

III Seletuskiri

1. Eesmärk

Kernu valla Metsanurga küla Loigupõllu mü detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vastavalt Lähteülesandele: muuta maa-ala maa kasutuse sihtotstarve elamumaaks, jagada maatükk kuni 5-ks krundiks väikeelamute püstitamiseks, üheks tootmismaa, kaheks maatulundusmaa ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega maaüksuseks. Samuti määratakse ehitusõigus elamumaa- ja tootmismaadele.

Detailplaneeringu eskiisi eesmärgiks on selgitada planeeritava lahenduse mõjusid ümbritsevale keskkonnale.

2. Koostamise alused

2.1. Kehtiv üldplaneering

Kernu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud 13.10.2005 Kernu Vallavolikogu otsusega nr 40, kehtiv alates 01.01.2006) jääb vaadeldav kinnistu ehitustingimuste poolest Kohatu piirkonda.

Kohatu piirkonnas kehtivad järgmised nõudmised:

1. Piirkonnas on katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramisel selle minimaalseks lubatud pindalaks 1,0 ha. See on ühtlasi ka minimaalne elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse pindala, millele võib ehitusõiguse anda;
2. Piirkonnas on kahe elamu väikseimaks lubatud vahekauguseks sada (100) m. Rohelise võrgustiku alal on väikseim lubatud vahekaugus kakssada (200) m. Kui ehitatav elamu moodustab katastriüksusel paiknevate hoonetega ühtse kompleksi, ei kehti piirang ühtses kompleksis paiknevate elamute omavahelise kauguse suhtes.
3. Piirkonnas (väljaarvatud roheline võrgustiku alal) võib põhjendatud juhtudel vähendada elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalset lubatud pindala või väikseimat lubatud elamutevahelist kaugust, kuid mitte mõlemat üheaegselt.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

2.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Kernu valla Metsanurga küla Loigupõllu mü detailplaneering on algatatud Kernu Vallavalitsuse korraldusega 13.09.2005 nr 359.

Eelmainitud Vallavalitsuse korralduse lisana on kinnitatud Loigupõllu mü detailplaneeringu lähteülesanne.

2.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused

Vaadeldav ala ei jää ühegi varemkehtestatud detailplaneeringu koosseisu.

2.4. Uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetilise mõõdistuse koostas OÜ Geoterra (Töö nr 22/2005)

2.5. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust kitsendavateks tingimusteks planeeritaval alal on:

- 1) Tallinna-Pärnu-Ikla maantee perspektiivne sanitaartsoon ulatusega 300m (allikas: Maanteeamet), mis ulatub osaliselt Loigupõllu maaüksusele.
- 2) Planeeritavat ala lõunaäärt läbiv rohevõrgustiku koridor, mis seab piirangud elamukruntide hoonete vahelisele kaugusele (allikas: Kernu valla Ehitusmäärus ja Kernu valla Üldplaneering).

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Kernu vallas Metsanurga külas. Planeeritavast alast läände jääb Tallinn-Pärnu-Ikla maantee. Loigupõllu mü piiri loodenurk (mis on lähim nurk maanteele) jääb nimetatud maantee äärmise sõiduraja teljest ca 85m kaugusele, ent maanteed ja planeeritavat ala eraldab Kernu metsakonnamaa, mis on tihedalt kaetud kõrghaljastusega. Samuti ei planeerita elamuid otse krundi piirile.

Planeeritav ala jääb mööda Tallinna-Pärnu-Ikla maanteed ca 1 km kaugusele Saue valla piirist ja ca 5 km kaugusele Kernu külast.

Planeeritavast alast itta jääb Loigu mü, Loigu mü on hoonestatud, ent hoone kohta puuduvad andmed Ehitusregistrist. Muud asustust planeeritava ala vahetus naabruses ei asu.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Loigupõllu mü suurus on 10,02 ha ja maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Kinnistust 0,31 ha on kaetud metsaga ja 9,26 ha haritavat maad, maapinna reljeef on muutuv, maapinna kõrguste vahe on kuni 6,5m.

Kinnistu kagupiiri läbib kruusakattega Metsanurga-Virilepa tee, millelt on tagatud ka juurdepääs planeeritavale alale.

Kinnistu piirneb läänes Kernu metskonna maatükiga nr 14, põhjast Puhmi mü, idast Loigu mü ja kaugust Paju mü, millele on väljastatud lähteülesanne AT021017063. Piirinaabite maakasutuseks on maatulundusmaa ning alast kirde, põhja ja lääne suunda jääb metsaga kaetud ala.

Kinnistul ei asu hoonestust ja sellele ei ole liitumisi tehniliste kommunikatsioonidega.

5. Lahenduse idee kirjeldus

Planeeringu lahendus on planeeringu koostamise protsessis läbinud rea muutusi, kui planeeringut koostades alustati vastavalt Kernu Vallavalitsuse korraldusele 13.09.2005 nr 359, millega algatati Loigupõllu mü detailplaneering, 8 pereelamumaa krundiga, siis käesolevas lahenduses on lähtuvalt Kernu Vallavalitsuse kirjast 19.06.2006 nr 7-1.4/384 ja külaelanike erimeelsustest esialgse planeeringulahendusega võrreldes elamumaa kruntide arvu vähendatud 5-le. Lisaks elamumaa kruntidele moodustatakse planeeringuga veel 5 maaüksust, mis osalt teenindavad planeeritavaid elamumaa krunte ja osalt pakuvad võimalust jätkata alal ka maatulundusliku tegevusega, millest on olnud huvitatud ka Metsanurga küla elanikud ja teised huvilised.

Planeeringuga nähakse ette Loigupõllu mü 10 uue maaüksuse moodustamine, neist:

- 5 on väikeelamumaa krunti suurustega 10026m² kuni 11254m². Igale krundile on lubatud ehitada pereelamu koos abihoonetega.
- 2 transpordimaa maaüksust, millest üks moodustub planeeritavast juurdepääsuteest pereelamutele ja teine kinnistu lõunapiiril kulgevale Metsanurga-Virilepa teele.
- 2 maatulundusmaa maaüksust, suurustega 20158m² ja 20405m², maatulundusmaa maaüksused jäävad rohekoridori alasse.
- 1 tootmismaa krunt, millest üks on ette nähtud AS Eesti Energia alajaamale.

Pereelamud on paigutatud arvestades kinnistu omapära ja piiranguid (rohekoridor). Pereelamute fikseeritud paigutusega soovitakse luua ühtne hoonetekompleks, kus hoonestus jälgib reljeefi ja selle muutumist, olemasoleva kõrghaljastuse paikemist ja uue rajamisvõimalusi ning samuti ka planeeritud juurdepääsutee kulgemist. Lähtuvalt Kernu valla üldplaneeringust võib Kohatu piirkonnas põhjendatud juhtudel vähendada lubatud väikseimat elamutevahelist kaugust (lubatud väikseim 100m). Käesoleva detailplaneeringuga seda ka taodeldakse. Põhjenduseks soov arvestada maaüksuse omapära ja piirangutega ning luua ühtne hoonetekompleks. Hoonestuse paigutamisel on samuti osaliselt eeskujuks olnud ajalooline külatüüp: rida- ja ahelkülad, kus õued asetsevad väiksemate või suuremate vahemaadega ridastikku.

Loigupõllu mü on võimalik 5 pereelamu krundiga hoonestada ka selliselt, et nõutud vähimad vahekaugused ja krundi suurused on tagatud, et leiame, et hajaasustuses selline matemaatiline kruntide jagamise põhimõte ei ole sobilik, kuna selliselt saadud tulemus ei arvesta maaüksuse omapära ja soosi kvalitatiivseid väärtusi elukeskkonna kujundamisel. Arvamusega nõustusid ka Kernu Vallavalitsuse esindajad 08.02.2006 ja 08.03.2006 peetud nõupidamisel.

Rohekoridori alasse hoonestust ette ei nähta, rohekoridori ala on küll osaliselt jäetud elamukrundi koosseisu (krunt nr 8), ent selle tarastamine ei ole lubatud. Lubatud on kuni 0,5m kõrgune looduslik piire (kiviaed, hekk). Samuti on tagatud 100m vahekaugus Loigu mü asuva elamuga (mille kohta Ehitusregistris küll andmed puuduvad), mistõttu saab väita, et naaberkiinnistute hoonestuse suhtes üldplaneeringus määratud vähima vahekaugust (100m) muutmist detailplaneering ei kavanada. Samuti on juurdepääsutee planeeritud elamuteni paigutatud selliselt, et see kulgeb Loigupõllu mü keskelt, mitte piirialalt, mis võiks tekitada häiringut naaberkrundil asuvalle elamule.

Planeeringuga nähakse ette ka kahe maatulundusmaa maaüksuse moodustamine ja seda põhjusega võimaldada kas siis tulevastel elamumaa omanikel või teistel huvilistel jätkata rohekoridori ulatuses ja maatulunduslikku tegevust.

6. Krundijaotus

Planeeringuala koosneb Loigupõllu maaüksusest, millest planeeringuga moodustatakse 10 uut krunti ja maaüksust. Planeeritud kruntide suurused ja maakasutuse sihtotstarbed on järgnevad:

Krundi pos. nr	Krundi suurus	Maakasutuse sihtotstarve
1	11254	EE 100%
2	10026	EE 100%
3	10228	EE 100%
4	10043	EE 100%
5	20766	Mp 100%
6	20158	Mp 100%
7	3792	L 100%
8	10666	EE 100%
9	3587	L 100%
10	45	Th 100%

EE – pereelamu maa

L – transpordimaa
Th – tootmismaa
Mp - põllumajandusmaa

Krunt nr 10 elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitisele.

7. Kruntide ehitusõigus

Elamumaa kruntidele (nr 1 kuni 4 ja 8) antakse ehitusõigus igale krundile pereelamu ja 2 abihoone ehitamiseks. Hoonete summaarne hoonestusalune pind on 350m², põhihoone lubatud harjakõrgus on kuni 8,5m ja abihoone harjakõrgus kuni 4,5m. Summaarne suletud brutopind ühe pereelamu krundi kohta on 550m².

Krundile nr 10 antakse ehitusõigus ühe elektrienergia tootmise ja jaotamise hoone ehitamiseks, lubatud hoonestusala suurus on 20m² ja hoone harja kõrgus kuni 3m.

Kruntidele nr 5, 6, 7 ja 9 ehitusõigust ei anta.

8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- katusekalle vahemikus 15-30 kraadi, lubatud viil- või kaldkatuse;
- hoonestusviis on lahtine, krundisiseselt hooned grupeeridasiseõue moodustumiseks;
- eluhoone katuseharja maks. kõrgus alates maapinnast on 8,5 m, abihoonel 4,5m ja tehnoehitistel 3m.
- välisviimistlusmaterjalid soovitatavalt toonitud krohv, looduslik kivi (kuid mitte üle 60% hoone fassaadist) või puit, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- sokliga hoone, sokli kõrgus kuni 0,5m, lubatud on keldrikorruse ehitus;
- hoone arhitektuuris kaaremotiivide kasutamine välistatud;
- piirdeaed on lubatud pereelamu kruntidele (maksimaalne kõrgus 1,5 m va. massiivpiire), kusjuures rohekoridori piires on lubatud vaid looduslik piire, mis ei ole kõrgem kui 0,5m.
- Põhihoonete paigutamisel tuleb arvestada, et planeeritud põhihoonete omavaheline kaugus on soovitatavalt min 50 ja planeeritud põhihoonete ja väljaspool Loigupõllu mü asuvate olemasolevate põhihoonete omavaheline kaugus on min. 100m.

9. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritud kruntidele saab olema Metsanurga-Virilepa teelt, millelt rajatakse reljeefi järgiv tupiktee kinnistute vahele. Planeeritud tee teemaa laius on

12m ja sõidutee osa laius 5,6m (koos tugipeenartega). Sõidutee on kavandatud kruusakatteline.

Igale pereelamule on krundi piires ette nähtud 2 parkimiskohta.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritavale alale jääv kõrghaljastus säilitatakse. Detailplaneeringuga nähakse ette täiendav soovituslik kõrghaljastuse rajamine parema elukeskkonna tekkeks hajaasustuses.

Krundid on lubatud piirata aiaga, rohekoridori ulatuses on lubatud kasutada looduslikku piiret.

Igale krundile on ette nähtud omaette jäätmekonteinerid, jäätmed on soovitatav koduga eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Planeeritava ala liig- ja sadeveed hajutatakse pinnasesse.

11. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritava ala tehnovõrkude lahendus koostatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused on taodeldud AS Eesti Energialt ja Elion Ettevõtte AS-ilt. Olme- ja tuletõrjervee lahendus lahendatakse lokaalselt. Reovee kogumine lahendatakse krundisiseste kogumismahutite baasil.

Tehnovõrkude täpsem lahendus antakse detailplaneeringu staadiumis peale detailplaneeringu eskiisi kooskõlastamist Kernu vallavalitsusega.

12. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud eluhoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3, põhihooned on paigutatud selliselt, et need jääksid üksteisest vähemalt 50 m kaugusele. Abihoonete sattumisel nõutud tuleohutuskujast (10m) lähemale, tuleb kasutada tule müüri või tuleseina või blokitada teise abihoonega.

Planeeritud tehnohoonete tulepüsivusklassiks on TP3.

Tulekustutusvesi lahendatakse detailplaneeringus kavandatava veevarustuse baasil, Tulekustutusvee vajadus on 5 l/s 3 tunni jooksul.

13. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga ei näha ette objekte, millede ehitus tooks kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse.

Planeeringuga nähakse ette täiendava kõrghaljastuse rajamine elamukruntide vahele, samuti on soovitatav haljastada ka rohekoridori ala.

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse lokaalselt.

Planeeritavast alast läänesuunas jääb Tallinn-Pärnu-Ikla maantee. Lähim hoonestusala jääb maantee äärmise sõiduraja teljest 150m kaugusele. Vastavalt OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB poolt koostatud ekspertarvamusele vastab sellistel tingimustel ekvivalentne müratase Loigupõllu mü sotsiaalministri määruse nõuetele.

Planeeritavate elamute soojavarustus lahendatakse lokaalselt puiduhakke, puitgraanulkütte vm kütteliigi põhiselt.

Igale krundile on ette nähtud omaette jäätmekonteinerid, jäätmed on soovitatav koguda eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

14. Kuritegevuse ennetamine

Planeeritav ala krundid on piisavalt suured, et pakkuda privaatsust, samas aga paigutatud selliselt, et tagada turvalisus tänu naabrivalvele.

Planeeritavad krundid (va rohekoridori ulatus, kus kehtivad erinõuded) on lubatud piirata piirdeaiaga (kõrgusega kuni 1,5m va massiivpiire) ning kruntide sissesõidud on soovitatav valgustada.

15. Servituutide vajadus

Detailplaneeringu eskiisi staadiumis servituutide seadmise vajadus puudub.

IV Lisad

Lisa 1. AS Eesti Energia tehnilised tingimused

Lisa 2. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused