



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-7-2024

RAPLA MAAKOND, KOHILA VALD, KOHILA ALEVIK
PIIRIÄÄRE HALJAK- JA PIIRIÄÄRE PÕIK
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:

Kohila Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Kohila Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostas:

Paabor Projekt OÜ

Koostaja:

Marlen Paabor

magistrikraad maastikuarhitektuuris

Diplomi nr MB007187

/allkirjastatud digitaalselt/

Kontrollis:

Gerly Toomeoja

Volitatud maastikuarhitekt (tase 7)

kutsetunnistuse nr 152112

/allkirjastatud digitaalselt/

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Olemasolev olukord	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	10
7. PLANEERINGULAHENDUS	11
7.1. Krundi hoonestusala määramine	11
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	11
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	13
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	14
7.5 Ehitistevahelised kujud	15
7.6 Tehnovõrkude lahendus	15
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	17
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	18
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	19
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	19
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21
Detailplaneeringu koosseis	
• Detailplaneeringu seletuskiri	
• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	M 1:5000
• Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
• Joonis 3 – Tugiplaan	M 1:500
• Joonis 4 – Põhijoonis	M 1:500
• Joonis 5 – Tehnovõrgud ja kitsendused	M 1:500

SELETUSKIRI

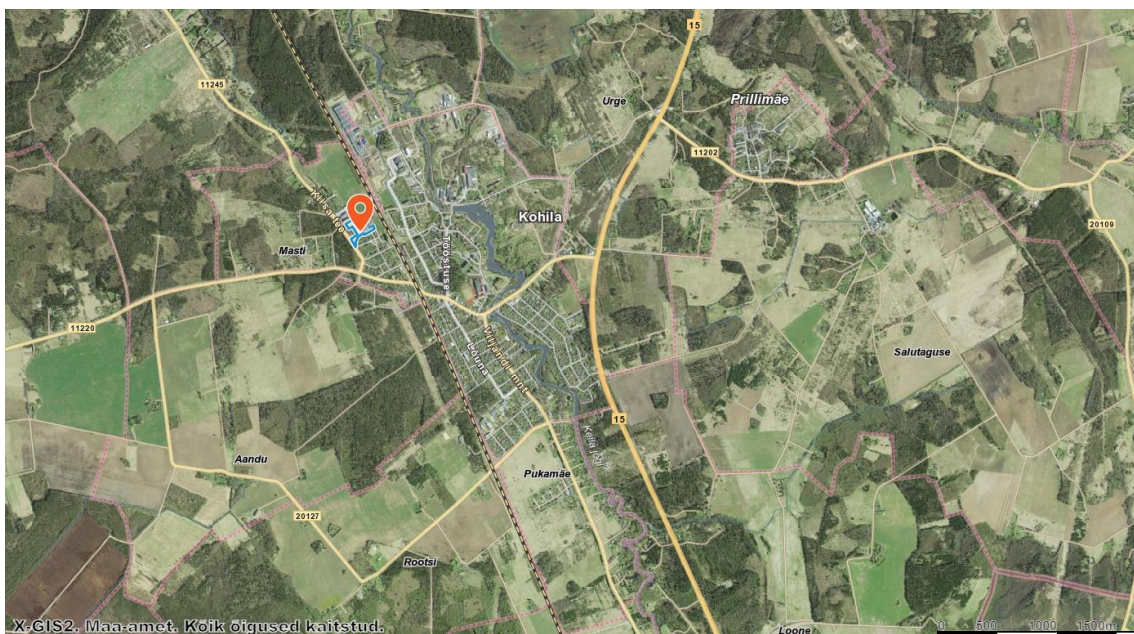
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Kohila Vallavalitsuse 04.07.2024 korraldus nr 2-2/185 Piiriääre haljak- ja Piiriääre põik maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Kohila alevi loode servas (*skeem 1*). Planeeringuala moodustavad Piiriääre haljak- ja Piiriääre põik katastriüksused. Planeeringuala suurus ca 1,9 ha. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Piiriääre haljak- ja Piiriääre põik maaüksuse:

- kruntideks jagamine;
- kavandatud kruntide sihtotstarvete määramine;
- hoonestusalade määramine;
- ehitisealusepinna määramine;
- ehitusõiguse määramine;
- ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste põhimõtete määramine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ning liikluskorralduse põhimõtete määramine.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kohila Vallavalitsuse 04.07.2024 korraldus nr 2-2/185 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ koos lisadega;
- Kohila Vallavalitsuse eskiis detailplaneeringu algatamiseks;

- Kohila valla üldplaneering 2006 (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86);
- Kohila valla koostatav üldplaneering (vastu võetud, Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 27);
- Kohila valla jäätmehoolduseeskiri (Kohila Vallavolikogu 31.03.2022 määrus nr 3);
- Kohila valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri (Kohila Vallavolikogu 27.05.2014 määrus nr 15);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja/või nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia24 OÜ poolt septembris 2024.a. Töö nr. 0936-24. Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule asub planeeritav ala tiheasutusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik haljasala ja parkmetsa maa – ala on mõeldud avalikuks kasutuseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi ja puhkeehitisi, osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid. Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist.

Vastavalt Kohila valla koostatavale üldplaneeringule asub planeeritav ala enamusest elamu maa-alal ning osaliselt loodusliku haljasala ja parkmetsa maa-alal. Üldplaneeringuga kavandatud elamualade realiseerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele sotsiaalse taristu osade, ühistranspordivõimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga. Elamute liitumine ühiseveevärgi ja -kanalisatsiooniga on kohustuslik. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva ja koostatava üldplaneeringu eesmärkidega. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud rohkemal määral koostamisel oleva üldplaneeringuga, kuna selle sisu vastab tänapäevastele planeerimispraktikatele ning vana üldplaneering aastast 2006 ei ole väga sisukas mõningates aspektides.

Skeem 2. Väljavõtte vastuvõetud üldplaneeringust

**Juhtotstarbed**

Elamu maa-ala

Loodusliku haljasmaa ja parkmetsa maa-ala

Äri maa-ala

Planeeritav jalg- ja jalgrattatee (maakonnaplaneeringust tulenev)

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda jaotises ÜP seletuskirjas ptk 2 toodud üldtingimustest, väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ÜP seletuskiri ptk 3) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ÜP seletuskiri ptk 4).

6.2 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kohila vallas Kohila alevi loode servas. Planeeringu ümbruskonnas on peamiselt elumumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused ning üksikud tootmismaa ning ärimaa sihtotstarbega katastriüksused. Põhja, suunalt piirneb planeeringuala transpordimaaga (Serva tänav). Ida suunal piirneb planeeringuala elumumaadega (Serva tänav 4, Serva põik 1, 2, 4 ja Ääre tn 4) ning transpordimaa Ääre tänav katastriüksusega. Teisel pool Ääre tänavat asub üldkasutatav maa (Raudteeääre), mis on kasutusel kohalike elanike aiamaadena. Lõuna suunalt piirneb planeeringuala elumumaadega (Ääre tn 2, Piiriääre tn 1, 1a, 3a) ja transpordimaaga (Piirääre tänav). Lääne suunalt piirneb planeeringuala elumumaadega (Kiisa tee 4, 6, 8 ja 10) ning transpordimaaga (Kiisa tee), millel asub riigi kõrvalmaantee 11245 Kiisa – Kohila tee. Teisel pool riigiteed asub samuti üldkasutatav maa (Mastimetsa), mis on kaetud kõrghaljastusega.

Planeeritav ala koosneb Piiriääre haljak maaüksusest (kü 31701:001:0711, ruumikuju pindala 14758 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) ja Piiriääre põik maaüksusest (kü 31801:003:0014, ruumikuju pindala 3461 m², sihtotstarve transpordimaa 100%).

Juurdepääs Piiriääre haljak ja Piiriääre põik katastriüksustele on tagatud riigiteelt 11245 Kiisa-Kohila tee (liikluspind Kiisa tee) Serva tänava (kü 31707:001:0514) ja Serva põik (kü 31801:003:0015) kaudu.

Planeeringuala üldiseloomustus: ala on üldiselt tasase reljeefiga ja vähese kõrghaljastusega, peamiselt rohumaa (kõlvikuline koosseis: Piiriääre haljak – looduslik rohumaa 8627 m², õuemaa 5550 m², muu maa 580 m²; Piiriääre põik – haritav maa 1030 m², looduslik rohumaa 1479 m², õuemaa 448 m², muu maa 504 m²). Maaüksused on ehitusregistri andmetel hoonestamata. Osaliselt asub Piiriääre haljak katastriüksusel Ääre tn 2 kõrvalhoone külge rajatud kuur. Alal paiknevad mitmed elektripaigaldiste transiit kaablid ja kandepostid. Planeeringuala kasutavad eelkõige piirnevate katastriüksuste omanikud (sh mõnel juhul ka juurdepääsuna tagahoovi), puhkeotstarbelisi rajatisi pole rajatud.

Foto 1. Vaade planeeringualale (Maa-amet mai 2024)

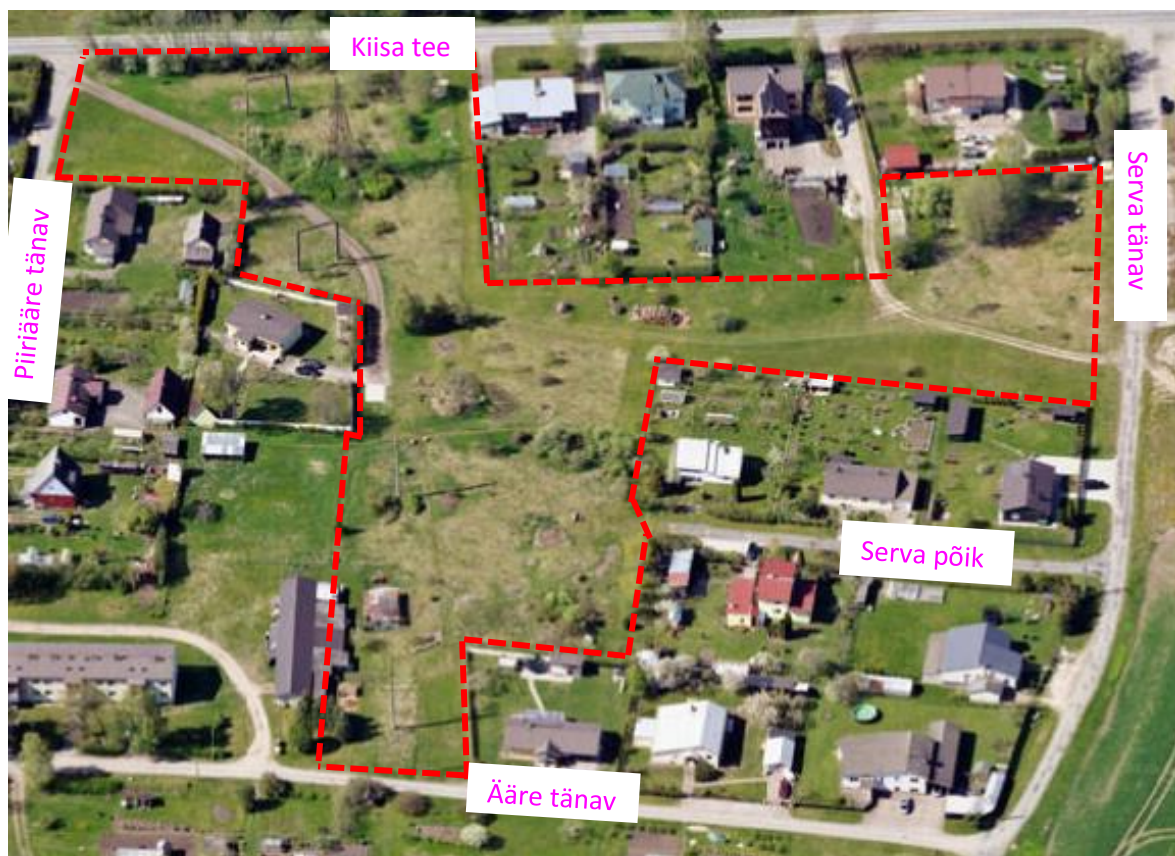


Foto 2. Vaade planeeringualale (september 2024)



Foto 1. Vaade planeeringualale (september 2024)



Foto 2. Vaade Piiriääre põik tänavale (september 2024)



Foto 3. Vaade Serva põik tänavale (september 2024)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Riigitee kaitsevöönd vastavalt EhS § 71 lg 3 **10 m** (11245 Kiisa-Kohila tee)
- Elektrikõrgepingeliini kaitsevöönd **25 m** (Kiisa – Kohila ja 35kv AS-70)
- Elektri madalpingekaablite kaitsevööndid **1 m**
- Elektri õhuliini kaitsevöönd **2 m**
- Sidekaabli kaitsevöönd **1 m**

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-amet)



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub hoonestatud elamumaade piirkonnas. Kontaktvööndis asuvad peamiselt hoonestatud elamumaa katastriüksused, ida suunal asub planeeringuala läheduses üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, kus asuvad aiamaad, lääne asub läheduses üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, mis on kaetud kõrghaljastusega. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja lisainfo on kajastatud joonisel 2.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kontaktvööndis asuvad peamiselt eluhooned, millel on valdavalt kaldkatused (peamiselt viilkatused ja kelpkatused). Välisfassaadis on kasutatud puitu, kivi ja krohvi. Hooned on nii 1- kui ka 2-korruselised. Planeeringualaga piirnevate üksikelanute ehitisealused pinnad jäävad ehitisregistri andmetel 76 - 191 m² vahemikku. Planeeringualaga piirnevate üksikelanutega katastriüksuste suurused jäävad vahemikku 1100 – 2393 m².

Foto 6. Kontaktvööndi hoonestus (Maa-amet mai 2024.a)

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Vastavalt Planeerimisseaduse §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesolev detailplaneering planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud kehtiva ja koostamisel oleva Kohila valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas ja koostamisel olevas üldplaneeringutes välja toodud nõudeid. Planeeringuala asub tiheasustusosal. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala väga hea ligipääsuga kohas. Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks võetud koostatava Kohila valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.1 tingimused ja Kohila vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused.

Samuti on arvestatud detailplaneeringu koostamisel Planeerimisseaduse § 8-ga, mis toob välja, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Olemasolev haljasala ei ole aktiivselt kasutatav valla elanike poolt ja ei näe välja ülemäära esteetiline. Kohalikud elanikud on kasutanud Piiriääre haljak katastriüksust enda vajadusi silmas pidades. Kohalikul omavalitsusel ei ole sellises suures ulatuses haljasala võimalik tihti heakorrastada (näiteks niita iganädalaselt) ning ala vajab uut hingamist. Elukeskkonda parandatakse detailplaneeringuga läbi selle, et olemasolev pooleldi kasutusest väljas olevale platsile leitakse uusi kasutusvõimalusi. Kuna planeeringuala asub üksikelamute piirkonnas, siis antud lahendus sobitub keskkonda. Detailplaneeringu elluviimisel luuakse turvaline ja kasutajasõbralik keskkond. Lisaks korrastatakse piirkond ja ühendatakse kaks tupikteed, et oleks tagatud mugavam liikumine. Detailplaneeringuga on välja pakutud lahendus, mis ei riku olemasolevaid väärtusi. Olemasolevad tehnoõrgud on lisanduva hoonestusega võimalised toime tulema.

7. Planeeringulahendus

Planeeringuga jagatakse Piiriääre haljak ja Piiriääre põik katastriüksused 11 krundiks, millele kaheksale määratakse elamumaa sihtotstarve, ühele transpordimaa sihtotstarve ja kahele üldkasutatava maa sihtotstarve. Lisaks määratakse kruntidele Pos 1-3 hoonestusalad ja ehitusõigus üksikelumute, abihoonete rajamiseks koos hoone toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja juurdepääsude võimalike asukohtadega. Transpordimaa sihtotstarbega krunt (Pos 9) abil seotakse kaks tupikteed (Serva põik ja Piiriääre põik) ühiseks sõiduteeks. Lisaks moodustatakse viis elamumaa krunti, et need võõrandada soovi korral piirinaabritele – nende alade puhul on tegemist juba suuremal või vähemal määral eraisikute kasutuses/hoolduses olevate aladega.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 määratud hoonestusalad, mis asuvad katastriüksuse piiridest 4 m kaugusel. Nendel aladel, mis kattuvad kõrgepingeliini kaitsevööndiga on määratud piiranguga hoonestusala, mis kehtib seni kuni kõrgepingeliinid kitsendusi põhjustavad, neile aladele on määratud ka lisatingimus, et sinna on lubatud rajada vaid abihooneid maksimaalse kõrgusega 4 m. Pärast elektri õhuliinide likvideerimist kehtivad piiranguga hoonestusalale samad nõuded nagu n-ö tavalisele hoonestusalale. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoone sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisalasid, juurdepääsuteid ja haljastust. Elamumaa kruntidele Pos 4 - Pos 8 hoonestusalasid ei määrata.

Hoonestusalad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealne pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Kohila valla poolt väljastatud lähtetingimustest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	300 m ²	8,5 m / 5 m
2	Üksikelumumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	300 m ²	8,5 m / 5 m

3	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	300 m ²	8,5 m / 5 m
4	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-
5	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-
6	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-
7	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-
8	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	-	-	-
9	Tee ja tänava maa (LT) 100% // Transpordimaa 100%	-	-	-
10	Haljasala maa (HP) 100% // Üldkasutatav maa 100%	-	-	-
11	Haljasala maa (HP) 100% // Üldkasutatav maa 100%	-	-	-

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised (sh ka alla 20 m² pindalaga mitteehitusloa kohustuslikud ehitised). Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundidel hoonete suurimad lubatud arvud krundi kohta, mis sisaldavad nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu (va kuni 20 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitised). Kuni 20 m² pinnaga mitteehitusloa kohustuslike ehitiste maksimaalset arvu ei määrata, kuid silmas tuleb pidada, et maht jääks lubatud ehitisealuse pinna sisse (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).

Suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojekti piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

Joonisel 4 näidatud planeeritud elamute ja abihoonete asukohad on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis hoonestusala ulatuses.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada planeeringualale järgnevate otstarvetega hooned: üksikelamu (kood 11101) ning abihoone (kood 12744).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata katastriüksuste lähiaadressid järgnevalt: Pos 1 – Serva põik 6; Pos 2 – Serva põik 3; Pos 3 – Serva tänav 2a; Pos 4 – Ääre tn 4a; Pos 5 – Serva põik 7; Pos 6 – Serva põik 9; Pos 7 – Kiisa tee 4a; Pos 8 – Serva tänav 2b; Pos 9 – Serva põik L2; Pos 10 – Serva põik 5; Pos 11 – Piiriääre haljak.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Lubatud katuse tüüp
4. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Pos nr	Pos 1, Pos 2, Pos 3
Hoone lubatud välisviimistluse materjal	puut, kivi, krohv
Lubatud katusekalded	30 - 45°
Maksimaalne hoone korruselisus	2

Pos 3 transpordimaale arhitektuurseid tingimusi ei määrata. Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse ja tänapäevaseid arhitektuurisuundi. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili ning väga kitsalt piiritletud arhitektuursed tingimused võivad piirata hea ja kena hoonestuse rajamist. Katuse tüüpe ja katusekattematerjale detailplaneeringuga ei määrata. Seda seetõttu, et kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid on ajas muutuvad (näiteks on üha populaarsemad päikesepaneelide funktsiooniga katusekatted, mis võivad peagi olla laialdaselt kasutusel). Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooned rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata katuse ja välisviimistluse materjale. Hoone tonaalsus peab sobima lähipiirkonna hoonetega – st ei tohi rajada väga eristuva ja silmatorkava (erksa) tooniga üksikelamuid.

Hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoonete arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Hoone projekti eskiislahendus tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

Piirded

Kruntidele Pos 1 – Pos 3 on lubatud rajada krundi piiridele piirdeaedu. Piirdeaia rajamisel järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont.

Haljasala

Pos 10 ja Pos 11 on planeeritud avalike haljasaladena. Koostatavas üldplaneeringus näidatud juhtotstarbega „looduslik haljasmaa ja parkmetsa ala“ (vt skeem 2) väheneb küll Pos 3 võrra, kuid seda tasakaalustab krunt Pos 10, mis üldplaneeringu järgselt on määratud elamu maa juhtotstarbega. Selline asukohtade vahetamine ei oma negatiivset mõju Kohila alevi arengule. Haljasala üldilmet kahjustavad hooned jms heakorrastamata objektid tuleb korrastada, kasutusele võtta või likvideerida. Kruntidele Pos 10 ja 11 on planeeritud rajada jalgteed piirkonna elanike mugavamaks liikumiseks, jalgteed ei ole planeeritud kõvakattega (st ei asfalteerita ega paigaldada sillutiskive), sest see ei ole piirkonda sobilik ja lähtuvalt kasutusotstarbest ka vajalik. Jalgteed rajatakse ka aiamaadeni, kuhu on pikemas perspektiivis planeeritud rajada mänguväljak vms rekratsiooni ala, mis teenindaks lisaks planeeringuala ja selle lähiala elanikele ka kõiki teisi selles piirkonnas elavaid elanikke. Planeeringualale ei kavandata mänguväljakut (vms rekratsiooniala) kuna Raudteeääre katastriüksusel on sellele piirkonna elanikel parem ligipääs.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11245 Kiisa–Kohila. Riigitee 2023.a keskmine ööpäevane liiklussagedus on 983 sõidukit. Riigitee kaitsevööndi ulatus on EhS § 71 lg 3 alusel 10 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeritud on juurdepääsud kruntidele Pos 1 – Pos 3 olemasolevatelt avalikelt tänavatelt. Kruntide Pos 1 ja Pos 2 juurdepääs on võimalik rajada rajatavalt Serva põik sõiduteelt ning Pos 3 juurdepääs on võimalik rajada Serva tänavalt.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks transpordimaa krunt (Pos 9), millele määratakse transpordimaa sihtotstarve. Pos 9 krunt on vajalik, et oleks võimalik tagada juurdepääs Pos 1 ja Pos 2 kruntidele ning lisaks parema liikluse mugavuse tagamiseks ühendatakse see olemasoleva Piiriääre põik tänavaga. Ühise tänava nimetuseks jääb Serva põik, sest Piiriääre põik tänava järgi piirnevatele katastriüksustele lähiaadressideid pole määratud. Planeeritud juurdepääsutee rajatakse tolmuva kattega, mis on minimaalselt 4,5 m laiune. Lisaks on planeeritud tee äärde tänavavalgustus.

Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra. Kohila valla koostamisel oleva üldplaneeringu raames koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise keskkonnamüra hinnangu (koostas Kajaja Acoustics OÜ). Perspektiivse mürahinnangu järgselt vastab müratase planeeringualal normtasemetele – olles päevasel ajal (7:00-23:00) vahemikus 40...50 dB. Seega välisõhu müratasemed on normtasemetel.

Projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja

hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liiklusrüüru sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB). III kategooria liiklusrüüru sihtväärtused (päeval 60 dB, öösel 50 dB).

- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Kruntide Pos1 - Pos 3 puhul tuleb lahendada parkimine krundisiseselt parkimisala näol. Parkimiskohtade arv 3.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Hoone tulepüüvusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikud, mis kuuluvad piirkonna vee-ettevõtjale OÜ Kohila Maja. Vee-ettevõtja väljastas detailplaneeringu koostamise alguses ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tehnilised tingimused (vt täpsemalt lisade kaustas). Liitumine on planeeritud olemasolevatest torustikest Serva tänaval ja Serva põik tänaval. Vee-ettevõtte poolt tagatavad olmevee kogused planeeringualale on 1,8 m³/d.

Veevarustus

Liitumispunktid ja torustikud (võimalikud asukohad on näidatud Joonisel 5) olemasolevatest tänavatorudest rajatavate maakraanideni näha ette DN 32, PE plasttorud, nominaalrõhule PN16, ühendusena keevispuursadul, markeerida kontrolltraadiga varustatud märklindiga. Kõikidele planeeritud elamukinnistutele on nähtud ette maakraani DN25 rajamine kuni 1 m kaugusele elumumaa kinnistu piirist avalikult kasutatavale (tee)maale. Ühele kinnistule mitme liitumispunkti rajamine on keelatud. Täpsemad tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks on leitavad OÜ Kohila Maja kodulehelt. Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.

Peale detailplaneerimisprojekti kehtestamist, kogu ala liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Arendaja välja planeeringuala ehitusprojekti kohase veetaristu (käesoleval juhul torulõigud olemasolevast taristust koos liitumispunktidega (maakraanid, kanalisatsiooni liitumiskaevud), kui osapooled ei lepi kokku teisiti.

Kanalisatsioon

Vee-ettevõtte poolt tagatavad reovee kogused planeeringualale on 1,8 m³/d.

Liitumispunktide planeeritud asukohad (kaevud K-6-4a, K-6-13, K-6-12) on näidatud joonisel 5. Vajadusel tuleb eelpool nimetatud kaevud välja vahetada. Kanalisatsioonitorustik liitumispunktidest kuni kinnistute piirile rajatava liitumiskaevuni näha ette DN 160 PVC SN8 plasttorudest. Igale planeeritud elamukrundile tuleb rajada liitumiskaev kuni 1 m väljaspool kinnistu piiri reovete ärajuhtimiseks. Liitumiskaevu mõõdud - min DN põhitorule on 160 mm ja tõusutorule 200 mm. Liitumiskaevud ühiskanalisatsiooniga projekteerida avalikult kasutatavale maale. Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine on keelatud. Maksimaalne lubatud paisutuskõrgus liitumispunktis on liitumiskaevu kaane kõrgusmärk. Täpsemad tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks on leitavad OÜ Kohila Maja kodulehelt. Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.

7.6.2 Sademevesi

Kruntidel Pos 1, 2 ja 3 on võimalik lahendada sademevesi krundi sisese kogumismahutiga kastmisvee võtmiseks ja mahuti täitumisel täiendav vesi immutada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Sademevee kogumine (mahuti) on oluline, et vähendada kvaliteetse joogivee ebamõistlikku tarbimist näiteks kastmiseks. Silmas tuleb pidada, et üleliigsed sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkrundidele ega tee. Ühist sademeveetorustikku planeeritud ei ole kuna katastriüksustel on võimalik tagada sademevee ärajuhtimine pinnasesse.

Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega. Viibeaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (parklate rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid), kasvukast või vihmapeenar. Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodut (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus).

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevarustuse tagamine on võimalik planeeringuala vahetus läheduses olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest. Planeeringuala läheduses paiknevate maapealsete hüdrantide asukoht on näidatud joonisel 3, 4 ja 5. Pos 3 tuletõrje veevarustuse tagab Serva tänav ja Kiisa tee ristmiku vahetus läheduses asuv tuletõrjehüdrant ning Pos 1 ja Pos 2 tuletõrje veevarustuse tagab Piiriääre tänav ja Kiisa tee ristmikul asuv tuletõrjehüdrant.

7.6.4 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on nähtud ette lähiala olemasolevatest elektrirajatistest. Krundi Pos 3 toide on nähtud ette Masti:(Kohila) AJ fiidrist F4. Kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 9 toide on nähtud ette Ääre:(Kohila) AJ fiidrist F1, sisselõikega maakaablist AXPk.4x70, mis kulgeb pikki läbi Piiriääre haljaku kinnistut. Liitumised uutele objektidele tuleb rajada 0,4 kV maakaabelliinist. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele ühekohalisena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktide ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrgud ja kitsendused“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektriakaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Lisaks on lubatud paigaldada päiksepaneele. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise või ettevõtte tarbeks.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoone soojavarustus lahendatakse projekteerimise staadiumis. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid (mh on lubatud paigaldada päiksepaneele nii hoonete fassaadile kui ka katustele). Vertikaalne maaküte on lubatud vaid juhul kui enne projekteerimist tellitakse eksperthinnang kus on näidatud ala geoloogiline ehitus, kui sügavad võivad puuraugud olla ja mitu puurauku võib rajada ning nende järgi projekteeritakse.

7.6.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik tagada kas piirkonna olemasolevate Telia Eesti AS sidekaablite baasil või mobiilselt. Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused planeeringualale sideühenduse rajamiseks (asub lisade kaustas), mille järgselt on võimalik ühendus luua Põllu tänaval asuvast sidekanalisatsioonist. Detailplaneeringus on näidatud perspektiivse sidekanalisatsioonitorustiku asukohad. Kui tööde tellimisel selgub, et kulu on ebaproportsionaalselt suur ning piirkonnas on võimalik normaalsel kiirusel sideühendus saavutada ka läbi õhu, ei ole sidekanalisatsiooni rajamine vajalik.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asuvad üksikud puud ja põõsad. Olemasolev kõrghaljastus, milleks on peamiselt kõrged leht- ja okaspuud, on lubatud likvideerida vaid mahu, mis jääb ette planeeritud ehitiste ehitusele hoonestusalal ning lubatud on likvideerida võsa. Kruntidele on soovituslik rajada hekk Pos 11 ja 10 ühisele piirile, et tagada privaatsus elamumaal. Sademevee immutamiseks on vajalik vähemalt 50% krundist katta haljastusega (muruga), sh rajada parkimisalad jms kõvakattega alad nii suured kui vajalik ja nii väiksed kui võimalik. Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel antakse järgmised soovitused:

- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole soovituslik;
- ekstensiivse niitmise asemel võib jätta haljasalad osaliselt ka niidulikeks (niita hooajal 1-2 korda);
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks rajada teepoolsele piirile haljastust (väiksemad puud, põõsad).

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoone vahetus läheduses
- 3) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kvaliteetse tehnika kasutamine (kaamerad, turvafirma vms)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmekogumised (pinnas, ehitusprahi jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mitteteketavate ehitusmasinade ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahi ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid.

Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut taimkattes ja pinnasesse.

Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

7.8.2 Jäätmehooldus

Kohila valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, nõuded jäätmete liigiti kogumiseks, ehitus- ja lammutusprahi ning tervishoiu- ja veterinaarteenuse osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra, järelevalve korralduse ning jäätmekäitluskohtade järelehoolduse nõuded Kohila valla haldusterritooriumil. Eeskirja nõuded on täitmiseks kõigile Kohila vallas tegutsevatel juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Hoone projektis tuleb jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil. Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.3 Valgusreostus

Detailplaneeringuga määratakse järgnevad meetmed valgusreostuse vähendamiseks: lubatud ei ole valgustuse suunamine ülespoole ("taevasse"). Valgustus tuleb planeerida selliselt, et see ei häiriks teedel liiklejaid (ei pimestaks) ja naabruses elavaid inimesi.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestised ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Lisanduvate hoonete rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas üldplaneeringuga, mis suunab asustusstruktuuri. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol ja tiheasustusala tihendamine, mitte laiendamine. Välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Lisaks korrastatakse haljasala ning antakse sellele uus hingamine ning rajatakse uus tolmuva kattega sõidutee ja jalgteed. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna planeeringuala on juba hoonestatud ja keskkond on inimtegevuse poolt mõjutatud. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoone rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline ulatuslik negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus on tehnovõrkudele. Servituutide/isiklike kasutusõiguste alade võimalikud asukohad on näidatud joonisel 5. Servituudid tuleb seada nii elektri kaablitele Elektrilevi OÜ kasuks, kui ka vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktideni OÜ Kohila

Maja kasuks. Kui soovitakse rajada ka sidekanalisatsioon, siis tuleb seada isiklik kasutusõigus ka Telia Eesti AS kasuks.

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima detailplaneeringust huvitatud isik või katastriüksuse igakordne omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Tehnovõrgud rajatakse koostöös nende haldajatega (side, vesi ja kanalisatsioon, elekter). Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete ja parklate asukohad ja mahud, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse.

Planeering viiakse ellu ühes etapis. Esimesena moodustatakse krundid ja rajatakse valgustatud tolmuvara kattega sõidutee, seejärel luuakse tehnovõrkude liitumispunktid planeeritud kruntideni Pos 1-3 ning viimasena rajatakse hooned, krundisisesed tehnovõrgud ja haljastus.