

töö nr. 2353

KORJUSE KINNISTU DETAILPLANEERING

Korjuse kinnistu
Aespa alevik, Kohila vald
Rapla maakond

Stadium:
Tellija:

Detailplaneering
Kadri Vunder
kadri.vunder@me.com

Projekti koostaja:

Mari-Liis Vunder
vunder@arpana.ch
+372 56 229 926

Arpana Architects OÜ

Kirsi 13
EE-80037 Pärnu
architects@arpana.ch

Estonia
+372 56 229 926
Switzerland
+4179 860 70 28

Reg. nr. 16250222
MTR. nr. EEP004629

Kuupäev: 16.01.2025

SISUKORD

A. SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alus ja olulised dokumendid	4
1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	4
1.3 Vastavus üldplaneeringule	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1. Asukoht	6
2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
2.3 Olemasolevad teed ja juurdepääs	6
2.4 Olemasolev haljastus ja keskkond	6
2.5 Olemasolev tehnovarustus	6
2.6 Kitsendused	6
3. PLANEERIMISLAHENDUS. KESKKONNAKAITSE. TULEKAITSE. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED	8
3.1 Krundid, ehitusõigus ja arhitektuuritingimused	8
3.2 Teed ja liiklus	9
3.3 Haljastus ja heakord.	9
3.4 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus	10
3.5 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	10
3.6 Tulekaitse	10
4. TEHNOVÕRGUD	11
4.1 Veevarustus	11
4.2 Kanalisatsioon	11
4.3 Sademevesi	11
4.4 Elektrivarustus	11
4.5 Side	12
4.6 Soojusvarustus	12
5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÕNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED KOOS KOKKUVÕTTEGA	13
6. DETAILPANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	15
7. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	17
B. JOONISED	18
C. LISAD	18

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus ja olulised dokumendid

- Planeerimisseadus
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Korjuse kinnistu omaniku taotlus ja esitatud eskiislahendus
- Kohila Vallavalitsuse 08. märts 2021 korraldus nr 57 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine“;
- Kohila Vallavalitsuse 08. Märts 2021 korraldus nr 57 „Korjuse kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad“;
- Kohila Vallavolikogu Maakomisjoni otsus 15.02.2021
- Kohila Vallavolikogu 28. november 2024 otsusega nr 40 kehtestatud Kohila valla uus üldplaneering;
- Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrus nr 16 „Kohila valla heakorraeeskiri“;
- Kohila Vallavolikogu 31.03.2022 määrusega nr 3 vastu võetud „Jäätmehoolduseeskiri“;
- Kohila Vallavolikogu 24.04.2018 määrus nr 6 "Kohila valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eskiri";
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Kirjanurk OÜ poolt 2022. a novembris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 9138G.

Planeering koosneb seletuskirjast ja joonistest (situatsiooniskeem, tugiplaani, põhijoonis tehnoorkudega, illustratiivne joonis (ruumiline illustratsioon)).

Lisad:

- Kooskõlastused (Elektrilevi OÜ, Kohila Maja OÜ, Corel OÜ)
- Katastriüksuseplaan
- Väljavõte Kohila valla üldplaneeringust
- Topoplaani dokumendid

PS. Menetluse käigus võib lisasid lisanduda

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Korjuse kinnistul (katastritunnus: 31701:001:2478; sihtotstarve: maatulundusmaa 100 %, maaala suurus 6346 m²) kahe uue elamumaa ja kahe üldkasutatava maa moodustamine maatulundusmaa jagamise teel,

hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

1.3 Vastavus üldplaneeringule

Käesolev Korjuse detailplaneering on algatatud endise üldplaneeringu alusel. Vastavalt Kohila valla uuele üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40), on planeeritava maa-ala juhtiv sihtotstarve elamu maa-ala.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht

Planeeritav ala asub Aespa alevikus Mobile tee ja Põhjala tänava transpordimaade äärsel alal. Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on 6346 m².

Planeeritav ala piirneb Kohila Vallavolikogu 26. august 2008. a otsusega nr 33 kehtestatud Aespa 12 6 (uue aadressiga Päikese 6) kinnistu detailplaneeringuga.

2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritava ala kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Hoonestus puudub.

2.3 Olemasolevad teed ja juurdepääs

Planeeringualale on juurdepääs Põhjala tänav transpordimaa kaudu.

2.4 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on tasase reljeefiga, kaetud okas- ja segametsaga. Kasvavad peamiselt kuusk, haab, kask. Kinnistu servaalal paikneb mittekasutuses olev kinnikasvanud tiik ja piirkonda rajatava ühisveevärgi trass. Kinnikasvanud tiigi äärealadel paiknevad veneaegsed väljatõstetud pinnase kuhilad. Kinnistu metsaala on puhastamata. Omanike andmetel ei toimu aktiivset maatulundustegevust.

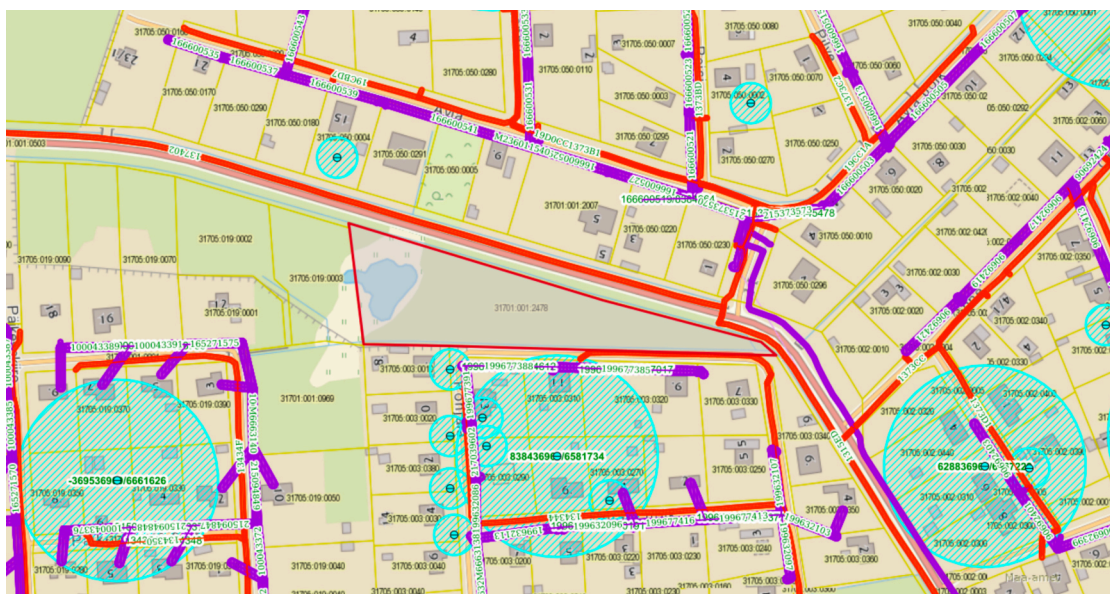
2.5 Olemasolev tehovarustus

Planeeringu servaaladel on piirkonda rajatava ühisveevärgi trass ja Corel OÜ sidekaabel. Ehitisregistri andmetel paikneb Korjuse kinnistul veetorustik (ehitisregistri kood 221272100). Kinnistutel on olemas liitumispunktid ühisveevärgiga.

2.6 Kitsendused

Maa-ameti andmetel põhjustab alal kitsendusi Corle sideliin, mis paikneb Põhjala tänaval. Kattuvus 27.15m².

Kinnistule ei põhjusta kitsendusi naabruskonnas rajatud puurkaevud.



Kaart 1. Väljavõte maaameti kitsentuste kaardilt

Kinnistut läbivate trassikoridoride ja muu servituudi vajadus on välja toodud tabelis 1.

PLANEERITAVATE KRUNTIDE SERVITUUDI VAJADUS

Krundi pos nr	Servituudi vajadus
POS 1	<ul style="list-style-type: none"> 1) Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks ol. ol. vee- ja kanalisatsioonitorustikule trassikoridori kaitsevööndi ulatuses. Notariaalne servituud olemas OU Kohila Maja kasuks. 2) Servituudi vajadus lõunaserva kraaviala ulatuses ja nõue tähtajatu IKÕ seadmiseks Kohila valla kasuks.
POS 2	<ul style="list-style-type: none"> 1) Servituudi vajadus lõunaserva kraaviala ulatuses ja nõue tähtajatu IKÕ seadmiseks Kohila valla kasuks. 2) Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks Põhjala tn-l oleva sidekaabli trassikoridori antud krundile jääva kaitseala pikkuses ja laiuses (märgitud põhijoonisel, trassist 1+1m).
POS 3	<ul style="list-style-type: none"> 1) Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks ol. ol. vee- ja kanalisatsioonitorustikule trassikoridori kaitsevööndi ulatuses. Notariaalne servituud olemas OU Kohila Maja kasuks. 2) Servituudi vajadus lõunaserva kraaviala ulatuses ja nõue tähtajatu IKÕ seadmiseks Kohila valla kasuks.
POS 4	<ul style="list-style-type: none"> 1) Servituudi vajadus lõunaserva kraaviala ulatuses ja nõue tähtajatu IKÕ seadmiseks Kohila valla kasuks. 2) Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks Põhjala tn-l oleva sidekaabli trassikoridori antud krundile jääva kaitseala pikkuses ja laiuses (märgitud põhijoonisel, trassist 1+1m). 3) Servituudi vajadus trassivaldaja kasuks ol. ol. vee- ja kanalisatsioonitorustikule trassikoridori kaitsevööndi ulatuses. Notariaalne servituud olemas OU Kohila Maja kasuks.

Tabel 1. Servituudi vajaduste tabel

3. PLANEERIMISLAHENDUS. KESKKONNAKAITSE. TULEKAITSE. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD MEETMED

3.1 Krundid, ehitusõigus ja arhitektuuritingimused

Planeeritud on kaks uut elamumaa krunti ja kaks üldkasutatav maa krunti.

Elamukruntidele on lubatud ehitisealust pindala kokku koos abihoonetega max. 310 m².

Abihoone lubatav ehitisealune pindala max. 60m². Elamuhoone kõrgus võib olla kuni 8.5 meetrit. Abihoone lubatud kõrgus kuni 5 meetrit.

Elamukrundile on lubatud rajada kuni kolm hoonet, millest üks elamu või kaksikelamu ja kaks abihooned. Lubatav abihooneühik, mis on kuni 20 m² on lubatav max. kaks (2) tükki. Abihooneühik, mis on suurem kui 20 m² on lubatav max üks (1) tükk.

Hoonete arhitektuuris lähtuda traditsioonilisest kuid kaasaegsest hoonestusstillist.

Hoonestusviis lahtine. Lubatud katusekalle 15-45 kraadi. Abihoonetele lubatud lamekatuse, viilkatuse või ühekaldeline kaldkatuse. Välisviimistluses kasutada puit-, kivi- ja krohvmaterjale ja nende variante. Plastikmaterjalid on keelatud, samuti ümarpalkmajad. Plekkkatused on lubatud. Värvitoonid määratakse hoone projektis, arvestades, et kujuneks ühtne stiil kogu planeeritavale rajoonile.

Hooned paigutada pika fassaadiga Mobile tee poole.

Hoonete tulepüsivusaste - min TP3.

Hoonete turvaliseks rajamiseks tuleb Arendajal arvestada antud piirkonnale omase pinnase-geoloogiaga ning järgmised punktidega:

- Pinnase liigniikuse vähendamiseks on tuleb alandada kinnistu veepinda, selleks tuleb kinnistu haldajal kraavide eelvoolud avada ja kraavid töökorda seada.
- Põhiprojekti koostamisel tuleb tutvuda pinnase geoloogiaga, kohustuslik on teostada geoloogilised pinnase uuringud rajatavate hoonete asukohal.
- Ehitusala alune pehme pinnas tuleb eemaldada. Vundamendi alus peab olema tihendatud ning selle all vett ärajuhtiv kiht, näiteks kruus.
- Tuleb arvestada laiema vundamendi taldmiku rajamisega, vastavalt projekteerimise käigus koostatavale inseneeri tööprojektile.

Piirdeaedade lubatud kõrgus - kuni 1,5m.

Piirete lubatud materjalideks kivi, puit, metall. Piirete ühtse stiili kujundamiseks projekteerijal arvestada kokkusobivust naaberpiirdega. Piirdeaia joonis peab olema Arendaja poolt koostatud hoonete eelprojekti koosseisus. Piirdeaeda ei tohi teha servituudi ala sisse, ega kinnistu Pos 1 ja Pos 2 lõunapoolse kraavi ette. Lubatud piirdeaia asukohad näidatud põhijoonisel. Kruntide Pos 1 ja Pos 2 vahele on lubatud rajada üksikpiire, antud piirde joonise on kohustatud tegema Arendaja. Kaksik piirde puhul ei ole lubatud jätta hooldamata ala kahe piirde vahele, kaksik piirde puhul tuleb piirded vahetult üksteise kõrvale rajada (kahe piirde vahe max. 10cm). Piirdeaedade rajamine Pos 3 ja Pos 4 kinnistutele ei ole lubatud.

Hooneprojekti eskiis tuleb Arendajal kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega.

Ehitusõigus vt. ka Põhijoonis.

3.2 Teed ja liiklus

Mahasõidud tekkivatele kruntidele POS 1 ja Pos 2 on planeeritud Põhjala tänavalt. Planeeritud peajuurdepääsutee on kahe-suunaline. Planeeritud liikumissuunad ja juurdepääsud kruntidele on näidatud joonisel „AR-5003_Põhijoonis koos tehnoorkudega“. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Lubatud on kaks kõrvuti asetsevat juurdepääsu Pos 1 ja Pos 2-le.

Tee ehitusprojekti koostab Arendaja. Tee eelprojekti tuleb projekteerijal vertikaalplaneerimisel juurdepääsuteele anda kalded. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt. Kruntide POS 1 ja POS 2 vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse Arendaja poolt projekteerimise käigus ja kuuluvad nii eel- kui ka põhiprojekti koosseisu. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

Igale elamukrundile on ette nähtud neli parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

3.3 Haljastus ja heakord.

Kruntidel POS 1 kuni POS 4 on krundi omanik kohustatud maad hooldama (sh üldkasutatavate maade hooldus) ja läbiviima metsala puhastamise. Kahjustunud, murdumisohelikud ja väheväärtuslikud puud likvideeritakse, väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud võimalusel säilitada. Lubatud on likvideerida ka otseselt ehitusalale jääv kõrghaljastus. Krundil POS 3 olev kinnikasvanud tiik tuleb omanikul võimalusel tagasitäita olemasoleva pinnasega ning võtta kasutusele kui käidav haljasala.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgneva:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast.
- Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Kõrghaljastuse osakaalu täitmisel jätta võimalusel alles olemasolevad puud, mitte täita nõuet uue istutusega.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Tagada tuleb puude eemale jäämine hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoorku peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.
Kruntide piiridele piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida nt taimestusega (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Kruntide täpsem haljastamine (sh kõrghaljastus) ja heakord lahendatakse hooneprojektide koosseisus. Arendaja on kohustatud esitama koos hoone eelprojektiga ka haljastusprojekti. Prügikonteiner paikneb igal krundil. Selle täpne asukoht lahendatakse

hooneprojekti koosseisus. Jäätmemahutite paigutamine kraavi vahetusse lähedusse ei ole lubatud.

3.4 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Käesoleva planeeringuga planeeritud tegevustega ei rikuta oluliselt loodusmiljööd ega ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

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

Jäätmete kogumine tuleb krundi omanikul korraldada kooskõlas Kohila valla jäätmehoolduseeskirjaga (Kohila Vallavolikogu 31.03.2022 määrus nr 3). Heitveed on ette nähtud kanaliseerida ja olmevesi on kavandatud ühisveevärgi trassist. Puurkaevu rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele.

3.5 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud:

1. Planeeritavate elamute välisvalgustuse väljaehitamine
2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud kruntide moodustumine.
3. Krundiomanike vaheline naabrivalve süsteemi kasutamine, mis on mujal end siiani liitujate sõnul igati ära tasunud.

3.6 Tulekaitse

Tuleohtuse 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.

Tuletõrjerveevarustuse jaoks on olemas töökorras tuletõrjehüdrant Põhjala tänaval (vt AR-5003_Põhijoonis tehnoõrkudega).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10

„Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatule, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Veevarustus saadakse Kohila ühisveevärgist ja lahendatakse vastavalt Kohila Maja OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused täiendavalt.

Veevajadus kahele kaksikelamule on ca $4 \times 0,6 = 2,4 \text{ m}^3$ / ööpäevas.

Olemasoleva ühisveevärgiga liitumispunktid on väljaehitatud, ühendamise asukoht asub Põhjala tänaval.

Igale krundile on planeeritud eraldi veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust. Alates liitumispunktist tuleb rajada veetoru PE Ø32.

Olemasolevad liitumispunktid ühisveevärgiga on näidatud plaanil (AR-5003_Põhijoonis tehnoorkudega). Vastavalt sõlmitud lepinguga Kohila Maja OÜ on olemas vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid kinnistul (Aare Ader Kohila Maja OÜ, notariaalne leping). Vee-ettevõtte tagab liitumispunktis veetorustikus normidele vastava veekvaliteedi (Sotsiaalministri 31. juuli 2001.a. määrus nr 82).

4.2 Kanalisatsioon

Planeeritud kruntide kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Kohila Maja OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Reovesi suunatakse Kohila ühisveevärki. Maht kahele kaksikelamule on ca $4 \times 0,6 = 2,4 \text{ m}^3$ / ööpäevas.

Olemasoleva ühiskanalisatsiooniga ühendamise asukoht asub Põhjala tänaval.

Täpne kanalisatsioonisüsteemi juhtimise lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Kinnistu liitumispunktid reovee ärajuhtimiseks on väljaehitatud (Aare Ader Kohila Maja OÜ, notariaalne leping) ja näidatud planeeringujoonisel (AR-5003_Põhijoonis tehnoorkudega).

4.3 Sademevesi

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest eemale ning immutatakse omal krundil (nt immutusplokkide, killustikupadja vms abil).

Detailplaneeringuga on seatud kohustus säilitada olemasolevad kraavid, tagada tuleb kraavide toimimine. Detailplaneeringu alal paiknevate kraavide puhastamine isetekkelisest võsast ja puudest on arendaja kohustus.

Kraavide toimimiseks tagada sobiva laiusga truupide paigaldamine tee alla. Truupide läbimõõdud peavad vastama kraavi parameetritele ja arvestama kraavis voolava vee hulgaga ning tagama vaba vee läbivoolu sõltumata aastaajast, lisatavate truupide täpne läbimõõt (min 300 kuni 500 mm) lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Kinnistul on olemas varem rajatud truubid sissesõitudel.

Kruntidelt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Sademevesi juhtida pinnasesse või piirnevatesse kraavidesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

4.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud tänavale sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Eramu peakaitsemeks on arvestatud 3x20 A. Kokku planeeritud 2 elumaja üksust, ja 4 abihoonet. Täpsed tingimused liitumislepingutega.

4.5 Side

Plaanitud on liituda optilise kaablivõrguga. Põhjala tänaval paikneb Corle OÜ paigaldatud sidekaabel. Sidevarustus lahendatakse vastavalt Corle OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeringuga nähakse ette eraldi ühendus mõlemale loodavale elamu kinnistule.

Võimalus on ka liituda õhu kaudu, kuna tänapäevased kiirused on piisavalt kiired.

4.6 Soojusvarustus

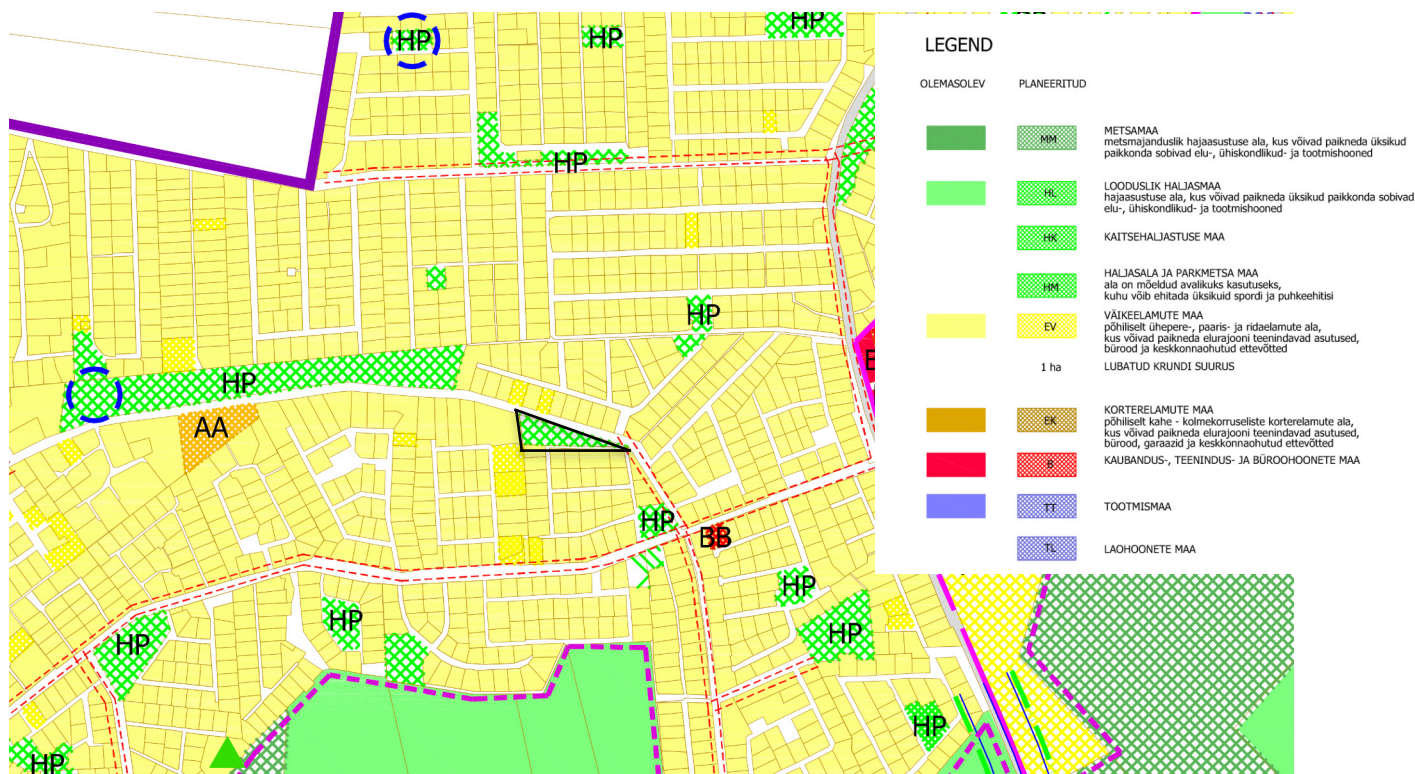
Kruntidele POS 1 ja POS 2 on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), tahkekütetatel (otsepõlemiskatel (halupuu või süsi või mõlemad), puitgraanulkatel), päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas) ja ka süsteemide kombineerimine. Päikesejaamad ei ole lubatud paigaldamiseks maaraamile. Keelatud on keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused, nagu nt raskeõlid ja kivisüsi.

Akupankade planeerimisel arvestada Päästeameti 06.11.2024 juhendmaterjaliga "Ehitistes oluliste tuleohutusnõuete tagamine akupankade paigaldamisel".

Täpne soojusvarustus määratakse Arendaja poolt konkreetse hoone ehitusprojektis, arvestades keskkonnanõudeid. Vertikaalse maakütte rajamisel on Arendaja kohustatud, enne ehitusprojekti koostamist, tellima eksperdihinnagu küttelahenduse võimalikkuse hindamiseks ning selle Kohila Vallaga kooskõlastama.

5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSD KOOS KOKKUVÕTTEGA

Planeeritav ala asub Rapla maakonnas Kohila vallas Aespa alevikus, paiknedes olemasolevas elamurajoonis. Planeeringuala on lõuna- ja läänesuunast ümbritsetud elamumaa kruntidega. Põhja- ja idasuunal on ala piiritletud Mobile teega. Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Kontaktvööndis asuvad valdavalt 1 kuni 2-korruselised viilkatusega elamud ja paariselamud, samuti on ka 1-korruselised abihooned. Olemasolevate hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt laudist ja kivi. Hoonetel on valdavalt viilkatused ja katusematerjaliks on plekk ja eterniit.



Kaart 2. Väljavõte Kohila valla üldplaneeringu maakasutusplaanist detailplaneeringu algatamise hetkel.



Kaart 3. Väljavõte Kohila valla uuest üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Maa-ala sihtotstarbe kavandamisega edendatakse:

- kogukonna struktuuri arengut ja maa-ala sihtotstarbe paremat ärakasutamist;
- olemasoleva keskkonna ilusamaks muutmist – momendil tugevalt võssa kasvanud ja mitte läbitav roheala;
- looduse liigirikkuse arengut – hooldatakse ühiskasutusse jäävaid maaalasiid, säilitatakse elujõulised puud, puhastatakse metsa ruum;
- keskkonnakaitset – rajatakse sademeveetorustik ja hooldatakse ala;
- infrastruktuuri areng – rajatakse kruntide teenindavad trassid ja teed

Kokkuvõtvalt võib öelda, et käesoleva planeeringu ellu rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites peetakse kinni kõikidest keskkonnakaitsest nõuetest ja headest tavadest. Vastavalt eelpool toodule parendab olemasolevat olukorda ja on kasulik kogukonnale.

Planeeringuga kavandatakse moodustada kaks elumumaa krunti ja kaks ühiskasutuses olevat roheala. Elumaakruntidele antakse ehitusõigus paariselamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringulahenduse realiseerimisel tiheneb olemasolev elamute piirkond. Kavandatav tegevus on sobilik piirkonnas väljakujunenud krundistruktuuri ja hoonestuslaadiga, tuues samal ajal juurde Mobile tee äärde sobiva paariselamu tüübi ja korrastades ning andes avaliku kasutuse kinnistul olevale rohe- ja metsaalale.

6. DETAILPANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

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 projekteerimismõõtmistele. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.

Kõik planeeritud torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega, liitumisega seotud kulud tasub Arendaja. Peale detailplaneeringu kehtestamist, kogu ala liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Arendaja välja planeeringuala ehitusprojekti kohase vee- ja kanalisatsioonitorustike taristu. Liitumispiiritlus detailplaneeringuga moodustatavate ehituskruntide piiril (1 m krundi piirist) tekib pärast kogu detailplaneeringu-/arendusala veetaristu väljaehitamist ja Arendajapoolset nõuetekohast üleandmist vee-ettevõtjale. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneering viiakse ellu kahes etapis:

Esimene etapp:

- Detailplaneeringust huvitatud isik korraldab oma kuluga kruntide mõõdistamise iseseisvate katastriüksuste moodustamiseks; Detailplaneeringu jõustumisest alates kolme kuu vältel / sügis 2026;
- Arendaja projekteerib tehnovõrgud, teed ja mahasõidud. Tehnovõrkude projekteerimise staadiumis tuleb vajadusel seada vajalikud servituudid, mis teenindavad teisi katastriüksuseid tehnovõrgu haldaja kasuks; Projekteerimine talv 2026/2027; Tehnovõrkude ja mahasõitude kooskõlastamine kevad / suvi 2027;
- Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab alajaama ning elektri madalpingekaablid koos liitumispunktidega ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal Arendaja poolse projekteerija poolt; suvi / sügis 2027;
- Kohila Maja OÜ omandis oleva ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumiseks, projekteerib Arendaja välja magistraalitorustiku olemasolevate liitumispunktideni, vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele – ühisveevärgi liitumispunkt Põhjala tänavalt ja ühiskanalisatsiooni liitumispunkt Põhjala tänavalt.

ÜVK projekteerimisel tuleb arvesse võtta lähiala planeeringuid ning dimensioneerimist; Suvi / sügis 2027;

- Ennem ehituslubade menetlemist hoonetele, tuleb Arendajal läbi viia kinnistu lõunapoolse kraavi kohustuslik korrastamine terve kinnistu ulatuses (ligikaudu 203 m) ühekordse tegevusena; Kogu kinnistul olev kraav tuleb puhastada, korrastada ja vajadusel süvendada, et tagada piisav langus. Edaspidine kraavide korrashoid on krundi omaniku kohustus; Sügis / talv 2027;

Teine etapp:

- Arendaja koostab hoonetele eskiisprojekti ning kooskõlastab selle Kohila Vallavalitsusega; Kevad 2027;
- Arendaja koostab kooskõlastatud eskiisprojekti alusel hoonetele eelprojekti ja haljastusprojekti koos vertikaalplaneerimisega. Eelprojekti käigus koostab Arendaja ka piirete joonised. Eelpool nimetatu alusel taoteldakse hoonetele ehitusluba. Hoonete eelprojekt koos haljastusprojekti ning piirete joonistega tuleb esitada koos ehitusloaprojektiga kooskõlastamiseks Kohila Vallavalitsusele; Suvi 2027;
- Hoonete põhiprojekti koostamise käigus teostab Arendaja geoloogilised pinnase uuringud rajatavate hoonete asukohal. Uuringutest tulenev maapinna informatsiooni on aluseks edasisele projekteerimisele (ehitustehniline tööprojekt, vundamendi joonised jne.); Sügis 2027;
- Tehnovõrkude (sh. magistraalorustiku olemasolevate liitumispunktideni), tee ja mahasõitude ehitamine Arendaja poolt; Peale ehitusloaväljastamist talv 2027/2028;
- Arendaja ehitab paariselamud kruntidele Pos 1 ja Pos 2; Kevad / suvi 2028;
- Arendaja teostab haljastustööd, kooskõlastatud haljastusprojekti järgi kruntidel Pos 1 ja Pos 2; Peale ehitustööde lõppemist 1 aasta jooksul.

7. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Kohila Maja OÜ, esindaja Andy Merisaar 25.07.2024. Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused Korjuse detailplaneeringuala ehitusprojekti koostamiseks on lisatud (vt planeeringu lisad).
- Elektrilevi OÜ, volitatud esindaja Hendrik Saarnak 31.07.2024. Tehnilised tingimused nr 477325 detailplaneeringuks on lisatud (vt planeeringu lisad).
- Corle OÜ, Saamuel Rigas, juhatuse liige Corle OÜ. Kinnituskiri vt planeeringu lisad.

B. JOONISED

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5000 |
| 2. Tugiplaan | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnoõrkudega | M 1 : 500 |
| 4. Illustratiivne joonis 1 | |
| 5. Illustratiivne joonis 2 | |

C. LISAD

1. Topogeodeetiline alusplaan
2. Kooskõlastused - arvamused
3. Muu
 - Väljavõte Kohila valla üldplaneeringust
 - Katastriüksuse plaan

Kinnistu omanik ja tellija:

Kadri Vunder
4. Jõe 2b
EE-80021 Pärnu
kadri.vunder@me.com

Detailplaneeringu koostaja:

Mari-Liis Vunder
Arpana Architects OÜ
Kirsi 13
EE-80037 Pärnu
architects@arpana.ch
Reg. nr. 16250222
MTR. nr. EEP004629

Seletuskirja koostas

Mari-Liis Vunder
Arpana Architects OÜ