

SISUKORD

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA.....	6
3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED.....	7
3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	8
3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil.....	8
3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala.....	8
3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus.....	8
4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	9
5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	9
6. EHTISTEVAHELISED KUJAD.....	10
6.1. Hoonete tulepüsivusklassid	10
6.2. Tuletõrje välisveevarustus.....	10
7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS.....	11
7.1. Elektrivarustus.....	11
7.2. Veevarustus.....	12
7.3. Kanalisatsioon.....	12
7.4. Küte.....	12
7.5. Side.....	12
8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	12
9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	13
10. SERVITUUTIDE VAJADUS.....	14
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.....	14
12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	16

FOTOTABEL

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	DP 1	M 1: 10 000
2. Tugiplaan	DP 2	M 1: 500
3. Põhijoonis	DP 3	M 1: 1 000
4. Tehnovõrgud	DP 4	M 1: 1 000
4A. Transpordimaa ristprofiil	DP 4A	M 1: 100

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Allika- Mardi II maaüksuse osaline detailplaneering on valminud ALLIK INVEST OÜ tellimisel ja selle koostas K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ ajavahemikul märts 2006 kuni mai 2006.

Detailplaneeringu ülesandeks oli kavandada planeeritava maa- ala hoonestusplaan, tagada antud maa- ala reaalselt parim võimalik elukeskkond ja selle edaspidise pikaajalise ja säästva kasutamise planeerimine. Detailplaneering on antud maa- alal lähemate aastate ehitustegevuse aluseks.

Planeeritav ala suurusega 8,3 ha asub Rapla maakonnas Kohila vallas Vilivere külas, olles põhjapoolne osa Allika- Mardi II 29,5 ha suurusest alast. Planeeritava maa- ala nimetus on „Allika- Mardi II“, kinnistu registreeritud Rapla Maakohtu Kinnistusametis, katastriüksuse number 31701:004:2552, kinnistu number 2478437/ 24784.

Maa- ala plaani koostas OÜ FLORIPAL, töö nr. G-030-2005, tegevuslitsents 477 MA.

Maa- ala ei ole elektrienergiaga varustatud, puuduvad veevarustus ja kanalisatsioonisüsteemid. Maa- alal ei asu maaparandussüsteemi. Maa- ala ei ole hoonestatud, kuid siin asub lagunenud vundament.

Planeeringualal ega ala vahetus läheduses ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Kohila vallale on koostatud üldplaneering. 27. aprillil 2004 võttis Kohila vallavalitsus vastuse otsuse nr. 106 Kohila valla üldplaneeringu algatamine.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kohila Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadest nr. 029/ 05 (Lisa 1 Kohila Vallavalitsuse 04. 10. 2005 korraldusele nr. 528), Kohila valla üldplaneeringu nõuetest, Kohila valla arengukavast aastani 2015, kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja õigusaktidest.

Koostajad

Töö koostasid planeerimise projektijuht Lea Vaher ja arhitekt- planeerija Kaie Enno.

Kohila valla üldiseloostus, arengukava

Kohila vald asub administratiivselt Rapla maakonna põhjaosas, Kohila valla keskuseks on Kohila alev, mille kaugus on Tallinnast 33 km, maakonnakeskusest Raplast ca 20 km. Kohila valla naabriteks on Raplemaal Rapla ja Juuru vald, Harjumaal Kernu, Saue, Saku

ja Kose vald. Kohila valla territooriumil paikneb 23 asustusüksust, neist 2 alevikku ja 20 küla, valla pindala on 230,2 km², valla elanike arv oli seisuga 01.01.2006 6419 elanikku.

Kohila valla arengukava aastani 2015 on dokument, mis määratleb Kohila valla arengu eesmärgid, näitab ressursid ja tegevused, mis tagavad piirkonna säästliku ja jätkusuutliku arengu. Arengukava koostamisel on silmas peetud kaugemat perspektiivi aastani 2015, konkreetse ülesanded on püstitatud aastateks 2004 kuni 2006.

Kohila valla arengukavas on ära toodud moto: KOHILA- VÄÄRTUSTADES ELU.

Lähtuti põhimõttest, et kogu valla arengu keskpunktiks peab olema inimene. Arengukava kirjeldab eesmärgid ja tegevusi parema keskkonna loomisel inimese arenguks.

Kohila vallas on rikkalik ajaloojätk. Valla territooriumil on mitmeid muinsuskaitsealuseid arheoloogiamälestisi. Siin on säilinud ka erinevaid vaatamisväärsusi nagu Vilivere ja Angerja linnus; Hageri kirik ja Apostliku Õigeusu kirik; Rabivere, Vilivere, Tohisoo ja Sutlema mõis.

Asulad on välja kujunenud eri ajajärgudel, Kohila asula arengule pani aluse paberivabriku ja kitsarööpmelise Tallinn- Viljandi raudtee rajamine 19.- 20. sajandi vahetusel.

Tänapäeval mõjutavad valla arengut olulisemad teed Tallinn- Rapla- Türi maantee, Kernu- Kohila- Vaida ühendustee ja Pärnu ning Viljandit Tallinnaga ühendav raudtee. Rahvastikust elab valdav osa (57%) Kohila alevis. Elanike paiknemine maapiirkondades on väga ebahomogeenne, lisaks Kohilale on suuremad keskused Hageri alevik ja Prillimäe alevik. Osa hajakülasid on väga hõreda asustusega, Aespa- Vilivere aianduspiirkond on aga suviti elamiskohaks ca 6000 inimesele.

Tänu aianduspiirkondadele näitab elanike arv vallas kasvutendentsi. Loomulik iive on aga alates 1992. aastast olnud negatiivne. Soolise koosseisu järgi on 48 % elanikkonnast mehi ja 52 % naisi. Tööealiste elanike arv kasvab. Esindatud on 13 rahvust, neist 83 % eestlased, 11 % venelased, ülejäänud rahvusi on alla 2 %. Migratsiooni kujundab valla Tallinna lähedane asukoht, huvi on ühelt poolt linnast maale elama tulla ja teiselt poolt maa kaugematest piirkondadest Tallinna lähedale elama ja tööle tulla. Vallas on märgata liikumist keskuste suunas. Suureneb vallast Tallinna tööle käivate inimeste arv.

Allika- Mardi maaüksuse üldiseloostus

Asukoht

Allika- Mardi II maaüksus asub Rapla maakonnas Kohila vallas Vilivere külas Kohila alevikust lõunas. Planeeritav ala asub Vilivere külas Kiisa- Kohila maantee T- 11245 ääres, Tallinn- Lelle- Pärnu raudteest ca 600 m kaugusel (lähim peatus Vilivere).

Lähimad suuremad alevikud on Prillimäe ja Hageri. Planeeritav maaüksus piirneb viie maaüksusega.

Planeeritava maa- alani pääseb Kiisa- Kohila maanteelt nr. T-11245. Olemasolevad mahasõidud maaüksusele puuduvad.

Olemasolev olukord

Planeeritav Allika- Mardi II maaüksus on ligikaudu 8,3 ha suurune maa- ala, kirde- edela suunas keskmiselt 340 meetrit pikk, kagu- loode suunas on keskmine pikkus 220 meetrit, maa- ala on orienteeritud kirde- edelasuunaliselt. Planeeritav ala piirneb avaliku kasutusega Kiisa- Kohila maanteega.

Rapla Maaparandusbüroo andmetel ei asu maa- alal maaparandussüsteemi. Planeeritava ala lähedal (ca 200 m) voolab Sillasoo oja.

Üle Allika- Mardi II maaüksuse lähevad 10 kV ja 100 kV kõrgepingeliinid (vt. Fototabel fotod nr. 2, 3 ja 6).

Planeeritav maa- ala ei ole hoonestatud, kunagi on siin asunud kivivundamendiga hoone, mis on käesolevaks ajaks hävinud. Lähimad naaberhoonestused asuvad Allika- Mardi maaüksusest ca 30 m kaugusel kirde suunas Hindreku maaüksusel.

Planeeritaval alal asub arheoloogiamälestis Kultusekivi nr. 12049, mis on kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 01.09.1997 määrusega nr. 59 (vt. Fototabel fotod nr. 4 ja 5). Muinsuskaitseamet ei ole nimetatud kultusekivi kohta Kaitsekohustuse teatist koostanud.

Maastik ja looduslik kooslus

Vilivere küla on maastikuliselt Põhja- Eesti lavamaa regiooni osa, reljeef on paiguti tasane, laugjate kõrgendike ja madalate nõgudega.

Piirkond kuulub Põhja- Eesti karstiprovintsi Kohila karstivaldkonda. Ümbruskonna hüdrograafilise võrgu põhiosa moodustavad Soome lahe vesikonna jõed, neist suurim on Keila jõgi mis asub planeeritavast alast linnulennul ca 1300 m kaugusel.

Põhjaveevardud asuvad valdavalt 25- 30 m sügavusel. Põhjavee liikumise suund on üldiselt põhja ja loodesse, Keila jõe ümbruses jõe suunas- seega antud Allika- Mardi maaüksusel ida suunas.

Muldkatte iseloomu järgi kuulub planeeritav maa- ala Habaja mikrorajooni.

Ligikaudu 44 % valla territooriumist on kaetud metsaga, valdav osa metsadest on paepealsed loometsad, ülekaalus on okasmetsad.

Allika- Mardi II maaüksuse lähiümbrus on Keila jõe läheduses sajandite vältel välja kujunenud kultuurmaastik, siinsed põlised metsatükid vahelduvad väikeste talude ja põllumaadega. Mitmekesine loodus pakub sobivaid elupaiku erinevatele taimede, looma- ja linnuliikidele.

Varasematest taluehitistest maa- alal jälgi näha ei ole, kuid I aastatuhandesse e.m.a. dateeritud kultusekivi viitab põlisele asustusele.

Planeeritav maa- ala on olnud pikka aega põllumajanduslikus kasutuses, käesoleval ajal on see võsastuv rohumaa.

Planeeritaval maa- alal on sobiva kasvukoha leidnud mitmesugused rohttaimed. Põõsad ja noored männid kasvavad enamasti gruppides või üksikult (Vt. fotod nr. 1,2,4,6,7, 8). Okaspuudest leidub Allika- Mardi kinnistul üksikuid erivanuselisi mände, lehtpuudest on esindatud mitmed paju liigid.

Sobiva elukoha on leidnud sellised taimed nagu harilik vaarikas, mitmesugused lõikheinalised, harilik raudrohi, üllatuslikult aga ka kanada kuldvits.

Niiskemates kohtades esinevad mitmed samblaliigid.

Arheoloogiamälestis:

Arheoloogiamälestis kultusekivi nr. 12049 on kultuurimälestis (vt. Fotod nr. 4 ja 5). Vastavalt Muinsuskaitseadusele on kinnismälestise kaitseks kehtestatud kaitsevöönd, millele kohaldatakse teatavaid kitsendusi ja milles tehtavad leevendused märgitakse kaitsekohustuse teatisse. Nimetatud kultusekivi kohta ei ole kaitsekohustuse teatist koostatud. Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa- ala mälestise väliskontuurist arvates.

Kaitsevööndis on muinsuskaitseameti loata keelatud:

- 1) maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;
- 2) puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA

Planeeritav maa- ala asub erastatud Allika- Mardi II maaüksusel. Allika- Mardi II maa- ala ümbritsevad kirdest päripäeva liikudes Kiisa- Kohila riigimaantee T- 11245, seejärel 1,5 ha suurune Tõnise maaüksus katastritunnusega 31701:001:1762, siis 11,1 ha suurune Ülemetsa maaüksus katastritunnusega 31701:001:2483, edelas 8,6 ha suurune Allika- Juhani maaüksus katastritunnusega 31701:001:2052, edelas ja läänes 17,7 ha suurune Nõmme kinnistu ja lääne- loode poolseks naabriks on 13,9 ha suurune Lepiku kinnistu katastritunnusega 31701:001:2289.

Planeeritav ala on ca 8,3 ha suurune osa Allika- Mardi II 29,5 ha suurusest kinnistust.

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise viieteistkümneks krundiks- 14 väikeelamumaaks ja eraldi krunditakse tee maa- ala. Olemasoleva Allika-Mardi kinnistu suuruseks jääb ~21,2 ha. Kruntide jaotamisel on lähtutud hoonestuse paigutumisest võimalustest ning määrava tähtsusega olid uue hoonestuse jaoks sobivate paikade leidumine, juurdepääsuteede asukohad, elektriliinide asukohad ja kaitsevööndid,

Kiisa- Kohila riigimaantee kaitsevööndid, arheoloogiamälestise kaitsevöönd, Kohila valla poolt koostatud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks ja Kohila valla üldplaneeringus ära toodud planeerimise ja maakasutuse üldpõhimõtteid.

Kruntideks jaotamisel on arvestatud omaniku soovidega ning Kohila valla poolt koostatud lähteseisukohtadega. Uuteks ehituseks sobivad alad asuvad maa- ala põhja ja kirdeosas, Kiisa- Kohila riigi kõrvalmaantee ääres. Ehitusala kuju on antud lähtuvalt looduslikest piiridest ja ehituskeeldu tekitavatest aladest (arheoloogiamälestise kaitsevöönd, puurkaevu kaitsetsoon, Kiisa- Kohila riigi kõrvalmaantee teekaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd, kõrgepinge õhuliinide kaitsevööndid). Hoonestusalade suurused on ära näidatud Põhijoonisel DP3.

Krundid on tähistatud numbritega, antud aadressid soovituslikud. Kruntidele antakse aadressid/ nimetused katastriüksuste moodustamise käigus. Kruntide suurused on orienteeruvad. Täpsed kruntide suurused antakse uute maaüksuste mõõdistamiste koostamise käigus.

Planeeritavad krundid on:

Krunt nr. 1 Allika- Mardi 1 suurusega 5020 m², elamumaa

Krunt nr. 2 Allika- Mardi 2 suurusega 5090 m², elamumaa

Krunt nr. 3 Allika- Mardi 3 suurusega 5185 m², elamumaa

Krunt nr. 4 Allika- Mardi 4 suurusega 5090 m², elamumaa

Krunt nr. 5 Allika- Mardi 5 suurusega 5515 m², elamumaa

Krunt nr. 6 Allika- Mardi 6 suurusega 5025 m², elamumaa

Krunt nr. 7 Allika- Mardi 7 suurusega 5095 m², elamumaa

Krunt nr. 8 Allika- Mardi 8 suurusega 5010 m², elamumaa

Krunt nr. 9 Allika- Mardi 9 suurusega 6135 m², elamumaa

Krunt nr. 10 Allika- Mardi 10 suurusega 5695 m², elamumaa

Krunt nr. 11 Allika- Mardi 11 suurusega 5415 m², elamumaa

Krunt nr. 12 Allika- Mardi 12 suurusega 6365 m², elamumaa

Krunt nr. 13 Allika- Mardi 13 suurusega 5560 m², elamumaa

Krunt nr. 14 Allika- Mardi 14 suurusega 5365m², elamumaa

Krunt nr. 15 Allika- Mardi tee suurusega 5950 m², liiklusmaa

3. PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUSED

Krundid 1 kuni 14 on planeeritud hoonestada ning neile on määratud ehitusalad. Hoonestusele lisaks määratakse perspektiivsed kommunikatsioonide asukohad ning teede- platside asukohad.

Kõikidele ehitusaladele on antud ehitusõigus. Puurkaevule on lubatud rajada kaevumaja. Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud tabeli kujul, mis on ära toodud Joonisel DP 3.

Hoonete ja rajatiste ning ehitusalale jäävate teede ning kommunikatsioonide täpsustatud asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3. 1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Allika- Mardi II maaüksuse olemasolevaks maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa (M).

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbeks on koos numberkoodi ning tähistusega:

Krundid nr.1 kuni nr. 14 001. Elamumaa E = 100 %

Krunt nr. 15- Allika- Mardi tee 007. Transpordimaa L = 100 %

Planeeritud kruntide sihtotstarbed on kajastatud ehitusõiguse tabelis iga krundi kohta eraldi. Põhiootstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

3. 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud arv krundil on määratud igale ehitusalale vastavalt Kohila vallavalitsuse lähteseisukohtadele.

Allika- Mardi 1 kuni 14 1 elamu ja kuni 2 abihoonet

Allika- Mardi tee- hoonestamine ei ole lubatud

Allika- Mardi olemasolev krunt- lubatud rajada puurkaevule kaevumaja- 1 ehitis

3. 3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala

Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on määratud igal krundil eraldi lähtuvalt olemasolevast ning planeeritavast olukorrast.

Allika- Mardi 1 kuni 14 200 m² + 100 m²

Allika- Mardi tee- hoonestamine ei ole lubatud

Allika- Mardi olemasolev krunt- lubatud rajada puurkaevule kaevumaja maksimaalsete mõõtudega 3 x 5 m², kõrgus kuni 3,5 m.

3. 4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus olemasolevast maapinnast) iga krundi ja hoone puhul eraldi vastavalt hoone kasutusele ning tulepüsivusklassile- kuni 9 meetrit ja elamutel maksimaalne korruselisis- 2 korrust.

Maksimaalne lubatud kõrgus on antud sõltuvalt hoone tulepüsivusklassist, olemasolevast situatsioonist ja hoonete või nende asukoha iseloomust. Kaevumaja lubatud maksimaalne kõrgus on 5 meetrit.

4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala ei haara olemasolevaid üldkasutatavaid maanteid ja tänavaid, maa- ala piirneb riigi kõrvalmaanteega, Kiisa- Kohila maanteega T- 11245. Juurdepääsuks on planeeritavale maa- alale kirde suunast kruuskattega Kiisa- Kohila maantee.

Planeeritava maa- ala kruntimise käigus moodustatakse avaliku kasutusega teele eraldi osaliselt 12 meetri laiune ja osaliselt 9,4 m laiune maaüksus (tee maa- ala) suurusega 6000 m². Uute teede asukoht on märgitud kaartidele DP3 ja DP4. Uute teede projekteerimisel vastavalt EVS 843: 2003 nõuetele on aluseks võetud rahuldav lähtetase kõrvaltänava teenindustase (E) maksimaalse sõidukiirusega kuni 30 km/ h, tee ja harutee projekteeritakse kõrvaltänavana. Kõrvaltänaval lõige 2-2 on punaste joonte vahelise kauguse projekteerimisel aluseks võetud erandlik lähtetase vastavalt kokkuleppele Kohila vallavalitsusega, arvestades uue ala väga madalat prognoositavat kasutust (max kuni 60 autot päevas) ning perspektiivsete tehnovõrkude vähesust (ainult veetrass ning elektrikaabel).

Kuna uus planeeritav teela on eratee avalikuks kasutamiseks, siis oleks vajalik määrata vastavalt Teeseaduse § 4 tee avalik kasutus või anda tee üle Kohila valla omandisse.

Uued rajatavad kruntideni nr. 1 kuni 14 viivad teeosad on kavandatud ehitada kruuskattega, krundisisesed teed kivi- või kruuskattega. Uute teeosade asukohad on ära märgitud kaardil ja kooskõlastatud teaaluse maa omanikuga.

Tegevused teel ja teekaitsevööndis järgida Teeseaduse § 36 sätteid. Liikumine toimub eramaal vastavalt asjaõigusseadusele (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26-28, 355; 57, 976; 1996, 45, 848; 51, 967; 1997, 52, 833; 1998, 12, 152; 30, 409).

Parkimine on maa- alal lahendatud igal krundil eraldi. Igale krundile on arvestatud 2 parkimiskohta. Kruntidele ei ole ette nähtud parkimist veoautodele.

5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt ei leidu krundil haljastuslikust seisukohast väärtuslikke puid- põõsaid, siinsed männid ja pajud on levinud isekülvi ja maa- aluse juurestiku kaudu. Võimalusel soovitame säilitada ilusamad noored männid.

Haljastuse täiendamisel on ette nähtud iga neljase hoonete grupi järel rajada kõrghaljastusega alad pika hooneterea tekkimise vältimiseks, soovitame kasutada kodumaiseid puuliike, mis sobivad siinsesse looduslikku keskkonda (harilik mänd, arukask, harilik tamm, harilik pärn, hekitaimeks harilik kuusk jt).

Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel. Uut kõrghaljastust mitte rajada kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse.

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruses nr. 315 ära toodud Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

6. 1. Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on:

- elamukruntidel- TP3

Kruntidele rajatava hoonestuse nõrgimad tulepüsivusklassid on antud vastavalt sinna planeeritud hoonestuse iseloomule. Arvestatud on ehitise kasutusviisi, vajalikku korruste pindala, korruste arvu ja ehitise kõrgusust, selles viibivate või töötavate inimeste arvu, eripõlemiskoormust, ehitises toimuva tegevuse tuleohtlikkust.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemal kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseksiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nendevaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevaheliste minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada hoonete ja maapealsete rajatiste püstitamist on tähistatud ehituskeelualadena. Ehituskeelualad on määratud lähtudes ehitamiseks sobimatutest aladest ning tuleohutuskujadest.

6. 2. Tuletõrje välisveevarustus

Tuletõrje välisveevarustus tuleb üldjuhul rajada kõikidele hoonestatud kinnistutele. Tuletõrje välisveevarustust ei pea rajama kuni kahe korruselise hoonestusega aedlinnades ja –linnaosades, kus ei ole ühisveevärki. Sel puhul tuletõrjevesi saadakse veemahutitest, looduslikust veekogust või organiseeritakse vee juurdevedu päästetehnika abil.

Vastavalt projekteerimismäärustele on hajaasustusega piirkonna ühepereelamute arvutuslik vooluhulk välistuletõrjeks 5 liitrit/ sekundis. Tulekahjude üheaegsus kuni 30 000 elanikuga piirkonnas- 1 tund. Tulekahju arvutuslik kestus kuni 2 korruseliste hoonetega piirkonnas kuni 2 tundi. Seega vajalik vee kogus kokku 36 m³. Allika- Mardi sisetee lõppu platsile paigutatakse kaks 20 m³ mahutavusega tuletõrjevee mahutit.

Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Lääne- Eesti Päästkeskuse Raplamaa Päästeosakonnas.

Lisaks mahutitest võetavale veele saab tuletõrjeautode tarvis vett võtta lisaks Vilivere mõisa vesiveski vastast üle tee Möldri maaüksusel (31701:004:1271) asuvast olemasolevast veevõtukohast (asukoht ära märgitud kaardil DP1 Situatsiooniskeem). Planeeritava Allika- Mardi II kinnistu olemasolev ja planeeritav hoonestus jääb veevõtukohast mööda teid sõites ca 2 km kaugusele.

Veevõtukohad tuleb ette valmistada vastavalt nõuetele ja tähistada vastava märgistusega.

Hoonete projektides täpsustada vastavalt hoonetele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib Lääne- Eesti Päästkeskuse Raplamaa päästeosakonna spetsialist ehitusprojekti läbivaatamise käigus. Krundisisesed teed rajatakse nii, et seal on võimalik sõita ka päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes. Päästeautode ümberpööramiseks on projekteeritud harutee lõppu tihendatud kruuskattega plats (R= 12 meetrit).

Täiendavalt on soovitatav hoonete välisseintele paigaldada pulberkustutid. Tulekustutussüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Lääne- Eesti Päästkeskuse järelevalveteenistuse spetsialistiga.

7. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud täiendavatele tingimustele. Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

7.1. Elektrivarustus

Planeeritaval maa- alal puudub elektrivarustus.

Planeeringu koostamise käigus taotleti tehnilised tingimused nr. 76213, väljastatud Eesti Energia AS jaotusvõrgu Rapla- Järva piirkonnast 27. 12. 2005.

Elektriga varustatakse Allika- Mardi II maaüksus Kohila Toitealajaama Nõela Toitefiidri baasil. Soovitud peakaitsme suuruseks on 3 x 16 A.

Kruntidesisene elektri välisvõrk rajatakse kaabelliinidega. Kruntide piiridele paigaldatakse liitumiskilbid, üks kilp kahele elamule. Kruntide välisvalgustus tuleb planeeritavatele kruntidele paigaldada kaabelliinidega. Kruntide elektrienergiaga varustamiseks on vajalik AS- le Eesti Energia esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu peale detailplaneeringu kehtestamist.

7. 2. Veevarustus

Vett vajatakse põhiliselt olmevajadusteks.

Planeeritaval maa- alal ei ole puurkaevu, kuid see kavandatakse rajada. Vilivere külas ja selle lähemasse ümbrusesse on olemas ca 160 puurkaevu sügavusega 15- 25 m. Piirkonnas on liivsavist moreeni paksus 5- 10 meetrit. Puurkaev hakkab veega varustama kogu planeeritava ala hooneid.

Puurkaevude asukoht täpsustatakse puurkaevu rajamisel, kuid jälgida tuleb 50 meetrise kaitsetsooni olemasolu.

Sadeveed kanaliseeritakse maa- ala iga krundi piires haljasaladel.

7. 3. Kanalisatsioon

Heitvete kanaliseerimine lahendatud planeeritavate 5- 10 m³ kogumiskaevudega igal krundil eraldi. Täpsed kanalisatsiooniehitiste asukohad ja tehnilised lahendused nähakse ette hoonete ehitusprojektides.

7. 4. Küte

Hooneid köetakse lokaalsest katlamajast või ahjudega. Võimalik on kasutada ka elektrikütet. Kütteliigi valimisel juhendada keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ning keskkonnasäästlikest kütustest.

7. 5. Side

Maa- alal puudub sidevarustus raadiotelefoniga. Allika- Mardi maaüksuse planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal tõenäoliselt otstarbekas lahendada raadiolahendusena. Selle piirkonna klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda RAS1000 ja/ või RDSL raadiotelefoni- ja andmesidesüsteemidega, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust ning milleks soovi korral esitada vastav taotlus Elion Ettevõtte AS esindusele.

Kaasaegse ning rahuldava kiirusega interneti- ühenduse saavutamiseks on perspektiivis soovitatav liituda Elion Ettevõtte AS Televõrkudega.

8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Seoses hoonete rajamise ja kasutuselevõttuga nähakse vajalike muutuste tegemiseks ja olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- vee- ja kanalisatsioonirajatised
- prügi sorteerimine, ladustamine ja –vedu
- juurdepääsuteede rajamine

Joogivee saamiseks on Allika- Mardi II maaüksusel kavas ehitada puurkaev. Kaevu inspekteerimiseks ja vajalike dokumentide vormistamiseks tuleb omanikul pöörduda OÜ Eesti Geoloogiakeskuse (asukoht: Kadaka tee 82, Tallinn, tel. 6720087). Joogivett on kavas kasutada kõikide kinnistute tarbeks, puurkaevu kaitsetsoon on R= 50 m.

Olemasolev Kiisa- Kohila riigi kõrvalmaantee on kruuskattega avaliku kasutusega tee, tee kaitsetsoon on 50 m, sanitaarkaitsevöönd 60 m.

Antud piirkonna prügimajandus on Kohila valla poolt organiseeritud vastavalt olemasolevatele võimalustele. Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks on vajalik paigaldada konteinerid ning jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga (aprilli 2004 seisuga on Kohila vallas luba tegutseda kahel ettevõttel: RESK, aadressiga Rapla Sauna 2 tel 4890200 ja RAGN- SELLS Eesti AS, aadressiga Tallinn, Suur- Sõjamäe 50, tel 5064102, 6060440).

Erinevad jäätmed (klaas, papp, paber, plast jne.) on vajalik sorteerida.

Ohtlike jäätmete (patareid, akud, päevavalguslambid, värvide ja lakkide jäätmed jne.) üleandmiseks on Raplemaal vastavad ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid.

Arvestades eelpool toodud soovitusi, muudab maa kasutamine olemasolevat keskkonnaolukorda märgatavalt paremuse poole.

Planeeritud arendustegevus soodustab Allika- Mardi II maaüksuse taas kasutusele võtmist ja hooldamist vastavuses säästva arengu põhimõtetele, samuti toetab arendustegevus Kohila valla arengukavas aastani 2015 ära toodud tulevikuvisioni, kus võtmesõnadeks on Kohila- väärtustades elu.

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Elamuehitus

Kohila valda ehitatavate elamute rajamine toimub vastavalt koostatud ehitusprojektile.

Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted.

Elamute projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms).

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale:

- Maksimaalne hoonete arv ehitusalal- kokku 3 hoonet: 1 elamut ja 2 abihoonet
- Hoonete fassaadilahenduses kasutada looduslike materjale
- Hoonete maksimaalne korruselisus 2 korrust
- Hoonete katusekalded 30°- 50°
- Katuse harjasuund vaba
- Hoonestus ei tohi olla kõikidel kruntidel ühesuunaline, hoonestus peab 4 krundi kaupa moodustama visuaalse grupi

- Ühes hoonetegrupis ei tohi olla kõik hooned (ka elamud) ühel joonel ja ühesuguse harja suunaga

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted liiniservituutide kohta.

Kuna rajatav juurdepääsutee klassifitseeritakse Teeseaduse alusel erateeks ja tee on mõeldud avalikuks kasutamiseks (kasutatakse mitmete kinnistuomanike poolt), siis on vajalik Kohila vallavalitsuse ning eratee omaniku vahel sõlmida leping eratee avalikuks kasutamiseks. Antud lepinguga nimetatakse teehoiu korraldamise eest vastutav isik kohaliku omavalitsuse huvidest lähtuvalt. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandja.

Kui omavalitsus ei soovi teed avalikku kasutusse, siis on vajalik sõlmida erinevate kinnistuomanike vahel teeservituudi leping vastavalt Asjaõigusseaduse §186 (3) ja §187.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

11.1. Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevus

Kaasaegne elu nõuab kaitset pakkuvate, kurjategijate rünnete vastu vastupidavate hoonete kavandamist. Tuleb küll tõdeda, et täielikku turvalisust pole võimalik luua, kuid vähendada saab kuriteo toimepanekut soodustavaid asjaolusid.

Selleks et luua konkreetsetes paigas olukorrast võimalikult täpne ettekujutus ja selgitada juba enne otsuste langetamist probleemide põhjusi, peaksid arhitekt, projekteerija ja hoonete haldaja tegema koostööd elanike ja omavalitsustega.

Kõige tavalisemad on vargused mootorsõidukitest, vandalism ja sissemurdmised.

Kuritegevus jaotub piirkonniti ja elanikerühmade kaupa ebaühtlaselt, olles koondunud rohkem linnadesse, eriti suurtesse asumitesse. Suure osa kuritegudest panevad toime noored. **Kohila vald on vähese kuritegevusega piirkond.**

Hoonete kaitstus ja kuritegevus

Kuriteo toimepanekuks on väidetavalt vaja suutlikkust, võimalust ja motivatsiooni. Hoone turvalisus vähendab sissetungija võimalusi ja suutlikkust kuritegu toime panna ning peaks vähendama ka kurjategija motivatsiooni.

Kuritegevuse ümberpaiknemine

Juhusliku sissemurdjad ei ole sobivat objekti otsides järjekindlad ning liiguvad kergesti edasi. Kui väljavalitud elamusse sissemurdmine on seotud takistusega, ründavad nad

mõnda teist objekti. Murdvargad peavad kõige suuremaks ohuks hoone jälgitavust või juhuslike pealtnägijate võimalikkust.

Tavaettekujutused kuritegevuse ärahoidmisest

Kuritegevuse ärahoidmise tavakäsituses pööratakse vähe tähelepanu põhjustele. Hulk võtmeid, fonolukud, turvakaamerad, häiresüsteemid, valvekoerad ja valehäireid andvad sireenid- kõik see piirab inimese liikumisvabadust ning ahistab moraalselt. Kõigele lisaks võib sissemurdmisvastane atribuutika sattuda vastuollu ka tuleohutusnõuetega.

Elukeskkonna kujundamine ja kuritegevuse ohjeldamine

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohalike omavalitsuste, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

11. 2. Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks

Alljärgnevalt kirjeldatakse kuut põhimõtet, mida peaksid arvestama nii arhitektid, disainerid, projekteerijad kui ka hoonete haldajad.

Jälgitavus. Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid, mis kurjategijaid heidutab.

Pole oluline, kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

Naabruskonnad. Ala jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab, et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

Avalikud alad ja eravaldused. Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste täpse eristamise vajadusele.

Varjumiskohad. Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimaliku varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

Abinõude kompleksuse põhimõte. Viienda põhimõtte järgi tuleb turvalisus tagada mitmesuguste abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgsest läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikku jälgitavust ja kaitstust.

Koostööpõhimõte. Koostööd tuleb teha nii elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt. Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Esmalt tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult. Määravad on ehituslikud üksikasjad: kui teostatavad need on ning kas nendega ei kaasne hilisemaid probleeme.

KOKKUVÕTE

Turvanõudeid arvestaval projektil on oma osa kuritegude ärahoidmisel, kuid arvestada tuleb ka niisuguste asjaoludega nagu tööpuudus, vaesus, sotsiaalsed pinged ja elamute halb hooldamine.

Antud detailplaneeringu koostamisel- hoonestusealade ja haljastuse paigutamisel on arvestatud turvanõuetega. Kuna antud piirkond on väga vähese liiklusintensiivsusega ja püsielanikkonnaga hoonestusalad on hajutatud, on oluline, et ala oleks pideva valve all. Samas ei sobi antud alale rajada kõrgeid aia- ning väravarajatisi. Soovitav on käsitletaval alal kasutada videovalvesüsteeme ja naabrivalvet.

12. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

1. Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruses nr. 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
2. Tehnovõrkude ja –rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguseaduse § 158 sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.
3. Muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused
4. Looduskaitseadusest tulenevad kitsendused
5. Veeseadusest tulenevad kitsendused.
6. Teeseadusest tulenevad kitsendused.

Koostasid:

Lea Vaher
planeerimise projektijuht

Kaie Enno
arhitekt- planeerija