

SELETUSKIRI

Sisukord

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

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Maaomanik Andrus Saare taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kohila Vallavolikogu 26.01.2021 otsus nr 4 "Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine";
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad 26.01.2021.a
- Kohila Valla Üldplaneering – kehtestatud 20.07.2006.a. otsusega nr.86;
- Maaomaniku ja Kohila valla vahel sõlmitud koostööleping;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“,
- 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 Väliskanalisisatsioonivõrk;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad

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

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

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

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

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

Detailplaneeringuga määratakse:

- 13 üksikelamu maa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused); ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad
- tänava maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide

vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade (mänguväljak/puhkeala/parkla jms) piiritlemine.
- Planeeringuga luuakse eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Detailplaneeringuga kavandatakse võimalikult ühtsed põhimõtted hoonestusalade ja ehitustingimuste seadmiseks. Sealhulgas maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramiseks parima ruumilise planeerimise eesmärkide loomiseks.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

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

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

4. Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

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

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

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

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

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

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

5. Kehtivad piirangud ja kitsendused

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

Kõrvalasuval Pähklimetsa tänaval on märgitud järgmisel kitsendused:

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

6. Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Kohila valla üldplaneering kehtestati 20.07.2006.a. otsusega nr.86. Kohila valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted).

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

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

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

7. Keskkonnamõju strateegilise hindamine

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

8. Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

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

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

Lisaks kuulub detailplaneeringus lahendamisele Mastimaa katastriüksusele planeeritud rekreatsiooniala.

8.2 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevast kinnistust, vt. ka p.3:

Pähklimetsa tn 11

Katastritunnis 31701:001:1548

Sihtnumber : 79813

Masti küla Kohila vald Rapla maakond

Maatulundusmaa 100%

pindala 2,59 ha

haritav maa 2,34 ha

looduslik rohumaa 0,23 ha

metsamaa 0,2 ha

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Detailplaneeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastriüksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood	Planeeritud suurus
Krunt nr. 1 Pihlapuu tn 1	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1503
Krunt nr. 2 Pihlapuu tn 3	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1502
Krunt nr. 3 Pihlapuu tn 5	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1503
Krunt nr. 4 Pihlapuu tn 7	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1506
Krunt nr. 5 Pihlapuu tn 9	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1500
Krunt nr. 6 Pihlapuu tn 11	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1504
Krunt nr. 7 Pihlapuu tn 13	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1938
Krunt nr. 8 Pihlapuu tn 15	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	2125
Krunt nr. 9 Pihlapuu tn 17	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	2100
Krunt nr. 10	EE 100%	Elamumaa	1701

Pihlapuu tn 19	Üksikelamu maa	E 100% (001)	
Krunt nr. 11 Pihlapuu tn 21	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	2035
Krunt nr. 12 Pihlapuu tn 2	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1683
Krunt nr. 13 Pihlapuu tn 4	EE 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100% (001)	1510
Krunt nr. 14 Pihlapuu tn	LT 95% Tee ja tänava maa, LK 5% Kergliiklusmaa	Transpordimaa L 100% (007)	3833

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

Eraldi kinnistu moodustatakse sõidutee ja jalgteede maa-alale.

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

Üksikelamumaa EE kokku – 22 110 m² - 85% planeeringualast

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

Kergliiklusmaa LK kokku – 226 m² - 1% planeeringualast

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

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste sh. väikeehitiste (kuni 20 m² ja kõrgus kuni 5 m) Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

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

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

8.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi kasutamise otstarve ja osakaalu %	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max ehitus- alune pind	Täis- ehitus %
---	---	-------------------------------------	--	---------------------------------	----------------------

Krunt nr. 1 Pihlapuu tn 1	EE 100%	1503	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m²	20%
Krunt nr. 2 Pihlapuu tn 3	EE 100%	1502	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m²	20%
Krunt nr. 3 Pihlapuu tn 5	EE 100%	1503	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m²	20%
Krunt nr. 4 Pihlapuu tn 7	EE 100%	1506	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m²	20%
Krunt nr. 5 Pihlapuu tn 9	EE 100%	1500	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m²	20%
Krunt nr. 6 Pihlapuu tn 11	EE 100%	1504	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m²	20%
Krunt nr. 7 Pihlapuu tn 13	EE 100%	1938	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m²	18%
Krunt nr. 8 Pihlapuu tn 15	EE 100%	2125	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m²	16%
Krunt nr. 9 Pihlapuu tn 17	EE 100%	2100	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	350 m²	17%
Krunt nr. 10 Pihlapuu tn 19	EE 100%	1701	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m²	18%

Krunt nr. 11 Pihlapuu tn 21	EE 100%	2035	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	17%
Krunt nr. 12 Pihlapuu tn 2	EE 100%	1683	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	18%
Krunt nr. 13 Pihlapuu tn 4	EE 100%	1510	1 põhihoone- 11101 üksiklamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	300 m ²	20%
Krunt nr. 14 Pihlapuu tn	LT 95% LK 5%	3833	-	-	-

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

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

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

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

Uute hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt planeeritud tänavaga, kruntidel 12 ja 13 kinnistutevahelise piiriga. Elamud on lubatud ehitada lame- või viilkatusega. Katusekalle 0...15°, lubatud katuseharja kõrgusega maapinnast maksimaalselt 7,5 m. ja katusekalle 15°...45°, lubatud katuseharja kõrgusega maapinnast maksimaalselt 8,5 m. Kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud maksimaalne harjakõrgus maapinnast 5,0 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.

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

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

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

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada teede ääres hekk- või puitaeda, kruntide vahel ka võrkpiiret;
- rajada võib nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piire peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega;
- piire tuleb rajada selliselt, et see moodustaks naaberkinnistute piiretega katkematu joone;
- piirde tüüp ja värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti mahus.

Puhkeala on planeeringus kujutatud skemaatilisel. Puhkealale rajatakse väikelastele mõeldud väljak ning eraldi väljak noortele ja täiskasvanute väljak. Puhkeala väljakud võib rajada etapiliselt.

Väikelastele mõeldud mänguväljak on planeeritu 700 m² suurusele alale, millele paigaldatakse inventarina katusealune või mängupaviljon, liivakast, vedru- ja kaalukiik, liumägi ning ronimissein.

Noortele ja täiskasvanutele mõeldud mänguväljak on planeeritud 4100 m² suurusele alale. Sellele alale rajatakse erinevad palliplatsid, kiige, lipumast, pingid ja välikäimla.

Elamukruntidega piirneval alal rajatakse võimaliku müra tõkkeks kõrgema haljastuse võõnd.

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	Üksikelumumaa
Minimaalne lubatud uue krundi pindala	Min 0,15..0,3 ha olenevalt piirkonnast, planeeringualal 0,2 ha	1500...2125 m ²
Suurim lubatud korruselisus	Suurim täiskorruste arv 2	Max 2 täiskorrust
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	Katusekalle 0° ... 15°, kõrgus 7,5 m, kõrvalhoonel 5m
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	Katusekalle 15° ... 45°, kõrgus 8,5m, kõrvalhoonel 5m
Suurim hoonete arv krundil	-	1 põhihoone (elamu) 2 kõrvalhoonet (majapidamisabihoonet)
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	-	8 m
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	Min 4 m

Maksimaalne ehitusalune pind	-	300 m ² , 350 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	20%
Piirdeaia maksimaalne kõrgus	-	1,5 m
Parkimiskohtade arv ühe üksikelamu kohta	-	3 sõiduauto oma krundi piires (2 elanikele, 1 külaliskoht)
Veevarustus, kanalisatsioon	Olemasolevad tiheasustusalad tuleb üle viia ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemile	Ühisveevärg-ja kanalisatsioon, tuletõrjesei magistraalorustikule rajatud hüdrantide baasil
Rekreatsioonimaa	% alast peab jääma ühiskasutuses olevaks rekreatsioonimaaks	Rekreatsiooniala on planeeritud vastavalt omavalitsusega sõlmitud kokkuleppele kõrvalasuvale vallale kuuluvale Matsimaa kinnistule
Kõrghaljastus	-	Säilitatakse väärtuslik ja terve kõrghaljastus, rajatakse raietega likvideeritud üldkasutatavatel aladel uus kõrghaljastus

Detailplaneering on Kohila valla üldplaneeringut muutev krundi minimaalsuuruse osas.

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

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

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

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

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

Tee maa-ala laiuseks on 11 m, kõvamustkattega (2xE) sõidutee laiuseks on planeeritud 4,6 m. Planeeritud tänav aärde eraldi jalgteed ei rajata. Piirkiiruseks on sobilik kiirus 30 km/h (sarnaselt Masti tänavaga). Juurdepääsud tänavalt üksikelamukruntideni täpsustatakse hoonete ehitusprojektides.

Ligipääs Mastimaa kinnistule paiknevale rekreatsioonialale on lahendatud kruntide

nr.6 ja nr.7 vahele planeeritud 4 m alal paiknevalt ~1,5 m laiuselt jalgteelt, jalgteele sobivaks katteks on purustatud kruus või killustiku sõelmed.

Üldkasutatavad teed on kavas üle anda vallale, selleks tuleb sõlmida valla ja detailplaneeringu tellija vahel notariaalne leping.

Õuealale teede ja platside rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid. Kõikidel kruntidel korraldatakse parkimine krundisiselt. Üksikelumumaa kinnistule on planeeritud minimaalselt 3 parkimiskohta, 2 kohta elanikele ning 1 külalise parkimiskoht. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisiselt määratakse hoone ehitusprojektis. Krundisise teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada murukivi, dekoratiivset killustikku või betoonsillutist.

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

Pihlapuu tn ja Pähklimesa tn ning Masti tn ristmikute ehitamine toimub vastavalt Kohila Vallavalitsuse ja Andrus Saare vahel sõlmitud lepingule nr 7-1/12.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Planeeringualal ei paikne olemasolevaid maaparanduslike rajatise ning puudub ka vajadus nende rajamiseks.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Pähklimesa kinnistul tehnovõrkusid ei paikne.

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

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

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kinnistute vahelisi insenerivõrkude koridore. Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujudega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

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

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

8.10.1 Veevarustus

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

Vee-ettevõtte poolt esialgselt tagatavad olmevee kogused DP alale on 20 m³/d (Q_{kesk}) ja 24 m³/d (Q_{max}), pärast kinnistu jagamist täpsustatakse tagatav veekogus

uuesti juba tekkinud kinnistute põhiselt.

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

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

Igale kinnistule rajatakse vahetult kinnistupiirile veevarustuse liitumispunkt 1 m väljaspool kinnistu piiri. Liitumispunktid ühisveevärgiga liitumiseks projekteeritakse avalikult kasutatavale maale. Maakraan DN25. Ühele kinnistule mitme liitumispunkti rajamine on keelatud.

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

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

8.10.2 Tulekustutusvesi

Tuletõrjevee saamine on lahendatud magistraaltorustikule rajatavate hüdrantide baasil.

8.10.3 Kanalisatsioon

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

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

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

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

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

Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine on keelatud.

Maksimaalne lubatud paisutuskõrgus liitumispunktis on liitumiskaevu kaane kõrgusmärk.

Kinnistute reoveekogumine kogumiskaevudega on keelatud.

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

8.10.4 Sademeveed

Sademevee, drenaažvee, sh liigvee ärajuhtimine ühisvoolsena on keelatud.

Oluline on sademe- ja drenaažvee 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). Päikesepaneeli ei ole lubatud paigaldada maapinnale. Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

8.10.6 Elektrivarustus

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

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

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

Elektritoide liitumiskilbist objektideni (üksikelamuteni) on ette nähtud maakaablitega.

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

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

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

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

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

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeritava uue tänava äärde nähakse ette tänavavalgustus.

Pähklimetsa tänava tänavavalgustus on varasemalt välja ehitatud.

8.10.7 Telekommunikatsioon

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

Ette on nähtud asukohad sideliinirajatistele. Planeeritud on rajada sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust A3. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt

vajadusele kasutatakse KKS tüüpsidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Ette tuleb näha kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

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

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

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter 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 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter 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 keskkonnoahlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud elamute ja nende abihoonete ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi negatiivselt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

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

- reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni;
- veevarustus ühisveevärgist;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitsenõuetest.

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

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

8.12.2 Haljastus ja heakord

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

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

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

Puhkeala on planeeringus kujutatud skemaatilisel. Puhkeala võib rajada etapiliselt.

Esimeses etapis rajatakse väikelastele mõeldud mänguväljak 700 m² suurusel alal, millele paigaldatakse inventarina katusealune või mängupaviljon, liivakast, vedru- ja kaalukiik, liumägi ning ronimissein.

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

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

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

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

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

Uute insenerivõrkude rajamisel teha kaevetöid võimalusel sellisel, et ei kahjustuks kasvavate puude juurestik.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb eraldi koguda ja korraldatud jäätmeveo raames. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

Planeeritud pereelamumaadele on ette nähtud oma jäätmekonteinerid.

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

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

8.12.4 Vertikaalplaneering

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

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

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud elamute ja ligipääsutee kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik ± 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. 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, detailplaneeringu lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

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

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

Teede ääres säilitatakse või rajatakse müratõkke- ja kaitsehaljastus võimaldamaks elamukruntidele privaatsust ning 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 esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetega.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

1. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

2. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

3. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

4. Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud üksikelaamud ja majapidamis abihooned 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.

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

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

Tulekustutusvee saamismõimalused vt. p. 8.10.2.

8.16 Servituutide seadmise vajadus

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

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, 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 projekteerimismõistetest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnorajatiste 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 Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitistele esitatavad tuleohutuse nõuded“;
- tulekustutusvee saamisvõimaluste projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- 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 eeskujuprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

10. Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistumisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnorajatistega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnorajatiste projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.

11. Detailplaneeringu elluviimise võimalused

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

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

- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa (krunt pos.14, Pihlapuu tn) tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise eest.

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

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

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