

Töö number	2016-0045
Tellija	Saue Vallavalitsus Tule tn 7, 76505, Saue linn Telefon: +372 679 0180; e-post: info@sauevald.ee www.sauevald.ee
Huvitatud isik	AS Evore Pärnu mnt 232, 11314, Tallinn Telefon: 6 710 100 ieg@ieg.ee
Planeerija	Skepast&Puhkim OÜ Laki 34, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808 info@skpk.ee Registrikood: 11255795 www.skpk.ee Kontaktisik: kadri.vaher@skpk.ee, 6 988 362
Seisund	Koostamisel
Kuupäev	6. veebruar 2018

Kernu mõisa detailplaneering



Algatamine

Algatamisotsuse muutmine

Planeeringu I avalik arutelu

Planeeringu I avalik väljapanek

Planeeringu II avalik arutelu

Planeeringu II avalik väljapanek

Planeeringu ja KSH aruande III avalik arutelu

Planeeringu ja KSH aruande IV avalik arutelu

Vastuvõtmine

Avalik väljapanek

Avalik arutelu

Kehtestamine

19. juuni 2014

21. aprill 2016

4. aprill 2016

alates 15. august 2016

23. august 2016

alates 29. mai 2017

20. juuni 2017

20. juuli 2017

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1. Planeeringu eesmärk ja alused.....	4
2. Olemasolev olukord.....	6
2.1. Kontaktvöönd.....	6
2.2. Kitsendused ja piirangud	6
3. Planeeringulahendus.....	9
3.1. Ehitusõigus ja kruntimine	9
3.2. Arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	11
3.3. Teed ja parkimine	13
3.4. Lennuväli	16
3.5. Haljastus ja heakord	18
3.6. Oluliste keskkonnamõjude leevendavad meetmed.....	19
3.7. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	20
3.8. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	20
3.9. Muinsuskaitse eritingimused.....	21
3.10. Servituudid	22
3.11. Tuleohutusnõuded.....	23
3.12. Jäätmekäitlus	23
3.13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	23
4. Tehnovõrgud	25
4.1. Nõuded tehnovõrkudele.....	25
4.1.1. Elektrivarustus	25
4.1.2. Sidevarustus	25
4.1.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	26
4.1.4. Sademevesi.....	27
4.1.5. Soojavarustus	28
5. Planeeringu elluviimine	29

II JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Tugijoonis
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrkude joonis
5. Lennuvälja lähiala joonis
6. Lennuvälja mõjuala joonis
7. Illustratsioonid

III LISAD

- Lisa 1. Muinsuskaitse eritingimused. OÜ Kivisilla, 2016.
- Lisa 2. Tehnilised tingimused võrgu valdajatelt.
- Lisa 3. Kernu mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. Skepast&Puhkim, 2017.

IV KOOSTÖÖ

V MENETLUSDOKUMENDID

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostati koostöös Kernu Vallavalitsuse, huvitatud isikute ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantidega:

Kernu Vallavalitsus:

Hannes Orgse vallavalitsuse liige

Huvitatud isik:

Tiit Suuder AS Evore esindaja

Skepast&Puhkim OÜ:

Kadri Vaher projektijuht, planeerija

Hendrik Puhkim planeerija

Mildred Liinat planeerija

Triin Lepland planeerija

Kati Kraavi tehnik

Eleri Kautlenbach keskkonnaekspert

Kertu Arumetsa veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

Jana Jaansoo veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

Andres Brakmann teede projekteerija, liiklusekspert

1. Planeeringu eesmärk ja alused

Planeeringuga kavandatakse Kernu mõisakompleksi aktiivsemat kasutuselevõttu ning seniste funktsioonide uuendamist.

Planeeringuga kavandatakse olemasolevatesse mõisakompleksi hoonetesse hotell, restoran, hooajaline teatrisaal, SPA, töökojad väiketootmise ja -ärise võimaldamiseks. Piirkonna paremaks ühendamiseks on jõe äärsele heinamaale planeeritud väikelennuväli.

Elanikkonna ning teenuste tarbijaskonna suurendamiseks on mõisa lähedusse planeeritud kaks uut elurajooni: lähim ja tihedamini asustatud nn Mõisaküla ning lennuvälja serva paigutatud suuremate kruntidega nn Lennuküla. Lennuküla elanikud saavad elamute juurdepääsuks kasutada ka väikelennukeid.

Eesmärk

Planeeringu eesmärk vastavalt Kernu mõisa detailplaneeringu lähteseisukohtadele:

- olemasolevate kinnistute jagamine;
- maa sihtotstarvete muutmine;
- vajadusel ehituskeeluvööndi vähendamine;
- tehnovõrkude vajaduse ja asukoha määramine;
- liiklusskeemi väljatöötamine;
- väikelennuvälja rajamine;
- ca 30 elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine, ehitusõiguse andmine ja hoonestusalade määramine;
- haljastuse ja heakorra põhimõtete fikseerimine;
- kujade ja kaitsevööndite määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.

Planeeringu alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Kernu mõisa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, Kernu Vallavolikogu 19.06.2014. a otsus nr 23;
- Kernu mõisa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" muutmine, Kernu Vallavolikogu 21.04.2016. a otsus nr 29;
- AS Evore 23.03.2014 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus;
- Kernu Vallavolikogu 19. juuni 2014. a otsusega nr 23 algatatud Kernu mõisa detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, Kernu Vallavolikogu 16.02.2017. a otsus nr 2.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, koostamisel;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ – roheline võrgustik, kehtestatud 11.02.2003 Harju maavanema korraldusega nr 356;
- Kernu valla üldplaneering, kehtestatud 13.10.2005 Kernu Vallavolikogu otsusega nr 40;
- Kernu valla ehitismäärus, vastu võetud 27.11.2003 Kernu Vallavolikogu määrusega nr 20;

Uuringud

- Pähklimäe katastriüksuse geodeetiliste tööde aruanne, AS EXACT Geomark, töö nr 8618;
- Kernu Hooldekodu geodeetiliste tööde aruanne, AS Geomark, töö nr 8299-1;
- Kernu mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. Skepast&Puhkim, 2017;
- Kernu mõisa pargi puittaimestiku haljastuslik hinnang, OÜ Lootusprojekt, 2013;
- Muinsuskaitse eritingimused Kernu mõisa detailplaneeringule, OÜ Kivisilla, 07.2016.

2. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kernu valla kaguosas Kohatu külas Vasalemma jõe ning Kernu paisjärve vahelisel alal (vt asukohaskeem).

Ala koosneb Kernu hooldekodu (29701:005:0780) ja Pähklimäe (29701:005:0010) kinnistutest ning planeeringuala pindala on ligikaudu 61 ha. Olemasolevad kinnistute otstarbed on ühiskondlike ehitiste maa ja maatulundusmaa.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks üldkasutatav ala ja maatulundusmaa.

Tegemist on valdavalt rohumaaga.

Olemasolevat olukorda kajastab tugijoonis.

Planeeringualale on juurdepääsuteed kagust (Kohatu tee nr 11407) ja kirdest (Laululava-Hooldekodu tee nr 2970358). Planeeringuala kirdenurgast mööda põhjapoolset serva kulgeb Pähklimetsa-Ehasoo tee nr 2970359, mis on osaliselt eraomandis. Planeeringuala idaservas, Kernu järve kallast mööda kulgeb Laululava-Hooldekodu tee, mis läheb kagunurgas üle Kernu mõisa teeks (kõrvalmaantee nr 11407). Lisaks on planeeringualal väiksemad hooneteni viivad teed.

Planeeringualal on hoonestatud Kernu hooldekodu kinnistu, millel asuvad järgmised hooned:

endine karjalaut, olemasolevad kortermajad, jääkelder, aednikumaja, kontor, aiamaajake, endine töllakuur, Kernu mõisa peahoone, endine karjalaut, majandushooned jm.

2.1. Kontaktvöönd

Ümbritseva piirkonna näol on tegu Kernu hajaasustusega, lähimad tihedamini asutatud alad on Kohatu küla u 2 km, Kernu küla 3 km ja valla keskus Haiba küla 6 km kaugusel. Haiba külas asuvad ka vallamaja, lastekodu, kultuurimaja, lasteaed, raamatukogu jm kaubandus-teenindusasutused. Kohalikku tähtsust omavad Laitse, Ruila ja Kernu külad.

Asustus on vallas ebaühtlane ning on koondunud eelkõige suuremate liiklusteede lähedusse.

Lähimad lennuväljad on Ämari lennubaas ning eralennuväljadest Kuusiku Rapla lähedal ja Alliku Harjumaal.

Lähim bussipeatus asub 1 km kaugusel Tallinn – Pärnu – Ikla maanteel Kernu tankla lähistel.

Kaugus Tallinnast on 35 km ja Pärnust 100 km.

Pärandkultuuri objektid läheduses: planeeringualast kirdes asub Kernu sepikoja koht, kagus on Kernu vesiveski ja ligikaudu 500 m kaugusel Kernu mõisa tee ääres asuvad Kernu mõisa rehi, Kernu naiseltsi maja, Kernu lubjaahju koht ja Kernu allikad.

Planeeringualast 500 m läänepool on Kernu trahter ja ajalooliselt Kernu mõisaga seotud olnud kivisild.

2.2. Kitsendused ja piirangud

Planeeringuala olemasolevatest kitsendustest annab ülevaate Tabel 1.

Tabel 1. Olemasolevate kitsenduste ülevaade.

Valdkond	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimetus	Ulatus
Veekogu	Vasalemma jõgi	Kalda piiranguvöönd	100 m

		Kalda ehituskeeluvöönd	50 m
		Kalda veekaitsevöönd	10 m
		Kallasrada	4 m
		Avalikult kasutatav veekogu	Veekogu ulatuses
	Kernu järv	Kalda piiranguvöönd	100 m
		Kalda veekaitsevöönd	10 m
		Kalda ehituskeeluvöönd	50 m
		Veekogu kallasrada	4 m
		Avalikult kasutatav veekogu	Veekogu ulatuses
Biotiik	Biotiik reovee puhastamiseks	Kuja	100 m
Maardla	Ruila turbamaardla (reg. nr 508)	Arvestada MaaPS 7. ptk „Maapõue muud kasutamise viisid“ toodud nõuetega ning maavara säästva kasutamise põhimõttega.	Maardla ulatuses
Tee	Kernu mõisa tee (Riigitee nr 11407)	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Riigitee kaitsevööndis kehtivad kitsendused vastavalt Ehitusseadustikule.	30 m (mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast)
Kaitseala	Kernu mõisa park (KLO1200587)	Kaitsealune park, kitsendused tulenevad Kernu mõisa pargi kaitsekorrast.	Kaitseala ulatuses
Kinnismälestis	Kernu mõisa peahoone, 19. saj. (väline tunnus: 2788)	Kinnismälestise kaitsevöönd	50 m laiune maa-ala mälestise välispiirist arvates, millele liitub idaküljel Kernu paisjärv
	Kernu mõisa park, 19.saj.	Kinnismälestise kaitsevöönd	50 m maa-ala mälestise välispiirist arvates
Tehnovõrk	Elektriõhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	2 m mõlemal pool liini telge
	Sideehitis maismaal	Sideehitise kaitsevöönd	1 m mõlemal pool liini telge
	Puurkaev	Veehaarde sanitaarkaitseala	50 m
	Veetorustik	Veetrassi kaitsevöönd	2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole
	Gaasitrass	Gaasitorustike kaitsevöönd	1 m torustiku välimisest möötimest
	Soojatorustik	Kaugküttevõrgu ehitise kaitsevöönd	2 m mõlemal pool torustiku isolatsiooni välispinnast

Kaitstavad liigid	Crex crex (rukkirääk), KLO9119165	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised, leiukoht	Ulatus määramata
-------------------	--------------------------------------	---	------------------

Info allikad: Keskkonnainfo, EELIS, Maa-ameti kitsenduste kaart jm.

Koostatava Harju maakonnaplaneeringu järgi jääb alale osaliselt väärtuslik põllumajandusmaa. Tegu on informatiivse esialgse kaardikihiga, mille kohta on üldistatult maakonna tasandil seatud põhimõtte, et väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul üksnes põllumajanduslikuks tegevuseks. Kuid tegu on informatiivse esialgse kaardikihiga ning mittekehtiva maakonnaplaneeringuga, mida tuleb kohaliku omavalitsuse tasandil täpsustada ja kaaluda. Detailplaneeringu raames on hinnatud, et Kernu valla kontekstis on antud juhul väikeelamute maa-ala juurde loomisel väärtuslikum otstarve kui väärtusliku põllumaa säilitamine. Kernu vallas on piisavalt põllumajanduslikku maad ning pigem on vajalik leida juurde võimalusi uute elamualade kavandamiseks.

3. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga luuakse tingimused olemasoleva mõisakompleksi uuendamiseks ning selle ümber uute elamualade rajamiseks. Mõisa peahoone koos abihoonetega säilib olemasolevas mahus.

Uued elamupiirkonnad on paigutatud mõisast ja selle kaitsevööndist eemale. Mõisale lähim uuselamupiirkond on nn Mõisaküla, kuna see ala on mõisaga tihedamalt seotud. Tegu on tihedamalt asustatud alaga st et on kavandatud väiksemad krundid, et luua rohkem elamisvõimalusi olemasoleva mõisasüdame kõrvale ning koondada elamisfunktsioon ühte piirkonda. Pähklimäe kinnistu kirdenurka on planeeritud nn Lennuküla, sealseid krundid on suuremad, et võimaldada hajusamat asustust. Lennuküla omapäraks on väikelennukite juurdepääs kinnistutele ning nende hoiustamiseks ette nähtud võimalused angaaride rajamiseks.

Kernu valla üldplaneeringust lähtuvalt on kõik uued elamud planeeritud ühepereelamutena.

Hoonestusalade asukohtade määramisel on arvestatud ümbritseva ning loodava keskkonnaga, muinsuskaitsealuse mõisa ja pargi asukohaga ning nende kaitsevööndiga, muinsuskaitse eritingimuste enamike nõuetega, sh olulisemate vaatesuundadega, tehnovõrkude kaitsevöönditega, tuleohutusnõuete ja juurdepääsude tagamisega ning detailplaneeringu lähteseisukohtadega.

Lisaks elamutele on alale planeeritud väikelennuväli ja selle teenindamiseks vajalikud hooned (angaar-töökojad) ning rajatised. Lennuväli on paigutatud eluhoonetest nii kaugemale kui võimalik, kuid samas arvestades ka lennuväljale ettenähtud mõõtmeid ning ohutusalasid. Lennuvälja täpsemat lahendust on kirjeldatud ptk-is 3.4 *Lennuväli*.

Väikelennukite hoidmiseks on alale planeeritud angaariid. Igale Lennuküla krundile on antud võimalus 1 väikelennukite angaari ehitamiseks. Lisaks on planeeritud kaks suuremat angaari, millest kumbki mahutab kuni 6 väikelennukit (kokku 12). Angaaride paigutamisel on võimalusel arvestatud vaadete säilimisega eelkõige mõisa peahoonest lähtuvalt. Angaaride asukoha valiku tingivad lennuraja nõuded mh lennukite üleliigse liikumise vältimine.

3.1. Ehitusõigus ja kruntimine

Kruntide moodustamise ja ehitusõiguse andmed on toodud tabelis 2 ja põhijoonisel. Planeeringuala jaotatakse 22 üksikelamu krundiks, 1 korterelamu krundiks, 6 transpordimaa krundiks (sh 2 lennuvälja ala), 2 ärimaa krundiks ja 3 maatulundusmaa krundiks.

Tabel 2. Ehitusõigus

Posit-siooni nr	Krundi planeeritud suurus / m ²	Max hoonete-alune pind / m ²	Max korruselisus / m	Max hoonete arv krundil	Max hoone kõrgus maa-pinnast / m	Siht-otstarve katastri-üksuse liigi põhjal	Siht-otstarve detail-planeeringu liigi põhjal	Tule-püsivus klass
1	9 247	350+320*	2	1+2	10/5**	E	EP	TP3
2	10 990	350+320*	2	1+2	10/5**	E	EP	TP3
3	11 504	350+320*	2	1+2	10/5**	E	EP	TP3
4	10 162	350+320*	2	1+2	10/5**	E	EP	TP3

Positsiooni nr	Krundi planeeritud suurus / m ²	Max hoonetealune pind / m ²	Max korruselisus / m	Max hoonete arv krundil	Max hoone kõrgus maapinnast / m	Sihtotstarve katastriüksuse liigi põhjal	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal	Tulepüsivus klass
5	10 023	350+320*	2	1+2	10/5**	E	EP	TP3
6	9 892	350+320*	2	1+2	10/5**	E	EP	TP3
7	7 799	350+320*	2	1+2	10/5**	E	EP	TP3
8	7 803	350+320*	2	1+2	10/5**	E	EP	TP3
9	6 950	350+320*	2	1+2	10/5**	E	EP	TP3
10	6 863	350+320*	2	1+2	10/5**	E	EP	TP3
11	2 728	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
12	2 900	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
13	2 480	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
14	2 263	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
15	3 346	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
16	3 139	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
17	3 102	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
18	2 948	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
19	2 827	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
20	3 124	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
21	3 215	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
22	3 573	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	TP3
23	6 024	1 920	1	1	5	L	LL	TP2
24	13 249	-	-	-	-	L	LT	-
25	10 321	-	-	-	-	L	LT	-

Positsiooni nr	Krundi planeeritud suurus / m ²	Max hoonetealune pind / m ²	Max korruselisus / m	Max hoonete arv krundil	Max hoone kõrgus maapinnast / m	Sihtotstarve katastriüksuse liigi põhjal	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal	Tulepüsisus klass
26	7 249	-	-	-	-	L	LT	-
27	48 829	-	-	-	-	L	LT	-
28	8 465	-	-	-	-	L	LT	-
29	128 508	1920	1	1	5	L	LL	TP2
30	153 628	-	-	-	-	M	ML	-
31	3 304	-	-	-	-	M	ML	-
32	19 480	-	-	-	-	M	ML	-
33	21 787	-	-	-	-	M	ML	-
34	6 335	400	2	1+2	8	E	EK	TP3
35	7 781	1520	2	6	8	Ä	ÄM	TP3
36	47 421	2 500	2	10	18	Ä	0-100 ÄM/ 0-100 ÄK/ 0-40 ÄV/ 0-10 ÜK	TP3
37	1 181	-	-	-	-	L	LT	-

* 320 m² on planeeritud lennukiangaari jaoks. Kui lennukiangaari ei ehitata, on max hoonetealune pind krundil 350 m²;
** Põhihoone / abihoone kohta.

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Uued hooned peavad krundi piirist olema minimaalselt 4 m kaugusel, sellest tulenevalt on määratud ka hoonestusalad. Lennuvälja kaitsevööndis on eristatud põhihoone ning abihoone hoonestusalad, kuna põhihoonet (so eluhoonet) ei tohi lennuvälja kaitsevööndisse rajada. Erandiks on üksik kõige põhjapoolsem eluhoone, mis on lubatud kavandada lennuvälja kaitsevööndisse.

Planeeritavale alale, sh hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada rajatise ning ehitusloa kohustuseta hooneid, kuna need ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla. Nende kavandamisel arvestada tehnovõrkude paiknemise ja juurdepääsuteedega.

3.2. Arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused on välja toodud alade kaupa.

Lennuküla hooned (pos 1-10):

- **Katus:** Katusekalle 0-45 kraadi, eelistatult 10-45 kraadi. Katusetüübina eelistada klassikalist viilkatust kahepoolse viiluga, sobib ka kelpkatus. Angaari katus lahendada selliselt, et see sobituks arhitektuurselt ümbritsevasse keskkonda.
- **Välisilme:** Kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid. Eelistatud on looduslikud viimistlusmaterjalid ning pastelsed naturaalsed värvitoonid, mis sobituksid kokku ümbritseva looduse ning mõisakompleksiga. Keelatud on kasutada ebakvaliteetseid matkivaid materjale, plast- või metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve. Angaaride välisviimistluse puhul vältida tööstuslikku stiili (plekkmaterjal) ning sobitada need ümbritsevate hoonete välimusega.
- **Arhitektuur:** Uued hooned peavad stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviku. Soovitatav on planeerida ühtse ilmega hooned, st sarnase katuse kalde, akende suuruse, materjalide jms. Lisaks omavahelisele harmooniale tuleb arvestada asendiga mõisakompleksi kontaktvööndis. Hooned peavad olema kõrge arhitektuurse kvaliteediga.
- **Täiendavad tingimused:** Liigniiske ala tõttu on vajadusel lubatud maapinna tõstmine kuni 2 m võrra. Pos 1 ja 6 kruntidel paigutada hooned selliselt, et säiliks maksimaalselt ala metsane ilme. Planeeritavate hoonete (eelkõige pos 1-3) välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada lennumüraga tagamaks siseruumides kehtestatud liikluse müra normtasemetega täitmine.
- **Piirdeid:** Uute hoonete paigutamisel säilitada võimalikult palju avatust ja läbipaistvust, seetõttu ei tohi planeeringualal krundipiiretena kasutada kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu ega müüre. Piiretena on soovitatav kasutada ühtse ilmega lahendust, nt keevisvõrkaiad või madalate hekkide istutused. Piirdeid on lubatud paigutada vaid hooviala ning hoonete lähimüürse markeerimiseks.

Mõisaküla hooned (pos 15-22):

- **Katus:** Katusekalle 0-45 kraadi, eelistatult 10-45 kraadi. Katusetüübina eelistada klassikalist viilkatust kahepoolse viiluga, sobib ka kelpkatus.
- **Välisilme:** Kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid. Eelistatud on looduslikud viimistlusmaterjalid ning pastelsed naturaalsed värvitoonid, mis sobituksid kokku ümbritseva looduse ning mõisakompleksiga. Keelatud on kasutada ebakvaliteetseid matkivaid materjale, plast- või metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve.
- **Arhitektuur:** Uued hooned peavad stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviku. Soovitatav on planeerida ühtse ilmega hooned, st sarnase katuse kalde, akende suuruse, materjalide jms. Planeeritavad uushooned võiksid mõisa poolt vaadates mõjuda nagu ajaloolisele mõisamaastikule iseloomulik abihoonete kompleks, eelistatud on lihtsa vormiga hooned. Lisaks omavahelisele harmooniale tuleb arvestada asendiga mõisakompleksi kontaktvööndis. Hooned peavad olema kõrge arhitektuurse kvaliteediga.
- **Täiendavad tingimused:** Planeeritavate hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada lennumüraga tagamaks siseruumides kehtestatud liikluse müra normtasemetega täitmine.
- **Piirdeid:** Uute hoonete paigutamisel säilitada võimalikult palju avatust ja läbipaistvust, seetõttu ei tohi planeeringualal krundipiiretena kasutada kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu ega müüre. Piiretena on soovitatav kasutada ühtse ilmega lahendust, nt keevisvõrkaiad või madalate hekkide istutused.

Mõisakompleksi hooned (pos 34-36):

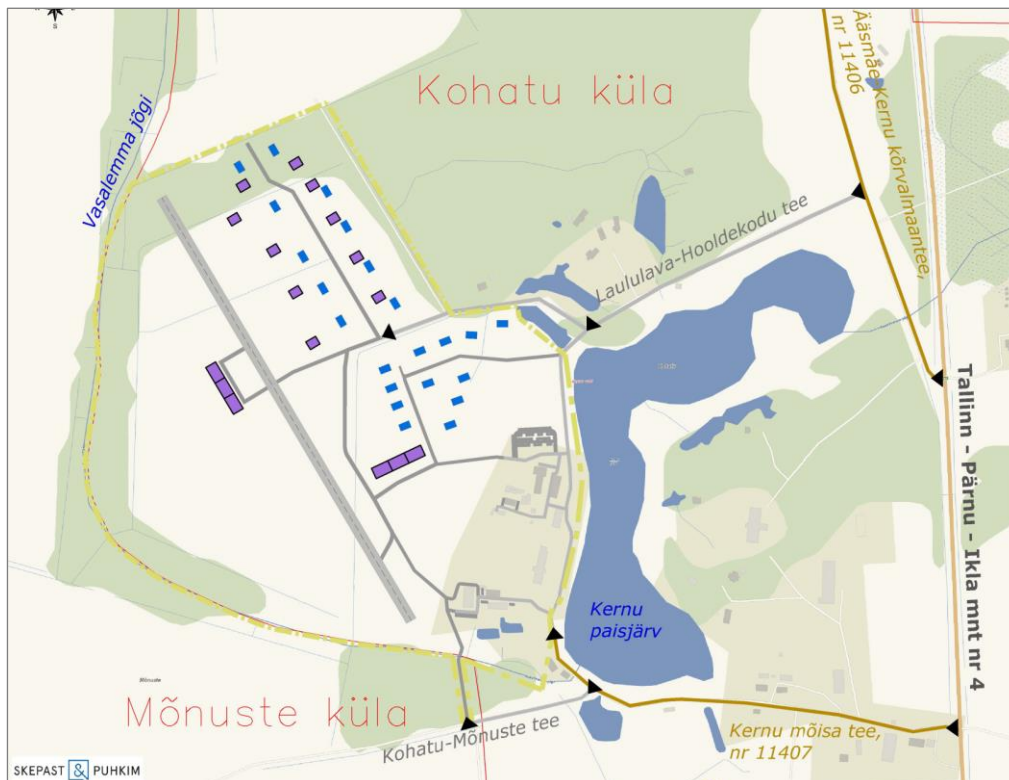
- **Täiendavad tingimused:** Ehitismälestiste restaureerimisel/rekonstrueerimisel lähtuda nende ajaloolisest mahust. Välisviimistluses kasutada Kernu mõisakompleksile omaseid materjale ja viimistlusviise (looduskivi, krohv, puit jne). Vältida tööstuslikele hoonetele iseloomulike arhitektuursete lahenduste ja välisviimistluse kasutamist (metallist paneelid, valmiselemendid jne). Parki ei tohi projekteerida uushoonestust, va ajalooliste hoonete asukohtadele (vundamentidele) ajaloolises mahus hoonete rekonstrueerimisel. Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada lennumüraga tagamaks siseruumides kehtestatud liikluse müra normtasemetega täitmine.
- **Nõuded kaitsevööndis:** Mälestiste alal asuvad nõukogude perioodil ehitatud abihooned (kuurid, garaažid) likvideerida. Ehitiste säilimisel tagada nende korrashoid. Juurdeehitused ei ole lubatud va ajalooliste plaanide kohaselt varasemalt eksisteerinud hoonete osad.

Angaarid (pos 23 ja 29):

- **Välisilme:** Kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid. Vältida tööstuslikku stiili - plekkmaterjalist välisviimistlust.
- **Arhitektuur:** Uued hooned peavad stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviku. Soovitav on planeerida ühtse ilmega hooned, st sarnase katuse kalde, akende suuruse, materjalide jms. Lisaks omavahelisele harmooniale tuleb arvestada asendiga mõisakompleksi kontaktvööndis. Hooned peavad olema kõrge arhitektuurse kvaliteediga.

3.3. Teed ja parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud olemasolevate Kernu mõisa ja Laululava-Hooldekodu teede kaudu. Uued juurdepääsuteed saavad alguse planeeringuala lõunaküljelt Kohatu-Mõnuste teelt ning idaküljelt Laululava teelt (joonis 1).

**Joonis 1.** Juurdepääsude lahendus.

Planeeritav teede võrgustik ja parkimiskohtade asukohad on näidatud põhijoonisel. Lennuküla juurdepääsutee on arvestatud mõõtmega, et sinna juurde saab liikuda ka lennukitega.

Planeeringualale planeeritud sõiduteed on avalikuks kasutamiseks. Keskkonnasäästlike liikumisviiside soodustamiseks on olulist tähelepanu pööratud kergliiklusteede võrgustiku välja arendamisele.

Samuti on planeeringu põhijoonisel kajastatud avalikuks kasutamiseks mõeldud Kohatu küla Kernu mõisa terviseraja projekti, mille järgi perspektiivne terviserada on mõeldud jalutamiseks, matkamiseks vm tervisespordiks ning talvisel ajal suusatamiseks.

Teede ja parkla projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika mugavat ja kiiret juurdepääsuvajadust hoonete sissepääsude juurde. Elumajade parkimine on lahendatud krundisisesele. Suuremate avalike objektide jaoks on ette nähtud eraldi avalikud parkimisalad, suurem asub pos 25 ning väiksem hooajalise teatrihoone kõrval.

Parkimiskohti on sõiduautodele planeeritud 157, sh 6 inva parkimiskohta ning 3 kohta bussidele. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning objektide praktilisest vajadusest. Parkimiskohtade kontrollarvutus on antud tabelis 3. Lennuvälja parkimiskohad lahendatakse projekteerimise faasis. Kavandatud parkimiskohtade puhul on arvestatud maksimaalse olukorraga kui toimub mõni suurem sündmus (mõned korrad aastas), kuid igapäevane parkimisvajadus on väiksem. Liiklussagedust on käsitletud lk 15.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimiskohtade arv
Pos 1-22	Üksikelamud (22)	3x22	66	66 (ühel krundil 3)	
Pos 34	Korterelamu	288/50	6	6	
Pos 35	Hotell Restoran	1000/70 300/80	14 4	9 (ülejäanud 9 paigutatud avalikku parklasse Pos 25)	21
Pos 36	Hotell ja konverentsikeskus Töökojad-väikeärid	2000/70 540/40	29 14	28 (ülejäanud 15 paigutatud avalikku parklasse Pos 25)	14
		KOKKU	133	157	35

Jalgratta parkimiskohad on paigutatud hoonete sissepääsude või peamiste liikumisteede lähedusse. Kõik jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist. Kui jalgrataste parkimine õuealal ei ole lahendatav, võib selle lahendada hoone mahus esimesel korrusel.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu võib projekteerimise faasis täpsustada.

Nõuded teede ja rajatiste projekteerimisel

- Ajaloolise mõisa hoovi ning parki jäävad teed katta vett läbilaskva katendiga, millest kõige sobilikum on vähese savisisaldusega peene fraktsiooniga purustatud kruus (soovituslik segu nr 5) või graniitsõelmed;
- Mõisa juurdepääsuteede ning majandushoonete hoovide kattena võib ajutiselt kasutada ka tihendatud freesafalti;

- Teede võrgustiku planeerimisel lähtuda säilinud ajaloolistest plaanidest ja fotodest ning arvestada tänapäevaste väljakujunenud liikumissuundadega;
- Planeeritav mõisakompleksi teenindav parkla liigendada kõrghaljastusega ning osaliselt kavandada killustikmuru-kattega;
- Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks tuleb suuremate parkla alade (sh lennukite parkimisalade) rajamisel ette näha sademevee juhtimine läbi liiva-õlipüüduuri enne selle juhtimist loodusesse;
- Riigitee kaitsevööndisse jäävad ehitusprojektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks;
- Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2);
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet;
- Riigi poolt korrashoitavale ühisveevoolule (Vasalemma jõgi) tuleb tagada ligipääs mehhaniseeritud hooldustöödeks kalda servast 10 m laiusel ribal;
- Vasalemma jõe rajatava silla kohta väljastab projekteerimistingimused Põllumajandusameti Harju keskus vastavalt maaparandusseaduse § 7-le.

Liiklussagedus ja sellest tulenevad keskkonna mõjud

Planeeringulahenduse elluviimisega võib eeldada detailplaneeringu alal ning selle juurdepääsuteedel liiklussageduse ja sellega kaasneva liiklusrütmiga taseme tõusu.

Vastavalt Maa-ameti kaardiserveri Maanteeameti kaardirakenduse andmetele oli kõrvalmaanteel nr 11407 aastal 2016 ööpäevane liiklussagedus 145 sõidukit, kõrvalmaanteel nr 11406 on sama näitaja 291. Detailplaneeringualale kavandatakse kokku 22 elamukrunti, kui arvestada keskmiselt igale krundile 1,5 sõiduauto, teeb see kokku ~ 33 sõiduauto. Mõisakompleksiga on igapäevaselt seotud u 20 sõidukit. Seega kokku suureneb igapäevane liiklus uute elamualade ning mõisakompleksi arendamise tõttu $2 \times 33 + 2 \times 20 = 106$ sõiduki võrra ööpäevas.

Suuremate ürituste korral, mis toimuvad ebaregulaarselt võib sõidukite hulk olla suurem, so u suurenda u 420 sõiduki/ööpäevas võrra. Aasta keskmiselt suureneb liiklus kokku hinnanguliselt 130 sõiduki võrra ööpäevas.

Arvestada tuleb, et planeeritava ala lisanduv liiklus jaguneb kahe tee vahel, so Ääsmäe-Kernu kõrvalmaantee (nr 11406) ning Kernu mõisa tee (nr 11407). Seega kui jaotada võimalik suurenev liiklussagedus nende kahe tee vahel võrdselt ($130/2=65$), suureneb tee nr 11406 keskmine aastane liiklussagedus 65 sõiduki/ööpäevas võrra, so kokku $65+291=356$ sõidukit/ööpäevas. Tee nr 11407 aasta keskmine liiklussagedus suureneb 65 sõiduki/ööpäevas võrra, so kokku $65+145=210$ sõidukit/ööpäevas.

Maanteeamet on teinud ettepaneku detailplaneeringu koostamise käigus analüüsida kõrvalmaantee 11407 Kernu mõisa tee seisukorda ja rekonstrueerimise vajadust kavandatava arenduse raames. Maanteeameti arvamus kohaselt ei ole kavandatavat tegevust teenindav kõrvamaantee 11407 km 0,128-0,830 sõidutee laius (4,2-5,3 meetrit) piisav kavandatava tegevusega lisanduva liiklussageduse ja -koosseisu jaoks.

Kuna planeeringuala juurdepääsuteed jagunevad kahe peamise tee vahel (Kernu mõisa tee ja Ääsmäe-Kernu kõrvalmaantee/Laululava-Hooldekodu tee) ning lisanduv sõidukite hulk ei ole märkimisväärne, siis puudub keskkonna-, liikluseksperdi ja planeerija hinnangul vajadus riigitee 11407 laiendamiseks.

Kumulatiivset liiklusrütmiga arvestades jääb suurematest riigimaanteedest kõrvalmaantee nr 11406 Ääsmäe-Kernu ja põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla planeeringualast linnulennult vastavalt ca 800 m ja 850 m kaugusele. See on piisav kaugus tagamaks, et riigiteedest tulenev müra ei põhjustaks kumulatiivset efekti planeeringualal kavandatava tegevusega.

Lennuvälja, elamurajooni ja vajaliku infrastruktuuri rajamisega võivad kaasneda kohalikele elanikele lokaalsed ja lühiajalised häiringud (nt masinate müra ja liiklus ehitusperioodil), kuid tegemist pole eeldatavalt olulise ebasoodsa mõjuga.

Juhul kui riigitee liiklusest tulenevad täiendavad häiringud, siis Maanteeamet ei võta kohustusi nende mõjude leevendusmeetmete rakendamiseks.

3.4. Lennuväli

Planeeringualale on kavandatud väikelennukite lennuväli ja selle teenindamiseks vajalikud hooned (angaarid) ning rajatised.

Lennuraja pikkuseks on kavandatud u 868 m ja laiuseks 18 m. Lennuväli kuulub klassi visuaalrada, kood 1. Lennurada on planeeritud kõvakattega. Kõvakattega kaetakse põhijoonisel näidatud lennuraja ala. Lennuriba jääb olemasoleva haljasalana. Lennuväli on mõeldud kasutamiseks lumevabal aastaajal visuaallendudeks päevasel (valgel) ajal, kuni 6-kohaliste hobilennukite tarbeks.

Lennuvälja lähiümbruse mõõdud ning sellega seotud kõrguspiirangud lähtuvad Majandus- ja taristuministri 26. mai 2015. a määrusest nr 50.¹

Lennuvälja ala ei ole kavas tarastada. Planeeringualale on plaanis rajada kaks suuremat angaari (pos 23 ja 29), millest kumbki mahutab kuni 6 väikelennukit. Lisaks on võimalik angaare rajada Lennuküla kruntidele (vt ptk 3.2).

Lähiaastate prognoositavaks lennuseduseks on kavandatud 150 lennukit ehk 300 lennuoperatsiooni (150 maandumist ja 150 õhukütõusmist) aastas. Kaugemas tulevikus võib lennuvälja küllastavate lennukite arv tõusta kuni 250 lennukini aastas st 500 lennuoperatsiooni. Suveperioodil võib esineda suurema koormusega päevi, kus lennuvälja küllastab tavalisest oluliselt enam lennukeid (näiteks 5 lennukit, st 10 lennuoperatsiooni). Lennuoperatsioonide prognoosi arv on huvitatud isiku poolt ette antud.

Lennuvälja kaitsevöönd

Kaitsevöönd on lennuvälja sihtotstarbelise toimimise ja häireteta lennuliikluse tagamiseks ning lennuväljalt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, kus kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

Lennuvälja kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada lennuvälja sihtotstarbelist kasutamist, halvendada lennuvälja seisundit ega ohustada liiklust. Lennuvälja kaitsevööndi ulatus ja sellega seotud täpsemad piirangud tulenevad Lennundusseadusest. Lennuvälja lahendus ja sellega seotud piirangud ning vajalikud tingimused on Lennuametiga koostöös koostatud.

Lennuvälja kaitsevööndi kavandamisega tekib kitsendus, mille olemasoluga tuleb arvestada edasiste tegevuste kavandamisel, kuid olemasolevate maakasutustega saab jätkata.

Lennuvälja lähiala joonis nr 4 kajastab lennuväljaga seotud kitsendusi ning piiranguid lähimatel aladel, kus lennuvälja mõju on suurem ning vahetum. Lennuvälja mõjuala joonis nr 5 kajastab lennuväljaga seotud kõrguspiiranguid kogu ulatuses.

Tingimused lennuvälja rajamisel ja käitamisel

¹ Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded.

- Õhusõidukeid võib hoida, parkida või remontida ainult selleks ette nähtud aladel, mis asuvad angaaride juures pos 23, 29 ning Lennuküla kruntidel pos 1-22. Lennukikütust hoitakse vastavalt nõuetele² pos 29 alal. Lennukite tankimine-hooldamine toimub pos 29 angaaris või selle juures vastavalt ette nähtud nõuetele;
- Lennukite hooldus- või remonditöödel tuleb tagada, et kütus, määrdeained, kemikaalid vm keskkonnaohtlikud ained ei satuks keskkonda;
- Lennuvälja kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib Lennundusseadus. Lennundusseaduse § 35² lõike 3 punkt 4 ei rakendu olemasolevatele põllumajanduslikele tegevustele. Sõltuvalt lendude sagedusest ja hooajalisusest võib tekkida vajadus vastavate kinnistu omanike ja lennuvälja käitaja vaheliseks infovahetuseks. Maaomanikel on sel juhul kohustus teavitada lennuvälja käitajat künni- ja niitmistevõrgude aegadest, et lennuvälja käitaja teaks arvestada aegadega, mil piirkonnas eeldatavalt rohkem linde võib liikuda;
- Lennuvälja kõrguspiirangud tuleb tagada vastavalt lisatud joonistele. Täpsemad kõrguslikud piirangud pannakse paika lennuraja rajamisel. Olemasolevad puud Kernu mõisa pargis ja selle kaitsevööndis võib säilitada, isegi kui need on kõrgemad kui lubatud kõrguspiirang, kuna need ei kujuta ohtu lennuliiklusele. Lennuvälja lähenemis- ja tõususektori piirangupindade alal tuleb tagada ettenähtud kõrguspiirangud. Üksikuid kõrgemaid objekte võib lennuvälja kõrguspiiranguvööndisse lubada Lennuameti nõusolekul;
- Lennuvälja kaitsevööndis hooldatakse metsa ja muud puittaimestikku vastavalt Lennuameti poolt kinnitatud hoolduskavale. Kaitsevööndis asuva metsa raadamise või muu puittaimestiku likvideerimise ulatus, maht ja liik määratakse hoolduskavas, milles võimaluse korral arvestatakse metsaomaniku huvidega. Täpsemad ja ajakohased põhimõtted metsa ja puittaimestiku hooldamise osas on antud Lennundusseaduses. Lõpliku otsuse, millised metsad ja millises ulatuses on lennuvälja rajamiseks vaja raadata teeb Lennuamet;
- Lennuraja ehituse käigus arvel oleva maavara väljamisel on vajalik arvestada maapõueseaduse 7. peatükis „Muud maapõue kasutamise viisid“ toodud nõuetega ning maavara säästva kasutamise põhimõttega;
- Turba väljamisel on soovitatav töid teha kuivaperioodil. Juhul kui töid tehakse märjemal perioodil, peab kaeve olema suletud, et heljum ja turbamuda ei jõuaks kraavidesse ja Vasalemma jõkke;
- Tolmu leviku vähendamiseks tuleks turba väljutamist vältida tugeva (lääne)tuule (alates 12 m/s) korral;
- Vasalemma jõe veekaitsevööndis ja ehituskeeluvööndis tööde teostamisel tuleb järgida hoolikalt veekaitseõudeid. Ehitusmasinate poolt põhjustatud õli- ja kütuseleketest tulenev oht on välditav, kui kasutatavad ehitusmasinad on pideva tehnilise järelevalve all ning nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õililekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse;
- Õhukütõusmist ja maandumist puudutavate piirangutega ja ettekirjutustega (nt lennuki maandumise ja õhukütõusmise suuna valik, kellaajalised piirangud) on võimalik vähendada lennuvälja müratsoonide ulatust.

² Naftasaaduste hoidmisehittiste veekaitseõuded. Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a määrus nr 172.

3.5. Haljastus ja heakord

Planeeringuala on suuremas osas lage avamaastik ning kõrge väärtusega kõrghaljastus esineb peamiselt Kernu mõisa pargis ning mõisakompleksi piirkonnas. Mõisa park on liigirikas – 2013. a toimunud inventeerimise andmetel esineb seal 95 nimetust puittaimi millest 35 on kodumaised.

Planeeringuala lääne-, edela- ja loodeservas paikneb noore lehtmetsa noorendiku riba. Uued hoonestatavad alad ja lennuvälja ala on lagedad ning praktiliselt ilma kõrghaljastuseta. Olemasoleva rohumaa servades või üksikutel aladel esineb vähesel määral võsa ning põõsaid ja noori puid, mis olulist looduslikku väärtust ei oma.

Planeeringualal ega selle piiril ei paikne rohevõrgustiku elemente, seetõttu ei mõjuta kavandatavad tegevused rohevõrgustiku alasid.

Kernu mõisa pargi ala on kavas korrastada, selle tarbeks on koostatud projekt „Kernu mõisa pargi puittaimestiku haljastuslik hinnang ning sanitaar- ja hooldusraiate plaan³”. Lennuvälja kõrguspiirangute osas tuleb lähtuda tingimustest ptk-is 3.4.

Haljastuslahendus kajastub planeeringu põhijoonisel. Krundisene haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus maastikuarhitektuurse projektiga.

Haljastuse ja heakorra rajamise tingimused

- Hoonestuse, teede ning muude rajatiste kavandamisel ning ehitamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Ehitustegevuse käigus tuleb vältida kahjustusi ja vigastusi olemasolevatele puudele ja nende juurestikule, selleks tuleb rakendada vastavaid meetmeid;
- Kõrghaljastuse rajamisel arvestada lennuvälja kõrguspiirangutega ning teha vajadusel koostööd Lennuametiga;
- Hooldusraietega tuleb tagada mõisa hoonestuse ning pargi vaadeldavus;
- Pargi algupärast struktuuri markeerivad alleed, alleede fragmendid, puudegrupid ja märkimisväärsed vanad puud tuleb säilitada. Alleede puhul tuleb likvideerida isetekkeline võsa. Terviklikku asendamist uute alleepuudega kaaluda alles siis, kui on hävinud 70% alleest;
- Olemasolevatele puudele lähemal kui 3 m kaevetöid teostada käsitsi;
- Säilitatavate puude kaitse tagada järgnevate tingimustega:
 - uute istutuste puhul tuleb puude asukohtade leidmisel kõige olulisemaks pidada pargi kujundusprintsiipe ja vaateid;
 - puude juurte piirkonnas mitte teostada mullatöid sügavamalt kui 30 cm;
 - puude juurekaela mitte katta pinnasega sügavamalt kui 5 cm (olemasolevast maapinnast arvestades);
 - mitte lõigata läbi säilitatavate puude ankurjuuri;
 - kui on vajadus teha pinnase teisaldamist puude juurte piirkonnas, teha juurte ümbruse kaevetööd käsitsi;
 - tee rajamisel puu tüvede läheduses kasutada ankurjuurte ümber killustikuga tugevdatud kasvupinnast;
 - tööde ajaks tuleb puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest;
- Mõisa ajalooline viljapuuaia ala korrastada ning avada sellele võimalusel vaated. Likvideerida võimalusel viljapuuaia serval asetsevad kütusemahutid;
- Lennuküla pos 1 ja pos 6 säilitada olemasolevaid puid nii palju kui võimalik. Säilitada kruntide metsane ilme aladel, kus kõrguspiirangu võõnd seda võimaldab;

³ OÜ Lootusprojekt, töö nr 1312, 2013.

- Lisada pos 33 põhjaserva haljastust, et mõisa pargi poolt ei oleks otsevaadet angaaridele;
- Kergliiklusteede- ja teede äärne haljastus rajada võimalusel alleedena aladele, kus kõrguspiirangu vöönd seda võimaldab. Pikendada olemasolevat pargi alleed põhjapoolses suunas, et Mõisaküla haljastuslikku ilmet mõisasüdamega ühildada ning luua meeldiv ümbruskond;
- Haljastuse kavandamisel arvestada hoone, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega, lennuvälja kõrguspiirangutega ning kasutada piirkonda sobivaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused;
- Juhul kui mõisahoone lähedale rajatavad lennurada, sõiduteed ja angaarid jäävad oma suuruse tõttu ajaloolistel vaatesuundadel maastikus liialt domineerivaks (nt hilissügisel ja talvisel ajal), tuleb need varjata mõisapargi miljöösse sobilike maastikukujunduslike võtetega;
- Projekteerimisel tuleb arvestada, et kõvakattega alade osakaal ei ületaks ebaproportsionaalselt haljastatavate alade osakaalu;
- Veekaitsevööndis puu- ja põõsarinde raieks on vajalik Keskkonnaameti nõusolek. Raietöid ja puidu väljavedu tuleb eelistatult teha külmunud pinnasega, et mitte kahjustada pinnast ega tekitada võimalust erosiooniks. Külumata pinnase puhul ei tohi kasutada raietöödel harvesteri ja puude langetustööd tuleb teha käsitsi. Puidu väljavedu tuleb teostada kuivemal hooajal või külmunud pinnasega perioodil;
- Vältida alal valgusreostust ja vaatesuunast vaataja pimestamist, et oleks võimalik aktsentvalgustuse abil luua ka õhtusel ajal pilkupüüdvaid pargivaateid (mõisahoone fassaadid, pargipuud, paviljon, valgustatud väikevormide peegeldused paisjärvel jne). Maandumisraja, tänavate ja elurajooni valgustus ei tohi tekitada olukorda, kus õhtusel ajal on vaadeldav ainult pargipuude ja mõisahoone siluett;
- Valgustamiseks kasutada 3...4 m kõrguseid ajaloolist miljööd mittehäirivaid tagasihoidlikke ja lihtsaid pargivalgusteid;
- Rajatavad valgustid ei tohi häirida vaateid.

3.6. Oluliste keskkonnamõjude leevendavad meetmed

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada järgmiste üldiste nõuetega ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks:

- Kraavide likvideerimisel ja uute rajamisel tuleb tööde teostamisel vältida heljumi kandumist jõkke ning järgida hoolikalt veekaitseenõudeid. Ehitusmasinate poolt põhjustatud õli- ja kütuseleketest tulenev oht on välditav, kui kasutatavad ehitusmasinad on pideva tehnilise järelevalve all ning nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse. Nii kraavide likvideerimine kui ka uute kaevamine tuleks teha madalveeperioodil, kuna siis on võimalik heljumi jõkke kandumist vältida või minimeerida. Kui töid ei teostata madalveeperioodil, tuleb kraavide suudmelõik sulgeda või kasutada geomembraani.
- Kraavide likvideerimisel, kui kraavides on vesi, on veeseaduse § 8 lg 2 p 7 kohaselt vajalik vee erikasutusluba kuna uputatakse või heidetakse tahkeid aineid veekogusse.
- Metsaelustikule, eelkõige haudelinnustikule avalduvate mõjude leevendamiseks on soovitatav puude raietöid mitte teha lindude pesitsusajal so kevadsuvisel perioodil 01. aprillist 31. juulini.

Muud keskkonnamõju strateegilisest hindamisest tulenevad leevendavad meetmed on käsitletud planeeringu vastavates peatükkides alateemade kaupa.

Planeeringulahenduse elluviimisel esineda võivad olulised keskkonnamõjud on täpsemalt kirjeldatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes⁴.

3.7. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vasalemma jõe kaldal lennuvälja rajamiseks. Ehituskeeluvööndit on vaja vähendada lennuraja lõunaosas pindalaga 80 m² ulatuses vastavalt põhijoonisele. Vähim kaugus Vasalemma jõest on 41 m.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna tegemist on planeeringualal ainuvõimaliku asukohaga lennuraja rajamiseks ning lühemat lennurada pole võimalik kavandada.

Põhjaosas lennuriba alal kasvav mets, mille looduslik väärtus on suhteliselt madal, raiutakse. Sellel alal metsale omane looduskooslus asendub looduslikule rohumaale omaste kooslustega, mis on Pähklimäe kinnistule omane peamine looduskooslus.

Lennuvälja lõunaosas lennuriba alas veekaitsevööndi ja ehituskeeluvööndis maakasutuses põhimõttelisi muutusi ei toimu. Lennuvälja põhjaosas tuleb ehituskeeluvööndis ja veekaitsevööndis mets lennuriba maa-alas raadata ja rajada rohttaimestikuga ala, mida perioodiliselt niidetakse.

Lennuvälja rajamisega kaasnevad mõjud Vasalemma jõele on välditavad kui võetakse arvesse detailplaneeringus toodud nõudeid.

Lennurada ei tarastata, kallasraja kasutamise võimalus ja juurdepääs säilib samaväärsena.

Kuna kalda alal ei ole varasemalt asustust olnud ja ehituskeeluvööndit vähendatakse lennuraja, mitte hoonestuse rajamiseks, siis ei too see endaga kaasa asustuslikke muudatusi.

Eeltoodule tuginedes saab järeldada, et lennuraja rajamine Vasalemma jõe ehituskeeluvööndisse ei põhjusta eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju kalda kaitse eesmärkidele ning lennuvälja rajamiseks antud asukohta on olemas vajalik ja sobilik taristu mõistlikul kaugusel.

Täpsemalt saab ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendustest ja sellega seotud mõjude kohta lugeda Kernu mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandest⁵.

Planeeringualal ehituskeeluvööndisse planeeritud sõiduteed ja parkla on avalikuks kasutamiseks.

3.8. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga kavandatakse kompaktse asustusega territooriumi osa moodustamist väljaspool olemasolevaid ja üldplaneeringuga kavandatud elamualasid, mistõttu on tegemist üldplaneeringu muutmisega.

Olemasoleva mõisa külje alla planeeritakse kompaktse asustusega 12 pereelamu krundist koosnev Mõisaküla ning Pähklimäe kinnistule hõredam 10 pereelamu krundist koosnev Lennuküla. Kavandatud elamualad haakuvad mõisa kui terviku arendamise visiooniga ning võimaldab täiendavate elamualade kasutuselevõtmist ning uute elanike lisandumist Kernu valla territooriumil. Detailplaneering toetab Kernu valla arengukava eesmärke, nt paranenud ühendus Tallinna linna kui tõmbekeskusega, hoogsam majandustegevus valla territooriumil, eelduste loomine rahvastiku kasvuks jms.

Eeltoodust tulenevalt on üldplaneeringu muutmise põhjendatud.

⁴ Kernu mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. Skepast&Puhkim, 2017.

⁵ Kernu mõisa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. Skepast&Puhkim, 2017.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta 2005. a kehtestatud Kernu valla üldplaneeringut.

Lisada ptk 2.3 *Elamualad* elamualana vallas reserveeritud maade nimekirja:

- maa-ala Kernu mõisa juures.

Vähendatakse väärtusliku põllumaa ulatust uue väikeelamu maa-ala võrra (kajastub joonisel).

Lisada täpsustus ehituskeeluvööndi vähendamise kohta: üldplaneeringuga nähakse ette Vasalemma jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamine Pähklimäe maaüksuse piires vastavalt Kernu mõisa detailplaneeringu lahendusele.

Lisada täpsustus uue infrastruktuuri objekti kohta: Pähklimäe kinnistule on ette nähtud väikelennukite lennuvälja rajamine.

Muudatused joonisel:



3.9. Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimused koostas OÜ Kivisilla, aruanne asub planeeringu lisades.

Planeeringulahendust puudutavad üldised nõuded on lisatud planeeringu põhijoonisele ning seletuskirja vastavatesse peatükkidesse sõltuvalt teemast.

Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad täiendavad nõuded ja soovitused:

- Kui mälestise kaitsevööndis või mis tahes muus paigas töid tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile;
- Kõik projekteerimis-, ehitus- ja kaevetööd, mis teostatakse mälestisel ja mälestise kaitsevööndis peavad olema kooskõlas muinsuskaitseeadusega ja kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga;
- Taastada võimalusel ringteega auhoov ja peahoone tagune regulaarpargi osa nii tänaseni säilinud kui ka hävinenud mahus (põikalleed).

Muinsuskaitse eritingimused, millega planeeringulahenduses ei olnud võimalik arvestada on käsitletud tabelis 4.

Tabel 4. Muinsuskaitse eritingimused, millega planeeringulahenduses ei olnud võimalik arvestada.

Nr	Tingimus	Põhjendused
2.2	Likvideerida võsa ja avada vaateid paisjärve vastaskaldalt mõisa peahoonele.	Detailplaneeringuga ei saa seada tingimusi väljapoole detailplaneeringuala.
4.3	Krundil POS 17 (uus pos nr 23) planeerida hoonestusala vastavalt muinsuskaitse eritingimuste skeemile.	Hoonestusala on ette nähtud krundi lõunaserva mitte põhjaserva. Põhjuseks on angaari ja elamu vahele maksimaalse võimaliku vahemaa jätmise kvaliteetsema elukeskkonna tagamiseks. Hoonestusala liigutamisel põhjaserva ei oleks vaade oluliselt avardunud. Vaadet angaarile leevendab tingimus, mis keelab angaarile puhul välisviimistluses tööstuslikku stiili. Angaar peab stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviku ülejäänud hoonestusega. Lisada pos 33 põhjaserva haljastust, et mõisa pargi poolt ei oleks otsevaadet angaaridele.
4.7	Soovituslik on pargi ajalooline ilme taastada. Võimalusel planeerida „Engeli paviljon” oma ajaloolisele asukohale ja osaliselt taastada seda ümbritsev ning mõisaga siduv pargiosa. Taastatav pargiosa oleks ühtlasi puhvertsooniks elamupiirkonna ja tänaseni säilinud mõisakompleksi vahel. Projekt koostada vastavalt säilinud ajaloolistele materjalidele.	Lennuraja ja tee asetusest tulenevalt pole paviljoni taastamine ajaloolisele asukohale võimalik. Vajadusel saab paviljoni teises asukohas taastada. Pargi saab vajadusel taastada osaliselt või uues võtmes, sel juhul tuleb arvestada lennuväljast tulenevate kõrguspiirangutega ning vajadusel teha koostööd Lennuametiga.
4.8	Võimalusel leida lennuraja algusele ja sõidutee trajektoorele alternatiivne asukoht.	Lennuraja pikkusest tulenevalt ei ole võimalik leida alternatiivset asukohta. Kuna lennurada jääb esialgsele asukohale, siis on otstarbekas ka tee jätta samasse asukohta.
5.4	Kernu paisjärv tuleb puhastada ja veetase tõsta ajaloolisele tasemele, et taastada veepegli efekt peahoone ees.	Detailplaneeringuga ei saa seada tingimusi väljapoole detailplaneeringuala.

3.10. Servituudid

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks. Servituudi vajadusega alad on vaja seada tehnovõrkude paigaldamise, kasutamise ja hooldamise ning juurdepääsude tagamiseks, samuti lennuvälja kaitsevööndile vastavate kitsenduste seadmiseks.

Servituudi vajadusega alad on kajastatud tabelis 2, põhijoonisel ning lennuvälja lähiala joonisel.

Servituudi vajadusega alad täpsustuvad tehnovõrkude ja juurdepääsude asukohtade selgumisel ehitusprojekti staadiumis.

Tabel 4. Servituudi seadmise vajadused.

Teeniv kinnisasi	Servituudi seadmise vajadus	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Pähklimetsa, Kirsipuu kinnistud	Juurdepääsu tee	Lennuküla, Mõisaküla kinnistud
Lennuküla piirkond	Puurkaev ja veetrass	Sõltuvalt asukoha valikust, selgub projekteerimise käigus

Pos 35	Sidekaabel, elektrikaabel	Tehnovõrgu valdaja
Pos 36	Alajaam, sidekaabel, elektrikaabel	Tehnovõrgu valdaja
Jaani, Koidula, Kirna-Vesiveski, Saviaugu, Sarapiku, Pransa, Pekkari, Kraaviperve, Kohatu-Mõnuste tee L1 kinnistud	Lennuvälja kaitsevöönd	Lennuvälja omanik

3.11. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ jm projekteerimise hetkel kehtivaid tuleohutuse norme.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2 ja TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Planeeritaval alal on hoonete kasutusviisid I, II ja VI. VI kasutusviisiga hooned kuuluvad 2. tuleohuklassi.

Vastavalt nimetatud kasutusviisidele ja tuleohuklassile on planeeritaval alal vajalik väline tulekustutusvee normvooluhulk 20 l/s 3 tunni jooksul. Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Olemasolev lähim tuletõrje veevõtukoht asub Kernu paisjärve ääres pos 35 läheduses (tehnovõrkude joonis).

Planeeringuala tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva tuletõrje veevõtukohta ja planeeritavate tuletõrjeveemahutite baasil. Tuletõrjeveemahutid on planeeritud krundile pos 27 (üks mahuti kogumahuga 275 m³ ja teine mahuti kogumahuga 165 m³) ja krundile pos 32 (mahuti kogumahuga 275 m³). Suurema mahuti puutumatu tuletõrjeveevaru peab olema 216 m³ ning väiksema mahuti oma 108 m³. Mahutite asukohad ja suurused on valitud lähtudes EVS 812-6:2012+A1:2013 toodud nõuetest. Lennukülla on planeeritud hajaasustus ning selle piirkonna lähimad tuletõrjeveemahutid on kavandatud krundile pos 27.

Tuletõrjeveemahutid peavad olema varustatud hüdrandiga. Tuletõrjeveemahutite täitmine on ette nähtud planeeritavast veeõrgust.

Täpsem hoonete tuletõrjeveevarustuse lahendus ning ligipääsud hoonetele lahendatakse projekteerimise staadiumis.

3.12. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber ja parkimisaladele ette näha valgustus, mis arvestab muinsuskaitse erinõuetega;
- erineva ruumilise kasutusega alade eristamine;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;

- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

4. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus kajastub tehnovõrkude joonisel, see täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused.

4.1. Nõuded tehnovõrkudele

- Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused täpsustatud andmetega (koormused, asukohad jm) ning esitada neile täiendavalt ehitusprojektide tööjoonised nõusoleku saamiseks.
- Vajadusel tuleb ehitusprojektile küsida asjassepuutuva maaomaniku nõusolek.
- Näha ette meetmed olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööde teostamisel lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Arvestada Telia Eesti AS nõuetega ehitusprojektile.

4.1.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 244342.

Planeeritud hoonete varustamine elektrienergiaga on ette nähtud toitealajaamalt HAIBA 35/10, toitefiider RUIILA:HAB. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 1200 kW.

Rekonstrueeritavale Kernu alajaamale on ette nähtud eraldi maa-ala koos teenindusmaaga, mis paikneb koormuskeskmes ning sellele on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritava alajaama toide on ette nähtud Rahvamaja alajaamast.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga toimub rekonstrueeritavast Kernu alajaamast. Elektriliinide koridorid on ühildatud teedega ringtoitena toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid on näidatud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealal. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Tänavavalgustus lahendatakse ehitusprojekti etapis kui selgub tänavate ja kergliiklusteede täpsem paigutus.

4.1.2. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 27296993.

Planeeringualal asub Kernu mõisa peahoonesse kulgev õhukaabelliin. Telia Eesti AS sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühenduskohani. Detailplaneeringu koostamisel on ette nähtud vajalik maa-ala planeeritavatele hoonetele maakaablitrasside ehituseks, maakaabli sisestused on ette nähtud igale planeeritavale elamu – ja ärimaa krundile.

Planeeritav sidetrass on seotud Kernu hooldekodu kinnistul asuva mikrotorustikus valguskaabli trassiga.

4.1.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualasse jääval kinnistul Kernu hooldekodu (29701:005:0780) on veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteem osaliselt välja ehitatud, kinnistul Pähklimäe (29701:005:0010) olemasolev veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteem puudub.

Kernu hooldekodu kinnistu veevarustuse allikaks on olemasolev puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0005165, mille sanitaarkaitseala on 50 m. Planeeritavate uute elamumaa kruntide veevarustuse tarbeks on kavandatud 2 puurkaevu eraldi Mõisaküla ja Lennuküla piirkonda, kumbki uus puurkaev on tootlikkusega alla 10 m³/d ning sanitaarkaitsealaga 10 m (tabel 5). Kuna vett võetakse põhjaveekihi all 10 m³/d ning seda kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks, võib vastavalt veeseadusele Keskkonnaameti nõusolekul sellise puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala vähendada 10 m peale. Vajadusel saab kavandada ka ühise puurkaevu pos 32 piirkonda, mille veehaarde sanitaarkaitseala on 50 m. Täpsem veevarustuse lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

Tabel 5. Planeeritava ala hinnanguline ööpäevane tarbevee ja reoveekanaliseerimise vooluhulk.

Piirkond	Tarbevee vooluhulk m ³ /d	Reoveekanaliseerimise vooluhulk m ³ /d	Reostuskoormus ie
Mõisaküla	9	9	23
Lennuküla	9	9	23
Mõisa kompleks	22	22	44

Uutele elamumaa kruntidele planeeritud hoonete veega varustamise tarbeks rajatakse uus veetorustik tänava maa-alale ning rajatakse liitumispunktid (maakraan) kuni 1 m kaugusele krundi piirist. Veevarustus tagatakse uu(t)e puurkaevu(de) baasil. Torustiku täpne asukoht ja vajalik läbimõõt täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Kernu hooldekodu kinnistu olemasolev reoveekanaliseerimine on juhitud Kernu hooldekodu puhastisse (keskkonnaregistri kood PUH0370980), mis koosneb kahest biotiigist. Puhastist tulev heitvesi on juhitud väljalaskme (keskkonnaregistri kood HVL0370980) kaudu Vasalemma jõkke. Puhasti kuja on 50m biotiigi välisservast. Olemasolevad biotiigid tuleb puhastada ja rajada/rekonstrueerida nõuetekohane proovivõtukaev. Rajada mehaaniliseks puhastuseks vajalikud seadmed/ ehitised.

Planeeritavate lennukiangaaride (pos 23 ja pos 29) tarbeks rajatakse vee- ja reoveekanaliseerimise liitumistorustikud. Nende angaaride reovesi suunatakse Mõisakülla planeeritud kanalisatsioonivõrku. Kui Mõisakülla kanalisatsioonivõrku välja ei ehitata, tuleb angaaride juurde rajada 5 m³ kogumismahuti. Angaaride pesulaveed tuleb esmalt juhtida õli-liivapüüdurisse ning sealt planeeritavatesse kraavidesse.

Planeeringuala kanalisatsioonisüsteemi rajamisel on mitu varianti, eelistatuim ja keskkonnale parim variant on Variant 1. Täpsem lahendus antakse projekteerimise etapis.

Variant 1

Uutele elamumaa kruntidele (Mõisaküla ja Lennuküla) planeeritud hoonete reovee ärajuhtimiseks rajatakse uus kanalisatsioonitorustik tänava maa-alale ning rajatakse liitumispunktid (kontrollkaev) kuni 1 m kaugusele krundi piirist. Kruntidel tekkivad reoveed juhatakse planeeritavasse reoveepuhastisse, millest heitvesi suubub planeeritavate kraavide kaudu Vasalemma jõkke.

Angaaride pos 23 ja 29 reovete ärajuhtimiseks on planeeritud liitumistorustik, mis on juhitud Mõisakülla planeeritud kanalisatsioonitorustikku.

Kernu mõisakompleksi piirkonna reoveed on suunatud olemasolevasse kanalisatsioonisüsteemi.

Variant 2

Uutele elamumaa kruntidele ja angaaridele pos 23 ja 29 planeeritud hoonete reovee kogumiseks rajatakse igale kinnistule 5 m³ kogumismahuti.

Kernu mõisakompleksi piirkonna reoveed on suunatud olemasolevasse kanalisatsioonisüsteemi.

Variant 3

Kernu mõisakompleksi piirkonna reoveed on suunatud olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku ja sealt rekonstrueeritavasse reoveepuhastisse ning Mõisaküla elamumaa kruntide reoveed on juhitud planeeritavasse reoveepumplasse. Reoveepumplast pumbatakse reovesi Kernu mõisakompleksi piirkonna olemasolevasse kanalisatsioonisüsteemi. Reoveepuhasti rekonstrueerimisel tuleb projekteerimise järgmises staadiumis arvestada lisanduva reostuskoormusega.

Angaaride pos 23 ja 29 reovesi suunatakse Mõisakülla planeeritud kanalisatsioonivõrku ja pumbatakse sealt edasi rekonstrueeritavasse reoveepuhastisse.

Lennuküla elamumaa kinnistute reoveed juhatakse planeeritavasse reoveepuhastisse (vt variant 1).

Reoveepuhasti heitvee või lennukite pesuvee juhtimisel kraavi, samuti puurkaevude rajamisel Mõisaküla ja Lennuküla piirkonda, tuleb arvestada vee erikasutusloa taotlemise vajadusega (vastavalt Veeseadusele).

4.1.4. Sademevesi

Planeeritud krundidel tekkiv sademevesi on ette nähtud immutada krundi piires või juhtida planeeritavatesse kraavidesse. Lennuküla puhul on tegu liigniiske alaga, vajadusel näha ette täiendavad kraavid omal kinnistul vm täiendavad meetmed liigvee ärajuhtimiseks.

Planeeringualal on planeeritud mitmeid kõvakattega pindu nagu teed, parklad ja lennurada. Kuna planeeritaval alal on liiklustihedus väike, siis tuginedes sademeveekogumise ja puhastamise uuringule⁶ võib öelda, et antud kohas puudub vajadus puhastada teedel, parklates ja lennurajal tekkivat sademevett. Samuti on planeeritavatel taimkattega kraavidel puhastusvõime, kuna taimkate püüab kinni heljumi ja koos sellega ka raskmetallid. Sademevesi on vajalik kokku koguda ja puhastada üksnes aladel, kus toimub lennukite pesu, hooldus- ja remonttööd ning tankimine. Angaarid, kus toimuvad nimetatud tegevused (lennukite hooldus-, remonttööd, tankimine ja pesemine) peavad olema kõvakattega ning sealne pesu- või sademevesi tuleb kokku koguda ja puhastada õli-liivapüüduritega. Soovitav on teostada neid tegevusi angaarides pos 23 ja 29 või nende juures. Sademevee juhtimisel kraavi tuleb arvestada vee erikasutusloa taotlemise vajadusega (vastavalt Veeseadusele).

Krundi vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et krundil tekkiv sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Planeeritaval alal asuvad olemasolevad põllumajandusdrenaažisüsteemid. Olemasolevad drenitorud säilitada planeeringualal nii suures mahus kui võimalik, tagades ala kuivendamise võimalus olemasoleva süsteemi põhjal.

Sademeveekraavidel ja truupidel tuleb tagada vee tõrgeteta äravool, süvendades kraave, puhastades kraavi põhi ja kaldad rohust, võsast, puudest, setetest, jäätmetest jm vee tõrgeteta äravoolu takistavatest objektidest.

⁶„Liiklussõlmede sademevete kogumise ja osalise puhastamise uuring. Uuringuaruanne kahes köites. Köide I. AS Maves töö nr 12050. Köide II. Kobras AS töö nr 2013-12.

4.1.5. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt projekteerimise etapis. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme. Võimalikud küttelehendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütтелиigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Nendest nõutest lähtuvalt, on soovitatav projekteerimisel kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi, nt päikesekollektorite kasutamise võimalusi.

5. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asunud, on omavalitsusel õigus tunnistada planeering kehtetuks.

Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte koostöös. Kohalikule omavalitsusele ei kaasne planeeringu elluviimisega kohustust avalikult kasutatava juurdepääsu, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse lepingud avalikult kasutatava taristu rajamiseks. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppe mittesaavutamisel jätab kohalik omavalitsus endale õiguse planeeringumenetlus lõpetada, kuna detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev ja selliste rajatiste väljaehitamine ei ole sätestatud omavalitsuse eelarvestrateegias ega arengukavas.

Planeeritavatele hoonetele ehitusloa välja andmise eelduseks on järgmised tingimused:

- Moodustatud on planeeringu kohased kinnistud ja seatud on servituudid juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt;
- Rajatud on avalikult kasutatavad juurdepääsud;

Kinnistu tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu igakordse omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt kinnistuomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Metsa hooldamiseks lennuvälja kaitsevööndis tuleb leida maaomanikega kokkulepped. Vastavalt Lennundusseadusele on lennuliikluse ohutuse tagamiseks lennuvälja kaitsevööndis metsa raadamise või muu puittaimestiku likvideerimise korral kaitsevööndis asuva kinnisasja omanikul õigus lennuvälja omanikult või käitajalt nõuda varalise kahju hüvitamist.

Planeeringu elluviimisega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.