**A K O S A R H I T E K T U U R I B Ü R O O OÜ**

reg. nr.10093793 KMKR :EE100071913

Töö nr: 19788

Huvitatud isik: Merje Muiso

Planeeringu koostaja: Kohila vald

Aadress: Vabaduse tn 1, 79804 Kohila alev

Tel: 4894760

PÄÄSUSILMA KINNISTU

DETAILPLNANEERING

Pihali küla, Kohila vald, Rapla maakond

ESKIIS

Projektijuht - arhitekt:

Eha Jakobi

4. märts 2019. a.

Paldiski mnt.25 Tallinn 10612 tel.6612246, mob 52 00328 [eha@akos.ee](mailto:eha@akos.ee)

**Sisukord**

[Sisukord 2](#_Toc2535482)

[I Seletuskiri 3](#_Toc2535483)

[1. olemasolev olukord 3](#_Toc2535484)

[1.1 Olemasolev situatsioon 3](#_Toc2535485)

[1.2 Territooriumi kirjeldus 3](#_Toc2535486)

[1.3 Planeeringuala kontaktala ja piirinaabrid 3](#_Toc2535487)

[1.4 Juurdepääs 3](#_Toc2535488)

[2. planeeringulahendus 4](#_Toc2535489)

[2.1 Üldplaneeringu muutmine 4](#_Toc2535490)

[2.2 Kruntideks jaotamine 4](#_Toc2535491)

[2.3 Välised tehnovõrgud ja -rajatised 4](#_Toc2535492)

[2.4 Juurdepääsud ja liikluskorralduse põhimõtted 5](#_Toc2535493)

[2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 5](#_Toc2535494)

[2.6 Jäätmekäitlus 5](#_Toc2535495)

[2.7 Elluviimisega kaasnevad mõjud ja keskkonnatingimused 6](#_Toc2535496)

[2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused 6](#_Toc2535497)

[2.9 Ehitiste tuleohutus 6](#_Toc2535498)

[3. elluviimise tegevuskava 7](#_Toc2535499)

**II JOONISED**

**III LISAD**

**I Seletuskiri**

Detailplaneeringuga soovitakse Kohila vallas Pihali külas asuva olemasoleva Pääsusilma katastriüksuse sihtostarve muuta maatulundusmaast elamumaaks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on sihtotstarbe muutmine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

**1. olemasolev olukord**

1.1 Olemasolev situatsioon

Planeeritav Pääsusilma kinnistu asub Kohila vallas Pihali külas. Maa-ala hõlmab katastriüksust, mille number on 31701:006:0107 ja mille katastrisse kantud suurus on 16071 m2 (seisuga jaanuar 2019.a). Katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeritava maa-ala juhtotstarve üldplaneeringu järgi on looduslik haljasmaa. S.o hajaasustusega ala, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu.-, ühiskondlikud- ja tootmishooned. Vastavalt üldplaneeringu peatükile 1.2 **Ehitamispõhimõtted hajaasustuses** ei ole Kohila vallas lubatud haja-asustusaladele, mille krundi suurus on väiksem kui 2,0 ha, lubatud määrata õueala ja rajada pereelamu. Planeeritava ala ei jää rohevõrgustiku alasse.

1.2 Territooriumi kirjeldus

Pääsusilma katastriüksus on osaliselt kasutatav põlluna (ca 3100 m2) ning osaliselt kaetud metsaga (ca 6200 m2). Suur osa katastriüksusest on lage rohumaa või võsastunud paepealne. Katastriüksuse kagu- ja lõunaosa on tasasem; põhjaosas ja loodes laiub puudega kaetud kivine kõrgendik. Puud ja võsa on isetekkelist päritolu ning kasvanud peamiselt aastaid tagasi põldudelt korjatud kivihunnikul ja selle ümbruses. Kinnistu keskele lagedale alale on ca 10 aastat tagasi hakatud rajama hooneid ning nende tarbeks on kaevatud paepinnasesse kaks ca 1,5 m sügavust süvendit keldrite ja vundamendi rajamiseks. Pääsusilma katastriüksusel ehitised puuduvad.

1.3 Planeeringuala kontaktala ja piirinaabrid

Planeeritava ala ümbruses puuduvad algatatud või kehtestatud detailplaneeringud.

Planeeritav ala asub Pihali külakeskusest ca 800 m kaugusel idas. Ümbruskorras paikneb mitmeid haja-asustusalale iseloomulikke pereelamuid, millest osad asuvad maatulundusmaa õuealadel (üle 2,0 ha suurused katastriüksused) ja osad elamumaadel (alla 2,0 ha suurused katastriüksused).

Pääsusilma katastriüksuse piirinaaber edelaküljel on üldkasutatava maa sihtotstarbega hoonestatud Ühismeele katastriüksus (31701:001:1080); kaguküljel on piirinaabriks maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud Lambanurga katastriüksus (31701:006:0035); loodest ja kirdest on Pääsusilma ümbritsetud maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud Siimu katastriüksustega (31701:006:0106).

1.4 Juurdepääs

Pihali-Adila-Rabivere riigimaanteeni (tee nr 20103) on planeeritavalt alalt ca 300 meetrit. Maanteeni viib Varve pinnastee (tee nr 31703018), millele pole eraldi krunti moodustatud, vaid see kulgeb läbi kinnistute. Seda kasutavad ümberkaudsed kinnistuomanikud nii oma elamuteni kui ka põldudele ja metsa pääsemiseks. Pinnastee on ca 1400 m pikkune tupik, mis lõpeb viimase talukoha (Väike-Kirikutee) juures. Pinnastee läbib osaliselt ka Pääsusilma kinnistut.

**2. planeeringulahendus**

2.1 Üldplaneeringu muutmine

Detailplaneeringuga on kavandatud muuta kehtivat Kohila valla üldplaneeringut planeeritava ala ulatuses üldplaneeringu joonisel, kus Pääsusilma krundi ulatuses muudetakse loodusliku haljasmaa juhtotstarve elamumaaks selleks, et muuta katastriüksuse sihtotstarvet. Üldplaneeringu seletuskirjas muudatusi ei kavandata.

Pääsusilma on kavas hoonestada pereelamu ja abihoonetega hajaasustusele iseloomulikult: põhihoone lubatud suurim täiskorruste arv on 2 korrust; ehitusmaterjalide ja arhitektuurinõuete valikul tuleb lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest.

2.2 Kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga on kavandatud Pääsusilma kinnistust moodustada kaks krunti. Kavandatud on Krunt 1 määrata krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maaks (tähis EP; katastri sihtotstarve elamumaa) ning Varve tee alune maa Krunt 2 tee ja tänava maaks (tähis LT; katastri sihtotstarve liiklusmaa).

**Krunt 1** (planeeringus kasutatakse ka nimetust Pääsusilma krunt) moodustatakse suures osas Pääsusilma kinnistust ca 15 662 m2 (täpne suurus selgub katastrisse kandmisel) suuruse üksikelamu maana ühepereelamu ehitamiseks koos abihoonetega. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 3 (ehitusloakohustuslikku) hoonet, millest üks on elamu ja kaks abihooned. Hoonete suurim (summaarne) ehitisealune pind kõigile (ehitusloakohustuslikele) hoonetele on 400 m2. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m (kaks maapealset korrust) elamule ja 6 m (üks maapealne korrus) abihoonetele maapinnast. Keldrikorrus pole välistatud, kuid sellele nõudeid ei seata: suurimat lubatud sügavust ei määrata. Nendele ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav, tingimusi ei seata.

Planeeringuga määratakse Krunt 1 ida- ja kaguosasse hoonestusala, sest sinna on tagatud hea juurdepääs Varve teelt ja see osa planeeritavast alast on kõrghaljastuseta tasasem rohumaa. Planeeritud 3 ehitusloakohustuslikku hoonet peavad paiknema hoonestusalal, nende illustratiivne asukoht on märgitud joonisel. Planeeritud hoonestusala sisse jäävad ka kaks maa-alal asuvat süvendit. Krundi hoonestusala on paigutatud teeäärsest krundipiirist vähemalt 10 m kaugusele, ülejäänud kaugused krundipiiridest on näidatud joonisel. Hoonestada pole lubatud metsaga kaetud kõrgendikku krundi põhjaosas.

Hoonestusele määratakse ümbritsevate hoonetega sarnased arhitektuurilised tingimused: hooned peavad olema ümbritsevasse keskkonda sobivad. Eelistatud on looduslikud ehitusmaterjalid ning energiasäästlikud lahendused. Kuna Pääsusilma krunt hoonestatakse lähtuvalt hajaasustuse ehitamispõhimõtetele, siis täpsemaid tingimusi hoonete paiknemisele, konstruktsioonile välis­viimistlusele ja arhitektuurile ei seata.

Piiretele ja teistele Pääsusilma krundi ehitistele määratakse ümbritsevate ehitistega sarnased kujunduslikud tingimused. Piirete rajamine pole kohustuslik, kuid neid võib rajada näiteks metsloomade tõkestamiseks. Juhul, kui piirded rajatakse, peab need sobitama ümbritsevasse keskkonda.

**Krunt 2** eraldatakse ca 409 m2 (täpne suurus selgub katastrisse kandmisel) suuruse tee ja tänava maa krundina Varve tee aluse maana Pääsusilma kinnistust, mis antakse pärast planeeringu kehtestamist tasuta üle kohalikule omavalitsusele. Krundile ei ole ette nähtud hoonete rajamist.

2.3 Välised tehnovõrgud ja -rajatised

Vastavalt üldplaneeringu peatükile 1.2 **Ehitamispõhimõtted hajaasustuses**, on Krunt 1 kütte, vee- ja kanalisatsioonilahendus kavandatud lokaalsetena.

Küte on kavandatud lahendada kasutades taastuvenergia lahendusi: näiteks pelletiküttena, maaküttena või päikesepaneelidena. Vajadusel on soojalahenduses võimalik kasutada ka õhksoojuspumpasid.

Veevarustus lahendatakse oma puurkaevu baasil. Puurkaevu orienteeruv asukoht on märgitud joonisel. Puurkaev on plaanitud andma vett vaid Pääsusilma krundile ja puurkaevule on ette nähtud kaitsevöönd 10 m. Täpne asukoht tuleb valida selliselt, et puurkaevu kaitsevöönd ei ulatuks naaberkinnistutele ja et see jääks planeeritud omapuhastist vähemalt 60 m kaugusele.

Reovesi on planeeritud lahendada krundi lõuna- või kagupiirist vähemalt 10 meetri kaugusele rajatava omapuhastina (imbväljak/biopuhasti). Omapuhasti rajamisel tuleb järgida kanalisatsiooni­ehitiste veekaitsenõudeid. Omapuhasti orienteeruv asukoht on märgitud joonisel. Täpne rajamise asukoht tuleb valida selliselt, et puhastit on võimalik hõlpsasti hooldada, et selle kuja ei ulatuks naaberkinnistutele ja et see jääks planeeritud puurkaevust vähemalt 60 m kaugusele.

Piirkonnas puuduvad ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni võrgud ning arengukavas pole käesoleval ajal antud piirkonda ühiseid vee- ja kanalisatsioonisüsteeme planeeritud.

Elektrivarustuse osas on detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal olemas ühendus elektrivõrguga õhuliini kaudu (võrgu leping). Liitumiskilp asub Pääsusilma krundil. Õhuliinil ja teistel elektripaigaldistel on määratud kaitsevöönd 2 m mõlemale poole õhuliini. Sidevarustus tuleb lahendada juhtmevabalt õhu kaudu.

2.4 Juurdepääsud ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs Pääsusilma krundile on säilitatud Pihali-Adila-Rabivere maanteelt Varve tee kaudu. Planeeritud tee illustratiivne asukoht on näidatud joonisel. Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada Varve tee alusest maast eraldi krunt (Krunt 2, ca 409 m2), et tulevikus oleks võimalik Varve tee munitsipaliseerida või määrata tee avalikku kasutusse, et tagada kõigile tee äärsetele kinnistutele juurdepääs. Varve tee maa on kavandatud 8 m laiusena, selle teekaitsevööndi laius on 10 m sõiduraja välimisest servast.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Võimalikud parkimiskohad (s.h üks külalistele) on ette nähtud Pääsusilma krundi lõuna- ja kaguosas juurdepääsutee vahetus läheduses. Parkimiskohtade orienteeruv asukoht on märgitud joonisel.

Liikluskorraldus rajaneb olemasolevale teede võrgule. Varve tee jaoks tuleb edaspidi moodustada omaette katastriüksus, mis antakse üle kohalikule omavalitsusele või seatakse avalik kasutusõigus.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala asub hajaasustusega alal enamasti maatulundusmaa sihtotstarbega maa-alade vahel. Ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega: katastris on alates 2018 aasta detsembrist märgitud, et metsakõlvik hõlmab ca 6200 m2.

Hoonete rajamiseks ei kavandata maha võtta väärtuslikku haljastust, üksitkute puude ja võsa eemaldamine on vajalik hoonestuse rajamiseks või juurdepääsu paremaks korraldamiseks. Ette on nähtud säilitada kivisel kõrgendikul kasvav mets. Krundil on vähesel määral vajalik eemaldada võsa ja korrastada säilitatava kõrghaljastusega ala.

2.6 Jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi Varve tee äärde. Krundile tuleb konteinerid paigaldada vastavalt nõuetele ligipääsetavasse kohta.

Jäätmekäitlusel lähtuda jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjast.

2.7 Elluviimisega kaasnevad mõjud ja keskkonnatingimused

Planeeringulahenduse koostamisel on maksimaalselt arvestatud olemasoleva keskkonnaga: ette on nähtud optimaalse suurusega hoonestusala pereelamu ja abihoonete rajamiseks vaid Krunt 1 ida- ja kaguosse lagedale tasasele rohumaale. Hoonestada pole lubatud metsaga kaetud kõrgendikku krundi põhjaosas. Vajalikud tehnovõrkude asukohad (nt omapuhasti) ja ühendused (nt elektrivõrk) on kavandatud võimalikult vähe loodust ja naabreid koormavana: piisavalt kaugele krundipiirist ja nõutud kaugusele üksteisest ning võimalikult juurdepääsutee lähedusse, et neid oleks võimalik hõlpsasti hooldada.

Kavandatud hooned peavad olema ümbritsevasse keskkonda sobivad. Eelistatud on looduslikud ehitusmaterjalid ning energiasäästlikud lahendused. Piirete rajamine pole kohustuslik, kuid neid võib rajada näiteks metsloomade tõkestamiseks. Juhul, kui piirded rajatakse, peab need sobitama ümbritsevasse keskkonda.

Seega on elluviimisega kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad negatiivsed mõjud viidud miinimumini.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks (sissemurdmised, vargused jms). Ebaturvalisust tekitavad ja kuritegevuse riski suurendavad võivad olla nõrga järelevalvega, mahajäetud ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud ja korrastamata paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnu­maad), pimedad nurgatagused.

Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringus eesmärgiks seatud hea nähtavus, konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed ning naabrivalve. Projekteerimisel ja ehitiste kasutamisel tuleb arvestada vastupidavate/kvaliteetsete materjalide kasutamisega ning heakorra tagamise ja pideva korrashoiuga.

2.9 Ehitiste tuleohutus

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest lasub krundi omanikul või valdajal. Hooned tuleb krundile projekteerida nii, et hoonetevahelised kujad arvestavad kehtivaid tuletõrjenorme. Rajatavate hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt tuleohutuse standardile ei nähta hajaasustusega piirkonna üksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta.

**3. elluviimise tegevuskava**

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja enne ehitusloa taotluse esitamist tuleb moodustada planeeringu kruntidele vastavad katastriüksused (Krunti 1 katastriüksus antakse üle kohalikule omavalitsusele) või seada Varve teele avalik kasutusõigus.

Pääsusilma ehitusõigused ning juurdepääsud realiseeritakse kinnistu omaniku poolt. Tehnovõrkude ühendused ja asukohad ehitatakse vastavalt kehtivatele nõuetele ning kokkuleppel tehnovõrkude valdajatega. Planeeringuala tehnovõrkude hooldus toimub vastavalt kinnistu valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

* Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine;
* Hoonete ja rajatiste ehitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Täiendavalt on detailplaneeringuala ehitamisel järgmised tingimused:

* Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.
* Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Kohila Vallavalitsusega.

**II Joonised**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Tähis | Joonise nimetus | Mõõtkava | Koostamise kuupäev | Viimane muutmine |
| 19788 DP-01 | situatsiooniskeem |  |  |  |
| 19788 DP-02 | Tugiplaan | M 1:500 | 20.01.2019 |  |
| 19788 DP-03 | põhijoonis | M 1:500 | 03.03.2019 |  |

**III LISAD**

1. Katastriplaan
2. Kohila Vallavolikogu otsus nr. 25 detailplaneeringu algatamise kohta 26.06.2018.a.

Teade detailplaneeringu koostamise algatamisest Kohila valla Pihali küla Pääsusilma kinnistul;

Kirjalikud teated Rahandusministeeriumi Rapla talitusele ja planeeringualaga külgnevate kinnistute omanikele