

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kernu Vallavalitsuse korraldus 18.05.2004.a NR 248 ja lähteülesanne, mis on väljastatud tuginedes kinnistu omaniku taotlusele, Kernu valla ehitismäärusele ja EV planeerimisseadusele. Arvesse võetakse kehtiv Kernu valla üldplaneering ja lähiümbruses algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on kinnistule ehitusõiguse määramine koos tehnovarustuse, juurdepääsude ning heakorrastuse põhimõttelise lahendamisega.

2. Olemasoleva olukorra analüüs

2.1. Planeeritava ala seosed külgnivate aladega

Sassi maaüksus asub Kernu paisjärve kallastel. Lõunast piirneb maaüksus Tiigi kinnistuga, millel on samuti algatatud detailplaneering eesmärgiga muuta maa sihtotstarvet ja saada ehitusõigus elamu ehitamiseks. Noorkarjalauda maaüksusel asuv endine laut kuulub samuti Sassi kinnistu omanikule, hoonet on kavas edaspidi kasutada majapidamise abihoonena ning loomapidamist sel kinnistul ei toimu. Põhjast piirneb maaüksus Kalju kinnistuga, millel on samaaegselt algatatud detailplaneering eesmärgiga muuta maa sihtotstarvet ning määrata ehitusõigus elamu ehitamiseks.

2.2. Olemasolev krundijaotus ja kehtivad piirangud

Planeeritaval alal asub Sassi maaüksus, katastritunnus 29701:005:0126, suurus 19481m² ning sihtotstarve elumumaa (vastavalt Kernu Vallavolikogu otsusele 22.04.2004.a sihtotstarbe muutmise kohta). Maaüksusel on piiranguteks looduskaitseadusest tulenevalt Kernu paisjärve kallasarada, ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd ja veeseadusest tulenevalt järve veekaitsevöönd.

2.3. Looduslikud tingimused

Maatükk on valdavalt tasane, kerge langusega järve poole, madalam on kinnistu edelaosa, mis on väikse nõlvaga eraldatud ülejäänud kinnistust. Osa maatükist on kaetud võsastunud segametsaga, edelaosa võsaga, osa on looduslik rohumaa.

2.4. Olemasolev hoonestus

Puudub.

2.5. Olemasolev tehnovarustus

Puudub.

3. Detailplaneering

3.1. Lähialade funktsionaalsed seosed

Kohatu küla on üldplaneeringu järgi hajaküla. Looduslähedane hajaasustusega maastik omapäraste pinnavormidega ja rikkaliku taimestikuga on huvitav ja meeldiv elukohana. Küla kui terviku seisukohalt on oluline, et ümbruses ei oleks hooldamata ja võsastunud maatükke, sest kui maatükil on aastaringselt elukoht, siis on ka loodus ümberringi hooldatud ja kontrolli all.

3.2. Üldised arhitektuursed nõuded

Kuna tegemist on Eestimaale iseloomuliku hajakülaga veekogude läheduses, siis on planeeringuga ette nähtud järgida hoonete projekteerimisel samuti traditsioonilist

külaarhitektuuri. Kasutada tuleb looduslähedasi materjale, soovitatavalt domineerivana puitvälisviimistlust. Katused on ette nähtud projekteerida viilkatustena, kaldega 35-45 kraadi. Lubatavad on ka palkehitud. Kohustuslik on lahendada kogu kinnistu hoonestus ühes laadis – nii elamu kui abihooned samalaadse viimistlusega, värvilahendusega ning katusekatte materjaliga.

3.3. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus

Kinnistu piire planeeringuga ei muudeta. Elamumaale on planeeritud ehitusõigus ühele üksikelamule ning kahele abihoonetele. Suurim lubatav korruselisus on 2, hoonete alune pind maksimaalselt 500m², brutopind maksimaalselt 900m² (krundi täisehitus kuni 2%).

3.4. Keskkonnakaitse abinõud, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus

Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede või hoonete paigutamiseks nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust.

Ehitustööde piirkonda jäävad puud tuleb kaitsta võimalike vigastuste eest kaitseehitistega. Tehnovõrkude rajamisel tuleb jälgida, et ei vigastataks puude juuri. Kõik väärtuslikud ja elujõulised puud tuleb võimaluse korral säilitada, puude mahavõtmine tuleb õigusaktidega sätestatud korras kooskõlastada.

Ehitusplatsil tuleb kasvumuld koorida ning ära kasutada omal krundil heakorratöödel.

Olmejäätmete kogumiseks tuleb paigaldada regulaarselt tühjendatav konteiner. Biolagunevate jäätmete osas kasutada komposteerimist.

Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

Piirdeaiad on lubatavad kinnistu piiridele või õuealade piirdena. Piirdeaia maksimaalne lubatav kõrgus on 1,5m, lubatav on võrk- või varbpiire või puitlipp-piire, kiviaed on lubatav maksimaalse kõrgusega 1m.

3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs kinnistule on olemasolevatelt teedelt, mis kulgevad läbi naaberkinnistute (Kalju või Jõe ning Tiigi ja Noorkarjalaut)

3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

3.6.1. Veevarustus

Planeeritud ühisveevarustuse torustikust, mida pikendatakse Noorkarjalauda kinnistult Sassi maaüksusele. Veevarustus vastavalt OÜ Haiko Teenused tehnilistele tingimustele.

3.6.2. Reoveekanaliseerimine

Reovesi juhatakse tühjendatavatesse kogumismahutitesse (üks V=10m³ või 2 tk väiksemamahulist), soovitatav klaasplastist vms keskkonnakaitseõuetele vastavad.

3.6.3. Sajuvee ärajuhtimine

Sajuvesi juhitakse drenaazitorustiku abil järve.

3.6.4. Elektrivarustus

Planeeritava kinnistu elektrivarustuseks paigaldatakse krundi piirile liitumiskilp vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr 59646.

Planeeritava kinnistu ja naaberkruntide tarbijate toiteks nähakse ette mast-alajaam 10/0,4kV trafoga 100kVA, mis saab toite olemasolevast 10kV õhuliinilt pingsusvaba visanguga olemasoleva masti juures.

0,4kV õhuliin transiitkilbini Tiigi ja Noorkarjalauda kinnitute nurgal planeeritakse ripp-keerdkaabliga (AMKA) immutatud puitpostidel (võimalik on rajada ka maa-kaabelliinina, täpsustatakse ehitusprojektiga).

Lubatud peakaitse on 3x50A

Tiigi ja Noorkarjalauda kinnistu nurgale paigaldatakse transiitkilp ja liitumiskilbid Tiigi, Sassi ja Noorkarjalauda kinnistu liitumiseks. Liitumiskilbist on ette nähtud tarbijakaabel Sassi kinnistule.

3.6.5. Küte

Lokaalne küttesüsteem, lahendatakse ehitusprojektiga, soovitatavalt keskkonnasõbraliku kütuseliigi valikuga (puit, elekter, maaküte vms)

3.6.6. Sidevarustus

Planeeriaval alal on olemas mobiilside leviala, mis käesoleval ajal rahuldab omaniku vajadusi.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete minimaalne tulepüsivus on planeeritud TP-3, kaugus naaberkinnistute hoonetest on üle 50m, tuletõrjerveevarustus on ette nähtud planeeritud Kalju maaüksusele planeeritud ilutiigist, mille kaldale rajatakse veevõtukoht ja autode ümberpööramise plats.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteohirmu vähendamise seisukohalt elamualadel on oluliseks teguriks korrastatud ja hooldatud ümbrus, valgustatud teed ning hoonete ümbrus (liikumisele reageeriv valvevalgustus näiteks), hea nähtavus ning inimeste kohalolek aastaringselt. Küläs tekkivas kogukonnas inimesed tunnevad üksteist ja võõraste liikumist märgatakse, mis tekitab turvatunnet ja hoiab võõrad eemale.

ANDRES MÄLL
HARJUMAA PÄÄSTETEENISTUS
PROJEKTIDE JA EHTUSKONTROLLI
TALITUSE JUHTIVINSPEKTOR

3.9. Seosed kehtiva üldplaneeringuga

Vastavalt koostamisel olevale Kernu valla üldplaneeringule on piirkonnas katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramisel selle minimaalseks lubatud pindalaks 1,0 ha, mis on ühtlasi ka minimaalne elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse pindala, millele võib ehitusõiguse anda ja piirkonnas on kahe elamu väikseimaks lubatud vahekauguseks 100 m. Piirkonnas võib põhjendatud juhtudel vähendada elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalset lubatud pindala või väikseimat lubatud

15

aastaringelt. Külas tekkivas kogukonnas inimesed tunnevad üksteist ja võõraste liikumist märgatakse, mis tekitab turvatunnet ja hoiab võõrad eemale.

3.9. Seosed kehtiva üldplaneeringuga

Vastavalt koostamisel olevale Kernu valla üldplaneeringule on piirkonnas katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramisel selle minimaalseks lubatud pindalaks 1,0 ha, mis on ühtlasi ka minimaalne elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse pindala, millele võib ehitusõiguse anda ja piirkonnas on kahe elamu väikseimaks lubatud vahekauguseks 100 m. Käesoleva detailplaneeringuga järgitakse neid põhimõtteid.

3.10. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus

Looduskaitseadusest tulenevad piirangud on kallasrada 4m Kernu paisjärve kaldal, veekaitsevöönd 10m tavalisest veepiirist (veeseadus), ehituskeeluvöönd elamumaal 25m Kernu paisjärve tavalisest veepiirist ning piiranguvöönd 50m Kernu paisjärve tavalisest veepiirist.

3.11 Tehnilised näitajad:

Planeeritav ala 1,9ha

Planeeritav elamumaa – olemasolev kinnistu 19481 m²

Planeeritav korterite arv – 1

Maksimaalselt lubatav brutopind 900m²

Planeeritav parkimiskohtade arv – 3

Maksimaalne täisehitus 2%

[Handwritten signature]