

SELETUSKIRI

Sisukord

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

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Maaomanik Andrus Saare taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kohila Vallavolikogu 26.01.2021 otsus nr 4 "Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine";
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad 26.01.2021.a
- Kohila Valla Üldplaneering – kehtestatud 20.07.2006.a. otsusega nr.86;
- Maaomaniku ja Kohila valla vahel sõlmitud koostööleping;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 "Tee projekteerimise normid“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 894:2008 'Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Eesti Standard EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk“;
- Eesti Standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Jaagu Kinnisvara OÜ (tegevusliitsents nr.MA-k, 30.03.2011, MTR EEG 000273) poolt 2020. aasta juunikuus koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr. 2020-087).

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei näe Kohila Valla poolt väljastatud lähteseisukohad ette täiendavate uuringute tegemist. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ja planeeringusse lisada.

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kohila Vallavalitsus. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas kinnistu omanik Andrus Saare.

Kohila valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa.

Detailplaneeringuga määratakse:

- 13 üksikelamu maa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused); ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad,
- tänava maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.
- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade (mänguväljak/puhkeala/parkla jms) piiritlemine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Masti külas Pähklimetsa tänava äärsel alal ning koosneb Pähklimetsa tn 11 (katastritunnus 31701:001:1548) katastriüksusest, Mastimaa (katastritunnus 31701:001:1094) ja Pähklimetsa tänav (katastritunnus 31701:001:0908) katastriüksuste osast. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 3,5 ha.

Tunnus	Aadress	Sihtotstarve	Osakaal %	Pindala
31701:001:1548	Pähklimetsa tn 11	maatulundusmaa	100	2,59 ha
31701:001:1094	Mastimaa	Üldkasutatav maa	100	5,07 ha
31701:001:0908	Pähklimetsa tänav	Transpordimaa	100	12151 m ²

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Juurdepäas planeeringualale on Pähklimetsa tänavalt, sellele omakorda Kohilat ida-läänesuunaliselt läbivalt Vabaduse tänavalt. Ala on tiheasustatud ning kuulub küll Masti külasse, kuid sisuliselt on tegemist Kohila aleviku läänepoolse äärealaga. Ka 2006-ndal aastal kehtestatud üldplaneering käsitleb Masti küla koos Kohila alevikuga.

Planeeringuala idaküljele jäävad olemasolevate üksikelamute krundid. Läänes asub metsastatud ala, lõuna pool üldkasutatav looduslik haljasala, põhjas looduslik ala. Planeeringuala kontaktvööndis on väljakujunenud tänavatevõrk.

Kontaktvööndi hoonestus on küllalt erinev, erineb arhitektuurilt ja suuruselt. Elamud on valdavalt kaldkatusega, hoonetel puudub ühtne ehitusjoon.

Kontaktvööndis paiknevad kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- põhjast Pähkclipõllu (31701:001:1549) maatulundusmaa 100%
- idast Pähklimetsa tn 9 (31701:001:1370) elamumaa 100%
Pähklimetsa tn 7 (31701:001:1381) elamumaa 100%
Pähklimetsa tänav (31701:001:0908) transpordimaa 100%
- lõunast Mastimaa (31701:001:1094) üldkasutatav maa 100%
- läänest Hepneri (31701:001:0480) maatulundusmaa 100%

5. Kehtivad piirangud ja kitsendused

Detailplaneeringu alal Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi kehtivaid kitsendusi ei ole.

Kõrvalasuval Pähklimetsa tänaval on märgitud järgmised kitsendused:

- 10 kV elektrikaabli kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1 m;
- sidekaabli kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 1 m;

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Kohila valla üldplaneering kehtestati 20.07.2006.a. otsusega nr.86. Kohila valla kehtiva

Üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted).

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, sest detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringus määratud elumumaa lubatud minimaalse uue katastriüksuse suuruse nõuet (üldplaneeringus min 2000 m², planeeritav 1500 m²).

Planeeritavast alast lõunas Mastimaa kinnistul (31701:001:1094) üldmaa 100% on Maa-amet planeeringute kaardirakenduse järgi kehtiv planeering "Kohila valla munitsipaalmaade staatus", planeeringu ID 71210.

Planeeritavast alast kirdes on menetluses Pähklimetsa tn 4 planeering, planeeringu ID 44455.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine

Kohila Vallavalitsus esitas oma 25.11.2020 kirjaga nr 7-1/34 Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos lisadega. Keskkonnaamet on oma 26.11.2020 kirjas nr 6-5/20/19778-2 seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest ja planeeringuala keskkonnatingimustest ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

Tellijal sooviks on kruntida Pähklimetsa tn 11 katastriüksus ning määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus järgib üldplaneeringu põhimõtteid, kuid on üldplaneeringut muutev minimaalse lubatud üksikelamumaa krundi pindala vähendamise 0,2ha-lt 0,15ha-le tõttu.

Lisaks kuulub detailplaneeringus lahendamisele Mastimaa katastriüksusele planeeritud rekreatsiooniala.

8.2 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevast kinnistust, vt. ka p.3:

Pähklimetsa tn 11

Katastritunnis 31701:001:1548

Sihtnumber : 79813

Masti küla Kohila vald Rapla maakond

Maatulundusmaa 100%

pindala 2,59 ha

haritav maa 2,34 ha

looduslik rohumaa 0,23 ha

metsamaa 0,2 ha

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood	Planeeritud suurus
Krunt nr. 1 Pihlapuu tn 1	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1503
Krunt nr. 2 Pihlapuu tn 3	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1502
Krunt nr. 3 Pihlapuu tn 5	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1503
Krunt nr. 4 Pihlapuu tn 7	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1506
Krunt nr. 5 Pihlapuu tn 9	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1500
Krunt nr. 6 Pihlapuu tn 11	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1504
Krunt nr. 7 Pihlapuu tn 13	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1938
Krunt nr. 8 Pihlapuu tn 15	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	2125
Krunt nr. 9 Pihlapuu tn 17	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	2100
Krunt nr. 10 Pihlapuu tn 19	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1701
Krunt nr. 11 Pihlapuu tn 21	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	2035
Krunt nr. 12 Pihlapuu tn 2	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1683
Krunt nr. 13 Pihlapuu tn 4	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1510
Krunt nr. 14 Pihlapuu tn	LT 95% Tee ja tänavamaa, LK 5% Kergliiklusmaa	Transpordimaa L 100% (007)	3833

Detailplaneeringus on kruntidele tehtud aadresside ettepanek:ala läbiva teelõigu nimeks **Pihlapuu tn**, tee algusest (Pähklimetsa tänava poolt) on paremal pool teed paarisarvulised krundinumbrid ning vasakul pool paaritu arvulised krundinumbrid.

Eraldi kinnistu moodustatakse sõidutee ja jalgtee maa-alale.

Planeeringuala 2,59 ha (geodeetiliselt alusplaanilt mõõdetuna 25 940 m²) jaotus detailplaneeringu sihotstarbe järgi:

Üksikelamumaa EE kokku – 22 110 m² - 85% planeeringualast

Tee ja tänava maa LT kokku – 3607 m² - 14% planeeringualast

Kergliiklusmaa LK kokku – 226 m² - 1% planeeringualast

Ala suuruseks, millele Mastimaa kinnistul on planeeritud rekreatsiooniala, on 4100 m²

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 (kuni 20 m² ja kõrgus kuni 5 m) püstitamine keelatud.

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

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

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamute, majapidamis abihoonete ja sissesõiduteede asukohad on tinglikud, need täpsustatakse iga üksikelamu ehitusprojektiga. Kohustuslikku ehitusjoont ei planeerita.

8.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi kasutamise otstarve ja osakaalu %	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max ehitus-alune pind	Täis-ehitus %
Krunt nr. 1 Pihlapuu tn 1	EE 100%	1503	1 põhihoone-11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet-12744 elamu abihoone	300 m ²	20%
Krunt nr. 2 Pihlapuu tn 3	EE 100%	1502	1 põhihoone-11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet-12744 elamu abihoone	300 m ²	20%

Krunt nr. 3 Pihlapuu tn 5	EE 100%	1503	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	20%
Krunt nr. 4 Pihlapuu tn 7	EE 100%	1506	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	20%
Krunt nr. 5 Pihlapuu tn 9	EE 100%	1500	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	20%
Krunt nr. 6 Pihlapuu tn 11	EE 100%	1504	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	20%
Krunt nr. 7 Pihlapuu tn 13	EE 100%	1938	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	18%
Krunt nr. 8 Pihlapuu tn 15	EE 100%	2125	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	16%
Krunt nr. 9 Pihlapuu tn 17	EE 100%	2100	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	17%
Krunt nr. 10 Pihlapuu tn 19	EE 100%	1701	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	18%
Krunt nr. 11 Pihlapuu tn 21	EE 100%	2035	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	17%

Krunt nr. 12 Pihlapuu tn 2	EE 100%	1683	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	18%
Krunt nr. 13 Pihlapuu tn 4	EE 100%	1510	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	20%
Krunt nr. 14 Pihlapuu tn	LT 95% LK 5%	3833	-	-	-

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgiks on kavandada planeeritud elamumaade kinnistutele hooned, mis sobiksid arhitektuurselt ning ehituslikult antud asukohta. Lubatud krundi täisehitusprotsent on maksimaalselt 20%. Kruntidel, mille pindala on 1500...1800 m², on ehitisealuseks pinnaks 300 m², suurematel 350 m².

Lubatud on ehitada üks põhihoone (elamu) ning kuni kaks majandusabihoonet (garaaž, saunamaja vms). Kõrvalhoonete arhitektuur peab sobituma põhihoonega.

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

Uute hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt planeeritud tänavaga, kruntidel 12 ja 13 kinnistutevahelise piiriga. Elamud on lubatud ehitada lame- või viilkatusega, lubatud katusekalle 0...45°. Katuseharja kõrgus maapinnast maksimaalselt 9,0 m. Kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud maksimaalne harjakõrgus maapinnast 7,0 m. Lubatud on kasutada piiratud arv katusekaldeid korruga ning kõrvuti asetsevate hoonete puhul tuleb vältida väikseid katusekalde erinevusi või suurt kalde vahelduvust. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Kohila vallaarhitektiga.

Hoonete välisviimistluses on lubatud on üksnes mahedate värvitoonide kasutamine (neoon-värvitoonide kasutamine pole lubatud).

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud üksikelamumaadele piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevast:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada teede ääres hekk- või puitaeda, kruntide vahel ka võrkpiiret;
- rajada võib nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänava poole;

- piire peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega;
 - piire tuleb rajada selliselt, et see moodustaks naaberkinnistute piiretega katkematu joone;

- piirde tüüp ja värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti mahus.

Puhkeala on planeeringus kujutatud skemaatiliselt. Tellija sooviks on sinna paigaldada erinevatele vanusegruppidele mõeldud atraktsioone.

Puhkeala ehitatakse välja etapiliselt.

Esimeses etapis rajatakse väikelastele mõeldud mänguväljak 700 m² suurusel alal, millele paigaldatakse inventarina katusealune või mängupaviljon, liivakast, vedru- ja kaalukiik, liumägi ning ronimissein. Eelnimetatud ala rajamine on fikseeritud 27.01.2021 sõlmitud kolmepoolses lepingus (p.3.1.1.1), mis on sõlmitud Kohila Vallavalitsuse, Andrus Saare ja detailplaneeringu koostaja Valtu Projekt OÜ vahel.

Teises etapis rajatakse kolmanda sektori või omavalitsuse poolt ülejäänud, noortele ja täiskasvanutele mõeldud mänguväljak, kokku 4100 m² suurusel alal. Sellele alale rajatakse erinevad palliplatsid, kiige, lipumast, pingid ja välikäimla.

Elamukruntidega piirneval alal rajatakse võimaliku müra tõkkeks kõrgema haljastuse vöönd.

8.7 Võrdlus Kohila valla üldplaneeringuga

Detailplaneeringut on võrreldud Kohila Valla Üldplaneeringuga (kehtestatud 20.07.2006 Kohila vallavolikogu otsusega nr 86). Võrdluseks on alapunkt VII Maa- ja veelade kasutamispõhimõtted ja kehtivad piirangud 1.3 Tiheasustusalad.

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Krundi kasutusotstarve	Pere-ja ridaelamu-maa	Üksikelamumaa
Minimaalne lubatud uue krundi pindala	Min 0,15..0,3 ha olenevalt piirkonnast, planeerigualal 0,2 ha	1500...2125 m ²
Suurim lubatud korruselisus	Suurim täiskorruste arv 2	Max 2 täiskorrust
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	8,5 m, kõrvalhoonel 7m
Suurim hoonete arv krundil	-	1 põhihoone (elamu) 2 kõrvalhoonet (majapidamisabihoonet)
Lubatud katusetüübid ja kalded		Kalle 0 ⁰ ... 45 ⁰
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	-	8 m
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	Min 4 m
Maksimaalne ehitusalune pind	-	300 m ² , 350 m ²

Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	20%
Piirdeaia maksimaalne kõrgus	-	1,5 m
Parkimiskohtade arv ühe üksikelamu kohta	-	3 sõiduauto oma krundi piires (2 elanikele, 1 külaliskoht)
Veevarustus, kanalisatsioon	Olemasolevad tiheasustusalad tuleb üle viia ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemile	Ühisveevärgi- ja kanalisatsioon, tuletõrjevesi magistraaltorustikule rajatud hüdrantide baasil
Rekreatsioonimaa	% alast peab jääma ühiskasutuses olevaks rekreatsioonimaaks	Rekreatsiooniala on planeeritud vastavalt omavalitsusega sõlmitud kokkuleppele kõrvalasuvale vallale kuuluvale Matsimaa kinnistule
Kõrghaljastus	-	Säilitatakse väärtuslik ja terve kõrghaljastus, rajatakse raietega likvideeritud üldkasutatvatel aladel uus kõrghaljastus

Detailplaneering on Kohila valla üldplaneeringut muutev krundi minimaalsuuruse osas.

Kohila Vallavolikogu 27. märts 2018 otsusega nr 11 algatati uue Kohila valla üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine. Uue üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on uuendada ja kaasajastada Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86 kehtestatud Kohila valla üldplaneeringut.

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud tänavale, millele moodustatakse eraldi krunt (Pihlapuu tn), on juurdepääs olemasolevalt ida suunas paiknevalt Pähklimeetsa tänavalt. Esiialgu on lahenduseks tupiktee, millele on planeeritud tagasipöörde võimalus.

Planeeringualast põhja suunas paikneb riigile kuuluv Pähkliõllu kinnistu (kat tunnus 31701:001:1549). Perspektiivses Pähkliõllu detailplaneeringus võiks pikendada käesoleva planeeringuga lahendatud Pihlapuu tänavat ning lahendatakse Pähkliõllu kinnistul tagasipöörde võimalusega tupiktee või maaomanikega kokkuleppe saavutamisel läbipääsuvõimalus Pähkli teele.

Planeeringulahenduses nähakse ligipääs nii päästeteenistuse kui ka teenindavale transpordile nt. jäätmeveoks kõikide elamukruntideni.

Tee maa-ala laius on 11 m, tolmuva katteda sõidutee laius on planeeritud 4,6 m. Planeeritud tänava äärde eraldi jalgteed ei rajata. Piirkiiruseks on sobilik kiirus 30 km/h (sarnaselt Masti tänavaga). Juurdepääsud tänavalt üksikelamukruntideni täpsustatakse hoonete ehitusprojektides.

Ligipääs Mastimaa kinnistule paiknevale rekreatsioonialale on lahendatud kruntide nr.6 ja nr.7 vahele planeeritud 4 m alal paiknevalt ~1,5 m laiuselt jalgteelt, jalgteele sobivaks katteks on purustatud kruus või killustiku sõelmed.

Üldkasutatavad teed on kavas üle anda vallale, selleks tuleb sõlmida valla ja

detailplaneeringu tellija vahel notariaalne leping.

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. Kõikidel kruntidel korraldatakse parkimine krundisiseselt. Üksikelamumaa kinnistule on planeeritud minimaalselt 3 parkimiskohta, 2 kohta elanikele ning 1 külalise parkimiskoht. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisiseselt määratakse hoone ehitusprojektis. Krundiseste teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada murukivi, dekoratiivset killustikku või betoonsillutist.

Juurdepääsud planeeritud tänavalt elamukinnistutele ehitab iga kinnistu omanik vastavalt kinnistute ehitus- ja tee-ehituse projektile. Tänavaga projektis antakse üksnes kinnistule juurdepääsu konstruktiivne lahendus.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Planeeringualal ei paikne olemasolevaid maaparanduslikke rajatisi ning puudub ka vajadus nende rajamiseks.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Pähklimetsa kinnistul tehnovõrkusid ei paikne.

Pähklimetsa tänavaga ja planeeritava Pähklimetsa põigi ristmiku läheduses paiknevad 10 kV elektrilajaam (Pähklimetsa:Kohila) ja elektrimaakaablid, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike kaevud, samuti tänavavalgustuskaabel ja sidekaabel.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.

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

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

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

8.10.1 Veevarustus

Detailplaneeringuga lahendatakse ala veevarustus vastavalt piirkonda teenindava OÜ Kohila Maja poolt 08.02.2021 väljastatud „Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused Pähklimetsa tn 11 detailplaneeringu eskiisi kohta“. Vt. punkt 8.10 Üldist

Vee-ettevõtte poolt esialgselt tagatavad olmevee kogused DP alale on 20 m³/d (Qkesk) ja 24 m³/d (Qmax), pärast kinnistu jagamist täpsustatakse tagatav veekogus uuesti juba tekkinud kinnistute põhisel.

Kinnistute veevarustuseks rajatakse tänavate alale ringistatud veetorustike süsteem, mis ühendatakse rajatud ühisveevärgi torustikuga Pähklimetsa tänavaga veetorustikuga.

Ühisveevärgi torustik nähakse ette DN 110 PE või PP plasttorudest, nominaalrõhule PN 10 ning markeeritakse kontrolltraadiga varustatud märklindiga.

Igale kinnistule rajatakse vahetult kinnistupiirile veevarustuse liitumispunkt 1 m

väljaspool kinnistu piiri. Liitumispunktid ühisveevärgiga liitumiseks projekteeritakse avalikult kasutatavale maale. Maakraan DN25. Ühele kinnistule mitme liitumispunkti rajamine on keelatud.

Tööprojekti koostamiseks taotletakse täiendavad tehnilised tingimused. Esitatakse arendusalale rajatavate torustike kogumaksumus.

Kõik DP planeeritavad torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega, liitumisega seotud kulud tasub arendaja.

8.10.2 Tulekustutusvesi

Tuletõrjervee saamine on lahendatud magistraalitorustikule rajatavate hüdrantide baasil.

8.10.3 Kanalisatsioon

Detailplaneeringuga lahendatakse ala reovee kanaliseerimine vastavalt piirkonda teenindava OÜ Kohila Maja poolt 08.02.2021 väljastatud „Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused Pähklimeetsa tn 11 detailplaneeringu eskiisi kohta“.

Vee-ettevõtte poolt tagatavad reovee vastvõtu kogused DP alale on 20 m³/d (Qkesk) ja 24 m³/d (Qmax), pärast kinnistu jagamist täpsustatakse vastuvõetav reoveekogus uuesti juba tekkinud kinnistute põhisel.

Kinnistute reovee ärajuhtimiseks rajatakse tänavate alale iseoolne kanalisatsioonitorustike süsteem, mis ühendatakse rajatud ühiskanalisatsiooni torustikuga Pähklimeetsa tänava kanalisatsiooni torustikuga. Juhul, kui olemasolevate torustike kõrgused ei võimalda osade või kõikide kinnistute reovett ära juhtida iseoolsete lahendustega on lubatud lahendada see surveisel- või soojustusmaterjali kasutamise teel.

Iseoolne ühiskanalisatsioonitorustik nähakse ette minimaalselt DN 160 PVC või PP plasttorudest SN8, ja surveelised torustikud vastavalt projektlahendis näidatud dimensioneerimisele, PE või PP torudest nominaalrõhule PN 10 ning markeeritakse kontrolltraadiga varustatud märklindiga.

Igale kinnistule rajatakse liitumispunkt (kuni 1 m väljaspool kinnistu piiri) reovete ärajuhtimiseks. Liitumiskaevu mõõdud - min DN põhitorule on 160 mm ja tõusutorule 200 mm. Liitumispunktid (kaevud) ühiskanalisatsiooniga on planeeritud avalikult kasutatavale maale.

Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine on keelatud.

Maksimaalne lubatud paisutuskõrgus liitumispunktis on liitumiskaevu kaane kõrgusmärk.

Kinnistute reoveekogumine kogumiskaevudega on keelatud.

Tööprojekti koostamiseks taotletakse täiendavad tehnilised tingimused. Esitatakse arendusalale rajatavate torustike kogumaksumus.

8.10.4 Sademeveed

Sademevee, dreneažvee, sh liigvee ärajuhtimine ühisvoolsena on keelatud.

Oluline on sademe- ja dreneažvee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see immutatakse pinnasesse oma kinnistu piirides. Järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid sõidutee projekteerimisel.

Vältida liigvee valgumist naaberkinnistutele.

8.10.5 Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

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

8.10.6 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 23.04.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 374049 .

Pähklimetsa alajaamast (paikneb Pähklimetsa tänava läänepoolsel küljel) on uutele objektidele ette nähtud eraldi fiidritel 0,4 kV maakaabelliin ringtoiteliinina.

Objektide elektrivarustuseks on kinnistute piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektideni (üksikelamuteni) on ette nähtud maakaablitega.

Detailplaneeringus on Tarbija maakaabli osas näidatud soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Planeeritavate tänava äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Hilisemate projektide koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Rapla piirkonna planeerijaga, Armin Hakmann 51998087 armin.hakmann@enefit.ee

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. 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 moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeritava uue tänava äärde nähakse ette tänavavalgustus.

Pähklimetsa tänava tänavavalgustus on varasemalt välja ehitatud. Planeeritava puhkeala valgustamiseks on ette nähtud ühe valgusti paigaldamine puhkeala serva, elektritoide võetakse lähimalt Pähklimetsa tänava valgustilt.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringus on arvestatud Telia Eesti AS 07.04.2021 väljastatud tehniliste tingimustega nr 35021652.

Ette on nähtud asukohad sideliinirajatistele. Planeeritud on rajada sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust A3. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpisidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei

tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Ette tuleb näha kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotlema täiendavad tehnilised tingimused.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

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

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus on toodud Majandus- ja taristuministri määruses 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10.

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 meetri kaugusel 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 on toodud Majandus- ja taristuministri määruses 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 meetri kaugusest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri kaugusest välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri kaugusest vundamendi välisservast

8.11 Kaitstavad objektid

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

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei paikne olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus negatiivset mõju avaldaks. Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud elamute ja nende abihoonete ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;

- reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni;
- veevarustus ühisveevärgist;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- 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 tervisekaitsenõuetest.

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

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

8.12.2 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu alal ei paikne märkimisväärsel hulgal kõrghaljastust, suurem puudegrupp on läänepiiriga külgneval alal. Võimalusel see säilitatakse, üldjuhul nähakse ette elamukruntidel uute puude istutamine.

Elamukruntidel likvideeritakse haljastus hoone, teede ja platside alt ning hoonete lähiümbrusest. Teede lähiümbrusest ja ristmikelt likvideeritakse puud arvestades liiklusohutusega. Uushaljastust on ette nähtud kinnistute külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes. Madalate põõsaste grupp võib istutada teekurvi kõrvale jäävale alale.

Üldkasutatav puhkeala on planeeritud Mastimaa kinnistule, ühendus on planeeritud kruntide nr. 6 ja 7 vahele rajatavalt jalgteelt. Jalgteepinnakatteks on purustatud kruus, või killustiku sõelmed, mille all kasutatakse geotekstiili. Puhkealale on planeeritud istutada uus haljastus arvestusega, et rajatav haljastus pakuks piisavat müratõket planeeritavatele ja olemasolevatele elamukruntidele.

Puhkeala on planeeringus kujutatud skemaatiliselt. Tellija sooviks on sinna paigaldada erinevatele vanusegruppidele mõeldud atraktsioone.

Puhkeala ehitatakse välja etapiliselt.

Esimeses etapis rajatakse väikelastele mõeldud mänguväljak 700 m² suurusel alal, millele paigaldatakse inventarina katusealune või mängupaviljon, liivakast, vedru- ja kaalukiik, liumägi ning ronimissein. Eelnimetatud ala rajamine on fikseeritud 27.01.2021 sõlmitud kolmepoolses lepingus (p.3.1.1.1), mis on sõlmitud Kohila Vallavalitsuse, Andrus Saare ja detailplaneeringu koostaja Valtu Projekt OÜ vahel.

Teises etapis rajatakse kolmanda sektori või omavalitsuse poolt ülejäänud, noortele ja täiskasvanutele mõeldud mänguväljak, 3400 m² suurusel alal (kokku 4100 m²). Sellele alale rajatakse erinevad palliplatsid, kiige, lipumast, pingid ja välikäimla.

Atraktsioonide turvaala täidetakse osaliselt liiva või koorepuruga. Elektrivarustuse ja piirdeaia rajamise otstarbekus otsustatakse töö käigus. Pähklimetsa tänavavalgustus jääb puhkealast ~30..40 m kaugusele.

Sõiduautode parkimiseks rajatakse mänguväljaku vastas Pähklimetsa tänava äärde 3,5 m laiune teekatendi laiendus 20 m pikkuses lõigus.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- istutada uushaljastust, arvestades paiknevate kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega, elektriliini kaitsevööndis on lubatud ainult madalhaljastus;
- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.

Uute insenervõrkude rajamisel teha kaevetöid võimalusel sellisel, 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. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

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

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

8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, seetõttu ei ole vajalik ala oluline täitmine (pinnase tõstmine).

Planeeringuala maapinna kalle on Pähklimetsa teelt lääne suunas. Suurim abs kõrgus on planeeritud ristmikul 64.06, madalam lääneküljes 62.85.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud elamute ja ligipääsutee kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik ± 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitatav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast vähemalt 30 cm kõrgem pind.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatud puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.14 Maastikuilme

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

Planeering järgib valla üldplaneeringus ning detailplaneeringu lähteülesandes esitatud põhimõtteid, detailplaneeringu lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Elamukrundi suuruseks on minimaalselt 1500 m². Suurim lubatud ehitusalune pind 1500..1800 m² suurusega elamumaa kinnistutel on 300 m², suurematel kinnistutel on see 350 m². Ehitisealune pindala jääb kuni 20% kinnistu pindalast.

Lubatud on ehitada elamu koos kahe kõrvalhoonega. Hoonestuse kavandamisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi, kinnistute suurust ning selle õuealade eristamist ja traditsioonilist arhitektuuri.

Teede ääres säilitatakse või rajatakse müratõkke- ja kaitsehaljastus võimaldamaks elamukruntidele privaatsust ning suurendamiseks ala looduslähedast miljööd.

8.15 Tuleohutuse tagamine

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

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

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

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

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

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

Piirkonna olemasolevate ja planeeritavate hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², tuletõkkesektsioonide piirpindala on alla 800 m². Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 1 h.

Ühe tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus:

$$10 \times 1 \times 60 \times 60 = 36\,000 \text{ l} = 36 \text{ m}^3.$$

Tulekustutusvee saamisvõimalused vt. p. 8.10.2.

8.16 Servituutide seadmise vajadus

Mastimaa maaüksusel (31701:001:1094) ja Pähklimeetsa tänava maaüksusel (31701:001:0908) on seatud 6,0 m laiune tee-servituut Hepneri maaüksuse (31701:001:0480) igakordse omaniku kasuks. Servituudi ala on kantud detailplaneeringu põhijoonisele DP-3.

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid,

pingid jne.);

- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- kavandatud on atraktiivne maastikukujundus.

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajätmist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

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

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja 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 projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistumisele 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.

11. Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Avalikult kasutatava tee (krunt pos.14, Pihlapuu tn) ja teega seonduvate rajatiste, haljastuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee (krunt pos.14, Pihlapuu tn) ja teega seonduvad rajatised, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.

- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa (krunt pos.14, Pihlapuu tn) 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.

- Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee (krunt pos.14, Pihlapuu tn) valmimisel sõlmitakse kas eratee avaliku kasutamise leping ehitusseadustiku § 94 alusel või nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Eratee avaliku kasutamise lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus ja teehoiukulude kandja. Hüvitist eratee omanikule Vald tasuma ei pea.

- Detailplaneeringuga ettenähtud krundile või kruntidele hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi ja Vald ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud detailplaneeringu järgsete kruntide teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.

- Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui detailplaneeringu järgseid krunde teenindava avalikult kasutatav tee (krunt pos.14, Pihlapuu tn) ja teega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, reoveekanaliseerimis- torustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.

Arendaja kohustub viie aasta jooksul oma vahendite arvelt sisustama inventariga Mastimaa kinnistu osale planeeritava mänguväljaku. Mänguväljaku ala on 700 m² suurune. Viie aasta pikkust perioodi hakatakse lugema pärast detailplaneeringu kehtestamise otsuse jõustumist.