

SELETUSKIRI

Sisukord

- 1 Detailplaneeringu koostamise alused
- 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 3 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 4 Planeeritava ala asend keskkonnas
5. Kehtivad piirangud ja kitsendused
- 6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud
- 7 Keskkonnamõju strateegiline hindamine
- 8 Kavandatav tegevus
 - 8.1 Üldosa
 - 8.2 Krundijaotus
 - 8.3 Nõuded hoonestusalale
 - 8.4 Kruntide ehitusõigus
 - 8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele
 - 8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded
 - 8.7 Võrdlus Kohila valla üldplaneeringuga
 - 8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted
 - 8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa
 - 8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised
 - 8.10.1 Veevarustus
 - 8.10.2 Tulekustutusvesi
 - 8.10.3 Kanalisatsioon
 - 8.10.4 Sademeveed
 - 8.10.5 Soojavarustus
 - 8.10.6 Elektrivarustus
 - 8.10.7 Telekommunikatsioon
 - 8.10.8 Trasside kaitsevööndid
 - 8.11 Kaitstavad objektid
 - 8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud
 - 8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded
 - 8.12.2 Haljastus ja heakord

8.12.3 Jäätmemajandus

8.12.4 Vertikaalplaneering

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

8.14 Maastikuilme

8.15 Tuleohutuse tagamine

8.16 Servituutide seadmise vajadus

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

9 Nõuded ehitusprojektidele

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Margus Jaansonini taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Keskkonnaameti kiri 20.03.2019 nr 7-9/19/2637-2;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, koostatud 2.07.2019
- Kohila Vallavolikogu 24.09.2019 otsus nr 38 "Detailplaneeringu algatamine";
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad 25.11.2019.a
- Keskkonnaameti kiri 27.02.2020 nr 7-9/20/1763-2 „Kingumõisa kinnistu detailplaneeringu koostamine“;
- Kohila Valla Üldplaneering – kehtestatud 20.07.2006.a. otsusega nr.86;
- Margus Jaansonini ja Kohila valla vahel sõlmitud finantseerimisleping;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Maakatastriseadus, vastu võetud 12.10.1994, kehtiv redaktsioon 07.05.2020
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrus nr. 38 'Eluruumidele esitatavad nõuded';
- Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 "Tee projekteerimise normid";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 894:2008 'Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides';
- Eesti Standard EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk';
- Eesti Standard EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud OÜ Rapla Maamõõdubüroo (tegevuslitsents nr.613MA, 09.08.2011) poolt 2020. aasta veebruarikuus koostatud maa-ala plaan (töö nr. 20-0015)

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kohila Vallavalitsus. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas kinnistu omanik Margus Jaanson. **Detailplaneeringu koostamise ajal (aprillis 2020) vahetus kinnistu omanik, kinnistu uueks omanikuks on Jaanson ja KO OÜ, senine eraisikust omanik Margus Jaanson on uue omaniku esindaja.**

Kohila valla kehtiva üldplaneeringu järgi (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve haljasala ja parkmetsa maa.

Maakatastri järgi on tegemist 100% maatulundusmaaga.

Maa-ala on üldplaneeringuga mõeldud avalikuks kasutuseks, sinna võib ehitada üksikuid spordi ja puhkeehitisi.

Kohila Vallavolikogu maakomisjon toetas avaldaja soovi algetada detailplaneering Kingumõisa katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks, ehitusõiguse taotlemiseks maatulundusmaale või olemasoleva katastriüksuse jagamiseks maatulundusmaaks ja elamumaaks ning määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks Pahkla mõisa pargi kaitsealale.

Kingumõisa katastriüksuse senine sihtotstarve on maatulundusmaa, seda ei soovita detailplaneeringuga muuta. **Detailplaneeringuga soovitakse määrata maatulundusmaal hoonestusala ning ehitusõigus üksikelamu ning abihoonete ehitamiseks. Hoonestusala on planeeritud pargi lõunapoolses osas asunud ajaloolise köögiviljaaia maadele, pargialal tagatakse avalik juurdepääs ja liikumisvõimalused pargi puistus.**

Eelnev on vastavuses Kohila valla üldplaneeringuga, mille seletuskirja VII p.2 "Ehitamispõhimõtted hajaasustuses" on toodud:

Hajaasustusalad on ehituspõhimõtelt järgmised:

- alad, mille maakasutus säilib või määratakse üldplaneeringuga maatulundusmaa. Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva krundi suurus on 2,0 ha, kuhu on lubatud määrata õueala ja rajada pereelamu;

- hajaasustusalal on lubatud ehitada vaid pere- ja paariselamuid. Hoonete lubatud suurim täiskorruste arv on 2 korrust. Ehitusmaterjalide ja arhitektuurinõuete valikul tuleb lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest;

- vald pooldab hajaasutuses ehitamisel eeskätt vanade talukohtade taaskasutuselevõtmist maaomanike poolt.

Detailplaneeringuga määratakse:

- hoonestusala ja ehitusõigus (hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused); ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad,

- liikluskorralduse põhimõtted; kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

- avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade piiritlemine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav alaks on Kingumõisa kinnistu (katastritunnus 31701:001:0544), mis paikneb Pahkla külas Pahkla mõisa pargi kaitsealal. Kingumõisa katastriüksuse pindala on 3,85 ha ning sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

1916. aastal koostatud mõisa plaani andmetel on Kingumõisa maaüksusel asuval osal ajalooliselt olnud pargipuistu, aed koos köögiviljaaiaga, peahoone koos esiväljakuga ning mitmesugused hooned koos hoonete juurde kuuluvate õuemaadega.

Ehitisregistri andmetel kinnistul ehitised puuduvad. Mõisaaegsetest hoonetest on alles varemed ning kiviaed mõisaaegse juurviljaaia ümber. Kingumõisa kinnistul asuv pargiosa on kasutusest väljas ning hooldamata. Kadunud on pargiteede võrk, suures osas on ala võsastunud ning põlispuude vahele on kasvanud seemne- ja võrsetekkelisi puid. Planeeritaval ala lõunaosas paikneb madalpinge elektriõhuliin, muud kommunikatsioonid puuduvad.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas

Juurdepääs planeeringualale on Pahkla küla keskuse poolt Pahklamõisa teelt (katastritunnus 31701:003:0249) ning lõuna poolt avaliku kasutuse lepinguga Allamäe teelt.

Kontaktvööndis paiknevad kaks pereelamut: Kingu (katastritunnus 31701:001:0545) ja Tiigi (katastritunnus 31701:003:1229). Mõlema eelneva katastriüksuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Tiigi kinnistul paikneb kaitsealune asulakoht (arheoloogiamälestis reg.nr.11999), mille kaitsevöönd 50 m ei ulatu planeeritava hoonestusalani. Elamud ja abihooned on kõrge viilkatusega, hoonetel puudub ühtne ehitusjoon.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- põhjast Tiigi (katastritunnus 31701:003:1228) maatulundusmaa;
- lõunast Tiigivälja (katastritunnus 31701:003:0127) maatulundusmaa;
- idast Kingu (katastritunnus 31701:001:0545) maatulundusmaa;
- läänest Tiigi (katastritunnus 31701:003:1229) maatulundusmaa
Pahklamõisa tee (katastritunnus 31701:003:0249) transpordimaa.

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Detailplaneeringu alal kehtivad järgmised piirangud ja kitsendused maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi):

- Pahkla mõisa pargi kaitseala;
- arheoloogiamälestise reg nr.11999 50 m laiune kaitsevöönd (ulatub Kingumõisa kinnistu põhjapoolsele pargialale lääne poolt ~30 m laiuse alana);
- madalpinge elektri õhuliini kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Kohila valla üldplaneering kehtestati 20.07.2006.a. Kohila Vallavolikogu otsusega nr 86. Kohila valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve haljasala ja parkmetsa maa s.o ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks, kuhu võib ehitada üksikuid spordi- ja puhkeehitisi.

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringus planeeritaval alal määratud haljasala ja parkmetsa maa maakasutuse juhtotstarvet osaliselt elamumaa juhtotstarbeks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangus (koostanud keskkonnaekspert Andres Tõnisson 02.07.2019) märgitakse, et Kohila valla üldplaneeringus on planeeringuala määratletud kui haljasala või parkmetsa ala, ehk ala,

mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja kuhu võib püstitada spordi- ja puhkeotstarbelisi ehitisi. Algatav detailplaneering sisaldab seega üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringuga määratud senine kasutusotstarve ei ole realiseerunud, eelhinnangu järgi on vähetõenäoline ka selle realiseerumine tulevikus - antud asukohas, üksikute maamajade piirkonnas puudub reaalne vajadus pargiala arendamise järele puhkemajanduse huvides. Või kui, siis on selle eelduseks mingi suurema puhkekeskuse rajamine. Samuti on ilmne, et ühe väikeelamu lisandumisega ei teki sisulist vastuolu üldplaneeringu strateegiliste eesmärkidega - hajaasustuse säilitamine, maapiirkonna toetamine jne.

Planeeritavast alast idapoolsele Kingu kinnistule on kehtestatud Kohila Vallavolikogu otsusega 29.juuni 2004 nr 123 Kingu kinnistu detailplaneering.

7 Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.

Keskkonnaamet on oma 04. september 2019. a kirjas nr 6-5/19/152-3 seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest ja planeeringuala keskkonnatingimustest ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik. Keskkonnaamet juhib antud kirjas tähelepanu, et planeeringulahendus peab arvestama pargi kaitse-eesmärkidega ning sisaldama ka maastikukujunduslikku osa, mis võimaldab pargi edasist arengut suunata.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

Kinnistu omaniku sooviks on rajada olemasolevale maatulundusmaale elamu koos kõrvalhoonetega ajaloolise mõisa köögiviljaaia maadele. Pargialale tagatakse avalik juurdepääs ja liikumisvõimalused pargi puistus.

Kingumõisa kinnistu suuruseks on 3,85 ha (38 470 m²). Detailplaneeringuga ei soovita muuta katastriüksuse sihtotstarvet (100% maatulundusmaa).

Vastavalt Maakatastriseadusele, vastu võetud 12.10.1994, kehtiv redaktsioon 07.05.2020 § 18. Katastriüksuse sihtotstarbe määramine võib (2) Ühele katastriüksusele määratakse kuni kolm sihtotstarvet viieprotsendise täpsusega.

Tulenevalt samast seadusest § 18². Sihtotstarbe määramise erisused (2) Katastriüksusele ei määrata maatulundusmaa sihtotstarbega samaaegselt elamumaa ega jäätmeheidla maa sihtotstarvet Kingumõisa kinnistule ei määrata uusi sihtotstarbeid, säilib olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse maatulundusmaa osadele üksnes nende juhtotstarbeid.

Juhtotstarbed on kinnistule planeeritud järgmiselt:

- põhjapoolse pargiosa pindalaga 22 188 m², mis moodustab kogu kinnistust 58% (5%-lise täpsusega 60%), juhtotstarbeks on **parkmetsa maa** (HP- loodusliku metsa- ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud ülskasutatav roheala, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid juhtivad kasutusotstarvet teenindavaid ehitisi)

- lõunapoolsesse pargiosasse endise köögiviljaaia kohale planeeritud juhtotstarve **üksikelamu maa** hoonestusala suurusega 3025 m², mis moodustab planeeringualast 8% (5%-lise täpsusega 10%), (EE - üksikelamu maa, ühele perele (leibkonnale) kavandatud elamu maa;

- lõunapoolses osas üksikelamu hoonestusala ümbritsev ala suurusega 13 257 m², mis moodustab planeeringualast 34% (5%-lise täpsusega 30%),- juhtotstarbega **muu looduslik maa** (ML- põllumajanduslikust kasutusest väljas olev muu looduslik maa). Maatükk omab põllumajanduslikku potentsiaali nt. köögiviljakasvatuseks?

8.2 Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga ei moodustata uusi krunte.

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud 3,85 ha suurusele kinnistule eraldi hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste sh. väikeehitiste (eh.alune pindala kuni 20 m², kõrgus kuni 5 m) püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest. Käesolevas detailplaneeringus on hoonestusala viidud kinnistu idapoolsest piirist 30 m kaugusele, läänepoolsest piirist 23 m kaugusele ning Allamäe teeäärsest piirilõigust 66 m kaugusele. Allamäe tee ääres paiknevast endise hobusetalli varemetest jääb hoonestusala kauguseks 30 m.

Hoonestusala on planeeritud endise mõisa juurviljaaia kohale, mis oli ääristatud kiviaiaga. Tegemist on on kõige lagedama ja valgema kohaga kinnistul. Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud kinnistul hoonestusala plaaniliste mõõtudega 55 x 55 m, ala pindala 3025 m², mis moodustab ~8% kogu kinnistu pindalast.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamu, majapidamisabihoonete ja krundisistest teede asukohad on tinglikud. Kohustuslikku ehitusjoont ei planeerita.

8.4 Krundi ehitusõigus

Määratud üksikelamu hoonestusalale on lubatud ehitada üks põhihoone (elamu) ning kuni kaks majandusabihoonet (garaaz, saunamaja vms). Hoonestusala pindala on 3025 m², täisehituse protsent on maksimaalselt 15%, suurimaks lubatud ehitisealuseks pindalaks on 450 m².

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Lähtudes maa-ala kontaktvööndi ruumilisest keskkonnast – ühe perekonna traditsioonilised maamajapidamised hajaasustuses, on kinnistule planeeritud hooned, mis sobiksid arhitektuurselt ning ehituslikult antud asukohta.

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

Uute hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt endisaegsete mõisahoonetega. Endiste mõisahoonete paigutust on võimalik vaadata ajaloolistelt kaartidelt ning mõõdistatud geodeetilise alusplaanil paiknevate varemete järgi.

Elamu on lubatud ehitada kahepoolse viilkatusega, lubatud katusekalded vahemikus 35° ... 45°.

Planeeritud üksikelamu ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla. Planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Katuseharja kõrgus TP-1 või TP-2 klassi kuuluva elamu puhul on lubatud maksimaalselt 12,0 m maapinnast, TP-3 klassi kuuluva elamu puhul maksimaalselt 9,0 m maapinnast.

Kõrvalhoonetel on lubatud maksimaalne katuseharja kõrgus 8,0 m maapinnast.

Elamul on lubatud kuni 2 korrust, kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Kõrvalhoonete arhitektuur peab sobituma põhihoonega.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Kohila vallaarhitektiga.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Endisaegne mõisa juurviljaaed oli piiratud kiviaiaga, mis on küll praeguseks ajaks osaliselt lagunenenud. Kivimüüri võib taastada endises asukohas, see oleks eraldavaks jooneks avalikult kasutatava pargiala ja elamuala vahel. Juhul kui planeeritud hoonestusalal on soov rajada täiendav piirdeaed nt. lemmikloomade tõkestamiseks, tuleks lähtuda järgnevast:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada taastatavat mõisaaegset kiviaeda, hekk- või puitaeda.
- rajada võib nii lükand- kui pöördvärava;
- piire peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega;
- piirde tüüp ja värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti mahus.

Rajatistena võib käsitleda ka mõisahoonete varemeid. Varemeid tuleks maksimaalselt säilitada, võimalusel need konserveerida või võtta osaliselt kasutusse. Selliselt säilib pargi ajalooline miljö, mis lisab kohale atraktiivsust. Samas tuleb tagada pargi külastajate ohutus varemete läheduses, vajadusel paigaldada hoiatavad sildid või -piirded.

8.7 Võrdlus Kohila valla üldplaneeringuga

Üksikelumumaale kavandatu võrdlus valla üldplaneeringu alapunktidega VII Maa- ja veealade kasutamispõhimõtted ja kehtivad piirangud 1.2. Ehitamispõhimõtted hajaasustuses:

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Krundi kasutusotstarve	Säiluv maakasutus - maatulundusmaa, lubatud määrata õueala ja rajada pereelamu	Maatulundusmaa
Minimaalne lubatud uue krundi pindala	Min 2,0 ha	Olemasolev 3,85 ha
Suurim lubatud korruselisus	Suurim täiskorruste arv 2	Max 2 täiskorrust
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	TP-1 või TP-2 klassi kuuluva elamu puhul 12 m, TP-3 klassi kuuluva elamu puhul 9 m, kõrvalhoonetel 8 m.
Suurim hoonete arv krundil	-	1 põhihoone (elamu) 2 kõrvalhoonet (majapida- misabihoonet)
Lubatud katusetüübid ja kalded	-	Viilkatus 35°..45°
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	-	Üle 100 m
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	30 m
Maksimaalne ehituslune pind	-	Hoonestuslale 450 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	Hoonestuslale 15%
Piirdeaia maksimaalne kõrgus	-	1,5 m
Parkimiskohtade arv ühe üksikelamu kohta	-	3 sõiduautot oma krundi piires (2 elanikele, 1 külaliskoht)
Veevarustus, kanalisatsioon, küte	Kütte-, vee ja kanalisatsioonilahendus on hajaasustusaladel lokaalne	Rajatakse puurkaev, omapuhasti, maaküte
Kõrghaljastus	Kõrghaljastus soovitav likvideerida vaid hoonestusala ulatuses, õuealal on soovitav läbi viia kujundusraie	Säilitatakse väärtuslik ja terve kõrghaljastus.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus järgib ehitamispõhimõtteid hajaasustuses.

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Päas kinnistule on planeeritud Pahklamõisa teelt. Planeeritakse sujuv ligipääs nii päästeteenistuse kui ka teenindavale transpordile (nt. jäätmevedu).

Rajatava killustik- või kruuskattega tee laiuks on 3,5 m. Juurdepääsu asukoht on määratud planeeringus, teelõik Pahklamõisa teest kuni hooneteni täpsustatakse ehitusprojektis, arvestades endisaegse kiviaia asukohaga.

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

Avalikult kasutatava pargiala juurde võib rajada tugevdatud pinnasel parkimiskohad.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Vastavalt Maaameti Maaparandussüsteemide kaardirakendusele planeeritaval kinnistul maaparandussüsteemid puuduvad. Kingumõisa kinnistu lõunapoolses osas Allamõisa tee ääres paikneb kuivenduskraav, see vajab korrapärast puhastamist.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Piirkonna hoonete tehnovõrkude lahendused on lokaalsed.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, piirkonna olme-, reo- ja sademevee projektlahendust. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

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

Arvestada tuleb tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal (Elektrilevi) peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

8.10.1 Veevarustus

Kinnistule rajatakse puurkaev, mille hooldusala ulatuseks on 10 m.

Ümber puurkaevu nähakse ette ala, raadiusega 10 + 50 m, kus pole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine.

8.10.2 Tulekustutusvesi

Väikeelamute ja nende majandushoonete puhul on ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala väiksem 800 m², kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, tulekahju kestuseks kuni 3 tundi (EVS 812 -6:2012+A1:2013 5.3 Kustutusvee normvooluhulgad I–V kasutusviisiga ehitistele).

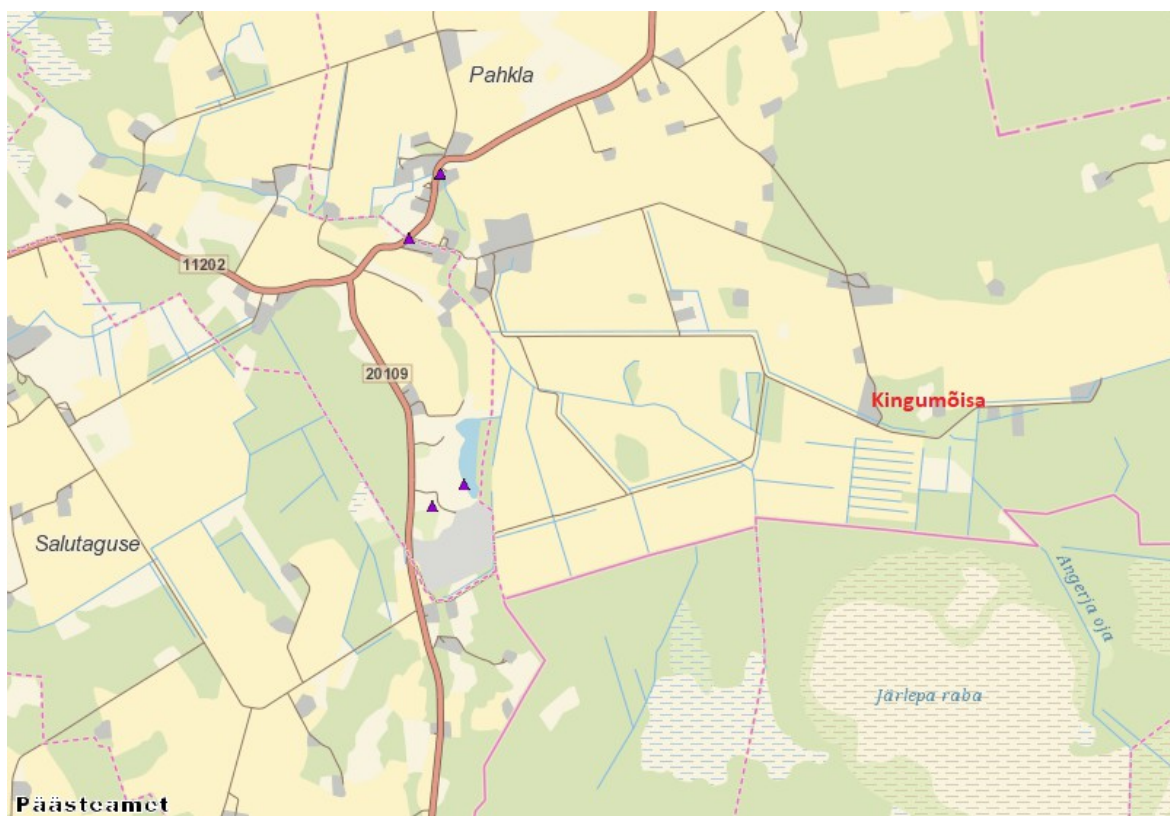
Vajalik tulekustutusvee kogus on: $10 \times 60 \times 60 \times 3 = 108\,000 \text{ l} = 108 \text{ m}^3$.

Projekteeritav elamu asub Kohila vallas hajaasustusega piirkonnas.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 5.2.3 hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta. Tuletõrje-veevõtukoht peab vastama Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehituse tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” nõuetele.

Lähimaks tulekustutusvee saamisvõimaluseks on planeeritavast elamust ~3 km kaugusel Pahkla küla keskus asuvad looduslikud veevõtukohad (Allikas: Maa-ameti kaart „Ohtlikud ettevõtted ja vesivarustus”). Veevõtukohad (tähistatud lilla kolmnurgaga) on nähtavad lisatud kaardiväljavõttelt.

Tuletõrje-veevõtukohad peavad vastama Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehituse tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” nõuetele.



8.10.3 Kanalisatsioon

Kanaliseeritav heitvee vooluhulk vastab veetarbe-vooluhulgale, üksikelamu arvestuslik heitvee kogus on 0,4 m³/d.

Kohila vallas on üldjuhul kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjavesi.

Vastavalt Veeseaduse §128 (7) ja Keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 nr 61

„Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” §8 (1) 4). tohib kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist seda pinnasesse immutada

Reovee bioloogilise puhastuse tagab biopuhasti koos imbsüsteemiga või septik koos filtersüsteemiga, millele järgneb ka kontrollkaev.

Septiku ja imbsüsteemi kasutamiseks tuleb esitada hüdrogeoloogiline uuring, mis tõendab, et kinnistul ja heitvee immutusalal on põhjavesi vähemalt keskmiselt kaitstud.

Rajatava omapuhasti rajamise nõuded on toodud Keskkonnaministri määruses „Kanaliseerimisplaneerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus” (Vastu võetud 31.07.2019 nr 31).

§ 5. Omapuhasti rajamise nõuded (1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et: 1) selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral. Omapuhasti koosseisu kuuluva septiku kuja on § 5. 2) järgi 5 m.

Veeseadus § 127. Heitvee ja saasteainete pinnasesse ja veekogusse juhtimise vältimine veehaarde sanitaarkaitsealal ning hooldusalal (1) Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Imbväljaku puurkaevule lähim imbtoru ei või sellest tulenevalt paikneda puurkaevule lähemal, kui 10 + 50 m.

8.10.4 Sademeveed

Katusepinna, teede ja platside sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse oma kinnistu pinnasesse. Oluline on sademe- ja dreenaazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbib pinnasesse.

8.10.5 Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

8.10.6 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringus määratud Tarbija maakaabli osas soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest. Välisvalgustust käesolev detailplaneering ei lahenda.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringuga haarataval alal Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised puuduvad".

Antud piirkonnas klientidel võimalik liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni-, ja internetiühendust.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Puurkaevust võetakse vett alla 10 m³/d ja sellest tulenevalt on sellel 10 m raadiusega hooldusala.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10:

- (1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:
 - 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
 - 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
 - 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- (2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.
- (3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- (6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

8.11 Kaitstavad objektid

Pahklamõisa pargis kehtiv kaitsekord ja pargi kaitse-eesmärk on määratud Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrusega nr 64 "Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri". Kaitse-eeskirja § 1 lõike 2 kohaselt on pargi kaitse-eesmärk ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

Kingumõisa maaüksusel asuv pargiosa on aastakümneid kasutusest väljas ja hooldamata ning on seetõttu minetanud oma kunagise ilu ja kasutusfunktsiooni.

KSH eelhinnangu kohaselt on piiratud ala reserveerimine elamuehituseks reaalne alternatiiv pargi seisundi parandamiseks. Senise olukorra jätkudes jätkub ka pargi võsastumine.

Keskkonnaamet on seisukohal, et pargielementide taastamine või uute elementide loomine ja pargi külastusvõimaluste arendamine pargi kaitse-eesmärgi saavutamiseks on olulisemad, kui ühe ajaloolise pargielemendi säilitamine.

Planeeritud hoonestusala pargi ajaloolise köögiviljaaia maadel jääb väljaspoole Tiigi asulakoha (arheoloogiamälestis reg.nr.11999) kaitsevööndit, vt.allpool väljavõtet Maa-ameti kultuurimälestise kaardilt.



Muinsuskaitseamet on tutvunud Kingumõisa kinnistule koostatud detailplaneeringu eskiislahendusega mida arutati arheoloogiakomisjonis.

Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu asub endise Pahkla mõisakeskuse aladel ning jääb osaliselt arheoloogiamälestise Asulakoht (reg-nr 11999) kaitsevööndi alale. Pahkla (sks k Pachel) mõisast ulatuvad varasemad teated 17. sajandi algusesse.

Kuna ei ole teada, kus varasem mõis paiknes, on võimalik, et esimese mõisa hoonete jäänused on mõisapargi territooriumil maa sees säilinud. Seetõttu tuleb kinnistul pinnasetööde kavandamisel arvestada järgnevate Muinsuskaitseameti poolsete tingimustega:

1. Endise mõisa aladel tuleb kaevetööde teostamisel olla äärmiselt tähelepanelik kui satutakse varasemate (sh puidust) hoonete ja/või müüride jäänustele, samuti juhul kui maa sees ilmneb takistusi, mis tingivad vajaduse planeeritust sügavama või laiema ulatusega lahtikaeve järele. Sellisel juhul on leidja muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) kohustatud tööd katkestama ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. Tööd tuleb peatada ja Muinsuskaitseametit teavitada ka siis kui kaevetööde käigus leitakse arheoloogilisi leide või arheoloogilist kultuurikihti.

2. Mälestise kaitsevööndis Muinsuskaitseametiga eelnevalt kooskõlastatud projekti alusel tehtavatel töödel puudub loa taotlemise ning tööde alustamisest teatamise kohustus.

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnoahutlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud elamu ja abihoonete ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitsealased abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine hoonestatavale alale;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee omapuhasti rajamine;
- puurkaevu rajamine;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb

kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitsenõuetest.

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

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

8.12.2 Haljastus ja heakord

Hoonestusala on planeeritud endise mõisaaegse köögiviljaaia kohal paiknevale niidule, kus on head loomuliku valguse tingimused ning vajadus raietöödeks väike. Sellise paigutusega ei ole puude langetamise vajadust pargialal ehitustegevuse tarbeks. Pargis oleks üksnes vajalik läbi viia vaid hooldus- ja kujundusraie.

2013. aastal koostatud pargi dendroloogiline ekspertiis toob välja, et pargi planeeringu ning puistu säilimine on keskmine (kadunud on pargiteede ajalooline võrgustik, kuid jälgitavad on puuderühmad ning pargiaasad). Samuti on parki hinnatud keskmiseks liigirikkuse (34 nimetust puittaimi) seisukohalt. Vahepealsete aastatega on pargi seisund halvenenud, jätkunud on pargi võsastumine ning mõisa varemete lagunemine.

Vastavalt maaomaniku majanduslikele võimalustele nähakse ette üldkasutatava pargiala korrastamine, raied ja muu maastikku muutev tegevus tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga. Pargi hoolduseks on tulevikus vajalik koostööd teha vastavat kogemust omava maastikuarhitekti või haljastusspetsialistiga.

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud endisaegne pargiteede võrgustik, osaliselt võiks teedevõrgustiku taastada. Tulevikus võib alale paigaldada ka väiksemaid rajatisi – puhkepingid, infotahvlid.

Uushaljastuse rajamisel tuleks arvestada ka erakasutusse jääval alal sobivust ajaloolisega pargimiljööga ning säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Tellida tuleb haljastusprojekt, milles lahendatakse hoonestusalale sobilik haljastus ning üleminek pargialale.

Haljastuse kujundamisel arvestada paiknevate kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega, elektriliini kaitsevööndis on lubatud ainult madalhaljastus. Uute insenervõrkude rajamisel teha kaevetöid selliselt, et ei kahjustuks kasvavate puude juurestik.

Keskkonnaamet on menetlemise käigus Kingumõisa kinnistu detailplaneeringu kooskõlastanud tingimusel, et sätestatakse nõue koostada kogu detailplaneeringu ala hõlmav haljastusprojekt. Vt. Keskkonnaameti kiri 09.12.2020 nr 6-2/20/18097-2. Selliselt oleks tagatud üksikelamu otstarbega maa ning pargiosa terviklik arendamine.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Planeeritud elamumaale on ette nähtud oma jäätmekonteiner. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht valitakse nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid ära vedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteiner peavad asuma kõvakatttega platsil, asukoht täpsustada ehitusprojekti. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja ära vedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete ära vedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

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

8.12.4 Vertikaalplaneering

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

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud elamu ja ligipääsutee kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast vähemalt 30 cm kõrgem pind.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul tegevusel – üksikelamu ehitamine ja kasutamine – puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

Mõjutatavaks elanikkonnaks on kaks naabermajapidamist – Kingu ja Tiigi. Ühe majapidamise lisandumisega kasvab Pakklamõisa tee kasutus. Pargiala korrastamise ja külastusvõimaluse pakkumisega võib eeldada ka mõningat huviliste lisandumist.

8.14 Maastikuilme

Alal säilib hajaasustusele omane maastikuilme, planeeritud hoonete kaugus kahe naaberkinnistu (Tiigi ja Kingu) hoonetest on rohkem kui 100 m.

Suurim lubatud ehitusalune pind määratud hoonestusalal on 450 m² ning ehitisealune pindala jääb alla 15% hoonestusala pindalast. Lubatud on ehitada elamu koos kahe kõrvalhoonega. Hoonestuse kavandamine järgib väljakujunenud hoonestuslaadi, õuealade eristamist ja traditsioonilist arhitektuuri.

8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 03.12.2018) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ning Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatakse tuleohutusenõuded” nõuetega.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

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

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

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

4. Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2-

ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Vastavalt EVS 812-7:2018 Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded 9.2.1.1 Üheks hooneks saab lugeda hoonetekompleksi vaid nendel juhtudel, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning asuvad samal kinnistul. Kusjuures ka sellisel juhul peavad olema moodustatud kasutusotstarbest tulenevad tuletõkkeseksioonid ning nende hoonete summaarne kogupindala ei tohi olla suurem kui: — 400 m² TP3-klassi hoonete puhul, — 800 m² TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul.

5. Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata alapunktis 4 esitatud piirväärtusi, peab:
1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;
2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeritud üksikelamu ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla. Planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Katuseharja kõrgus TP-1 või TP-2 klassi kuuluva elamu puhul on lubatud maksimaalselt 12,0 m maapinnast, TP-3 klassi kuuluva elamu puhul maksimaalselt 9,0 m maapinnast.

Kõrvalhoonetel on lubatud maksimaalne katuseharja kõrgus 8,0 m maapinnast.

Elamul on lubatud kuni 2 korrust, kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad sujuva juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsutee.

Väikeelamute ja nende majandushoonete puhul on ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala väiksem 800 m², kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, tulekahju kestuseks kuni 3 tundi (EVS 812 -6:2012+A1:2013 5.3 Kustutusvee normvooluhulgad I–V kasutusviisiga ehitistele).

Vajalik tulekustutusvee kogus on: $10 \times 60 \times 60 \times 3 = 108\,000 \text{ l} = 108 \text{ m}^3$. Projekteeritav elamu asub Kohila vallas hajaasustusega piirkonnas.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 5.2.3 hoone ehitusprojekti antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta. Tuletõrje-veevõtukohast peab vastama Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehituse tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” nõuetele. Lähimaks tulekustutusvee saamisvõimaluseks on projekteeritud elamust ~3 km kaugusel Pahkla küla keskus asuvad looduslikud veevõtukohad (Allikas: Maa-ameti kaart „Ohtlikud ettevõtted ja vesivarustus”). Veevõtukohad (tähistatud lilla kolmnurgaga) on nähtavad lisatud kaardiväljavõttelt, vt. p. 8.10.2.

Tuletõrje-veevõtukohad peavad vastama Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehituse tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” nõuetele.

8.16 Servituutide seadmise vajadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §15² lõige 1: „Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonivõrk, telekommunikatsioonivõrk või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveveesüsteem ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte.” Elektrilevi OÜ ei ole enne 01.04.1999.a.

rajatud liinirajatistele servituute seadnud. Joonistel on eelkirjeldatud elektriliinirajatised vastavalt tähistatud.

Kingumõisa kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal paiknevat elektri-õhuliini.

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukse, lukud, prügikastid, pingid jne.).

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimishoone ja tehnorajatiste ehitamisest ja kasutamisest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnoobjektide projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuleohutuse veevarustusele“;
- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“, käesoleval ajal kehtib redaktsioon 11.02.2017;

- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine;
- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

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

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