

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotluse on esitanud Piret Klaan.

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Kernu vallavalitsuse korraldus – detailplaneeringu algatamine 30.mai 2006.a. nr.236
- Sassimäe detailplaneeringu lähteülesanne, antud korraldusega nr.236
- Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, teostanud Osaühing Geolander, mõõdistatud 12.04.2006.a. töö nr. T-552
- Kernu valla ehitusmäärus
- Kernu valla üldplaneering
- Planeerimisseadus

Lähtedokumendid:

- Eesti Energia AS liitumisleping nr.72642/1
- Elion Ettevõtte Aktsaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 5585012

Detailplaneeringu koostamise eesmärgik:

- Detailplaneering koostatakse eesmärgiga muuta planeeritava maa kasutuse sihtotstarve elamumaaks(EE100) ja määrata ehitusõigus.

Kernu valla üldplaneeringu(VT: väljavõte üldplaneeringust, leht pöördel) kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa ja keskkonnanäringute ala.

Koostatud on planeeringualale lähteülesandes nõutud keskkonnamõtjude hinnang(Vt. seletuskiri, p. 4)

#### 1.2. Olemasolev situatsioon

Sassimäe kinnistu asub Kernu vallas Laitse külas Ruila-Laitse tee ääres 3,44ha suurusel kinnistul. Planeeritav ala on hoonestamata. Kinnistul on nii kõrghaljastust kui ka rohumaad. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

#### 1.3 Territooriumi kirjeldus

Maa-ala on väikese kaldega lõunast-põhja, kinnistul nii kõrghaljastust kui ka rohumaad, hoonestus puudub. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 41,0....39,0 m.

## 2 . DETAILPLANEERINGU OSA

### 2.1 Kehtiv maakasutus on 3,44ha

Planeeritava alal on üks kinnistusse kantud krunt, mis on hoonestmata.

#### MAAKASUTUSTE LOETELU

Krunt nr.	Krundi aadress	Valdaja	Maakasutuse senine sihtotstarve	Krundi pind ha	Katastriüksus	Kehtivad koormatise ja kitsendused
1	Sassimäe Laitse küla Kernu vald Harjumaa	Pirte Klaan (isikukood: 47303310306)	Maatulundusmaa M	3,44	29701:001:0206	

Maatulundusmaa kinnistu 3,44ha sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks(EE). Lisaks sihtotstarbele on krundile antud ehitusala, krundi täisehituse protsent, krundi suurus ja maksimaalne korruste arv ning määratud servituutala vajadused. Määratletud on soovitatav hoonestusala.

### 2.2 Ehitusõigus.

Planeeringuga muudetakse planeeritava ala sihtotstarvet – planeeritav sihtotstarve EE100. Krundile on planeeritud üks elamu ja 3 abihoonet  
Krundidele on tagatud omaette teede ja tehovõrkude ühendused .

- Lubatud suurim täisehituse % on - 6
- Lubatud suurim kõrgus proj. maapinnast on 8m
- Hoonete arv krundil on 4
- Katuse kalle on 35° - 45°

Pääs krundile on olemasolevalt teelt - Ruila-Laitse teelt

- Arhitektuursed nõuded:

Elamute arhitektuurne ja konstruktiivne üldlahendus peaks olema lihtne ja selge, ökonoomne nii ehitamisel kui ekspluatatsioonis. Mitte kasutada imiteerivaid materjale. Hoonete rajamisel on fassaadikatteks soovituslik kasutada kivi, värvitud betoonpinda , krohvi ning puitu.

Katusekattematerjaliks võivad olla kas kivi- või plekk-katted.

- Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Ehitusprojekti staadiumis arvestada OÜ JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB poolt koostatud müratasemes toodud soovitustega – elamu püstitada Ruila-Laitse tee teljest vähemalt 60m kaugusele.

Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes - soovituavalt kasutada pakettaknaid.

### 2.3 Tehno-välisvõrgud ja ühendamine planeeringualas

Antud planeeringule on antud trassivaldajate tehnilised tingimused. Planeeringuala külgneb Ruila-Laitse teega, mille ääres paikneb elektri õhuliin. Kinnistut läbivad AS Elion Ettevõttele kuuluvad sidekaablid.

Vesi saadakse rajatavast puurkaevust, 10m kaitsetsooniga ühe elamu otstarbeks.

Kanaliseerimiseks imbeväljakuga kanalisatsioon. Septiku maht on ca 3 m<sup>3</sup> s.o. ühe pere pesu-, majapidamis- ja reovee jaoks aastaringseks kasutamiseks. Septikust juhitakse heitvesi jaotuskaevu kaudu 2 jaotustorustikuga immutusväljakule.

### Sadevesi

Sajuveed immutatakse pinnasesse.

### Soojavarustus

Üksikelamute küttesüsteem planeeritud lokaalne – kombineeritud küte(tahkeküte ja elekter).

### Elektrivarustus

AS Eesti Energia ja liituja(Piret Klaan) vahel on sõlmitud liitumisleping nr.72642/1. Olemasolev liitumiskilp asub krundi piiril

Sidevarustus lahendatakse raadiotelefonide teel.

## 2.4 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu koostamisel võtta aluseks ümbritsevate teede kõrgusarvud. Maa-ala täita kõrgusmärgini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavasse alasse. Sajuveed immutatakse pinnasesse.

## 2.5 Teed, platsid

Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad krundisiseseelt. Parkimiskohtade detailne paigutus lahendatakse koos mahulise projektiga.

### PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr.	Krundi pind	Max suletud brutopind	ehituse otstarve/liik	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ette-nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	3,44ha	1000	Elamumaa (EE100)	1+1	2	3

Krundile on pääs olemasolevalt teelt

Krundi peale-mahaõidu asukohad ühendusteedega võivad täpsustuda vastavalt hoonestuse lahendusele.

## 3 KESKKONNAKAITSE, HEAKORD JA HALJASTUS

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ettevõtteid. Krunt on nii hoonestamata, paikneb nii kõrghaljastust kui ka rohumaad. Kõrghaljastust jääb ka Ruila-Laitse tee ja hoonestusala vahele – haljastus tekitab mürasummutusefekti, müra on vähemhäiriv, kui müraallikas on haljastusega varjatud. Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendada planeeritaval krundil hoonestusprojektiga.

Jäätmekäitlus:

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on ette nähtud krundi piires. Kruntidele paigaldatakse konteiner, prügiautodele ligipääsetavasse kohta.

Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

## 4.KESKKONNAMÕJUDE EKSPERTHINNANG

Hinnangu on koostanud Rein Ratas, keskkonnaekspert(litsents KMH 0066)

(VT. Leht pöördel)

## KESKKONNAMÕJU EKSPERTHINNANG

### Kernu valla Laitse küla Sassimäe kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse kohta

Ekspert hinnangu koostaja – Rein Ratas, keskkonnaekspert (litsents KMH 0066),

[ratasu@hot.ee](mailto:ratasu@hot.ee), telef. 5031989

Ekspert hinnangu tellija – Piret Kiaan!

Ekspert hinnangu alus – Kernu vallavalitsuse korraldusega nr. 236 30. mai 2006.a. kinnitatud  
Sassimäe detailplaneeringu lähteülesanne:

#### Keskkonnamõju hindamise objekt.

Sassimäe kinnistu, suurusega 3.44 ha, maatulundusmaa, paikneb Laitse küla äärealal Ruila-Laitse tee ja Laitse kalmistu vahel. Ehitised puuduvad. Kinnistu lõunaosas kulgeb lääne-ida-suunaline maa-alune optiline sidekaabel.

#### Hinnatava ala iseloomustus.

Ala asub Põhja-Eesti lavamaa edelaosas. Piirkonda iseloomustab nõrgalt laineline pinnamood. Pinnakatte moodustab saviliivmoreen ja sellel lasuvad kruusad ja liivad ning õhuke kuni keskmine mullakiht (20-30cm). Moreeni paksus on 4-5 m, mis katab aluspõhja kivimeid. Aluspõhja moodustavad Ülem-Ordoviitsiumi Nabala lademe lubjakivid. Veevõtuks on enamkasutatav Ordoviitsiumi veekiht. Põhjavesi on suhteliselt hästi kaitstud. Põhjaveetase on 1...3 m sügavusel maapinnast. Põhjavee üldine liikumine on loodesuunas. Pinnavee äravool piirkonnas on hea.

Kinnistu näol on tegemist taluaegse põllumaaga. Hiljem paiknes seal Laitse Raadiosaatja teenindusala. Praegu valdab rohumaa. Kinnistu äärealal, laiguti ka keskel kasvavad puistud (pos. 1...4, lisa 1).

Pos. 1. Männigrupid, üksikud kuused ja arukasid. Esineb kadakaid ja toomingaid. Mändide keskmine kõrgus on 8 m, puistugruppide täius 0.5.

Pos. 2. Avar rohumaad, mida liigestavad üksikud, kuni 2 m kõrgused mändid.

Pos. 3. Segapuistu. Haavad (H=12m), remmelgad (H=9m), üksikud mändid. Täius 0.4.

Pos. 4. Kuus väga dekoratiivset remmelgat (H<12m, võra läbimõõt kuni 11m). Üksikud, kuni 5m kõrgust kuuske ja arukaske.

Pos. 1,3,4 olevaid puistu tuleks maksimaalselt säilitada, mis nähtub ka detailplaneeringu eskiislahendusest. Pos. 2 üksikuid mände on võimalik vajaduse korral ümber istutada.

Kogu kinnistu on eeskujulikult hooldatud: praht ja saatejaama jäänukid likvideeritud, lehtpuuvõsa ärastatud ja rohi niidetud.

#### Kavandatav tegevus ja selle mõju hindamine.

Kinnistule soovitakse ehitada keskkonda sobivatest materjalidest pereelamut koos abihoonena. Rajatakse puurkaev, fekaali kogumiskaev ja heitvee (hallvee) imbväljak. Kavandatu vastab lähteülesandele.

Puurkaevu ümber ei ole vaja moodustada sanitaarkaitseala, kuna vett võetakse põhjaveekihist alla 10m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja tarbeks. Küll tuleb rakendada puurkaevu adekvaatseid hooldusnõudeid kaitsmaks põhjavett.

Fekaali kogumiseks kasutatakse sel eesmärgil tunnustatud vajaliku kubatuuriga mahutit. Heitvesi (hallvesi) juhitakse läbi pinnasfiltrit. Filtrit läbinud vesi immutatakse.

Kanalisatsioonitorustik, sealhulgas hooneviim tuleb panna pinnase külmumissügavusest allapoole. Antud kohas, kruusakas liivsavimoreenis on rajamissügavuseks vähemalt 1,3 m. Seda sügavust saab vähendada torustikupealse soojenduskihi paigaldamisega.

Piisavalt õhustatud pinnas on hea sorbent ning suurepärase elukeskkond orgaanilist ainet lagundavatele mikroorganismidele. Pinnase eripind võib olla väga suur, näiteks 1 m<sup>3</sup> liiva oma üle 3000 m<sup>2</sup>. Mida suurem eripind ja tõhusam õhustus, seda parem puhastus. Pinnases toimivad füüsikalised, keemilised ja biokeemilised protsessid. Liivaosakeste ümber kasvab biokile.

Pinnasfilter rajatakse nii, et selle põhi jääks vähemalt 25 cm võrra kõrgemale põhjavee tasandist. Filtermaterjalina kasutatakse liiva, mis on segatud rauapuru ja raualaastudega.

Pinnasfiltri (filterkraavi) põhi ja küljed vooderdatakse vettpidava geomembraaniga.

Filtri põhja pannakse killustikust või kruusast drenikiht, millesse on paigutatud dreanažtoru. Dreanažikiht kaetakse peenkruusaga ( $d = 2...10$  mm), millele paigutatakse 75...80 cm paksune filterliiv terasuurusega keskmiselt 1 mm. Märjaks tehtud liiv tihendatakse. Liivfilter kaetakse kuni 5 cm paksuse peenkruusa või peenkillustiku (4...8 mm) kihiga, millele paigutatakse 30...35 cm paksune jämedamast kruusast või killustikust (12...35 mm) jaotuskiht koos perforeeritud jaotustoruga. Filterkraav kaetakse õhku läbilaskva filterkanga või peenkruusast lahutustoruga. Filterkraav kaetakse soojustuskihi ja kattedepinnasega.

Imbväljaku immutussügavus peab olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset, vältides sulglohulist paiknemist. Antud tingimustes on pinnase veejuhtivus vahemikus 0,003...0,005 cm/s, mis võimaldab immutamist. Imbväljak kaetakse soojustuskihiga.

Pinnaspuhastid on oma- ja väikepuhastitena üldlevinud. Norras on neid isegi 3000 ja 5000 elanikuga asulatel. Eestisse sobivad nad igati, sest õigesti rajatud puhastid on lihtsad ja töökindlad. Tehnilist nõu küsige asjatundjailt, näiteks ins Aare Kuusikult (tel 516 2476).

Imbväljak peab paiknema reljeefi võimalikult madalas osas. Rajatis on soovitatav ümbritseda tiheda kaitsehekiga (elavtaraga).

Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

**Järeldus.**

Käsitletav kinnistu talub märksa suuremat keskkonnamoormust kui üks pereelamu ja üks abihoone. Visuaalse keskkonna aspektist ja arhitektoonikast lähtudes on õigem vähendada ainsana kavandatud abihoone mahtu ja planeerida sinna rohkem abihooneid.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine tulundusmaast elumumaaks on asjakohane. Laitse kalmistu naabrus ei põhjusta õiguslikke (olematute kujunormide näol), loodushoidlikke ega eetilisi vastuväiteid kavandatava pereelamu ehitamiseks. Surnuaia piirdest jääb elamu piisavalt kaugemale, samuti lahutab surnute ja elavate maad suhteliselt massiivne puistu.

Plaanimis- ja heitevee käitlus vastab keskkonnakaitse nõuetele.

Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju antud kinnistu piires ja sellest väljapool.



Rein Ratas

keskkonnaekspert

30. september 2006.a.

vaik Teenus - Loading base map

43

### TAINESTIKU POSITSIONEERING LISA 1 Pos. 1 ... 4



0 m 100 200

M

**Maa-amet**  
**Kaardirakenduse kasutusjuhend**

Üsimumused/kommentaariid: e-post: [kaardirakendus@maaamet.ee](mailto:kaardirakendus@maaamet.ee) tel: 6 996 866

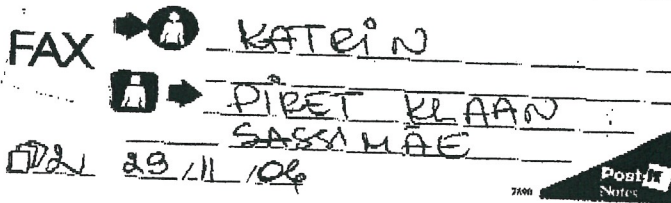
Süste

Kaardiserveris olev info ja sellest teatud väljavõtted on informatiivsed ega ei ole ametlikud. Väljavõtete kasutamisel peab ära märkima nende päritolu.

M 1 : 1000



FROM : SMA:



Nov. 29 2006 03:42PM P01

## KALMISTU JA SULETUD PRÜGILA VÕIMALIK MÕJU SASSIMÄE KINNISTULE KAVANDATUD PUURKAEVULE

Toetudes olevatele andmetele (Podzemnöje vodö SSSR, 1973; Ehitusgeoloogia aruanne, 1994) võib väita, et põhjaveetase on antud piirkonnas suhteliselt rõhne kõrgusel 34 ... 36 m abs. Ajalises plaanis on veetaseme kõikumine suur. Pinnakattes on liivad ja moreen, laiguti esineb savikihte.

Kavandatava puurkaevu asukohas on pinnakattes vaond. Kas see jätkub ka lubjakivis, selle kohta andmed puuduvad. Endise releejaama juures on lubjakivi pealispinna abs kõrgus 30.5 m (maapind 36.3 m). Lubjakivi pealispind madaldub Vasalonna jõe suunas. Soetõttu ei saa välistada, et surnuaia poolt lokaalselt liigub põhjavesi kavandatava kaevu suunas. Suletud prügila aktuaalne võimalik mõju kaevule on tõenäoliselt väike ja see jääb kalmistu võimaliku mõju raamesse.

Käsitletaval alal aluspõhja ülemine, 9 m paksune osa on Nabala lademe dolomatiseerunud lubjakivi. Selles palknev veekiht ei ole joogiveeks kõlblik, kuna on avatud reostusele. Järgneb 6 m paksune savi vahekihtidega lubjakivi, veepide. Edasi tuleb Raikküla lademe vetikandev lubjakivi.

Laitse 30 m sügavuse puurkaevu andmetel on veetase tõusnud 0.5 m kõrgusele.

Kavandatav kaev peaks olema sügavusega vähemalt 20 m (18 m sügavusel lõpeb savine kiht). Puurkaevu ülemine osa tuleb manteldada sulgemaks reostunud (Nabala) veehorisonti. Puurkaevu ehitamiseks tuleb koostada projekt.

  
Rein Ratas  
keskkonnaekspert

28. november 2006

5.MÜRAKAITSE

Kernu valla Laitse küla Sassimäe kinnistu mürataseme koostanud OÜ JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB  
(VT. Leht pöördel)

# OÜ JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB

Reg.nr.: 10687570

MTR: EK10687570-0001

---

23.01.2007.a.

## *Kernu valla Laitse küla Sassimäe kinnistu müratase*

Sassimäe kinnistu mürataseme hindamisel on otsustav Haapsalu maantee ja Ruila-Laitse tee liiklusrüüra ekvivalentne tase. Kinnistu hoonestusala on Haapsalu maanteest ca 360m kaugusel ja Ruila-Laitse tee teljest vähemalt 50m kaugusel. Müratõrje seisukohalt hoonestusala asub uuel planeeritaval elamualal.

AS Teede Tehnokeskuse 2004.a. liiklusloenduse andmeil liikus Haapsalu maantee Laitse lõigul 3750 sõidukit ööpäevas, neist 18% rasked, Ruila-Laitse teel kinnistuga külgneval lõigul 657 sõidukit ööpäevas, liikluse jaotuse kohta ööpäeva lõikes andmed puuduvad.

Prognoosides, et liikluse intensiivsus lähemal ajal, võrreldes eeltooduga, ei suurene üle 2 korra, kujuneb arvutuslikuks liikluse intensiivsuseks Haapsalu maanteel 7500, Ruila-Laitse teel 1300 sõidukit ööpäevas.

Orienteeruvat ekvivalentse müra taset ööpäevaste liiklusandmete põhjal on võimalik leida, toetudes DIN 18005-1:2002 seisukohtadele, mille kohaselt ekvivalentse müra tase Sassimäe kinnistu Ruila-Laitse tee poolisel küljel, 360m kaugusel Haapsalu maanteest, ja 50m kaugusel Ruila-Laitse teest ei ületa päeval 56dBA, öösel 46dBA.

Sotsiaalministri määruse nr. 42, 2002 §5(4)1 kehtestab ekvivalentse müra taotlustasemeks uutel planeeritavatel aladel päeval 55dBA, öösel 45dBA. Arvutuslikud ekvivalentse müra tasemed hoonestusala Ruila-Laitse tee poolisel küljel ületavad taotlustaseme 1dBA võrra, mis inimese poolt praktiliselt ei ole tajutatav.

Formaalselt vastab detailplaneering DIN18005-1:2002 järgi eeltoodud taotlustasemele, kui elamu püstitatakse Ruila-Laitse tee teljest vähemalt 60m kaugusele.



Ph.D Lauri Mikli

Vastutav ekspert

## 6. TULEKAITSEMEETMED

Hoonetevahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatava hoonestuse tulepüsivusklass (TP3) ja ehituskeelualad. Tuletõrjeveri saadakse Laitse külast, Laitse lossi pargis olevast tiigist, kaugus planeeritavast alast veidi alla 1km.

## 7. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeritud ala asub väikese liiklusega Ruila-Laitse tee ääres. Parkimine lahendatakse oma krundi piirides. Elamispirkondades vähendavad kuriteohtu hea nähtavus ja valgustus. Hoovid ja majaesised tuleb valgustada. Hoonestus on planeeritud vastupidavatest materjalidest. Kergeltsüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Prügikonteinerid paigaldatakse omale kinnistule, ebasoovitutele isikutele mittejuurdepääsetavasse kohta

## 8. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD:

1.Planeeritava ala suurus		3,44ha
2. Kavandatud kruntide arv		1
3.Krunditud maa bilanss	Elamumaa EE	3.44ha
4.Kavandatud elamukrundi täisehitus%		6

## NÄITAJAD KRUNTIDE KAUPA

Hoone s-tusala pos. nr.	krundi aadress	krundi planeeritud suurus ha	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Täisehituse %	korruselisus (maks. vajadusel min.)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile)	maa sihtotstarve (vastavalt katastriüksuse liigile)	sihtotstarbe osakaal % (vastavalt katastriüksuse liigile)	suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt detailplaneeringu liigile)	suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastriüksuse liigile)
1	Sassimäe Laitse küla Kernu vald Harjumaa	3.44ha	2000	6	2	4	EE100	E	100	1000	1000

PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA

Hoonetusala pos. nr.	krundi aadress	hoonestusviis (lahtine- L, kinnine- K, vahelduv- V)	hoone lubatud suurim kõrgus meetrites	tehnilised erinõuded (minimaalne tulepüsisvuse klass)	katuse kalle °	suund, millega katuseharja suund on paralleelne/risiti.	erinõuded välisviimistlusele	kaitseeeskirjadest, põhimäärustest, kaitsekohustuste teatistest või muudest kasutamistingimustest tulenevad erinõuded	servituudid ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
1	Sassimäe Laitse küla Kernu vald Harjumaa	L	8	TP3	35...45	-	Mitte kasutada immiterivaid materjale. Viimistlus – puit, kivi, krohv. Katusekatte- Kivi, plekk		-Servituutala vajadus sidekaablile koridori laiussega 4m AS Elion Ettevõtte kasuks

9. VÄLJAVÕTE KERNU VALLA ÜLDPLANEERINGUST JA PLANEERINGU LÄHIALAST (VT. 3 lehte pöörde)

Vana üldplaneeringu kaart 1:20 000

◆ M15 - prügita koht

