



## VALTU PROJEKT OÜ

Objekti aadress: Matsomardi ja Päikesemaja mü Vana-Aespa küla  
Kohila vald Raplamaa

Projekteerija: OÜ Valtu Projekt

Töö valmimise aeg: november 2015

Tellija: Jaak Adorov

Töö nr: 15-11

### **MATSOMARDI (31701:001:0399) JA PÄIKESEMAJA (31701:001:0401) DETAILPLANEERING VANA-AESPA KÜLAS KOHILA VALLAS**



Detailplaneeringu koostanud vastutav spetsialist:

OÜ juhataja  
Arhitekt

T. Kurisoo  
P. Kivi

Kaerepere 2015

## SISUKORD

### I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Kuulutus ajalehes ..... detailplaneeringu kehtestamisest
- 2 Kohila Vallavalitsuse otsus ..... detailplaneeringu kehtestamisest
- 3 Detailplaneeringu arutelu protokoll
- 4 Kuulutus ajalehes ..... detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust.
- 5 Kohila Vallavalitsuse korraldus ..... detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest;
- 6 Teade detailplaneeringu algatamisest Kohila valla kodulehel
- 7 Kohila Vallavalitsuse korraldus 07.12.2015 nr ... Matsomardi detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
- 8 "Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks nr 003/15" Lisa 1 Kohila Vallavalitsuse korraldusele 07.dets.2015 nr ...
- 9 Eskiis algatamise juurde
- 10 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
- 11 Taotlus detailplaneeringu algatamiseks

### II SELETUSKIRI

- 1 Üldosa, planeeringu eesmärk
- 2 Detailplaneeringu koostamise alused
- 3 Planeeritava ala asend keskkonnas
- 4 Olemasolev olukord
- 5 Kehtivad piirangud ja kitsendused
- 6 Üldplaneering
- 7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- 8 Kavandatav tegevus
- 9 Krundijaotus
- 10 Nõuded hoonestusalale
- 11 Kruntide ehitusõigus
- 12 Arhitektuurinõuded ehitistele
- 13 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted
- 14 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

15 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

16 Tehnovõrgud ja -rajatised

- 16.1 Veevarustus
- 16.2 Tulekustutusvesi
- 16.3 Kanalisatsioon
- 16.4 Sademeveed
- 16.5 Küte
- 16.6 Elektrivarustus
- 16.7 Välisvalgustus
- 16.8 Telekommunikatsioon

17 Trasside kaitsetsoonid

18 Kaitstavad objektid

19 Keskkonnakaitse abinõud

20 Inimeste heaolu ja tervis

21 Maastikuilme

22 Tuleohutuse tagamine

23 Servituudide seadmise vajadus

24 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

25 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

26 Kohustused ja järjekorrad planeeringu eluviimiseks

### **III LISAD**

1 Matsomardi (31701:001:0399) Maa-ameti andmed.

2 Päikesemaja (31701:001:0401) Maa-ameti andmed.

3 Ehitisregistri andmed Matsomardi (31701:001:0399)

4 Ehitisregistri andmed Päikesemaja (31701:001:0401)

5 Jaagu Kinnisvara OÜ (tegevusliitsents MA-k nr.592, 30.03.2011 ) poolt 2015. aasta maikuus koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. 2015-076).

6 Elektrilevi OÜ Rapla-Järva Regiooni poolt 06.10.2015.a. väljastatud „Tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 234738.

7 Väljavõte Kohila valla üldplaneeringust

8 Väljavõte maaparandusprojektist Sutlema 3

9 Näide Bioloogiline reoveepuhasti

### **IV FOTOD PLANEERINGUALAST**

## V JOONISED

DP-1	Asukoha skeem, situatsiooniskeem
DP-2	Tugiplaan
DP-3	Põhijoonis
DP-4	Krundijaotusplaan
DP-5	Tehnovõrgud
DP-5.1	Tehnovõrkude lisajoonis. Elekter
DP-6	Tee tüüplõige 1-1
DP-7	Illustreeriv joonis 1
DP-8	Illustreeriv joonis 2

## VI KOOSKÕLASTUSED

- 1 Heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel
- 2 Põhja-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus ..
- 3 Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr ...
- 4 Piirnevate kruntide omanike kooskõlastused
- 5 Planeeritava ala maaomanike kooskõlastused:
  - 5.1 Matsomardi kinnistu omaniku Jaak Adorovi kooskõlastus joonisel DP-3 ja tiitellehel;
  - 5.2 Päikesemaja kinnistu omaniku ... kooskõlastus joonisel DP-3 ja tiitellehel;

### III SELETUSKIRI

#### 1 Üldosa, planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Kohila Vallavalitsus, taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas Matsomardi kinnistu omanik Jaak Adorov. Detailplaneeringu algatamise taotluses on planeeringu eesmärgina välja toodud kahe elamumaa moodustamine ühe maatulundusmaa (Matsomardi) jagamise teel ning Matsomardi ja kõrvalasetseva Päikesemaja kinnistu piiride korrigeerimine.

Detailplaneeringu ala (endisaegne Matsomardi talu) paikneb Vana-Aespa külas Aespa külatee (Sutlema-Aespa) ääres tee lääneküljel, kaugus Sutlema keskusest on ~1,5 km. Tegemist on ajaloolise ridaküla tüüpi hoonestusega piirkonnaga. Detailplaneering on üldplaneeringut järgiv, üldplaneeringu järgi on seal väikeelamute maa ridaküla hoonestusega.

Alale on 2007 aastal koostatud OÜ Repron (töö nr. DP16/07) poolt detailplaneering, millega eraldati omaaegse Matsomardi talu kinnistust Päikesemaja kinnistu ning määrati selle katastriüksuse sihtotstarbeks elamumaa.

Detailplaneeringuga määratakse: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujud, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

#### 2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kohila Vallavalitsuse 07.12.2015. korraldus Matsomardi detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;

“Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks nr 003/15“ Lisa 1 Kohila Vallavalitsuse korraldusele 07.dets.2015 nr ...

- Detailplaneeringu lahenduse eskiis;
- Kohila Valla Üldplaneering
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus;
- Kohila Valla ehitusmäärus;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad

- Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Jaagu Kinnisvara OÜ (tegevusliitsents MA-k nr.592, 30.03.2011 ) poolt 2015. aasta maikuus koostatud

geodeetiline alusplaan (töö nr. 2015-076).

### 3 Planeeritava ala asend keskkonnas

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- põhjas: Hinso mü (31701:001:2270), 100% maatulundusmaa;
- läänes Luha (31701:001:2482) 100 % maatulundusmaa;
- lõunas Luhaääre (31701:001:0383) 100 % maatulundusmaa ning Korjuse (31701:001:2553) 100% elamumaa;
- idas Aespa külatee, tee nr. 3170006, ETAK ID:4701256

Juurdepääs kinnistutele on Aespa külateelt.

### 4 Olemasolev olukord

Planeeritava maa-ala puhul on tegemist Matsomardi 2,75 ha suuruse maatulundusmaaga ning Päikesemaja 8616 m<sup>2</sup> suuruse elamumaaga. Planeeritava ala suurus kokku 36 116 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu algatamisotsuses on planeeringuala suuruseks märgitud 2,75 ha, kuna seal on jäetud kajastamata Päikesemaja kinnistu pindala.

Planeeringuala keskosas on parkmets, mujal heinamaavälud ja põõsagrupid. Kummalgi kinnistul on väljakujunenud õueala.

Matsomardi õueala moodustab endine talusüda, milles paiknevad 45°-viilkatusega taluelamu (ehitisregistri kood 109023694, esmane kasutuselevõtt 1895), saunahoone (ehitisregistri kood 109023695, esmane kasutuse aasta 1982), kuur (ehitisregistri kood 109023696, esmane kasutuselevõtt 1935) ning rajatistest puurkaev (ehr kood 220484134).

Päikesemaja õuealal paiknevad pooleliolev eramu (eh.registri kood 120754959), saun (eh.registri kood 120755028), kinnistu põhjasossa on rajatud puurkaev (ehitisregistri kood 220599399), lisaks on rajatud tiik.

Planeeringu lisamaterjalides on toodud väljavõtted Ehisregistrist.

Teekaitsevööndi laiuseks on 20 m tee teljest, selles alas rajatise ja ehitise ei paikne. Aespa külateelt on kummalegi kinnistule üks mahasõit.

Paralleelselt teega kulgeb 0,4 kV elektriõhuliin, millelt saavad toite mõlemad olemasolevad kinnistud. Päikesemaja kinnistu keskosa kirde-edelasuunaliselt läbiv õhuliin toidab naaberkinnistut.

Ligikaudu 2/3 ulatuses katab Matsomardi kinnistut maaparandushoiuala Sutlema 3.

Tegemist on küllaltki tasase alaga, maapinna kõrgusmärk Matsomardi kinnistu õuealal on keskmiselt 53.00, Päikesemajal 53.30 maapind langeb lääne suunas.

Piirkonna hoonestuse moodustavad peamiselt endistes talusüdametes paiknevad traditsioonilised ~45° viilkatusega eramud koos abihoonetega.

### **5. Kehtivad piirangud ja kitsendused:**

- 0,4 kV elektriõhuliini kaitsevöönd (liini teljest 2 m);
- maaparandusliku ehituse Sutlema 3 hoiuala;
- madalpinge maakaabel (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni);
- puurkaevu (ehitisregistri kood 220599399) hooldusala 10 m,
- kohaliku tee (Aespa külatee) kaitsevöönd 20 m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge.

### **6 Üldplaneering**

Vastavalt 2006.a. kehtestatud Kohila valla üldplaneeringule on kinnistu maakasutuslikuks juhtfunktsiooniks - väikeelamute maa ridaküla hoonestusega.

### **7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Käesolev detailplaneering vastab valla üldplaneeringuga kavandatule

Kohila Vallavolikogu otsusega jäeti Matsomardi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata arvestades keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut (Lisa 2).

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on nimetatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) paragrahvis 6. Detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole Natura 2000 võrgustiku ala, ka ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi.

### **8 Kavandatav tegevus**

Detailplaneeringuga moodustatakse Matsomardi maatulundusmaast 2 eraldi kinnistut, millele määratakse detailplaneeringuga krundi kasutamise otstarbeks pereelamumaa (EP) ning katastrijärgseks sihtotstarbeks elamumaa. Korrigeeritakse Päikesemaja ja Matsomardi vahelist piiri, millega lisandub Päikesemaja kinnistule ~1150 m<sup>2</sup> suurune maatükk.

## 9 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevatest kinnistutest:

1. Katastriüksuse nimi: Matsomardi  
Katastritunnus: 31701:001:0399  
Senine sihtotstarve: maatulundusmaa (M, 011) 100%  
Pindala : 2,75 ha = 27 500 m<sup>2</sup>
  
2. Katastriüksuse nimi: Päikesemaja  
Katastritunnus: 31701:001:0401  
Senine sihtotstarve: maatulundusmaa (E, 001) 100%  
Pindala : 8616 m<sup>2</sup>

Kokku pindala 36 116 m<sup>2</sup>

Krundi nr. ja aadressi (ettepanek)	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve , osakaal%	Katastriüksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr.1 Matsomardi (ajalooline talunimi)	12 927 m <sup>2</sup>	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr.2 Päikesekaare (tellija poolt soovitud nimi)	13 384 m <sup>2</sup>	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001



Krunt nr.3 Päikesemaja (ol.olev nimi)	9779 m <sup>2</sup>	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
---	---------------------	--------------------------	---------------------------

Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule on hajaasustusalal, kus on olemas ajalooliselt väljakujunenud ridaküla motiiv, minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva elamukrundi suurus 0,5 ha. Matsomardi kinnistu puhul on tegemist endise talukoha taaskasutuselevõtmisega.

Detailplaneeringuga on tehtud tellija soovi kohaselt ettepanek määrata uue elamumaa kinnistu nimeks Päikesekaare.

## 10 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kinnistute hoonestusalad. Need on alad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” üldjuhul 4 m kinnistu piiridest. Säilitamiseks piirkonnale iseloomulikke maastikuilmet, on kruntide ehituskeeluala suurendatud 5..20 meetrini. Kõikidel kinnistutel moodustab hoonestusala ligikaudu 50% kogu kinnistu pindalast.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamu, majapidamisabihoone ja krundisisese tee asukohad on tinglikud.

## 11 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Hoonesusala pind m <sup>2</sup>	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	1) Max ehitus-alune pind 2) Max elamu ehit.alune pind	Täis-ehitus % 1)krundil 2)hoone stusalal
-----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	--	--	--

Krunt nr.1 Matsomardi	12 927	6 966	1 põhihoone- üksikelamu 11101 4 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	1) 400 m <sup>2</sup> 2) 200 m <sup>2</sup>	1) 3% 2) 6%
Krunt nr.2 Päikese- kaare	13 384	7 120	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 4 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	1) 400 m <sup>2</sup> 2) 200 m <sup>2</sup>	1) 3% 2) 6%
Krunt nr.3 Päikesemaja	9 779	3 926	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 4 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	1) 400 m <sup>2</sup> 2) 200 m <sup>2</sup>	1) 4% 2) 10%

## 12 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine ajalooliselt väljakujunenud ridaküla keskkonda - talusüdamiku ümber koonduv traditsiooniline arhitektuurikäsitlus.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda olemasolevate hoonete vabaplaneeringust, uute hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt olemasolevate hoonete, teede või krundipiiridega.

Elamud on kõrge kahepoolse viilkatusega, katusekalde vahemik 30..45°, harjakõrgus maapinnast 9 m. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused ja soklikorrused).

Kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud harjakõrgus maapinnast 7 m. Endise lauda taastamisel krundil nr.1 võib katuseharja kõrgus olla ka suurem – vajadusel kooskõlastada eskiis eelnevalt valla arhitektiga või võtta projekteerimisel lisatingimused. Kõrvalhoonete katusekalded võivad olla maksimaalselt 45°.

Välisviimistlusmaterjalidena võib kasutada naturaalseid materjale: kivi-, krohv-, puitviimistlus või nende omavahelisi sobivaid kombinatsioone. Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojektis, soovitatavalt traditsioonilistes toonides.

Õueala piiretena kasutatavad võrkaiad või - või puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui

1,5 m.

Detailplaneeringuga kehtestatakse nõue, et tarastatud õuealade suuruseks on maksimaalselt 3000 m<sup>2</sup>. Selliselt jäetakse võimalus metsloomade vabamaks liikumiseks läbi roheala.

**Detailplaneeringuga kehtestatakse nõue, et ehitusprojektidele tuleb koostada esmalt eskiislahendused ja need tuleb enne edasist projekteerimist kooskõlastada vallaarhitektiga.**

### **13 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted**

Olemasolevat Vana-Aespa külatee on Sutlema poolses lõigus kruuskattega, Aespa poolses lõigus asfaltkattega. Teekatte laiuseks on 4,0 m, teel toimub kahesuunaline liiklus, piirkiirust ei ole liikluskorraldusvahenditega määratud, kuid praktikas väljakujunenud sobivaks kiiruseks on maksimaalselt 70 km/h.

Pääs planeeritud kruntidele on Aespa külateelt. Pääsuks õuealani on kruntidel nr. 1 ja nr. 3 olemasolevad juurdepääsuteed, krundile nr. 2 rajatakse paralleelselt põhjapiiriga kulgev juurdepääsutee pikkusega ~190 m. Kõigil kinnistutel olevad või rajatavad teed on erateed, mis paiknevad juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal ning mida võib kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal.

Õuealadel tuleb arvestada päästeteenistuse autodele ja teenindavale transpordile tagasipöörde võimaluste loomisega.

Väljasõitudel Aespa külateele tuleb arvestada teekurvide tõttu mõnevõrra piiratud nähtavusega, jälgida tuleb, et haljastuse kujundamisega see ei halveneks.

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.

Kõigil kruntidel korraldatakse parkimine krundisiseseelt.

### **14. Maaparandussüsteemi käsitlev osa**

Detailplaneeringuga hõlmatud ala paikneb osaliselt Sutlema 3 maaparandussüsteemi hoiualal.

Maaparandustorustik, mis kuivendab lisaks Matsomardi kinnistule ka ümbritsevaid kinnistuid, katab 90% ulatuses krundi nr 2 ning 10% ulatuses krundi nr 1. Krundil nr.1 paikneb torustik ehituskeelualal. Hoonete paigutamisel krundile nr 2 on soovitatav mitte lõhkuda olemasolevat kuivendussüsteemi. Uue kuivendussüsteemi väljaehitamiseks tuleb koostada vastav projekt asendamaks hävinenud süsteemi.

Detailplaneeringuga on kehtestatud krundile nr 2 servituut mõnede seal paiknevate drenaažtorude kohal, millede kahjustamine võiks mõjutada naaberkiinnistute maaparandussüsteemi. Krundi nr 2 servituut kehtestatakse krundi nr 1 kasuks ja naaberkiinnistu Korjuse (31701:001:2553) kasuks.

### Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule:

1. Maaparanduse uurimistöö tegemiseks, ehitusprojekti koostamiseks või maaparandussüsteemi või ehitusprojekti ekspertiisiga seotud toimingute tegemiseks on maaparandusalal tegutseval ettevõtjal õigus viibida kinnisasjal, kuhu ehitatakse või kavandatakse ehitada maaparandussüsteem, ning kinnisasjal, mida võib kavandatav maaparandussüsteem mõjutada või mis võib mõjutada kavandatavat maaparandussüsteemi, kas selle kinnisasja omaniku või tema volitatud isiku juuresolekul või nimetatud isikute juuresolekuta, kui kinnisasjal viibimise aeg on omanikuga või tema volitatud isikuga kokku lepitud.

2. Maavaldaja ei tohi maaparandushoiutöid tehes takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Maaparandussüsteemi kahjustanud isik on kohustatud sellest viivitamata teavitama maavaldajat ja maaparandusbürood ning tekitatud kahjustuse kõrvaldama. Maavaldaja võib maaparandussüsteemi maa-ala siht- või kasutusotstarvet muuta maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel.

3. Kinnisasja, millel paikneb maaparandussüsteem, võib ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel.

4. Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale teist kinnisasja teeniva maaparandussüsteemi, kui teist kinnisasja ei ole maaparandussüsteemi ehitamata võimalik sihipäraselt kasutada või kui selle ehitamine teise kohta põhjustab ülemääraseid kulusi. Asjaosalistel tuleb seada realservituut asjaõigusseaduses sätestatud alustel ja korras.

Planeeringu lisamaterjalides on väljavõtte omaaegsest maaparandusprojektest.

*Detailplaneeringu plaanidel on kajastatud planeerimisprotsessi lõpus pakutud lahendus liigvee ärajuhtimiseks läbi kõikide kinnistute. Selleks seatakse 8 m laiune servituudiala.*

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue ehituslubade järjekorra kohta: esmajärjekorras ühiskasutuses kuivendussüsteemid, teed ja tehnovõrgud ning seejärel hooned.

## **15. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringualast on ligikaudu  $\frac{1}{4}$  ehk 8000 m<sup>2</sup> kaetud kõrghaljastusega. Matsomardi endisaegne talusüda on väljakujunenud hooldus- ja kujundusraiet vajava haljastusega, Päikesemaja kinnistul on alustatud uue haljastuse rajamisega. Matsomardi ja Päikesemaja kinnistute vahel on parkmets. Uuel planeeritud krundil nr.2 (Päikesekaare) paikneb kitsam kõrghaljastuse vöönd nii lõuna kui ka põhjapiiril, krundi keskosas on madalamad põõsagrupid.

Vastavalt üldplaneeringule on hajaasustusalal paikneval krundil soovitatav likvideerida kõrghaljastus ainult hoonestusala ulatuses, õueala on soovitatav läbi viia vaid kujundusraie. Krundisisese haljastuse planeerimisel on soovitatav tellida eraldi haljastusprojekt või pidada nõu haljastusspetsialistidega parima lahenduse saamiseks.

Kruntidel, kus paiknevad tehnovõrgud, tuleb haljastuse rajamisel arvestada servituudialuste kommunikatsioonide asukohaga, tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus neile ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid. Alal (kruntidel nr 1 ja 2), mis jäävad maaparandusliku rajatise alale, tuleb uue haljastuse rajamisel arvestada ka olemasoleva kuivendussüsteemiga.

Prügikonteinerid paigaldatakse kinnistutele. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva firmaga. Elamutes tekkivate biojätmete kompostimine peab toimuma oma kinnistul.

## 16 Tehnovõrgud ja -rajatised

### Üldist

Hajaasustuses on kasutusel lokaalsed lahendused kütte, vee- ja kanalisatsioonisüsteemidele.

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore, 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.

**Elamukruntidel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.**

### 16.1 Veevarustus

Detailplaneeringuga on lahendatud kinnistu nr. 2 veevarustus olemasoleva Päikesemaja kinnistul asuva ning krunte nr. 1 ja nr. 3 teenindava puurkaevu (ehitisregistri kood 220599399) baasil. Puurkaevu Keskkonnaregistri kood PRK0026198, rajamise aasta 2010. Vastavalt kehtivale seadusele on puurkaevu hooldusala vähendatud Keskkonnaministri loaga 10 meetrini, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.

Ühe kinnistu arvestuslik veetarbimine on  $\sim 1 \times [6 \times 143 + 400] \times 1,2 = 1529 \text{ l/d} = 1,5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$

1- elamute arv

6- arvestuslik elanike arv ühes elamus

143- ühe elaniku keskmine veetarbimine (ET-1 1003-0558 Lisa4)

400- ühe aia keskmine kastmisvajadus (ET-1 1003-0562 3.2.1)

1,2 suurim veetarbimise tegur (ET-1 1003-0562 A-7)

Olemasolev amortiseerunud puurkaev (ehitisregistri kood 220484134) Matsomardi

kinnistul likvideeritakse.

Veetorustiku minimaalne torustiku-rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale. Kinnistu veevõrk planeerida vastavalt standardile EVS5:2003 "Kinnistu veevärgi projekteerimine".

## 16.2 Tulekustutusvesi

Kohila valla kehtivas üldplaneeringus on üldsõnaliselt kajastatud tulekustutusvee võtukohtade ja tuleohutusribade olemasolu tagamine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 5.2 "Tulekustutusvee normvooluhulgad ehitiste tulekustutuseks" nõuetega. Hajaasustusesega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.

Olemasolev lähim tulekustutusveevõtukoht paikneb Sutlema külas lasteaia territooriumil Kõievabriku tee ääres, kaugus planeeringualast ~1,7 km.

Kinnistule nr 2 (Päikesemaja) on varasemalt rajatud tiik kaevuga, mille sügavus ümbritsevast maapinnast on ~1,5 m, tiigi ligikaudne pindala 100 m<sup>2</sup>. Planeeringu koostamise ajal oli tiik veel veega täitmata. EVS 812-6:2012+A1:2013 tingimuste täitmisel võib tiigi kasutusele võtta ka tulekustutusvee saamiseks.

## 16.3 Kanalisatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse "Kallete" kaardi järgi asuvad Matsomardi ja Päikesemaja kinnistud nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 29.11.2012 nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõute täitmise kontrollimise meetmed" võib heitvett juhtida pinnasesse järgmistes kogustes:

3) kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehhaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmevett, väljaarvatud vesikäimlast pärit reovesi;

4) kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Käesoleva detailplaneeringuga on valitud viimane (4) variant, iga kinnistu kanalisatsioonisüsteem koosneb septikust, bioloogilisest puhastusseadmest koos aeraatoriga, jaotuskaevust ja immutusväljakust.

Omapuhasti rajamisel arvestatavad nõuded:

1) kuja on vähemalt 10 m (v.a septikul);

2) septiku kuja on vähemalt 5 m (Septik on pealt kinnine setiti, millesse sadestunud, läbivoolava reoveega kokku puutuva sette orgaaniline aine laguneb anaeroobselt);

Kinnistu kanalisatsioon projekteeritakse vastavalt standardile EVS 846:2003 „Kinnistu kanalisatsiooni projekteerimine“.

## 16.4 Sademeveed

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse pinnasesse või juhitakse tiiki.

## 16.5 Küte

Soojavarustuse lahendatakse lokaalsena iga elamu projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 09. jaanuaril 2013.a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

## 16.6 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Rapla-Järva Regiooni poolt 06.10.2015.a. väljastatud „Tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 234738. Toitealajaam Kohila 110/10; Toitefiider Nõela:Koh; jaotusalajaam Hinso:Kohila, jaotusfiider F1, võrguühenduse maksimaalne läbulaskevõime 3x25A.

Krundil nr. 1 (Matsomardi) ja nr 3 (Päikesemaja) on olemasolevad liitumiskilbid. Matsomardi kinnistul paikneb kilp hoones, otstarbekas on elektrikilp paigaldada olemasoleva õuel asuva õhuliini mastile. Krundile nr 3 (Päikesekaare) paigaldatakse liitumiskilp sissesõidutee äärde kinnistu piiri lähedusse.

Liitumiskilbi asukoht tuleb valida nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilpide asukohad ei tohi segada jalakäijate ega transpordi liiklust. Ristumistel teede ja platsidega paigaldatakse elektrikaablid kaitsetorusse. Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel arvestada kehtestatud maakaabelliini kaitsevööndiga (äärmisest kaablist 1 m) ja õhuliinide kaitsevööndiga (alla 1 kV pingega liinidel 2 m teljest, kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m teljest, 35-110 kV pingega õhuliinide korral 25 m liini teljest, alajaamadel 2 m seinast).

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

## 16.7 Välisvalgustus

Alal puudub tänavavalgustus. Krundisiseselt oleks turvalisuse huvides oluline, et hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus).

## 16.8 Telekommunikatsioon

Käesoleva planeeringuga ei lahendata sidevarustust.

Võimalik on tagada sideühendus raadiolahendusena

Sidekaablite võimalikuks ehituseks elamutesse tulevikus on sidekaablid võimalik paigaldada elektri kaablite kõrvale ühisesse trassikoridori.

## 17 Trasside kaitsetsoonid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (Ø alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Reovee septiku kuja 5 m välisservast ja oma pinnaspuhasti kuja 10 m määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a määrusest nr 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitse nõuded“ kehtestatud nõuetest.

Krundil nr. 3 asub kõiki kinnistuid teenindav puurkaev, mille hooldusala ulatuseks on 10m.

Maakaabelliini kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole liini äärmistest kaablitest, (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“).

Madalpinge õhuliini kaitsevöönd on 2 m mõlemal pool piki liini telge paiknevat mõttelist vertikaaltasandit, (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“).

## 18 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi.

## 19 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust ning planeering järgib olemasolevat ridaküla hoonestust.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;



- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovete puhastamine väikepuhastites;
- veevarustus ühisest puurkaevust;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.

Detailplaneeringuga kehtestatakse nõue, et tarastatud õuealad tohivad olla maksimaalselt 3000m<sup>2</sup>. Selliselt jäetakse võimalus metsloomade vabamaks liikumiseks läbi roheala.

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

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohad on ette nähtud krundi sees (leht DP-3). Tagatud on jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs ja ümberpööramisvõimalus.

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata arvestades asjaolu, et detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitstavaid loodusobjekte ning detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

## **20 Inimeste heaolu ja tervis**

Puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

## **21 Maastikuilme**

Planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringule ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd. Planeering järgib üldplaneeringus esitatud põhimõtet, milles nähakse ette endisaegsete talude kasutuselevõttu hajaasustuses.

Täiendava hoonestuse kavandamine järgib väljakujunenud hoonestuslaadi, kinnistute suurust ning selle õuealade eristamist ja traditsioonilist arhitektuuri (kahepoolsed viilkatused, puitvooder jms).

## **22 Tuleohutuse tagamine**

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” nõuetega ja

EVS 812-6:2013 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

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

Elamud planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9,0 m maapinnast; kõrvalhooned ühekorruselised ja kõrgusega 6,0 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja ümberpööramisvõimaluse rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsutee, tee lõppu õuealale on planeeritud ümberpööramisvõimalus.

Tulekustutusvee saamisvõimalust vt. punkt 16.2 Tuletõrjevesi

### **23 Servituutide seadmise vajadus**

*Krundile nr 3 (Päikesemaja) seatakse servituut puurkaevule, veetorustikule ja maaparandussüsteemile kruntide nr 1 ja nr 2 ning maaparandussüsteemi valdaja kasuks (vt. ka punkt 14 Maaparandussüsteemi käsitlev osa).*

*Kruntidele nr 1 ja nr 2 seatakse servituut maaparandussüsteemi valdaja kasuks, vt. punkt 14 Maaparandussüsteemi käsitlev osa.*

Kruntidele seatakse servituut elektriliinile võrguvaldaja kasuks.

### **24 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Kuritegevuse riske vähendavateks nõueteks ja tingimusteks on:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- liitumine Naabrivalve projektiga, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine.

### **25 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 puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse kuivendamise põhimõtted.

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

## **26 Kohustused ja järjekorrad planeeringu eluviimiseks**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord vt.lisamaterjalid.