

SELETUSKIRI

ÜLDOSA.

1.1 Sissejuhatus.

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on pr. Karen Tikenberg. Detailplaneeringuga muudetakse maa sihtotstarvet planeerides uue elamu, määratakse hoonestusala, ehitusõigus, nõuetekohased Kujad ja piirangud, liikluskorraldus ja keskkonnakaitse abinõud. Lähtematerjalid:

- OÜ Nivello koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega m 1:500
- Katastriüksuse plaan (OÜ Nivello 2000 a.)
- Kinnisturegistri väljavõte
- Kernu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks nr. 477 7.okt.03.
- Detailplaneeringu lähteülesanne
- AS Eesti Energia tehnilised tingimused Nr. 45546 07.04. 2004-05-11
- AS Elion televõrkude tehnilised tingimused Nr. 2847549 14.04.2004-
- EV Planeerimis ja Ehitusseadus
- EV Teeseadus
- Kernu valla üldplaneering

1.2 Olemasolev situatsioon

Kruusimäe mü asub Kernu vallas Kõhaku külas ca 2300 m²krundil. Kinnistu asub Ääsmäe-Kernu maantee (T-406) ääres. Krundil asuvad vanad taluhooned – elamu ja laut. Krundil on ka olemasolev puurkaev ja tiik

1.3 Territooriumi kirjeldus.

Maaiüksusest läänes on vähese liiklusega Ääsmäe-Kernu maantee mü-st idapool Tallinn-Pärnu maantee (ca 50m) kaugusel..Ülejäänud osa piiravad planeeritavat mü-d põllud ja rohumaad. Krundi maapind on nõrga lõunasuunalise langusega, kus absoluutkõrgused jäävad 45.30 ja 44.30 vahele. Territooriumil kasvab hulgaliselt suuri leht- ja okaspuid., samas ka käevatud tiik.

1.4. Detailplaneeringu eesmärgid.

- Planeeritava ala maa sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine.
- Liiklus ja parkimiskorralduse , juurdepääsuteede, heakorra ja haljastuse määramine.
- Keskkonnakaitse abinõude planeerimine.

1.4 Kitsendused maakasutusele

- Olemasolev puurkaev kaitsetsooniga R=10m

- Olemasolev Ääsmäe-Kernu maantee
- Olemasolev haljstus ja hoonestus
- Olemasolevate hoonete tuletõrjekujuja 10m.

2.DETAILPLANEERINGU osa

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritava alal on üks kinnistusse kantud krunt. Planeeringuga nähakse ette moodustada krunt. Kehtestatud detailplaneering on aluseks elamu projekteerimisele. Planeeritav krunt elamu teenindamiseks on sihtotstarbeline elamumaa (100%). Lisaks sihtotstarbele on krundile antud soovitatav ehitusala, maksimaalne korruste arv. Ehituskeelualad, punased – ja ehitusjooned on antud arvestavalt olemasolevat hoonestust. Ehitusjoone kaugus olemasolevast elamust on **28** m ja sissesõiduteest **13** m.

2.2. Hoonestuse ettepanek.

Planeeritavale maa-alale on ette nähtud lisaks olemasolevale elamule ja laudale projekteerimist ootav elamu. Hoone on kavandatud 2 korruselisena. Krundile on tagatud avanemine olemasolevatele maanteedele, omaette tee ja tehnovõrkude ühendused.

Kuritegude ennetamise ja vähendamise abinõud

Kinnistus on soovitatav kogu perimeetri ulatuses piirdega ümbritseda, mis väldib võõraste isikute sattumist krundile. Kuriteo hirmu vähendavad hea nähtavus ja valgustus. Kinnistule rajatakse välisvalgustus. Parkimine on lahendatud kinnistuseselt elamu lähedal, mis vähendab autodega seotud kuritegude riski. Elamu on planeeritud vastupidavatest materjalidest. Kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütemise ohtu. Prügikonteiner paigaldatakse kinnistule, ebasoovitutele isikutele mittejuurdepääsetavasse kohta.

2.3. Tehno-välisvõrgud

Vesivarustus.

Oleval kinnistul on puurkaev, mille veekaitseala on 10 m. Veevajadus on 1,0 m/d.

Tuletõrjevesi saadakse elamu juures olevas tiigist.

Kanalisatsioon.

Elamu reovete kogumiseks on ette nähtud plastkonstruktsioonis kogumismahuti, mahuga 10 m. Omanikul tuleb sõlmida leping reovee väljavedamiseks vastavat teenust pakkuva firmaga. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale ja tiiki.

Elektrivarustus.

Projekteeritava hoone elektrienergiaga varustamine nähakse ette krundi piirile õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist kahetariifse arvestus süsteemiga ja peakaitsmega 3 x 25 A. Tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks on Eesti Energia AS jaotus võrgu Tallinn-Harju piirkonnast nr. 45546 07.04.2004.

Side.

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 2847549 näevad ette elamu sisevõrgu ehitamisel MHS/CAT5 tüüpi kaablite kasutamise. Paigaldada kaablijaotuskapist HIB 125 Kruusimäe elamusse kaabel VMOHBU 3x2x0,5 maandatuna pinnasesse. Teede alt läbiminekul näha ette kaabli paigaldamine PVC torusse.

Soojavarustus.

Elamu soojavarustus lahendatakse tahkel küttel töötava katlaga. Täiendavalt võib kasutada kamin-ahjusid.

2.4. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneerimisel võtta aluseks elamut ümbritseva maapinna ja olemasolevate hoonete ümbruse kõrgusarvud. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasoleva sõidutee kõrgusmärkidega, tagades sujuva peale- ja mahaõidu planeeritavasse alasse.

2.5. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal kasvab hulgaliselt suuri lehtpuid ning mõned Okaspuud. Hoone paigutatakse selliselt, et säilitada võimalusel kõik puud. Detailne haljastus ja heakord lahendada mahulise projekteerimisega.

Piirdena võib kasutada maanteepoolses küljes rõht-lattaeda, ülejäänud osas võiksolla traatvõrkpire metallpostidel. Maantepoolsesse külge istutada liiklusmüra eest kaitseks okaspuu hekk \approx 2,0m.

2.6. Teed ja platsid.

Territooriumile on planeeritud kruusakattega tee ja plats parkimiseks. Vertikaalplaneerimisega lahendada sadevete immutamine pinnasesse. Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad krundisisiselt. Krundile olemasoleva peale-mahasõidu asukoht ühendusteele jääb muutmata.

3. KESKKONNAKAITSE.

Inimtegevuse mõju keskkonnale saab vähendada järgmiste abinõudega:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine
- prügi esmase käitlemise organiseerimine krundil, olmejäätmete tsentraliseeritud äraveo korraldamine sõlmides lepingu vastavat litsentsi omava firmaga
- oleva haljastuse maksimaalne säilitamine

200 m laiust Tallinn – Pärnu mnt. sanitaarkaitsevööndit on vähendatud 100 m-ni järgmiste meetmetega:

- liiklusrüüa vähendamiseks istutada krundi teepoolsele piirdele okaspuuhekk > 2 m
- varustada elamu aknad kolmekordsete klaasidega.

Samuti aitavad müra intensiivsust oluliselt vähendada olemasolevad hooned ja tihe haljastus.

Kuritegevuse ennetamise ja vähendamise abinõud.

Kinnistul on kogu perimeetri ulatuses piirdega ümbritsetud, mis väldib võõraste isikute sattumist krundile. Elamupiirkondades vähendavad kuriteo hirmu hea nähtavus ja valgustus: kinnistul on automaatselt lukustatav väravasüsteem, tänavavalgustus ja kinnistule rajatakse täiendav välisvalgustus. Parkimine on lahendatud kinnistusisiseselt elamu ees, mis vähendab autodega seotud kuritegude riski. Hoonestus on planeeritud vastupidavatest materjalidest. Kergeltsüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Prügikonteinerid paigaldatakse omale kinnistule, ebasoovitavate isikute mittejuurdepääsetavasse kohta. Juhul kui piiret ei paigaldata, paigaldatakse videovalve.

4. TULEKAITSEMEETMED

Hoonetevahelised kujud arvestavad EV kehtivaid tuletõrjenorme.
Määratud on rajatava hoone tulepüsivusklass. Tuletõrjevesi
saadakse krundil asuvast tiigist.
Territoorium varustada piksekaitsega ja kogu seadmestik
ühendada maanduskontuurile.

5. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

1. Planeeritava ala suurus 2270 m²
2. Suletud brutopindade bilanss 2270 m²
3. Parkimiskohtade arv 3

U. Alas
Seletuskirja koostas U. Alas