

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kernu Vallavalitsuse korraldus 27.03.2007 nr 124 detailplaneeringu algatamise kohta Kernu vallas Kaasiku külas Õunapuu kinnistu osal ja detailplaneeringu lähteülesanne, kinnitatud 27.03.2007.a. Vallavalitsuse korraldusega. Detailplaneering koostatakse tuginedes EV planeerimisseadusele, Kernu valla ehitismäärusele ja kehtivale Kernu valla üldplaneeringule. Arvesse võetakse kinnistu omaniku soovid ja EV kehtivad õigusaktid.

Planeeringualale on koostatud topo-geodeetiline alusplaan tehnovrkudega, Tiit Ploompuu töö nr G-0704, mõõdistatud 01.12.2007.a.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamu rajamiseks koos abihoonetega ning tehnovarustuse, juurdepääsude ning heakorrastuse põhimõtteline lahendamine. Planeeritavaks alaks on osa Õunapuu kinnistust (Maa-ameti lähteülesande kohaselt Aivari elamukrunt)

2. Olemasoleva olukorra analüüs

2.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav maaüksus asub Kaasiku külas üldplaneeringuga kavandataval kopaktse asustusega alal. Planeeritav kinnistu osa piirneb põhjast Koolirehe kinnistuga (maatulundusmaa), läänest Õunapuu talu maaga (Maa-ameti lähteülesande kohaselt Õunapuu elamukrunt), idast Õunapuu kinnistu elamumaa hoonestamata osaga (Maa-ameti lähteülesande kohaselt Mäe elamukrunt), ning lõunast Munalaskme – Laitse maanteega (T-113821). Juurdepääs on maanteelt. Teisele poole maanteed jääb seltsimaja ning Õunapuu talust lääne poole jääb kauplus. Ida- ja põhjasuunas jätkub Kaasiku küla maatulundusmaadega (põllud, rohumaad, talukohad). ~600m kaugusel asub Laitse raudteejaam, külal on bussiühendus Tallinnaga, Keilaga ja Kernu Vallavalitsusega Haibas.

2.2. Olemasolev krundijaotus ja kehtivad piirangud

Planeeritaval alal asub osa Õunapuu kinnistust, mis on elamumaa sihtotstarbega ja suurusega 4231 m². Õunapuu kinnistust (registriosa nr 1996502/19965), katastritunnus 29701:001:0650, suurus 18924 m², sihtotstarve elamumaa, on eraldamisel 4231 m² suurune elamukrunt. Krundi jagamise dokumendid on esitatud maakatastribüroole, väljastatud on lähteülesanne AT0802120059, mille alusel on tehtud piiriettepanekud.

Maaüksusele ulatub Munalaskme – Laitse (T-113821) maantee teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest.

Kinnistut läbib 10 kV õhuliin ning 0,4 kV õhuliin ja kaabel, millele on määratud servituudikoridorid, kuid nimetatud liinid jäävad väljapoole planeeritavat ala.

2.3. Looduslikud tingimused

Maatükk on tasane, suures osas looduslik rohuma. Planeeritava ala loodenurgas asub kivikangur. Planeeritaval alal kasvavad üksikud puud. Maaüksusel on kerge kalle põhja-kirdesuunas, krundi ulatuses on maksimaalne kõrguste vahe kuni 2m.

2.4. Olemasolev hoonestus

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

2.5. Olemasolev tehnovarustus

Tehnovarustus puudub.

3. Detailplaneering

3.1. Lähialade funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Tallinn-Riisipere raudtee ja Munalaskme – Laitse maantee vahelises elamupiirkonnas Laitse raudteejaama läheduses. Olemasolev aianduskruntide ja väikeelamute piirkond on määratletud kompaktses hoonestuses elamualana. Planeeritav ala piirneb ühelt poolt kompaktses hoonestuses alaga ja teiselt poolt hajaasustusalaga. Külal on kauplus ja rahvamaja. Ühised tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad. Elamukruntide minimaalseks suuruseks Kaasiku küla hajaasustuse piirkonnas on 0,5 ha ja elamutevaheline minimaalne vahekaugus 100m. Planeeritava krundi suurus on kinnistu jagamise lähteülesandele vastavalt 4231 m², planeeritava elamu kaugus olemasolevatest elamutest on rohkem kui 100 m. Planeeritavale alale on juurdepääs Munalaskme – Laitse maanteelt. Tegemist on olemasoleva elamumaaga, mis jääb olemasoleva Õunapuu kinnistu, millel on üks hoonestatud talukoht, keskosasse. Suurem osa kinnistust on endine põld ja heinamaa. Omanike soovil on 1,9 ha suurusest kinnistust eraldamisel 2 elamukrundi suurustega 0,5 ha. Ühel moodustamisel oleval krundil ehitusõiguse määramiseks ongi kooostamisel käeolev detailplaneering.

3.2. Üldised arhitektuursed nõuded

Krundile planeeritav üksikelamu on maksimaalselt kahekorruseline, s.h. üks täiskorrus ja katusekorrus, viilkatusega (35 - 45°), lubatav välisviimistlus on puitvooder, kivivooder või krohv, sokli osas võib kasutada looduskivi. Hoone harjasuund on planeeritud paralleelne krundi põhjapoolse piiriga või sellega risti. Lisaks elamule võib rajada kuni 1 abihoone, mis arhitektuurselt peab olema samas stiilis ja samalaadse viimistlusega kui elamu.

3.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Olemasoleva piiriettepaneku kohaselt on planeeritav elamukrunt suurusega 4231 m². Lubatav hoonestusala on planeeritud krundi maanteest kaugemasse osasse väljapoole teekaitsevööndit ning arvesse võttes maantee sanitaarkaitsevööndit. Minimaalne hoonestusala kaugus krundipiiridest on määratud 5 m, olemasolevatest elamutest jääb planeeritud elamu rohkem kui 100m kaugusele. Üksikelamu on planeeritud maantee sanitaarkaitsevööndist kaugemale, hoonestusala eraldi piiritletud osasse. Hoonestusala teine osa, mis jääb maantee sanitaarkaitsevööndisse, on ette nähtud ainult abihoone püstitamiseks.

Planeeritavale krundile on lubatud püstitada üks üksikelamu ja 1 abihoone. Lubatav korruselisus on maksimaalselt 2, hoonete alune pind maksimaalselt 275 m² (krundi max täisehitus kuni 6%), brutopind maksimaalselt 500m². Katuseharja maksimaalne kõrgus elamul on 8 m, abihoonel 6 m.

3.4. Keskkonnakaitse abinõud, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus

Ehitustööde piirkonnas puid ei kasva, olemasolevad puud krundil säilitatakse. Ehitusplatsil tuleb kasvumuld koorida ning ära kasutada omal krundil heakorratöödel.

Olmejäätmete kogumiseks tuleb paigaldada regulaarselt tühjendatav konteiner. Biolagunevad jäätmed on ette nähtud komposteerida nõuetele vastavas kompostinõus. Jäätmed kogutakse sorteeritult (eraldi kogutakse klaas, paber ja papp, plekk ja plastik), sorteeritud jäätmete jaoks on külas ühised sorteeritud jäätmete mahutid.

Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

Piirdeaiaid on lubatud krundipiiridele. Piirdeaia maksimaalne lubatav kõrgus on 1,4 m. Lubatav on võrk- või varbipiire ja puitlippidest piire, nõutav on läbinähtavus. Maanteeäärsele piirile ei ole lubatud piirdeaia rajamine, piire peab olema minimaalselt 12 m kaugusel sõiduteest.

3.5. Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile on planeeritud Munalaskme – Laitse maanteelt (riigimaantee T-113821). Juurdepääsu rajamisel arvestatakse nähtavuskolmurkadega ning külgnähtavusalaga 12m, kuhu ei istutata põõsaid ega rajata hooneid ning piirdeaed peab olema läbinähtav.

3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

3.6.1. Veevarustus

Planeeritavast puurkaevust omal krundil, asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga. Kaevu kaitsevöönd on 10m, kuhu ei rajata ehitisi.

3.6.2. Reoveekanaliseerimine

Reovesi kogutakse klaasplastist kogumismahutisse V=10 m³. Mahuti asukoht määratakse ehitusprojektiga, minimaalne kaugus hoonetest on 5m. Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 171, 16.05.2001 “Kanaliseerimise ehitiste veekaitsemeetmed”.

3.6.3. Sajuvee ärajuhtimine

Sajuvesi immutatakse murupinnasesse omal krundil. Liigvett planeeritaval alal ei esine.

3.6.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele nr 137046, mis on väljastatud Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn – Harju regiooni poolt 18.02.2008.a. Planeeritava kinnistu elektrienergiaga varustamine on ette nähtud uuest projekteeritavast

mastalajaamast 10/0,4 kV olemasoleva Laitse alajaama Munalaskme fiidri mastil nr 1, mis asub Õunapuu kinnistul. Alajaamast viiakse toide kaabelliiniga piki olemasolevat 10kV õhuliini servituudikoridori maanteeeni, piki transpordimaad planeeritava ala piirini, kuhu paigaldatakse liitumiskilp transpordimaale krundipiiri lähedusse. Liitumiskilbist elamuni rajab kaabelliini tarbija. 2-kohaline liitumiskilp on planeeritud arvestusega, et Mäe elamukrundil on samuti võimalik tulevikus liituda elektrivõrguga.

Projekteeritavast alajaamast on ette nähtud kaabelliin ka kuni madalpinge õhuliini mastini nr 23, et uue alajaama toitele saaks viia ka naaberkinnistute tarbijad.

3.6.5. Küte

Lokaalne küttesüsteem, mis lahendatakse ehitusprojektiga. Soovitav on maakütte, õhkkütte või õhk-vesi-kütte süsteem.

3.6.6. Sidevarustus

Sidevarustus on omaniku soovil planeeritud mobiiltelefonisidena. Võimalik on liituda Elion Ettvõtted AS teenustega ka raadioside baasil, kuna kaablivõrk piirkonnas puudub.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse planeerimise aluseks on EV Valitsuse määrus nr 315, 27.10.2004.a. ja standard EVS 812-6:2005.

Hoonete minimaalne tulepüsivus on lubatud TP-3, kujud naaberkinnistute hoonetest on üle 8m.

Tuletõrjeveemahuti on varem planeeritud Kaasiku küla Laitse seltsimaja detailplaneeringuga, mis on kehtestatud 8.06.2000.a. ning EVS 812-6:2005 nõuetele vastav tähistatud veevõtukoht on ette nähtud Seltsimaja kinnistule, kaugus planeeritavast alast on 160m.

JÜRGEN ERMEL
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor

3.8. Tervisekaitse abinõud

Planeeritaval elamukrundil on tagatud vastavus rahvatervise seadusele ja sotsiaalministri määruse nr 42, 4.03.2002.a nõuetele. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Kernu valla üldplaneeringuga.

Tegemist on olemasoleva elamumaaga. Müra- ja saasteallikana mõjutab planeeritavat krunti Munalaskme - Laitse maantee (T-113821), mille sanitaarkaitsevöönd on vastavalt Kernu valla üldplaneeringule 60m. Planeeritav hoonestusala on jaotatud kahte osasse, elamu ehitamiseks lubatav hoonestusala osa jääb maantee sanitaarkaitsevööndist kaugemale, sanitaarkaitsevööndisse on lubatav ainult abihoone rajamine. 300 meetri laiusesse maantee mõjuvööndisse jääb kogu planeeritav ala. Mõjuvööndis on elamine lubatav, kuid tuleb arvestada elukeskkonna taseme langusega. Liiklusmüra taotlustaset olemasoleval elamualal (päeval 60 dB ja öösel 50 dB) ei ületata, kuid elukvaliteedi parandamiseks on soovitatav projekteerida magamisruumid maanteest kaugemasse hoonekülge ning projekteerida maanteepoolsed aknad suurema helipidavusega (3-kordsed aknad).

3.9. 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. Tõhusaks valvemooduseks küla tingimustes on naabrivalve, kuna inimesed tunnevad kõiki ümberkaudseid elanikke.

3.10. Seosed kehtiva üldplaneeringuga

Kernu valla üldplaneeringuga vastuolusid ei ole, detailplaneering järgib üldplaneeringuga määratud kompaktselt asustusega ala hoonestamise põhimõtteid (kruntide suurus on rohkem kui lubatav minimaalne 3000 m² ning elamute vaheline kaugus on rohkem kui lubatav 25 m).

3.11. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituutide seadmise vajadus planeeritaval kinnistul:

- riigimaantee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest
- riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast
- riigimaantee mõjuvöönd 300 m sõidutee servast

3.12. Tehnilised näitajad:

Kinnistu suurus 18924 m²

Moodustatavate kruntide arv – 3 (sihtotstarve elamumaa)

Planeeritava ala suurus moodustab sellest 0,4 ha


Planeeritav elamumaa 4231 m²

Maksimaalselt lubatav brutopind 500m²

Planeeritav maksimaalne täisehitus - 6%

Planeeritav üksikelamute arv – 1

Planeeritav parkimiskohtade arv krundil – 2 (s.h. kohad garaazis)


H. Soot