

SELETUSKIRI

HARJU MAAKOND, KERNU VALD KOHATU KÜLA SARAPUU DETAILPLANEERING

I ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kernu Vallavalitsuse korraldus 1juuli 2008 n.r 480 ja lähteülesanne.

Planeeritava ala kohta on koostatud geodeetiline alusplaan mõõdus 1:1000, töö nr. MA-08, teostatud Vello Kruus'i poolt, litsents 427 MA-k

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on teinud Georg Kõresoo.

II OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Planeeritav ala asukoht on Harju maakond, Kernu vald, Kohatu küla, Orava, Sarapuu ja Pähklioru maatüksused.

MAA KUULUVUS

Orava kinnistu on katastritunnusega 29701:005:0397 omanik Merily Kõresoo
Sarapuu kinnistu on katastritunnusega 29701:005:0396 omanik Georg Kõresoo
Pähklioru kinnistu on katastritunnusega 29701:005:0395 omanik Georg Kõresoo

MAAÜKSUSE ÜLDISELOOMUSTUS

Sarapuu detailplaneeringu ala (Kohatu küla, Orava, Sarapuu ja Pähklioru maaüksused) asub elamuehituseks reserveeritud alal.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 3 ha.

Ala piirneb põhjast ja idast Kõresoo katastriüksusega, lõunast vallale kuuluva Koolitoa-Metsa katastriüksusega ja läänest OÜ Revala REC kuuluva Kraasi katastriüksusega.

Ala lõunapoolne osa on kaetud kõrghaljastusega. Planeeringu alal ehitised puuduvad.

Juurdepääs Orava, Sarapuu ja Pähklioru kinnistutele toimub Kõresoo maaüksuse kaudu.

III PLANEERIMISLAHENDUS

PLANEERIMISLAHENDUSE EESMÄRK

- planeeringuala- kolme kinnistu sihtotstarbe- ja ehitusõiguse määramine
- arhitektuurinõuete kehtestamine hoonetele
- teede ja tehnovõrkude sanitaar- ning tulekaitsekujade määramine
- liikluskorralduse lahendamine.
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

MAAÜKSUSE JAGAMINE JA EHTUSÕIGUSE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringa määratakse maaüksuste sihtotstarve. Orava ja Pähklioru kinnistutel muudetakse maatulundusmaa elamumumaaks, Sarapuu kinnistu jääb maatulundusmaaks. Elamumaa krundile on lubatud ehitada üks elamu ja abihooned. Maatulundusmaa krundile võib rajada majandushoone. Elamu maksimaalseks kõrguseks on lubatud 8 meetrit. Abihoone suurimaks lubatud kõrguseks on 5 meetrit. Majandushoone maksimaalseks kõrguseks on 8 meetrit. Piirdeaia kõrguseks on 1,2 meetrit.

Kruntidele rajatakse juurdepääsuteed ja istutatakse haljastus.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi suurus	Moodustatakse maaüksustest	Osade senine sihtotstarve
Orava	EE 100 %	10067 m ²	29701:005:0397	M
Sarapuu	Mm100 %	10058 m ²	29701:005:0396	M
Pähklioru	EE 100 %	10043 m ²	29701:005:0395	M

KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED; ARHITEKTUURSED NÕUDED

Krundi aadress suurus m ²	Hoone alune pind m ²	Max korr. arv	Max hoonete arv	Bruto-pind m ²	Det.plan. liikide. kaupa %	TPA	Parki mis kohti	Arhitektuursed nõuded
elamu / abihoone								
Orava 10067	300	2/1	1/2	500	EE 100	TP-3	3	max kõrgus elamul 8 m, abihoonel 5m ja majandushoonel 8m.
Pähklioru 10043	300	2/1	1/3	500	EE 100	TP-3	3	Hoonetel viilkatused kaldega 30-45 kraadi. Välisviimistluses puit ja kivi
majandushoone								
Sarapuu 10058	300	2	1	400	Mm 100	TP-3	3	Kruntide suurim täisehitusprotsent 4

ARHITEKTUURINÕUETE KEHTESTAMINE HOONETELE

Hoone seinte välisviimistlus	puitlaudis, kivi, krohv, klaas
Viilkatuse kalle	30-45 kraadi
Katuseharja suund	risti-paralleelne piiriga
Piirded	hekid ja läbipaistvad puitpiirded, maksimaalne kõrgus 1.2m
Elamu sokli kõrgus	~50 sm

Ehitusprojektide koostamisel peab tagama, et kavandatavad hooned sobiksid nii omavahel kui ka ümbritseva keskkonnaga.

Projekti eskiis eelneval kooskõlatada kohalikus omavalitsuses.

TEHNOVÕRGUD

Puhas vesi saadakse Orava ja Pähklioru kruntidele kavandatud puurkaevudest. Puurkaevude sanitaarkuja raadius on 10 meetrit.

Kanalisatsioon toimub krundil paiknevasse vähemalt 10m³ kogumismahutisse. Valla kanalisatsioonitrassi väljaehitamisel on sellega liitumine kohustuslik.

Elektrivarustus toimub maakaabelliiniga vastavalt Eesti Energia OÜ jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkonna tehnilistele eeltingimustele nr 154391, mille kohaselt maaüksusele planeeritavate elamute varustamine elektrienergiaga on ette nähtud "Kernu" alajaama "F1" fiidri toitel. Vajalikud 0,4 kV kaabelliinide peakaitsmed asuvad postidel 12 ja 16. Kruntide Orava ja Pähkli piirile paigutatakse liitumiskilbid.

Planeeringus ei ole ettenähtud telefoni kaabelühendust.

TULEOHUTUSABINÕUD JA VÄLISTULEKUSTUTUSE VEEVÕTT

Detailplaneerimisprojektis on kruntidele kantud ehituskeelualad. Hoonete projekteerimisel lähtutakse normdokumentidest: 1. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

2. EVS 812-3:2007 "Ehitiste tuleohutus" osa 3: Küttesüsteemid.

Hooned on ehitatakse TP-3 tulepüsivusastmes. Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Tuletõrjevesi saadakse Kirna-Vesiveski veevõtu kohast. Veevõtukoht peab vastama standardi EVS 812-6:2005 "Tuletõrje veevarustus" nõuetele. Tulekustutusvee võtmine ei tohi põhjustada pinnase reostust. Kustutusvee ammutamiseks on rajatud tee, veevõtukoha platvorm ja kaev, et oleks võimalik tuletõrjeautode juurdepääs veevõtukohale ning vee võtmine kõigil aastaegadel. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tähistatud valgustpeegeldava tahvliga või helendava sildiga, millele on märgitud vee maht ja omaniku andmed. Veekogu veepinna nivoo ja tuletõrjeauto paiknemiskoha kõrguste vahe ei tohi ületada 4,0 meetrit (imemiskõrgus) ja vee sügavus veevõtukohas peab olema vähemalt 1,5 meetrit.

Lisaks Kirna-Vesiveski veevõtukohale paigaldatakse Pähklioru kinnistule tuletõrje veemahuti.

HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Täiendavalt haljastatakse elamute ümbrus antud piirkonnale omase taimematerjaliga.

Ehituste käigus rikunud murupinnad taastatakse.

Aiakujunduslahendused peaksid olema looduslähedased - puidust aiainventar, pindakatvad igihaljad põõsad.

Krundile paigaldatakse prügikonteinerid.

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsud käsitlevale alale on Tallinn-Pärnu-Ikla maanateelt Kõresoo kinnistu kaudu. Kinnistute sisesõiduteed planeeritakse killustikkattega, perspektiivis kõvakattega. Juurdepääsutee, laiusega 3,6 m, on paralleelne kinnistute piiriga. Ristumisel maanteega on teeserva pöörderaadius 6,0 m. Peale planeeringu kehtestamist koostatakse tee korrastamiseks tööjoonised. Parkimine on ettenähtud omal krundil. Parkimiskohtade normatiivne vajadus on 2-3 kohta. Tuletõrje- ja prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud.

VERTIKAALPLANEERIMINE, KESKKONNAKAITSE JA TERVISEKAITSE

Kavandatav ehitustegevus ei avalda olulist mõju ja ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu ega vara.

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamise aluseks on võetud olemasolev reljeef, mis säilitatakse. Täiendavat planeerimist tuleb teha juurdesõidutee ümbruses, mis lahendatakse projekteerimise käigus. Olmeprügi konteinerite tühjendamine toimub vastavalt omavalitsuses kehtestatud korrale.

Sadevesi juhitakse juurdepääsuteedelt ära piki- ja põikkalletega. Juurdepääsutee pikikalle jälgib esimesed 20m peatee kallet (4%) ülejäänud osas maapinna üldist pikikallet. Juurdepääsutee põikikalle on kruusateedel 3,5-4% .

Planeeringuala asub väljakujunenud hoonestusalal. Tallinn-Pärnu-Ikla riigimaantee ja planeeritava ala vahele jääb metsaga kaetud ala ja Kõresoo hoonestatud kinnistu. Riigimaantee sanitaarkaitsevööndi laius kõnnitee servast on 200 m. Planeeringuala esimene eluhoone on paigutatud selle tsooni taha. Hoonestuse projekteerimisel kasutatakse müra summutavaid meetodeid, näiteks kolmekordsed aknaid.

KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003.a. kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringus käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist.

Turvalist keskkonda iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda, valgustus ja hea nähtavus ning pimedate nn nurgataguste kohtade puudumine.

Korrashoid on oluline faktor tõstmaks ümbruse turvalisuse tunnet. Halvasti korrashoitud ala ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest. Turvalisuse efektiivsus on sõltuv ka väikevormide valikust. Lihtsalt purunev latern tekitab kiusatuse lõhkuda ka järgmise. Hoonetesse paigaldatakse turvaseadmed.

KOOSTAS: ARHITEKT MARE GROSSMANN