

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneering on algatatud Kernu Vallavolikogu 25.03.2004.a.otsusega nr 12.
Detailplaneering on koostatud Harjumaal Kernu vallas Kustja külas Mardi-Kadaka kinnistul.

Detailplaneeringu tellijaks on Eino Pöld.

Arvestatud on Tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtestatud ja koostatavate planeeringutega, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Detailplaneeringu vormistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2002 aastal väljatöötatud planeeringute leppemärke.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- detailplaneeringu algatamise otsus
- lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks koos võrguvaldajate tehniliste tingimustega
- tellimiskiri
- topogeodeetiline alusplaan (OÜ Maamõdukeskus EOMAP töö nr.24k048 27.04.2004.a.)
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Energiaseadus
- Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrus nr.22 (elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatuse kinnitamine)
- Asjaõigusseadus
- EVS 809-1:2002

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht. Maakasutus

Planeeritav kinnistu paikneb Kernu vallas, Kustja külas, Tallinn - Pärnu – Ikla maanteest ca 360m kaugusel kagus.

Juurdepääs käsitletavale alale toimub Sipa teelt, mis piirneb osaga kinnistu põhjaküljest.

Katastritunnus	29701:006:0291
Kinnistu pindala	21,97ha
Sellest planeeritava ala suurus on	7,3 ha
Sihtotstarve	maatulundusmaa

Planeeritav ala piirneb alljärgnevate maaüksustega:

Põhjast – Sipa tee

Lõunast – Mardi-Kadaka mü (planeeringuga ei käsitleta)

Idast – Tamme mü

Läänest – Teeääre mü
Kirdest – Kivimäe mü
Loodest – Metsa ja Uuetamme mü

2.2 Maastikuline iseloomustus

Maapinna absoluutkõrgused jäävad + 57.88...+54.74 vahele.
Ala on suhteliselt tasane.
Maapinna ühtlane langus on põhjast lõunasse.

Enamus planeeritavast alast on rohumaa, millel kõrghaljastus puudub.
Kinnistu loodeosas asub väike kõrgendik metsatukaga, kus kasvavad männid ja kuused.
Lõunaosas läheb põllumaa üle metsaalaks, kus kasvab nii leht-kui ka okaspuid.

2.3 Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

2.4 Tehnovõrgud ja teed

Planeeritaval alal tehnovõrgud puuduvad.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeerimise eesmärk

- maakasutuse sihtotstarbe muutmine
- maa-ala kruntideks jaotamine
- ehitusõiguse andmine moodustatavatele kruntidele
- tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide vajaduse määramine
- liiklus ja parkimistingimuste määramine liiklusvahenditele
- teede maa-alade määramine
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

3.2 Planeerimispõhimõtted

arvestatud on järgnevaga:

- planeeritaval alal asuvate kiviaedadega
- olemasoleva kõrghaljastusega, püüdes seda maksimaalselt säilitada
- elamukruntide minimaalne suurus on 5000m²

Planeeritav ala on jagatud 15-ks krundiks:

Krundid 1 – 12 - EP 100% elamumaa

Krunt 13 - HP 100% haljasala maa

Krunt 14 - LT 100% tee ja tänava maa

Krunt 15 - OE 100% el.energia tootmise ja jaotamise ehitise maa

3.3 Planeeritud elamud. Arhitektuurinõuded

Kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused on ära toodud krundijaotuse ja ehitusõiguse joonisel (DP 3).

Elamukruntidele on kantud võimalik ehitusala, kinni on peetud tuletõrje ja sanitaarkaitseõuetest.

Krundijaotuse ja ehitusõiguse plaanil on näidatud hoonete soovituslik asukoht krundil.

Kruntidele nr.1-10 on võimalik püstitada üks üksikelamu ja üks abihoonet.

Kruntidele 11 ja 12 on võimalik püstitada paariselamud (kummalegi krundile 1 paariselamu) ja 2 abihoonet.

Eluhoonete maksimaalne korruste arv 2, abihoonetel 1.

Eluhoonete maksimaalne korruse kõrgus 11m, abihoonetel 4m.

Katusekalle min 20°.

Katuse harja suund soovitavalt risti või paralleelne juurdesõiduteega.

Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Soovitavalt kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu või krohvi.

Katusekattematerjal ühetooniline.

Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada plastikut.

Kõrvalhooned soovitavalt eluhoonetega sarnase arhitektuurse lahendusega.

Piirdeaed sobilik hoonete arhitektuuriga.

Planeeritud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda heast ehitustavast.

3.4 Heakorrastus ja haljastus.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse koos hoonete projektidega igale krundile eraldi.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonete asukoht krundil soovituslik.

Kõik planeeritaval alal asuvad kiviaiad tuleb säilitada.

Väikeelamute kruntide piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Piirded rajatakse krundi piirjoonele, kus nad moodustavad naaberkruntide piiretega katkematu joone.

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga arvestades piirkonna väljakujunenud arhitektuurset miljööd.

Soovitavaks piirete kõrguseks on 1,2 – 1,5m.

Sisetänavate äärsed piirded soovitavalt ühesuguse kujundusega.

Võrkpiirded ja mitteläbipaistvad piirded tänava äärde ei ole soovitavad.

Prügikonteineri asukoha võib siduda piirdemüüri (max 5m pikkuses). Müüri viimistlus peab olema analoogne hoonega.

Igale ehitusõigusega krundile on ette nähtud prügikonteineri soovituslik asukoht, mida tühjendatakse vastavalt lepingule konkreetse firmaga.

Konteineri täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Kvartali põhjaossa (krunt 13) on planeeritud prügikonteinerite paigutamise koht varikatusega, sorteeritud prügi kogumiseks.

4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

4.1 Teed ja vertikaalplaneerimine

Elamukvartali siseteed on maantee tüüpi, s.o. ilma äärekiivideta.

Tee maa-ala on 15m lai. Sõiduteid, mis on 6m laiad, ääristavad 0,5m laiused teepeenrad. Ülejäänud osa tee maa-alast on haljasalad.

Enamus insenervõrkudest on projekteeritud haljasaladele.

Projekteeritud teede pikikalle on 0,4...0,8%, põikikalle 2% .

Sõiduiteede katteks on valitud asfaltbetoonkate, teepeenardele killustik. Haljasalade rajamisel lisada kasvumulda.

Vertikaalplaneerimisel on lähtutud reljeefist

Vertikaalplaneerimise joonisel on antud projekteeritud kõrgused ja pikikalded tee teljel ning tüüpsed põikprofiilid koos kommunikatsioonide paigutusega.

4.2 Liiklus.

Elamukvartali liiklus on ette nähtud kahesuunalisena.

Kõikidele kruntidele on tagatud juurdepääs kvartalisiseselt teelt.

Elamukruntide parkimiskohad paiknevad kruntidel.

Liiklus kvartali sees toimub parema käe reegli järgi.

Ristmikel tuleb tagada nähtavus.

Väljumisel Sipa teele korraldada liiklus peatee-kõrvaltee põhimõttel.

Tänavatele antud nimed ja kruntide aadressid on soovituslikud.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1 Veevarustus.

Kernu vallas, Kernu külas asuva Mardi-Kadaka maaüksusele planeeritavad elamud saavad vett Kivimäe maaüksusele rajatud puurkaevust.

Mardi-Kadaka maaüksuse ühendus naaberkrundi veevärgiga on ette nähtud põhjaosas, tee kõrvale rajatava torustiku kaudu.

Maaüksusele on planeeritud 12 elamut. Planeeritav elanike arv on 42. Arvestuslik veetarbenorm on 170 liitrit inimese kohta.

Kinnistu arvestuslik keskmine veetarve ööpäevas on $Q=42*0.17*=7,1 \text{ m}^3/\text{d}$.

Arvestuslik suurim ööpäevane veetarve on $Q_{\text{maxd}}=1,2*7,1=8,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Suurima tarbimisega tunni veevajadus on $Q_{\text{maxh}}=(4,5*1,2*8,5)/24=1,9 \text{ m}^3/\text{h}$.

Tuletõrje veekulunorm on 5 l/s. Maaüksusele planeeritakse tuletõrje veehoidla, mille maht on 54m^3 . See asub krundil nr.13, maaüksuse põhjaosas.

Veetorustik paigaldatakse plastveetorudest PE Ø32 mm ja PE Ø63 mm ca 1,8 m sügavusele maapinnast piki teepeenart. Iga krundi jaoks on ette nähtud peakraan DN 25 spindlipikendusega kape alla. Veetorustiku pikkus kinnistu piires on 781 m..

Veetrassid on planeeritud piki tänavaid ja nende servituudivajadus on 2 m mõlemale poole trassi.

5.2 Kanalisatsioon

Kernu vallas Kernu külas asuva Mardi-Kadaka maaüksuse heitvee ärajuhtimine on lahendatud kogumispaakide baasil. Sajuveed hajutatakse kinnistutel haljasaladele.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Projekteerimise aluseks on EE AS Jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.48960 22.06.2004.a.

Tarbijateks on 12 planeeritavat eramut, pumpla ja tänavavalgustus summaarse perspektiivse tarbimisvõimsusega 100kW.

Nende tarbijate varustamiseks elektrienergiaga on vaja projekteerida ja ehitada:

-10/0,4kV alajaam või trafoboks trafoga 160kVA vähemalt 2-töö ja 2 reservfiidriga; vajalik maa-ala 5x10m teede hargnemise kõrval tehnovõrkudele planeeritud alal; vajalik maaomaniku nõusolek+notariaalne maakasutusleping;
 -10kV kaabelliin AHXAMK-W 20kV alajaamajuures; trass kulgeb olemasoleva 0,4kV õhuliini kõrval (selle kaitsetsoonis);
 -0,4kV transiitkaabelliin AXP4G240 ringi üldpikkusega 0,75km; sisetee äärde kaablitsooni jäetakse reservruum veel vähemalt 1-le elektrikaablile (alajaamast väljaviigul vähemalt 4-le kaablile); kaabelliinide rajamiseks tuleb EE-l sõlmida kinnistu omaniku või õigustatud isikuga notariaalne maakasutusleping;
 -6 kahekohalist sokliga liitumiskilpi sisetee äärde krundipaari vahepiirile +5 transiitkilpi, millest 1 komplekteeritakse liitumiskilbiga kokkuehitatult;
 Põhiprojekti ja paigaldustööd tellib Eesti Energia AS Jaotusvõrk peale liitumislepingute sõlmimist krundiomanike poolt ja peale poole liitumistasude laekumist EE-le.

7. SIDEVARUSTUS

Projekteerimise aluseks on Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr.2932494 14.06.2004.a.

Planeeringuga on ette nähtud sidekanalisatsiooni rajamine sisetee äärde ning ristumistorude paigaldus nii, et tulevikus paigaldada sidekaablisüsteem ilma oluliste kaevetöödeta igale krundile –vt. koondvõrkude plaan; sidekanalisatsiooni üldpikkus 0,8km; piiritlus-jaotuskapp on planeeritud sissesõidu kõrvale kaablite tsooni.

Põhiprojekt tuleb tellida vastavat litsentsiomavalt firmalt või projekteerijalt, milleks tuleb taotleda ka täiendavad tehnilised tingimused peale detailplaneeringu kinnitamist.

Kliendil tuleb esitada liitumistaotlused „Elionile”.

8. TÄNAVALGUSTUS

Vastavalt projekteerimisnormidele on teede valgustusklass A5+K5 valgustustihedusega vastavalt 10 ja 2lx. Selle saavutamiseks on vaja paigaldada planeeritud sisetee äärde 15 tänavavalgustusmasti 150W Na-lambiga tänavavalgustiga 10m kõrgusel; sobivamad on tselingitud terastorumastid H=10m r/b jalastega RBJ-4,8; mastide paigutus vt. tehnovõrkude koondplaan ja teede lõiked.

Tänavavalgustuse tarbimisvõimsus planeeritud osas on 2,3kV ; toiteks tuleb paigaldada tänavavalgustuskilp, mis komplekteeritakse hämaralüliti (fotorelee) ja programmikellaga, võimaldades automaatjuhtimise.

Tänavavalgustusmastid ühendatakse maakaabliga AXP4G16 üldpikkusega 0,8 km, mis paigaldatakse det. planeeringuga ette nähtud kaablitsooni.

Tänavavalgustusüsteem on soovitatav üle anda Kernu valda teenindavale firmale.

9. KESKKONNAKAITSE

Reoveed juhitakse igal krundil asuvasse reoveepaaki

Elamukvartali sajuveed hajutatakse haljasaladele.

Elamute katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Elamukvartalis tekkivad olmejäätmed paigutatakse igal ehitusõigusega krundil asuvasse prügikonteinerisse või kvartali põhjaossa planeeritud sorteeritud jäätmete konteineritesse.

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja vastavalt sõlmitud lepingule jäätmekäitlusfirmaga. Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ASJAOLUD

Aluseks on EVS 809-1:2002

Vastavalt standardile vähendavad kuriteooriske elamupiirkonnas:

- naabrivalve
- häiresüsteem
- tuletõrjesignalisatsiooniandurid
- turvalukkudega turvauks
- kindla lukustusega garaaž
- vastupidavad ukse – ja aknaraamid, aknad ja klaasid
- hea nähtavus ja valgustus
- politsei või turvateenistuse jälgimisteenus
- võimalusel suur koer
- kinnistuisene parkimine
- prügikonteinerite paigutamine oma krundile
- kergestisüttivate materjalide kiire eemaldamine

11. TULEKAITSE

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
Kruundidel tuleb hoida vabad ümbersõidud hoonetest.

Väliseks tulekustutuseks on planeeritud tuletõrje veevõtuhoidla kinnistu põhjakülge.

Planeeritavate üksikelamute katuseharja lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 11 m.
Abihoonetel 4 m.
Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

12. TEHNILISED NÄITAJAD

MARDI-KADAKA KATASTRITUNNUS	29701:006:0291	
OLEMASOLEV SIHTOTSTARVE	MAATULUNDUSMAA	
PLANEERITAVA ALA SUURUS	7,3 ha	
Planeeritava ala maabilanss		
ELAMUMAA	60805 m ²	82%
HALJASALA MAA	3039 m ²	4%
TEE JA TÄNAVA MAA	9199 m ²	13%
ELEKTRIENARGIA TOOTMISE JA JAOTAMISE EHTISE MAA	105 m ²	1%
PARKIMISKOHTADE ARV	normatiivne	planeeritud
üksikelamud	42	42
SULETUD BRUTOPIND sh.	8036 m ²	
ELAMUMAAL	8000 m ²	
TOOTMISMAAL	36 m ²	

Koostas: Katrin Vahter
arhitekt EAL