

Planeeringu algataja / korraldaja: HRT OÜ (reg nr 14417407)

**Koostaja:**

TÖÖ NR: DP-EX160226v02

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

**Planeeringu vastutav isik:**

Kaie Metsaots

Diplomeeritud maastikuarhitekt, tase 7.

Diplom MD00454

## Allika-Mardi tee 9 kinnistu detailplaneering

Katastritunnus 31701:001:0316

Stadium: detailplaneering

29.04.2026

---

## **TÖÖ KOOSTAJAD :**

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evox OÜ

Maastikuarhitekt: Kaie Metsaots. Diplom MD00454

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

## SELETUSKIRI

### Sisukord

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | Planeeringu koostamise alus .....                                       | 5  |
| 2.  | Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta ..... | 5  |
| 3.  | Detailplaneeringu lähtedokumendid .....                                 | 5  |
| 4.  | Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....                          | 6  |
| 5.  | Planeerimisettepanek .....  | 6  |
| 5.1 | Olemasoleva olukorra analüüs .....                                      | 6  |
| 5.2 | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....               | 7  |
| 5.3 | Planeeringulahenduse vastavus Kohila valla üldplaneeringule .....       | 8  |
| 6.  | Detailplaneeringuga kavandatav tegevus .....                            | 11 |
| 6.2 | Ehitusõigus .....   | 12 |
| 6.3 | Likvideeritavad objektid .....  | 12 |
| 6.4 | Ehitistevahelised kujud .....   | 13 |
| 6.5 | Arhitektuurinõuded ehitistele .....                                     | 13 |
| 6.6 | Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus .....                             | 13 |
| 6.7 | Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine .....                     | 13 |
| 7.  | Tehnovõrgud .....   | 14 |
| 7.1 | Veevarustus .....   | 14 |
| 7.2 | Reoveekanaliseerimine .....   | 15 |
| 7.3 | Sadeveekanaliseerimine .....  | 15 |
| 7.4 | Soojavarustus .....   | 16 |
| 7.5 | Elektrivarustus .....   | 16 |
| 7.6 | Telekommunikatsioonivõrk .....  | 16 |
| 7.7 | Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus .....                               | 16 |
| 8.  | Keskkonnakaitse abinõud .....   | 18 |
| 9.  | Servituudid, kitsendused .....  | 18 |
| 10. | Kuritegevuse riskide vähendamine .....                                  | 19 |
| 11. | Detailplaneeringu elluviimise kava .....                                | 19 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 12. | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine ..... | 20 |
|-----|--|----|

## Joonised

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Kontaktvööndi analüüs

Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega

Joonis 4. Illustreeriv joonis

## 1. Planeeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on HRT OÜ (reg nr 14417407). Käesoleva planeeringu eesmärk on ehitusõiguse muutmine, et võimaldada kaksikelamu rajamist. Planeeringuga määratakse ehitusmaht, hoonestustingimused ning tehnovõrkude lahendused.

## 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva maaüksuse tehnovõrkude paigutuse määramine ning ehitusõiguse määramine kaksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Tellija soov on muuta kinnistu kaksikelamu maa krundiks. Selleks on vaja määrata ehitusõigus. Arvestatud on, et kinnistu suurus 6139 m<sup>2</sup> võimaldab üldplaneeringu põhjal kavandada kahe eluruumiga hoone ilma piirkonna hoonestustiheduse olulise suurenemiseta ning säilitades hajaasustusele iseloomuliku ruumilise struktuuri. Lahendus ei muuda olemasolevaid krundipiire ning kasutab olemasolevat tehnovõrkude taristut. Kavandatav hoonestusmaht, kõrgus ja ehitusalune pind on määratud selliselt, et tagada sobivus naaberkruntide hoonestusega ning vältida negatiivset mõju liikluskorraldusele ja keskkonnale. Paariselamu rajamine üksikelamu asemel on proportsionaalne lahendus, mis võimaldab maa sihipärasemat kasutamist.

Planeeringualaks on Vilivere külas Allika-Mardi tee 9 (31701:001:0316) katastriüksus, pindalaga 6139 m<sup>2</sup>. Allika-Mardi tee 9 katastriüksus on 100% elamumaa. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt Allika-Mardi teelt. Planeeritav ala asub Vilivere külas 11245 Kiisa-Kohila maanteest 11245 200 meetrit edela suunas, Tallinn-Lelle-Pärnu raudteest ca 970 m kaugusel (lähim peatus Vilivere).

## 3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- OÜ RADIAAN poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr 2440G24, plaan koostatud 10.09.2024.a ;
- Kohila Vallavolikogu 20.07.2006. a otsusega nr 86 kehtestatud Kohila valla üldplaneering;
- Kohila Vallavolikogu määrus Kohila valla arengukava 2018 –2025, vastu võetud 25.09.2018 nr 15;
- Rapla maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80;
- Kohila Vallavalitsusele taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 2025a. HRT OÜ (reg. kood 14417407)
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Kohila Vallavolikogu 26.09.2006 otsusega nr 93 kehtestatud Allika-Mardi maaüksuse detailplaneering

- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneering algatati Kohila Vallavalitsuse korraldusega 19.05.2025 nr 2-2/138 Detailplaneeringu algatamine. Korralduse Lisa 1 Allika-Mardi 9 maaüksuse detailplaneering lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 002/25. Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja teha täiendavaid uuringuid, kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Olulisemad planeeringulised nõuded:

- ☐ määrata hoonestusalad ja ehitusõigus;
- ☐ peahoone korruselisis kuni 2 korrust;
- ☐ määrata parkimise ja liikluskorralduse lahendus;
- ☐ määrata sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus;
- ☐ määrata vertikaalplaneerimise lahendus;
- ☐ seada tingimus, et hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila vallavalitsusega enne ehitusloa taotlemise menetlust;
- ☐ veevarustus näha ette kontaktalas paiknevast puurkaevust (puurkaev PRK0022623);
- ☐ kanalisatsioon näha ette sertifitseeritud kogumismahutiga;
- ☐ juurdepääs planeeringualale näha ette Allika-Mardi tee kaudu Kiisa-Kohila tee, millele määrata servituudi kohustus enne detailplaneeringu kehtestamist;
- ☐ koostada eraldi ehitusõiguse tabel ja maakasutuse bilanss.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ RADIAAN poolt 10.09.2024.a koostatud Allika-Mardi tee 9 maaüksuse topogeodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500, töö nr 2440G24.

#### 5. Planeerimisettepanek

##### 5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Allika-Mardi tee 9 katastriüksus elumumaa 100% (vt joonis 1). Katastriüksuse pindala on 6139 m<sup>2</sup>, sellest 6139 m<sup>2</sup> on looduslik rohumaa.

EHR-i alusel katastriüksusel hoonestus puudub. Planeeringualale jäävad elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin 35-110 kV kõrgepingeliin); Rapla- ja Pärnumaa maavarade teema- planeeringu uuringuruum; Harju maavarade teema- planeeringu uuringuruum;

veehaarde sanitaarkaitseala (puurkaev PRK0022623); madalpinge kaablitrassile 1m mõlemale poole kaablit; elektri liitumiskilbile 2m laiuselt kilbi väliskontuurist, veetorustikule 2m mõlemale poole torustikku. Allika-Mardi tee 9 maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on ligikaudu 53,0-54,0. Elamu ning abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta maa-ala üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust ja müratase on madal.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

#### Planeeritav ala piirneb

Planeeringuala piirneb põhjast Allika-Mardi teega, lõunast Suure-Allikamardi maaüksusega (maatulundusmaa) ja idast ning läänest elamumaadega. Planeeringualast põhjas asub Kurtina-Vilivere loodusala (EELIS kood RAH0000344). Planeeringualast läänesuunas asub Saunaküla maastikukaitseala.

#### **5.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala paikneb Rapla maakonnas, Kohila vallas, Vilivere külas, Allika-Mardi tee 9 katastriüksusel. Kinnistul on osaliselt kõrghaljastust ja muus osas looduslik rohumaa.



Joonis 2 Planeeringuala kontaktvöönd. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

### 5.3 Planeeringulahenduse vastavus Kohila valla üldplaneeringule

Kohila valla üldplaneeringu kohaselt jääb Allika-Mardi tee 9 maaüksus hajaasustusalale, mis näeb ette :

- Hajaasustusalal toimub hoonete kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringuga kavandatud ehitustingimusi;
- Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh nende suurusega. Moodustatavale katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt;
- Järgida piirkonnas väljakujunenud tavapärast ehitisealust pinda. Mastaapselt erineva ehitisealuse pinnaga hoonete puhul tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustust;
- Maakorralduslike tegevuste ning ehitusõiguse kavandamisel võtta arvesse väljakujunenud külatüübile (ridaküla) ja külakeskusele (nt Pihali, Pahlkla, Rabivere) omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist;
- Minimaalseks ehitusõigust võimaldavaks katastriüksuseks on hajaasustuses üldjuhul 1 ha (va arengualadel).
- Põhihoonete vaheline kaugus hajaasustuses peab olema minimaalselt 100 m. Kui hoonete



vahelise kauguse miinimumnõue ei ole täidetav, on vallavalitsusel võimalus kasutada kaalutlusõigust ja lubada põhihoonete vahelise kauguse miinimumnõuet vähendada tingimusel, et ehitusõigust võimaldav katastriüksus on suurem kui 2 ha;

- Väljakujunenud külakeskuses või selle äärealal on olemasolevate hoonete vahele võimalik väljakujunenud katastriüksuste struktuuri ja suurusi arvestades uut hoonet kavandada ka juhul, kui ei ole täidetud tingimused katastriüksuse miinimumsuurus 1 ha ja/või õueala kaugus 100 meetrit;
- Vilivere arengualal väljaspool ehituspiirkondi on lubatud rajada vaid kuni kahekorruselisi pere- ja paariselamuid;
- Ridaküla kujunemisel on vähim krundi suurus 5000 m<sup>2</sup>, mida võib põhjendatud vajadusel vähendada;
- Ühele katastriüksusele võib ehitada kuni 2 eluhoonet (üksikelamut), eluhoonet ümbritseva õueala suurusega kuni 3000 m<sup>2</sup>, kui teised hajaasustusse ehitamise tingimused on täidetud. Mõlema eluhooned peavad paiknema lähestikku ja nende õuealad moodustama ühtse õueala ning mõlemale eluhoonele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt. Antud erisus rakendub ajalooliselt hoonestatud katastriüksustele;
- Olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele piiranguid ei seata. Olemasolevate elamute vahele uue elamu kavandamine väiksemale katastriüksusele on lubatud, kui seda soodustab väljakujunenud hoonestuslaad. Eesmärk on vältida uute kompaktse hoonestusega alade tekkimist hajaasustusse.
- Uute elamute, ühiskondlike hoonete, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste ning rekreatiivsete tegevuste kavandamine riigimaantee ja raudtee kaitsevööndisse on keelatud;
- Uute müratundlike hoonete rajamisel suure liiklusköormusega riigimaanteele või kavandatavale raudteele lähemale kui 200 m on vajalik mürahindamise läbiviimine ja vajadusel täiendavate meetmete rakendamine;
- Vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks;
- Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahasõidud puuduvad. Erisused on lubatud juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab;
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- Teede ja raudteede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee/raudtee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige olemasolevad äri- ja tootmisterritooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades;
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi;
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb kõigile moodustatavatele katastriüksustele

tagada juurdepääs avalikult teelt. Juurdepääsude kavandamisel riigiteedelt tuleb arvestada, et ristumiskohtade vahekaugus on normidega piiratud. Seetõttu võib olla vajalik kavandada juurdepääsuks maanteega paralleelselt kulgev kogujatee;

- Kinnistute maakorralduslik jagamine ei anna õigustatud ootust edaspidiseks ehitusõiguse taotlemiseks jagamise tulemusel tekkinud maaüksusele.

Lisaks tuleb arvestada üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbele vastavaid maakasutustingimusi, rohevõrgustiku tingimusi, teede ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi ja väärtuseid ning kitsendusi põhjustavate objektidega kaasneva tingimusi.

Järeldused: Tegu on olemasoleva elamumaa krundiga, millel on varasem planeering ja väljakujunenud ruumiline struktuur juba olemas. Kavandatav lahendus lähtub olemasolevast asustumustrist ning arvestab ümbritseva keskkonna iseloomu ja kujunenud hoonestuslaadiga.

Krundi suurus on 6139 m<sup>2</sup>, samas kui üldplaneeringus on vastava ala soovituslikuks miinimumsuuruseks üldjuhul 1 hektar. Arvestades, et tegemist ei ole uue elamumaa moodustamisega ega uue asustusala rajamisega, vaid olemasoleva krundi kasutamisega, ei tekita kavandatav tegevus uut hajaasustust ega uut kompaktset hoonestusala. Lahendus toetub olemasolevale ruumilisele raamistikule ning tagab piirkonna sidusa ja tasakaalustatud arengu.



Joonis 3 Lähima põhihoone kaugus planeeritavast hoonestusalast.

Planeeritav hoone asub alal, kus hoonestus ja katastriüksuste struktuur on juba kujunenud. Üldplaneering võimaldab sellises olukorras kavandada uue hoone olemasolevate hoonete vahele ka juhul, kui katastriüksuse miinimumsuurus 1 ha ja/või õueala kaugus 100 m ei ole täidetud.

Käesoleval juhul ei ole tegemist uue hajaasustuse tekkega, vaid olemasoleva asustusstruktuuri loogilise täiendamisega. Hoonestus sobitub ümbritsevasse keskkonda ning on põhjendatud põhihoonete vahelise kauguse vähendamine.

## 6. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeritava maa-ala organiseeritud kasutusele võtmine. Krundipiire ei muudeta ja eesmärk on määrata ehitusõigus kaksikelamu maa krundile. Selleks on vaja määrata sihtotstarve ja ehitusõigus määrata.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

| Pos nimi                  | Krundi pindala (m²) | Sihtotstarve  |
|---------------------------|---------------------|---------------|
| <b>Planeeringu eelne</b>  |                     |               |
| Allika-Mardi tee 9        | 6139                | 100% elamumaa |
| <b>Planeeringu järgne</b> |                     |               |
| Allika-Mardi tee 9        | 6139                | 100% elamumaa |

## 6.2 Ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi nimi; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6) hoonete suurim lubatud arv krundil; 7) katusekalle; 8) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; 8) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

| Krundi nimi / positsiooni nr | Krundi pindala (m²) | Planeeringu-järgne sihtotstarve | Katastri-üksuse sihtotstarve | Lubatud max kõrgus maapinnast elamul/abihoonel | Hoonete lubatud arv põhihoone/abihoone | Katusekalle kraadides | Suurim lubatud ehitisealune pindala põhihoone/abihooned | Suletud brutopind (m²) | Max korruselisus elamul/abihoonel |
|------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------|--|--|-----------------------|---|------------------------|-----------------------------------|
| 1                            | 6139                | Kaksikelamu maa 100% (EPk)      | Elamumaa 100%                | 8,5/6 m  | 1/4*                                   | 20-50                 | 300/100**   | 800                    | 2/1                               |

\*ühe elamuühikukohta lubatud 2 abihoonet

\*\* ühe elamuühikukohta lubatud abihoonete max ehitisealune pind kokku 50m²

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Allika-Mardi katastriüksusel ette ühekaksikelamu (2 boksi) ja ühe abihoone ehitamine. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on kaksikelamu (11211) ja elamu abihoone (12744). Krundi kasutamise sihtotstarve on kaksikelamu maa (EPk) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

## 6.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid katastriüksusel puuduvad.

#### **6.4 Ehitistevahelised kujud**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeringualal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (määruse Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (määruse Lisa 2). Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonete vaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega. Rajatiste paiknemisel väljaspool hoonestusala tuleb tagada tuleohutuskujad naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega

#### **6.5 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonete viimistluses kasutada looduslähedasi materjale ja krohvi. Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms).

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale:

- Maksimaalne hoonete arv ehitusalal- kokku 3 hoonet: 2 elamut ja 1 abihoone
- Hoonete fassaadilahenduses kasutada looduslike materjale
- Hoonete maksimaalne korruselisus 2 korrust
- Hoonete katusekalded 20°- 50°
- Katuse harjasuund kaksikelamul paralleelselt Allika-Mardi teega, abihoone harjasuund vaba.

#### **6.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt Allika-Mardi teelt. Praegu on eelnevaga lühike ühendus kruusakattega tee näol. Parkimine lahendatakse kaksikelamu krundil.

Täpsed sissesõidu asukohad määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kaks kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritaval elamukrundil. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Võimalik juurdepääs krundile on näidatud põhijoonisel.

#### **6.7 Haljastus, püüded ning vertikaalplaneerimine**

Katastriüksusel kasvava haljastuse osas määratakse, et olemasolevad väärtuslikud ja perspektiivsed puud jääksid säilitamisele. Kavandatavad krundid haljastatakse ning selleks kasutatakse piirkonnas tavapäraseid ja varem kasutatud puid.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkatastriüksustele ning teede alale.

## 7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu alal on olemasolevad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud kaksikelamu, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud Joonisel 3. *Põhijoonis* Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

### 7.1 Veevarustus

Vee kasutus planeeringualal kavandatud liitumise baasil. Krundi piiril on olemasolev ühisveevärgi veetorustik. On olemasolev liitumispunkt ja paigaldatud maakraan.

Veemõõdusõlme tehnilised nõuded 31.08.2025 HRT OÜ

#### Veemõõdusõlm

Veemõõdusõlm on ühisveevärgist võetava vee mõõtmiseks ette nähtud, veearvestist ja veearvesti juurde kuuluvast armatuurist koosnev tehniline sõlm.

- Veemõõdusõlm (va veearvesti) kuulub kliendile.
- Veearvestid kuuluvad HRT OÜ-le.
- Klient peab tagama nõuetele vastava kinnistu veemõõdusõlme ja korraldama selle rajamise või rekonstrueerimise.
- HRT OÜ paigaldab veearvestid ainult nõuetekohaselt välja ehitatud veemõõdusõlmedesse.

#### Projekteerimine ja asukoht

- Kinnistule on juba rajatud üks liitumispunkt ja paigaldatud maakraan.
- Maakraani juures tehakse hargnemine kaheks toruks, millest kumbki suubub otse vastava paarismaja sektsiooni.
- Mõlemas paarismaja sektsioonis paikneb eraldi veemõõdusõlm koos veearvesti ja vajaliku armatuuriga, mille kaudu mõõdetakse iga sektsiooni tarbimist.
- Ühisveevärgi liitumispunkte juurde ei rajata – ametlik liitumispunkt jääb üheks (maakraan).
- Mõõdusõlmed peavad paiknema majades, kohe pärast tarnetoru sisenemist hoonesse.

- Mõõdusõlme ruumis peab olema piisav kõrgus ja vaba ruum arvesti hoolduseks ja vahetuseks (nagu nõutud: 0,8 m arvesti ees, 0,7 m arvesti kohal, ruumi kõrgus min 1,7 m, arvesti kõrgus põrandast 0,5–1 m).
- Veearvestid tuleb paigaldada horisontaalselt, näidik ülespoole.
- Enne veearvestit ei tohi olla ühtegi veevõttu võimaldavat ühendust. Vajadusel paigaldatakse puhastusseadmed (mudafilter, peenpuhastusfilter) peale veearvestit, hoone sisevõrgu poole.

#### Ehitusnõuded

- Veemõõdusõlm koosneb: veearvestist, sulgeelementidest enne ja pärast arvestit, tagasilöögiklapist, tühjenduskraanist, nõutavatest sirgetest torulõikudest enne ja pärast arvestit ning konsoolist (kandurist).
- Konsool peab olema jäigalt kinnitatud konstruktsiooni külge, maandatud ja pingevaba.
- Torud tuleb kinnitada nii, et arvesti paigaldamisel torustik ei jääks väändesse ega pinge alla.
- Elektripaigaldised ei tohi olla veemõõdusõlmele lähemal kui 1 m.
- Veearvesti ette ja taha tuleb jätta nõutud vaba ruum hoolduseks.
- Enne veearvesti paigaldamist tuleb torustik läbi pesta ja teostada hüdrauliline survekatse, mille kohta vormistatakse akt.

#### Veearvesti

- Veearvesti suurus ja tüüp valitakse vastavalt tarbimisele.
- Veearvestid tarnib ja paigaldab HRT OÜ.
- Paarismaja puhul on kumbki sektsioon varustatud oma ametliku veemõõdusõlmega ja veearvestiga.

### **7.2 Reoveekanalisatsioon**

Reoveekäitlus planeeringualal kavandatud kinniste reoveemahutite baasil. Reoveemahutite asukoht lahenduses on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Praegune lahendus arvestab reoveemahutite kuja ja kaksikelamute asukohta.

### **7.3 Sadeveekanalisatsioon**

Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele, kaevude hooldusalasse ja teemaa-alale on keelatud.

#### **7.4 Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitatav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavad küteliigid nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks maasoojuspumbad. Maasoojuspumpade küttekontuuride puhul arvestada kehtivate piirangutega, puurkaevu sanitaarkaitseala. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugele, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

#### **7.5 Elektrivarustus**

Elektrivarustus on planeeringualal vastavalt Elektrilevi OÜ 19.06.2025 tehnilistele tingimustele nr 498940. Nähakse ette olemasolevasse liitumiskappi Allika-Mardi tee 9 ja 11 kruntide nurga juures lisaks olemasolevale 3x16 A liitumisele täiendav liitumine teise paariselamu poole jaoks peakaitsega 3x16 A.

#### **7.6 Telekommunikatsioonivõrk**

Krundil puudub sideühendus.

#### **7.7 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus**

**Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:**

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-6:2012 /A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus „
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

#### **Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste



vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

### **Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala**

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 6 m. Krundil lubatud täisehitus on 400 m<sup>2</sup>.

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust. Paariselamu kumbki elamuosa moodustab eraldi tuletõkkesektsiooni. Elamuosade vaheline sein tuletõkkesein EI 60

### **Tulekustutusvesi**

Tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt nõuetele. Kustutusvee võtmine on ette nähtud Allikamardi tänaval vastavalt kehtivale detailplaneeringule rajatud olemasolevatest 20+20 m<sup>3</sup> kustutusvee mahutitest. Tuletõrjevesi saadakse krundist loodesuunas umbes 100m kauguselt überpööramisplatsilt.

Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 4. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Sinisega märgitud mahutid ning heledama sinise joonega katastriüksus. (Allikas: Maa-Amet)

## 8. Keskkonnakaitse abinõud

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel puuduvad planeeringualal kaitsealused alad ja üksikobjektid, ürglooduse objektid, pärandkultuuri objektid ja kaitsealused liigid. Planeeringualal ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid. Planeeringualast põhjas asub Kurtna-Vilivere loodusala (EELIS kood RAH0000344). Planeeringualast läänesuunas asub Saunaküla maastikukaitseala. Mõju puudub. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Kohila valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Katastriüksuste sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine katastriüksusel.

## 9. Servituudid, kitsendused

Planeeringualale jäävad elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin 35-110 kV kõrgepingeliin); Rapla- ja Pärnumaa maavarade teema- planeeringu uuringuruum; Harju maavarade teema- planeeringu uuringuruum; veehaarde sanitaarkaitseala (puurkaev PRK0022623); madalpinge kaablitrassile 1m mõlemale poole kaablit; elektri liitumiskilbile 2m laiuselt kilbi väliskontuurist, veetorustikule 2m mõlemale poole torustikku.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala.
- Arvestada tuleb ka olemasolevate naabermaaüksuste veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega;
- Omapuhasti kuja on 5 m;

Kavandatavana tekib kinnise reoveemahuti kuja.

## 10. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

## 11. Detailplaneeringu elluviimise kava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu elluviimise kava:

- Kokkulepete sõlmimine koostöölastajatega võimalike planeeringu realiseerimiseks vajalike objektide väljaehitamiseks ja üleandmiseks;
- Detailplaneeringu kehtestamine;
- Detailplaneeringu kohane maakorraldustegevus;
- Detailplaneeringuga ettenähtud avalike teede ja tehnovõrkude ning realiseerimiseks vajalike objektide ehitamine ja kasutusloa saamise järgselt üleandmine;
- Hoonete projekteerimine;
- Hoonete ehitamine;
- Hoonete kasutusse võtmine

## **12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljajahitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.