



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-02-20

RAPLA MAAKOND, KOHILA VALD, AESPA ALEVIK

ORAVA TN 11 KINNISTU DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Savva Mirošnikov

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2020

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	4
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	5
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	7
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	9
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	9
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	9
5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	10
5.10.4. Soojavarustus	10
5.10.5. Sidevarustus	10
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine.....	10
5.12. Servituutide vajaduse määramine	11
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	11
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	11
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	12
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	13
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	14
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	15
3. Olemasolev olukord.....	16
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	17
5. Illustratiivne vaade.....	18

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Igor Mirošnikov.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kohila Vallavalitsuse 12. jaanuar 2009.a. korraldus nr 15 Vilivere külas Vilivere 4/31 (uus aadress Aespa alevik, Orava tn 9) kinnistu detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on kinnistu omanik Savva Mirošnikov.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kahe uue üksikelumumaa moodustamine hoonestamata elamumaa jagamise teel ja ehitusõiguse määramine kahe üksikelamu ehitamiseks moodustatavatele elamumaadele üldplaneeringuga ette nähtud tiheasustusosal. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 3521 m².

Üldplaneeringu kohaselt asub Orava tn 11 maaüksus väikeelamute maa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal. Planeeritav tegevus on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Orava tn 11** (katastriüksus nr 31704:006:0330);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 3521 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Mirošnikov, Igori taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kohila Vallavolikogu Keskkonna- ja Maakomisjoni protokoll nr 35. 18.11.2008;
- Kohila valla üldplaneering (2006);
- Omandiõigust tõendavad dokumendid;

- Planeerimisseadus.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan on koostatud TOP GEODEESIA OÜ poolt 30.12.2019.a, töö nr GD-19-681. Mõõdistatud detsember 2019. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis. Lähtepunkt PP-Kiisa X=6563374.238 Y=539106.432 H=48.275. Lähteandmed: OÜ Hades Invest pooltopereeritav GNSS püsijaamade võrk. Katastriüksuste piirid on alla laetud Maa-ameti geoportaalist 20.10.2019.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Aespa alevikus. Planeeringuala asub endise Vilivere 4 aiandusühistu keskosas. Lähim bussipeatus (Mäevana) asub planeeringualast edelasuunas ca 880 m kaugusel ning lähim rongipeatus (Roobuka) asub planeeringualast kirdesuunas ca 940 m kaugusel. Lähim kauplus asub Aespa aleviku ja Roobuka küla piiril, planeeringualast ca 1,3 km kaugusel. Lähim kool ja lasteaed asuvad Kohila alevis, planeeringualast ca 8,3 km kaugusel. Kohila alevis asuvad veel tankla, raamatukogu, kauplused, spordihoone ja restoranid.

Planeeringuala on ümbritsetud elamumaa kruntidega. Planeeringualast kaugemal kagusuunas asub üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksus.

Kontaktvööndis asuvad valdavalt 2-korruselised elamud ja 1-korruselised abihooned. Olemasolevate hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt laudist ja kivi. Hoonetel on valdavalt viilkatused ja katusematerjaliks on plekk ja eterniit.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 910 m² - 3067 m².

Planeeringuga kavandatakse moodustada kaks elamumaa krunti ja anda neile ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks. Planeeringulahenduse realiseerimisel tiheneb olemasolev elamute piirkond. Kavandatav tegevus on sobilik piirkonnas väljakujunenud krundistruktuuri ja hoonestuslaadiga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Orava tn 11 kinnistul puudub olemasolev hoonestus, kinnistu põhja- ja lääneosas asuvad ajutised ehitised. Kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala lõunaosas kasvav harvik ja ülejäänud planeeringualal hõredalt kasvavad okas- ja lehtpuud. Käsitletaval alal kasvavad põhiliselt arukased ja harilikud kuused.

Orava tänav on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille kruusakattega sõidutee on 2,2 kuni 3,0 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed paikneb kraav koos haljasribaga, kohati paikneb kraav vaid ühel pool teed. Kõnniteed puuduvad.

Planeeringuala reljeef langeb põhjast lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 49.65 (lõunaosa) ja 50.66 meetrit (ala kirdeosas).

Orava tänaval paikneb madalpinge elektriõhuliin. Orava tn 11 kinnistul puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning jääb madala radooniriskiga alale.

Planeeringuala piirneb põhjast Orava tn 9 ja Orava tn 15 kinnistutega, idast, lõunast ja läänest Orava tänava maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud jagada Orava tn 11 kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Tabel 1. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi POS nr.</i>	<i>Krundi pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>	<i>Aadressi ettepanek</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-ala</i>
POS 1	2021 m ²	E 100%	Orava tn 11	2021 m ²	E 100%	Orava tn 11	-
POS 2	1500 m ²	E 100%	Orava tn 11	1500 m ²	E 100%	Orava tn 13	-

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) maksimaalne lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Kruntidele POS 1 ja POS 2 on lubatud ehitada 1 üksiklamu ja 1 abihoone. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib mõlemale krundile ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

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

POS 1 ja POS 2 kinnistute ehitiste lubatud kasutamise otstarve on:

- 11101 üksiklamu;
- 12744 elamu abihoone.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures naturaalseid ja looduslähedasi toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Risti või paralleelne teemaaga piirneva krundipiiriga. Abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
<i>Katuse tüüp</i>	Viilkatus, lisamahtudel ka lamekatus.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katusekivi, -plekk, tsementkiudplaat, lamekatustel ka rullmaterjalid.
<i>Katusekatte värvid</i>	Must, tumehall, pruun, roheline või punane.

Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
Kohustuslik ehitusjoon	Elamul 5,0 m kaugusel tänavapoolsest krundipiirist.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonel kuni 80 cm maapinnast.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualused, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud hoonestusala on kruntidel suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritava hoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Planeeritavate kruntide elamutele on määratud kohustuslik ehitusjoon 5,0 m kaugusele tänavapoolsest krundi piirist. Elamu varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad olenevalt arhitektuursest lahendusest vajadusel ulatuda väiksemas mahu üle kohustusliku ehitusjoone. POS 1 krundil ei pea elamu paiknema vastu mõlemat ehitusjoont.

Lubatud on ehitada POS 1 ja POS 2 kruntidele 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m² hoone jääb naaberkindist piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkindistu omanikuga. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kruntidele POS 1 ja POS 2 on planeeritud juurdepääs Orava tänavalt. Kruntidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise

käigus, vajadusel paigaldatakse sissesõidu tee rajamiseks truup. Tagada tuleb juurdepääsutee ehitamisel tänaval paikneva kraavi toimimine.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismääradele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal on halvas seisukorras ja väheväärtuslik. Alal on palju murdumisohtlike ja kahjustunud puid. Kahjustunud, murdumisohtlikud ja väheväärtuslikud puud likvideeritakse, väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud säilitada. Lubatud on likvideerida ka otseselt ehitusalale jääv kõrghaljastus. Olemasolevad hekid krundi piiri ääres on ette nähtud säilitada.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast**
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoorku peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

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

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded tuleb paigaldada nii, et piirde välimine külg paikneks krundi piiril.
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Kinnistu tänavapoolne piire, sh hekk või piirdeaed peab kogu kinnistu ulatuses olema ühtses stiilis ja harmoneeruma naaberhoonete piiretega.
- Naaberkruntidevaheliste piirete lahendused kooskõlastada naaberkruntide valdajatega.
- Rajatava piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,6 m.

- Krunti võib piirata ka ainult hekiga.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. **Suuremahuline maapinna kõrguste muutmise planeeritud krundil on keelatud.** Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

5.9. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsvivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Varemprojekteeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud on joonisele kantud vastavalt 25.04.2019 a. Sweco Projekt AS poolt koostatud tööle nr 17240-0072-9 "Aespa ÜVK projekteerimistööd. Torustikud. Piirkond 10". Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Kruntide POS 1 ja POS 2 veevarustus on lahendatud Orava tänavale varemprojekteeritud ühisveevõrgi torustiku baasil. Liitumispunktid on projekteeritud kinnistute piiride äärde. Planeeritav arvutuslik veetarbimine ühe krundi kohta on maksimaalselt 0,5 m³/d.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. I kasutusviisiga ehitise puhul peab olema tagatud (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk 108 m³. Planeeritud kruntidele lähimad tuletõrjehüdrandid on projekteeritud tänavatorustikule Orava tänava äärde, planeeringuala kirde- ja lõunanurka.

5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kruntide POS 1 ja POS 2 reovesi on ette nähtud juhtida samuti Orava tänavale projekteeritud ühiskanalisatsioonitorustikku. Liitumispunktid on projekteeritud kinnistute piiride äärde.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi maksimaalselt 0,5 m³/d.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest eemale ning immutatakse omal krundil (nt immutusplokkide, killustikupadja vms abil) või juhitakse tänava maa-alal paiknevatesse kraavidesse. Tagada tuleb tänaval paikneva kraavi toimimine.

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise ja sademevee lahendus antakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone ja kõvakattega platside lahendusele. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 03.03.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 343106.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Vilivere-2:(Kohila) F2 õhuliini baasil.

Kruntide POS 1 ja POS 2 elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud tänavale sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid, toide on planeeritud fiidrist 0,4 kV maakaabelliiniga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Tänaval on olemasolev tänavavalgustus. Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

5.10.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel hoonele tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke. Päikesepaneele ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate rajatistena. Keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused, nagu nt raskeõlid ja kivisüsi.

5.10.5. Sidevarustus

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

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Kohila valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide määramise vajadus puudub.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheaselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud tehnovõrgud.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: