



Töö nr 0313

**RISTO KINNISTU
DETAILPLANEERING**

KOHILA VALD, URGE KÜLA

Planeeringu koostamise korraldaja:	Kohila Vallavalitsus
Planeeringu koostaja :	OÜ Hedolink, reg nr 10790049
Arhitekt:	Georg Ottas
Huvitatud isik:	Lauri Iganus

Tallinn 2019

SISUKORD

1 SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alus ja dokumendid	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1. Asukoht	3
2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	3
2.3 Olemasolevad teed ja juurdepääs	4
2.4 Olemasolev haljastus ja keskkond	4
2.5 Olemasolev tehnovarustus	4
2.6 Kehtivad piirangud	4
2.7 Vastavus üldplaneeringule	4
3 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	4
3.1 Krundid, ehitusõigus ja arhitektuuritingimused	4
3.2 Teed ja liiklus. Servituudid	5
3.3 Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse	5
3.4 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	6
3.5 Tulekaitse	6
4 TEHNOVÕRGUD	6
4.1 Veevarustus	6
4.2 Kanalisatsioon	6
4.3 Drenaaž ja sadevesi	6
4.4 Elektrivarustus	6
4.5 Side	6
4.6 Soojusvarustus	7
5 DETAILPANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	7
6 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED	7
7 PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED.	
PLANEERINGULAHENDUSEGA KAASNEVAD MÕJUD	7

2. JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Kontaktvööndi analüüs
4. Põhijoonis tehnovõrkudega
5. Illustratiivne joonis

3. LISAD

1. Menetlusdokumendid
2. Kooskõlastused
3. Muu

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus ja dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Kohila Vallavalitsuse 14. Oktoober 2019 korraldus nr 250 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine“;
- Kohila Vallavolikogu 20. juuli 2006 otsusega nr 86 kehtestatud Kohila valla üldplaneering;
- Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrus nr 16 „Kohila valla heakorraeeskiri“;
- Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrusega nr 17 vastu võetud „Jäätmehoolduseeskiri“;
- Kohila Vallavolikogu 24.04.2018 määrus nr 6 "Kohila valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eskiri";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
- OÜ AderGeo poolt 2019. a juunis koostatud topo-gedeetiline alusplaan, töö nr M56-18.

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

Lisad:

- Kooskõlastused
- Menetlusedokumendid (algatamise korraldus ja lähteseisukohad)
- Katastridokumendid
- Geodeetilise alusplaani dokumendid
- muu

PS. Menetluse käigus lisasid lisandub.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Risto mü (katastritunnus: 31701:002:1510; sihtotstarve: elamumaa 100 %, ruumikuju pindala: 4180 m²) katastriüksuse kruntideks jaotamine, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine ning detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatise toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht

Planeeritav ala asub Kohila vallas Urge külas Tiksi tee ääres. Planeeritava ala suurus on 4180 m³.

2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Maa-ameti andmetel on tegemist elamumaa funktsiooniga maaga. Kinnistu on hoonestatud.

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeringualal järgnevad ehitised:

- Hoone; ehitisregistri kood 121326668; suletud netopind 120,3 m²; peamine kasutamise otstarve - 12744 Elamu, kooli vms abihoone
- Puurkaev; ehitisregistri kood 221344615
- Mardi kinnistu elektrivarustus; ehitisregistri kood 220313789; Peamine kasutamise otstarve - 22243 Elektri maakaabelliin

2.3 Olemasolevad teed ja juurdepääs

Planeeringualale on juurdepääs Tiksi teelt.

2.4 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on kaetud rohumaa ja üksikute pöösastega.

2.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal on olemasolev elektriühendus ja madalpingeliin, samuti puurkaev.

2.6 Kehtivad piirangud

Risto kinnistule ulatuvad elektripaigaldised kaitsevöönditega:

- madalpinge õhuliin, Uustalu, kaitsevööndiga 2 m kummalegi poole liini telge;
- keskpinge õhuliin, SALUTAGUSE-2:KOH, kaitsevööndiga 10 m kummalegi poole liini telge;
- elektrimaakaabelliin, Mardi, kaitsevööndiga 1 m kummalegi poole liini telge;

2.7 Vastavus üldplaneeringule

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

3 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

3.1 Krundid, ehitusõigus ja arhitektuuritingimused

Planeeritud on 2 väikeelamu krunti.

Tabel 1 Ehitusõiguse tabel

Pos nr	1	2
Krundi aadress või aadressi ettepanek	Tiksi tee 2	Tiksi tee 4
Krundi planeeritud suurus (m ²)	2105	2075
Suurim lubatud ehitisalune pind (m ²)	300	300
Max korruselisus (maapeale /maaalune)	2 (2/-)	2 (2/-)
Max hoonete arv krundil (põhihoone/ abihoone)	2 (1+1)	2 (1+1)
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikides)	EP100	EP100
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikides)	E100	E100
Hoone lubatud kõrgus (m) (põhihoone // abihoone)	9 // 4	9 // 4

Elamukruntidele on lubatud ehitusalust pindala kuni 300 m², elamahoone kõrgus võib olla kuni 9 meetrit ja elamukrundile on lubatud rajada kuni kaks hoonet, millest üks elamu ja üks abihoone. Abihoone lubatud kõrgus kuni 4 meetrit.

Hoonete arhitektuuris lähtuda traditsioonilisest hoonestusstiilist. Hoonestusviis lahtine. Lubatud katusekalle 20 - 45 kraadi. Hoone fassaadi välisviimistluse materjalina on lubatud kasutada naturaalseid materjale, nagu kivi, krohvi ja puitu. Keelatud on välisviimistluses kasutada imiteerivaid materjale, näiteks plastvoodrit. Värvitoonid määratakse hooneprojekti, arvestades, et kujuneks ühtne stiil kogu planeeritavale rajoonile. Ümarpalkmajade rajamine on keelatud.

Hooned paigutada fassaadiga sõidutee poole.

Hoonete tulepüsivusaste - min TP3.

Piirdeaedade lubatud kõrgus - kuni 1,5 m.

Piirete lubatud materjalideks kivi, puit, metall. Piirete ühtse stiili kujundamiseks projekteerijal arvestada kokkusobivust naaberpiirdega. Piirdeaia joonis peab olema ehitusprojekti koosseisus. Hooneprojekti eskiis kooskõlastada vallavalitsusega.

Ehitusõigus vt. ka Põhijoonis.

3.2 Teed ja liiklus. Servituudid

Mahasõidud tekkivatele kruntidele on planeeritud Tiksi teelt. Planeeringualale juurdepääsuks kasutatakse praegu osaliselt erateid ja osaliselt avalikus kasutuses olevaid teid, mille kasutuse lepingud aga omaniku vahetudes võivad lõppeda. Ümbritsevatele teedele pannakse servituudid Risto omaniku kasuks, kui nende omanikud muutuvad ja avaliku tee lepingud kaotavad jõu ja uusi ei sõlmita.

Võimalikud teeservituudid on vajalik seada avalike kasutuse lepingute kehtetuks muutumisel eraomandis olevatele katastriüksustele. Selleks on kaks varianti. Variant 2 on kehvem kuna Urge ristmiku ümberehitamisega võib kaduda võimalus Tallinn- Rapla-Türi teele mahasõiduks Salutaguse teelt, seega Variant 1 oleks parem.

Variant 1: juurdepääs riigiteele 11202 Vaida-Urge teelt – teeservituudid seatakse Tiksi (kü tunnus 31701:002:0393), Urgeõie (kü tunnus 31701:002:1500), Kraisi (kü tunnus 31701:002:1340) ning Kalmumäe (kü tunnus 31701:001:1626) katastriüksustele.

Variant 2: juurdepääs Salutaguse teelt - teeservituudid seatakse Tiksi (kü tunnus 31701:002:0393); Urgeõie (kü tunnus 31701:002:1500); Mardi (kü tunnus 31701:002:0111); Uustalu (kü tunnus 31701:002:0360); Põlma (kü tunnus 31701:002:2020); Urgeõie tee (kü tunnus 31701:002:0395) ja Saviiri tee (kü tunnus 31701:002:0253) katastriüksustele.

Seega siis ümbritsevatele teedele pannakse servituudid Risto omaniku kasuks, kui nende omanikud muutuvad ja avaliku tee lepingud kaotavad jõu ja uusi ei sõlmita.

Igale väikeelamukrundile on ette nähtud kaks parkimiskohta.

3.3 Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse.

Planeeringuala asub üsnagi lagedal ja suhteliselt tasase reljeefiga maastikul. Mõlemale väikeelamu krundile tuleb istutada kõrghaljastust minimaalselt 10 % ulatuses. Kruntide täpsem haljastamine (sh kõrghaljastus) ja heakord lahendatakse hooneprojektide koosseisus.

Jäätmete kogumine tuleb korraldada kooskõlas Kohila valla jäätmehoolduseeskirjaga (Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrus nr 17). Vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale peab igal kinnistul olema korraldatud jäätmeveoga lahendatud kolme eriliiki jäätmete (olme, bio ja vanapaber) kogumine ja üleandmine. Sellest tulenevalt peab igale katastriüksusele paigutama kolm konteinerit. Kui biolagunevaid köögi- ja sööklajajäätmeid komposteeritakse oma kinnistul, siis on nõutud paigutada 2 konteinerit. Jäätmekäitlus lahendatakse täpsemalt juba ehitusprojekti staadiumis.

Käesoleva planeeringuga ei rikuta oluliselt loodusmiljööd.

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

Heitveed on ette nähtud kanaliseerida lõunapoolsel krundil kogumismahutiga, põhjapoolsel krundil tsentraalsest trassist ja olmevesi on kavandatud olemasoleva puurkaevu (PRK0061759) baasil.

3.4 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud:

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

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

3.5 Tulekaitse

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

Hoonete tulepüsivusaste on min TP3.

Tuletõrjeevarustuseks paigaldatakse kahe krundi peale üks 36 m³ tuletõrjeveemahuti.

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

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Veevarustus saadakse olemasolevast puurkaevust (PRK0061759). Veevajadus 2 eramule on ca $2 \times 0,6 = 1,2 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

4.2 Kanalisatsioon

Reovesi suunatakse lõunapoolsel krundil olemasolevasse reoveemahutisse, põhjapoolsel krundil tsentraalsetesse trassidesse, mis kuuluvad MTÜ-le Jõeväli. Maht 2 eramule on ca $2 \times 0,6 = 1,2 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

4.3 Drenaaž ja sadevesi

Liigvesi immutatakse pinnasesse omal krundil.

4.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal on liitumispunkt, kuhu on võimalik ühendada planeeritavad eramud. Eramu peakaitsmeks on arvestatud 3x20 A. Kokku planeeritud 2 eramut, abihooned. Täpsed tingimused liitumislepingutega.

4.5 Side

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

4.6 Soojusvarustus

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

Täpne soojusvarustus määratakse konkreetse hoone ehitusprojektis, arvestades keskkonnanõudeid.

5 DETAILPANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeritav rajoon on plaanis hoonestada järkjärgult, alustades enne 5 aasta möödumist planeeringu kehtestamisest. Algul tuleb rajada tsentraalsed trassid põhjapoolse krundi osas, alles siis hooned.

6 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeritav ala asub olemasoleva madaltiheda elamute grupi vahetus läheduses. Planeeringuala vahetus läheduses asuvate kruntide kohta on seisuga september 2020 algatatud ja (mõned ka kehtestatud) järgmised detailplaneeringud:

1. Urge külas Tiksi kinnistu osa detailplaneering (Kehtestatud 30.08.2005)
2. Päikese MÜ detailplaneering (Algatatud 08.01.2008, menetluses)
3. Jõesalu kinnistu detailplaneering (Kehtestatud 26.08.2008)
4. Kuu MÜ detailplaneering (Algatatud 02.09.2008, menetluses)
5. Tiksi kinnistu detailplaneering (Algatatud 30.05.2016, menetluses)

Planeeringuala vahetus läheduses asuvate algatatud ja kehtestatud detailplaneeringute asukohad ja info on kajastatud joonisel 3 "Kontaktvööndi analüüs".

7 PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED. PLANEERINGULAHENDUSEGA KAASNEVAD MÕJUD

Maa-ala sihtotstarbe kavandamisega edendatakse:

- kogukonna struktuuri arengut ja maa-ala sihtotstarbe paremat ärakasutamist;
- keskkonna ilusamaks muutmist – momendil üsna räämas krunt;
- looduse liigirikkuse arengut – istutatakse puid;
- infrastruktuuri areng – rajatakse tsentraalsed trassid ja parendatakse olemasolevaid.

Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga lähiümbrusesse. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustus. Määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud hoonestus muudab ümbruse ilmekamaks.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et alal palju väärtuslikku kõrghaljastust ei esine, samuti pole looduskaitse all ning seetõttu käesoleva planeeringu ellu rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites peetakse kinni kõikidest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest. Vastavalt eelpool toodule parendab olemasolevat olukorda ja on kasulik kogukonnale. Krunt korrastatakse. Detailplaneeringu positiivsed mõjud: tõstetakse olemasoleva piirkonna kompaktsust ja tihedust ja uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks.