



VALTU PROJEKT OÜ

Metsäääre tn 9, Kaarepere, Rapla maakond 79520

Tel 50 86 948, tonis.kurisoo@gmail.com

Äriregistri kood 10167095

MTR nr. EP 10167095-0001

Detailplaneeringu koostamise
korraldaja

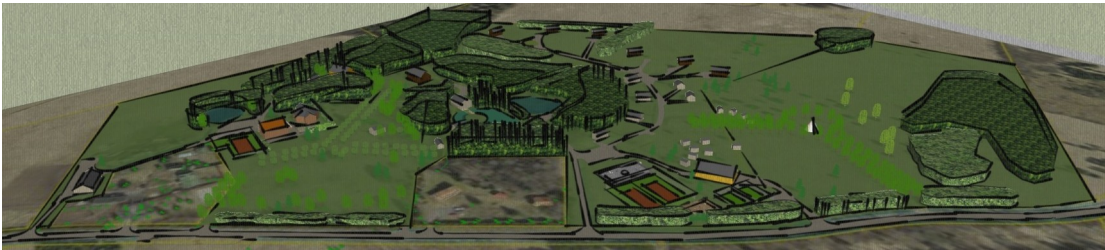
Kohila Vallavalitsus

Tellija

OÜ Adila Camp

Töö nr.

21-09



**SÕERUPARGI (31701:001:1829),
SÕÖRU (31701:001:1828),
VANAKUBJA (31701:001:1804),
TAMMESÕÖRI (31701:001:1805) JA
SÕERUMÕISA (31701:006:0114)
DETAILPLANEERING PIHALI KÜLAS
KOHILA VALLAS RAPLA MAAKONNAS**

DETAILPLANEERINGU ID-KOOD 106412

Detailplaneeringu koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja
Arhitekt
Projekteerija

T. Kurisoo
P. Kivi
Ü. Kraiss

Kaarepere 2023

DOKUMENTIDE NIMEKIRI

I TEKSTILINE OSA

I-I SELETUSKIRI

II JOONISED

- DP-1 Situatsiooniskeem
- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhijoonis
- DP-4 Krundijaotusplaan
- DP-5 Tehnovõrkud
- DP-6 Illustratiivne joonis 1
- DP-7 Illustratiivne joonis 2

III LISAD

III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Kohila Vallavalitsuse 07.märts 2022.a korraldus nr 65 "Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning strateegilise keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise"

Lisa 1.1 : Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad 002/22

Lisa 1.2 : Planeeringuala skeem

2. Kuulutus ajalehes "Kohila valla ajaleht" 16.06.2022 detailplaneeringu algatamisest.

3. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" 16.03.2022 detailplaneeringu algatamisest.

3. Kohila Vallavolikogu korraldus .. "Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

4. Kuulutus ajalehes "Kohila valla ajaleht" .. detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest

5. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" .. detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest

6. Detailplaneeringu avaliku arutelu ..

7. Kohila Vallavalitsuse korraldus .. "Detailplaneeringu kehtestamine".

8. Kuulutus ajalehes "Raplamaa Sõnumid" .. detailplaneeringu kehtestamisest

Märkus Detailplaneeringu koostamisele kaasatud kinnistuomanike seisukohtade ja eskiislahenduse arvamuskorjega on võimalik tutvuda Kohila Valla kodulehel detailplaneeringu dokumendiregistris teabenõude esitamisel.

III-II TEHNILISED TINGIMUSED

1. Kehtiv Elektrilevi liitumisleping nr.404762, 07.04.2022

III-III SEISUKOHAD, ARVAMUSED JA KOOSKÖLASTUSED

- Päästeameti Lääne päästkeskuse kiri 06.10.2023 No 7.2-3.4/6201-2 "Detailplaneeringu tuleohutuse osa kooskõlastamine".
- Elektrilevi OÜ kooskõlastus .
- Kinnistute omaniku OÜ Adila Camp kooskõlastus (digitaalne allkiri DP kaustale)
- Kooskõlastuste koondtabel

III- IV FOTOD

III-V GEODEETILINE ARUANNE

1. Jaagu Kinnisvara OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan
2. Kiirpäring Maakatastrist

Sisukord

1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	6
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
4	Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	6
5	Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	7
6	Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	7
7	Keskkonnamõju strateegilise hindamine.....	8
8	Kavandatav tegevus.....	8
8.1	Üldosa.....	8
8.2	Krundijaotus.....	9
8.3	Nõuded hoonestusalale.....	11
8.4	Krundi ehitusõigus.....	11
8.5	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	12
8.6	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	12
8.7	Võrdlus Kohila valla üldplaneeringuga.....	13
8.8	Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	14
8.9	Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	16
8.10	Tehnovõrgud ja -rajatised.....	16
8.10.1	Veevarustus.....	16
8.10.2	Tulekustutusvesi.....	18
8.10.3	Kanalisatsioon.....	18
§ 101	Reoveekogumisala moodustamine põhjaveekihi kaitstuse ja reoveekogumisala koormuse järgi.....	19
8.10.4	Sademeveed.....	19
8.10.5	Soojavarustus.....	19
8.10.6	Elektrivarustus.....	20
8.10.7	Telekommunikatsioon.....	20
8.10.8	Trasside kaitsevööndid.....	20
8.11	Kaitstavad objektid.....	21
8.12	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	21
8.12.1	Keskkonnakaitse abinõud.....	21
8.12.2	Haljastus ja heakord.....	22
8.12.3	Jäätmemajandus.....	22
8.12.4	Vertikaalplaneering.....	23
8.13	Elukeskkonna parendamise põhimõte.....	23
8.14	Inimeste heaolu ja tervis.....	23
8.15	Maastikuilme.....	23
8.16	Tuleohutuse tagamine.....	24
	Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:.....	24
8.17	Servituutide seadmise vajadus.....	25
8.18	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	26
8.19	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	26
9	Nõuded ehitusprojektidele.....	26
10	Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.....	27

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Adila Camp OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kohila Vallavalitsuse korraldus 07.märts 2022 nr 65 "Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning strateegilise keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise";
- Lisa 1 Kohila Vallavalitsuse korraldusele 07.märts 2022 nr 65 "Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks";
- Kohila Valla Üldplaneering – kehtestatud 20.07.2006 Kohila vallavolikogu otsusega nr 86;
- Kohila valla koostatav üldplaneering – algatatud, Kohila Vallavolikogu 27.märtsi 2018.a otsusega nr 11;
- Kohila Vallavolikogu 25.mai 2010.a otsusega nr 13 kehtestatud „Sõeru, Vanakubja ja lähiala kinnistute detailplaneering“;
- Kohila Vallavalitsuse korraldus 09.mai 2022.a nr 149 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
- Lisa 1 Kohila Vallavalitsuse korraldusele 09.05.2022.a korraldusele nr 149 „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 001/22“;
- Rapla maakonnaplaneering 2030+;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Ehitusseadustik;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Looduskaitseadus, vastu võetud 21.04.2004 (redaktsioon 16.07.2023);
- Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019 (redaktsioon 01.07.2023);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohtusenõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.2023);
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 "Tee projekteerimise normid“;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Jaagu Kinnisvara OÜ (geodeet Jaak Mürsepp, tegevusliitsents MA-k.592, 30.03.2011, MTR EEG 000273) poolt 2022. aasta aprillis koostatud geodeetilist alusplaani

Valtu Projekt OÜ Töö nr. 21-09

Sõerupargi (31701:001:1829), Sõõru (31701:001:1828), Vanakubja (31701:001:1804), Tammesõõri (31701:001:1805) ja Sõerumõisa(31701:006:0114) detailplaneering Pihali külas Kohila vallas Rapla maakonnas

Detailplaneeringu kood 106412

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Kohila Vallavalitsus.

Kõigi planeeritavate kinnistute omanik on Urmas Sõorumaa.

Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas planeeritavatele kinnistutele 36 aastaks hoonestusõigust omav Adila Camp OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Sõoru (31701:001:1828), Sõerumõisa (31701:006:0114), Sõerupargi (31701:001:1829), Vanakubja (31701:001:1804) ja Tammesõõri (31701:001:1805) kinnistute piiride osaline muutmine, sealhulgas Sõoru (31701:001:1828) kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks: Sõoru ja Tõnni.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on samuti kõigi eelnimetatud kruntide ehitusõiguste määramine (sh detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoorkude ja -rajatiste ning ligipääsuteede asukohtade määramine) ning parima tasakaalustatud ruumilahenduse leidmine puhkealade, spordiväljakute, majutushoonete ja uue elamu rajamiseks.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Pihali külas 20103 Pihali-Adila-Rabivere km 0,35-0,93 tee ääres. Planeeritav ala koosneb Sõerumõisa (31701:006:0114), Sõoru (31701:001:1828), Sõerupargi (31701:001:1829), Vanakubja (31701:001:1804) ja Tammesõõri (31701:001:1805) kinnistutest. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 18 ha.

Ala haldab heaolu- ja puhkekeskus Adila Camp OÜ, mis pakub territooriumil võimalusi nii aktiivseks puhkuseks kui ka erinevate ürituste korraldamiseks. On loodud võimalused mängida kunstmuruväljakutel tennist, padelit, mini- ja discgolfi, jalgpalli, võrkpalli, korvpalli ja petanque'i. Lastele on rajatud mänguväljakud. Võimalik on rentida klubihooneid erinevate ürituste läbiviimiseks, saunahoonet ja väikemajasid nii pikema- kui ka lühiajaliseks ööbimiseks.

Kinnistutel v.a. Sõoru paikneb mitmeid erineva otstarbega hooneid ja rajatisi, on koosviibimiste ja majutushooneid koos abihoonetega. Sõoru kinnistul paikneb üksikelamu. Vanakubja kinnistul paiknevad mõned majutushooned, osa neist hooajalise kasutusega, rajatud on tiigid, saunad ja spordiplatsid, kinnistud on haljastatud.

Alale on rajatud puurkaev, veetorustik, paigaldatud kanalisatsioonitorustik, ning rooveepuhastid. Rajatud on tulekustutusvee tiik koos kuivhüdrandiga.

Planeeritud ala on väikese langusega kagust loodesuunas. Madalam osa on Sõoru kinnistu loodeosas (59.52 abs.), kõrgem ala on Tammesõõri kinnistu kirdeosas (64.30 abs).

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritud maa-ala suurusega ca 18 ha asub Adila küla lääneosas.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- põhjas: Sõerumäe (31701:006:0590) 100% maatulundusmaa;
Pärdi (31701:006:0871) 100% maatulundusmaa, piirneb üksnes kinnistu nurgaga;
- idas: Vanakupja (31701:006:0058) 100% maatulundusmaa;

- Jaago (31701:006:0113) 100% maatulundusmaa;
- kagus: Mustatoa (31701:006:1157) 100% maatulundusmaa;
 - edelas: 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee (31701:006:1090) 100% transpordimaa;
 - loodes: Sõerumetsa (31701:006:0189) 100% maatulundusmaa.

Planeeritud ala kontaktvööndis väljakujunenud teedevõrgu ümberplaneerimiseks puudub vajadus.

Kontaktvööndi hoonestus on küllalt erinev, erineb arhitektuurilt ja suuruselt. Pihali külas paiknevad valdavalt üksikelamud. Elamute kõrgus on enamjaolt ühtlane - kaks korrust (1- täiskorrus + katusekorrus).

Kontaktvööndis paiknevad elamud on valdavalt kaldkatustega, katusekaldega 30..45°. Piirkonna hoonestus on lahtise hoonestusviisiga. Kontaktvööndis paiknevad kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad, haljastus (haljasala) moodustab kruntide pindalast vähemalt 50%. Hoonetel puudub ühtne ehitusjoon, lseloomulikud on hekid, osadel kinnistutel on ka võrkaedasid.

Urmas Sõõrumaale kuuluval ja 36 aastaks hoonestusõigust omaval Adila Camp maa-alal paiknevad hooned on samuti kaldkatustega, fassaadide viimistluseks on kõikidel hoonetel puit (palk, puitvooder). Planeeringuala kinnistutel on omanäoline ja väärtuslik haljastus, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev

Olemasolevad juurdepääsud ja mahasõidud planeeritavale alale on 20103 Pihali-Adila-Rabivere teelt.

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel põhjustavad alal kitsendusi 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee (kaitsevöönd 30 m), elektriliinid ja olemasolevad puurkaevud Sõerupargi kinnistul (PRK nr 0030793 ja PRK nr 0050491).

Detailplaneeringu alal kehtivad järgmised piirangud ja kitsendused:

- 1 kV kuni 35 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 10 m liini teljest;
- maakaabelliini kaitsevöönd on pikki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaal-tasandid;
- sidekaabli kaitsevöönd on pikki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- puurkaevu hooldusala on 10 m;
- riigitee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- sama tee sanitaarkaitsevöönd on 60 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud 2006) asub planeeritav ala hajaasustuses, mille maakasutuse juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Alale on kehtestatud Kohila Vallavolikogu 26. oktoobri 2020. a otsusega nr 221 „Sõeru ja Vanakubja kinnistute detailplaneering“, millega nähti ette planeeringualal uute kinnistute moodustamine: kolm elumumaa 100% kinnistut (Vanasõeru

31701:001:1821, Sõõru 31701:001:1828 ja Maarjamaa 31701:001:1831), kaks ärimaa 30% ja maatulundusmaa 70% kinnistut (Sõerupargi 31701:001:1829 ja Vanakubja 31701:001:1804) ning üks maatulundusmaa 100% sihtotstarbega kinnistu (Tammesõõri 31701:001:1805). Planeeringu tellijaks oli Adila Camp OÜ. Detailplaneering viidi ellu osaliselt, moodustati planeeringukohased katastriüksused. Osaliselt ehitati valmis tookordse detailplaneeringu kohased hooned ja rajatised.

Käesoleva uue detailplaneeringu ala kattub osaliselt eelmisega – alast on välja jäetud kaks 100% elamumaa katastriüksust, mis moodustati 2020 a. kehtestatud planeeringu alusel (Vanasõõri 31701:001:1821 ja Maarjamaa 31701:001:1831).

Kehtiva detailplaneeringuga moodustatud Sõõru 31701:001:1828 elamumaa 100% jagatakse käesoleva planeeringuga kaheks elamumaa kinnistuks. Sõerupargi (31701:001:1829) ja Tammesõõri (31701:001:1805) kinnistutevahelist piiri muudetakse ning alaga on liidetud Sõerumõisa 31701:006:0114 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus.

Uus planeeringulahendus vastab maaomaniku soovidele looduslähedase puhkekeskuse edasiseks arendamiseks. Leevendavateks meetmeteks on: maksimaalne haljastuse säilitamine, uue haljastuse rajamine, piirdeaedade rajamine elamukruntide ainult 0,3 ha suurustele aladele, keskkonnasäästlike kütteviiside kasutamine j.t

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamine

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Kuna kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja (st Kohila Vallavalitsus) selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka, mille puhul tuleb koostada eelhindang. Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus põhimõtteliselt KeHJS § 6 lõige 2 punkti 19 nimetatud tegevuse alla (so puhke- spordi- või virgestusalade rajamine). Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 14 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist väljaspool tiheasustusala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine.

Vastavalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, teadaolevale informatsioonile ja asjaolule, et antud detailplaneeringuga ei rajata uut puhke- ja spordikeskust ning Maa-ameti erinevatele teemakaartidele ei asu planeeritaval alal olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus eeldatavalt olulisi mõju võiks avaldada, ei ole vajalik kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust.

Kõigi olemasolevate kitsendustega (20103 Pihali-Adila-Rabivere tee kaitsevöönd 30 m), elektriliinid ja olemasolevad puurkaevud on detailplaneeringus arvestatud.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) asub planeeritav ala hajaasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Käesolev detailplaneering on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga soovitakse olemasolevaid kinnistuid täiendavalt kruntida (Sõõru), täpsustada maaüksuste sihtotstarvet, muuta samale omanikule (Urmas Sõõrumaa) kuuluvate kinnistute piire (Sõerupargi, Sõerumõisa, Tammesõõri), seadustada olemasolevad hooned ning rajatised, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus planeeritud kinnistutele, määrata tehnovõrkude ja -rajatiste ning ligipääsuteede asukohad.

Soovitakse leida parim tasakaal

8.2 Krundijaotus

Uued kinnistud moodustatakse olemasolevatest kinnistutest:

Sõõru kinnistu (31701:001:1828), mille pindala on 13 343 m² ja katastriüksuse sihtotstrave 100% elamumaa, jagatakse detailplaneeringuga kaheks elamumaa maaüksuseks – krunt nr.4 Sõõru ja krunt nr.5 Tõnni.

Sõerupargi (pindala 3,66 ha, maatulundusmaa 70% ja ärimaa 30%), **Vanakubja** (pindala 3,89 ha, maatulundusmaa 70% ja ärimaa 30%), **Sõerumõisa** (pindala 3,0 ha, maatulundusmaa 100%) ja **Tammesõõri** (pindala 6,12 ha, maatulundusmaa 100%) ümberjagamise teel moodustatakse kolm uut maaüksust – uutes piirides Sõerupargi, Sõerumõisa ja Tammesõõri.

Moodustatakse ol.olevast kinnistust: Nimi (lähiaadress), katastritunnus, pindala (sulgudes geodeetilisel alusplaanilt mõõdetuna), katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %	Liidetav või lahutatav pindala m ²	Planeeritud krundi nimi ja objekti ID	Planeeritud pindala m ²	Det.plan. Antav sihtotstarve, tähis, osakaal ja osakaalu pindala	Katastriüksuse sihtotstarve, tähis osakaal% number kood
Sõerupargi 31701:001:1829 3,66 ha (36 600 m ²) M 70% Ä 30%	36 600 - 1 947 34 653	Krunt nr.1 Sõerupargi	34 653	HL 70% 24 257 m ² PK 20% 6 931 m ² PS 10% 3 465 m ²	M 011 70% Ä 002 30%
Vanakubja 31701:001:1804 3,89 ha (38 866 m ²) M 70% Ä 30%	38 866 29 979 1 947 <u>+6 525</u> 77 317	Krunt nr.2 Sõerumõisa	77 317	HL 40% 30 927 m ² ÄM 50% 38 659 m ²	M 011 40% Ä 002 60%

Valtu Projekt OÜ Töö nr. 21-09

Sõerupargi (31701:001:1829), Sõõru (31701:001:1828), Vanakubja (31701:001:1804), Tammesõõri (31701:001:1805) ja Sõerumõisa(31701:006:0114) detailplaneering Pihali külas Kohila vallas Rapla maakonnas

Detailplaneeringu kood 106412

Sõerumõisa 31701:006:0114 3,0 ha (29 979 m ²) M 70% Ä 30%				PS 10% 7 732 m ²	
Sõerupargi 31701:001:1829 3,66 ha (36 600 m ²) M 70% Ä 30%					
Tammesõõri 31701:001:1805 6,12 ha (61 153 m ²) M 100%					
Tammesõõri 31701:001:1805 6,12 ha (61 153 m ²) M 100%	61 153 <u>- 6 525</u> 54 628	Krunt nr.3 Tammesõõri	54 628	HL 90% 49 165 m ² Äm 10% 5 463 m ²	M 011 90% Ä 002 10%
Sõõru 31701:001:1828 13 343 m ² E 100%	13 343 <u>- 7 932</u> 5 411	Krunt nr.4 Sõõru	5411	EP 100% 5411 m ²	E 001 100%
		Krunt nr.5 Tõnni	7932	EP 100% 7932 m ²	E 001 100%

Detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise otstarve planeeringualal:

1. Looduslik maa HL – 24 257 + 30 927 + 49 165 = 104 349 m² - 58%
2. Kultuuri- ja puhkerajatise maa PK – 6931 m² - 4%
3. Puhke- ja spordirajatise maa PS – 3465 + 7732 = 11 197 m² - 6%
4. Majautushoone maa Äm – 38 659 + 5463 = 44 122 m² - 25%
5. Üksikelamu maa EP – 5411 + 7932 = 13 343 m² - 7%

Katastriüksuste sihtotstarve:

1. Maatulundusmaa (M 011) – 104 349 m² - 58%
2. Ärimaa (Ä 002) – 62 250 m² - 35%
3. Elamumaa (E 001) – 13 343 m² – 7%

Detailplaneeringus kruntidele antud lähiaadresse (v.a. uus krunt nr.5) ei muudeta ajalooliselt kasutuses olnud kinnistunimede kasutamise tõttu.

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0-20 m² ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest. Planeeringus on ehituskeeluala laiust kohati suurendatud 8 ja 10 meetrini. Põhijoonisel on leppemärgiga tähistatud ala, mis nõuab tee omaniku (Transpordiamet) nõusolekut ehitamiseks tee kaitsevööndis (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast).

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine. Ehituskeelualasse jäävad ka rajatava puurkaevu hooldusala ning reovee puhastusseadme kuja.

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

8.4 Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Suurim ehitusalune pind	Täis-ehitus %
Krunt nr. 1 Sõerupargi	34 653	10 hoonet 12615 klubihoone; 12111 hotell, motell või külalistemaja; 12121 puhkeküla või puhkelaagri majutushoone 12129 muud lühiajalise majutuse hooned; 12659 muu spordihoone; 12744 abihooned	3000 m ²	9%
Krunt nr. 2 Sõerumõisa	77 317	30 hoonet 12615 klubihoone; 12111 hotell, motell või külalistemaja; 12121 puhkeküla või puhkelaagri majutushoone 12129 muud lühiajalise majutuse hooned; 12659 muu spordihoone; 12744 abihooned	3000 m ²	4%

Valtu Projekt OÜ Töö nr. 21-09

Sõerupargi (31701:001:1829), Sõõru (31701:001:1828), Vanakubja (31701:001:1804), Tammesõõri (31701:001:1805) ja Sõerumõisa(31701:006:0114) detailplaneering Pihali külas Kohila vallas Rapla maakonnas

Detailplaneeringu kood 106412

Krunt nr. 3 Tammesõõri	54 628	10 hoonet 12121 puhkeküla või puhkelaagri majutushoone 12129 muud lühiajalise majutuse hooned; 12744 abihooned	1000 m ²	2%
Krunt nr. 4 Sõõru	5411	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	500 m ²	10%
Krunt nr. 5 Tõnni	7932	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 2 kõrvalhoonet- 12744 elamu abihoone	500 m ²	6%

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine väljakujunenud keskkonda. Arvestada tuleb planeeritud hoonete sobivust Pihali küla ja Adila Camp OÜ territooriumi miljöoga.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuuriselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt vääriskaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis, palk, krohv), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda olemasolevate hoonete vabaplaneeringust.

Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Hooned on lubatud ehitada ühe- või kahepoolse viilkatusega, katusekalde vahemik 30 ja 45°, harjakõrgus maapinnast 9 m. Vastavalt üldplaneeringu nõuetele on lubatud kasutada piiratud arv katusekaldeid korruga ning kõrvuti asetsevate hoonete puhul tuleb vältida väikseid katusekalde erinevusi või suurt kalde vahelduvust. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Kõrvalhooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud harjakõrgus maapinnast 7 m.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Kohila vallaarhitektiga.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringu ala asub rohevõrgustiku koridoris, kus piirete ehitamine pole üldjuhul lubatud.

Erandina on detailplaneeringuga lubatud piirdeaedade ehitamine elamumaa kinnistutele (Sõõru ja Tõnni) ja riigimaantee äärsetele spordiväljakutele.

Piirete rajamisel lähtuda järgnevatest nõuetest:

- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,8 meetrit, v.a piirdelõik kõrgusega 3..4 m, mis

Valtu Projekt OÜ Töö nr. 21-09

Sõerupargi (31701:001:1829), Sõõru (31701:001:1828), Vanakubja (31701:001:1804), Tammesõõri (31701:001:1805) ja Sõerumõisa(31701:006:0114) detailplaneering Pihali külas Kohila vallas Rapla maakonnas

Detailplaneeringu kood 106412

tuleb paigaldada ligikaudu 15..20 m pikkuses lõigus Sõerumõisa krundil paikneva rannavõrkpalliväljaku ja teeäärse kõrge kuuseheki vahele. Selles lõigus on piirdeheki vahe, kust on võimalik rannavõrkpalli pallide sattumine maanteele. Tennise- ja padeliväljakuid ümbritsevad juba varem eraldi kõrged piirded;

- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada võrk-, metall- või puitlippaeda;
- rajada nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piire peab sobima hoone arhitektuurse lahendusega;
- piire tuleb rajada selliselt, et see moodustaks naaberkinnistute piiretega katkematu joone;
- piirete rajamisel tagada nähtavus ristmikel.

8.7 Võrdlus Kohila valla üldplaneeringuga

Kohila Valla Üldplaneering – kehtestatud 20.07.2006 Kohila vallavolikogu otsusega nr 86: VII Maa- ja veealade kasutamispõhimõtted ja kehtivad piirangud 1.2 Ehitamispõhimõtted hajaasustuses

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Minimaalne lubatud uue elamukrundi pindala	Minimaalne lubatud uue planeeritava krundi või jagamisel tekkiva elamukrundi suurus 0,5 ha (põhjendatud juhtudel lubatud vähendada)	Krunt 4 – 5411 m ² Krunt 5 – 7932 m ²
Minimaalne lubatud uue maatulundusmaa sihtotstarbega krundi pindala	Minimaalne lubatud uue planeeritava või olemasoleva krundi jagamisel tekkiva krundi suurus on 2,0 ha, kuhu on lubatud määrata õueala ja rajada pereelamu	Krunt 1 – 34 653 m ² Krunt 2 – 77 317 m ² Krunt 3 – 54 628 m ²
Ehitamine üksikelamumaal	Lubatud ehitada vaid pere- ja paariselamuid	Planeeritud pereelamud
Mitteelamuehituslik ehitustegevus	Reguleeritud Planeerimis- ja Ehitusseadustega	jah
Suurim lubatud korruselisus	2	2
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	-	9 m
Suurim hoonete arv üksikelamukrundil	-	1 põhihoone (elamu) 2 kõrvalhoonet (abihoonet)
Lubatud katusetüübid ja kalded	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest	Piiratud arv katusekaldeid ja katuse värvitoone

Valtu Projekt OÜ Töö nr. 21-09

Sõerupargi (31701:001:1829), Sõoru (31701:001:1828), Vanakubja (31701:001:1804), Tammesõõri (31701:001:1805) ja Sõerumõisa(31701:006:0114) detailplaneering Pihali külas Kohila vallas Rapla maakonnas

Detailplaneeringu kood 106412

Lubatud ehitusmaterjalide valik	Lähtuda ümbritsevatest eluhoonetest	Naturaalsed seinakatted – puit, palk, looduslik kivi, tellis, krohv Katus – kivi, plekk, asbestivaba eterniit, puit
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	-	8 m
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist	-	Min 4 m
Maksimaalne ehitusalune pind elamumaal	-	500 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	8%
Piirdeaedade rajamine	-	Üldjuhul pole lubatud, v.a elamumaa kinnistutel a _{max} 0,3 ha ja spordiväljakutel välistamiseks palli sattumist maanteele
Parkimine üksikelamukrundil	-	3 sõiduautot oma krundi piires
Parkimine ärimaal	-	Vastavalt normatiivile, kasutusel varemplaneeritud parklad
Haljastus	Kõrghaljastus on soovitatav liikvideerida vaid hoonete ohutuse tagamiseks, õuealadel on soovitatav läbi viia vaid kujundusraie	jah
Kütte, vee- ja kanalisatsioonilahendus	Lokaalne, soovitatav on kasutada väikepuhasteid mitme majapidamise peale	jah

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala külgneb riigiteega 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee 0,35-0,93 km-l, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018. aasta andmetel 99 autot/ööpäevas. Teelõigul on kiirusrežiim 50 km/h.

Teekaitsevööndi ulatus on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Täiendavaid ehitisi teekaitsevööndisse (30 m tee äärmise sõiduraja servast) ei ole planeeritud.

Osaliselt paiknevad teekaitsevööndis varem rajatud tenniseväljak (pos.19), rannavõrkpalliplats (pos.21) ja 2 padeli väljakut (pos.23).

Valtu Projekt OÜ Töö nr. 21-09

Sõerupargi (31701:001:1829), Sõõru (31701:001:1828), Vanakubja (31701:001:1804), Tammesõõri (31701:001:1805) ja Sõerumõisa(31701:006:0114) detailplaneering Pihali külas Kohila vallas Rapla maakonnas

Detailplaneeringu kood 106412

Teekaitsevööndis paikneb ka sinna varem rajatud puhkekeskuse abihoone (pos.33).

Mänguväljakute ja 20103 Pihali-Adila-Rabivere tee vahel on umbes 7 m kõrgune tihe mitmest puude reast koosnev kuusehekk.

Tennise- ja padeliväljakuid ümbritsevad eraldi, umbes 3,5 – 4 m kõrgused läbipaistvast PVC-materjalist piirded.

Hekis on kohakuti võrkpalliväljakuga umbes 8 m laiune ava, kust on võimalik rannavõrkpalli pallide sattumine maanteele. Eelnimetatud hekiava sulgevas lõigus näeb detailplaneering ette 3,5 – 4 m kõrguse piirdeaia ehitamise.

Riigiteele ei ole planeeritud täiendavaid ristumiskohti. Juurdepääsud planeeritud kruntidele on lahendatud olemasolevate väljaehitatud ristumiskohtade kaudu. Tagatakse vastavus majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr. 106 "Tee projekteerimise normid" lisas „Maanteede projekteerimismõnõrd“ punktis 5.2.7 ja tabelis 2.17 toodule lähtetasemel rahuldav.

Detailplaneeringu koostamise käigus ja selle kooskõlastamise protsessi käigus on selgunud, et planeeringu geodeetilisel alusplaani näha olev olemasolev kagupoolsem detailplaneeringualalt väljasõit 20103 Pihali-Adila-Rabivere teele (Km 0,77 ristumiskoht) ei ole teeregistris. Maa-ameti kaardirakenduse ortofotode järgi on see alles hiljuti rajatud (2021/2022 aastate vahemikus).

Ristumiskoha seadustamiseks tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Transpordiamet sõlmib ristumiskohast huvitatud isikuga lepingu, millega saavad paika ehituse ja garantii tingimused.

Väljasõitudele riigiteele paigaldatakse liiklusmärgid "Peatu ja anna teed". Nähtavuskolmnurkades 5 m x 140 m on vajalik liiklejate ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohtadel hekkide, puude, pöösaste, piirdeaedade vms osaline likvideerimine, kärpimine või teisaldamine (alus EhS § 72 lg 2).

Liiklusest põhjustatud häiring (müra, vibratsioon, õhusaaste) on vähese liikluskõormuse tõttu (keskm 99 autot ööpäevas) mitteoluline ning ei vaja täiendavaid leevendusmeetmeid lisaks olemasolevatele. Juba varasemalt on rajatud hekke ja haljastust, mis leevendavad võimalikku häiringut. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Parkimine on lahendatud oma kruntidel, riigitee ääres parkimine ja manööverdamine ei ole lubatud.

Elamukruntidel on parkimiskohad minimaalselt 3-le sõiduautole, kruntide suurus lubab rajada vastavalt vajadusele ka rohkema arvu parkimiskohti.

Olemasolevaid puhkekeskuse ühiskasutuses parklaid laiendatakse, kavas on rajada ka uued parkimisalad. Suuremate ürituste korraldamisel võetakse kasutusele varasemalt planeeritud parkla olemasolevate mahasõitudega tee vastasküljel Sõeru 31701:006:0502 kinnistul. Rendimajade juurde on rajatud kõvakattega parkimiskohad ühele sõiduautole, sõiduautode parkimine on lubatud ka tugevdatud pinnasega aladel.

Kustutustööde ja päästetööde tagamiseks peavad juurdepääsuteed olema vähemalt 3,5 m laiused sõiduteed, mis rajatakse soovitatavalt ringsõiduna. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästesõidukite ümberpööramise võimalus, mis arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi.

Juurdepääsude rajamisel arvestatakse päästevahendite kriteeriume (EVS 812-7:2018):

- põhiauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,3 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 18 000 kg, teljekoormus 11 500 kg;

- paakauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,2 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 26 000 kg, teljekoormus 10 500 kg.

Päästetehnika peab saama sõita hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni, üksikelaamute puhul on lubatud kaugus kuni 50 m.

Krundil nr.2 laiendatakse olemasolevat parkimisala ning pikendatakse teed juurdepääsuks klubihoonele.

Olemasoleva teelõigu lõppu rajatakse ümberpööramisvõimalus Päästeameti ja teenindavale transpordile, millelt on ligipääs ka biopuhastile.

Planeeritud uue puurkaevuni rajatakse tugevdatud murukattega tee.

Krundisestest teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada murukivi, dekoratiivset killustikku, betoonsillutist või tugevdatud murukatet.

Tehnovõrke (sh. tehnovõrkude kaitsevõndeid) ei ole riigitee alusele maaüksusele planeeritud, samuti ei ole planeeritud teega ristuvaid tehnovõrke. Sademevett ei juhita riigitee alusele maaüksusele ega maaüksusel paiknevatesse kraavidesse.

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.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevõndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Planeeringualal ei paikne maaparandussüsteemi rajatise ning vajadus nende rajamiseks puudub. Kevade ja sügise veerohkete aegadega ei ole kinnistutele tekkinud suuri sademe- ja sulavee alasid.

Osaliselt on ala kraavitud, kruntidele nr.1 ja nr.2 on varasemalt rajatud tiigid.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Planeeritud kinnistud asuvad hajaasustuses.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasoleva olukorraga. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan (joonis DP-5).

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel. Soovitav on sätestada kaitsevõndid analoogselt Keskkonnaministri määruses 16.12.2005 nr 76 (redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevõndi ulatus“ käsitlusele.

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.

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

8.10.1 Veevarustus

Planeeringuala olemasolevate hoonete veevarustus toimub Sõerupargi kinnistul paikneva olemasoleva puurkaevu PRK0050491 baasil. Teine puurkaev PRK0030793 ei ole kasutusel ja kuulub tamponeerimisele.

Valtu Projekt OÜ Töö nr. 21-09

Sõerupargi (31701:001:1829), Sõõru (31701:001:1828), Vanakubja (31701:001:1804), Tammesõõri (31701:001:1805) ja Sõerumõisa (31701:006:0114) detailplaneering Pihali külas Kohila vallas Rapla maakonnas

Detailplaneeringu kood 106412

Detailplaneeringuga on lahendatud kogu detailplaneeringuala veevarustatus krundile nr. 3 (Tammesõõri) rajatavast uuest puurkaevust, mille kaitsevööndi ulatus on 50 m. Puurkaevule, selle kaitsevööndile ja veetorustikule seatakse vajadusel servituut nende kinnistute kasuks, kes puurkaevust vett saavad. Planeeritud uus veetorustik ühendatakse olemasoleva vee-torustikuga.

Ümber olevasolevate ja uue puurkaevu on põhijoonisel näidatud alad, kus pole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine. Ala suurus on 50 m puurkaevu hooldusalast (olemasolevad vanad kaevud Sõerupargi ja Sõerumõisa kinnistutel) või puurkaevu kaitsevööndist (uus rajatav kaev Tammesõõri kinnistul).

Detailplaneeringu tehnoorkude plaanil on määratud veetoru osas soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Veetoru täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

Ühisveevärgi torustike kaitsevöönd on 2,0 m telgjoonest mõlemale poole.

Ehitiste ning kõrghaljastuse planeerimisel tuleb arvestada veetorustiku kaitsevööndiga.

Tarbitava vee kogused

Neli üksikelamut (pos 2 ja 4):

Arvestuslik veetarbimine on $\sim 4 \times [5 \times 143 + 400] = 4460 \text{ l/d} = 4,5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$

4- elamute arv

5- arvestuslik elanike arv ühes elamus

143- ühe elaniku keskmine veetarbimine (ET-1 1003-0558 Lisa 4)

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

Klubihooned (pos 15):

Arvestuslik veetarbimine on $80 \times 30 = 2400 \text{ l/d} = 2,4 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$

80 - külastajate arv

30 - veetarbimine külastaja kohta (ET-1 1003-0558 Lisa 4)

Spordimaja (pos 18) selles on 9 majutuskohta

Arvestuslik veetarbimine on $9 \times 143 = 1287 \text{ l/d} = 1,3 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$

143 - veetarbimine elaniku kohta kõigi mugavustega hoonetes (ET-1 1003-0558 Lisa 4)

Majutushooned (pos.1, 16, 17):

Arvestuslik veetarbimine on $[(6 \times 5) + (5 \times 4)] \times 143 + 15 \times (32 + 60) = 8530 \text{ l/d} = 8,5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$

Pos.1 (6 tk) on olemasolevad kõigi mugavustega hooned milledesse kõigisse on planeeritud 5 majutuskohta.

Pos. 16 (5 tk) on olemasolevad kõigi mugavustega hooned milledesse kõigisse on planeeritud 4 majutuskohta.

Pos.17 (11 tk) on ilma sanitaartechniliste seadmeteta puhkemajad, milledesse kõigisse on planeeritud 1 -2 ööbimiskohta, kokku 15 kohta mõeldud kasutama WC-d, dušše, mis

asuvad hoones pos. 31.

- 143 - veetarbimine elaniku kohta kõigi mugavustega hoonetes
- 32 - WC loputusvesi ühe inimese tarbeks ööpäevas
- 60 – hügieeni vesi ühe inimese tarbeks ööpäevas (ET-1 1003-0558 Lisa 4)

Kogu planeeringuala maksimaalne veetarbimine:

$$4,5 + 2,4 + 1,3 + 7,3 = 15,5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas.}$$

Veetorustiku minimaalne torustiku-rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale. Planeeritud kinnistutele on planeeritud veevõrk vastavalt Eesti Standardile EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk”;

Veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimisnormid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 835:2014 Hoone veevõrk;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.

8.10.2 Tulekustutusvesi

Tulekustutusvee saamise lahendus peab vastama Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Piirkonna olemasolevate ja planeeritavate hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², tuletõkkesektsioonide piirpindala on alla 800 m². Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h.

Ühe tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus:

$$10 \times 3 \times 60 \times 60 = 108\,000 \text{ l} = 108 \text{ m}^3.$$

Suurim lubatud vahemaa tulekustutusveevõtukohani mööda päästetehnikaga ligipääsetavaid teid 200 m, lubatud vähim kaugus tulekustutusveevõtukohast (kuivhüdrantist) hooneni on 30 m.

Planeeringualal krundil nr.2 on olemasolev vettpidav tiik, milles on piisavalt vett maha arvates 1,0 m paksuse jääkooriku ja 50 cm kõrgune osa veekogu põhjast. Tiigi kaldale ehitatud hüdrant on sobilik selle lähialale jäävatele hoonetele kruntidel nr.2, 3 ja 4 kustutusvee saamiseks. Tagamaks kaugemate hoonete (krundi nr.2 Sõerumõisa põhjapoolses osas) tulekustutusvett tuleb tiigist ehitada tarnetoru (siseläbimõõt min 200 mm) ja kuivhüdrant.

Tagamaks kinnistule nr.1 ja nr.5 olemasolevate ja planeeritavate hoonete tulekustutusvett on vajalik uus tulekustutusveemahuti V = 108 m³ ja kuivhüdrandi rajamine planeeringualale. Mahuti paigaldatakse pool-maa aluse paigaldusviisiga, kõrvale rajatakse tagasipöördeala.

Veevõtukohad tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

8.10.3 Kanalisatsioon

Krundil nr.1 (Sõerupargi) on olemasolev 10 m³ reoveemahuti (pos 6), kuhu juhitakse kruntide nr.1 ja nr.4 reoveed, toimub reovee äravedu (käitleja Kohila Maja OÜ).

Sõõru kinnistu olemasolev kanalisatsiooniühendus eelnimetatud mahutisse (pos 7) likvideeritakse.

Planeeritud krundile nr.5 (Tõnni) ja olemasolevale Sõõru krundile (nr.4) rajatakse

Valtu Projekt OÜ Töö nr. 21-09

Sõerupargi (31701:001:1829), Sõõru (31701:001:1828), Vanakubja (31701:001:1804), Tammesõõri (31701:001:1805) ja Sõerumõisa(31701:006:0114) detailplaneering Pihali külas Kohila vallas Rapla maakonnas

Detailplaneeringu kood 106412

ühine reoveepuhasti [(biopuhasti (pos 13.1) ja imbväljak (pos 13.2)] kahele üksikelamule. Ühe elamu arvestuslik olmereovee kanaliseerimise kogus on 0,7 m³/d.

Ülejäänud planeeritavate kruntide (Sõerumõisa, Tammesõõri) kanalisatsioon on juhitud krundil nr2 paiknevasse reovee bioloogilisse puhastusseadmesse (pos 7), puhastatud vesi immutatakse selle vahetus läheduses immutusalal (pos 8) pinnasesse.

Krundil nr2 tekkiva heitvee arvutuslik maksimaalne kogus on: 1,3 + 8,5 = 9,8 m³/ööpäevas.

Olemasolevale biopuhastile on koostatud dokumentatsioon, milles on näidatud heitvee koguseks 9 m³/ööpäevas, mis näitab kokkulangevust eelnevalt toodud arvutusliku näitajaga.

Olemasoleva biopuhasti võimsus on 49 ie/ööpäevas.

Eeltoodud andmed on saadud Adila Camp OÜ omapuhasti projektist (Töö nr 21-00-08 Projekteerija OÜ aqua consult baltic reg nr 10150752 Pikk 20, 51003 Tartu Tel +372 7441 249 aquaconsult@aquacconsult.ee MTR EEP000482).

Teadmiseks - Reoveepuhasti rajamiseks tuleb vastavalt ehitusseadustiku Lisale 1 esitada ehitusteatis koos ehitusprojektiga (käesolev juhus ei kuulu isikliku majapidamise reoveepuhasti rajamise alla, mille puhul ei ole ehitusprojekt ehitusseadustiku mõistes nõutav).

Kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.

Võrdlus Veeseadusega:

§ 101 Reoveekogumisala moodustamine põhjaveekihi kaitstuse ja reoveekogumisala koormuse järgi

1) Nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega piirkonnas tuleb moodustada reoveekogumisala, kui ühe hektari kohta tekkiv koormus on kümme inimekvivalenti või suurem.

Sõerumõisa kinnistu pindala on 7,7 ha, planeeritud objektide maksimaalne reostuskoormus 49 ie (OÜ aqua consult baltic projektist), millest $49 : 7,7 = 6,36 (<10)$.

8.10.4 Sademeveed

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse oma kinnistu pinnasesse. Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Oluline on sademe- ja dreanaazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imub pinnasesse. Järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid sõidutee projekteerimisel. Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et parklate alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele. Vältida liigvee valgumist naaberkiinnistutele.

8.10.5 Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

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

01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

8.10.6 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Adila Camp OÜ ja Elektrilevi OÜ 07.04.2022 sõlmitud liitumislepingule nr.404762.

Krundi nr.5 (Tõnni) tarbeks paigaldatakse uus kilp krundi piirile ning maakaabel Sõerumaa alajaamast. Krundile nr.3 (Tammesõõri) rajatava puurkaevu tarbeks paigaldatakse maakaabel olemasolevast liitumiskilbist krundi. nr.2 (Sõerumõisa).

8.10.7 Telekommunikatsioon

Planeeringualale ei ole soovitud täiendavaid telekommunikatsioonialaseid lahendusi.

Klientidel on võimalus liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust. Liitumise otsustab kinnistute omanik Urmas Sõõrumaa ja planeeritavatele kinnistutele 36 aastaks hoonestusõigust omav Adila Camp OÜ individuaalselt. Töid olemasolevate sidekaablite kaitsevööndites ei ole ette nähtud.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (\emptyset alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole. Kuigi tegemist on ühiskasutuses oleva veevarustuse ja kanalisatsiooniga on soovitatav sätestada kaitsevööndid analoogselt Keskkonnaministri määruses 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ käsitlusele.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus on toodud Majandus- ja taristuministri määruses 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10.

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 KV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 KV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.

(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14:

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

8.11 Kaitstavad objektid

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

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

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.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatu planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitsealised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee süvapuhasdamine;
- puurkaevudele kaitsevööndite tagamine;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus- viisiga.
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

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

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

Rapla maakonnaplaneeringule tuginev (koostatav) Kohila valla üldplaneering määratleb antud piirkonna kui **rohevõrgustiku koridori**. Koridori funktsioon peaks olema lähimate suurte tuumalade (mille telgedeks omakorda on Linnuraba ja Rabivere raba), samuti ka rohevõrgustiku astmelauana määratletud Lümandu metsa sidususe tagamine. Koostatava üldplaneeringu kohaselt (ÜP seletuskiri, pt. 3.2.3.) peab minimaalne ehitusõigust taotleval krundil olema minimaalselt 2 ha suurune, aiaga piiratud õueala maksimaalselt 0,3 ha suurune ja õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100 m.

Eelnev on tagatud, krundid on suuremad, kui 2 ha, piirdeaiaga piiratavaid alasid pole ette nähtud. Planeeritavatel puhkemajadel puuduvad õuealad.

Järgnevalt on toodud KSH eelhinnangus kajastatud mõtted ja ettepanekud, millistega on ka detailplaneeringus arvestatud.

Eeldada saab, et perepuhkuseks mõeldud puhkemajade kasutamine (= mõju ulukite liikumisele) pole siiski nii intensiivne, kui seda on alalistel elamukohtadel. Elamute puhul toimub kogu elu- ja majandustegevus hoones või selle lähistel, puhkemajja saabutakse vaid puhkama. Halva ilma korral välja ei tulla jne. Puhkemajad pole reeglina ka alalises kasutuses. Nii või teisiti, tänane rohevõrgustike kontseptsioon on mõnevõrra erinev algsest, paarkümmend aastat tagasi juurutatud kontseptsioonist, mis rõhutas üksnes rohealade ökoloogilist tähtsust. Koos uute maakonnaplaneeringutega **nähakse täna rohevõrgustikku laiema tähendusega rohetaristuna**, mis „säilitab looduslike

ökosüsteemide väärtused ja funktsioonid ning pakub nii looduskeskkonnale kui inimestele vastavaid hüviseid“.

Maakonnaplaneeringud on rohetaristu puhul laia tõlgendusväljaga ja seavad üldplaneeringu(te) tarvis ette üsna üldised põhimõtted. Nagu näiteks: „Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ei ole ulatuslike „roheliste alade“ määramine ja nende majandustegevusest välja jätmine. Eelkõige on sihiks loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtusliku ruumi struktuuri säilitamine, tuginedes sealjuures erinevatele arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile“.

Rohevõrgustiku funktsioon n-ö ökosüsteemiteenuste pakkumise pikaajalises tagamises, kusjuures puhkemajandust on maakonnaplaneeringus nimetatud rohevõrgustiku loomuliku osana. Anderi ja Sõeru DP-ga kahaneb mõnevõrra (puhkemajade ja neid teenindava taristu võrra) rohevõrgustiku füüsiline pindala. Kuna hoonestus rajatakse aga endisele põllu- ja heinamaale, mets ja soo säilib täies ulatuses, siis ei kannata ökoloogiline sidusus proportsionaalselt roheline ala pindalalise kaoga. Oluline on ka teiste, n-ö ökosüsteemi teenuste (puhkus looduses, ligipääs loodusandidele, maaelu kaudne toetamine) toetamine ja siin võib näha Anderi ja Sõeru DP positiivset mõju rohevõrgustiku edasisele toimimisele.

8.12.2 Haljastus ja heakord

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, väikese langusega kagust loode suunas. Ala on hooldatud endine põllu- ja heinamaa, kuhu on rajatud mitmetähenduslik ja pilkupüüdev kõrghaljastus. Hooned on paigutatud kruntidele arvestades olemasolevat haljastust ning tagamaks küllaldast privaatsust.

Detailplaneeringu järgselt säilib võimalikult palju elujõulisi puid ja põõsaid, eriti riigiteega külgneval lõigul liiklushäiringu vähendamiseks. Riigiteega külgnevatel lõikudel võib müratõkkeks vajaliku haljastust tihendada. Riigitee poolsele kinnistupiirile lisaleevendusmeetmeid kasutades tuleb lähtuda, et see tagaks planeeringualalt väljasõitudel nähtavuskolmunurga nõuded.

Haljastus likvideeritakse teede ja platside alt, hoonete lähiümbrusest, maaküttetorustiku paiknemisaladelt. Teede lähiümbrusest ja ristumiskohtadelt likvideeritakse puud arvestades nähtavuskolmnurkadega liiklusohutuse tagamiseks. Uushaljastust on ette nähtud kinnistute külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- istutada planeeritud kinnistute uushaljastust arvestades paiknevate kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega, eletriliini kaitsevööndis lubatud ainult madalhalbastus;

- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.

Uute insenerivõrkude rajamisel teha kaevetöid selliselt, et ei kahjustuks kasvavate puude juurestik.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb eraldi koguda ja korraldatud jäätmeveo raames üle anda lisaks segaolmejäätmetele ka biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmed ning vanapaber. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

Pereelamumaadele on ette nähtud oma jäätmekonteinerid. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse.

Planeeritavatele kinnistutele 36 aastaks hoonestusõigust omav Adila Camp kasutuses olevatele kinnistutele on ette nähtud eraldi jäätmekonteinerid. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult kinnistul paiknevate teede või parklate lähedusse. Asukoht on valitud nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid äravedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjentavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

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

Majutushoonete (rendimajade) tarbeks paigaldatakse jäätmekonteinerid ja kompostrid (või biojäätmete konteinerid) mitme maja peale kõigile kasutajatele kergesti ligipääsetavatesse kohtadesse teede või platside kõrvale.

Liigiti kogumise konteinerite (plast, paber, pakendid, klaas) paigaldamise vajadus ja asukoht otsustatakse puhkekeskuse valdaja ja jäätmeveo korraldaja koostöös.

8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, väikese kaldega kagust loodesuunas, seetõttu ei ole vajalik ala oluline täitmine (pinnase tõstmine) ja kuivendamine. Peale vundamentide ehitamist on vaja hooneid ümbritsev ala tasandada.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast 30 ... 50 cm kõrgem pind.

8.13 Elukeskkonna parendamise põhimõte

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elu- ja puhkekeskkonna ning kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Planeeringu järgi säilitatakse ja parandatakse varem rajatud puhkeala. Uute puhkemajade lisandumisega täieneb keskkonnasõbralik puhkeala veelgi

8.14 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.15 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringu põhimõtetele ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Planeering järgib valla üldplaneeringus esitatatud põhimõtteid. Hoonestuse kavandamine järgib väljakujunenud hoonestuslaadi (viilkatused, naturaalne välisvooder

jms)..

8.16 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetega.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

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

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

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

4. Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

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

Planeeritud hotell (motell, külalistemaja) kuulub ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi II kasutusviisiga ehitiste alla (majutushoone).

Planeeritud üksikelamud ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla (eluhooned).

Kõik planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Hooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast; kõrvalhooned on kõrgusega kuni 7 m maapinnast.

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

Planeeritavate hoonete (suurima tuletõkkeseptsiooni) põlemiskoormus on alla 600 MJ/m². Vooluhulk tulekustutusveevõtukohas olema vähemalt 10 l/s. Vooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul. Sõltuvalt eelnevast peab tulekustutusvee maht olema veevõtukohas 10 x 60 x 60 x 3 = 108 m³.

Suurim lubatud vahemaa tulekustutusveevõtukohani mööda päästetehnikaga ligipääsetavaid teid on 200 m, vähim lubatud kaugus tulekustutusveevõtukohast (hüdrantist) hooneni on 30 m.

Planeeringualal on olemasolev vettpidav tiik, milles on piisavalt vett maha arvates 1,0 m paksuse jääkooriku ja 50 cm kõrgune osa veekogu põhjast.

Tiigi kaldale ehitatud hüdrant on sobilik selle lähialale jäävatele hoonetele kustutusvee saamiseks.

Tagamaks kaugemal paiknevate hoonete tarbeks tulekustutusvett tuleb tiigist ehitada tarnetoru (siseläbimõõt min 200 mm) ja kuivhüdrant.

Tagamaks krundil nr.1 (Sõerupargi) olemasolevate hoonete ja krundi nr.5 (Tõnni) üksikelumule tulekustutusvett on vajalik uus tulekustutusveemahuti $V = 108 \text{ m}^3$ ja kuivhüdrandi rajamine planeeringualale. Mahuti paigaldatakse pool-maa aluse paigaldusviisiga tagasipöördeala kõrvale krundile nr.1.

Veevõtukohad tuleb tähistada nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Viida kujundust vt EVS 812-6:2013.

Tulekustutusvee saamisvõimalust on kirjeldatud ka punkt 8.10.2 Tulekustutusvesi.

8.17 Servituutide seadmise vajadus

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §15² lõige 1: „Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnoorku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveadmetik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte.“ Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ei ole enne 01.04.1999.a. rajatud liinirajatistele servituute seadnud.

Kõik planeeritavad kinnistud kuuluvad ühele omanikule Urmas Sõõrumaale kes on Sõerumõisa, Sõerupargi, Vanakubja ja Tammesõõri kinnistutele 36 aastaks andnud hoonestusõiguse Adila Camp OÜ-le, seetõttu pole vajalik planeeritavate (olemasolevate) kinnistute vahel esialgu servituute seada.

Muude servituutide (juurdepääsud, kommunikatsioonid) seadmise vajaduse määramisel (mittemääramisel) on arvestatud, et planeeringualal paiknevad Adila Camp OÜ puhkekeskuse kasutuses olevad maaüksused (Sõerupargi, Sõerumõisa, Tammesõõri), planeeritud üksikelumukrundid (Tõnni, Sõõru) ning samuti planeeringualast väljas paiknevad olemasolevad üksikelumute maaüksused (Vanasõeru, Maarja) ja üle tee paiknevadkinnistud (Sõeru, Anderi) tegutsevad ühtse kogukonnana (millel on ühine perekondlik omanikering) ning servituutide seadmise vajadus määratakse hilisemalt omavaheliste omandisuhetega.

Kui mõni kinnistutest võõrandatakse tuleb vajadusel seada servituudid nagu järgnevalt on kirjeldatud.

Krundile nr 1 (Sõerupargi) oleks vajalik seada järgmised servituudid:

- elektriablite maa-alale (koos kujadega) kruntide nr 4, ja 5 ning Maarjamaa kasuks;
- juurdepääsutee krundi nr.5 (Tõnni) kasuks;
- veetorstik kruntide nr 4 ja 5 kasuks.

Krundile nr 2 (Sõerumõisa) oleks vajalik seada järgmised servituudid:

- elektriablite maa-alale (koos kujadega) Maarjamaa kinnistu kasuks;
- juurdepääsule krundile nr 4
- veetorstik kruntide nr 4, 5 ja Maarjamaa kinnistu kasuks.

Krundile nr.3 (Tammesõõri) oleks vajalik seada järgmine servituut:

- puurkaev ja veetorstik kruntide nr 4, 5 ja Maarjamaa kinnistu kasuks.

Krundile nr.4 (Sõõru) oleks vajalik seada järgmine servituut:

- kanalisatsioonitorustik krundi nr 5 kasuks.

Krundile nr 5 (Tõnni) o oleks vajalik seada järgmine servituut:

- kanalisatsioonitorustik ja puhasti krundi nr 4 kasuks.

8.18 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukSED, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- kavandatud on atraktiivne maastikukujundus.

8.19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

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

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

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

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismäärustest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnoobjektide projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- hoonete projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Siseministri 30.03.2017 määrust nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Tulekustutusvee saamise lahenduse projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- hoonete projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat

standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine;

- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

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

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