VALTU PROJEKT OÜ
Metsaääre tn 9, Kaerepere, Rapla maakond 79520
Tel 50 86 948, tonis.kurisoo@gmail.com
Äriregistri kood 10167095
MTR nr. EP 10167095-0001

Töö nr.	23-12
Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Kohila Vallavalitsus
Huvitatud isik	Liivamäe Kodu OÜ



LIIVAMÄE (31701:004:0388) MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING ROOTSI KÜLAS KOHILA VALLAS RAPLA MAAKONNAS

Detailplaneeringu koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja	T. Kurisoo
Arhitekt (vastutav spetsialist)	P. Kivi
Projekteerija	Ü. Krais

Kaerepere 2025

DOKUMENTIDE NIMEKIRI

I TEKSTILINE OSA

I-I SELETUSKIRI

II JOONISED

DP-1 Situatsiooniskeem
DP-2 Tugiplaan
DP-3 Põhijoonis
DP-4 Krundijaotusplaan
DP-5 Tehnovõrkude plaan
DP-6 Tee maa-ala lõiked
DP-7 Illustratiivne joonis 1
DP-8 Illustratiivne joonis 2

III LISAD

III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Kohila Vallavalitsuse korraldus 10.06.24 nr 2-2/158 “Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.
2. Ametlikud teadaanded nr 2273390 26.06.2024.
3. Teade DP algatamisest ajalehes Kohila valla ajaleht 27.06.2024.
4. Piiranguala ID 578865 (Uue-Liivamäe), väljavõte Maa- ja Ruumiameti andmebaasist.
5. Huvitatud isiku ja Kohila vallavalitsuse vahel on sõlmitud 21.02.2024 haldusleping nr 7-1/18 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmiseks.
6. Kohila Vallavalitsuse korraldus 09.02.26 nr 2-2/49 “Liivamäe detailplaneeringu vastuvõtmine”.

III-II TEHNILISED TINGIMUSED

1. OÜ Kohila Maja poolt väljastatud „Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused Liivamäe detailplaneeringu ehitusprojekti koostamiseks” 01.07.2024.
2. Elektrilevi poolt 11.02.2025. a. koostatud ”Tehnilised tingimused nr 489302”.
3. Telia Eesti AS poolt 28.02.2025.a. väljastatud “Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39494701”.
4. ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: TT4318.

III-III SEISUKOHAD, ARVAMUSED JA KOOSKÕLASTUSED

Algatamise-eelsed seisukohad, arvamused ja kooskõlastused

1. KSH eelhinnang Liivamäe DP (koostaja Andres Tõnisson) 08.03.2024
2. Keskkonnameti kiri “Seisukoht Liivamäe kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta” 07.05.2024 nr 6-5/24/8133-2;
3. Edelaraudtee kiri “Seisukohad algatamisel olevale Liivamäe kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringule” 16.05.2024 nr EDI-V-2024-54
4. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti (TTJA) kiri “Seisukohtade edastamine Kohila vallas, Rootsi külas, Liivamäe ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisele” 17.05.2024 nr 16-6/24-05485-002
5. Transpordiameti kiri “Seisukohtade väljastamine Rootsi küla Liivamäe ja lähiala maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks” 26.06.2024 nr 7.2-2/24/9195-2
6. Kohila Maja OÜ vastus 08.05.2025
7. Edelaraudtee arvamus KK_12-05-2025 Nr EDI-V-2025-46
8. Transpordiameti kiri 21.05.2025 nr7.2-2/25/9195-2
9. Päästeameti kooskõlastus 28.05.2025 nr 7.2-3.4/2593-1
10. Kohila Vallavalitsus (keskkonnanõunik) kiri märkuste lahendamiseks
11. Telia Eesti AS kooskõlastus nr 39855497 01.09.2025
12. Elektrilevi kooskõlastus nr 8013777835 05.09.2025
13. Transpordiameti kooskõlastus kiri nr 7.2-2/25/9195-8 03.09.2025
14. OÜ Kohila Maja kooskõlastus (e-kiri) 17.11.2025
15. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) kooskõlastus KK4951 08.09.2025

Arvamuste, seisukohtade ja kooskõlastuste koondtabel

III- IV FOTOD

III-V GEODEETILINE ARUANNE

1. Geodeesia 24 OÜ poolt koostatud poolt koostatud “Topo geodeetiline uuring” töö nr 6255-22 (12.05.2022) ja 9488-24 (09.08.2024).

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....8
6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud....8
7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine....9
8 Kavandatav tegevus....9
8.1 Üldosa, Kohila valla üldplaneering....9
8.2 Krundijaotus....11
8.3 Nõuded hoonestusalale....13
8.4 Krundi ehitusõigus....14
8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele....16
8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded....17
8.7 Võrdlus Kohila valla üldplaneeringuga....17
8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted....18
8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa....19
8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised....20
8.10.1 Veevarustus....20
8.10.2 Tulekustutusvesi....21
8.10.3 Kanalisatsioon....21
8.10.4 Sademeveed....22
8.10.5 Soojavarustus....22
8.10.6 Elektrivarustus....22
8.10.7 Telekommunikatsioon....23
8.10.8 Trasside kaitsevööndid....23
8.11 Kaitstavad objektid....24
8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud....24
8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded....24
8.12.2 Haljastus ja heakord....25
8.12.3 Jäätmemajandus....26
8.12.4 Vertikaalplaneering....26
8.13 Elukeskkonna parendamise põhimõte....26
8.14 Inimeste heaolu ja tervis....27
8.15 Maastikuilme....27
8.16 Tuleohutuse tagamine....27
8.17 Servituutide seadmise vajadus....28
8.18 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine....29
8.19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine....29
9 Nõuded ehitusprojektidele....30
10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks....30

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Huvitatud isiku OÜ Liivamäe Kodu (ärireg nr 16432374) avaldus detailplaneeringu algatamiseks;
- Huvitatud isiku ja Kohila vallavalitsuse vahel on sõlmitud 21.02.2024 haldusleping nr 7-1118 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmiseks;
- Kohila Vallavalitsuse korraldus 10.06.24 nr 2-2/158 “Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”;
- Kohila valla endine üldplaneering (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86;
- Kohila valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud, Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega otsusega nr 40;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Ehitusseadustik;
- Looduskaitseseadus, vastu võetud 21.04.2004 (redaktsioon 16.07.2023);
- Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019 (redaktsioon 01.07.2023);
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- 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 tuleohutusenõuded”;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 22.01.2024);
- 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”;
- KSH eelhinnang Liivamäe DP (koostaja Andres Tõnisson) 08.03.2024;
- Keskkonnameti kiri “Seisukoht Liivamäe kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta” 07.05.2024 nr 6-5/24/8133-2;
- Edelaraudtee kiri “Seisukohad algatamisel olevale Liivamäe kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringule” 16.05.2024 nr EDI-V-2024-54;
- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti (TTJA) kiri “Seisukohtade edastamine Kohila vallas, Rootsi külas, Liivamäe ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisele” 17.05.2024 nr 16-6/24-05485-002;
- Transpordiameti kiri “Seisukohtade väljastamine Rootsi küla Liivamäe ja lähiala maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks” 26.06.2024 nr 7.2-2/24/9195-2;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad.

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud OÜ Geodeesia 24

(litsentsid: 751 MA, EEG000265, reg nr 12135099) poolt 12.05.2022 koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr.6255-22), mida täiendati planeeringu maa-ala laiendamise tõttu 09.08.2024 (töö nr 9488-24).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kohila Vallavalitsus.

Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas kinnistu omanik OÜ Liivamäe Kodu eesmärgiga sätestada tingimused kuni 16 üksikelamust koosneva asumi rajamiseks.

Detailplaneeringuga määratakse:

- Kuni 16 üksikelamumaa hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoone suurimad lubatud ehitusalune pind, hoonete korruselisus ja suurim lubatud kõrgus); ehitise olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad;
- Tänava maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; kruntidele pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal;
- Kavandatakse elamuala kergliiklustee lahendamine Kohila alevi suunal, mis on seotud raudtee turvalise ületuskoha rajamisega;
- Nähakse ette nõuetekohaste tulekustutusveevõtukohtade rajamine ja liitumine Kohila alevi ÜVK-trassidega.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Liivamäe maaüksus on hoonestamata maatulundusmaa vahetult 20127 Aandu kõrvalmaantee ääres. Kinnistu pikem külg on paralleelne teega, ligikaudsed mõõdud 390 x 170 m. Kinnistu suuruseks on 67 371 m² (Maa-ja Ruumiameti andmetel 06.04.2024 on pindala ebatäpne). Kinnistust 47 819 m² on kirjeldatud kui haritavat maad, 19 552 m² loodusliku rohumaad. Umbes veerandi ulatuses katab edelapoolses osas kinnistut metsanoorendik, ülejäänud maa on lage rohumaa, mis on olnud kasutuses karjamaana. Mahasõidud 20127 Aandu kõrvalmaanteelt puuduvad.

Kinnistut läbivad idapoolses osas (Kohila alevi pool) kõrgepinge õhuliin (35-110 kV Kohila – Rapla), keskpinge õhuliinid (1-20 kV Järlepa:Koh, 1-20 kV Pahkla:Koh) ja madalpinge õhuliin 1 kV Liivamäe.

Planeeringuala vahetus naabruses teisel pool raudteed, asub Kohila alev. Raudtee, mis paikneb Liivamäe kinnistu Kohila poolsest piirist ligikaudu 140 meetri kaugusel, on määratud tihe- ja hajaasustuse piiriks. Lõuna pool on üksikud majapidamised, põhja pool Kohila alevi tiheasustusala üksikelamute piirkond. Kohila keskuseni on ligikaudu 1,9 km.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Rootsi küla paikneb Kohila alevist lõuna suunas. See on traditsiooniline küla hajaasustuses, majapidamised on valdavalt rajatud endistesse talukohtadesse, enamus neist Aandu tee ääres. 2025 aasta seisuga on püsielanike arv 41. Hooned on valdavalt kõrgete viilkatustega, maapiirkonnale omaselt on õuealadel mitmeid abihooneid.

Planeeritavast kinnistust loodesuunas on lage ala kasutuses hobuste koplina, pisut kaugemal ka Kohila Tall OÜ tallid ja harjutusväljakud, kus pakutakse võimalust tegeleda ratsaspordiga.

Teisel pool Aandu teed kohakuti Liivamäe kinnistuga on Kungla talu, mis tegeleb ettevõtlusega (MR Rasketehika OÜ, tegevusalad seotud transpordi- ja ehitustegevusega).

Lähimateks majapidamisteks on veel Vana-Liivamäe, Põlma ja Uuehansu.

Kuna planeeringu lähteülesandes on nõutav lahendada ka kergliiklustee rajamine Kohila alevi tänavavõrguni ning ala ühendada Kohila alevi ühisvee- ja kanalisatsioonitaristuga, on lähialana määretletud ligikaudu 340 m pikkune ja 45 m laiune ala mööda Aandu teed alevi suunas kuni Kohila Maja OÜ poolt määratud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumiskaevudeni. Planeeritava ala suuruseks on 83 314 m², millest Liivamäe kinnistu on 67 371 m² ehk 80%.

Visuaalset eraldab raudtee maa- ja alevimiljööd. Seda rõhutab ka raudtee Aandu poolsel küljel kasvav kõrgete kuuskede rida. Raudteest ida poole jäävad Kohila alevi tiheasustusala üksikelamute krundid, elamud on ehitatud varasematel aastatel ning on küllaltki erinäolised, erinevad arhitektuurilt ja suuruselt. Elamud on nii ühe- kui ka kahekorruselised, lamekatuste kui ka erineva kaldega viilkatustega, kasutatud on erinevat fassaadiviimistlust. Aandu tee on piiriks elamute ja lageda põllumaa vahel. Pisut kaugemal Viljandi mnt ääres üle põllu on viimastel aastatel arendatud Pukamäe küla ligi 25 üksikelamuga ja mõne ridaelamuga, kruntide suurused on vahemikus 1500…2000 m².

Olemasoleva raudteeületuskoha nähtavus on jalakäijale mõlemas suunas hea. Lubatud sõidukiirus Liivamäe arenguala kohal Aandu teel on 90 km/h. ~85 m enne raudteeületuskohta on paigaldatud liiklusmärk 571 “Asula” (osutusmärk), ~210 m enne raudteeületuskohta on paigaldatud liiklusmärk 351 “Suurim kiirus 70” (keelumärk).

Planeeringualaga külgnevad maaüksused:

- kagust 20127 Aandu tee (31701.004:2106) transpordimaa 100%;

- edelast Põlma (31701:004:1931) maatulundusmaa 100%;

- loodest Männiplatsi (31701:004:0340) maatulundusmaa 100%;
  Männi (31701:004:0339) maatulundusmaa 100%;

- kirdest Uue-Liivamäe (31701:004:0389) hoonestamata maatulundusmaa 100% ning sellega seotud Vana-Liivamäe (31701:004:0160) elamumaa 100%.

Aandu suunal Põlma kinnistu kohal on tee ääres eraldatud 3 m laiune transpordimaa maatükk 20127 Aandu tee L1 (31701:001:1534) arvatavalt perspektiivse kergliiklustee rajamiseks. Liivamäe kinnistu kohal sarnane maariba puudub.

Teisel pool 20127 Aandu teed on planeeritava maatükiga kohakuti:

- Kungla (31701:001:1539) elamu maa 100%, mille hoonestus (vanem abihoone) ulatub peaaegu Aandu teeni;
- Teedevahe (31701:004:0115) maatulundusmaa 100%.

Kohila alevi suunal on seoses kergliiklustee ja kommunikatsioonide rajamisega planeeringualasse haaratud:

- Tallinn-Lelle-Pärnu 33,3-40,7 km (31701:004:0019 transpordimaa 100%;

- Kuusiku jalgtee (31701:001:1214) transpordimaa 100%;

- 20127 Aandu tee (31701.004:2105) transpordimaa 100%
  (vee- ja kanalisatsioonitorustiku läbiviimiseks);

- Aandu kergtee L1 (31701:001:1348) transpordimaa 100%
  (vee- ja kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks).

Teisel pool raudteed külgnevad planeeringualaga:
- Lepa tn 14 (31801:022:0003) elamumaa 100%;
- Lepa tänav (31801:022:0041) transpordimaa 100%.

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi kehtivaid detailplaneeringu alal järgmised kitsendused:

Elektriliinidega ja - kaablitega seotud kitsendused:
- 1-20 kV elektriõhuliini kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 10 m;
- 35-110 kV elektriõhuliini kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 25 m;
- kuni 1 kV elektriõhuliini kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 2 m;
- 1-20 kV elektri maakaabli kaitsevöönd mõlemale poole1 m;
- kuni 1kV elektri maakaabli kaitsevöönd mõlemale poole 1 m.

Sidekaablitega seotud kitsendused:

- ELA SA kaabli kaitsevöönd mõlemale poole 1 m;
- Edelaraudtee sidekaabli kaitsevöönd mõlemale poole 1 m.

Transpordiga seotud kitsendused:

- 20127 Aandu tee (riigi kõrvalmaantee) teekaitsevöönd 30 m;
- raudtee kaitsevöönd 30 m.

Liivamäe kinnistu paikneb Harjumaa (Rapla- ja Pärnumaa) maavarade teemaplaneeringu uuringuruumis.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Liivamäe kinnistu kohta varasemad kehtestatud detailplaneeringud puuduvad.

Käesolev detailplaneering algatati Kohila Vallavalitsuse korraldusega 10.06.24 nr 2-2/158 “Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu algatamise ajal oli Kohila valla uus üldplaneering üksnes vastu võetud (Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 a. otsusega nr 27) ning kehtivaks üldplaneeringuks oli 2006 aastal kehtestatud üldplaneering, mille järgi oleks käesolevat planeeringut menetletud üldplaneeringut muutvana.

Kohila valla **uus üldplaneering kehtestati 28.11.2024 otsusega nr 40.**

Uue üldplaneeringu järgi Liivamäe maaüksuse detailplaneering pole enam üldplaneeringut muutev.

Üldplaneering näeb ala ette väljaspool tiheasustusala oleva kompaktse hoonestusega elamute arengualana.

Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast:

Rootsi arenguala – lubatud minimaalsed krundisuurused on 2500 m^2. Arenguala ehitusõiguse tingimuseks on ala sidumine ruumiliselt Kohila tiheasustusalaga sh ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkudega ühendamine ja ohutu raudteeülekäigu kavandamine. Arendaja peab oma kulul välja ehitama vajalikud vee- ja ühiskanalisatsioonivõrgud ja teedetaristu.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu algatamise korralduses (Kohila Vallavalitsuse 10.06.2024 nr 2-2/158) „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“) on märgitud järgmist:

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS§ 6 lõikes 1 nimetatute hulka, tuleb välja selgitada, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 alus el tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhinnang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Samuti kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punkti 22 muu tegevuse alla.

KSH eelhinnang koostati keskkonnaekspert Andres Tõnissoni poolt 08.03.2024 (vt. dp. lisamaterjalid). KSH koostati ajal, mil uus üldplaneering veel kehtestatud ei olnud (vt.eelmine punkt) ning KSH koostaja on kirjeldanud detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana ning toonud sellele ka mitmeid põhjendusi.

Keskkonnaameti seisukoht 07.05.2024 nr 6-5/24/8133-2:

EELIS-e andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Keskkonnaamet viitab vajadusele arvestada KSH eelhinnangu järelduste ja keskkonnakaitseliste meetmetega.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa, Kohila valla üldplaneering

Kohila valla **uus üldplaneering kehtestati 28.11.2024 otsusega nr 40**, seetõttu on tegemist värske ja asjakohase Kohila valla arengudokumendiga.

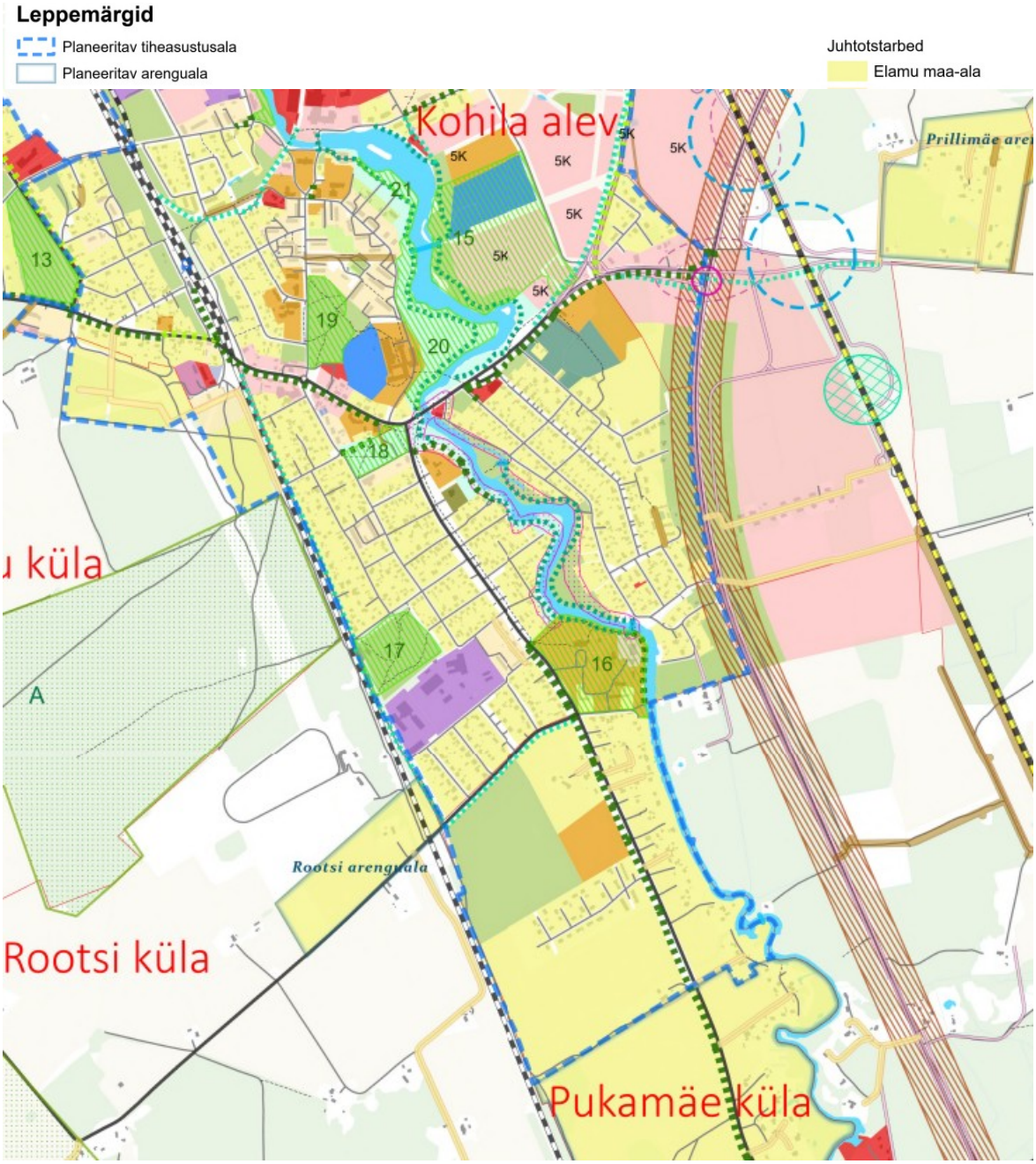
Üldplaneeringu kohaselt paikneb Liivamäe kinnistu hajaasustuses, piirkond määratletud kui Rootsi arenguala.

Rapla maakonnaplaneeringu (2018) asustuse suunamise kaardi kohaselt paikneb Liivamäe kinnistu väärtusliku põllumaa alal, kus suuremat ehitustegevust ette ei nähta. Kohila valla üdplaneeringuga vähendati väärtusliku põllumaa ala ja sellega jäi sealt välja ka Liivamäe kinnistu.

Liivamäe maaüksuse omaniku Liivamäe Kodu OÜ sooviks on planeerida alale üksikelamute asum, soovitud üksikelamute arv on 16.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus järgib põhimõtteid, mille järgi peavad rajatavad elamuasumid olema keskuses olevast teenindus- ja kaubandusasutustest, samuti koolidest-lasteaedadest mõistliku jalgteekonna kaugusel. Samuti on oluline liitumisvõimalus Kohila alevi ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga, elektri- ja sideliinide lähedus ning olemasoleva teedevõrgu olemasolu. Käesolev planeering seobki ala ruumiliselt Kohila alevi tiheasustusalaga (planeeritud kergtee, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrk), samas pakub piisavalt suurte (vähemalt 2500 m²) kruntidega

maalähedasemat olustikku.



Väljavõte üldplaneeringu maakasutuskaardist

8.2 Krundijaotus

Uued krundid moodustatakse olemasolevast kinnistust, vt. ka p.3:

Liivamäe
Katastritunnus 31701:004:0388
Rootsi küla Kohila vald Rapla maakond
Maatulundusmaa 100%
pindala 67 371 m²

Planeeritud krundi nr. ja aadressi ettepanek	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastri-üksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood	Planeeritud krundi suurus m^2
Krunt nr 1 Liivamäe 1	EP 100% Üksikelamumaa	Elamumaa E 100%	2502
Krunt nr 2 Liivamäe 2	EP 100% Üksikelamumaa	Elamumaa E 100%	2504
Krunt nr 3 Liivamäe 3	EP 100% Üksikelamumaa	Elamumaa E 100%	2507
Krunt nr 4 Liivamäe 4	EP 100% Üksikelamumaa	Elamumaa E 100%	2510
Krunt nr 5 Liivamäe 5	EP 100% Üksikelamumaa	Elamumaa E 100%	2606
Krunt nr 6 Liivamäe 6	EP 100% Üksikelamumaa	Elamumaa E 100%	2580
Krunt nr 7 Liivamäe 7	EP 100% Üksikelamumaa	Elamumaa E 100%	2533

Krunt nr 8 Liivamäe 8	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2523
Krunt nr 9 Liivamäe 9	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2523
Krunt nr 10 Liivamäe 10	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2523
Krunt nr 11 Liivamäe 11	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	3344
Krunt nr 12 Liivamäe 12	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	3260
Krunt nr 13 Liivamäe 13	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2529
Krunt nr 14 Liivamäe 14	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2567
Krunt nr 15 Liivamäe 15	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2587
Krunt nr 16 Liivamäe 16	EP 100% Üksikelamu maa	Elamumaa E 100%	2570
Krunt nr 17 Liivamäe	ML 100% Muu looduslik maa	Maatulundus-maa M 100%	13 312
Krunt nr 18 Liivamäe tee	LT 100% Tee ja tänava maa	Transpordimaa L 100%	11 891

Kruntide aadressid on toodud joonistel, tänava (tee) nimeks on arendaja poolt pakutud Liivamäe. Krundid on järjest nummerdatud, ei ole eristatud tänava vasakul-paremal küljel olevaid krunte.

Planeeritava Liivamäe kinnistu suuruseks on 67 371 m², mis on planeeringuga jagatud järgmiselt:

üksikelamumaa kokku 42 168 m² moodustab planeeritavast kinnistust 63%;
tee- ja tänavamaa 11 891 m² moodustab planeeritavast kinnistust 17%;
muu looduslik maa 13 312 m² moodustab planeeritavast kinnistust 20%.

Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu järgi:

EP – üksikelamu maa – ühele leibkonnale (perele) kavandatud maa;
LT – tee ja tänava maa- tee ja tee koossesisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumisks attenähtud ala ja tee ohutus-, signalisatsiooni- ,turva- ,side-,valgustus- või energiarajatiste maa;
ML – muu looduslik maa – põllumajanduslikust kasutusest väljas olev muu looduslik maa

Katastriüksuse sihtotstarvete liigid:

Elamumaa – tähistus E, numberkood 001 - alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elamu, sh. korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;
Maatulundusmaa – tähistus M- numberkood 011- põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal;
Transpordimaa – tähistus L, numberkood 007 – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga sh: teemaa; äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste sh. parklate maa, raudteemaa, lennuliiklusmaa, navigatsiooniseadmete maa; köistee, trammitee ja nendega ehitus- ja toimimisviisi poolest sarnane tee või muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa.
* Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord.

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 (kuni 20 m² ja kõrgus kuni 5 m) püstitamine keelatud.

Hoonestuala kauguseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” § 22 üldjuhul 4 m krundi piiridest.

Planeeritud kruntide teega piirnevatel külgedel on hoonestusala kaugus krundi teepoolsest piirist 6 m. Kruntidel nr.11 ja nr.12 on kirdepoolses alas hoonestusala piiriks kõrgepingeliini kaitsevöönd. Kruntidel nr.12, 13, 14, 15 ja 16, mis külgnevad Aandu teega, on hoonestusala kauguseks teekatte servast 20 m, sealjuures võib teekaitsevööndisse, mille ulatuseks on 30 m (teekatte servast), ehitada vaid abihooneid. Põhihoone ehk elamu peab paiknema väljaspool teekaitsevööndit.

Kruntidele nr. 12, 13, 14 ja 15 on seatud tingimus, et perspektiivse Aandu küla ja Kohila alevi vahelise kergliiklustee projekteerimisel ja väljaehitamisel kuulub ligikaudu 10 m laiune ala võõrandamisele tee-ehituse tarbeks. Seetõttu tuleks ka piirdeaedade ja haljastuse rajamisel kirjeldatud asjaoludega arvestada.

Planeeritud elamukruntide-vahelistel piiridel on hoonestuala kaugus edela-poolsetel krundipiiridel 4 m, veidi suurema privaatsuse suurendamiseks kirde-poolsetel 6 m.

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

Hoone asukoht ja tegelik paiknemine planeeritud kruntidel määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamute ja sissesõiduteede asukohad on tinglikud, need täpsustatakse ehitusprojektiga. Kohustuslikku ehitusjoont ei planeerita.

8.4 Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi kasutamise otstarve ja osakaalu %	Krundi pindala m²	Servituudiga koormatud ala **	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood *	Max ehitise-alune pind	Täis-ehitus %
Krunt nr 1 Liivamäe 1	EP 100%	2502		1 põhihoone-11101 üksikelamu 1 abihoone-12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 2 Liivamäe 2	EP 100%	2504		1 põhihoone-11101 üksikelamu 1 abihoone-12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 3 Liivamäe 3	EP 100%	2507		1 põhihoone-11101 üksikelamu 1 abihoone-12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 4 Liivamäe 4	EP 100%	2510		1 põhihoone-11101 üksikelamu 1 abihoone 12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 5 Liivamäe 5	EP 100%	2606		1 põhihoone-11101 üksikelamu 1 abihoone-12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 6 Liivamäe 6	EP 100%	2580		1 põhihoone-11101 üksikelamu 1 abihoone-12744 elamu abihoone	250 m²	10%

Krunt nr 7 Liivamäe 7	EP 100%	2533		1 põhihoone- 11101 üksikelamu 1 abihoone- 12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 8 Liivamäe 8	EP 100%	2523		1 põhihoone- 11101 üksikelamu 1 abihoone- 12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 9 Liivamäe 9	EP 100%	2523		1 põhihoone- 11101 üksikelamu 1 abihoone- 12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 10 Liivamäe 10	EP 100%	2523		1 põhihoone- 11101 üksikelamu 1 abihoone- 12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 11 Liivamäe 11	EP 100%	3344		1 põhihoone- 11101 üksikelamu 1 abihoone- 12744 elamu abihoone	250 m²	7%
Krunt nr 12 Liivamäe 12	EP 100%	3260	651	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 1 abihoone- 12744 elamu abihoone	250 m²	8%
Krunt nr 13 Liivamäe 13	EP 100%	2529	493	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 1 abihoone- 12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 14 Liivamäe 14	EP 100%	2567	475	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 1 abihoone- 12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 15 Liivamäe 15	EP 100%	2587	481	1 põhihoone- 11101 üksikelamu 1 abihoone- 12744 elamu abihoone	250 m²	10%

Krunt nr 16 Liivamäe 16	EP 100%	2570		1 põhihoone-11101 üksikelamu 1 abihoone-12744 elamu abihoone	250 m²	10%
Krunt nr 17 Liivamäe	ML 100%	13 312		1 abihoone 12744	100 m²	1%
Krunt nr 18 Liivamäe tee	LT 100%	11891				

*“Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ Majandus- ja taristuministri 2.juuni 2015.a määrus nr 51.

**Kruntidel nr 12, 13, 14 ja 15 sõlmitakse servituudilepingud perspektiivse kergliiklustee projekteerimisel krundi omanikuga.

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arendaja Liivamäe Kodu OÜ sooviks on välja ehitada ühtse arhitektuurse vormikeelega elamupiirkond.

Planeeritav küla on visuaalselt terviklik, küla jaoks lahendatud, moodsate ja itentiteeti loovate tüüpmajadega elurajoon, kus lisaks elamute kruntidele on lahendatud ka ühiskasutusega alad. Hooned on planeeritud viilkatusega ning puidust fassaadidega kaasaegses arhitektuurikeeles. Hoonete arhitektuur on lahendatud tervikuna tüüpmajadena, et saada terviklik ja ühtlane küla väljanägemine. Samuti lahendatakse tervikuna abihooned ning piirdeaiad. Planeeringu lisamaterjalide hulka on lisatud OÜ ARS Projekt koostatud arhitektuurne eskiis. Eskiisis on pakutud välja lahendused nii suuremale kui väiksemale elamule. Eskiisist lähtuvale arhitektuursele vormikeelele sobivad tüüpprojektid valib arendaja.

Maksimaalne ehitisealune lubatud pind üksikelamumaa kruntidel on 250 m², see moodustab kruntide pindalast 7...10%. Igale üksikelamumaa krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja üks abihoone (abihoonete hulka ei arvestata kasvuhoonet ja kuni 20 m^2 ehitisealuse pinnaga ehitisi). Vältida tuleks kruntidele mitmete väikeehitiste rajamist.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (looduslik kivi, tellis, puitlaudis, krohv, lubatud on materjalide kombineerimine). Vältida tuleb imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Uute hoonete katuseharjad paigutuvad risti või paralleelselt planeeritud Liivamäe teega (sarnane Aandu teega). Lubatud on kuni 2-korruselised põhihooned (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused). Abihooned on lubatud ehitada ühekorruselistena. Lubatud katusekalle on 30...45°. Katuseharja kõrgus vastavalt üldplaneeringus määratule elamutel maapinnast maksimaalselt 8,5 m, abihoonetel maksimaalselt 5 m. Hoonete värvitoonid määratakse ehitusprojektides arvestusega, et ühel krundil olevad hooned moodustaksid terviku.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Kohila vallaarhitektiga ja ala arendajaga. Illustratiivsel joonisel on kujutatud suvalist hoonet, mis annab ettekujutuse vaid planeeritavast ehitusmahust.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud üksikelamumaadele piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevast:

- kogu elamuala tänavapoolsel küljel rajatakse sarnased piirdeaiad, piire peab sobima arhitektuurse lahendusega;
- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,6 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada teede ääres hekk- või puitaeda, kruntide vahel ka võrkpiiret;
- rajada võib nii lükand- kui pöördväravaid;
- väravad ei tohi avaneda tänava poole;
- piirde tüüp ja värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti mahus;
- kinnistutele Liivamäe 1, Liivamäe 2, Liivamäe 3, Liivamäe 4 ja Liivamäe 5 on nende loodepoolsele piirile piirdeaedade ehitamine kohustuslik kuna need piirnevad hobuste kopliga. Soovitav on eelnevaid piirdeaedasid täiendada kõrgema hekiga. Peab olema välistatud loomade häirimine.

8.7 Võrdlus Kohila valla üldplaneeringuga

Käesolev detailplaneering järgib eesmärki, milles uute elamumaade planeerimisel on eelistatud lähedus era- ja avalikke teenuseid pakkuvatele teenindusasutustele, olemasolevatele ühistranspordi liinidele ja peatustele ning kergliiklusteedele, ühiskanalisatsiooni- ja veevärgiga liitumise võimalus.

Hinnatav näitaja	**Üldplaneering**	**Käesolev detailplaneering**
Minimaalne lubatud uue elamukrundi pindala	Rootsi arengualal krundi minimaalne suurus 2500 m^2	Kruntide suurused 2502… 3344 m^2
Suurim lubatud korruselisus	2	2
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	8,5 m	8,5 m
Suurim hoonete arv üksikelamukrundil	-	2 (1 elamu, 1 abihoone)
Lubatud katusetüübid ja kalded	-	Kalle 30˚ - 45˚ Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada vallaarhitektiga
Lubatud ehitusmaterjalide valik	-	Naturaalsed seinakatted – puit, looduslik kivi, tellis, krohv Katus – kivi, plekk, laineline tsementkiudplaat
Elamute omavaheline minimaalne kaugus	8 m	8 m
Hoonestusala kaugus	4 m	min 4 m

naaberkrundi piirist		
Maksimaalne ehitisealune pind elamumaal	-	250 m²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	7% ... 10%
Piirdeaedade rajamine	Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,6 m	Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,6 m.
Parkimine üksikelamukrundil	Lahendada krundi piires	2 sõiduautot oma krundi piires
Veevarustus, kanalisatsioon	Rootsi arenguala ühendamine alevi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumine, tulekustutusvee hüdrantkaevude rajamine veetrassi baasil
Lubatud kõrvalfunktsioon	Lubatud piikonda mitmekesistavad ja sobituvad kõrvalotstarbed	Ette on nähtud üldkasutatav puhkeala

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala liikluskorralduse lahendamisel on arvestatud Transpordiameti 26.06.2024 kirjas nr 7.2-2/24/9195-1 toodud seisukohtadega, mille aluseks on ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 "Tee projekteerimise normid".

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 20127 Aandu tee km 0,76-1,15. Riigitee 2024. aasta keskmine ööpaevane liiklussagedus alaga külgneval lõigul oli 92 autot. Käesoleval ajal on lubatud sõidukiiruseks sellel lõigul 90 km/h.

Vahemaa planeeritava Liivamäe kinnistu idapoolsest nurgast raudtee ületuskohani on ~150 m, osutusmärgini 571 “Asula” on ligikaudu 60 m.

~210 m enne raudteeületuskohta on paigaldatud keelumärk 351 “Suurim kiirus 70”.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek nihutada keelumärki 351 “Suurim kiirus 70” 400 m Aandu suunas.

Väljasõitudele 20127 Aandu teele tuleks paigaldada liiklusmärgid “Peatu ja anna teed”, Väljasõitude nähtavuskolmnurkadesse (7 x 120 m vasakule ja 7 x 190 m paremale) ei tohi rajada või paigaldada (istutada) nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha liiklejate ohutuse tagamiseks ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Tänavavõrk on planeeritud 4,6 m laiuste asfaltkattega kvartalisiseste tänavatena. Ette on nähtud I‾‾‾I -kujuline välimine tee pikkusega 490 m, selle mõlemas otsas mahasõiduga riigiteele. Aandu teele suunduvate harude vahele on planeeritud teine, otstes peatumiskohustusega tänav. Viimase pikkus on 265 m.

Kohila poolse sissesõidutee äärde on planeeritud väike autoparkla spordiplatside külastajatele, koolibussi (või ka ühistranspordi) peatumiskoht ja ala liigiti kogutavate jäätmete konteinerite tarbeks.

Tee laius tagab ligipääsu päästeteenistuse kui ka teenindavale transpordile nt. jäätmeveoks. Planeeritud tee äärde vähese liikluskoormuse ja madala piirkiiruse (soovitavalt kiirus 30 km/h) tõttu eraldi jalgteed ei ole ette nähtud. Tänava maa-ala

laiuseks on ~11 m, mis võimaldaks perspektiivse jalgtee sõidutee kõrvale soovi korral hiljem rajada.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt minimaalselt 2 sõiduauto parkimiskohaga. Arvestades elamuala paiknemist tiheasustusala läheduses, kus teenused paiknevad jalgsikäigu kaugusel ning ühistransport on kättesaadav, on 2 parkimiskohta piisav. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisiseselt määratakse hoone ehitusprojektis. Krundisiseste teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada betoonsillutiskive.

Teede ja platside rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid. Planeeritud tehnovõrgud paiknevad transpordimaal ja piireteta maatulundusmaal ning on seega vabalt võrguvaldaja poolt teenindatavad.

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

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamised meetodid" lisas 1 on toodud müra normtasemed. Liiklusmüra piirväärtuseks II mürakategooria elamu maa-aladel ja rohealadel loetakse müra piirväärtuseks päeval 60 dB (teepoolsel küljel 65 dB) ning öösel 55 dB (teepoolsel küljel 60 dB). Liiklusmüra sihtväärtuseks II mürakategooria elamu maa-aladel ja rohealadel loetakse müra piirväärtuseks päeval 55 dB ning öösel 50 dB.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 20127 Aandu tee km 0,76-1,15. Riigitee 2023. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus alaga külgneval lõigul oli 101 autot, 2024. aastal 92 autot. Käesoleva detailplaneeringu realiseerumisel võib see arv suureneda. Ka liiklussagedus 200 autot ööpäevas on väga väike, võrrelduna nt. teiste Kohilat läbivate maanteede või alevi peatänavatega. Näitena Kohila-Kernu teel on liiklussagedus ligikaudu 1700 autot ööpäevas. Planeeringualal on elamud ette nähtud ehitada riigiteest kaugemale, mitte lähemale kui 30 m riigitee teekatte servast. Kinnistu suurus võimaldab igal elamumaa-kinnistul leevendusmeetmena istutada kaitsehaljastust (vt. ka p.8.12.2) , samuti on võimalik ehitada elamud hea helipidavusega.

Riigiteega ristuvad kommunikatsioonid tuleb kavandada kinnisel meetodil, riigiteega ristuvalt ja kaitsetorus.

Detailplaneeringuga on seatud ülesanne kergliiklustee planeerimiseks kuni Kohila alevi Kuusiku tänavani. Kergtee vajadus on seotud raudtee turvalise ületusega.

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti (TTJA) 17.05.2025 a.kirjas nr16-6/24-05485-002 on toodud, et raudteerajatiste planeerimine ei kuulu detailplaneeringu ülesannete hulka (projekteerimistingimused väljastab TTJA). Raudtee ületuskohta on näidatud joonisel informatiivsena.

Edelaraudtee AS kirjas 16.05.2024 nr EDI-V-2024-54 tuuakse välja kõigile ohutusnõuetele vastava jalakäijate ületuskoha rajamise ning isetekkeliste raudteeületuskohtade vältimise vajadus. Põhijoonisel on skemaatiliselt näidatud planeeritud kergtee ristumisel raudteega 1 m kõrguste tõkiste (4 tk) ning liiklusmärkide (2 tk, osutusmärk nr 549 „Ülekäik") paigaldamine, projekteerimistingimused väljastab TTJA. Edelaraudtee AS kirjas 16.05.2024 nr EDI-V-2024-54 viidatakse ka raudtee toimimisest tekkida võivale häiritusele (veeremi müra, rongiviled), lähim elamu paikneb raudteest ligikaudu 250 m kaugusel ning arvatavalt ei kujune tekkida võiv müra probleemiks.

Kavandatav kergliiklustee raudteeületuskoht peab ohutuskaalutlustel olema varustatud automaatse foorisignalisatsiooniga (Edelaraudtee AS seisukohad 12.05.2025 nr EDI-V-2025-46), projekteerimistingimused väljastab samuti TTJA.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Alal puuduvad maaparandussüsteemid ning vajadus selle ehitamiseks puudub.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Liivamäe kinnistu idapoolne ala on tükeldatud elektri õhuliinidega, kinnistut läbib neli Eleringile kuuluvat õhuliini (üks kõrge-, kaks kesk-, üks madalpingeliin). Paralleelselt Aandu teega 2 m kinnistu piirist seespool paikneb keskpinge maakaabel, üks madalpinge maakaablilõik paikneb kinnistu idaosas. Teisel pool Aandu teed paikneb paralleelselt teega ELA SA sidekaabel.

Detailplaneeringu algatamise lähtedokumentides on toodud tingimuseks ühinemine Kohila alevi ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Lähim liitumisvõimalus (kinnitatud Kohila Maja väljastatud liitumistingimustes) on teisel pool raudteed ligikaudu 225 m kaugusel mõõdetuna alates Liivamäe kinnistu alevi poolsest piirinurgast.

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kruntidevahelisi insenerivõrkude koridore. Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.

Arendaja kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus, sidevarustus, tulekustutusveevarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

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

Tehnovõrkude rajamisel riigitee piirides või tee kaitsevööndis tuleb projektlahendus esitada Transpordiametile kooskõlastamiseks.

Tehnovõrkude projektide koostamisel, tee piirides või tee kaitsevööndis, juhinduda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“.

8.10.1 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Kohila Maja OÜ poolt 01.07.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele (vt. detailplaneeringu lisamaterjalid).

Iga kinnistu arvestuslik veekulu on 0,4 m³/d, kokku kogu ala 6,4 m³/d.

Kinnistu veevarustuseks on planeeritud veetorustik ja liitumispunkt, mis ühendatakse olemasoleva ühisveevärgi torustikuga Aandu tee ääres (Kohila alevi Lepa tänava ristumiskohal teisel pool teed). Vee- ja kanalisatsioonitaristu planeerimisel on arvestatud tehnilistes tingimustes nõutud lähialade maaüksuste võimalike tulevaste arendustega, selleks on Aandu tee äärde jäetud vaba ala perspektiivsele liitumispunktile.

Liitumispunktid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga rajatakse ka naaberkinnistu Uue-Liivamäe maaüksuse tarbeks.

Vee-ettevõtte poolt tagatavad olmevee kogused (DP) alale on 8 m³/d (Qkesk) ja 10 m³/d (Qmax). Kruntide liitumispunktid veevärgiga liitumiseks projekteerida avalikult kasutatavale maale, 1 m väljaspoole kinnistu piiri.

Kinnistu veevarustuseks rajada veetorustik ja liitumispunkt, mis ühendatakse olemasoleva ühisveevärgi torustikuga Aandu teel. Kui torustike ei anta üle vee-ettevõttele siis tuleb paigaldada Aandu teele veemõõdu kaev koos vee arvesti ja sulgseadmega. Torustik tuleb rajada PE või PP plasttorudest, nominaalrõhule PN 10 ning markeerida kontrolltraadiga varustatud märklindiga (täpsemalt vt Kohila Maja OÜ tehnilised tingimused 01.07.2024 dp. lisamaterjalides).

Veevarustuse projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 848:2022

“Veevarustuse välisvõrk” tingimustega.

Planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projekteerimiseks tuleb vee-ettevõttelt taotleda tehnilised tingimused.

Riigiteega ja raudteega ristuv veetoru tuleb kavandada kinnisel meetodil ristuvalt riigiteega ja kaitsetorus.

Raudteega ristuvas piirkonnas vajab veetoru lõigu projekteerimine ja ehitamine vajab kõrgendatud tähelepanu, raudtee alla jäävas lõigus rajatakse torustikud tugevdatud kattega torust ja paigaldatakse tugevdatud plastist hülsstorusse.

8.10.2 Tulekustutusvesi

Tulekustusveevarustus on lahendatud vastavalt Kohila Maja OÜ poolt 01.07.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele (vt. detailplaneeringu lisamaterjalid).

8. mail 2025 detailplaneeringu ülevaatamise käigus Kohila Maja OÜ täpsustas tulekustutusvee saamise osa. Lähimad 110PE torud on Paju tänava ja Aandu tee ristis ning Puidu tänava ja Lepa tänava ristis.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m^3 (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 22.01.2024) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Tuletõrjevee saamine on lahendatud magistraaltorustikule rajatavate hüdrantide baasil, magistraaltorustikele paigaldatakse kaks maapealset teleskoopilist soojustatud hüdranti (täpsemalt vt Kohila Maja OÜ tehnilised tingimused 01.07.2024 dp. lisamaterjalides).

Hüdrandid peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Joonisele DP-3 on kantud veevõtukoha kaugus hoonetest mööda päästetehnikaga sõidetavat teed.

Tulekustutusvee saamiseks on vajalik ehitada uue trassina magistraaltoru alates Lepa tänava ja Aandu tee ristmikust kuni planeeritud tulekustutusvee hüdrantideni. Vajalik on asendada olemasolev 63PE toru 110PE toruga Paju tänava ja Aandu tee ristmiku ning Lepa tänava ja Aandu tee ristmiku vahelises lõigus.

Planeeringuala tulekustutusveevarustuse projekteerimiseks tuleb vee-ettevõttelt taotleda projekteerimistingimused.

8.10.3 Kanalisatsioon

Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Kohila Maja OÜ poolt 01.07.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele (vt. detailplaneeringu lisamaterjalid).

Iga kinnistu arvestuslik kanaliseeritava vee kogus on 0,4 m^3/d, kokku kogu ala 6,4 m^3/d.

Kinnistu kanalisatsioonilahenduseks on planeeritud kanalisatsioonitorustik ja liitumispunkt, mis ühendatakse olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga Aandu tee ääres (Kohila alevi Lepa tänava ristumiskohal teisel pool teed). Kanalisatsioonitaristu planeerimisel on arvestatud tehnilistes tingimustes nõutud lähialade maaüksuste võimalike tulevaste arendustega, selleks on Aandu tee äärde jäetud vaba ala perspektiivsele liitumispunktile.

Vee-ettevõtte poolt tagatavad reovee kogused (DP) alale on 15 m^3/d (Qmax).

Kuna reovee ärajuhtimine isevoolselt pole võimalik, on planeeritud kanalisatsioonipumpla. Kanalisatsioonipumpla kuja on 20 m.

Survetorustikule rajatakse sulgseade enne voolurahustuskaevu. Raudtee alla jäävas

lõigus rajatakse torustikud tugevdatud kattega torust paigaldatakse tugevdatud plastist hülsstorusse (täpsemalt vt Kohila Maja OÜ tehnilised tingimused 01.07.2024 dp. lisamaterjalides).

Kruntide liitumispunktid (kaevud) ühiskanalisatsiooniga on planeeritud avalikult kasutatavale teemaale iga krundi kohale 1 m krundi piirist, ühele krundile mitme liitumiskaevu rajamine on keelatud.

Kanalisatsiooni projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 848:2021 “Väliskanalisatsioonivõrk” tingimustega.

Planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projekteerimiseks tuleb vee-ettevõttelt taotleda tehnilised tingimused.

8.10.4 Sademeveed

Sademevee, drenaažvee, sh liigvee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Oluline on sademe- ja drenaazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale.

Sademevee suublasse juhtimisel on eelistatakse lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on soovitav kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist. Suublasse juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (veeseaduse § 129 lg 4 ja 5).

Sademevee, drenaažvee, sh liigvee ärajuhtimine ühisvoolsena on keelatud ning nende vete ärajuhtimine lahendatakse eraldi. Sademevee ärajuhtimine lahendatakse eraldi iga krundi ehitusprojektiga, tee maa-alal koos tee projektiga.

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 juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019 (redaktsioon 08,07.2023) või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

Maakütte rajamisel ei ole otstarbekas oluliselt kallima maksumuse tõttu kasutada vertikaalseid torustikke kuna planeeritavate kruntide suurus min 2500 m² võimaldab rajada horisontaakseid maakütte-torustikke.

8.10.6 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 11.02.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 489302.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud alale komplektalajaam, mille toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikena olemasolevasse keskpinge maakaablisse KPL0291 (AXAL-TT PRO.3x50+25). Nimetatud kaabel paikneb Aandu tee ääres planeeritaval Liivamäe kinnistul. Sisselõige kaablisse tehakse põhjapool Aandu tee ja planeeringuala Kohila poolse sissesõidutee ristumiskohta. Komplektalajaama asukoht

on planeeritud eelnimetatud sisselõikekohast ~12 m põhjapoole.

Elektritoide alajaamast objektideni (üksikelamuteni) on ette nähtud ringtoiteliinina 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor planeeritud sõidutee kõrval. Krundi piiridele teealasse on planeeritud vabalt teenindatavad ja eelistatult kahekohalised liitumiskilbid.

Detailplaneeringus on tarbija maakaabli osas näidatud soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (planeeritud hoonete asukohad hoonestusalal põhijoonisel on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeritava uue tänava äärde nähakse ette tänavavalgustus. Tänavavalgustuse kilp on ette nähtud paigaldada uue komplektalajaama kõrvale.

Koostatakse tänavavalgustuse projekt energiasäästliku süsteemi väljaehitamiseks, kus tänavavalgustus lülitub sisse ja välja automaatselt vastavalt valguse hämardumisele. Öisel ajal toimub valgustuse hämardamine, et säästa energiat ja vähendada valgusreostust. Valgustuslampide valikul on oluline, et need ei häiriks liiklust riigiteel, samuti elanikke, valgusvihud peavad olema suunatud allapoole ja üksnes oma krundile.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Telekommunikatsioon on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 28.02.2025a. väljastatud “Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39494701” ja ELASA „Elektroonilise side alased tehnilised tingimused TT4318“ (kehtivad kuni 14.03.2026).

Tehnilise lahenduse kirjeldus vt. detailplaneeringu lisamaterjalid (III-II Tehnilised tingimused / 3. dokumentatsioon_N23839 / ja / 4. TT4318 /.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

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

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10:

(1) 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;
4) 35kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 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

Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Kaitsevööndi ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda elektripaigaldist. Kaitsevööndis on keelatud ohustada elektripaigaldist või selle korralist kasutamist, eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada juurdepääsu, takistada hooldamist jm. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga elektripaigaldise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

§ 9. Kaitsevööndis puude, põõsaste ja okste raiumine

(1) Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus raiuda kaitsevööndis kasvav ja kaitsevööndiga ehitist ohustav puu, põõsas ja oks sellest kinnisasja omanikku eelnevalt teavitades. Kinnisasja omanik ei tohi takistada kaitsevööndis puu, põõsa ja oksa raiumist.

(2) Kaitsevööndiga ehitise riket või selleks ohtu põhjustav puu, põõsas ja oks tuleb eemaldada. Riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa raiumisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama. Sellisest tööst teavitatakse kinnisasja omanikku esimesel võimalusel.

8.11 Kaitstavad objektid

Planeeringualale ei jää ega sellega ei külgne ametlikke rohevõrgustikke, maardlaid, veekogusid, kultuurimälestisi, looduskaitseobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, väärtuslikke maastikke.

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded

Planeeritaval alal ei paikne olulisi kitsendusi ja kaitsealuseid objekte, millele planeeritav tegevus negatiivset mõju avaldaks. Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud uute elamute ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuvabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee juhtimine Kohila alevi ühiskanalisatsiooni;
- veevarustus Kohila alevi ühisveevärgist;
- tulekustutusveevarustus Kohila alevi ühisveevärgi baasil;
- torustikud ja side- ja elektrikaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;
- 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 tervisekaitsenõuetest.

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 avariiolukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende ekspluatatsioonis.

8.12.2 Haljastus ja heakord

Elamukruntidel, millel paikneb kõrghaljastus, likvideeritakse see hoone, teede ja platside alt ning hoonete lähiümbrusest. Teede lähiümbrusest ja hoovist väljasõitudel likvideeritakse puud arvestades liiklusohutusega. Uushaljastust võib rajada kruntide külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkruntide suhtes. Uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada ohutusega krundilt väljasõidul. Alade heakorrastamisel tuleb arvestada, et säiliksid elupaigad putukatele, lindudele ja väikeloomadele.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- teeäärsetel kruntidel rajada kaitsev haljastus, mille eesmärgiks on kaitsta elamuid maanteedelt tuleva tolmu ning müra eest (väljapoole servituudiga koormatud ala);
- haljastuse rajamise abiga sulandada elamud maastikusse, et vältida alevi külje alla nn vaipasumi muljet;
- kõrghaljastusega alal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust ning võimalusel ja vajadusel täiendada alasid lisaistutustega. Sobilikud liigid on juba kohapeal kasvavad liigid;
- istutades uushaljastust, tuleb arvestada kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega;
- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.
- kruntidel nr 11, 12 ja 17, mida tükeldavad elektri õhuliinid, tuleb kinni pidada liinide kaitsevööndite määratud nõuetest. Aladele, mis jäävad kaitsevööndites (sh. ka tee kaitsevööndist) välja, on lubatud istutada kõrgemate puude ja põõsaste gruppe, et leevendada liinialuse lageda maa domineerimist maastikupildis.
- sissesõidutee ja parkla (bussipeatuse) vahel olevale alale rajada pilkupüüdva madalama haljastusega (madalad põõsad, püsililled jms) istutusala.

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

Aandu tee liiklussagedus planeeringualaga külgneval lõigul oli 2024 aasta andmetel 101 autot päevas, isegi autode arvu kahekordistumisel ei oleks tegemist tiheda liiklusega teelõiguga. Teel puudub transiitliiklus. Müra leevendamiseks on Transpordiameti andmetel piisav kui piirkiirust vähendatakse 20 km/h võrra s.o 90 km/h-lt 70-le km/., sellega kaasneb müra tajutav vähenemine 3-4 dB („Leevendusmeetmed õhusaaste ja müra vähendamisel". Transpordiamet) ning seda on käesolevas detailplaneeringus käsitletud ka liiklusohutuse kaalutlusel. Vähese liikluskoormuse tõttu ei ole põhjendatud puidust või betoonist müratõkkeseina ning müravalli rajamine. Müra ja võimaliku saastet vähendatakse haljastuslike meetoditega.

Mürataseme vähendamiseks toimivad paremini mitmeastmelised istandused, mis koosnevad erineva kõrgusega puu- ja põõsaliikidest. Ainult puudest müra vähendamiseks ei piisa, mürakaitseistandus koosneb kõrgemakasvulistest leht- ja okaspuudest ning erineva kõrgusega lehtpõõsastest. Vajalik on okaspuude lisamine alale, ainult lehtpuud- ja põõsab lasevad talveperioodil läbi rohkem müra ja heitgaase, takistavad vähem tuult ja pakuvad ka vähem visuaalset varju. Olulisem kui erinevad taimeliigid on tähtis lehestiku tihedus ja võrade paigutus. Mida lähemal müratõkke allikale st. teele on haljasvöönd, seda efektiivsem see on. Efektiivsus suureneb vööndi laiuse, istutuse tiheduse ja kõrgusega. Üksikud puud ei suuda õhku oluliselt puhastada, kuid taimestiku massiivid vähendavad müra, heitgaase ja tolmu olulisel määral.

Teeäärsetel kruntidel (nr.12, 13, 14, 15) tuleb arvestada võimaliku kergliiklustee

rajamisega Aandu tee äärde, seetõttu ei ole võimalik rajada kaitsehaljastust 10 m laiusele servituudiga koormatud alale, mis tee-ehituse korral võõrandatakse.

Põlma kinnisasjaga piirnevatele planeeritud kinnistutele Liivamäe 5, Liivamäe 6 ja Liivamäe 16 on ette nähtud kõrgema haljastusega istutusalad kaitseks maatulundusmaalt lähtuva võimaliku häiringu eest (müra, tolm ja tehnika liikumine).

Sarnasel põhimõttel võib rajada haljastust ka elektriliinide aluse alaga piirnevatel krundipiiridel kuid tuleb arvestada piirangutega elektriliinide koridorides.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb jäätmed liigiti koguda ja korraldatud jäätmeveo raames teisaldada. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma krundil.

Planeeritud pereelamumaadele on ette nähtud oma jäätmekonteinerid. Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht valitakse nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamaks seda jäätmeid äravedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteinerid peavad asuma kõvakattega platsil. Konteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub krundi omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

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

Taaskasutatavate jäätmete (klaas, pakend, paber) liigiti kogumiseks paigaldatakse konteinerid sissesõidu äärde planeeritud parkimisplatsile eraldatud alale. Jäätmekonteinerite teepoolsele küljele rajatakse varjav piire (põõsad, puidust piire jms).

Eraisikutele on Kohila vallas jäätmete üleandmiseks Kohila Jäätmejaam (Vetuka tee 13 Kohila alev), Rapla jäätmekäitluskeskus ja Kiisa jäätmepunkt. Kohila Jäätmejaamas võetakse vastu ainult liigiti kogutud jäätmeid va. ehitus- ja lammutusjäätmed).

8.12.4 Vertikaalplaneering

Liivamäe kinnistu on tasase reljeefiga, väikese langusega edelasuunas. Teepinna absoluutkõrgus on vahemikus 65.85abs kuni 64.30abs langusega Aandu suunas, planeeritud mahasõitude kohal 65.15abs ja 64.35abs.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojekti koostamisel koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud elamute, parklate 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 vähemalt 30 cm kõrgem pind.

8.13 Elukeskkonna parendamise põhimõte

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri loomiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Liivamäe kinnistu puhul on tegemist sisuliselt alevi laiendamise alaga sarnaselt läheduses paikneva Pukamäe arendusalaga. Kohila alevis asuvad koolid, lasteaiad, kauplused, kultuuriasutused. Rongiliiklusega on tagatud head liikumisvõimalused nii

Tallinna kui ka Rapla ja Viljandi suunas. Raudteejaama kaugus planeeringualast on ligikaudu 2 km. Ühistransport ja koolibuss mööduvad Liivamäe kinnistust, koostöös Ühistranspordikeskusega võiks rajada uute elanike lisandumisel ka ühistranspordipeatuse.

Oluline on lähedus olemasolevatele tehnilistele taristutele. Liivamäe kinnistul on tagatud liitumisvõimalus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga, elektri- ja sidevarustatus.

Puudub vajadus rajada uusi ühendusteid, juurdepääsud on planeeritud olemasolevalt Aandu teelt. Kergliiklustee ja nõuetele vastava raudtee ületuskoha planeerimisega muutub ohutuks ka jalakäijate liikumine Kohila alevisse.

Planeeringuala idaosasse osasse on planeeritud alad vaba aja veetmiseks, spordiplatsid ja pargialad, kuhu võib rajada laste mänguväljakuid, paigaldada välijõusaali seadmeid jms. Arvestada tuleb, et kõrgepingeliini kaitsevööndis on aladele (nt.spordiväljakute) piirete ehitamine keelatud. Kaitsevööndites vabale alale on võimalik istutada puudegruppe, samuti kõrgemat haljastust naabritele (Vana-Liivamäe) võimaliku häiringu vähendamiseks.

Planeeritud elamukruntide pindalad on minimaalselt 2500 m². Rootsi arengualale planeeritud uued elamukrundid on selliselt (võrrelduna tiheasustusalade väiksemate kruntidega) ette nähtud Kohila valla üldplaneeringus.

Käesoleva planeeringu illustratiivsetel joonistel on kujutatud vaid hoonete võimalikku mahtu ja paigutust kruntidel, mitte arhitektuurset välisilmet.

8.14 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.15 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu vastab Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud 28.11.2024) põhimõtetele ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

8.16 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada järgmiste nõuetega:

- Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded";
- Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 (redaktsioon 22.01.2024) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus";
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatasvad tuleohutusnõuded".

<u>Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:</u>

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 tulelevikut. [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 välisservast.

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 elamu abihoone puhul, kui ei ületata alapunktis 4 esitatud piirväärtusi, peab:
1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;
2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeritud elamud ja nende abihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla (eluhooned).

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

Elamud planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,5 m maapinnast; elamu abihooned ühekorruselised ja kuni 5 m maapinnast. Hoonestusala kauguseks on elamukruntide vahelisest piirist 6 m ja 4 m, seega on võimalik väikseim kahe elamukrundi hoonetevaheline kaugus rohkem kui 8 m.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed. Parkimiskohad on planeeritud hoonetest vähemalt 4 m kaugusele.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m^3 (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 22.01.2024) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Tulekustutusvee saamine on lahendatud veetorustikule paigaldatava kahe hüdrandiga.

Tulekustutusveetorustikule paigaldatav hüdrant peab paiknema planeeritud ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus (Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 (redaktsioon 22.01.2024) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §6 (1).

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid (Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 (redaktsioon 22.01.2024) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §6 (3).

Joonistele DP-3 ja DP-5 on kantud planeeritava veetorustiku ja hüdrantide asukohad, mille asukoht täpsustatakse eelkirjeldatud nõudeid silmas pidades ehitusprojektis.

Tulekustutusvee saamisvõimalused vt. ka p. 8.10.2.

8.17 Servituutide seadmise vajadus

Servituudid seatakse vajadusel võrguvaldajate kasuks. Planeeritud kommunikatsioonid (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, tulekustutusvesi, tänavavalgustus) paiknevad teemaal või üldkasutataval maatulundusmaa krundil. Tehnovõrkude servituudide seadmine peab toimuma nende kasutusloa saamise eelsel ajal.

Planeeringualale kergliiklustee ja kommunikatsioonide (vesi, kanalisatsioon) rajamiseks, samuti vee juhtimiseks) on Liivamäe Kodu OÜ ja Uue-Liivamäe kinnistu (31701:004:0389) omanike vahel notari juures 2024 sõlmitud reaalservituutide seadmise leping ja asjaõiguslepingud. Servituudialune ala (piiranguala ID 578865) paikneb Uue-

Liivamäe kinnistu Aandu teega paralleelselt kulgeval 10..12 m laiusel alal, ala suuruseks on ca 866 m². Ala laiuse tingis planeeritava kergliiklustee ja riigitee vahelise eraldusriba laiusega 7 m (tee kiirusel 70 km/h), Kohila valla poolt soovitud kergliiklustee laius 3 m ning sellele lisanduv teehoolduseks (lumelükkamiseks jms.) vajalik ala laiusega 2 m, alal paiknevast elektrimastist möödaminemiseks teeb kergliiklustee kerge kõrvalekalde ja selles kohas lisandub alale veel 2 m.

Kruntidele nr. 12, 13, 14 ja 15 on seatud tingimus, et perspektiivse Aandu küla ja Kohila alevi vahelise kergliiklustee projekteerimisel ja väljaehitamisel kuulub ligikaudu 10 m laiune ala võõrandamisele tee-ehituse tarbeks. Seetõttu tuleb nendele aladele uute katastriüksuste moodustamise käigus seada servituudid.

Kergliiklustee maa-ala riigi omandis oleval transpordimaa kinnistul on määratletud detailplaneeringus servituudialana. Kergliiklustee omanikul on kohustus seada selle rajamiseks riigi omandis olevale transpordimaa kinnistule ja sellele seatud hoonestusõigusele isikliku kasutusõiguse asjaõigus. (vt. Edelaraudtee kiri 12-05-2025 Nr EDI-V-2025-46).

Servituudialad on näidatud joonistel, seletuskirja p.8.4 tabelis on toodud lahtris „servituudiga koormatud ala" ka vastavate alade pindalad.

Piirdeaedade ja haljastuse rajamisel tuleb eelkirjeldatud asjaoludega arvestada.
Eraldi servituutide seadmise tabelit vt kaustas III-I Menetlusdokumendid.

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;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad naabrid, 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 ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

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

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimisnormidest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnovõrkude 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;
- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded”;
- tulekustutusvee saamisvõimaluste projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 (redaktsioon 22.01.2024) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“,
- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme 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.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud loetletud järjekorras:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgsete tehnovõrkude ja rajatiste sh juurdepääsuteed, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, elektripaigaldiste, sademe- ja drenaažvee magistraal süsteemi, üldkasutatava maa - haljastuse ning maastiku projekteerimine ja väljaehitamine kuni planeeringujärgsete maaüksusteni;
- Raudteeületuskoha projekteerimine ja väljaehitamine;
- Eelkirjeldatud tehnovõrgudele, rajatistele ning väljaehitatud haljastusele kasutuslubade taotlemine;
- Tehnovõrgud ja rajatised (sh ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid, elektripaigaldised, sidepaigaldised, välisvalgustus) võõrandatakse vastavatele võrgu-ettevõtjatele;
- Avalikuks kasutamiseks mõeldud teed, tkergliiklustee, parkla, sademe- ja drenaažvee osad võõrandatakse peale nende kasutuslubade saamist tasuta Kohila vallale;
- Omavalitsus väljastab detailplaneeringuga moodustatud kruntidele planeeritud elamutele ja nende abihoonetele ehitusload pärast kõigi eelnevalt kirjeldatud tegevuste täitmist;
- Teede ristumiskohtade puhul tuleb taotleda EhS § 99 l9 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks". Riigitee ristmikud tuleb nõuete kohaselt välja ehitada ja Transpordiametile üle anda enne planeeringualale mistahes hoonele ehitusloa andmist.

Detailplaneeringukohaste tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine võib toimuda etapiviisiliselt.

Kavatsus on detailplaneeringus näidatu viia ellu pärast selle kehtestamist 5 kuni 10 aasta jooksul.