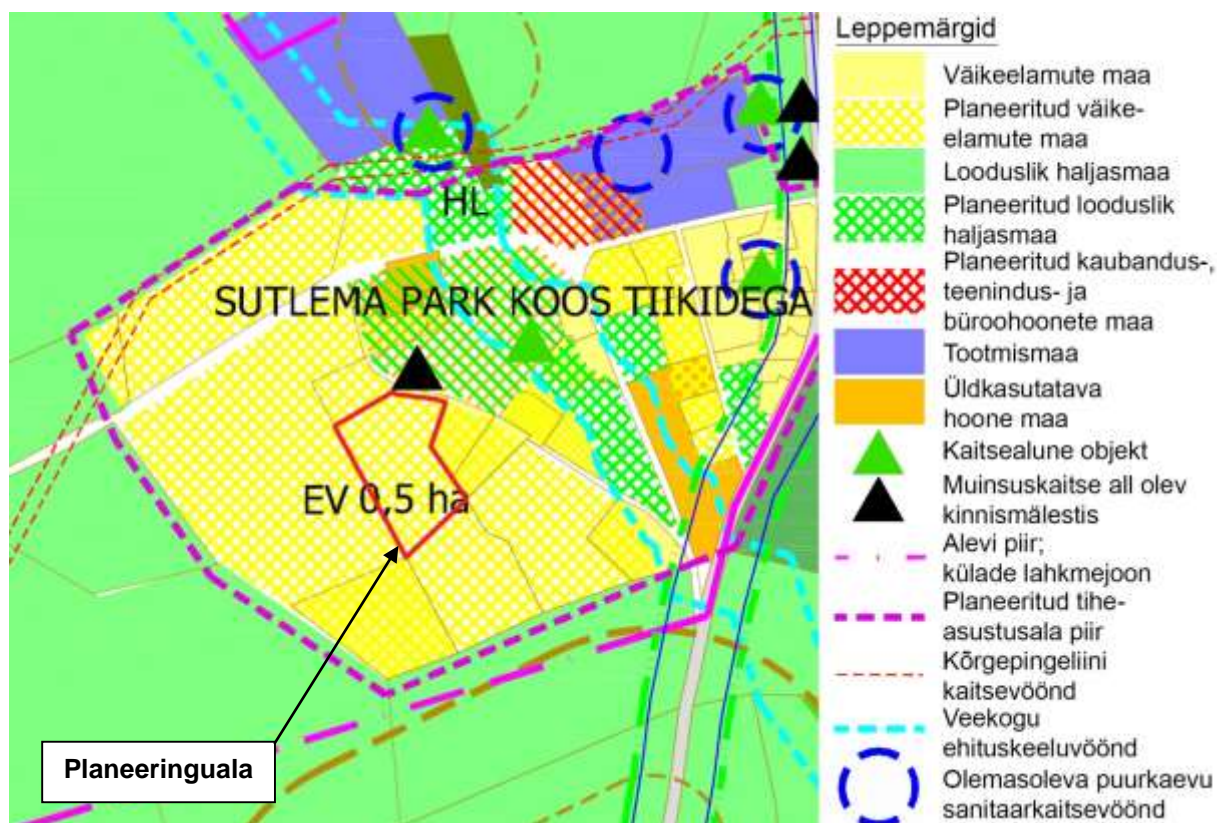
Lisaks antakse lahendus detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Planeeringuala suurus on ca 2,17 ha.

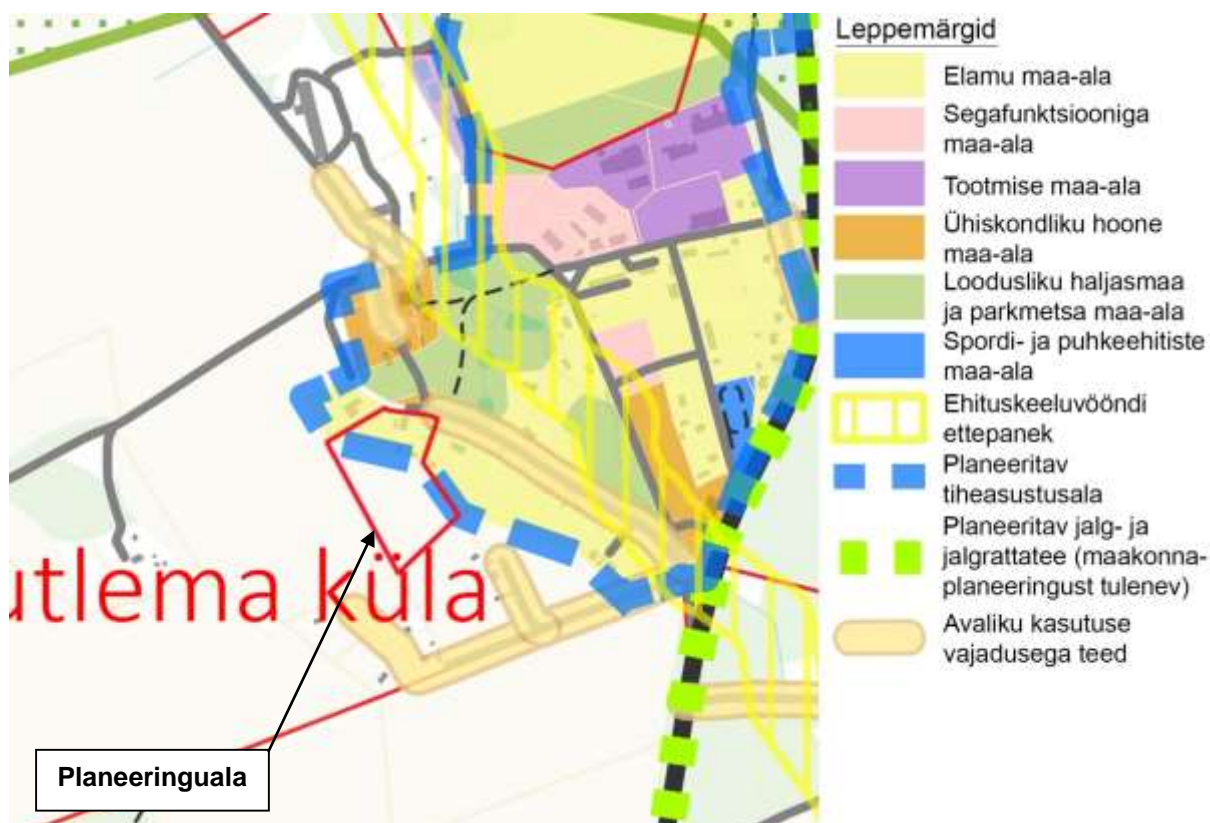
Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa, põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted. Koostatava üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala elamu maa-alal, kus on lubatud peaotstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud. Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel peab elamu maa-alale arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva ja koostatava üldplaneeringu eesmärkidega.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Väravatorni tee 11** (katastriüksuse tunnus 31701:001:0717);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 2,17 ha.



Kaart 1. Väljavõte kehtivast Kohila valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.



Kaart 2. Väljavõte koostatavast Kohila valla üldplaneeringu maakasutusplaani.

Geodeetiline alusplaan on koostatud FIE Raul Rökk (EEG000376) poolt 02.05.2019.a., töö number TJ-024-2-19. Koordinaadid L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Huvitatud isikute Tiina Karro ja Maldar Karro taotlus ja eskiis detailplaneeringu algatamiseks Rapla maakonnas, Kohila vallas, Sutlema külas Väravatorni tee 11 kinnistule;
- Huvitatud isikute ja Kohila Vallavalitsuse vahel sõlmitakse haldusleping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmiseks;
- Kohila valla üldplaneering 2006 (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 20.07.2006. a otsusega nr 86);
- Kohila valla koostatav üldplaneering (vastu võetud, Kohila Vallavolikogu 29.09.2022.a otsusega nr 27);
- Kohila Vallavolikogu 08. 06. 2015 korraldus nr 158 Uuetorni detailplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maakatastriseadus;
- Katastriüksuse plaan;

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeeringute vormistamise juhend (alates 1. novembrist 2022. a kehtestatud planeeringutele).

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Sutlema külas ja hõlmab Väravatorni tee 11 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Väravatorni tee 11 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Väravatorni tee 11 maaüksusel paikneb olemasolev elamu (ehr kood: 109006390), küün-laut (ehr kood: 109006391), kuur (ehr kood: 109006392), abihoone (ehr kood: 120587557) ja saun (ehr kood: 120656931).

5.2 Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs Väravatorni tee 11 maaüksusele on Väravatorni teelt, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille killustikkattega sõidutee on 3,2 kuni 5,2 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed paiknevad haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Väravatorni tee 11 maaüksuse kirdepoolses põhjaosas asub õueala, lõunapoolses keskosas asub põld ning ülejäänud maaüksus on muruala. Kõrghaljastuse moodustavad maaüksuse põhja-, kirde-, ida- ja edelapiiril kasvav hekk, põhjapoolses keskosas kasvav hekk, õueala keskosas kasvavad põõsad ning kirdeosas kasvavad vilja- ja lehtpuud. Õueala keskosas asub tiik.

Planeeringuala reljeef langeb läänest ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 58.95 (lääneserv) ja 55.10 meetrit (kaguserv).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Väravatorni tee 11 maaüksus normaalse radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Väravatorni tee 11 maaüksuse kirdepoolses põhjaosas asub olemasolev puurkaev ning maaüksuse põhjaosas asub biopuhasti ja imbkaev. Elektrivarustuse ühendus on maaüksuse kirdenurga juures asuvast liitumiskilbist.

5.5 Kitsendused

Planeeringualal on olemasoleva puurkaevu 10 meetri suurune hooldusala, olemasoleva biopuhasti 5 meetri suurune kuja ning olemasoleva imbkaevu 10 meetri laiune kuja.

Krundi kagunurgas asuvale elektriliitumiskilbile on seatud isiklik kasutusõigus võrguvaldaja AS Elektrilevi kasuks.

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

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kohila vald on Rapla maakonna põhjaosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Kohila alev, Aespa alevik, Hageri alevik ja Prillimäe alevik. Planeeringuala paikneb Kohila valla lääneosas, Sutlema külas. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringualale on juurdepääs Väravatorni teelt.

Lähim bussipeatus (Sutlema) asub planeeringualast kirdesuunas ca 500 m kaugusel. Lähim kauplus asub Hageri alevikus, planeeringualast ca 1,8 km kaugusel. Lähim lasteaed asub Sutlema külas, planeeringualast ca 530 m kaugusel. Lähim kool asub Kohila alevis, planeeringualast ca 8,1 km kaugusel. Kohila alevis asuvad veel tankla, raamatukogu, kauplused, spordihoone ja restoranid.

Planeeringuala piirneb põhjast Väravatorni tee L1 maaüksusega, idast Väravatorni tee 9, Väravatorni tee 7, Väravatorni tee 5 ja Väravatorni tee 3 maaüksustega, kagust Loigu maaüksusega, lõunast Raudsoo maaüksusega, läänest Sakste maaüksusega ja loodest Väravatorni tee 13 maaüksusega.

Planeeringualast kirde- ja lõunasuunas asuvad elamumaa krundid. Põhjasuunas asuvad elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ning tootmismaa krundid. Ida-, kagu- ja läänesuunas asuvad maatulundusmaa maaüksused.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1534 m² - 8830 m². Ühiskondlike ehitiste maa krundid on suurustega 971 m² ja 5431 m² ning üldkasutatava maa maaüksus on suurusega 3,67 ha. Tootmismaa krundid on suurustega 1638 m² ja 18489 m². Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste suurused jäävad vahemikku 15812 m² – 33,51 ha.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad elamud on valdavalt 1+katusekorrusega viilkatusega elamud, esineb ka ühekordseid madalama kaldelise viilkatusega elamuid. Abihooned piirkonnas on kas ühe- või kahekorruselised. Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt tellist ja puitu. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk ja eterniit.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kohila valla üldplaneeringuga, mille kohaselt asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa. Põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted. Koostatava üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala elamu maa-alal, kus on lubatud peatstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud. Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrval otstarvete kavandamisel peab elamu maa-alale arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist.

Planeeringu alal on kehtiv detailplaneering, mis on kehtestatud Kohila Vallavalitsuse 08.06.2015. a korraldusega nr 158. Planeeringu eesmärgiks oli ühe elamumaa (pindala 5053 m²) ja transpordimaa (pindala 1349 m²) moodustamine maatulundusmaa (pindala 28079 m²) jagamise teel ja ehitusõiguse määramine uue üksikelamu ehitamiseks moodustatavale elamumaale. Detailplaneeringu alusel on ellu viidud maakorraldustoimingud - moodustatud elamumaa krundile määrati 350 m² ehitisealust pinda, maatulundusmaa krundile määrati 450 m² ehitisealust pinda ning moodustati transpordimaa kinnistu, mis kuulub eraomandisse. Mõlemad kinnistud on hoonestatud ning ehitatud on lokaalsed vee- ja kanalisatsiooni lahendused (alal puudub ÜVK, arengukavas ÜVKKA 2016-2027 on ala käsitletud). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad eelpool nimetatud detailplaneeringud kattavas osas kehtetuks.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ning aidatakse kaasa elamute maa-ala mitmekesistamisele ja looakse elukohalähedasi töökohti. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi.

8. Planeerimisettepanek

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi 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 krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Värvatorni tee 11 krundile on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 5 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Planeeritavate hoonete projektide eskiisid tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

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

Värvatorni tee 11 kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 elamu abihooone
- 12201 Büroohoone
- 12311 Kaubandushoone
- 12314 Kiosk
- 12319 Muu kaubandushoone
- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12339 Muu teenindushoone
- 12529 Muu laohoone.

8.3. 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 väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega.

Keelatud on:

- Imiterivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitatav on kasutada hoonete juures naturaalseid ja looduslähedasi toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

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

8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, 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 hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Vt tabel joonisel 3 Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on näidatud hoonestusala on krundil suurem, 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. 8.8. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritava hoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Värvatorni tee 11 krundile on lubatud ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone 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 asukoha kooskõlastama vastava naaberkiinnistu omanikuga. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes, hoonestusalast Värvatorni tee poolse krundipiiri 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 krundil peab olema selline, et need ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Värvatorni tee 11 krundile säilib olemasolev juurdepääs Värvatorni teelt. Värvatorni tee 11 maaüksuse omanikule kuulub ka juurdepääsuks kasutatav Värvatorni tee L1. Avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsuks Värvatorni tee 11 krundile on vajalik sõlmida isikliku kasutusõiguse leping Sakste maaüksusega enne planeeringu kehtestamist.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Värvatorni tee 11 krundi minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad ja juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Krundil 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).**
- **Päikesepaneelide pargi põhjapoolsel küljel naabrite piiril on olemasolev kuusehekk, mis on kohustuslik säilitada visuaalse häiringu vähendamiseks.**
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Soovitatav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoörgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

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

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- **Teepoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,6 m kõrgune läbipaistev piire** (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Teepoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksiklamuga sobivaid müürifragmente.

- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud vörkaed, vörkpaneelaed või vörkaed (sh vörkpaneelaed) 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.**
- Piirded tuleb paigaldada nii, et piirde välimine külg paikneks krundi piiril.
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku (sh värvilahendus).
- Kinnistu teepoolne piire, sh hekk või piirdeaed peab kogu kinnistu ulatuses olema ühtses stiilis ja harmoneerima naaberhoonete piiretega.

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Värvatorni tee 11 krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Suuremahulist maapinna tõstmist ette nähtud ei ole. Sademevesi immutatakse krundi siseselt. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda ja sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

8.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ [RT I, 23.02.2021, 6 - jõust. 01.03.2021].

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 tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Värvatorni tee 11 krundil säilib olemasolev veevarustuse ühendus krundil paiknevast olemasolevast puurkaevust. Kohila Maja OÜ ühisveevärgivõrgu valmimisel on kohustus sellega liituda.

Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 3 on puurkaevu hooldusala 10 m (vett võetakse alla kümme kuupmeetri ööpäevas). Veeseaduse § 127 lg 1 alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala

välispiirist. Olemasoleva puurkaevu ja imbsüsteemi omavaheline kaugus vastab Veeseaduse § 127 lg 1 nõutule.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,48 m³/d.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast idasuunas Kõievabriku tee 8// Lasteaia tee 1 maaüksusel, mis jääb planeeringualast ca 770 m kaugusele. Planeeringuga on ette nähtud tuletõrje veevõtukoht kinnise mahutina krundi põhjaossa (vt joonis 3), kust veetakse tarnetoru ja paigaldatakse kuivhüdrant Väravatorni tee L1 maaüksusele sõidutee kõrvale. Veevõtukoht on planeeritud Väravatorni tee 11 krundi ehitisest vähemalt 30 m kaugusele, et tagada päästehnika ohutus. Päästemeeskonna juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kuna Väravatorni tee on sisuliselt umbtee, siis peab olema tagatud päästesõiduki ümberpööramisvõimalus. Väravatorni tee olemasolev ümberpööramiskoht asub munitsipaalomandis olevas Sutlema pargis (vt joonis 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*) ja jääb planeeringualast üle tee kirdesse. Ümberpööramiskoht vastab päästesõiduki pöörderaadiuse nõuetele.

Veevõtukohta veekogus lahendatakse edasise projekteerimise käigus lähtudes konkreetse projekteeritava hoone kasutusotstarbest. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Ärihoone puhul lähtuda määruse nr 10 § 7 lõigetest arvestades hoone tegelikku ostarvet, tuletõkkeseptsioonide pindala, eripõlemiskoormust, kaitstust automaatse tulekustutussüsteemiga (AKS-iga) jms.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Väravatorni tee 11 krundil säilib olemasolev biopuhasti koos imbsüsteemiga. Kohila Maja OÜ ühiskanalisatsioonivõrgu valmimisel on kohustus sellega liituda.

Reovee puhastamine toimub vastavalt seadusandlusele ja projektile. Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesalduse piirväärtused“ § 8 punktile 4 võib kuni 10 m³ ööpäevas heitvett hajutatult pinnasesse immutada kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 5 on omapuhasti kuja vähemalt 10 meetrit (v.a. septiku korral), septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbimine 0,48 m³/d.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest eemale ning immutatakse omal krundil (nt immutusplokkide, killustikupadja vms abil) või juhitakse planeeringualal paiknevasse tiiki. Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise nagu nt väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, viibetiiki, puhverriba vm lahendusi. Krundi sademevee immutamine lahendatakse täpselt edasise projekteerimise käigus. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Sademevesi juhtida pinnasesse või tiiki vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.9.3. Elektrivarustus

Värvatorni tee 11 krundil säilib olemasolev elektrivarustuse liitumine, olemasolev elektriliitumiskilp asub krundi kirdenurgas oleval elektrikpostil.

Värvatorni tee 11 krundil on ette nähtud võimalus kuni 20 kW päikeseelektrijaama liitumiseks jaotusvõrku. Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* on näidatud planeeritud päikesepaneelide paigaldamise ala.

8.9.4. Soojavarustus

Värvatorni tee 11 krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesekollektorid. Keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused, nagu nt raskeõlid ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

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

8.10. 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.

Planeeritavale krundile 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.

Heitvesi juhitakse pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 127 ja §-s 127 nõuetele.

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

8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tihendatakse olemasoleva küla hoonestust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja äritegevuse lisandumine mõjutab positiivselt majandust. Aidatakse kaasa elamute maa-ala mitmekesistamisele ja luuakse elukohalähedasi töökohti. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb kultuurimälestisena riikliku kaitse alla võetud ehitismälestis Sutlema mõisa väravatorn (reg. nr 15253) ja selle kaitsevöönd (Muinsuskaitseadus MuKS § 95). (Enne 2008. aasta 19. detsembrist ministri määruse või käskkirjaga mälestiseks tunnistatud asja kaitsevöönd on 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui õigusaktis ei ole määratud teisiti). Kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda, muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust. Planeeringuala lähinaabruses paikneb Sutlema mõisa pargi kaitseala (objekti ID KLO1200404), kuid planeeringulahenduse realiseerimisel ei ole neile otsest negatiivset mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonna mitmekesistamine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, mõningase suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Säilib krundi kagunurgas asuvale elektriliitumiskilbile seatud isiklik kasutusõigus võrguvaldaja (AS Elektrilevi) kasuks.

Avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsuks Väravatorni tee 11 krundile on sõlmitud notariaalne servituut (isikliku kasutusõigus) Sakste (31701:001:0216) maaüksusega.

Täiendavate servituutide seadmise vajadus puudub.

8.13. 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;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.14. 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 koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.15. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud krundi ehitusõigus 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.
- 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 projekteerimismõnede, standarditele ja heale projekteerimistavale. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne hoone(te) 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.

9. Kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lääne Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, nõunik Tiiu Varik-Sau 10.01.2024 kooskõlastus kirjaga nr 7.2-3.4/6843-6: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).