

ASUKOHT: VIIGI  
AANDU KÜLA  
KOHILA VALD

TELLIJA: KOHILA VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIKUD: VALDU REINAAS  
Vabaduse tn 29, Kohila alevik, 79806  
504 7119  
valdu@estpak.ee

TÖÖ NR. 0107/2016

DP

## AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING

ARHITEKT: EINIKE LAIDSAAR

TALLINN, 2018

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 1/18

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

<b>1</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE JA VALLA ARENGUKAVALE</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUALA KONTAKVÕONDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b>	<b>6</b>
4.1	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	6
4.2	PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	6
4.3	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	6
4.4	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	6
4.5	OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	7
4.6	KEHTIVAD PIIRANGUD	7
<b>5</b>	<b>PLANEERINGUETTEPANEK</b>	<b>7</b>
5.1	KRUNDIJAOTUS JA EHITUSÕIGUS	7
5.2	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	8
5.3	PIIRDED	8
5.4	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	8
5.5	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	9
5.6	VERTIKAALPLANEERIMINE	9
5.7	TULEOHUTUSNÕUDED	10
5.8	SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	10
5.9	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
5.9.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	11
5.9.2	ELEKTRIVARUSTUS	13
5.9.3	TÄNAVAVALGUSTUS	13
5.9.4	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	14
5.9.5	SOOJAVARUSTUS	14
5.9.6	ENERGIATÕHUSUS JA TARBIMISE NÕUDED	14
<b>6</b>	<b>KESKKONNATINGIMUSED</b>	<b>14</b>
6.1	KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD	14
6.1.2	LOOMULIK VALGUSTUS	15
6.1.3	ABINÕUD RADOONI MÕJU LEEVENDAMISEKS	15
6.2	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
6.3	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
6.3.1	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	18

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 2/18

**JOONISED**

1 Situatsiooniskeem	joonis 01
2 Kontaktvööndi analüüs	joonis 02
3 Tugiplaan	joonis 03
4 Põhijoonis tehnovõrkudega	joonis 04
5 Väljavõte kehtivast üldplaneeringust	joonis 05

**MENETLUSDOKUMENDID**

1. Kohila Vallavalitsuse 02.05.2007 korraldus nr 272
2. Kohila Vallavalitsuse 21.10.2016 korraldus nr 304
3. Kohila Vallavolikogu maakomisjoni 20.12.2016 koosoleku protokoll nr 33
4. Edelaraudtee Infrastruktuuri AS 08.03.2018 kiri nr EDI-2018-V-21
5. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu teade 14.03.2018 ilmunud Kohila valla ajalehes nr 4
6. Tehnilise Järelevalve Ameti kiri nr 15.03.2018 nr 16-1/18-0678-004
7. Rahandusministeeriumi 13.04.2018 lisa kooskõlastuste vajaduse määramise kiri nr 14-10/2146-2
8. Kohila Vallavolikogu 24.04.2018 otsus nr 24
9. Avaliku väljapaneku teade 08.05.2018 Kohila valla kodulehel
10. Avaliku väljapaneku teade 16.05.2018 ilmunud Kohila valla ajalehes nr 7
11. Avaliku väljapaneku teate e-kiri puudutatud isikutele
12. Avaliku väljapaneku teade ajalehes Raplamaa Sõnumid
13. Avaliku väljapaneku teade poes/raamatukogus

**LISAD**

- Lisa 1 Kinnistusraamatu väljavõte  
Lisa 2 Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused Viigi kinnistu detailplaneeringu eskiisi kohta  
Lisa 3 Elektrilevi OÜ Rapla-järva regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 248312  
Lisa 4 Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28053914  
Lisa 5 Maanteeameti 03.08.2017 kiri nr 15-2/17-00012/432  
Lisa 6 Viigi kinnistu detailplaneeringu Maanteeametis 11.09.2017 toimunud projektikoosoleku protokoll

**KOOSKÕLASTUSED**

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 3/18

## SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Planeerimisseadus
2. Kohila Vallavolikogu 26.02.2004 määrusega nr 47 kinnitatud Kohila valla ehitusmäärus
3. Kohila Vallavalitsuse 02.05.2007 korraldus nr 272 „Aandu külas Viigi kinnistu osa detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
4. Kohila Vallavolikogu 20. juuli 2006 otsusega nr 86 kehtestatud Kohila valla üldplaneering
5. Kohila valla arengukava 2015 – 2020
6. Arengustrateegia “Kohila vald aastani 2025”
7. Kohila Vallavolikogu 27.05.2014 määrus nr 15 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“
8. Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrus nr 13 „Kohila valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2016-2027“
9. Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrus nr 16 „Kohila valla heakorraeeskiri“
10. Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrusega nr 17 vastu võetud „Jäätmehoolduseeskiri“
11. Kohila Vallavolikogu 09.02.2009 määrusega nr 3 kinnitatud „Puude ja põõsaste raie eeskiri“
1. Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides
2. Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
3. Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine
4. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjehoonetustele“
5. KT Geodeesia OÜ poolt 2016.a mais koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 15/16.

### 2 VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE JA VALLA ARENGUKAVALE

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on uute elamumaade ja piirkonda teenindavate maade moodustamine ja ehitusõiguse määramine.

Kohila valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist loodusliku haljasmaaga, st hajaasustuse ala, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned. Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus on 0,5 ha. Üldplaneeringu kohaselt võib põhjendatud korras vähendada olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalset lubatud suurust. Hajaasustusalal on lubatud ehitada vaid pere- ja paariselamuid. Hoonete lubatud suurim täiskorruste arv on 2 korrust. Ehitusmaterjalide ja arhitektuurinõuete valikul tuleb lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest. Kütte, vee- ja kanalisatsioonilahendus on hajaasustusaladel lokaalne, soovitatav on kasutada väikepuhasteid mitme majapidamise peale. Kõrghaljastus hajaasustusalal paikneval krundil on soovitatav likvideerida vaid hoonestusala ulatuses, õueala on soovitatav läbi viia vaid kujundusraie.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 4/18

Arengustrateegia "Kohila vald aastani 2025" kohaselt on valla visioon 2025. aastaks olla kasvava elanikkonnaga, haldussuutlik ja tasakaalustatud arenguga Raplamaa omavalitsusüksus pealinnaregioonis ning esteetilise miljöö, kõrge kogukonnakultuuriga, kodu, perekonda ja tervist väärtustav ning heade ühendustega turvaline elamispaik, kus pakutakse kvaliteetseid avalikke teenuseid, soositakse ettevõtlikkust, hoolitakse inimesest ja looduskeskkonnast. Oodatavad tulemused 2025 aastal on realiseerunud vallas muuhulgas uued elamispiinnad ja 8000 sissekirjutatud elanikku. Kohila valla üheks eesmärgiks on väärtuslik eluruum, kus elanike arvu kasv on tasakaalus elamumajanduse, sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri arenguga. Käesolev detailplaneeringu realiseerumisel täidetakse arengustrateegia „Kohila vald aastani 2025“ seatud eesmärgid ja eesmärgid.

Käesolev detailplaneering muudab ulatuslikult kehtivat üldplaneeringut juhtotstarbe osas. Loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alale kavandatakse elamumaa sihtotstarbega krundid. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna tegemist on vahetult Kohila alevikuga külgneva alaga, mis asub jalgsikäigu kaugusel kõikidest Kohila alevi olulistest tõmbeobjektidest (kaubandus teenindus, haridus, transport). Mõistlik ja otstarbekas on laiendada elamualasid vahetult tiheasustusala naabruses, kus on olemas vajalik infrastruktuur ja tugiteenused. Planeeringuala külgneb kahest küljest olemasoleva elamualaga, kus paiknevad valdavalt üksikelamud, sekka paaris ja korterelamud ning arendusala vahetus läheduses on olemas liitumisvõimalus veevarustuse ja kanalisatsiooniga.

Kehtiv Kohila valla üldplaneering on koostatud 2005. aastal. Seisuga 01.01. 2005 oli vallas 6300 elanikku ja viimase 12 aasta jooksul on Kohila elanike arv pidevalt kasvanud. Käesoleva aasta 1. jaanuari seisuga elas vallas 7062 elanikku, sh Kohila alevis üle 3500 elaniku. 2025 aastaks eeldatakse elanike arvuks 8000. Kohila Vineeri ulatuslik laienemine ja tootmismahu suurenemine on toonud Kohilasse uusi elanikke ja tekitanud vajaduse uute elamupiirkondade arendamiseks. Käesolev detailplaneering valla arengu eesmärkidele, mh suureneb detailplaneeringu realiseerimisega valla elanike arv. Eeltoodust tulenevalt on kehtiva üldplaneeringu muutmine avalikes huvides igati põhjendatud.

### 3 PLANEERINGUALA KONTAKVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Kohila alevik, mille vahetus naabruses planeeringuala asub, jääb Tallinnast ca 30 minuti autosõidu kaugusele. Pealinnaga on hea ühendus ka raudteetranspordiga. Kohila raudteejaam jääb planeeringualast ca 350 m kaugusele.

Lähim lasteaed, Männi lasteaed, asub ca 400 m kaugusel planeeritavast alast ja lasteaed Sipsik ca 1 km kaugusel. Lähimad koolid – Kohila Gümnaasium, jääb linnulennult ca 600 m ja Kohila Mõisakool ca 1 km kaugusele. Lähimad kauplused, apteek, postkontor, pangaautomaadid jm teenused, asuvad linnulennult ligikaudu 350 m kaugusel Kohila keskses.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 5/18

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuala asukoht soodne elamumajanduse arendamiseks, millega luuakse ühtlasi eeldused Kohila valla elanike arvu kasvuks.

Planeeritava ala vahetus läheduses asuvate kruntide kohta on lähiajal kehtestatud (seisuga 17.08.2018) järgmised detailplaneeringud:

- Kohila Vallavolikogu 25.04.2006 otsusega nr 52 kehtestatud Vabaduse tn 29 kinnistu detailplaneering – nelja uue väikeelamumaa moodustamine tiheasustusosal;
- Kohila Vallavolikogu 26.08.2008 otsusega nr 35 kehtestatud Kohila alevis paikneva Vabaduse tänava maa-ala detailplaneering – Vabaduse tn äärsel ala hoonestustingimuste määramine lähtudes piirkonna miljööväärtusest samuti haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise lahendamise;
- Kohila Vallavolikogu 28.12.2010 otsusega nr 35 kehtestatud Kohila alevis Vabaduse tn 15a ja 15d kinnistute detailplaneering - Vabaduse tn 15a ja 15d ümberkruntimine, mille eesmärgiks on OÜ Eleringile kuuluva Kohila 110 kV alajaama jaoks krundi moodustamine;
- Kohila Vallavolikogu 10.04.2006 otsusega nr 135 kehtestatud Kohila alevis Tuletõrje, Lõuna ja Vabaduse tänavate vahelise kvartali detailplaneering – kinnistupiiride muutmise ja ehitusõiguse määramine koos nendest tulenevate kaasustega.

## 4 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 4.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Kohila alajaamast lõunas ja läänes jäädes Vabaduse tn 25 – 29 elamute kruntide tagaküljele ja Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee lääneküljele. Planeeritava territooriumi suurus on 16 ha ja hõlmab Viigi kinnistu osaliselt.

### 4.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Viigi (31701:004:2220) kinnistu pindala on 29,98 ha ja maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Kinnistu on hoonestamata.

### 4.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs alale toimub Kernu-Kohila teelt.

### 4.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Viigi kinnistut läbivad mitmed elektripaigaldised, sideehitis ning vee- ja kanalisatsioonitrassid raudtee ääres.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsoar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 6/18

#### 4.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeringuala on kaetud okasmetsaga, mida läbivad kõrgepingeliinide koridorid (metsasihid). Valdavalt kasvavad alal männid, kuused, üksikud kadakad ning lehtpuudest lepad, kased ja haavad.

#### 4.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Viigi kinnistut läbivad mitmed elektripaigaldised järgmiste kaitsevöönditega:

- kõrgepingeõhuliinid kaitsevööndiga 25 m kummalegi poole telge;
- keskpingeõhuliinid kaitsevööndiga 10 m kummalegi poole telge;
- elektrimaakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m kummalegi poole telge;

Viigi kinnistut läbib siderajatis kaitsevööndiga 1 m kummalegi poole telge.

Viigi kinnistule ulatub naabermaaüksustel Vabaduse tn 25 ja 29a asuvate puurkaevude 50 m sanitaarkaitsevööndid.

### 5 PLANEERINGUETTEPANEK

#### 5.1 KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS

Siiani vaadeldava ala kohta kehtiv detailplaneering puudub.

Käesolev detailplaneering muudab ulatuslikult kehtivat üldplaneeringut juhtotstarbe osas (vt ptk 2). Loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alale kavandatakse 17 elamumaa sihtotstarbega krunti, sh üks krunt, millele on antud võimalus rajada rida- või korterelamud. Lisaks kavandatakse kolm ajutist krunti, mis on võimalik perpektiivis liita Vabaduse tn äärsete elamumaa katastriüksustega. Samuti on kavandatud 2 transpordimaa krunti pos 17 ja 20, mis on ette nähtud avalikult kasutatava teena ja üle anda vallale.

Kruntidele (pos nr 01-09 ja 11-16) on planeeritud kahe maapealse korrusega kuni 8 m kõrge üksikelamu või paariselamu ja abihooned. Krundile pos 10 on lubatud rajada 3-korruselise kuni 12 m kõrge korter- ja/või 2-korruselise kuni 8 m kõrge ridaelamu. Abihoonete max kõrgus ja korruselisus: 5 m, 1 korrus. Täpsem ehitusõigus on antud kruntide kaupa põhijoonisel (joonis nr 04). Krunt nr 21 on fikseeritud olemasolev ehitusõigus. Hoone võib ehitada ainult detailplaneeringuga määratud lubatud hoonestusalale. Rajatise (tehnovõrgud, prügikonteineri varjualune, veesilm, basseini, terrass, aiainventar, koerakuut jms.) võib rajada kinnistu piires ka väljapoole hoonestusala ehitisealuse pinna ulatuses, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ja kujadega. Ehitise täpne asukoht määratakse ehitusprojektis sõltuvalt säilitatavast kõrghaljastusest. Krundi täisehitusprotsent on määratud maksimaalselt 10%.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 7/18

Lubatud hoonestusalad on määratud eesmärgiga tekitada kompaktsed haljasvööndid kruntide 01-05 põhjapoolsesse külge ja kruntide 11-16 läänepoolsesse külge.

## 5.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Elamu projekteerimisel tuleb arvestada ümbruskonnas väljakujunenud olemasoleva miljöö ja hoonestuslaadiga. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihooned ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

### Arhitektuurinõuded:

Hoonestusviis: lahtine  
Katuse kalle: 5-45°  
Katuseharja suund: risti ja/või paralleelne tänavaga  
Piire: puidust lattaed, kruntide vahel traatvõrk max h= 1,5 (vt ptk 5.3)  
Välisviimistlus: puitu, kivi, krohvi või tellist

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Kohila valla arhitektiga.

## 5.3 PIIRDED

Krundi piirete lubatud kõrgus on kuni 1,5 m. Eelistatud on puidust lattaed. Ebasoovitav on tänaväärsete võrkpiirete rajamine. Võrkpiire on lubatud rajada kahe krundi vahele.

Elamukrundid pos nr 10-16 tuleb raudteepoolses küljes piirata aia või läbipääsmatu hekiga, et vältida laste või loomade ootamatut (näiteks mänguhoos) sattumist raudteemaale.

Samuti on kohustuslik rajada piire piki Tallinn-Lelle-Pärnu 33,3-40,7 km (31701:004:0019) raudteemaa katastriüksust ja Viigi kinnistu vahelist piiri, takistamaks kavandatud elamukruntidel liikuvate inimeste juhuslikku sattumist raudtee ohutsooni ning piiramaks istekkeliste raudteeületuskohtade kujunemist piirkonnas.

## 5.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdesõit planeeringu aale on kavandatud 11220 Kernu-Kohila riigiteelt läbi Vabaduse tn 29 elamumaa kavandatava Viigi tänava. Planeeritud tänavamaa pos 17 ja 20 antakse üle vallale. Transpordimaa laiuks on kavandatud 10 m ja tee laius 4,5 m, millele lisandub mõlemale poole teekatte servast 0,5 m laiune tugevdatud teepeenar. Teekatteks sobib eelpuistega kahekordne pinnatud kruusatee. Kõnniteid ei planeerita.

Käesoleva detailplaneeringu koosseisus on arvestatud FIE Anne Unt poolt koostatud Viigi kinnistu juurdepääsu tee ristumine riigiteega 11220 projektiga nr PR-235-17. Ristmik Viigi kinnistule on lahendatud kahe-suunalisena. Ristmiku lahendamisel on arvestatud Sutlema-Hageri-Kohila kergtee põhiprojektiga 2017 lõik: „Hageri-Kohila“ Töö nr PR-219 -17.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 8/18



Parkimine lahendatakse omal krundil. Parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2016 Linnatänavad. Igale eramukrundile on ette nähtud 3 parkimiskohta. Krundile pos 10 on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud minimaalselt 60 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusloa projektis, kui on teada täpne korterite arv.

Planeeringulahenduses on arvestatud Maanteeameti 03.08.17 kirjaga nr 15-2/17-00012/432. Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee 11220 Kernu-Kohila 30 m kaitsevööndis, kus on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Kuigi planeeringuala paikneb riigitee lähialal, ei põhjusta olemasolev ja perspektiivne liiklus planeeritavatele elamualadele häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste), kuna elamualad on riigiteest kavandatud piisavalt kaugemale ning ümbritsetud kõrghaljastusega. Riigitee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

## 5.5 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kruntidel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust ning lisaks kavandada täiendav kõrg- ja madalhaljastus. Välisruumi organiseerimisel ja kujundamisel tuleb võtta eesmärgiks anda hoonetega visuaalselt ühendatud lahendus, mis harmoneerub ümbruskonnaga. Kõrghaljastust mitte istutada lähemale kui 5 meetrit hoonetest.

Kogu krundile sõidu ja parkimise ala katta sillutisega, mis sobituks hoonete välisviimistluses kasutatavate materjalidega.

Enne heakorra- või ehitustööd tuleb kindlaks määrata võimalused säilitatavate puude ja põõsaste kaitseks või ümberistutamiseks. Vältida tuleb liiklemist, pinnase tihendamist ja maapinna kõrguse muutmist (ka kasvupinnase koorimist) säilitatavate puude läheduses. Kaevetööd tuleb teha käsitsi. Kahjustada ei tohi naaberkinnistutel kasvavate puude juuri. Vajadusel katta maapind killustiku ja katteplaatidega, samuti tuleb kaitsta puutüved puitkilpidega. Enne tööde algust tuleb kärpida segavad ja murdumisohtlikud oksad.

Haljastuse lahendus ja säilitatavate puude koguarv täpsustatakse projekteerimise järgmistes staadiumites eraldi projektiga.

## 5.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektiga, kui on teada projekteeritava hoone täpsem asukoht. Vajadusel tõstetakse hoonealust pinda. Sademete vesi hajutada kinnistu piires. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele, raudteemaale ja riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 9/18

truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.

## 5.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjeseadusele“. Üksikelamu tuleohutuse tasemeks on määratud TP3. Tagatud on hoonetevahelised tulekaitse normidega nõutavad kujad – minimaalselt hoonetevaheline kaugus 8 meetrit. Tagatud on tuletõrjemasinade juurdepääs kruntidele. Väliskustutusvesi: 10 L/s (lahendatud planeeringuala läbivale magistraalitorustikule rajatavate hüdrantide ning Vabaduse tn äärse olemasoleva hüdrandi baasil).

## 5.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kinnistusraamatu andmetel on seatud isiklik kasutusõigus kaitsevööndi ulatuses Elektrivõrgu majandamiseks osühing Jaotusvõrk (käesoleval ajal Elektrilevi OÜ) kasuks.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud servituudi vajadused võrguvaldajate kasuks järgmistele olemasolevatele ja planeeritud tehovõrkudele:

- olemasolevale veetorule koridori laiusega 2+2 m;
- olemasolevale kanalisatsioonitorule koridori laiusega 2+2 m;
- olemasolevale side maakaablile ulatusega 1 m kummalegi poole kaabli telge;
- planeeritud veetorule koridori laiusega 2+2 m;
- planeeritud kanalisatsioonitorule koridori laiusega 2+2 m;
- planeeritud elektri keskpinge maakaablile ulatusega 1 m kummalegi poole kaabli telge;
- planeeritud elektri madalpingepinge maakaablile ulatusega 1 m kummalegi poole kaabli telge;
- planeeritud alajaamale ulatusega 2 m alajaama välispiirdest;
- planeeritud elektri liitumis- ja jaotuskilpidele ulatusega 2 m kilbi välispiirdest;
- planeeritud side maakaablile ulatusega 1 m kummalegi poole kaabli telge;
- planeeritud tänavavalgustuse maakaablile 1 m kummalegi poole kaabli telge.

Raudteemaa kinnistut läbivate tehovõrkude rajamiseks raudteemaa kinnistul peab tehovõrgu omanik selle rajamiseks ja omanikul lasuva hoolsuskohustuse täitmiseks seadma isikliku kasutusõiguse asjaõiguse.

Planeeringualal moodustatud kruntidele ulatuvad naabermaaüksustel Vabaduse tn 25 ja 29a asuvate puurkaevude 50 m sanitaarkaitsevööndid.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 10/18

## 5.9 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 5.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

#### Olemasolev olukord

Viigi kinnistu jääb Kohila alajaamast lõuna ja lääne suunas, jäädes Vabaduse tn 25...29 elamute kruntide tagaküljele ning Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee lääneküljele. Planeeritaval territooriumil käesoleval ajal vee- ja kanalisatsioonitorustikud puuduvad, va raudtee ääres paiknevad olemasolevad ühisvee- ja kanalisatsioonitrassid. Planeeritava ala vahetus läheduses on ka Vabaduse tn ääres kulgevad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Olemasolev ühisveevõrk on varustatud tuletõrjehüdrantidega. Piirkonnas sademeveekanalisatsioon puudub.

#### Tehnilised nõuded

Detailplaneeringuga Viigi kinnistule planeeritud kruntide vee- ja reoveekanalisatsiooni projektlahendus on koostatud vastavuses OÜ Kohila Maja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, väljastatud 30.01.2017.a.

#### Veevarustus

Detailplaneeringuga käsitletava territooriumi (kinnistute) veega varustamiseks on vajalik rajada ringistatud veetorustike süsteem, mis ühendab olemasoleva raudtee äärse veetorustiku De110 (ehk nn Kuusiku tn torustiku) Vabaduse tn veetorustikuga De110.

Detailplaneeringuala keskmine ööpäevane veetarve on 20 m<sup>3</sup>/d, maksimaalne 24 m<sup>3</sup>/d.

Detailplaneeringu ala veega varustamiseks on vajalik rajada planeeritavale teemaale veetorustik De110 mm, ühendades siis Vabaduse tn ja raudtee ääres olevad veetorustikud.

Magistraalorustik rajada PE torudest De110 mm, surveklassiga PN10, tupiktänavatele rajatav veetorustik rajada PE torudest De 50 mm.

Rajatava magistraalorustiku De110 mm ühendamisel nii Vabaduse tn kui ka raudtee ääres olevate veetorustikega paigaldada torustikule maa-alune sulgemissiiber DN100.

Kinnistute liitumistorustik rajada PE torudest De32 mm, surveklass PN10. Kõikidele kinnistutele on ette nähtud avalikult kasutatavale maale (teemaale) veevarustuse liitumispunktid, milleks on kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele paigaldatav veevarustuse maakraan DN25 mm.

Veetorustike rajamissügavus on ette nähtud 1.80m toru peale. Veetorustik markeerida kontrolltraadiga varustatud märkelindiga.

Liitumispunktid (maakraani kape) peavad olema nähtavad, nende matmine kiviparketi, mulla, asfaldi jmt alla on keelatud.

Kahjutule puhkemise korral vajaliku kututusvee, kuni 10 l/sek saamine on lahendatud planeeringuala läbivale magistraalorustikule rajatavate hüdrantide ning Vabaduse tn äärse olemasoleva hüdrandi baasil.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 11/18

### Reoveekanaliseatsioon

Detailplaneeringu ala on võimalik kanaliseerida isevoolselt. Tänavate alale on planeeritud isevoolne kanalisatsioonitorustike süsteem, mille eelvooluks on raudtee ääres olev ühiskanalisatsioonitorustik (nn Kuusiku tn tulev torustik). Vee-ettevõtte poolt ei aksepteerita reovee kogumist kogumiskaevudesse.

Isevoolsed kanalisatsioonitorustikud rajada kas PVC või PP torudest De160 mm, ringjäikus SN8. Kanalisatsioonitorustikule paigaldada liitumistorustike sissevoolu kohtadesse ja torustiku käänupunktidesse PE teleskoopsed vaatluskaevud De400/315 mm.

Kõikidele kinnistutele rajada kanalisatsiooni liitumispunkt, milleks on kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele rajatav PE kontrolltoru De200 mm. Kui kinnistu liitumispunkti ja tänavakaevu vaheline kaugus on väiksem kui 3 m, jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga tänavakaev ja liitumistorustiku ots kinnistu piiril suletakse otsakorgiga.

Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine ei ole lubatud.

Kanaliseatsiooni liitumispunktid peavad olema nähtavad, kaevu kaante matmine kiviparketi, mulla, asfaldi jmt alla on keelatud.

### Sademevee kanalisatsioon

Detailplaneeringu alale ega teemaale ei ole planeeritud sademeveekanaliseatsiooni. Sademeveed nii kruntidelt (hoonete katustelt ja sillutatud aladelt) kui ka juurdepääsu teelt on ette nähtud immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega välistada teemaalt sademevee valgumine kinnistutele, raudteemaale ja riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

### Tööde mahud

Esitatud tööde mahud on ligikaudsed, kuuluvad täpsustamisele tööprojekti koostamisel.

1.	Veevarustus:	
1.1	Veetorustik De110	L=790 m
1.2	Veetorustik De50	L=180 m
1.3	Maa-alune kummikiilsiber DN100	3 tk
1.4	Maapealne hüdrant	3 tk
1.5	Kinnistute liitumistorustik De32	125m
1.6	Maakraan DN25	16 tk
2.	Reoveekanaliseatsioon:	
2.1	Reoveetorustik De160	755 m
2.2	Kanaliseatsioonikaev De400/315, H=1.20...2.00m	18 tk
2.3	Kinnistute liitumistorustik De160	125m
2.6	Kontrolltoru De200/160	16 tk

### Torustike rajamine

Veetorustikud ja isevoolsed kanalisatsioonitorustikud, mis on planeeritud paigaldada ühisesse kaevikusse, on ette nähtud rajada lahtisel ehitusviisil (kaevamine).

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 12/18

Veetorustiku, mis on planeeritud eraldi kaevukus, rajamisel võib kasutada ka kinnist rajamisviisi (suundpuurimine).

Planeeritud veevarustuse ja kanalisatsiooni ühendustorustike ja liitumispunktide asukohad kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda vee-ettevõttelt OÜ Kohila Maja tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt.

Projekteeritud torustikele seatakse vee-ettevõtte kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik maakasutusõigus ning vee-ettevõttele tagatakse ööpäevaringne juurdepääs vee-ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktidele.

### 5.9.2 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Rapla-Järve regiooni poolt 10.02.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 248312.

Planeeringu ala elektrivarustuse tarbeks on ettenähtud planeeringu alale uus 10/0,4 kV alajaam. Planeeritud alajaamale on ettenähtud servituudiala planeeritud alajaama paigaldamiseks ja sissesõidutee ööpäevaringseks operatiiv- ja remonditööde teostamiseks. Planeeritud alajaama toide võetakse olemasoleva Kohila-Lohu 10 kV õhuliini mastist. Planeeritud alajaamale tuleb tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Olemasolev mastalajaam „Merka“ likvideerida ning olemasolevad tarbijad ühendada planeeritava alajaama toitele. Pos 10 krundile jäävad keskpinge õhuliin ja maakaabel likvideerida ja asendada uute maakaablitega uuel trassil.

Planeeritud kruntide elektrivarustuseks paigaldada krundipiiridele liitumiskilbid. Jaotuskilpide toiteks ehitada madalpinge kaabelliinid planeeritud alajaamast. Liitumiskilpidele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba ligipääs. Hoonete arvestuslikud võimsused ja esialgsed peakaitse suurused on järgmised:

POS NR	Arvestulik võimsus	Esialgne peakaitse
POS 1 – 9 ja 11 - 16	27 kW	3x40 A
POS 10	65 kW	3x100 A
KOKKU	470 kW	

Liitumiskilpidest hoonete elektripaigaldiste peajaotuskeskusteni paigaldada hoonete vajadustele vastavad toitekaablid. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada võrguettevõtjale taotlused, sõlmida vastavasisulised lepingud ja tasuda vastavad tasud.

### 5.9.3 Tänavavalgustus

Planeeritud sõidutee valgustamiseks on ette nähtud tänavavalgustus. Planeeritud tänavavalgustuse elektrivarustuseks paigaldada planeeritud alajaama juurde tänavavalgustuse liitumiskilp ja lülitus-juhtimiskilp. Tänavavalgustus ehitada välja maakaabliga ja metallmastidel. Kasutatavate tänavavalgustite tehnilised nõuded, mastide kõrgused ja täpsed vahekaugused ning valgustusklassid määratakse projekteerimise järgmistes

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 13/18

etappides. Välisvalgustuse projekteerimisel ja paigaldamisel peavad valgustid tagama rongiliikluse ja manöövritöö ohutuse ega tohi halvendada signaaltulede nähtavust.

#### 5.9.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS poolt 27.02.2017 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 28053914.

Planeeritavate hoonete sidevarustuseks paigaldada kruntide ja sõiduteede vahelisele alale sidekanalisatsioon. Sidekanalisatsioonist on ettenähtud igale hoonele individuaalne sidekanalisatsioonisisestus. Planeeritud sidekanalisatsioon planeeringualal ühendada Viigi maaüksuse raudtee poolsel piiril kulgeva ELASA mikrotorustikuga.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

#### 5.9.5 Soojavarustus

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

#### 5.9.6 Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Käesoleva planeeringu puhul on lähtutud keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetest ning hoone projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“. Hoone vastavust energiatõhususe nõuetele tuleb hinnata hoone projekteerimisel ehitusprojekti alusel. Väikeelamu köetava pinnaga kuni 100 m<sup>2</sup> energiatõhususarv ei tohi ületada 184 kWh/m<sup>2</sup>·a) ja väikeelamu, mille köetava pind on üle 100 m<sup>2</sup> ei tohi ületada 160 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

## 6 KESKKONNATINGIMUSED

### 6.1 KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonda saastavaid objekte. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused elamute ja neid teenindava infrastruktuuri ehitamiseks. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Esineda võib ajutine ehitusaegne müra ja vibratsioon. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 14/18

Jäätmete kogumine tuleb korraldada kooskõlas Kohila valla jäätmehoolduseeskirjaga (Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 määrus nr 17).

Heitveed on ette nähtud kanaliseerida ja olmevesi on kavandatud ühisveevärgi trassist. Puurkaevu rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele.

### 6.1.2 Loomulik valgustus

Käesoleva detailplaneeringus on arvestatud ja täidetud EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kirjeldatud nõuded:

1. Tagatud on vaated planeeritavates eluruumides.
2. Tagatud on planeeritavates eluruumides vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22 aprillist kuni 22 augustini.
3. Uusehitised ei mõjuta naaberkinnistute elamuid ja nende insolatsiooni, kuna jäävad olemasolevatest üksikelamutest vähemalt 100 m kaugusele lõunakaarde. Lõunapoolsete tubade kaudu saavad kõik eramud piisavalt ja maksimaalselt võimalikul määral otsesest päikesevalgust.

Hoonete projekteerimisel juhinduda EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

### 6.1.3 Abinõud radooni mõju leevendamiseks

2007-2008 aastal läbi viidud Keskkonnainvesteeringute Keskuse poolt 2007. a. keskkonnaprogrammi kaudu kaasfinantseeritud projekt- Projekt nr 38 „Radooni kaardi lõpetamine – radoon hoonete siseõhus piirkondades, kus andmed radoonitasemete kohta puuduvad“ lisas 8 oleva kaardimaterjali kohaselt on Kohila valla radooni aktiivsuskontsentratsioon 150-200 Bq/m<sup>3</sup>, ja seetõttu tuleb elamute kavandamisel lähtuda radooniohutu hoone projekteerimise standardist. Vastavalt sellele tuleb hoonete ehitamisel seda märkust arvestada.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi.

Elamute projekteerimisel tuleb esmalt koostada radooniuuring ja ohtliku radoonitaseme ilmnemisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”, valides sobiva ehituskonstruktsiooni elanikele ohutuma elukeskkonna tagamiseks.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 15/18

Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

## 6.2 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on juhitud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- vastupidavad ukSED, aknad ja lukud
- süttimatust materjalist prügikonteinerid
- hea valgustus hoonele ja sissepääsudele
- turvasüsteem (signalisatsioon ja videovalve)
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi

## 6.3 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kogu detailplaneering on ehitusprojekti aluseks.

Esmajärjekorras tuleb teostada kruntide välja mõõtmised ja viia lõpuni maakorralduslikud toimingud.

Seejärel tuleb koostada infrastruktuuri (teed ja tehnotrassid) projekteerimine ja taotleda vastavad load.

Peale taristu rajamist on võimalik koostada hoonete ehitusprojektid ning taotleda ehitus- ja seejärel kasutusload.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Kohila valla arhitektiga.

Käesoleva arendusega seotud teed ning ristmikud 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. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Kõik planeeringu alusel raudtee kaitsevööndisse (kuni 30 m äärmisest rööpast) kavandatud ehitised tuleb kooskõlastada raudteevaldajaga, ehitustegevuseks raudtee kaitsevööndis on vajalik raudteevaldaja kirjalik nõusolek.

Hoonete projekteerimisel lähtuda:

- Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“<sup>14</sup>

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 16/18



- koostada radooniuuring ja ohtliku radoonitaseme ilmnemisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes"

Koos ehitusprojektiga tuleb koostada ka haljastusprojekt ja lahendada prügikonteinerite visuaalne piiramine.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnovõrkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnovõrkude valdajatega (vt ka tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilisi tingimusi ja kooskõlastuste koondtabelit):

Telia Eesti AS

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast
- Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Maakaabel

Elektrilevi OÜ

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Elering AS

- Projektilal paiknevad Elering AS kuuluvad 110kV õhuliinid Kiisa – Kohila L185 ning Kohila – Rapla L186.
- Täiendavalt kooskõlastada planeeringuala tehnovõrkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS liinirajatiste kaitsevöönditega.
- Liiniga ristuvate teede ja parklate gabariit 110kV õhuliinil 7,0m gabariit tee ja õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C juures.
- Välisvalgustuse ehitamisel tuleb tagada minimaalselt 4,0m vahe valgustitipu ja õhuliini juhtme vahel (juhtme temperatuuril +60°C juures).
- Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama
- Ehitusseadustiku §70-st (Ehitise kaitsevöönd), §77 (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".
- Enne ehitustööde algust vormistada liinide kaitsevööndis töötamise luba tel. 715 1310 või vho.kooskolatused@elering.ee
- Objektile või selle lähikümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.
- Töökohal peab olema Elering AS poolt kooskõlastatud projekt.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsoar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 17/18

### 6.3.1 Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele.

Avalikult kasutatava tee (krunt pos.17 ja pos. 20) ja teega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee (krunt pos. 17 ja pos. 20) ja teega seonduvad rajatised, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa (krunt pos. 17 ja pos. 20) tasuta võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.
- Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee (krunt pos. 17 ja pos. 20) valmimisel sõlmitakse kas eratee avaliku kasutamise leping ehitusseadustiku § 94 alusel või nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Eratee avaliku kasutamise lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus ja teehoiukulude kandja. Hüvitist eratee omanikule Vald tasuma ei pea.
- Detailplaneeringuga ettenähtud krundile või kruntidele, hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi ja Vald ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud detailplaneeringu järgsete kruntide teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
- Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui detailplaneeringu järgseid krunde teenindava avalikult kasutatav tee (krunt pos. 17 ja pos.20) ja teega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, reoveekanaliseerimisvõrk jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteeegi seadmist Valla kasuks.

Projekti nimetus: AANDU KÜLAS VIIGI KINNISTU OSA DETAILPLANEERING	Töö nr: 0107/2016	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Viigi, Aandu küla, Kohila vald	Töö staadium: DP ESKIIS	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 17.08.2018	Leht/lehti: 18/18