



Töö nr 05-18

KASTEHEINA JA JÕEMETSA TEE 2
KINNISTUTE
DETAILPLANEERING

KOHILA VALD, PUKAMÄE KÜLA

Koostaja: OÜ Hedolink, reg nr 10790049

Arhitekt: Georg Ottas,

kutsetunnistus 117200, volitatud arhitekt tase 7

Tellijad: Tiit Pärn

Henn Reisspass

Tallinn 2018

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus.Tulekaitse.Kuritegevuse riske vähendavad meetmed
4. Tehnovõrgud
5. Detailplaneeringu elluviimise võimalused
6. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed koos kokkuvõttega

2. JOONISED

1. Situatsiooniskeem
- 2.Tugiplaan
3. Põhijoonis tehnovõrkudega
- 4.Tsentraalsete vee-ja kanalisatsioonitrassidega liitumise skeem
5. Illustratiivne joonis

3. LISAD

1. Menetlusedokumentid
2. Kooskõlastused - arvamused
3. Muu

SELETUSKIRI

Kasteheina ja Jõemetsa tee 2 kinnistute detailplaneering

1.ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus ja dokumendid

- Planeerimisseadus
- Kohila Vallavalitsuse 21. september 2018 korraldus nr 240 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine“;
- Kohila Vallavalitsuse 21. detsember 2018 korraldus nr 327 „Kasteheina kinnistu detailplaneeringu planeeringuala piiride muutmise“;
- Kohila Vallavolikogu 20. juuli 2006 otsusega nr 86 kehtestatud Kohila valla üldplaneering;
- Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrus nr 16 „Kohila valla heakorraeeskiri“;
- Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrusega nr 17 vastu võetud „Jäätmehoolduseeskiri“;
- Kohila Vallavolikogu 24.04.2018 määrus nr 6 "Kohila valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eskiri";
- Kohila vallas Pukamäe külas Kasteheina maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Kohila 2018;
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
- G.E:POINT OÜ poolt 2016. a juulis koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 16-G336.

Planeering koosneb seletuskirjast ja joonistest (situatsiooniskeem, tugiplaan, põhijoonis tehnovõrkudega, vee ja kanali skeem, illustratiivne joonis (ruumine illustratsioon).

Lisad:

- kooskõlastused (Elektrilevi OÜ)
- Arvamused (Transpordiamet, Keskkonnaamet)
- Menetlusedokumendid (algatamise ja piiride muutmise korraldus, keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang)
- Katastridokumendid
- Topoplaani dokumendid

PS. Menetluse käigus lisasid lisandub

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kasteheina (katastritunnus: 31701:004:0472; sihtotstarve: maatulundusmaa 100 %, ruumikuju pindala: 1,8 ha katastriüksuse ja Jõemetsa tee 2 kinnistu (katastritunnus 31701:004:0212, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%, ruumikuju pindala 5120 m²) kruntideks jaotamine, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatise toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramiseks.

1.3 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86, edaspidi üldplaneering) asub planeeritav ala tiheasustusega alal (planeeritav), mille maakasutuse juhtotstarve on ühepere- ja ridaelamumaa. Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht

Planeeritav ala asub Pukamäe külas 20107 Lohu-Kohila tee ja Keila jõe vahelisel alal ja koosneb Kasteheina ja Jõemetsa tee 2 kinnistutest ja nende lähialast. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 2,3 ha.

2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Maa-ameti andmetel on tegemist maatulundusmaa funktsiooniga maaga. Hoonestus puudub.

2.3 Olemasolevad teed ja juurdepääs

Planeeringualale on juurdepääs Aru ja Jõemetsa teelt.

2.4 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on rohumaa, üksikute põõsastega. Momendil looduslik kooslus. Omanike andmetel ei toimu aktiivset maatulundustegevust.

2.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal on olemasolev elektrialajaam ja madalpingeliin ning Telia kaabel, samuti mittetöötav drenaaž.

2.6 Kehtivad piirangud

Maa-ameti andmetel põhjustavad planeeringualal kitsendusi 20107 Lohu-Kohila tee kaitsevöönd (30 m) ning elektriõhuliinid (10 m) ja sideehitis (1 m) kaitsevöönditega. Planeeringuala kontaktvööndis asub ka Keila jõe ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (25 m), millel on planeeringuga puutumus planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustiku osas.

3 PLANEERIMISLAHENDUS. TULEKAITSE. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD MEETMED

3.1 Krundid, ehitusõigus ja arhitektuuritingimused

Planeeritud on 11 väikeelamu krunti.

Elamukruntidele on lubatud ehitusalust pindala kuni 250 m², elamuhoone kõrgus võib olla kuni 9 meetrit ja elamukrundile on lubatud rajada kuni kaks hoonet, millest üks elamu ja üks abihoone. Abihoone lubatud kõrgus kuni 4 meetrit. Krundile Pos 16 ei määrata ehitusõigust ja see liidetakse detailplaneeringu kehtestamise järgselt Kase (kat. tunnus 31701:004:1490) katastriüksusega.

Hoonete arhitektuuris lähtuda traditsioonilisest hoonestusstillist. Hoonestusviis lahtine. Lubatud katusekalle 30-45 kraadi. Välisviimistluses kasutada puit-, kivi- ja krohvmaterjale ja

nende variante. Plastikmaterjalid on keelatud, samuti ümarpalkmajad. Plekkkatused on lubatud. Värvitoonid määratakse hooneprojekti, arvestades, et kujuneks ühtne stiil kogu planeeritava rajoonile.

Lisaks on planeeritud teede-ja tehnorajatiste krundid.

Tüüphoonete näidised:



Hooned paigutada fassaadiga kvartalisisesse planeeritava sõidutee poole.

Hoonete tulepüsivusaste - min TP3.

Piirdeaedade lubatud kõrgus - kuni 1,5m.

Piirete lubatud materjalideks kivi, puit, metall. Piirete ühtse stiili kujundamiseks projekteerijal arvestada kokkusobivust naaberpiirdega. Piirdeaia joonis peab olema ehitusprojekti koosseisus. Hooneprojekti eskiis kooskõlastada vallavalitsusega. Piirdeaeda ei tohi teha teeservituudi ala sisse ega teepoolsesse ossa, samuti maanteepoolsesse ossa servituudialasse.

Kruntidel nr 1 ja 11 piirdeaedade kavandamisel vajadus arvestada mahasõidutee nõlvade laiendustega.

Ehitusõigus vt. ka Põhijoonis.

Maantee müra normtasemete tagamiseks planeeritakse vajadusel iga ehitusprojekti koosseisus leevendusmeetmed. Maantee omanik (Transpordiamet) on käesolevaga teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud võimalikest häiringutest ning ei võta kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

3.2 Teed ja liiklus

Mahasõidud tekkivatele kruntidele on planeeritud 20107 Lohu-Kohila teelt olemasolevate eraomandis olevate Aru tee ja Jõemetsa tee kaudu, samuti on planeeritud sisete Kasteheina maaüksusele. Planeeritud juurdepääsutee on kahe-suunaline. Planeeritud liikumissuunad on näidatud joonisel „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Planeeritud teed antakse üle valla omandisse, kes tagab ka nende hoolduse. Lisaks eraldatakse Jõe 31701:004:0172 katastriüksusest transpordimaale üks osa, detailplaneeringu koostamise hetkel selles asukohas kattuvad selles piirkonnas Kasteheia ja Jõe katastriüksused.

20107 Lohu-Kohila tee ääres on olemasolev Lohu-Kohila kergtee, millele on planeeringualt tulevatele kergliiklejate juurdepääs ka planeeritud. Põhijoonisel näidatud soovituslik maantee ristumiskoht on umbkaudne ja see täpsustatakse projekteerimise käigus. Nõuded projektile väljastab Transpordiamet. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojekti, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordi ametile nõusoleku saamiseks.

Igale väikeelamukrundile on ette nähtud kaks parkimiskohta.

Arendusala teede teekatteks sobib eelpuistega kahekordne pinnatud kruusatee.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ning kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiamet projekteerimistingimuste menetlusse.

3.3 Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse.

Tegemist on alaga, mis asub täiesti lagedal ja suhteliselt tasase reljeefiga maastikul. Igale väikeelamu krundile istutada kõrghaljastust minimaalselt 10 % ulatuses. Kruntide täpsem haljastamine (sh kõrghaljastus) ja heakord lahendatakse hooneprojektide koosseisus. Prügikonteiner paikneb igal krundil. Selle täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

Käesoleva planeeringuga ei rikuta oluliselt loodusmiljööd.

Kõikide uute elanike seas tuleb propageerida keskkonnasõbralikku ellusuhtumist, mis aitab sobitada uusi elanikke ja loodusmiljööd.

Jäätmete kogumine tuleb korraldada kooskõlas Kohila valla jäätmehoolduseeskirjaga (Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrus nr 17).

Heitveed on ette nähtud kanaliseerida ja olmevesi on kavandatud ühisveevärgi trassist. Puurkaevu rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele.

3.4 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud:

1. Planeeritavate elamute välisvalgustuse väljaehitamine
2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud kruntide moodustumine.

Soovitame krundiomanikel kasutada ka naabrivalve süsteemi, mis on mujal end siiani liitujate sõnul igati ära tasunud.

3.5 Tulekaitse

Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt, arvestades hoonestuse ajal kehtivaid redaktsioone. Minimaalne hoonete vaheline kaugus on 8 m.

Hoonete tulepüsivusaste on min TP3.

Tuletõrjevervarustuseks paigaldatakse rajatavale trassile hüdrandid (vt põhijoonis tehnoorkudega).

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Veevarustus saadakse Kohila ühisveevärgist (vt. Liitumiskeem). Veevajadus 10 eramule on ca $10 \times 0,6 = 6 \text{ m}^3$ / ööpäevas.

Liitumiskraanid paigaldada hoonestusalade ette, tehnovõrkude servituudiala serva. Servituudialal peab olema tagatud juurdepääs tehnovõrkude valdajatele võimalike avariide korral.

4.2 Kanalisatsioon

Reovesi suunatakse Kohila ühisveevärki, (vt Liitumiskeem). Maht 10 eramule on ca $10 \times 0,6 = 6 \text{ m}^3$ / ööpäevas. Plaaneritud on pumpla.

Vee- ja kanalisatsiooni trassid ristumisel maanteega rajada kinnisel meetodil.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

4.3 Sademevesi

Planeeringuala pinnas on sõltuvalt aastaajast kohati liigniiske. Seega on planeeritud rajada sademevee ärajuhtimise süsteem, mille eesmärk on koguda kokku sademeveed planeeritud krundidel ja suunata edasi tänavale sademevee peatorustiku. Sademevee kokku kogumise eesmärgil luuakse igale krundile katastriüksuse piirile liitumispunkt, kuhu krundilt tulev sademevesi juhitakse. Planeeritud sademevee peatorustikud koguvad kokku planeeringuala sademevee, et see seejärel suunata planeeringuala vahetus läheduses, asuvatesse kraavidesse, mis suubuvad kumbki Keila jõkke. Osa sademeveest juhitakse jõkke kraavi abil, mis asub Suurekivi ja Kase katastriüksuste piiril ning osa sademeveest juhitakse Jõemetsa tee 3 katastriüksusel asuvasse kraavi. Kahte kraavi suunamise eesmärk on sademevee koguse ja seeläbi koormuse vähendamine ühele kraavile. Enne suublasse juhtimist tuleb keskkonnanõuete tagamise eesmärgil paigaldada sademevee puhastamiseks ka õli- ja liivapüüdur. Olemasolevate kraavide kasutamisel sademevee suublana tuleb need läbivoolu tagamiseks puhastada. Lisaks juhitakse planeeritud sademeveetorustikku ka riigitee alusest truubist tulenev sademevesi ning see suubub samuti Jõemetsa tee 3 katastriüksusel asuvasse kraavi.

Põhimõttelised sademeveetorustike asukohad ja suubla on näidatud joonisel „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Täpsed sademeveetorustike ja õli- ja liivapüüduri asukohad ning suublate asukohad leitakse projekteerimise staadiumis.

4.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal on alajaam, kuhu on võimalik ühendada planeeritavad elamud, vajadusel rekonstrueerides alajaam. Eramu peakaitsmeks on arvestatud $3 \times 20 \text{ A}$. Kokku planeeritud 10 eramut, abihooned ja tehnorajatis-pumpla. Täpsed tingimused liitumislepingutega.

4.5 Side

Plaanitud on liituda õhu kaudu, kuna tänapäevased kiirused on piisavalt kiired. Vajadusel on võimalik ka maakaabli ühendused, kuna krundilt läheb läbi Telia kaabel. Elanike soovi korral lahendatakse tööprojekti staadiumis.

4.6 Soojusvarustus

Planeeritavate hoonete kütmiseks on võimalik paigaldada maakütte süsteem, soojuspump, kasutada tahket kütust (kamin või ahiküte) ja/või elektrit ja mõlemaid koos.

Täpne soojusvarustus määratakse konkreetse hoone ehitusprojektis, arvestades keskkonnanõudeid.

5 DETAILPANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeritav rajoon on plaanis hoonestada järkjärgult, alustades enne 5 aasta möödumist planeeringu kehtestamisest. Algul tuleb rajada planeeritud tee ja vajadusel rekonstrueerida olemasolevad, samuti tsentraalsed trassid, alles siis hooned.

Avalikult kasutatava tee (krundid pos 9, 10 ja 13) ja teega seonduvate rajatiste, haljastuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgse avalikult kasutatavad teed (krunt pos 9, 10 ja 13) ja avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised, sh välisvalgustuse, sidetrassi(nende planeerimisel), või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.

Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa (krundid pos 9, 10 ja 13) 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, 10 ja 13) valmimisel antakse see tasuta üle valla omandisse, kes tagab selle korrashoiu ja hoolduse Huvitist 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, sh välisvalgustus ja sidetrass(selle planeerimisel) ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.

- Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui detailplaneeringu järgseid krunte teenindava avalikult kasutatav teemaa (krundid pos 9, 10 ja 13) ja teega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, reoveekanaliseerimisvõrk jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. (Transpordiameti nõue) Jõemetsa tee ääres olevad postkastid piiravad nähtavust maanteele ja seega tuleb need ümber tõsta asukohta, kus nad ei piira nähtavust maanteele.

Transpordiameti kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis tuleb esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.

6 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÕNDI LINNAEHTUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED KOOS KOKKUVÕTTEGA

Planeeritav ala asub olemasoleva madaltiheda elamute grupi vahetus läheduses. Maa-ala sihtotstarbe kavandamisega edendatakse:

- kogukonna struktuuri arengut ja maa-ala sihtotstarbe paremat ärakasutamist;
- olemas keskkonna ilusamaks muutmist – momendil lage põllumaa;
- looduse liigirikkuse arengut – istutatakse puid;
- keskkonnakaitset – rajatakse sademeveetorustik ja hooldatakse ala;
- infrastruktuuri areng – rajatakse tsentraalsed trassid ja, teed ja parendatakse olemasolevaid.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et ala lagedal põllumaal ja väärtuslikku kõrghaljastust ei esine, samuti pole looduskaitse all ning seetõttu käesoleva planeeringu ellu rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites peetakse kinni kõikidest keskkonnakaitsealistest nõuetest ja headest tavadest. Vastavalt eelpool toodule parendab olemasolevat olukorda ja on kasulik kogukonnale.