

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Kernu Vallavalitsuse korraldus 20.juuni.2006. nr. 307, Valge-Küüni detailplaneeringu algatamise kohta ja Valge-Küüni detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku tellimusel.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud HECTARE OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetilist alusplaani, töö nr 06_334.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Maastikuline iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Harjumaal, Kernu vallas, Haiba külas kompaktses asustusega ala lõunapiiril ja koosneb Valge-Küüni kinnistust, katastritunnusega 29701:006:0297.

Kinnistu piirneb:

- Põhjast asulasisese riigimaanteega Riisipere-Kernu T-11360 teega
- Läänest Haiba 14 (29701:006:0710) ja Lasteaia kinnistutega (29701:006:0286)
- Lõunast ja idast jätkuvalt riigi omandis oleva maatükiga.
- Idast Haiba 15 kinnistuga (29701:006:0116)

Planeeritav ala on reljeefselt tasase tõusuga lõuna suunas. Kõrguste vahemik 48.97m – 50.48m.

2.2 Olemasolev taimestik

Planeeritava kinnistul kõrghaljastus põhimõtteliselt puudub. Kolm lehtpuud kasvavad kinnistu põhjapiiril, küüni ja Riisipere-Kernu tee vahelisel alal.

2.3 Olemasolevad maakasutus, hooned ja rajatised.

Planeeritava ala moodustab Valge-Küüni kinnistu, suurusega 4157m², maakasutuse sihtotstarve on tootmishoonete maa.

Kinnistu põhjapiiri ääres ca 1m kaugusel piirist asub küün, mis soovitakse käesoleva detailplaneerinuga säilitada. Kinnistul asusid ka lammutamisele kuuluvad õigusliku aluseta püstitatud väikeehitised, mis praeguseks momendiks on juba lammutatud.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbivad järgnevad tehnovõrgud:

- kanalisatsioonitrass kaitsetsooniga 2+2m
- 0,4kV elektriõhuliin kaitsetsooniga 2+2m
- sidekaabelliin kaitsetsooniga 1+1m
- veetrass kaitsetsooniga 2+2m

Samuti ulatub kinnistule lõunas kulgeva 10kV elektriõhuliini kaitsetsoon 10+10m.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeerimise eesmärk

- maakasutuse sihtotstarve muutmine elamumaaks
- planeeritavate hoonete ehituskeelulade ja hoonestustingimuste määramine
- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

Planeeringuga soovitakse Valge-Küüni kinnistu, suurusega 4157m², katastritunnusega 29701:006:0297, sihtotstarvega tootmishoonete maa, jagada kaheks kinnistuks ja sihtotstarve muuta elamumaaks. Säilitada soovitakse Riisipere-Kernu tee äärde jääv küün, mis võetakse kasutusele abihoonena. Planeeringuga määratakse uusehituse hoonestusalad ja ehitusõigused.

3.1 Hoonestustingimused

Vastavalt väljastatud detailplaneeringu lähteülesandele on kehtestatud järgnevad arhitektuursed tingimused:

- ehitatavad ühepereelamud koos abihoonetega peavad olema ehitatud keskkonda sobivatest materjalidest
- hooned projekteerida viilkatusega, kaldega 30-45°
- täisehitus kuni 20 %
- planeeritavatele kruntidele on lubatud ehitusõigusena ühe elamu ja kahe abihoone ehitus

Kinnistule pos.nr 1 suurusega 2314m², lubatav ehitusalune pind on 575m². Olemasoleva küüni ehitusalune pind on ca 325m² ja planeeritud ühepereelamu ehitusalune pind koos abihoonetega võiks olla 250m². Kinnistu täisehituse % on sellisel juhul 24,8.

Lähtudes nõudest, et kinnistu täisehitus võib olla 20%, saaks planeeritav uusehitus olla pos.nr.1 vaid ca 138m², mis on aga mõeldamatult abihoonete ja elamu ehitusaluse pinna jaoks.

Positsioonile nr 2 on lubatud 250m² ehitusaluse pinnaga ühe elamu ja kahe abihoone ehitus, mis juhul planeeritud kinnistu suurusega 1843m² täisehitus on vaid 13,6%.

Planeeritud kahe elamumaa kinnistu ehitusalune pind kokku on 825m², mis on 19,8% olemasolevast kinnistust suurusega 4157m². Sellega teeme ettepaneku lubada kinnistu pos.1 ehitusaluseks pinnaks kokku 575m², kuna olemasoleva kinnistu täisehitus tervikuna jääb 20% piiresse.

Vastavalt Kernu Vallavolikogu poolt 27.11.2003., määrusega nr 20 kehtestatud KERNU VALLA EHITUSMÄÄRUS'e punktile 7.3.1. on elamu lubatud suurimaks kõrguseks maapinnast kaheksa (8) meetrit detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

3.2 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Kinnistul on järgmised piirangud/servituudid:

- T-11360 Riisipere-Kernu maantee teekaitsevöönd 50m
- kanalisatsioonitrass kaitsetsooniga 2+2m
- veetrass kaitsetsooniga 2+2m
- 0,4kV elektriõhuliin kaitsetsooniga 2+2m
- sidekaabelliin kaitsetsooniga 1+1m
- planeeritud juurdepääsutee servituut kinnistule pos.2
- kinnistust lõunas kulgeva 10kV elektriõhuliini kaitsetsoon 10+10m

Riisipere-Kernu maantee teekaitsevöönd 50m keelab kaitsevööndisse planeerida hoonestuala. Kuna maantee kulgeb läbi asula, kus olemasolev hoonestus on juba teele lähemal ja kinnistul asuv küün jääb teest vaid 4m kaugusele, siis teeme ettepaneku lubada planeeritav uusehitus teha lähemale kui 50m.

3.3 Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal praktiliselt puudub. Planeeringuga tehakse ettepanek peale uusehitiste valmimist külvata hoonestusest ja teedest vabaks jäävale alale muru ja istutada kinnistule kõrghaljastus. Kõige parema tulemuse saavutamiseks on mõttekas tellida haljastusprojekt eriala spetsialistilt.

4. LIIKLUSKORRALDUS, VERTKAALPLANEERIMINE, PARKIMINE

4.1 Teed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritavale alale juurdepääs on tagatud Riisipere-Kernu maanteelt. Planeeritavate kinnistute tarbeks tehakse ühine maha- ja pealesõit maanteelt. Kinnistule pos.1 nähakse ette ca 4m laiune juurdepääsuservituut pos. 2 kasuks. Pos 2 kinnistu siseselt tuleb tagada min 12*12m suurune plats tuletõrjemasinate ümberpööramise võimaldamiseks. Platsi täpne asukoht ja suurus selgub krundile projekteeritava hoone projekti koostamise käigus.

Vastavalt PH.D Lauri Mikli poolt tehtud mürataseme hindamisele selgus, et detailplaneering vastab Sotsiaalministri määruses nr. 42, 2002 §5(5) kehtestatud müra piirtasemele nõuetele, sest hoonestusala liikluse müra tasemeks on päeval 56dBA (lubatud 60dBA) ja öösel 46dBA (lubatud 50dBA) ning §5(6) vastavalt on piirtasemeks müratundliku hoone sõiduteepoolsel küljel päeval on lubatud päeval 65dBA, öösel 60dBA.

4.2. Parkimine

Parkimine lahendatakse oma kinnistul. Ette nähakse parkimiskohad kolmele sõiduautole.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1. Veevarustus

Kinnistu liitumine ühisveevärgiga lahendatakse vastavalt OÜ Haiko Teenused saadud skeemile, mille kohaselt tehakse väljavõtte planeeritavatele kinnistutele olemasolevalt trassilt, mis asub Laisteia kinnistul. Planeeritav trass nähakse ette paralleelselt olemasoleva kanalisatsioonitrassiga kuni Haiba 15 kinnistuni välja. Planeeritavalt trassilt tehakse väljavõtte uute elamute tarbeks. Trasside skeem vt Lisa nr 7

5.2. Kanalisatsioon

Kinnistu liitumine ühiskanalisatsiooniga lahendatakse vastavalt OÜ Haiko Teenused saadud skeemile, mille kohaselt tehakse väljavõtte olemasolevalt trassilt, mis läbib Valge-Küüni kinnistut. Väljavõtte uute elamute tarbeks tehakse kaevust K-7. Trasside skeem vt Lisa nr 7

6. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava maa-ala varustamine elektrienergiaga toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud EESTI ENERGIA AS JAOTUSVÕRGU TALLINNA-HARJU PIIRKOND tehnilistes tingimustes nr 98471. OÜ Jaotusvõrk paigaldab olemasolevale õhuliini mastile kahekohalise liitumiskilbi kahetariifse mõõtesüsteemi ja peakaitsemega 3*25A. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

7. SIDEVARUSTUS

Planeeritava maa-ala varustamine sidega toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud ELION ETTEVÕTTED AS telekommunikatsioonialastes tehnilistes tingimustes nr 5464325. Planeeringuga reserveeritakse maa-ala planeeritavatele elamutele maakaablitrassi ehituseks. Planeeritav kaablitrass seotakse Valge-Küüni kinnistu juures, teisel pool teed asuva kaablikanalisatsiooni kaevuga HIB-005.

8. KESKKONNAKAITSE

Sajuveed hajutatakse haljasaladele. Elamu katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse. Välistada tuleb sadevete valgumine naaberkiinnistutele.

Peale planeeringualale projekteeritud hoonete ehituse lõppu kinnistud korrastatakse – kinnistud puhastatakse ehitusjätmetest, istutatakse puid ja külvatakse muru. Parima tulemuse saamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt eriala spetsialistilt.

Olmejätmed paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt jäätmehooldus eeskirjadele.

9. TULEKAITSE

Tuletõrjeveresi saadakse lähimast hüdrantist, mis asub Lasteaia kinnistu Riisipere poolses nurgas, Riisipere-Kernu mnt ääres. Hüdrant jääb nõutud tööraadiuse 150m piiresse.

Tuletõrjemasinade ümberpööramise kohaks on planeeritud 12x12m plats pos.nr 2 kinnistu siseselt. Täpne platsi asukoht ja suurus selgub hoone projekteerimise käigus.

Detailplaneerimisprojektis on mõlemale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme:

- krundi piire ümbritseb vähemalt 5m laiune ehituskeeluala.
- tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 8,0 m.
- hoone maksimaalne korruselisus on 2
- hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Kandetarinditele tulepüsivusaja nõudeid ei esitata.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

- Elamu ehitamisel arvestatakse tiheasustuse ehitustihedusega.
- Elamu juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

11. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS		4157 m ²	
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	KRUNTIDE ARV	m ²	%
ELAMUMAA		4157 m ²	100%
ÜHEPEREELAMU (EE)	2	4157 m ²	

Koostas: Kristine Kurro

