

## SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala asub Kernu vallas, Kibuna külas. Planeeringuala on suurusega 3,61 ha, mis on käesolevaks ajaks jagatud kaheksaks väiksemaks kinnistuks:

- 1) Nurmetare (29704:001:0002) – 5006 m<sup>2</sup>
- 2) Nurmesaare (29704:001:0003) – 5007 m<sup>2</sup>
- 3) Nurmelille (29704:001:0004) – 5006 m<sup>2</sup>
- 4) Nurmekella (29704:001:0005) – 5006 m<sup>2</sup>
- 5) Nurmekannu (29704:001:0006) – 692 m<sup>2</sup>
- 6) Nurmesalu (29704:001:0007) – 5330 m<sup>2</sup>
- 7) Liivanõmme (29704:001:0008) – 5325 m<sup>2</sup>
- 8) Kivinõmme (29704:001:0009) – 5004 m<sup>2</sup>

Planeeringualale soovitakse rajada ühepereelamud koos abihoonega, puurkaev kruntide veega varustamiseks, kogumiskaevudega kanalisatsioon, ühendusteel ja elektrikommunikatsioonid.

Planeeringu eesmärgiks on maa-ala kruntideks ümberjaotamine ja ehitusõiguse määramine ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

Planeeringu lähtedokumendiks on Kernu Vallavalituse korraldus planeeringu algatamise kohta 30. mai 2006 nr 237.

### 2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

#### 2.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Eramaake poolt 2005. aasta juunis koostatud katastriüksuste plaanid täpsusastmega 1:1000.

## 2.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga

Planeeritav ala asub Kernu vallas Kibuna külas. Planeeringuala piirneb läänepoolt Uuetoa kinnistuga (29702:001:0031), mille sihtotstarve on maatulundusmaa ning mis on kaetud valdavalt lehtpuumetsaga, lõunast Kibuna jaama teega (riigi maantee T-11384), ida- ja põhjapoolt reformimata maaga (jätkuvalt riigi omandis), mis on samuti metsaga kaetud. Ala lääneservas kulgeb kraav. Planeeringuala kontaktvööndis üle Kibuna jaama tee asub üksikelamutest koosnev elamupiirkond.

Planeeritav ala ise on võsastunud metsaga kaetud tasase reljeefiga maatükk. Juurdepääsutee planeeringualale on Kibuna jaama teelt. Hooned planeeringualal puuduvad. Olemasolevad tehnovõrgud samuti puuduvad.

Olemasolev krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa.

## 2.3. Kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga jagatakse olemasolevad maaüksused ümber 11ks väikeelamumaa krundiks. Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Tabel 1

Kruntide ehitusõigus

| Krundi aadress | Planeeritud krundi pindala (m <sup>2</sup> ) | Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud arv krundil | Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> ) | Hoonete suurim lubatud kõrgus (m) | Hoonete suurim lubatud korruselisus |
|----------------|--|--|------------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Pos 1          | 3564   | 100% EE                                    | 2                                  | 300  | 8                                 | 2                                   |
| Pos 2          | 3037   | 100% EE                                    | 2                                  | 300  | 8                                 | 2                                   |
| Pos 3          | 3024   | 100% EE                                    | 2                                  | 300  | 8                                 | 2                                   |
| Pos 4          | 3008   | 100% EE                                    | 2                                  | 300  | 8                                 | 2                                   |
| Pos 5          | 3023   | 100% EE                                    | 2                                  | 300  | 8                                 | 2                                   |
| Pos 6          | 3397   | 100% EE                                    | 2                                  | 300  | 8                                 | 2                                   |
| Pos 7          | 3003   | 100% EE                                    | 2                                  | 300  | 8                                 | 2                                   |
| Pos 8          | 3015   | 100% EE                                    | 2                                  | 300  | 8                                 | 2                                   |
| Pos 9          | 3010   | 100% EE                                    | 2                                  | 300  | 8                                 | 2                                   |
| Pos 10         | 3016   | 100% EE                                    | 2                                  | 300  | 8                                 | 2                                   |

| Krundi<br>aadress | Planeeri-<br>tud krundi<br>pindala<br>(m <sup>2</sup> ) | Planeeritud<br>krundi<br>kasutamise<br>sihtotstarve | Hoonete<br>suurim<br>lubatud<br>arv krundil | Hoonete suurim<br>lubatud ehitusalune<br>pindala (m <sup>2</sup> ) | Hoonete<br>suurim<br>lubatud<br>kõrgus (m) | Hoonete<br>suurim<br>lubatud<br>korruselisus |
|-------------------|---|---|---|--|--|--|
| Pos 11            | 3024  | 100% EE   | 1   | 250  | 8  | 2  |
| Pos 12            | 120   | 100% Th   | 1   | 30   | 3  | 1  |
| Pos 13            | 2135  | 100% L  | -   | -  | -  | -  |

EE – väikeelamumaa 0010, L – transpordimaa 007, Th – tootmishoonete maa 0030 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

Planeeringuga on lubatud kruntidele ehitada lisaks elamule ka üks abihoone, mille suurim lubatud ehitusalune pindala on 30 m<sup>2</sup>. Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on ette nähtud kuni 4,5 meetrit, elamul 8,0 m. Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalaselle). Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusala määramisel on arvestatud kraavi kaitsevööndiga (25 m vee piirist). Maanteeameti nõusolekul on hoonestusala planeeritud maantee kaitsevööndisse (50 m äärmise sõiduraja teljest) 30 meetri kaugusele äärmise sõiduraja teljest. Kavandatavad hoonestusalad on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis). Naaberkrundi piirist on hoonestusala 5 meetri kaugusel ning planeeritud tee maa-alast 10 meetri kaugusel.

#### 2.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. katusekalle viilkatused kaldega 30-45 kraadi;
2. katusekattematerjalid keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;
4. põhilised välisviimistlusmaterjalid laudis, krohv või viimistletud betoon; kivi; keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine, samuti ümarpalkvooderdis, metallviimistlus sh plekkvooder;

5. piirded ažuurne (avaustega), suurim lubatud kõrgus kuni 1,5 m;  
soovitavalt kasutada piireteks haljastust (hekke) või hekke koos võrkaiaga või puitlippaeda;
6. minimaalne tulepüsivusklass TP3;
7. ± 0.00 sidumine kõrgus planeeritavast maapinnast 0,2 kuni 0,5 m.

### **2.5. Teede maa-alad ja liikluskorraldus**

Planeeringuala asub Kibuna jaama tee (riigimaantee nr T-11384) ääres. Riigimaanteel on 50 m kaitsevöönd ja 60 m sanitaarkaitsevöönd. Kõikidele kruntidele on juurdepääs tagatud planeeritud juurdepääsuteelt. Planeeritud tee maa-ala laiuseks on 8 meetrit, millest 6 meetrit on sõidutee, mis on mõeldud sõidukite ja kergliiklejate ühiskasutuseks. Kummalgi pool teed on 1-meetrine haljasriba. Kurvide kohas on tee planeeritud 8 meetrine, tagamaks piisava pöörderaadiuse. Planeeringu põhijoonisele on kantud ka külgnähtavusala sisekurvis vastavalt planeeritud kiirusele 30 km/h. Suurema kiirusega liiklemist planeeritud kruntidevahelisel juurdepääsuteel ette nähtud ei ole.

Juurdepääsutee on planeeritud asfaltkattega (kuid võib kasutada ka muud tolmuvaba katet).

Parkimine on kavandatud krundisisesele. Vajalik minimaalne parkimiskohtade arv ühel krundil on kaks kohta.

### **2.6. Haljastus ja heakord**

Planeeritav ala on kaetud lehtpuu- ja segametsaga, mis on kohati võsastunud. Vähemalt 50% olemasolevast kõrghaljastusest kuulub säilitamisele. Soovitav on planeeritava elamu ümbrus avada päikesele. Samuti on vajalik avada vaade krundile juurdepääsu juures, et tagada hea nähtavus planeeritud juurdepääsuteele.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

Planeeringualal tuleb tagada teede heakord, sajuvee ärajuhtimine, lumekoristus ning välisvalgustuse korrasolek.

## **2.7. Kujad**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Rajatava hoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3 tulenevalt kavandatud korruselisusest (kuni 2 korrust) ning hoone suurimast lubatud kõrgusest (alla 9 m). Hoonestusala paigutusega on tagatud hoonete vahel nõutav minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja.

Planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala on Keskkonnaministeriumi nõusolekul vähendatud 10 meetrini. Sanitaarkaitsevööndist jääb väike osa kruntide Pos 9 ja Pos 10 territooriumile, kus krundi igakordne omanik ei tohi teostada majandustegevust, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine, veeseire.

## **2.8. Tehnovõrgud ja -rajatised**

### **2.8.1. Üldosa**

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

### **2.8.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi**

Kõikidele hoonestatavatele elamumaa kruntidele on planeeritud veetorustike ühendused. Vett saadakse krundile Pos 12 planeeritud puurkaevust. Mainitud veehaardest on tänava maa-alale kavandatud veetorustik, millele ühendatakse tänavalt krundile minev individuaalne torustik.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud krundile Pos 12 planeeritud tuletõrje veevõtukoolest, mille mahutavuseks on 54 m<sup>3</sup>.

Planeeritavate kruntide reoveed on ette nähtud juhtida krundi piiri äärde juurdepääsutee kõrvale planeeritud kogumiskaevudesse, mille tühjendamist reguleerivad kinnistute omanikud. Kogumiskaevude konkreetne asukoht krundil täpsustatakse ehitusprojektiga.

Planeeritavate kruntide sademevesi on ette nähtud immutada krundisiseseelt.

### 2.8.3. Elektrivarustus

Vastavalt AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna 26.10.2006 tehnilistele tingimustele nr 101470 on ette nähtud, et planeeritav ala saab elektrivarustuse uuest 10/0,4kV mastalajaamast, mille projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk. Alajaama toide on planeeritud "Vasalemma" toitealajaama "Kibuna" toitefiidri mastilt nr.6. Kruntide piirile on ette nähtud paigaldada jaotusliitumiskilbid või liitumiskilbid koos kahetariifse arvestussüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega 3x16A. Alajaamast liitumiskilpidesse on ette nähtud 0,4kV toiteõhuliinid rippkeerdkaabliga AMKA. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kvartalisiseste teede valgustamiseks on planeeritud tänavavalgustus kõrgsurvelampidega valgustitega õhuliini mastidel. Tänavavalgustuse juhtimiseks paigaldatakse planeeritava mastalajaama juurde kilp

Sidevarustuseks on võimalik tulevikus kasutada planeeritud madalpingeõhuliini maste.

### 2.8.4. Küttevastustus

Planeeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalküttega, mille kütteallikas määratakse kindlaks elamu ehitusprojektis. Lubatud on kõik kütteviisid va kivisõega, raskeõliga vms kütmine.

## 2.9. **Keskkonnatingimuste seadmine**

Olemasolevaid keskkonnakaitselisi piiranguid planeeringuga hõlmatud kinnistul ei esine ning juhul, kui edasises arendusstaadiumis (projekteerimine, ehitamine) ja eksploateerimisel tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnanõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole karta antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat piirkonna keskkonnaseisundi halvenemist.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse, mille täpne asukoht pannakse paika ehitusprojektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu.

**2.10. Servituutide seadmise vajadus**

Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus on vastavalt tabelile 2.

**Tabel 2**

Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus

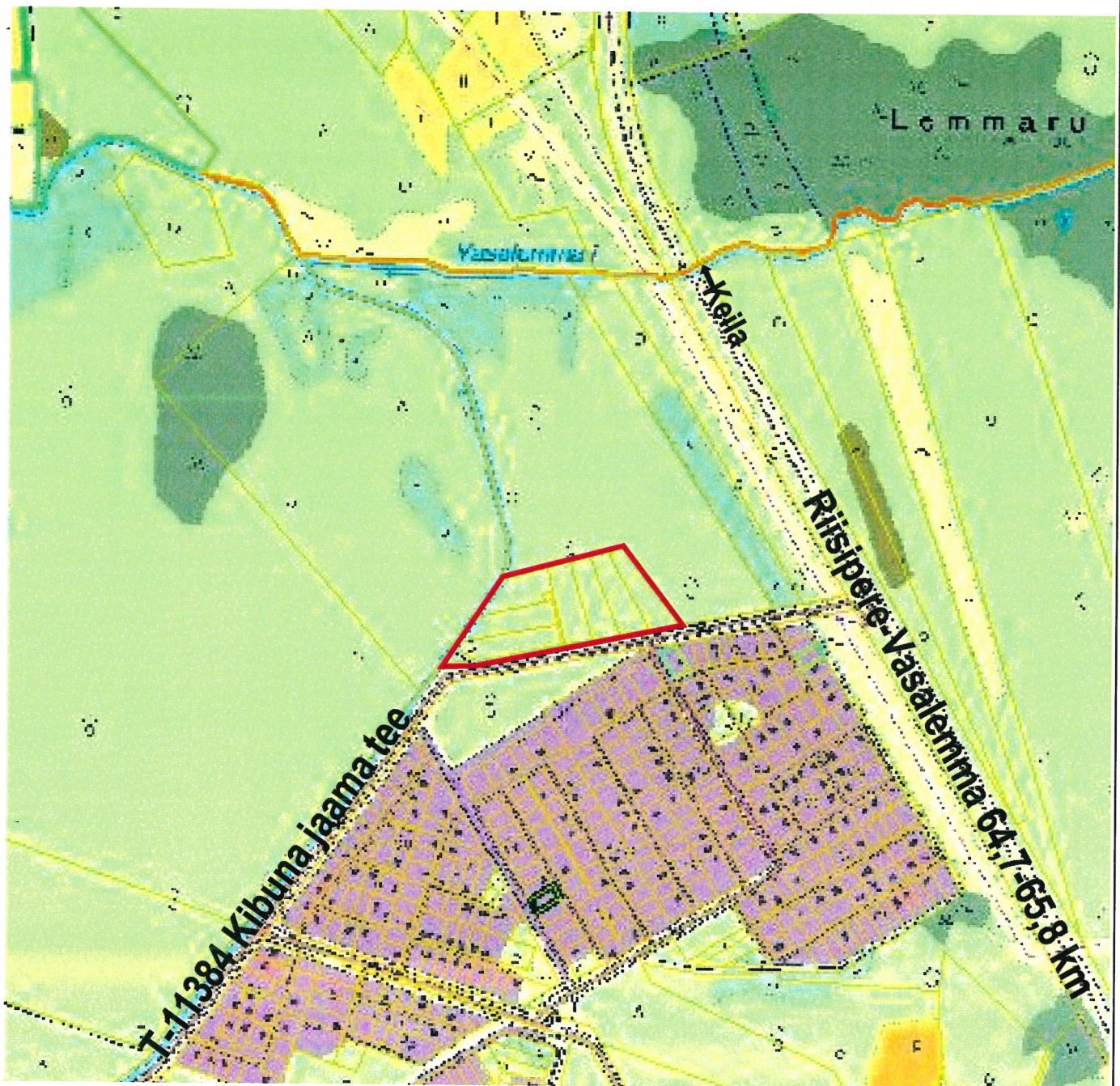
| <b>Teeniv kinnisasi</b>                           | <b>Servituut</b>     | <b>Isik, kelle kasuks servituut on seatud</b> |
|---|----------------------|---|
| Avalik transpordimaa<br>(planeeritud tee maa-ala) | Isiklik kasutusõigus | Veevõrgu valdaja                              |
| Avalik transpordimaa<br>(planeeritud tee maa-ala) | Isiklik kasutusõigus | Elektrivõrgu valdaja                          |

Servituutidele tuleb tagada juurdepääs eriotstarbelise sõidukiga.

10

# KERNU VALD JÕENURGA DETAILPLANEERING

SITUATSIONISKEEM M 1:10 000



**Planeeringuala piir**

|   |   |                          |                                 |
|---|---|--------------------------|---------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Spa Plaza OÜ</b><br/>Lõuna 31-1, 11617 Tallinn<br/>Tel. 5047707, faks 6770241<br/>reg.nr 10637313<br/>e-mail: vara@kinnisvaraplaza.ee</p> | <p><b>KERNU VALD KIBUNA KÜLA<br/>JÕENURGA DETAILPLANERING</b></p> |                          | <p><b>Töö nr. 03/06</b></p>     |
|   | <p><b>M 1:1000</b></p>  |                          | <p><b>Juuni 2006</b></p>        |
|   | <p><b>Situatsiooniskeem</b></p>                                   |                          | <p><b>Joon.      J-seid</b></p> |
|   | <p><b>1</b></p>   | <p><b>4</b></p>          |                                 |
| <p><b>Planeerija:</b></p>   | <p><b>Triin Malmre</b></p>  | <p><b>Kibuna.dwg</b></p> |                                 |