

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kernu Vallavalitsuse korraldus ja lähteülesanne, mis on väljastatud tuginedes kinnistu omaniku taotlusele, Kernu valla ehitusmäärusele ja EV planeerimisseadusele. Arvesse võetakse kehtiv Kernu valla üldplaneering ja lähiümbruses algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning kinnistule ehitusõiguse määramine koos tehnovarustuse, juurdepääsu ning heakorrastuse põhimõttelise lahendamisega.

2. Olemasoleva olukorra analüüs

2.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Kalju maaüksus asub Kernu paisjärve ja Vasalemma jõe kallastel. Lõunast piirneb maaüksus Sassi kinnistuga, millel on samuti algatatud detailplaneering eesmärgiga määrata ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks. Endise Noorkarjalauda maaüksusel asuv hoone kuulub samuti Sassi kinnistu (elamumaa) omanikule, kes kasutab hoonet oma ehitatava elamu juurde kuuluva majapidamise abihoonena ning põllumajanduslikku loomapidamist sel kinnistul ei toimu. Naabermaaüksustel Jõe ja Tööstuskoht-Jõeääre (maatulundusmaa) hoonestust ei ole, on looduslik rohu- ja metsamaa.

2.2. Olemasolev krundijaotus ja kehtivad piirangud

Planeeritaval alal asub Kalju maaüksus, katastritunnus 29701:005:0134, suurus 32209m² ning senine sihtotstarve maatulundusmaa. Maaüksusel on piiranguteks looduskaitseadusest tulenevalt jõe ja järve kallastada, ehituskeeluvööndid ning piiranguvööndid ja veeseadusest tulenevalt jõe ja järve veekaitsevööndid.

2.3. Looduslikud tingimused

Maatükk on valdavalt tasane, kerge langusega veekogude poole. Osa maatükist on kaetud segametsaga, osa võsaga. Jõeäärne ala on kevadeti suurvee ajal kohati üleujutatud.

2.4. Olemasolev hoonestus

Puudub.

2.5. Olemasolev tehnovarustus

Puudub.

3. Detailplaneering

3.1. Lähialade funktsionaalsed seosed

Kohatu küla on üldplaneeringu järgi hajaküla. Kernu paisjärve ümbruses on Tallinna linna suuruse ja läheduse tõttu kuulub Kernu vald otseselt Tallinna tagamaa ehk linnaregiooni hulka. Kogu valda võib vaadelda puhkealana. Looduslähedane hajaasustusega maastik omapäraste pinnavormidega ja rikkaliku taimestikuga on huvipakkuv. Arendatavateks puhkealadeks vallas on Kernu paisjärve ümbrus koos laululavaga, millest kujuneb kultuuriürituste ja -sündmuste koht. Küla kui terviku seisukohalt on oluline, et ei oleks hooldamata ja võsastunud maatükke, sest kui maatükil on aastaringselt elukoht, siis on ka loodus ümberringi hooldatud ja kontrolli all.

3.2. Üldised arhitektuursed nõuded

Kuna tegemist on Eestimaale iseloomuliku hajakülaga veekogude läheduses, siis on planeeringuga ette nähtud järgida hoonete projekteerimisel samuti traditsioonilist külaarhitektuuri. Kasutada tuleb looduslähedasi materjale, soovitatavalt domineerivana puitvälisviimistlust. Katused on ette nähtud projekteerida viilkatustena, kaldega 35-45 kraadi. Lubatavad on ka palkehitused. Kohustuslik on lahendada kogu kinnistu hoonestus ühes laadis – nii elamu kui abihooned samalaadse viimistlusega, värvilahendusega ning katusekatte materjaliga.

3.3. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus

Kinnistu piire planeeringuga ei muudeta. Elamumaale on planeeritud ehitusõigus ühele üksikelamule ning kahele abihoonele. Suurim lubatav korruselisus on 2, hoonete alune pind maksimaalselt 950m², brutopind maksimaalselt 1400m² (krundi täisehitus kuni 3%).

3.4. Keskkonnakaitse abinõud, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus

Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutusi juurdepääsu teede või hoonete paigutamiseks nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust.

Ehitustööde piirkonda jäävad puud tuleb kaitsta võimalike vigastuste eest kaitseehitistega. Tehnovõrkude rajamisel tuleb jälgida, et ei vigastataks puude juuri. Kõik väärtuslikud ja elujõulised puud tuleb võimaluse korral säilitada, puude mahavõtmine tuleb õigusaktidega sätestatud korras kooskõlastada.

Ehitusplatsil tuleb kasvumuld koorida ning ära kasutada omal krundil heakorratöödel.

Olmejäätmete kogumiseks tuleb paigaldada regulaarselt tühjendatav konteiner. Biolagunevate jäätmete osas kasutada komposteerimist.

Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

Piirdeaiad on lubatavad kinnistu piiridele või õuealade piirdena. Piirdeaia maksimaalne lubatav kõrgus on 1,5m, lubatav on võrk- või varbpiire või puitlipp-piire, kiviaed on lubatav maksimaalse kõrgusega 1m.

3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs kinnistule on olemasolevatelt teedelt, mis kulgevad läbi naaberkinnistute (Tööstuskoht-Jõeääre või Noorkarjalaut ja Jõe)

3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

3.6.1. Veevarustus

Planeeritud ühe kinnistu puurkaevust omal kinnistul, asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

3.6.2. Reoveekanalisisatsioon

Reovesi juhitakse tühjendatavatesse kogumismahutitesse (üks $V=10\text{m}^3$ või 2 tk väiksemamahulist).

3.6.3. Sajuvee ärajuhtimine

Sajuvesi juhitakse dreenaazitorustiku abil veekogudesse. Jõeäärsele madalamale alale rajatakse ilutiik.

3.6.4. Elektrivarustus

Planeeritava kinnistu elektrivarustuseks paigaldatakse krundi piirile liitumiskilp vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr 59646.

Planeeritava kinnistu ja naaberkruntide tarbijate toiteks nähakse ette mast-alajaam 10/0,4kV trafoga 100kVA, mis saab toite olemasolevast 10kV õhuliinilt pingsusvaba visanguga olemasoleva masti juures.

0,4kV õhuliin transiitkilbini Tiigi ja Noorkarjalauda kinnitute nurgal planeeritakse rippkeerdkaabliga (AMKA) immutatud puitpostidel (võimalik on rajada ka maakaabelliinina, täpsustatakse ehitusprojektiga).

Lubatud peakaitse on 3x50A

Tiigi ja Noorkarjalauda kinnistu nurgale paigaldatakse transiitkilp ja liitumiskilbid Tiigi, Sassi ja Noorkarjalauda kinnistu liitumiseks. Kalju kinnistule paigaldatakse liitumiskilp Kalju ja Noorkarjalauda kinnistu nurgale, toide 0,4kV on planeeritud maakaabelliiniga läbi Noorkarjalauda kinnistu servituudi alusel.

3.6.5. Küte

Lokaalne küttesüsteem, lahendatakse ehitusprojektiga, soovitatavalt keskkonnasõbraliku kütuseliigi valikuga (puit, elekter, maaküte vms)

3.6.6. Sidevarustus

Planeeriaval alal on olemas mobiilside leviala, mis käesoleval ajal rahuldab omaniku vajadusi.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete minimaalne tulepüsivus on planeeritud TP-3, kaugus naaberkinnistute hoonetest on üle 50m, tuletõrjehüdrovarustus on ette nähtud planeeritud ilutiigist, mille kaldale rajatakse veevõtukoht ja autode ümberpööramise plats.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteohirmu vähendamise seisukohalt elamualadel on oluliseks teguriks korrastatud ja hooldatud ümbrus, valgustatud teed ning hoonete ümbrus (liikumisele reageeriv valvevalgustus näiteks), hea nähtavus ning inimeste kohalolek aastaringsest. Külmas tekkivas kogukonnas inimesed tunnevad üksteist ja võõraste liikumist märgatakse, mis tekitab turvatunnet ja hoiab võõrad eemale.

3.9. Seosed kehtiva üldplaneeringuga

Vastavalt koostamisel olevale Kernu valla üldplaneeringule on piirkonnas katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramisel selle minimaalseks lubatud pindalaks

15

1,0 ha, mis on ühtlasi ka minimaalne elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse pindala, millele võib ehitusõiguse anda ja piirkonnas on kahe elamu väikseimaks lubatud vahekauguseks 100 m. Neid üldplaneeringuga määratud põhimõtteid järgib ka käesolev detailplaneering.

3.10. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus

Looduskaitseadusest tulenevad piirangud on kallasrada 4m Vasalemma jõe ja kernu paisjärve kaldal, veekaitsevöönd 10m tavalisest veepiirist nii jõel kui ka järvel (veeseadus), ehituskeeluvöönd 25m Kernu paisjärve ja 50m Vasalemma jõe tavalisest veepiirist ning piiranguvöönd 50m Kernu paisjärve ja 100m Vasalemma jõe tavalisest veepiirist.

Servituudi seadmise vajadus tuleneb juurdepääsuteest Noorkarjalaut ning Sassi kinnistu kasuks 5m koridori laiuselt.

3.11 Tehnilised näitajad:

Planeeritav ala 3,22ha

Planeeritav elamumaa – olemasolev kinnistu 3,22ha

Planeeritav korterite arv – 1

Maksimaalselt lubatav brutopind 1400m²

Planeeritav parkimiskohtade arv – 3

Maksimaalne täisehitus 3%

Handwritten signature