

## **SUUREKIVI KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

**Töö nr. 16-005**

**ASUKOHT:** HARJUMAA, KERNU VALD,  
KIBUNA KÜLA, SUUREKIVI MÜ  
KATASTRI NR: 29704:001:0029

**TELLIJA:** KERNU VALLAVALITSUS  
Reg nr 75011381  
Riisipere tee 8, Haiba küla, Kernu vald,  
76301 Harjumaa  
Tel: +372 679 3011  
[kernuvv@datanet.ee](mailto:kernuvv@datanet.ee)

**HUVITATUD ISIK:** MTÜ LOOTUSE KÜLA  
Reg nr 80135949  
Kibuna küla, Kernu vald  
76302 Harju maakond  
Tel. +372 55 48 733  
[377erki@gmail.com](mailto:377erki@gmail.com)

**OMANIK:** MTÜ LOOTUSE KÜLA

**PROJEKTEERIJA:** EELPROJEKT OÜ  
MTR: EEP001357  
EEP001357  
Väike-Ameerika 8  
10129 Tallinn  
Tel +372 52 36 553

**KOOSTAS:** ÜLLE HILEP  
Tel. + 372 52 36 553  
[ylle@eelprojekt.ee](mailto:ylle@eelprojekt.ee)

**KONTROLLIS:** ANU KUNINGAS  
Tel. + 372 56 23 29 23  
[anukuningas@hotmail.com](mailto:anukuningas@hotmail.com)

## SISUKORD

### I. SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	2
1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	2
1.2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.3. PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEANDMED	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
2.1. KONTAKTVÖÖND JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	4
2.2. ÜLDPLANEERINGU TINGIMUSED	5
3. PLANEERIMISLAHENDUS	6
3.1. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	6
3.2. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD	6
3.3. EHTUSÕIGUS JA HOONESTUSALA	7
3.4. ARHITEKTUURSED NÕUDED	7
3.5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	8
3.6. HALJASTUS JA HEAKORD	9
3.7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	10
3.8. SADEMEVESI	10
3.9. SOOJAVARUSTUS	11
3.10. TULEOHUTUS	11
4. KESKKONNAKAITSE. HEAKORD	12
4.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KESKKONNASEISUND	12
4.1.1. Maaparandusehitis	13
4.1.2. Vasalemma jõe piirangud	13
4.2. OLMEJÄÄTMED	14
4.3. AVARIIOLUKORRAD JA NENDE VÄLTIMISE MEETMED	15
4.4. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS	15
4.5. VÄLISMÜRA	15
4.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD	15

### II. JOONISED

1. Kontaktvööndi analüüs	M 1:10 000
2. Tugijoonis	M 1:1 000
3. Põhijoonis	M 1:1 000
4. Fotod planeeringualt	
5. 3D illustreeriv joonis	

## SELETUSKIRI

Käesolev detailplaneeringu eskiis koosneb seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad teineteist.

### 1. ÜLDANDMED

Planeeritava ala moodustab Suurekivi MÜ Kibuna külas, suurusega 10,24 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

Kinnistu omanikud plaanivad Suurekivi kinnistule rajada õppekeskuse koos seda teenindavate ehitiste ja rajatistega, sh: õppehooned, eluhooned õpilastele ja töötajatele, kabel-kirik, spordirajatised, laohoone, hotell ning kämpingud. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala elamumaa sihtotstarbega alal.

#### 1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on MTÜ Lootuse Küla 29.02.2016 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus ja Kernu Vallavalitsuse 20.06.2016 korraldus nr 332 „Suurekivi maauksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu koostamist finantseerib 10.03.2016 sõlmitud kokkuleppe kohaselt planeeringu rakendaja MTÜ Lootuse Küla. Detailplaneeringu eskiis on koostatud kinnistu omanike tellimusel. Esmase eskiisi avalik arutelu toimus 12.06.2016 Laitse Seltsimajas.

#### 1.2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine, tehnovõrkude vajaduse ja asukoha määramine, liiklusskeemi (jalg- ja sõiduteed, parklad) väljatöötamine, ehitusõiguse andmine (elamud, ühiskondlikud hooned, spordirajatised, veehoidla) ja hoonestusalade määramine, haljastuse ja heakorra põhimõtete fikseerimine, kujade ja kaitsevööndite määramine ning keskkonnatingimuste seadmine, Vasalemma jõe ehituskeeluvööndi vähendamine.

#### 1.3. PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEANDMED

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud või koostatavad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering;
- Teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
- Kernu valla üldplaneering (kehtestatud 2006);
- Kibuna küla arengukava 2013-2018 (2012);
- Kernu valla ehitusmäärus;
- Planeeringute leppemärgid (Keskkonnaministeerium 2002);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Katastriüksuse plaan.

Detailplaneeringu eskiisi alusplaaniks on võetud KIV Kolm Grupp OÜ poolt 2016 aprillis koostatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:1000, töö nr T-399.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Harjumaal, Kernu vallas, Kibuna külas. Suurekivi MÜ kinnistu suurus on 10,24 ha, katastritunnus **29704:001:0029**, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%, millest 9,86 ha on metsamaa ja 0,38 ha veealune maa.

Kinnistu on ebakorrapärase kujuga, pikema teljega kagu-edela suunal. Põhjas piirneb kinnistu Vasalemma jõega, juurdepääs on kinnistu kagunurgas.

Planeeritava ala reljeef on üldises mahus tasane, üldised absoluutkõrgused jäävad 20,92-23,19 m vahele, millele lisaks kulgevad piki kinnistu ida- ja läänepiiri kraavid, loodenurgas väike tiik ning läänepoolse kraavi kõrval pinnasevall kõrgusega ca 0,5 m.

Ca 3 ha kinnistu keskel on kaetud metsaga, peamiselt kuused ja kased, ülejäänud on lage rohumaa, ehitised puuduvad. Kinnistu ei ole liitunud tehnovõrkudega.

Planeeringuala piirinaabrid on:

Põhjas: - Rätsepa, 86801:001:0091, maatulundusmaa 100%;

Idas: - Jõekalda, 29704:001:0026, maatulundusmaa 100% ;

- Jõeääre, 29704:001:0027, maatulundusmaa 100%;

- Metsaääre, 29704:001:0025, maatulundusmaa 100%;

Idas: - Kibuna jaama tee, 29704:001:0001, transpordimaa 100%;

- Nurme vkt 10, 29704:001:0016, elamumaa 100%;

- Nurme vkt 9, 29704:001:0017, elamumaa 100%;

- Nurme vkt 8, 29704:001:0018, elamumaa 100%;

- Nurme vkt 7, 29704:001:0019, elamumaa 100%;

- Nurme vkt 5, 29704:001:0021, elamumaa 100%;

- Nurme vkt 4, 29704:001:0022, elamumaa 100%;

Läänes: - Uuetoa, 29702:001:0031, maatulundusmaa 25%, ühiskondlike ehitiste maa 55%, tootmismaa 20%.

Juurdepääs on kagunurgast kruusakattega Kibuna jaama teelt (klassita kõrvalmaantee nr 11384), liiklussagedusega 43 autot ööpäevas (loendus 2015), kiirusepiirang 60 km/h..

Suurekivi kinnistul kehtivad järgmised piirangud:

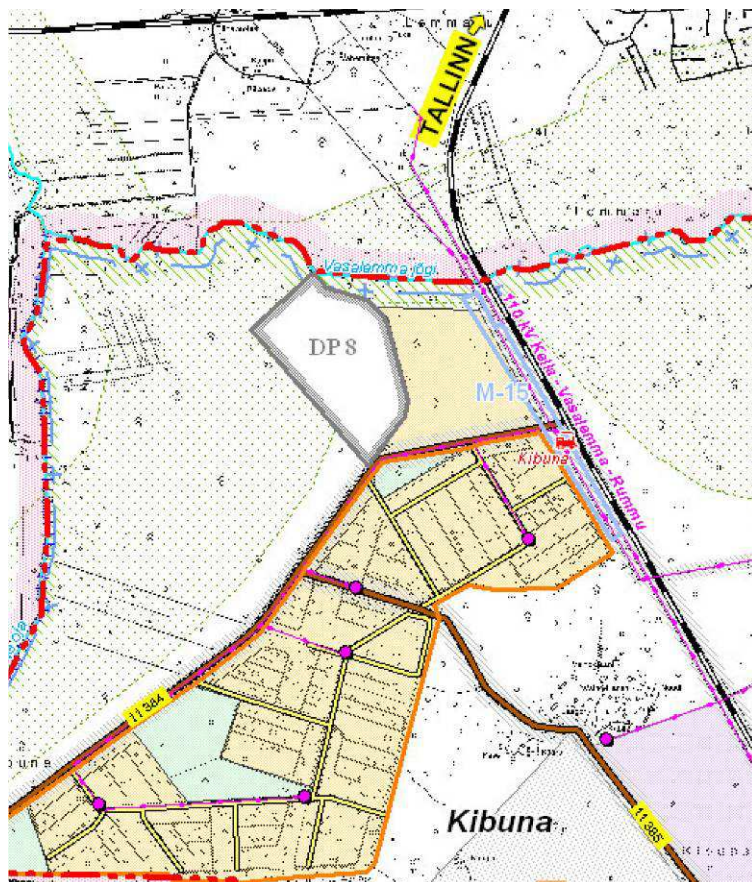
- Maaparandusehitise reguleeriv võrk;
- Vasalemma jõe kalda piiranguvöönd (100 m), kalda ehituskeeluvöönd (50 m), kalda veekaitsevöönd (10 m) ja kallasrada (4 m) tavalisest veepiirist;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

## 2.1. KONTAKTVÖÖND JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Rahvastiku tiheduse poolest on Kernu vald üks hõredamalt asustatud alasid Harjumaa - 12 inimest km<sup>2</sup> kohta. Kibuna külas asub üks 1970.a. rajatud suvilakruntide piirkondi, mis moodustab kompaktselt asustatud ala, kokku 768 suvilakrunti. 2014.a. andmetel elas Kibuna külas 118 püsilainikku. Enamus suvilaid on endiselt vaid hooajalises kasutuses, kuid osa on ümber ehitatud aastaringseks elamiseks ja rahvaarv on kasvav. Kohapeal on töökohti vähe, enamasti käiakse tööle Keilas ja Tallinnas. Mitmed elanikud tegutsevad füüsilisest isikust ettevõtjatena.

Põhiline tömbekeskus on Tallinn, mis asub Kibuna külast 43 km kaugusel. Lähim kauplus asub Kaasiku külas ca 4 km kaugusel, samas on ka seltsimaja. Ca 11 km kaugusel Laitses on lasteaed, kauplus, tervisekeskus, noortekeskus ja raamatukogu. Põhikool jääb 15 km kaugusele Ruilasse, kuhu on korraldatud transport koolibussiga.

Samas on planeeringualale lähedal suured maanteed - Tallinn-Haapsalu ca 6 km kaugusel ja Keila-Haapsalu mnt ca 5 km kaugusel. Kõige lähem ühistranspordi liik on elektriraudtee, Kibuna jaam asub kinnistu juurdepääsust ca 150 m kaugusel. Lähim bussipeatus asub kinnistust edelas piki Kibuna jaama teed ca 1,1 km kaugusel.



Legend:

- kompaktse asustusega ala
- M-15 - munitsipaalmaa
- DP8 - kehtiva detailplaneeringu ala (Lootuse küla)

Allikas: Kernu valla üldplaneering, "Kaart 1".

Suurekivi kinnistu piirinaabriks on Lootuse Küla, mis tegeleb sotsiaalselt vähekaitsitud ja probleemsete inimeste (alkoholi- ja narkosõitlaste) võõrutamise, rehabiliteerimise ja abistamisega tavaühiskonda naasmisel. Lootuse Küla hoonetekompleksis on elamud, administratiiv- ja õppehooned, puidutööstus, vabatahtliku tuletõrjekomando depoo.

Kibuna külas ühisveevärk ja -kanalisatsioon puudub, ühistutes on valdavalt puurkaevud ja lokaalsed reoveemahutid. Tulenevalt ala aluspõhjast ja pinnasest (lubjane, paene, savine, soine) on vee kvaliteet väga varieeruv. Vee kvaliteeti iseloomustab suur karedus, palju kaltsiumi ja nitraatühendeid, soistel aladel on vees palju humiinaineid. Õhukese pinnakatte ning sademe- ja pinnasevee kiire infiltreerumise tõttu on küla maaalal põhjavesi nõrgalt kaitstud. Inim- ja majandustegevuse tagajärjel püsib suur põhjavee reostuse oht.

Päästeteenust pakub Harjumaa Päästeteenistuse Keila komando, kus on ööpäevane valve, ning Lootuse küla vabatahtlik pritsumeeste ühing. Kernu valla arengukava järgi on plaan Kibuna küla kompaktse asustusega alal välja ehitada ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrgud, sh tuletõrjeveevõtukohtad.

Piirkonnas on korraldatud jäätmevedu, millega on jäätmeseaduse alusel automaatselt liidetud kõik Kernu valla jäätmevaldajad - kinnistute omanikud, millel on elamu, suvila, aiamaa või ettevõtte või asutus.

Kinnistu piirneb ühest küljest Vasalemma jõega, millest tulenevad kaldakaitsevööndi nõuded. Jõgi on kinnistuga piirnevas kohas keskmiselt 9m laiune, vastaskaldal asub maatulundusmaa, kuhu Vasalemma üldplaneeringu järgi on ette nähtud keskkonna seisundi kaitseks määratud metsaala.

## 2.2. ÜLDPLANEERINGU TINGIMUSED

Kernu valla üldplaneeringu järgi on planeeringualale ette nähtud elamuala. Üldplaneeringuga on elamualal lubatud maakasutuse otstarbed: elamumaa, ärimaa, sotsiaalmaa, transpordimaa, kaitsealune maa, maatulundusmaa. Vastava põhisihotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40% kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala mahust, st elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 60% või enam.

Laitse piirkonnas on elamumaa minimaalseks lubatud pindalaks 5000 m<sup>2</sup>, millele võib ehitusõiguse anda, kahe elamu väikseimaks lubatud vahekauguseks on sada (100) m. Kui ehitatav elamu moodustab katastriüksusel paiknevate hoonetega ühtse kompleksi, ei kehti piirang ühtses kompleksis paiknevate elamute omavahelise kauguse suhtes. Hoonestuse kõrguspiirangut ei ole määratud.

### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringuga soovitakse Suurekivi kinnistu juhtotstarbeks määrata elamumaa, lisaotstarveteks ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa.

Planeeringualal väljaarendatav õppekeskus täiendab kõrvalkinnistul (Uuetoa) asuva Lootuse küla tegevusi ja on viimase edasiarenduseks.

Ala on mõeldud toimima tervikuna, kus erinevad funktsioonid täiendavad teineteist. Elamud on õppekeskuse töötajatele ja pikaajalistes programmides osalejatele, lühematel koolitustel osalejatele on motell ja kämpingud. Elamud on paigutatud kinnistu metsaga kaetud osasse, mille kõrval õppehooned, motell ja kabel. Jõepoolne osa on mõeldud puhkamiseks ning sinna on planeeritud tiik, piknikuala ja kämpingud. Parklad on planeeritud sissesõidutee kõrvale, kus olemasolev kõrghaljastus puudub.

#### 3.1. PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Kernu üldplaneeringuga, mille kohaselt planeeritava ala juhtotstarve on elamumaa.

#### 3.2. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD

Kinnistu suurus - 10,24 ha.

Käesoleva planeeringuga kinnistu piire ei muudeta.

Tabel 1. Katastriüksuse sihtotstarbed

	Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusega nr 155 kehtestatud „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel	Kasutusala Kernu üldplaneeringu järgi	Osakaal %
1	Elamumaa (001; E) - alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiama ja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa	E - elamuala. Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala	60
2	Ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh) - kasumi saamise eesmärgiga ehitiste ja kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sh: äriotstarbeta meelelahutus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa	A - üldkasutatav ala. Üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud ala	30
3	Ärimaa (002; Ä) - ärilisel eesmärgis kasutatav maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa: majutusehitiste maa: majutusehitiste maa, ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa	P2 - puhkeala hoonete ehitamise õigusega. Suunatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala	10

### 3.3. EHITUSÕIGUS JA HOONESTUSALA

Kinnistu hoonete ja teede ning kommunikatsioonide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise mahus, hoonestusalad on näidatud Põhijoonisel, hoonestusala vähim kaugus krundi piirist 5m. Väljaspool hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Tabel 2. Ehitusõigus.

Otstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruste arv	Suurim lubatud kõrgus (harja kõrgus planeeritavast maapinnast)	Suurim lubatud ehitusalune pind hoone kohta / hooned kokku	Majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu"
Õppehoone	4	2	9	450 / 1800	12639 Muu haridus- või teadushoone
Kabel	1	1	13	200 / 200	12721 Kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja või kabel
Suvehoone	1	2	9	650 / 650	12610 Meelelahutushoone
Pesahoone	1	2	9	400 / 400	12749 Muu erihoone
Laohoone	1	1	9	450 / 450	12529 Muu laohoone
Pääslahoone	1	1	4	25 / 25	12749 Muu erihoone
Üksikelamu	30	2	9	180 / 5400	10111 Üksikelamu
Motell	1	2	9	700 / 700	12111 Hotell, motell, külalistemaja
Kämping	20	1	5	25 / 500	12121 Puhkeküla või puhkelaagri majutushoone
Üldkasutatav käimla	3	1	3	8 / 24	12744 Elamu, kooli vms abihoone

Lisaks hoonetele on planeeritud rajatised: spordiplats (24111), mänguväljak (24123) ja tiik (24219).

### 3.4. ARHITEKTUURSED NÕUDED

Planeeritava ala hoonestamisel tuleb arvestada sobivust piirkonnaga, materjalidest eelistada looduslikke, krundil paiknevad ehitised peavad omavahel materjalikasutuselt kokku sobima. Hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruste arv on antud tabelis 2. Katusekalle õppehoonetel ja suvehoonel 30-45°, teistel hoonetel ei ole määratud.

Kinnistu piirile (jõe kaldal kallasraja piirile) võib rajada piirdeaia (kuni 1,5m kõrguse (pool)lähbipaistva võrk- või puitaia kombineerituna haljaspiirdega (hekk). Samuti võib piirata mängu- ja spordiplatsid asjakohaste piiretega.

Juurdepääsuteele võib paigaldada värava või tõkkepuu.



### 3.5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Lõunas piirneb planeeringuala Kibuna jaama teega - riigi kõrvalmaantee nr 11384.

Peamine juurdepääs on planeeritud lõunast Kibuna jaama teelt, teine juurdepääs läänepiirile üle silla Uuetoa kinnistule (Lootuse külla).

Liikluskoormus Kibuna jaama teel suureneb, uus mahasõit tuleb ehitada vastavalt II tüübi nõuetele, kus teekatte laiuseks on arvestatud 4,5m. Kinnistu piires on erakasutusse planeeritud kõvakattega ja pinnasteed, liiklusskeem on näidatud Põhijoonisel. Eraldi jalgrattateid ei ole planeeritud.

Tehnovõrke (sh nende kaitsevööndeid) riigitee alusele maaüksusele ega kaitsevööndisse ei ole lubatud kavandada. Lubatud ei ole sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Elamute hoonestusala paigutamisel on arvestatud riigitee perspektiivsest liiklusest põhjustatud võimalikke häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Elamute ala on teest vähemalt 50m kaugusel ja vahemaa on peamiselt metsane. Edaspidi võimalike liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmetega Suurekivi maaüksuse planeeringualal seotud kulud kannab kinnistu omanik, vajadusel tuleb võtta kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse” alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmüra taseme tagamiseks.

#### TEE KAITSEVÖÖND

- Tee kaitsevööndis on keelatud: paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.
- Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.
- Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju.
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.
- Kõik planeeringuga seotud ehitusprojektid, millega kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

## KÜLGNÄHTAVUS JA NÄHTAVUSKOLMNURK

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteeerimisnormid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14 on nõutav külgnähtavus tasemel "rahuldav" 8m ning tabel 2.17 sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius 2,5m. Vastavalt tabel 5.1 on antud ristmiku nõutav nähtavuskaugus peateel 160m ja kõrvalteel 7m. Nähtavuskolmnurk on kantud Põhijoonisele. Külgnähtavuse ulatuses ning nähtavuskolmnurga alal ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, sinna võib istutada ükskuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4m, parkimist lubada ei tohi.

## PARKIMISKORRALDUS

Vastavalt plaanitavatele tegevustele on kinnistul liikumine ettenähtud nii sõiduautodele kui reisibussidele, parkimine on lahendatud kinnistu piires, vajalik on kehtestada õuealal liikumise reeglid.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvestus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.

Hoone	Hoonete arv krundil	Hoone suletud brutopind m <sup>2</sup>	Hoonete brutopind kokku m <sup>2</sup>	Parkimis-normatiiv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Õppehoone	4	782	3128	32	32
Kabel	1	200	200	2	2
Suvehoone	1	1132	1132	11	11
Pesahoone	1	800	800	-*	-
Laohoone	1	450	450	-*	-
Pääsahoone	1	25	25	1	1
Üksikelamu	30	360	10080	60	60
Motell	1	1400	1400	14	14
Kämping	20	25	500	20	20
Üldkasutatavad parkimiskohad külalistele elamualal			10080	11	11
<b>Sõiduautod KOKKU</b>				<b>151</b>	<b>151</b>
Sh. puuetega inimeste sõiduki parkimiskoht				3	3
Üldkasutatavad kohad bussidele või veoautodele			10080	2	4

\*- kasutatakse üheaegselt teiste funktsioonidega

## 3.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasoleva kõrghaljastusega, soovitatav on täiskavanud puid säilitada nii palju kui võimalik. Põhijoonisel säilitatavatena märgitud üksikpuude ümber pinnast tõsta ei tohi. Lisahaljastus on planeeritud parkimiskohtade eraldamiseks muudest

hoonetest, samuti kámpingute alal. Kõrghaljastuse paiknemine lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Párast ehitiste valmimist tuleb krundid heakorrastada, ehitusel tekivad jäätmel kohapeal sorteerida ja káidelda nõuetekohaselt. Ehitustegevuse jooksul on keelatud jäätmel ladustada viisil, mis võimaldaks nende laialikandumise ilmastiku mõjul. Jäätmemajandus tuleb korraldada vastavalt Kernu vallas kehtestatud reeglitele.

### 3.7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus lahendatakse rajatava puurkaevu baasil, mille ümber kehtib sanitaarkaitseala 30m raadiuses. Enne projekteerimist kooskõlastada puurkaevu asukoht Kernu Vallavalitsusega, puurkaevu projekt ja rajamine tuleb tellida vastavat hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omavalt isikult.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks” kehtivad puurkaevu sanitaarkaitsealas järgmised nõuded:

1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).
2. Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.
3. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Reovee káitlemiseks planeeritakse lokaalsed biopuhastusseadmed, hoonegruppide kaupa: üksikelanud (1 puhasti), õppehooned, kámping ja suvehoone (4) ning pesuhoone (1). Eraldi puhastid võimaldavad planeeringut ellu viia mitmes etapis ja vastavalt vajadusele kasutusele võtta. Arvestuslikult on kogumaht kuni 461 i.e.-d. Puhastatud vesi juhitakse kraavi, milleks tuleb Keskkonnaametilt taotleda vee erikasutusluba. Kámpingumajakestele veevarustust ettenáhtud ei ole, kámpinguid teenindavad üldkasutatavad kompostkáimlad ja veevarustusega pesuhoone.

### 3.8. SADEMEVESI

Kinnistu sademevesi immutatakse pinnasesse kinnistu piires või juhitakse kuivenduskraavidesse. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Parklatest kogutava sademevee puhastamiseks on paigaldada õlipüüdurid.

### 3.9. SOOJAVARUSTUS

Hoonete soojavarustus on planeeritud individuaalküttena, milleks võib olla puit, pellet- või elektriküte. Viimast pole soovitatav kasutada siiski mitte otse vaid soojusvahetuspumpade kasutamiseks (maaküte, õhksoojuspumbad vmt). Soovitatav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid). Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks on keelatud, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

### 3.10. TULEOHUTUS

Hoonete tulepüsivuse nõuded peavad vastama majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3, hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on vähem kui 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kui hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest, siis saab need lugeda tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Tabel 3. Hoonete kasutusviisid

Hoone	Kasutusviis	Planeeritud korruselisus	Planeeritud kõrgus	Suurim lubatud kasutajate arv TP-3 hoone puhul*
Õppehoone	IV	2	9	50
Kabel	IV	1	13	500
Suvehoone	IV	2	9	50
Pesahoone	IV	2	9	50
Laohoone	VI	1	9	piiranguta
Pääslahoone	V	1	4	piiranguta
Üksikelamu	I	2	9	-
Motell	II	2	9	10 voodikohta
Kämping	II	1	5	-
Üldkasutatav käimla	VI	1	3	-

\*- suurema kasutajate arvu puhul rakendada hoonete projekteerimisel TP-2 või TP-1 nõudeid.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud rajatava tiigi kaldale nõuetekohase soojustatud kaevuna (asukoht näidatud Põhijoonisel).

## 4. KESKKONNAKAITSE. HEAKORD

### 4.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KESKKONNASEISUND

Planeeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) §6 lõikes 1 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Planeeringuala paikneb osaliselt nõrgalt kaitstud ja osaliselt kaitsmata põhjaveega alal.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse andmebaasi kohaselt (seisuga 30.03.2017) paikneb planeeringuala nahkhiirte seirealas. Muid kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada, planeeringualal ega lähiümbruses ei paikne.

Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas ( $10-50 \text{ kBq/m}^3$ ) ja seega ei ole uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vaja arvestada radooniprobleemidega.

Planeering teeb ettepaneku vähendada Vasalemma jõe ehituskeeluvööndit kuni kalda veekaitsevööndi piirini, et ehitada kämpingumajakesed ning rajada tiik ja pinnastee. Vastavalt Looduskaitseaduse §40 lg(1) võib kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Kalda ehituskeeluvööndi vähendataval osal ei leidu kaitsealuseid liike, samuti ei ole kõrghaljastust, mis võimaldaks nahkhiirte pesitsemist või liikumist üle kinnistu. Rajatavad kämpingud on suvise kasutusega väikeehitised, mille mõju keskkonnale on ajutise iseloomuga. Teed kasutatakse ainult kämpingute ja kompostkäimlate teenindamiseks. Tiik rajatakse alale, mis on suurveeperioodil üleujutatav (vt joonis 4). Võrreldes praeguse olukorraga suureneb inimtegevuse mõju planeeringualal, eriti ehitusperioodil. Tegevusega muudetakse ala reljeefi, tiigi alust ala süvendatakse, millega kaasneb olulises mahus (ca  $18\ 000 \text{ m}^3$ ) pinnase ümberpaigutamine, mida plaanitakse osaliselt kasutada pinnasetäiteks kämpingute alal, kuid mitte kalda veekaitsevööndis. Tiigi pindala kuni  $9000 \text{ m}^2$ , sügavus kuni 3m. Tiiki kasutatakse edaspidi puhkemajanduslikul otstarbel. Aja jooksul muutub rajatav tiik elupaigaks, mille keskkonda ning kaldaid hakkavad asustama liigid ja nende kooslused, mida seal praegu ei leidu. Pikas perspektiivis neutraliseerib see inimtegevusega tekitatud negatiivse mõju. Varem on see ala olnud kõrghaljastusega kaetud, pinnase tõstmisega kämpingute alal luuakse tingimused uue kõrghaljastuse kasvamiseks, mis taastab rohkem varasemat keskkonda. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgi ei halvene jõekaldal vaba liikumise ja juurdepääsu võimalused võrreldes olemasoleva olukorraga. Juurdepääs kallasrajale on tagatud ning kallasraja ulatuses on keelatud

piirete rajamine. Kuna krunt on kolmest küljest piiratud olemasolevate vooluveekogudega, siis tuleb mööda Vasalemma jõe kallast liikudes Suurekivi kinnistule jõudmiseks ületada kraav ning kallasraja rohke kasutamine on väga ebatõenäoline.

#### 4.1.1. Maaparandusehitis

Planeeringualal on lähikinnistutel asuva maaparandussüsteemi Ploompuu (kood 4109920010220001) reguleeriv võrk.

Kui kinnisasjal paikneb maaparandussüsteemi reguleeriv võrk ja kinnisasja sihtotstarvet muudetakse selliselt, et maa ei ole enam maatulundusmaa Maaparandusseaduse § 2 tähenduses, loetakse maaparandussüsteemi kasutusotstarve sellel kinnisasjal lõppenuks ja maaparandussüsteemide registrisse tehakse asjakohane muudatus.

#### 4.1.2. Vasalemma jõe piirangud

Planeeringuala piirneb Vasalemma jõega (jõekogum 1099200 Vasalemma Munalaskme ojani).

##### Veekogu kallasrada 4 m - Keskkonnaseadustiku üldosa seadus

- Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks;
- Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (ajutine kallasrada);
- Kaldaomanik peab igapäev lubama kallasrada kasutada;
- Kalda omanik või valdaja võib kallasrada tõkestada kohaliku omavalitsuse üksuse või Põllumajandusameti kirjalikul nõusolekul ja põhjendatud vajaduse korral, nagu seda on loomade karjatamine või maa kuivendamine, kuid ta peab tagama tõkkest üle- või läbipääsu kallasrada mööda liikumiseks;
- Kui ajutisel kallasrajal liikumine on takistatud, peab kaldaomanik tagama läbipääsu mujalt oma kinnisasjal, kui see ei ole talle ülemäära koormav;
- Purre, sild või muu veekogus või selle kohal asuv ehitist ei ole kallasraja osa ning sellist ehitist võib kasutada üksnes omaniku loal. Kasutamise luba eeldatakse olevat, kui omanik ei ole ehitist piiranud või tähistanud viisil, millest ilmneb tahe piirata ehitise kasutamist võõraste poolt, või kui tahe piirata kasutamist ei ilmne muudest asjaoludest. Omanik peab lubama ehitise kasutamist, kui see on vajalik kallasrada mööda liikumiseks.

##### Veekogu kalda veekaitsevöönd 10 m - Veeseadus

Veekaitsevööndis on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;

- majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine Veeseaduse §-des 291 ja 292 sätestatud tingimustel;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

#### Veekogu kalda ehituskeeluvöönd 50 m - Looduskaitseadus

- Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
- Ehituskeeld ei laiene: kalda kindlustusrajatisele; maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile; piirdeaedadele; maakaabelliinile;
- Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: pinnavee veehaarde ehitisele; sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele; hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele; kalakasvatusehitisele; riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele; tehnovõrgule ja -rajatisele; sillale; avalikult kasutatavale teele; raudteele.
- Lautrit ja paadisilda tohib kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega ja Veeseaduse § 8 lõikega 2.

#### Veekogu kalda piiranguvöönd 100 m - Looduskaitseadus

- Kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.
- Kalda piiranguvööndis on keelatud: reoveesette laotamine; matmispaiga rajamine; jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas; maavara kaevandamine; mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandus-töödeks ja põllumajandustöödeks.

## 4.2. OLMEJÄÄTMED

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

#### 4.3. AVARIIOLOKORRAD JA NENDE VÄLTIMISE MEETMED

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei nähta. Oht inimese tervisele võib avalduda hoone rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

#### 4.4. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Planeeringu elluviimiseks on vajalikud vee erikasutusload vastavalt Veeseaduse § 8:

- kui võetakse põhjavett rohkem kui 5 m<sup>3</sup> ööpäevas;
- juhatakse heitvett või saasteaineid suublasse, sealhulgas põhjavette.

Muude keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada, kuid võib esineda järgmistel juhtudel:

Maapõuseaduse § 97 lg 1 ja 3 alusel on nõutav Keskkonnaameti nõusolek, kui ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel üle jäävat kaevist soovitakse võõrandada ja kasutada väljaspool kinnisasja.

#### 4.5. VÄLISMÜRA

Hoonete projekteerimisel juhendada standardist EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."

#### 4.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud:

**Korrashoid** – korras hoitud ala paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve, seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

**Nähtavus ja vaateväli** – tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalikke peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav välisvalgustus, mis lahendada hoonete projekteerimise etapis.

**Juurdepääsud** – konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud loovad selge arusaama, kus algab mitteavalik ala ja hoiavad alaga mitteseotud isikud eemal.

**Materjalid** - vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine hoiab ehitised vandaalikindlad pikemat aega kui mittekvaliteetsed materjalid.

**Naabrivalve** – kui piirkonnas elavad inimesed on omavahel tuttavad, saab alal tagada tõhusa naabrivalve.