

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:

- OÜ Sangva taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kohila Vallavolikogu 25.11.2019 otsus nr 281 "Detailplaneeringu algatamine";
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad 25.11.2019.a
- Kohila Valla Üldplaneering – kehtestatud 20.07.2006.a. otsusega nr.86;
- OÜ Sangva ja Kohila valla vahel sõlmitud finantseerimisleping;
- 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 OÜ Rapla Maamöödubüroo (tegevusliitsents nr.613MA, 09.08.2011) poolt 2019. aasta juunikuus koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. 19-0074).

2019 aastal alustati piirkonna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide väljaehitamist, mis on detailplaneeringu koostamise protsessi oluliselt mõjutanud. 2020 aasta septembrikuus väljastas trasside valdaja Kohila Maja koos tehniliste tingimustega ka väljaehitatud trasside teostusjoonised. Teostusjooniste koostaja S&E Geodeesia, töö teostamise aeg august 2020.

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 OÜ Sangva.

Kohila valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve ühepere- ja ridaelamumaa.

Detailplaneeringuga määratakse:

- 20 üksikelamu maa (7 kinnistut Põhjapargi alal ja 13 kinnistut Lõunapargi alal) 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 tuleohutuskujud,
- tänavate 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 piiritlemine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud varasema planeeringu käigus kogutud elanike arvamuste ja ettepanekutega. Nt. Kurtna ja Kaldaääre tee ääres paiknevatele kinnistutele kohustusliku kaitsehaljastusvööndi rajamine ja võimalusel säilitamine, ligipääsetavus üldkasutusse jäävatele metsaaladele nii Põhjapargi kui Lõunapargi osas, samuti ühilduvus jalgsipääsuga Kaldaääre haljasalaga, perspektiivsele jalgteele Kurtna tee ääres kinnistute eraldamine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Vilivere külas Kurtna tee edelaküljel mõlemal pool Kaldaääre teed endiste aiandusühistute vahele jääval osaliselt metsastatud alal, osaliselt lageraie alal.

Planeeritud maa-ala koosnes algselt ühest liivakellakujulisest maatulundusmaa kinnistust (Vilipere 31701:001:2486) suurusega 8,07 ha (vt. lisa 1). 2006.a kehtestatud detailplaneeringuga oli planeeritud 3 ridaelamukrunti, 3 kaksikelamu krunti, 7 üksikelamukrunti, 6 kinnistut tehnorajatistele ja 5 liiklusmaa krunti, neist 3 sõiduteedele ja 2 kergliiklusteele (vt lisa 2). Peale detailplaneeringu kehtestamist 2006.a mõõdeti planeeritud uued kinnistud välja, muud arendustegevust alal ei ole toimunud.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletakse parema mõistetavuse osas endist Vilipere kinnistut kahe osana: põhjapoolne osa **Põhjapargi** ja lõunapoolne osa **Lõunapargi**, mida poolitab kehtiva detailplaneeringu järgselt moodustatud **Kaldaääre tee L1** katastriüksus (kat.tunnus 31701:001:0364), mida ei ole kavas ümber planeerida.

Tunnus	Aadress	Sihtotstarve	Osakaal %	Pindala m ²
Põhjapargi (pindala kokku – 28 938 m²) osas paiknevad olemasolevad kinnistud:				
31701:001:0335	Põhja tn 2	Elamumaa	100	1444
31701:001:0336	Põhja tn 4	Elamumaa	100	3074
31701:001:0337	Põhja tn 6	Elamumaa	100	1957
31701:001:0338	Põhja tn 5	Elamumaa	100	2111
31701:001:0339	Põhja tn 3	Elamumaa	100	1794
31701:001:0341	Põhja tn 1	Elamumaa	100	1655
31701:001:0351	Põhjapargi	Üldkasutatav maa	100	14150
31701:001:0354	Põhja tänav	Transpordimaa	100	1898
31701:001:0357	Põhja põik	Transpordimaa	100	175
31701:001:0352	Vilipere	Transpordimaa	100	221
31701:001:0362	Põhja veehoidla	Tootmismaa	100	207
31701:001:0363	Põhjamahuti	Tootmismaa	100	203
31701:001:0364	Alajaama	Tootmismaa	100	49

Lõunapargi (pindala kokku 50 458 m²) osas paiknevad olemasolevad kinnistud:

31701:001:0342	Luite tn 2	Elamumaa	100	2252
31701:001:0343	Luite tn 4	Elamumaa	100	2699
31701:001:0344	Luite tn 6	Elamumaa	100	2492
31701:001:0345	Luite tn 8	Elamumaa	100	2060

31701:001:0346	Luite tn 5	Elamumaa	100	2580
31701:001:0347	Luite tn 3	Elamumaa	100	3023
31701:001:0348	Luite tn 1	Elamumaa	100	2233
31701:001:0349	Lõunapargi	Üldkasutatav maa	100	29188
31701:001:0355	Luite tänav	Transpordimaa	100	2442
31701:001:0356	Luite põik	Transpordimaa	100	228
31701:001:0358	Pumpla	Tootmismaa	100	856
31701:001:0359	Lõunamahuti	Tootmismaa	100	202
31701:001:0361	Lõuna veehoidla	Tootmismaa	100	203

Põhjapargi ja Lõunapargi vahel paiknev säiluv kinnistu:

31701:001:0353	Kaldaääre tee L1	Transpordimaa	100	1121
----------------	------------------	---------------	-----	------

Kokku on detailplaneeringu ala suurus 80 517 m²

Planeeritaval alal paikneb 10 kV elektriõhuliin, muud kommunikatsioonid detailplaneeringu algatamise ajal puudusid. 2019 aasta lõpus alustati Vilivere küla ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide väljaehitamist, etapi tööde lõpp 2020 aasta september.

2006. aastal teostatud dendroloogiline uuringu kohaselt on metsastunud ala kahjustatud, põhjapoolisel alal on peetud otstarbekaks teostada lageraie, lõunapoolisel alal sanitaar- ja harvendusraie. Käesolevaks ajaks on raie osaliselt teostatud.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Juurdepäas planeeringualale on põhja poolt Viljandi maanteelt ning lõuna poolt läbi Kohila alevi. Kaugus Tallinnast on 30 km, Kohila alevist 5 km, Kiisa alevikust 8 km, Saku alevikust 16 km, Kurtna küla keskusest 4 km ja Vilivere raudteejaamast 0,7 km.

Planeeringuala ümbritsevad Kalda, Metskodu ja Kariste endised aiandusühistud. Planeeringuala kontaktvööndis on väljakujunenud tänavatevõrk, iseloomulikud on tupiktänavad.

Kontaktvööndi hoonestus on küllalt erinäoline, erineb arhitektuurilt ja suuruselt. Osa varasemalt hooajalise kasutusega suvilatest on ümber ehitatud võimaldamaks aastaringset elamist, seetõttu kasvab pidevalt püsielanike arv. Elamud on valdavalt kaldkatusega, hoonetel puudub ühtne ehitusjoon. Iseloomulikud on hekid, osad kinnistud on piiratud piirdeaiaga. Nõukogude ajal rajatud aiandusühistute ehitustegevus on olnud kontrollimatu. Mitmed alaga piirnevad kinnistud on oma hooneid, piirdeaeda, haljastust, (ka prügihunnikuid, välikäimlaid) jms rajanud väljapoole oma kinnistu piire. Ilmselt on praegu OÜ-le Sangva kuuluvat maad peetud seni eikellegimaaks.

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%.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

Põhjapargi:

- loodest	Metsakodu tn 38 (31703:001:0700) elamumaa 100%
	Metsakodu tn 36 (31703:001:0690) elamumaa 100%
	Metsakodu tn 34 (31703:001:0680) elamumaa 100%
	Metsakodu tn 30 (31703:001:0660) elamumaa 100%

- edelast Hundinua tn 3 (31703:002:0010) elamumaa 100%
Hundinua tänav (31701:001:0842) transpordimaa 100%
Hundinua tn 6 (31703:002:0020) elamumaa 100%
Vesikupu tn 5 (31701:001:0857) elamumaa 100%
Vesikupu tänav (31701:001:0842) transpordimaa 100%
Vesikupu tn 8 (31703:002:0060) elamumaa 100%
Vesiroosi tn 7 (31703:002:0120) elamumaa 100%
Vesiroosi tänav (31701:001:0849) transpordimaa 100%
Vesiroosi tn 12 (31703:002:0130) elamumaa 100%
Vesiroosi tn 10 (31703:002:0600) elamumaa 100%
Kaldaääre tee L2 (31701:001:0851) transpordimaa 100%
- kagust Kaldaääre tee L1 (31701:001:0353) transpordimaa 100%
(kuulub planeeringualasse)
- kirdest Kurtna tee L3 (31701:001:0917) transpordimaa 100%

Lõunapargi:

- loodest Kaldaääre tee L1 (31701:001:0353) transpordimaa 100%
(kuulub planeeringualasse)
- edelast Kaldaääre tee 26 (31703:002:0550) elamumaa 100%
Kaldaääre tee 24 (31703:002:0541) elamumaa 100%
Kaldaääre kraav /31701:001:0977) üldmaa 100%
Kaldaääre tee 22 (31703:002:0530) elamumaa 100%
Kaldaääre tee 20 (31703:002:0521) elamumaa 100%
Kaldaääre tee 18 (31703:002:0511) elamumaa 100%
Kaldaääre tee 16 (31703:002:0581) elamumaa 100%
Vooluveekogu ETAK ID 2312790
Kaldaääre tee 14 (31703:002:0500) elamumaa 100%
Kaldaääre tee 12 (31703:002:0490) elamumaa 100%
- kagust Kaldaääre haljasala (31701:001:0975) üldmaa 100%
Kõrkja tn 3 (31703:002:0440) elamumaa 100%
Kõrkja tänav (31701:001:0841) transpordimaa 100%
Kõrkja tn 4 (31703:002:0431) elamumaa 100%
Kõrkja tn 2 (31703:002:0571) elamumaa 100%
- idast Vardi metskond 129 (31701:002:0424) maatulundusmaa 100%
- kirdest Kurtna tee L5 (31701:001:0838) transpordimaa 100%
Kurtna tee L4 (31701:001:0572) transpordimaa 100%

5. Kehtivad piirangud ja kitsendused

Detailplaneeringu alal kehtivad järgmised piirangud ja kitsendused (Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi):

- teekaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- osaliselt olemasolevate naaberkinnistute puurkaevude (PRK0030836 ja PRK0018194) kaitsetsoonid 50 m (planeeritud uued hoonestusalad ei ulatu eelnimetatud kaevude kaitsetsoonideni);
- 10 kV elektri õhuliini kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 10 m;

- Lõunapargi kinnistu põhjaosas maksimaalselt 0...30 x 100 m suuruse alana Keila jõe ranna ja kalda piiranguvöönd 100 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 väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted).

Planeeringualal kehtib Kohila Vallavolikogu 31.10.2006 otsusega nr 102 kehtestatud Vilipere kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu koostas 2005. aastal OÜ ASE Projekteerimise Büroo, töö nr. PL-04-05/DP maa-ala endise omaniku Vilipere OÜ tellimisel. Tegemist oli üldplaneeringut järgiva detailplaneeringuga.

Alal kehtivat planeeringut on asunud ellu viima, planeeringukohased katastriüksused on moodustatud. 2006.a kehtestatud detailplaneeringuga oli planeeritud 3 ridaelamukrunti, 3 kaksikelamu krunti, 7 üksikelamukrunti, 6 kinnistut tehnoarajatistele ja 5 liiklusmaa krunti, neist 3 sõiduteedele ja 2 kergliiklusteele (vt lisa 2). Peale detailplaneeringu kehtestamist 2006.a mõõdeti planeeritud uued kinnistud välja, muud arendustegevust alal ei ole toimunud.

Planeeritava ala naabruses ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine

Vastavalt 25. november 2019 nr 281 Kohila Vallavalitsuse korraldusele Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine Lisa 1 Kohila Vallavalitsus 25.11.2019.a korraldusele nr 281 Rapla maakond, Kohila vald, Vilivere küla Põhjaapargi, Lõunapargi ja lähiala katastriüksuste detailplaneering lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 008/19 IV pole keskkonnamõju strateegilise hindamine vajalik.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 2 alusel. 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 eelhindang.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus põhimõtteliselt KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla (so infrastruktuuri ehitamine või kasutamine). Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist elurajooni arendamisel. Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, Kohila Vallavalitsusele teadaolevale informatsioonile, Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulist mõju võiks avaldada. Kõigi olemasolevate kitsendustega (vt p 3.8) on planeerimisel arvestatud.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

OÜ Sangva omandas maa-ala 2008 aastal. Kinnistute omaniku OÜ Sangva sooviks on 2006.a. kehtestatud detailplaneering muuta kehtetuks kuna ei näe nõudlust rida- ja

paarismajade ehitamiseks antud piirkonnas. Samuti on Kohila valla poolt Vilivere küla piirkonnas rajamisel ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrgud, mistõttu puudub vajadus kehtiva detailplaneeringu järgse puurkaevu väljaehitamiseks, samuti reoveemahutite paigaldamiseks ning kõigile neile eraldi kinnistute moodustamiseks. Samuti ei vasta kehtestatud planeeringulahendus Tuleohutusnõuetes (EVS 812-7:2018 14.1.9) väljatoodule, et juurdepääsuks päästevahenditele tuleks arvestada päästetehnika (põhiauto ja paakauto) pikkuseks 8,5 m ja pööderaadiuseks 18,5 m, see eeldab vähemalt 40 m laiust tagasipöörde ala ning 2006.a. kehtestatud detailplaneering ei võimalda seega planeeritud kinnistute tuleohutuse tagamist.

OÜ Sangva sooviks on ümber kruntida planeeringualale jäävad katastriüksused ning määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeritud haljasalad, kus istutatakse uus kõrghaljastus, jäävad ühiskasutusse rekreatsioonivõimaluse tagamiseks ümberkaudsetele elanikele.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus järgib üldplaneeringu põhimõtteid.

8.2 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevatest kinnistutest vt.punkt 3

Põhjapargi pindala 28 938 m²

Lõunapargi pindala 50 458 m²

Säiluv Kaldaääre tee L1 (31701:001:0364) 1121 m²

Kokku planeeringuala pindala 80 517 m²

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Detail-planeeringuga antav osakaal% sihtotstarve,	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood	Planeeritud suurus
Põhjapargi			
Krunt nr. 1 Põhjapargi tn 2	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2103
Krunt nr. 2 Põhjapargi tn 4	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2030
Krunt nr. 3 Põhjapargi tn 1	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2198
Krunt nr. 4 Põhjapargi tn 3	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2017
Krunt nr. 5 Põhjapargi tn 5	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2180
Krunt nr. 6	EP 100%	Elamumaa E 100%	

Põhjapargi tn 7	Üksikelamu maa	001	2062
Krunt nr. 7 Põhjapargi tn 9	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2086
Krunt nr. 8 Põhjapargi	HL 100% Looduslik maa	Üldmaa Üm 100%	9018
Krunt nr. 9 Põhjapargi tänav	LT 100% Tee ja tänav maa	Transpordimaa L 100% 007	3891
Krunt nr. 10 Kurtna kergtee L1	LK 100% Kergliiklusmaa	Transpordimaa L 100% 007	622
Krunt nr. 11 Kurtna kergtee L2	LK 100% Kergliiklusmaa	Transpordimaa L 100% 007	731
Lõunapargi			
Krunt nr. 12 Lõunapargi tn 2	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2246
Krunt nr. 13 Lõunapargi tn 4	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2016
Krunt nr. 14 Lõunapargi tn 6	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2448
Krunt nr. 15 Lõunapargi tn 8	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2009
Krunt nr. 16 Lõunapargi tn 10	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2009
Krunt nr. 17 Lõunapargi tn 1	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2068
Krunt nr. 18 Lõunapargi tn 3	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2007
Krunt nr. 19 Lõunapargi tn 5	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2068
Krunt nr. 20 Lõunapargi tn 7	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2068
Krunt nr. 21	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2422

Lõunapargi tn 18			
Krunt nr. 22 Lõunapargi tn 16	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2481
Krunt nr. 23 Lõunapargi tn 14	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2314
Krunt nr. 24 Lõunapargi tn 12	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% 001	2394
Krunt nr. 25 Lõunapargi	HL 100% Looduslik maa	Üldmaa Üm 100% 017	16 057
Krunt nr. 26 Lõunapargi tänav	LT 100% Tee ja tänav maa	Transpordimaa L 100% 007	5118
Krunt nr. 27 Kurtna kergtee L3	LK 100% Kergliiklusmaa	Transpordimaa L 100% 007	733
Krunt nr. 28 31701:001:0364 Kaldaääre tee L1	Ei muudeta		1121

Detailplaneeringus on kruntidele tehtud aadressi ettepanek, kus põhjapoolses osas on aadressid antud Põhjapargi tänav järgi ning lõunapoolses osas Lõunapargi tänav järgi.

Kaldaääre L1 katastriüksus (31701:001:0364) säilib olemasolevates piirides olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbe ja aadressiga.

Planeeringuala (80 517 m²) jaotus detailplaneeringu sihotstarbe järgi:

Üksikelamumaa EP kokku – 43 226 m² - 54% planeeringualast
Looduslik haljasmaa HL kokku – 25 057 m² - 31% planeeringualast
Tee ja tänav maa LT kokku – 10130 m² - 12% planeeringualast
Kergliiklusmaa LK kokku – 2086 m² - 3% planeeringualast

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

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine. Saavutamaks kruntidele suuremat privaatsust on planeeritavate tänavate poolset ehituskeeluala laiendatud 6 m-ni. Kurtna ja Kaldaääre teega piirnevatel krundikülgedel on ehituskeeluala laiuseks 12 m, sellele alale nähakse ette rajada (või säilitada) kohustuslik kaitsehaljastuse vöönd. Lõunapargi planeeritavate kinnistutega kagust piirnevatel naaberkinnistutel Kõrkja tn 2, 4 ja 3 on varasemalt

majandusabihooned rajatud krundi piirile, seetõttu on seelses lõigus ehituskeeluala laiuseks 8 m.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamute, majapidamisabihoone ja krundisiseste teede asukohad on tinglikud. 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 ehitusalune pind	Täisehitus %
Põhjapargi					
Krunt nr. 1 Põhjapargi tn 2	EP 100%	2103	1 põhihoone-11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet-12744 elamu abihoone	300 m ²	14%
Krunt nr. 2 Põhjapargi tn 4	EP 100%	2030	1 põhihoone-11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet-12744 elamu abihoone	300 m ²	15%
Krunt nr. 3 Põhjapargi tn 1	EP 100%	2198	1 põhihoone-11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet-12744 elamu abihoone	300 m ²	14%
Krunt nr. 4 Põhjapargi tn 3	EP 100%	2017	1 põhihoone-11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet-12744 elamu abihoone	300 m ²	15%
Krunt nr. 5 Põhjapargi tn 5	EP 100%	2180	1 põhihoone-11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet-12744 elamu abihoone	300 m ²	14%

Krunt nr. 6 Põhjapargi tn 7	EP 100%	2062	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	15%
Krunt nr. 7 Põhjapargi tn 9	EP 100%	2086	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	14%
Krunt nr. 8 Põhjapargi	HL 100%	9018	-	-	-
Krunt nr. 9 Põhjapargi tänav	LT 100%	3891	-	-	-
Krunt nr. 10 Kurtna kergtee L1	LK 100%	622	-	-	-
Krunt nr. 11 Kurtna kergtee L2	LK 100%	731	-	-	-
Lõunapargi					
Krunt nr. 12 Lõunapargi tn 2	EP 100%	2246	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	15%
Krunt nr. 13 Lõunapargi tn 4	EP 100%	2016	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	15%
Krunt nr. 14 Lõunapargi tn 6	EP 100%	2448	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	14%
Krunt nr. 15 Lõunapargi tn 8	EP 100%	2009	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet-	300 m ²	15%

			12744 elamu abihoone		
Krunt nr. 16 Lõunapargi tn 10	EP 100%	2009	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	15%
Krunt nr. 17 Lõunapargi tn 1	EP 100%	2068	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	15%
Krunt nr. 18 Lõunapargi tn 3	EP 100%	2007	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	15%
Krunt nr. 19 Lõunapargi tn 5	EP 100%	2068	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	15%
Krunt nr. 20 Lõunapargi tn 7	EP 100%	2068	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	15%
Krunt nr. 21 Lõunapargi tn 18	EP 100%	2422	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	14%
Krunt nr. 22 Lõunapargi tn 16	EP 100%	2481	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	14%
Krunt nr. 23 Lõunapargi tn 14	EP 100%	2314	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m ²	15%
Krunt nr. 24	EP 100%		1 põhihoone-	350 m ²	

Lõunapargi tn 12		2394	11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone		15%
Krunt nr. 25 Lõunapargi	HL 100%	16 057	-	-	-
Krunt nr. 26 Lõunapargi tänav	LT 100%	5118	-	-	-
Krunt nr. 27 Kurtna kergtee L3	LK 100%	733	-	-	-
Krunt nr. 28 31701:001:0364 Kaldaääre tee L1	Ei muudeta	1121	-	-	-

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 täisehituseprotsent on maksimaalselt 15%. Põhjapargi kinnistutel on maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 300 m², Lõunapargi suurematel kinnistutel on maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 350 m², väiksematel 300 m².

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

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

Uute hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt olemasolevate või planeeritud tänavatega. Elamud on lubatud ehitada ühe- või kahepoolse viilkatusega, lubatud piiratud hulk katusekaldeid: nt. 30° ja 45°, harjakõrgus maapinnast maksimaalselt 9 m. Kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud maksimaalne harjakõrgus maapinnast 7 m. Lubatud on kasutada piiratud arv katusekaldeid korruga ning kõrvuti asetsevate hoonete puhul tuleb vältida väikseid katusekallete erinevusi või suurt kallete vahelduvust. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Kohila vallaarhitektiga.

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 naaberkiinnistute piiretega katkematu joone;
- piirete rajamisel tagada nähtavus tänava-ristmikel.

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 veealade 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	2007...2394 m ²
Suurim lubatud korruselisus	Suurim täiskorruste arv 2	Max 2 täiskorrust
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	9m, kõrvalhoonel 7m
Suurim hoonete arv krundil	-	1 põhihoone (elamu) 2 kõrvalhoonet (majapidamisabihoonet)
Lubatud katusetüübid ja kalded		Piiratud arv katusekaldeid ja katuse värvitoone, kõrvuti asetsevate hoonete puhul vältida väikseid katusekallete erinevusi või suurt kallete vaheldumist
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	-	8 m
Hoonestusala kaugus naaberkiinnistu piirist	-	Min 4 m
Maksimaalne ehitusalune pind	-	300 m ² , 350 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	15%
Piirdeaia maksimaalne	-	1,5 m

kõrgus		
Parkimiskohtade arv ühe üksikelamu kohta	-	3 sõiduautot oma krundi piires (2 elanikele, 1 külaliskoht)
Veevarustus, kanalisatsioon	Olemasolevad tiheasustusalad tuleb üle viia ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemile	2020 aastal väljaehitatud piirkonna ühisveevärk, kanalisatsioon, tuletõrjevesi magistraalorustikule rajatud hüdrantide baasil
Rekreatsioonimaa	% alast peab jääma ühiskasutuses olevaks rekreatsioonimaaks	Ühiskasutuses olevaks rekreatsioonimaaks on 32% planeeritavast maast
Kõrghaljastus	-	Säilitatakse väärtuslik ja terve kõrghaljastus, rajatakse raietega likvideeritud üldkasutatvatel aladel uus kõrghaljastus

Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Vilivere külla pääseb põhja poolt ligi Viljandi maanteelt ning lõuna poolt läbi Kohila alevi. Ligipääs alale on Kurtna ja Kaldaääre teelt, mahasõite rajatud ei ole. Nii Kurtna kui ka Kaldaääre tee on kruuskattega vallateed, mille kaitsevööndi ulatuseks on 20 m äärmise sõiduraja teljest. Vallateede tolmuwabaks ehitamine toimub vastavalt valla teehoiukavale.

Planeeringulahenduses nähakse ette nii põhja- kui ka lõunapoolses osas uue tänava rajamine ringteena ilma tagasipöördekohtadeta. See võimaldab sujuvat ligipääsu nii päästeteenistuse kui ka teenindavale transpordile nt. jäätmeveoks kõikide elamukruntideni.

Põhjapargi tänavale pääseb Kurtna ja Kaldaääre teelt, Lõunapargi tänavale Kurtna teelt. Tee maa-ala laiuseks on planeeritud 12 m, asfaltbetoonkattega sõidutee laiuseks on planeeritud 4,5 m. Planeeritud tänava äärde eraldi jalgteed ei rajata. Piirkiiruseks on Lõuna- ja Põhjapargi tänaval õuealadele sobilik kiirus 10..20 km/h. Juurdepääsud tänavalt üksikelamukruntideni täpsustatakse hoonete ehitusprojektides, nurgapealsetel kruntidel on pakutud ka alternatiivne võimalus juurdepääsuks.

Kurtna tee äärde on planeeringuga eraldatud ~5 m laiused kinnistud perspektiivse jalgteed rajamiseks. Kaldaääre tee äärde eraldi kinnistut ei ole planeeritud kuna olemasoleva Kaldaääre tee L2 tee maa-ala laiuseks on ainult 5,1 m, mis ei võimalda sinna eraldi jalgteed rajamist. Olemasoleva Kaldaääre tee L1, mis poolitab planeeringuala ning on tee L2 jätkuks, maa-ala laiuseks on 12 m ning seal paiknevad mõlemal teeküljel kraavid. Perspektiivselt võib üldkasutatava Lõunapargi osa Kaldaääre tee L1-ga külgnevale lõigule jalgteed rajada või kasutada jalgsi liikumiseks metsaradu.

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. Krundisisesete teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada murukivi, dekoratiivset killustikku või betoonsillutist.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Kuivenduskraavid paiknevad Põhja- ja läänepoolsetel, Lõunapargi läänepoolsetel ning mõlemal pool Kaldaääre teed. Kõik kuivenduskraavid paiknevad üldkasutataval maal. Kuivenduskraavid puhastatakse, vajadusel süvendatakse või pikendatakse.

Kohtades, kus planeeritud teed lõikuvad kraaviga, paigaldatakse tee alla trupp, Lõunapargi metsaraja lõikumisel kraaviga tuleb ehitada jalakäijatele sild üle kraavi.

Ala külgneb kirdest maaparandussüsteemiga Vetuka 2.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Kaldaääre tee ja Põhja- ja läänepoolsete Kurtna tee ääres paikneb 10kV elektriõhuliin (Nõela:Kohila). Telekommunikatsioonirajatised piirkonnas puuduvad.

Seni olid piirkonna vee- ja kanalisatsiooni lahendused lokaalsed. Kunagi hooajalise kasutusega suvilatel on rajatud suurkaevud individuaalselt või naabritega kahasse, reovee kogumislahendused on lokaalsed.

2019 aastal alustati Vilivere piirkonna ühisveevärgi- ja reoveekanalisatsioonitorustike ja Aespa – Vilivere transiitorustike ehitustöödega, tööde lõpptähtajaks on planeeritud 2021 aasta lõpp.

Detailplaneeringu koostamise ajal teostati eelnimetatud ehitustöid Kurtna ja Kaldaääre teel (vt.fotod aprill 2020).

25.09. 2020 väljastas Vilivere küla vee- ja kanalisatsioonivõrkude valdaja Kohila Maja OÜ "Tehnilised tingimused Põhja- ja Lõunapargi kinnistute arendusala ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide projekteerimiseks", vt. III Lisad III-II Tehnilised tingimused p.3. Eelnimetatud dokument on 19 lehekülje pikkune ja see on käesoleva detailplaneeringu osa. Tehniliste tingimuste kogu sisu pole käesolevas seletuskirjas ümber kirjutatud.

Tehniliste tingimustega koos väljastati "Vee ja kanalisatsioonitrasside teostusjoonis Vilivere küla Osa II" projektist "Aespa ja Vilivere ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamise-projekteerimistööde I etapi" kohta. Teostusjoonise koostaja S&E Geodeesia OÜ, tööde teostamise aeg 02.08.2020, töö nr TJ-23/2020 Teostusjoonis on esitatud planeeringu lisamaterjalides.

Kuna detailplaneeringu algatamise järgselt 2019.a. koostatud geodeetiline alusplaan ei kajasta 2020 välja ehitatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrke, on nimetatud võrgud on üle kantud detailplaneeringu koostaja poolt planeeringu alusplaanile.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade ehitusprojektides. 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 on lahendatud planeeritava ala veevarustus vastavalt piirkonda teenindava OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele v.a 25.09.2020. Vt. ka punkt 8.10 Üldist.

DP ala eeldatavad tarbimiskogused on 8,0 m³/d (Qkesk) ja 8,8 m³/d (Qmax).

Kinnistute veevarustuseks on planeeritud tänavate alale ringistatud veetorustike süsteem, mis ühendatakse rajatud ühisveevärgi torustikuga Kurtna teel ja Vesiroosi teel, rajades selleks vastavad ühenduskaevud peatorustikule. Vastavate maakraanide ja/või siibrikaevude lahendus tuleb eraldi kokku leppida projekteerimistöode käigus.

Ühisveevärgi torustik tuleb projekteerida ja ehitada DN 110 PE või PP plasttorudest, nominaalrõhule PN 10 ning markeerida kontrolltraadiga varustatud märklindiga.

Igale kinnistule rajada vahetult kinnistupiirile veevarustuse liitumispunkt 1 m väljaspool kinnistu piiri. Liitumispunktid ühisveevärgiga liitumiseks projekteerida avalikult kasutatavale maale. Iga kinnistu liitumispunktiks on maakraan DN25. Ühele kinnistule mitme liitumispunkti rajamine on keelatud.

Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.

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

8.10.2 Tulekustutusvesi

Detailplaneeringuga lahendatakse ala tuletõrje veevarustus vastavalt piirkonda teenindava OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele v.a 25.09.2020. Vt. ka punkt 8.10 Üldist.

Tuletõrjevee saamine on lahendatud magistraalitorustikule rajatavate hüdrantide baasil. Hüdrantide asukohad on näidatud joonistel DP-3 ja DP-5.

8.10.3 Kanalisatsioon

Detailplaneeringuga lahendatakse ala kanalisatsioon vastavalt piirkonda teenindava OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele v.a 25.09.2020. Vt. ka punkt 8.10 Üldist.

DP ala eeldatavad kanaliseeritava reovee kogused on 8,0 m³/d (Qkesk) ja 8,8 m³/d (Qmax).

Kinnistute reovee ärajuhtimiseks on planeeritud tänavate alale iseoolne ja osaliselt pumbatav kanalisatsioonitorustike süsteem, mis ühendatakse rajatud ühiskanalisatsiooni torustikuga Kariste teel ja Vesiroosi teel paiknevate kanalisatsiooni torustikega. Olemasolevate torustike kõrgused ei võimalda osade kinnistute reovett ära juhtida üksnes iseoolsete lahendustega, osaliselt tuleb kanaliseerida surveisel teel.

Iseoolne ühiskanalisatsioonitorustik tuleb projekteerida ja ehitada minimaalselt DN 160 PVC või PP plasttorudest SN8, ja surveisel torustikud vastavalt projektlahendis näidatud dimensioneerimisele, PE või PP torudest nominaalrõhule PN 10 ning markeerida kontrolltraadiga varustatud märklindiga.

Igale kinnistule on planeeritud liitumispunkt (kuni 1m väljaspool kinnistu piiri) reovete ärajuhtimiseks. Liitumispunktid (kaevud) ühiskanalisatsiooniga tuleb projekteerida ja ehitada avalikult kasutatavale maale.

Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine on keelatud.

Maksimaalne lubatud paisutuskõrgus liitumispunktis on liitumiskaevu kaane kõrgusmärk + 100 mm.

Kinnistute reoveekogumine kogumiskaevudega on keelatud.

8.10.4 Sademeveed

Detailplaneeringuga lahendatakse ala sademevee kanalisatsioon vastavalt piirkonda

teenindava OÜ Kohila Maja tehnilistele tingimustele. Vt. punkt 8.10 Üldist.

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse oma kinnistu pinnasesse või juhitakse olemasolevasse lahtisesse kraavi või läbi restkaevude seda asendavasse kuivendustorustikku. 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 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 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

Kaldaääre tee ja Põhjapargi osaga külgneva Kurtna tee ääres paikneb 10kV elektriliin (Nõela:Koh).

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 27.07.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 352018.

Kurtna tee põhjapoolsel küljel paiknevast Projekti alajaamast on ringtoiteliinina planeeritud 0,4 kV maakaabelliinid uute objektideni (elamukrundid, kanalisatsioonipumpla).

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Põhiliselt kahekohalised liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriabliite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud.

Elektriabliite kaitsetsoonidesse ei ole planeeritud teisi kommunikatsioone.

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

Planeeritavate Põhjapargi ja Lõunapargi tänavate äärde nähakse ette tänavavalgustus. Kaldaääre ja Kurtna tee äärset tänavavalgustust käesolev detailplaneering ei lahenda.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringualale taotleti telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt. 09.06.2020 aastal väljastatud tehnilistes tingimustes nr 33879967 teatab Telia AS, et detailplaneeringuga haarataval alal puuduvad Telia Eesti AS-le kuuluvad siderajatised. Alternatiivina pakutakse klientidele võimalust liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust. Liitumise otsustab iga

planeeritava kinnistu omanik individuaalselt.

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 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;
- tolmuwabade 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 projekteerimistöde 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

Suvila- ja majaomanikele, kes on seadusevastaselt oma ehitiste, piirdeaedade, ladustus- või prüghunnikutega käesoleva planeeringulahenduse järgi OÜ-le Sangva kuuluvale maale tunginud, tehakse ülesandeks need likvideerida nii praeguste kui ka tulevaste elanike huvides. Heakorrastatavad alad, kuhu on planeeritud istutada uus kõrghaljastus, jäävad ühiselt kasutatavaks puhke- ja virgestustegevuseks.

2006 aastal kehtestatud detailplaneeringu mahus teostati AS Andressel poolt ala dendroloogiline uuring, mis nägi ette tugevat harvendus- ja sanitaarraiet, haigusest kahjustunud alal ka lageraiet. Vahepealsete aastate jooksul oli haigestunud ja maharaiutud metsaala osakaal suurenenud, seetõttu on suurel osal planeeringualast teostatud lageraie. Detailplaneeringuga nähakse ette võimalikult palju olemasoleva terve ja väärtusliku kõrghaljastuse säilitamist ning haljasaladele uute puude istutamist.

Teega külgnevatel kruntidel on kohustuslik müratökkehaljastuse võõndi laiusega ~10..12 m rajamine või säilitamine. 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 naaberkiinnistute suhtes.

Olemasoleva ja istutava kõrghaljastusega ala Lõuna- ja Põhja-pargi kinnistutel on üldkasutatav, ala on ühenduses ka olemasoleva Kaldaääre haljasalaga. Liikumiseks jalakäijatele on metsarajad.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

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

Uute insenervõrkude rajamisel teha kaevetöid võimalusel 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. 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 ära vedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja ära vedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete ära vedu 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 edela poole Keila jõe suunas. Põhjapargi kõrgeimaks punktiks on 50.92 kinnistu põhjapiiril ning madalaimaks 48.17 lääneküljel paikneva kraavi ääres. Lõunapargi kõrgeim punkt paikneb kinnistu Kurtna tee ääres ning madalaim 48.13 lääneküljes paikneva kraavi kaldal.

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. Soovitav 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 kavandatul 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. Elamukrundi suuruseks on minimaalselt 2009 m² (min lubatud 2000 m²), mis on oluliselt suurem ümbritsevate aiandusühistute kruntidest. Suurim lubatud ehitusalune pind elamumaa kinnistul on 350 m² ning ehitisealune pindala jääb alla 15% kinnistu pindalast. Lubatud on ehitada elamu koos kahe kõrvalhoonega. Hoonestuse kavandamine järgib väljakujunenud hoonestuslaadi, kinnistute suurust ning selle õuealade eristamist ja traditsioonilist arhitektuuri.

32% kogu planeeringualast jääb rekreatsioonialana üldkasutusse, kus säilitatakse kõrghaljastus maksimaalse võimalikul määral ning asendatakse varasemalt maharaiutud või haigestunud puid. Teede ääres säilitatakse või rajatakse müratõkke- ja kaitsehaljastus võimaldamaks elamukruntidele privaatsust ning suurendamaks ala looduslähedast miljööd.

8.15 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 esitatakse 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.

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.

Planeeritavate I kasutusviisiga hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m².

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Veevõtukohad paiknevad planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

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

Tulekustutusvee saamisvõimalused vt. p. 8.10.2.

8.16 Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub kuna teed ja kommunikatsioonid on planeeritud üldkasutatavale maale.

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;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukSED, 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 ehitistega 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 projekteerimismäärustest 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 „Ehitistele 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 projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistumisele jagamisele järgnevatel 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.9 ja pos.25) ja teega seonduvate rajatiste, haljastuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee (krunt pos. 9 ja pos.25) 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.9 ja pos.25) 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.9 ja pos.25) 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 krunte teenindava avalikult kasutatav tee (krunt pos.9 ja pos.25) ja teega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, reoveekanalisatsioonitorustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.