

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kernu Vallavalitsuse korraldus 01.02.2005.a NR 55 ja lähteülesanne, mis on väljastatud tuginedes kinnistu omaniku taotlusele, Kernu valla ehitusmäärusele ja EV planeerimisseadusele. Arvesse võetakse kehtiv Kernu valla üldplaneering ja lähiümbruses algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on sihtotstarbe muutmise elamumaaks, kinnistule ehitusõiguse määramine koos tehnovarustuse, juurdepääsude ning heakorrastuse põhimõttelise lahendamiseks.

2. Olemasoleva olukorra analüüs

2.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Tiigi maaüksus asub Kernu paisjärve kallastel. Lõunast piirneb maaüksus Kasemetsa kinnistuga, edelast Otto kinnistuga, põhjast aga Sassi kinnistuga, millel on samuti algatatud detailplaneering eesmärgiga saada ehitusõigus elamu ehitamiseks. Noorkarjalauda maaüksusel asuv endine laut kuulub Sassi kinnistu omanikule, hoonet on kavas edaspidi kasutada majapidamise abihoonena ning loomapidamist sel kinnistul ei toimu ja ei tule ka tulevikus. Läänest piirneb maaüksus Jõe kinnistuga.

2.2. Olemasolev krundijaotus ja kehtivad piirangud

Planeeritaval alal asub Tiigi maaüksus, katastritunnus 29701:005:0137, suurus 15207m² ning sihtotstarve maatulundusmaa. Maaüksusel on piiranguteks looduskaitseadusest tulenevalt Kernu paisjärve kallastel, ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd ja veeseadusest tulenevalt järve veekaitsevöönd.

2.3. Looduslikud tingimused

Maatükk on valdavalt tasane, kerge langusega järve poole, madalam on kinnistu lääneosa, mis on kohati vee all. Osa maatükist on kaetud võsastunud segametsaga, järveäärne osa võsaga, osa on looduslik rohumaad.

2.4. Olemasolev hoonestus

Puudub, vanad hooned on lammutatud.

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 aastaringiselt 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

147

kivi-välisviimistlust. Katused on ette nähtud projekteerida viilkatustena, kaldega 30-45 kraadi. Lubatavad on ka palkehitused. 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 kahe korteriga (või kaksik-) elamule ning kahele abihoonetele. Suurim lubatav korruselisus on 2, hoonete alune pind maksimaalselt 500m², brutopind maksimaalselt 900m² (krundi täisehitus kuni 3%).

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. Biologunevate jäätmete osas kasutada komposteerimist. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse. Piirdeaiaid 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 olemasolevalt teelt, mis kulgevad läbi Jõe kinnistu. Läbi Tiigi maaüksuse on pääs Otto kinnistule. Uus juurdepääsutrass kulgeb piki kinnistu lõunapiiri ja sellele määratakse servituut Otto kinnistu kasuks.

3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

3.6.1. Veevarustus

Planeeritud olemasolevast ühisveevarustuse torustikust, mis läbib Tiigi kinnistut, vee-ettevõtja on OÜ Haiko.

3.6.2. Reoveekanaliseerimine

Reovesi juhitakse tühjendatavatesse kogumismahutitesse (üks V=10m³ või 2 tk väiksemamahulist).

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 rippkeerdkaabliga (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 Tiigi 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, tuletõrjeevarustus on ette nähtud planeeritud Kalju maaüksusele planeeritud ilutiigist, mille kaldale rajatakse veevõtukoht ja autode ümberpööramise plats, kaugus Tiigi kinnistule planeeritava hoonestusalani on 275m.

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. Külaskogukonnas 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. Piirkonnas võib põhjendatud juhtudel vähendada elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalset lubatud pindala või väikseimat lubatud

16

elamutevahelist kaugust, kuid mitte mõlemat üheaegselt. Antud planeeringuga taotletakse elamute väikseima vahekauguse vähendamist 50 meetrini.

3.10. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus
Looduskaitseesadusest tulenevad piirangud on kallasrada 4m Kernu paisjärve kaldal, veekaitsevöönd 10m veepiirist (veeseadus), ehituskeeluvöönd metsamaal = piiranguvöönd 50m Kernu paisjärve kõrgveepiirist.

Servituudikoridor laiusega 4m on määratud 0,4kV õhuliinile, mis varustab Otto kinnistut elektriga. Servituudikoridor laiusega 6m on määratud olemasolevale ühisveevarustuse torustikule Noorkarjalauda ja Sassi kinnistu kasuks.

Servituudikoridor laiusega 5m on määratud Otto kinnistu kasuks juurdepääsuteele läbi Tiigi kinnistu. Teekoridori täpne asukoht mäartakse ehitusprojektiga. Juurdepääsuservituut on määratud ka olemasolevale teele Noorkarjalauda ja Sassi kinnistule pääsuks.

3.11 Tehnilised näitajad:

Planeeritav ala 1,5ha

Planeeritav elamumaa – olemasolev kinnistu 15207 m²

Planeeritav korterite arv – 2

Maksimaalselt lubatav brutopind 900m²

Planeeritav parkimiskohtade arv – 4

Maksimaalne täisehitus 3%