

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-23-22

RAPLA MAAKOND, KOHILA VALD, HAGERI ALEVIK

LAI TEE 2 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Kohila Vallavalitsus

Revlis Ehitus OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Merit Naruskberg

Tartu 2023

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	6
5.2 Juurdepääsud ja teed	6
5.3 Haljastus ja maastik.....	6
5.4 Tehnovõrgud.....	6
5.5 Kitsendused.....	7
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	8
8. Planeerimisettepanek.....	8
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	8
8.2. Krundi ehitusõigus	8
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	10
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
8.8. Ehitistevahelised kujad	12
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	13
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	13
8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
8.9.4. Soojavarustus.....	15
8.9.5. Sidevarustus.....	15
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine	15
8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	17
8.12. Servituutide vajaduse määramine.....	18
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	19
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
8.15. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	19
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	21
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	22
2. Tugiplaan.....	23
3. Planeeringu põhijoonis.....	24
4. Tehnovõrkude planeering.....	25
5. Illustratiivsed vaated.....	26

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Revlis Ehitus OÜ.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kohila Vallavalitsuse 06. märts 2023.a. korraldus nr 2-2/50 Hageri alevikus asuva Lai tee 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade andmise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Kohila Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Revlis Ehitus OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Lai tee 2 maaüksusele elamumaa sihtotstarbe määramist ja ehitusõiguse andmist ühe põhihoone ja kahe abihoone ehituseks.

Lisaks antakse lahendus detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalikele ehitistele, sealhulgas tehnovõrkudele ja -rajatistele ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtetele.

Planeeringuala suurus on ca 2000 m².

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt planeeritav haljasala ja parkmetsa maa (ala on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi ja puhke ehitisi) ning osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Kohila vallavalitsus ei ole antud maaüksuse omandamist avalikuks kasutamiseks ette näinud ning maaüksuse suurus piirab oluliselt selle ärimaana kasutuselevõtu võimalusi. Samuti piirneb Lai tee 2 maaüksus vahetult väikeelamute maaga (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala), kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted. Eelnevat arvestades ei piira elamu püstitamine üldplaneeringu täpsusastmega määratud

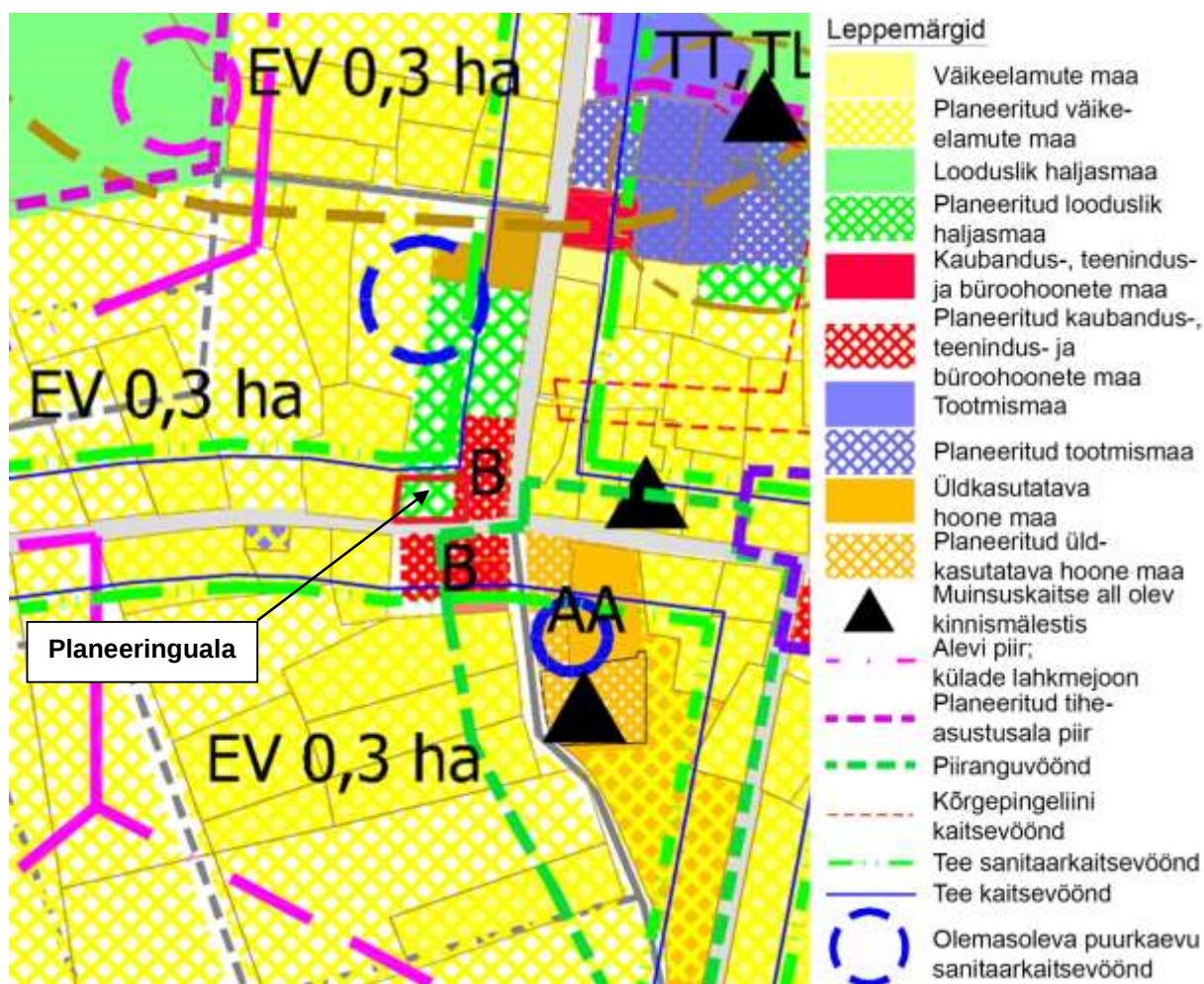
juhtotstarbeid tulevikus, ka kõrval otstarvet, näiteks ärimaa sihtotstarvet (määratakse 5% täpsusega) rakendades.

Koostatava üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala elamute juhtotstarbega maa-alal, kus on lubatud peaotstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva ja koostatava üldplaneeringu eesmärkidega.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Lai tee 2** (katastriüksuse tunnus 31701:005:0077);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 1635 m².



Kaart 1. Väljavõte kehtivast Kohila valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.



Kaart 2. Väljavõte koostatavast Kohila valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Geodeetiline alusplaan on koostatud TOP Geodeesia OÜ (MTR nr.EEG000151) poolt 31.08.2023.a., töö number GD-22-712.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Huvitatud isiku Revlis Ehitus OÜ (äriregr. nr 11473753) taotlus ja eskiis detailplaneeringu algatamiseks Rapla maakonnas, Kohila vallas, Hageri alevikus, Lai tee (katastritunnus 31701:005:0077) maaüksusele;
- Huvitatud isiku ja Kohila vallavalitsuse vahel on sõlmitud haldusleping nr 7-1/6 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmiseks;
- Kohila valla üldplaneering 2006 (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 20.07.2006. a otsusega nr 86);
- Kohila valla koostatav üldplaneering (vastu võetud, Kohila Vallavolikogu 29.09.2022.a otsusega nr 27);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maakatastriseadus;
- Katastriüksuse plaan;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

- Planeeringute vormistamise juhend (alates 1. novembrist 2022. a kehtestatud planeeringutele);
- Transpordiameti seisukoht 26.02.2023 reg. kirjaga nr 7-5/103-2;
- Kohila Maja OÜ seisukoht 07.02.2023 reg. kirjaga nr 7-5/129-1;
- Terviseameti Rahvatervise Tallinna labori poolt 08.12.2023 koostatud müra mõõtmise aruanne nr 6/4-6-2/2247.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Hageri alevikus ja hõlmab Lai tee 2 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Lai tee 2 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Lai tee 2 maaüksusel paikneb kasutusest väljas kauplus-kondiitritsehh (ehr kood: 109006588).

5.2 Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs Lai tee 2 maaüksusele on 11220 Kernu-Kohila teelt, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 6,0 kuni 12,8 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed paiknevad haljasribad, kõnniteed puuduvad. Planeeringu koostamise hetkel toimusid 11220 Kernu-Kohila tee rekonstrueerimistööd.

5.3 Haljastus ja maastik

Kõrghaljastuse moodustavad maaüksuse kesk-, ida-, lõuna- ja lääneosas tihedate gruppidega kasvavad lehtpuud ning idaservas kasvavad okaspuud ja põõsad.

Planeeringuala põhja- ja keskosas asub kiviaed.

Planeeringuala reljeef langeb idast lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 64.28 (kirdenurk) ja 62.95 meetrit (lääneosa).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Lai tee 2 maaüksus normaalse radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Üle Lai tee 2 maaüksuse lääne- ja keskosas kulgevad ühisveevärgi torustikud. Mööda maaüksuse lõunapiiri kulgeb sidekaabel ning lõunapiiri keskel asub elektriliitumiskilp.

Lai tee 2 maaüksusel puuduvad olemasolevad liitumised tehnovõrkudega.

5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub riigitee nr 11220 Kernu-Kohila 10 meetri laiune tee kaitsevöönd. Planeeringualale ulatub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd, mille ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.

Planeeringualale ulatub sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m. Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Tugiplaan*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kohila vald on Rapla maakonna põhjaosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Kohila alev, Aespa alevik, Hageri alevik ja Prillimäe alevik. Planeeringuala paikneb Kohila valla lääneosas, Hageri alevikus.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas piirnedes 11220 Kernu-Kohila teega. Lähim bussipeatus (Hageri) asub planeeringualast lõunasuunas ca 30 m kaugusel. Lähim kauplus asub planeeringualast ca 45 m kaugusel. Lähim lasteaed asub Sutlema külas, planeeringualast ca 1,4 km kaugusel. Lähim kool asub Kohila alevis, planeeringualast ca 6,5 km kaugusel. Kohila alevis asuvad veel tankla, raamatukogu, kauplused, spordihoone ja restoranid.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast Vanaturu maaüksusega, lõunast 11220 Kernu-Kohila tee maaüksusega, edelast 11220 Kernu-Kohila tee L9 ja Lai tee 6a maaüksustega ning läänest Lai tee 6 maaüksusega.

Planeeringualast põhjasuunas asub üldkasutatav maa ning kaugemal asuvad elamumaa krundid. Kirde- ja idasuunas asuvad elamumaa krundid. Kagusuunas asuvad ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksused ja kaugemal elamumaa krundid. Lõunasuunas on tootmismaa ja ärimaa maaüksused ning elamumaa krundid. Edelasuunas asub üldkasutatava maa maaüksus ja elamumaa krundid. Läänesuunas asuvad elamumaa krundid ja kaugemal maatulundusmaa maaüksused. Loodesuunda jääb üldkasutatav maa ja elamumaa krundid.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1414 m² - 10683 m². Ühiskondlike ehitiste maa krundid on suurustega 10195 m² ja 26248 m² ning üldkasutatava maa maaüksused jäävad vahemikku 14589 m² - 29738 m². Tootmismaa krunt on suurusega 4158 m² ja ärimaa krunt on suurusega 2344 m². Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste suurused jäävad vahemikku 6375 m² – 2,91 ha.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad elamud on valdavalt 1+katusekorrusega viilkatusega elamud, esineb ka kahekordseid madalama kaldelise viilkatusega elamuid. Abihooned piirkonnas on valdavalt ühekorruselised. Hoonete välisviimistluses on kasutatud

peamiselt krohvi, laudist ja tellist. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk ja eterniit.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kohila valla üldplaneeringuga, mille kohaselt asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt planeeritav haljasala ja parkmetsa maa (ala on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi ja puhke ehitisi) ning osaliselt kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maa. Kohila vallavalitsus ei ole antud maaüksuse omandamist avalikuks kasutamiseks ette näinud ning maaüksuse suurus piirab oluliselt selle ärimaana kasutuselevõtu võimalusi. Samuti piirneb Lai tee 2 maaüksus vahetult väikeelamute maaga (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala), kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted. Eelnevat arvestades ei piira elamu püstitamine üldplaneeringu täpsusastmega määratud juhtotstarbeid tulevikus, ka kõrval otstarvet, näiteks ärimaa sihtotstarvet (määratakse 5% täpsusega) rakendades.

Koostatava üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala elamute juhtotstarbega maa-alal, kus on lubatud peaotstarbena üksik-, kaksik- või ridaelamud. Kõrval otstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrval otstarvete kavandamisel peab elamu maa-alale arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist.

Planeeringuala on sobiv elamu rajamiseks, kuna asub Hageri alevikus, kus kõik vajalikud teenused on kättesaadavad. Detailplaneeringu realiseerimisel tihendatakse olemasolevat Hageri aleviku elamute rajooni. Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja aidatakse kaasa valla elanike arvu kasvule. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringuala piirneb 11220 Kernu-Kohila teega. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

8. Planeerimisettepanek

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

8.2. Krundi 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 krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Lai tee 2 krundile on lubatud ehitada 1 üksiklamu ja 2 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib krundile ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Planeeritavate hoonete projektide eskiisid tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

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

Lai tee 2 kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksiklamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet.
- Intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures naturaalseid ja looduslähedasi toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Risti või paralleelne tänavapoolse krundipiiriga.
Katuse tüüp	Viil- ja kelpkatus, lisamahtudel ka lamekatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katusekivi, -plekk, tsementkiudplaat, lamekatustel ka rullmaterjalid.
Katusekatte värvid	Must, tumehall või pruun

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

8.4. Krundi 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, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine. Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil 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. 8.8. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritava hoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lai tee 2 krundile on lubatud ehitada 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 naaberkiinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkiinnistu omanikuga. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes, hoonestusalast 11220 Kernu-Kohila tee poolse krundipiiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine. 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 need ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks (22.02.2023 nr 7.2-2/23/2624-2).

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11220 Kernu-Kohila km 9,37-9,43, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1134 autot. Riigitee nr 11220 km 8,7-16,0 asuv Hageri-Kohila lõik on rekonstrueerimise objekt 2023. aastal ja planeeringu põhilahenduse koostamise hetkel toimusidki 11220 Kernu-Kohila tee rekonstrueerimistööd (rajatud sõidutee osa ja mahasõiduks krundile madaldatud äärekivi).

Planeeringualale ulatub riigitee nr 11220 Kernu-Kohila tee kaitsevöönd, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70

Ig-le 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. Tee kaitsevööndisse hoonestust kavandatud ei ole. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgaga, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Lähtutud on Transpordiameti 2021.a juhisest „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ punktist 3.1, joonis 1, tabel 3.1 ja tabel 3.2.

Riigitee nr 11220 km 8,7-16,0 asuv Hageri-Kohila lõik on rekonstrueerimise objekt 2023. aastal. Transpordiameti 17.03.2022 korraldusega nr 1.1-3/22/203 on väljastatud tee ehitusluba riigitee 11220 Kernu-Kohila km 8,7-16,0 asuva Hageri-Kohila lõigu rekonstrueerimiseks ning Kohila Vallavalitsuse 21.03.2022 korraldusega nr 89 on väljastatud ehitusluba jalg- ja jalgrattateede ehitamiseks riigitee samas lõigus. Planeeringu põhilahenduse koostamise hetkel oli riigimaanteelt Lai tee 2 krundile rajatud juurdepääsuks madaldataud äärekivi, mis võimaldab sõiduteelt pääseda kõnniteele. Juurdepääsutee tehniline lahendus antakse hoone ehitusprojekti mahus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, tee maa-alal parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Lai tee 2 krundi minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, juurdepääs krundile ja teeprojektijärgne jalg- ja jalgrattatee on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast.** Soovitav on osa krundi pinnast säilitada looduslikuna. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks.
- Olemasolev haljastus on ette nähtud korrastada ja liiga tihedaid puugruppe harvendada. **Soovitav on säilitada ja kasutada haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piiridele 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:

- **Teepoolne piirdeaed on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,6 m kõrgune läbipaistev piire** (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Teepoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- **Teepoolne piirdeaed rajada 1 m krundi piirist sissepoole**, kuna lumelükkamine jm tee hooldus võib piiril paiknevat aeda kahjustada.
- **Krundi piiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,6 m maapinnast.**
- **Krundi võib piirata ka ainult hekiga või loodusliku kivialaga.**
- Piirded tuleb paigaldada nii, et piirde välimine külg paikneks krundi piiril.
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku (sh värvilahendus).
- Kinnistu teepoolne piire, sh hekk või piirdeaed peab kogu kinnistu ulatuses olema ühtses stiilis ja harmoneeruma naaberhoonete piiretega.

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Lai tee 2 krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Suuremahuline maapinna tõstmine alal on keelatud, et vältida maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile. Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteed ja parkimisalal, et oleks tagatud sademevee äravool. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Projekti koostamisel tuleb tagada sademe- ja lumesulamisvee mittevalgumine kõrvalmaaüksustele.

8.8. Ehitistevahelised kujud

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

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 4 *Tehnovõrkude planeering*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustuse lahendus on antud vastavalt OÜ Kohila Maja poolt 04.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele ja 07.02.2023 a. arvamuse andmise kirjas toodule.

Lai tee 2 krundil asuvad OÜ Kohila Majale kuuluvad ühisveevärgi torustikud. Kinnistul asuvad ühisveevärgi torustikud on rajatud haljasalale ja vee-ettevõtte on võtnud kohustuse tagada võimalike remonttööde järgselt kinnistul tööde eelnev olukord, seetõttu torustike peale püsiva katte (sillutis, asfalt vms) rajamisel tuleb servituudilepingut muuta.

Krundi veevarustuse tagamiseks on planeeritud ühendus krundi keskosas asuvast ühisveevärgi torustiku liitumispunktist. Kinnistusisene torustik ja veemööduõlm tuleb välja ehitada vastavalt tehnilistes tingimustes antud nõuetele.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,5 m³/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Lähim nõuetele vastav olemasolev tuletõrje veevõtukoht (VVK 4196) asub planeeringualast lõunasuunas munitsipaalomandis oleval Lai tee 3 maaüksusel, mis jääb planeeritavatest hoonetest 33 m kaugusele. Järgmine lähim veevõtukoht (VVK 4196) asub ca 200 m kaugusel kiriku (Kiriku tee 1) ja Hageri hooldekodu vahele jääval kinnistu piiril.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringuala kuulub reoveekogumisalasse, kuid vastavalt OÜ Kohila Maja poolt 04.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele puudub Lai tee 2 krundi piirkonnas ühiskanaliseerimisega liitumise võimalus. Hageri alevikus on ühiskanaliseerimine rajatud osaliselt, Lai tee 2 kinnistu lähiste ühiskanaliseerimine ei ulatu.

Lai tee 2 kinnistu jääb alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalasse (registrikood RKA0700367, koormus 272 ie). Vastavalt veeseaduse § 104 on kohaliku omavalitsuse üksus kohustatud tagama suublasse juhitava heitvee nõuetele vastavuse saavutamiseks reoveekogumisalal ühiskanaliseerimise olemasolu reovee reoveepuhastisse juhtimiseks, välja arvatud reoveekogumisalal koormusega alla 2000 inimekvivalendi. Ka reoveekogumisalal üle 2000 ie on veeseaduses välja toodud erisus, kui reoveekogumisalal ühiskanaliseerimise rajamine toob kaasa põhjendamatult suuri kulusi või sellest ei ole keskkonnale tulu, võib

reoveekogumisalal koormusega 2000 inimekvivalenti või rohkem kasutada reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid.

Kohila Maja OÜ kinnistule tehniliste tingimuste väljastamisel ei lisanud teadlikult kanalisatsiooniga liitumise võimalust, sest ühe majapidamise liitumiseks jääb lähim punkt liiga kaugemale ja ühe eramu liitmiseks ühiskanalisatsiooniga on vaja teha märkimisväärselt ja mitmeid kordi suuremaid kulutusi kui kinnistule lekkekindla mahuti paigaldamiseks. Lai tee 2 kinnistule lähim liitumispunkt jääb ca 150 m kaugusele ja eeldab torustiku rajamist vastrenoveeritud riigitee kõrval teekaitsevööndis riigimaale ja lisaks kinnistule reovee ülepumpla rajamist. Järgmine lähim kanalisatsiooniga liitumise võimalus, mille puhul ei tohiks ülepumpla rajamine vajalik olla, asub ca 250 m kaugusel.

Kuna ühiskanalisatsiooni liitumispunktid jäävad ühe kinnistu reovee tagamiseks liiga kaugemale, siis planeeringuala liitmine ühiskanalisatsiooniga on ebaproportsionaalselt liiga suur nõue. Arvestades eelpool toodut on planeeringuala reovesi ette nähtud alternatiivina ja ajutise lahendusena juhtida krundile planeeritud sertifitseeritud kinnisesse kogumismahutisse. Kogumismahuti täpne asukohta ja mahuti suurus antakse edasise projekteerimise käigus. Tulevikus kui ehitatakse välja piirkonnas ühiskanalisatsioon on Lai tee 2 krundil kohutus sellega liituda.

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

Sademevesi immutatakse krundi siseselt. Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest eemale ning immutatakse omal krundil. Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise (nt kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba, immutusplokke vm lahendusi).

Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 447979.

Lai tee 2 kinnistul säilib olemasolev liitumiskilp (LK164836). Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

8.9.4. Soojavarustus

Lai tee 2 krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump) või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas). Päikesepaneele ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate rajatistena. Keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused, nagu nt raskeõlid ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

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

8.10. 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.

Planeeritavale krundile 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. Konteiner(id) varjestada variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 11220 Kernu-Kohila, mille läheduses tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsiooni, õhusaaste). Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Transpordiamet ja Kohila Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Välisõhus leviva müra hindamist reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, mis jõustus 01.02.2017. Alal on asjakohane rajatavale elamule rakendada II kategooria liikluse müra sihtväärtuseid, mis on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Terviseameti Rahvatervise Tallinna labori poolt koostati 08.12.2023 a. müra mõõtmise aruanne nr 6/4-6-2/2247. Müramõõtmistel tuvastati, et mõõdetud liikluse müra ei ole oma omadustelt impulssmüra, müraspekter ei sisalda tonaalseid ega madalsageduslike komponente. Allpool esitatud väljavõtte müra mõõtmise aruandest.

Tabel 2. Autoliiklusest põhjustatud müra hinnatud tasemed

Mõõtmis-, arvutusparameeter		Mõõtmispunkt MP
Etteantud ajavahemikus müra A-korrigeeritud ekvivalenttase, $L_{Aeq,t}$ (dB)		51,9
Aasta keskmine liiklussagedus (sõidukit ööpäevas)		1251
Raskeveokite osakaal, VAAB+AR %		4
Sõidukite liikumiskiiruse piirang, km/tunnis		50
Liikluse müra arvestades aasta keskmise liiklussagedust $L_{Aeq,meas,YDT}$ (dB)	päeval kl 7:00- 23:00	53,1
	öösel kl 23:00- 7:00	43,4

Märkused:

- Liikluse müra mõõtmistulemuste ümberarvutamiseks aastakeskmisele liiklussageduse andmetele kasutati Põhja-maaade normdokumendis Nordtest Method NT ACOU 056 (Road Traffic: Measurement of noise immission – Survey method, 2001. Annex A) toodud meetodikat;
- Sõidukite jaotus ööpäevas tehti dokumendi „European Commission Working Group Assessment of Exposure to Noise“ (WG-AEN) meetodika alusel (<https://sicaweb.cedex.es/docs/documentacion/Good-Practice-Guide-for-Strategic-Noise-Mapping.pdf>);
- Liiklussageduse aastakeskmiste andmetena on kasutatud Transpordiameti andmeid (<https://www.transpordiamet.ee/liiklussageduse-statistika>).

Müra mõõtmise aruande põhjal ei esine planeeringualal kehtestatud II kategooria liikluse müra sihtväärtuste ületamist. Kuid tagamaks häid akustilisi tingimusi eluhoone siseruumides tuleb rakendada edasisel projekteerimisel järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks hoonete välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile

EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

- Akende valikul, eeskätt hoone teepoolisel küljel, tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50% , siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10\lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirde pind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutused) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgemaid müratasemeid riigimaantee poolisel küljel ja võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume hoonete maanteepoolsesse ossa.
- Soovitav on rajada kinnistu riigimaantee poolse piiri äärde hekk. Haljastusel ei ole olulist reaalselt mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasel. Tehnoseadmete (soojuspumpad, 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 paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva aleviku kompaktsust ja tihedust, Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol (sh lammutatakse lagunev hoone risustatud ümbrusega). Uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, mõningase suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Lai tee 2 kinnistul asub OÜ Kohila Maja-le kuuluv veetorustik, millele on seatud isikliku kasutamise õigus (IKÕ) OÜ Kohila Maja kasuks.

Detailplaneeringualal on vajadus lisaks seada järgnevad servituudid:

- Üle Lai tee 2 krundi lõunaserva kulgevale sidekaablile tehnovõrguvaldaja kasuks.
- Lai tee 2 krundi lõunaservas asuvale liitumiskilbile tehnovõrguvaldaja kasuks.

Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Tehnovõrkude planeering*.

8.13. 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;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.14. 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 koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.15. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringuga ei kaasne Kohila Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
- Kõik DP planeeritavad torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega ja liitumisega seotud kulud tasub arendaja.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- 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 hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.
- 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 kasutusloa väljastamist.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- 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 või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.
- Ristumiskoha projekt esitada Transpordiametile kooskõlastamiseks. Projekti kooskõlastuse vormistab Transpordiamet ristumiskoha ehitamise lepinguna, mis sõlmitakse huvitatud isikuga enne ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.
- Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Elektrilevi OÜ**, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja Marge Kasenurm 26.01.2024 projekti kooskõlastus nr 1083091789: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- **Transpordiamet**, planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse peaspetsialist Marje Ly-Rebas 29.01.2024 kooskõlastus märkusega kirjaga nr 7.2-3.4/6843-6: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Kohila Maja OÜ**, tootmis- ja ÜVK spetsialist Nele Leitaru 14.02.2024. Digitaalallkirjade kinnitusleht Kohila Maja OÜ poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lääne Päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, nõunik Tiiu Varik-Sau 21.02.2024 kooskõlastus kirjaga nr 7.2-3.4/496-2: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).