

Algatamine:	19. juuni 2014
Algatamisotsuse muutmine:	21. aprill 2016
Eskiisi avalik arutelu I:	4. aprill 2016
Eskiisi avalik arutelu II:	23. august 2016
Vastu võtmine:	
Avalik väljapanek:	
Avalik arutelu:	
Kehtestamine:	

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki 34
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Seletuskiri

Planeeringu koostajad.....	3
1. Planeeringu eesmärk ja alused.....	4
2. Olemasolev olukord.....	6
2.1. Kontaktvöönd.....	6
2.2. Kitsendused	6
3. Planeeringulahendus.....	9
3.1. Ehitusõigus ja kruntimine	9
3.2. Arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	11
3.3. Teed, liiklus ja parkimine	13
3.3.1. Lennuväli	14
3.4. Haljastus ja heakord	15
3.5. Keskkonnamõjud	16
3.6. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	16
3.7. Muinsuskaitse eritingimused.....	17
3.8. Servituutide vajaduse määramine	17
3.9. Tehnovõrgud.....	17
3.9.1. Elektrivarustus	18
3.9.2. Sidevarustus	18
3.9.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	18
3.9.4. Sademevee kanalisatsioon	18
3.9.5. Soojavarustus	18
3.9.6. Tänavavalgustus	18
3.10. Tuleohutusnõuded.....	18
3.11. Jäätmekäitlus	18
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	19
4. Planeeringu elluviimine.....	20

Joonised

1. Situatsiooniskeem	M 1:20 000
2. Tugijoonis	M 1:1 000
3. Põhijoonis	M 1:1 000
4. Lennuvälja mõjuala skeem	M 1:10 000
5. Illustratsioonid	

Lisad

- Lisa 1. Muinsuskaitse eritingimused. OÜ Kivisilla, 2016.
Lisa 2. Kernu mõisa ja lennuvälja ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse eelnõu. Skepast&Puhkim, 2017.

1. Planeeringu eesmärk ja alused

Planeeringuga kavandatakse Kernu mõisakompleksi aktiivsemat kasutuselevõttu.

Selleks rajatakse olemasolevatesse mõisahoonetesse hotell, restoran, SPA, teatrisaal, töökojad väiketootmise ja -äride võimaldamiseks. Piirkonna paremaks ühendamiseks on jõe äärsele heinamaale planeeritud väikelennuväli.

Elanikkonna ning teenuste tarbijaskonna suurendamiseks on mõisa lähedusse planeeritud kaks uut elurajooni: lähim ja tihedamini asustatud nn Mõisaküla ning lennuvälja serva paigutatud suuremate kruntidega nn Lennuküla. Lennuküla elanikud saavad juurdepääsuks kasutada ka lennukeid.

Eesmärk

Planeeringu eesmärk vastavalt *Kernu mõisa detailplaneeringu* lähteseisukohtadele (Kernu Vallavolikogu 21. aprill 2016. a otsuse nr 29 „Kernu mõisa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ muutmine, lisa 1):

- olemasolevate kinnistute jagamine;
- maa sihtotstarvete muutmine;
- vajadusel ehituskeeluvööndi vähendamine;
- tehnovõrkude vajaduse ja asukoha määramine;
- liiklusskeemi väljatöötamine;
- väikelennuvälja rajamine;
- ca 30 elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine, ehitusõiguse andmine ja hoonestusalade määramine;
- haljastuse ja heakorra põhimõtete fikseerimine;
- kujade ja kaitsevööndite määramine.

Planeeringu alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Kernu mõisa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise, Kernu Vallavolikogu 19.06.2014. a otsus nr 23;
- Kernu mõisa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ muutmine, Kernu Vallavolikogu 21.04 2016. a otsus nr 29;
- AS Evore 23.03.2014 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus;
- AS Evore 03.03.2016 esitatud uus eskiisjoonis.
- Kernu Vallavolikogu 19. juuni 2014. a otsusega nr 23 algatatud Kernu mõisa detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, Kernu Vallavolikogu 16.02.2017. a otsus nr 2.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, koostamisel;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ – roheline võrgustik, kehtestatud 11.02.2003 Harju maavanema korraldusega nr 356;
- Kernu valla üldplaneering, kehtestatud 13.10.2005 Kernu Vallavolikogu otsusega nr 40;
- Kernu valla ehitismäärus, vastu võetud 27.11.2003 Kernu Vallavolikogu määrusega nr 20;

Uuringud

- Pähklimäe kü geodeetiliste tööde aruanne, AS EXACT Geomark, töö nr 8618;
- Kernu Hooldekodu geodeetiliste tööde aruanne, AS Geomark, töö nr 8299-1;
- Kernu mõisa ja lennuvälja ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse eelnõu. Skepast&Puhkim, 2017;
- Kernu mõisa pargi puittaimestiku haljastuslik hinnang, OÜ Lootusprojekt, 2013;
- Muinsuskaitse eritingimused Kernu mõisa detailplaneeringule, OÜ Kivisilla, 07.2016.

2. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kernu valla kaguosas Kohatu külas Vasalemma jõe ning Kernu paisjärve vahelisel alal (vt situatsiooniskeem).

Ala koosneb Kernu hooldekodu ja Pähklimäe kinnistutest ning planeeringuala pindala on ligikaudu 61 ha. Olemasolevad kinnistute otstarbed on ühiskondlike ehitiste maa ja maatulundusmaa.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks üldkasutatav ala ja maatulundusmaa.

Olemasolevat olukorda kajastab joonis „Tugijoonis“.

Planeeringualale on juurdepääsuteed kagust (Kohatu tee nr 11407) ja kirdest (Laululava-Hooldekodu tee nr 2970358). Planeeringuala kirdenurgast mööda põhjapoolset serva kulgeb Pähklimetsa-Ehasoo tee nr 2970359, mis on osaliselt eraomandis. Planeeringuala idaservas, Kernu järve kallast mööda kulgeb Laululava-Hooldekodu tee, mis läheb kagunurgas üle Kernu invakodu tee kõrvalmaanteeks. Lisaks on planeeringualal väiksemad hooneteni viivad teed.

Planeeringualal on hoonestatud Kernu hooldekodu kinnistu, millel asuvad järgmised hooned:

endine karjalaut, olemasolevad kortermajad, jääkelder, aednikumaja, kontor, aiamaajake, restoran (endine tollakuur), Kernu mõisa peahoone, teater (endine karjalaut), elamu (endine veski), majandushooned ja kuurid.

2.1. Kontaktvöönd

Ümbritseva piirkonna näol on tegu Kernu hajaasustusega, lähimad tihedamini asutatud alad on Kohatu küla u 2 km, Kernu küla 3 km ja valla keskus Haiba küla 6 km kaugusel. Seal asuvad ka vallamaja, lastekodu, kultuurimaja, lasteaed, raamatukogu jm kaubandus-teenindusasutused. Kohalikku tähtsust omavad Laitse, Ruila ja Kernu külad.

Asustus on vallas ebahütlane ning on koondunud eelkõige suuremate liiklusteede lähedusse.

Lähimad lennuväljad on Ämari lennubaas ning eralennuväljadest Kuusiku Rapla lähedal ja Alliku Harjumaal.

Lähim bussipeatus asub 1 km kaugusel Tallinn – Pärnu – Ikla maanteel Kernu tankla lähistel.

Planeeringuala lähiümbrust kirjeldab „Kontaktvööndi joonis“.

Kaugus Tallinnast on 35 km ja Pärnust 100 km.

Pärandkultuuri objektid läheduses: planeeringualast kirdes asub Kernu sepikoja koht, kagus on kernu vesiveski ja ligikaudu 500 m kaugusel Kernu invakodu tee ääres asuvad Kernu mõisa rehi, Kernu naiseltsi maja, Kernu lubjaahju koht ja Kernu allikad.

Planeeringualast 500 m läänepool on Kernu trahter ja ajalooliselt Kernu mõisaga seotud olnud Kivisild.

2.2. Kitsendused

Planeeringuala olemasolevatest kitsendustest annab ülevaate Tabel 1.

Tabel 1. Olemasolevate kitsenduste ülevaade.

Valdkond	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimetus	Ulatus
Veekogu	Vasalemma jõgi	Kalda piiranguvöönd	100 m

	Vasalemma jõgi	Kalda ehituskeeluvöönd	50 m
		Kalda veekaitsevöönd	10 m
		Kallasrada	4 m
		Avalikult kasutatav veekogu	
	Kernu järv	Kalda piiranguvöönd	100 m
		Kalda veekaitsevöönd	10 m
		Kalda ehituskeeluvöönd	50 m
		Veekogu kallasrada	4m
		avalikult kasutatav veekogu	
Maa- parandus- süsteem	KERNU I maaparandushoiuala (kood 4109920020250)	Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk	Kogu Pähklimäe kinnistu ulatuses
Maardla	Ruila turbamaardla (reg. nr 508)	-	
Väärtuslik põllumajand usmaa	Põllumassiiv nr 52755798874		14,16 ha
Tee	Kernu invakodu tee (Riigitee nr 11407)	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	30 m (mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast)
Kaitseala	Kernu mõisa park (KLO1200587)	Kaitsealune park	
Kinnismälestis	Kernu mõisa peahoone, 19. saj. (väline tunnus: 2788)	Kinnismälestise kaitsevöönd	50 m laiune maa- ala mälestise välispiirist arvates, millele liitub idaküljel Kernu paisjärv
	Kernu mõisa park, 19.saj.	Kinnismälestise kaitsevöönd	50 m maa-ala mälestise välispiirist arvates
Tehnovõrk	Elektriõhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	2 m mõlemal pool liini telge
	Sideehitis maismaal	Sideehitise kaitsevöönd	1 m mõlemal pool liini telge
	Puurkaev	Veehaarde sanitaarkaitseala	50 m
	Veetorustik	Veetrassi kaitsevöönd	2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole
	Gaasitrass	Gaasitorustike kaitsevöönd	1 m torustiku välimisest mõõtmest

	Soojatorustik	Kaugküttevõrgu ehitise kaitsevöönd	2 m mõlemal pool torustiku isolatsiooni välispinnast
Kaitstavad liigid	Crex crex (rukkirääk), KLO9119165	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised, leiukoht	

Info allikad: Keskkonnainfo, EELIS, Maa-ameti kitsenduste kaart.

3. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga luuakse tingimused olemasoleva mõisakompleksi uuendamiseks ning selle ümber uue kompaktse tiheasustusala tekkimiseks. Mõisa peahoone koos abihoonetega säilib olemasolevas mahus.

Uued elamupiirkonnad on paigutatud mõisast ja selle kaitsevööndist eemale. Mõisale lähim uuselamupiirkond on nn Mõisaküla, kuna see ala on mõisaga tihedamalt seotud. Tegu on kompaktse ja tihedamini asustatud alaga, et luua rohkem elamisvõimalusi olemasoleva mõisasüdame ala kõrvale.

Pähklimäe kinnistu kirdenurka on planeeritud nn Lennuküla, sealsed krundid on suuremad (u 1 ha), et võimaldada hajusamat asustust. Ala omapäraks on väikelennukite juurdepääs kinnistutele.

Kernu valla üldplaneeringust lähtuvalt on kõik uued elamud planeeritud ühepereelamutena.

Hoonestusalade asukohtade määramisel on arvestatud ümbritseva ning loodava keskkonnaga, muinsuskaitsealuse mõisa ja pargi asukohaga ning nende kaitsevööndiga, oluliste vaatesuundadega muinsuskaitse eritingimuste põhjal, tehnovõrkude kaitsevöönditega, tuleohutusnõuete kujadega ja juurdepääsude tagamisega ning detailplaneeringu lähteseisukohtadega.

Lisaks elamutele on alale planeeritud väikelennuväli ja selle teenindamiseks vajalikud hooned (angaar-töökojad) ning rajatised. Lennuväli on paigutatud hoonetest nii kaugemale kui võimalik, kuid samas arvestades ka lennuväljale ettenähtud mõõtmeid ning ohutusalasid. Lennuvälja täpsemat lahendust on kirjeldatud vastavas ptk-is.

Väikelennukite hoidmiseks on alale planeeritud angaarid. Igale lennuküla krundile on planeeritud 1 angaar kahe lennuki hoiustamiseks. Lisaks on planeeritud kaks suuremat angaari, millest kumbki mahutab kuni 6 väikelennukit, st kokku on ruumi 12-le lennukile. Üks neist asub ala lõunapoolses osas ning teine Mõisaküla edelaosas. Angaaride paigutamisel on võimalikult palju arvestatud vaadete säilimisega.

3.1. Ehitusõigus ja kruntimine

Kruntide moodustamise ja ehitusõiguse andmed on toodud tabelis 2 ja põhijoonise ehitusõiguse tabelis. Planeeringuala jaotatakse 23 üksikelamu krundiks, 8 transpordimaa krundiks (sh lennuvälja alad), 3 ärimaa krundiks ja 3 maatulundusmaa krundiks.

Tabel 2. Ehitusõigus

Positsiooni nr	Krundi planeeritud suurus / m ²	Max hoonetealune pind / m ²	Max korruselisus / m	Max hoonete arv krundil	Max hoone kõrgus / m	Sihtotstarve katastriüksuse liigi põhjal	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal	Tulepüvisus klass
1	10 240	250+320*	2	1+2	8	E	EP	
2	10 355	250+320*	2	1+2	8	E	EP	
3	10 203	250+320*	2	1+2	8	E	EP	
4	10 004	250+320*	2	1+2	8	E	EP	

5	10 068	250+320*	2	1+2	8	E	EP	
6	10 221	250+320*	2	1+2	8	E	EP	
7	10 002	250+320*	2	1+2	8	E	EP	
8	10 025	250+320*	2	1+2	8	E	EP	
9	10 025	250+320*	2	1+2	8	E	EP	
10	10 019	250+320*	2	1+2	8	E	EP	
11	10 138	250+320*	2	1+2	8	E	EP	
12	42 603	-	-	-	-	L	LT	
13	10 416	-	-	-	-	L	LT	
14	47 420	3 100	2	6+9	10	Ä	30ÄV/40ÄK/30ÜK	
15	8 023	1 496	2	4+2	10	Ä	ÄM	
16	5 930	400	2	1+1	10	Ä	ÄM	
17	21 787	-	-	-	-	M	ML	
18	6 014	1 920	1	3	5	L	LL	
19	3 563	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
20	3 291	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
21	3 313	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
22	3 987	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
23	3 168	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
24	3 284	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
25	3 432	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
26	3 198	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
27	4 980	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	

28	4 308	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
29	4 218	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
30	8 440	250	2/1**	1+1	8/4**	E	EP	
31	8 878	-	-	-	-	M	ML	
32	14 849	-	-	-	-	L	LT	
33	7 254	-	-	-	-	L	LT	
34	10 377	-	-	-	-	L	LT	
35	87 742	1920	1	3	5	L	LL	
36	6 195	-	-	-	-	L	LT	
37	170 673	-	-	-	-	M	ML	

* 320 m² on planeeritud lennukiangaari jaoks. Kui lennukiangaari ei ehitata, on max hoonetealune pind krundil 250 m²;
** Põhihoone / abihoone kohta.

Planeeritud krundi pindala võib täpsustada piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Uued hooned peavad krundi piirist olemas minimaalselt 4 m kaugusel, sellest tulenevalt on määratud ka hoonestusalad.

Lisaks hoonetele on vajadusel lubatud rajatiste püstitamine, mis ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla. Rajatised on lubatud püstitada ka hoonestusalast väljapoole, kuid need ei tohi paikneda krundipiirile lähemal kui 4 m, kui kruntide omanikud ei ole kokku leppinud teisiti. Rajatiste kavandamisel arvestada tehnovõrkude paiknemise ja juurde- ning läbipääsuteedega.

3.2. Arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Olulisemad arhitektuurinõuded on välja toodud alade kaupa.

Lennuküla hooned (pos 1-11):

- **Hoonete arv:** 1+2, st maksimaalselt üks hoone koos kahe abihoonega, lisaks on lubatud üksikelamute funktsiooni toetavad rajatised;
- **Otstarve:** üksikelamu maa, so ühele leibkonnale kavandatud elamu maa;
- **Hoonetealune pind:** max 250+320 m², st et 250 m² põhi- ja abihoonete jaoks ning 320 m² lennukiangaari jaoks. Kui lennukiangaari ei ehitata, on max hoonetealune pind krundil 250 m²;
- **Hoonete kaugus:** eluhooned paigutada üksteisest võimalikult kaugemale;
- **Korruselisus:** max kuni 2 korrust;
- **Kõrgus:** max kuni 8 m /abs maapinnast;
- **Katus:** Katusetüübina eelistada klassikalist viilkatust kahepoolse viiluga, sobib ka kelpkatus.
- **Välisilme:** puit, krohv, kivi vm kvaliteetsed esinduslikud materjalid. Eelistatud on looduslikud viimistlusmaterjalid ning pastelsed naturaalsed värvitoonid, mis sobituksid kokku ümbritseva looduse ning mõisakompleksiga. Keelatud on kasutada matkivaid materjale, plast- või

metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve. Lennukite angaaride puhul vältida tööstuslikku stiili (plekkmaterjalist välisviimistlus);

- **Arhitektuur:** uued hooned peavad stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviku. Soovitav on planeerida ühtse ilmega hooned, st sarnase katuse kalde, akende suuruse, materjalide jms. Lisaks omavahelisele harmooniale tuleb arvestada asendiga mõisakompleksi kontaktvööndis. Hooned peavad olema kõrge arhitektuurse kvaliteediga;
- **Täiendavad tingimused:** Pos 2 ja 11 kruntidel paigutada hooned selliselt, et säiliks ala metsane ilme.
- **Piirded:** Uute hoonete planeerimisel ja paigutamisel säilitada võimalikult palju avatust ja läbipaistvust, seetõttu ei tohi planeeringualal krundipiiretena kasutada kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu ega müüre. Piiretena on soovitatav kasutada ühtse ilmega lahendust, nt keevisvõrkaiad või madalate hekkide istutused. Piirded on lubatud paigutada vaid hooviala ning hoonete lähiümbruse markeerimiseks.

Mõisaküla hooned (pos 19-30):

- **Hoonete arv:** 1+1, st maksimaalselt üks hoone ühe abihoonega, lisaks on lubatud üksikelamute funktsiooni toetavad rajatised;
- **Otstarve:** üksikelamu maa, so ühele leibkonnale kavandatud elamu maa;
- **Korruselisus:** kuni 2 korrust põhihoonel, kuni 1 korrus abihoonel;
- **Kõrgus:** põhihoonel max kuni 8 m /abs maapinnast, abihoonel max kuni 4 m /abs maapinnast;
- **Katus:** Katusetüübina eelistada klassikalist viilkatust kahepoolse viiluga, sobib ka kelpkatus.
- **Välisilme:** puit, krohv, kivi vm kvaliteetsed esinduslikud materjalid. Eelistatud on looduslikud viimistlusmaterjalid ning pastelsed naturaalsed värvitoonid, mis sobituksid kokku ümbritseva looduse ning mõisakompleksiga. Keelatud on kasutada matkivaid materjale, plast- või metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve;
- **Arhitektuur:** uued hooned peavad stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviku. Soovitav on planeerida ühtse ilmega hooned, st sarnase katuse kalde, akende suuruse, materjalide jms. Lisaks omavahelisele harmooniale tuleb arvestada asendiga mõisakompleksi kontaktvööndis. Hooned peavad olema kõrge arhitektuurse kvaliteediga;
- **Täiendavad tingimused:** Planeeritavad uushooned võiksid mõisa poolt vaadates mõjuda nagu ajaloolisele mõisamaastikule iseloomulik abihoonete kompleks, st eelistatud on viilkatused, lihtsa vormiga hooned.
- **Piirded:** Uute hoonete planeerimisel ja paigutamisel säilitada võimalikult palju avatust ja läbipaistvust, seetõttu ei tohi planeeringualal krundipiiretena kasutada kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu ega müüre. Piiretena on soovitatav kasutada ühtse ilmega lahendust, nt keevisvõrkaiad või madalate hekkide istutused.

Mõisakompleksi uued hooned (pos 14-16):

- **Kõrgus:** Hoonete kõrgused maapinnast ei tohi ületada 10m.
- **Täiendavad tingimused:** Ehitismälestiste restaureerimisel/rekonstrueerimisel lähtuda nende ajaloolisest mahust. Välisviimistluses kasutada Kernu mõisakompleksile omaseid materjale ja viimistlusviise (looduskivi, krohv, puit jne). Vältida tööstuslikele hoonetele iseloomulike arhitektuursete lahenduste ja välisviimistluse kasutamist (metallist paneelid, valmiselemendid jne). Parki ei tohi projekteerida uushoonestust, v.a. ajalooliste hoonete asukohtadele (vundamentidele) ajaloolises mahus hoonete rekonstrueerimisel.
- **Nõuded kaitsevööndis:** Mälestiste alal asuvad nõukogude perioodil ehitatud abihooned (kuurid, garaažid) likvideerida. Ehitiste säilimisel tagada nende korrashoid. Juurdeehitused ei ole lubatud va ajalooliste plaanide kohaselt varasemalt eksisteerinud hoonete osad.

Angaarid (pos 18 ja 35):

- **Hoonete arv:** max 3;
- **Otstarve:** lennuvälja teenindavate hoonete, rajatiste maa;

- Hoonetealune pind: max 1920 m²;
- Korruselisus: max 1 korrus;
- Kõrgus: max 5 m /abs maapinnast;
- Välisilme: Lennukite angaaride puhul vältida tööstuslikku stiili (plekkmaterjalist välisviimistlus);
- Arhitektuur: uued hooned peavad stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviku. Soovitatav on planeerida ühtse ilmega hooned, st sarnase katuse kalde, akende suuruse, materjalide jms. Lisaks omavahelisele harmooniale tuleb arvestada asendiga mõisakompleksi kontaktvööndis. Hooned peavad olema kõrge arhitektuurse kvaliteediga;

3.3. Teed, liiklus ja parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud olemasolevate Kernu invakodu ja Laululava teede kaudu. Uued juurdepääsuteed saavad alguse planeeringuala lõunaküljelt Kohatu-Mõnuste teelt ning idaküljelt Laululava teelt.

Planeeritav teedevõrgustik ja parkimiskohtade asukohad on näidatud põhijoonisel. Lennuküla juurdepääsutee on arvestatud mõõtmetega, et sinna juurde saab liikuda ka lennukitega.

Planeeringualale planeeritud sõiduteed on avalikuks kasutamiseks, teede täpsemad asukohad täpsustatakse projekteerimise etapis. Keskkonnasäästlike liikumisviiside soodustamiseks on olulist tähelepanu pööratud kergliiklusvõrgustiku välja arendamisele.

Samuti on planeeringus kajastatud avalikuks kasutamiseks mõeldud Kohatu küla Kernu mõisa terviseraja projekti, mille järgi perspektiivne terviserada on mõeldud jalutamiseks, matkamiseks vm tervisespordiks ning talvisel ajal suusatamiseks.

Teede ja parkla projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika mugavat ja kiiret juurdepääsuvajadust hoone sissepääsu juurde. Elumajade parkimine on lahendatud krundisiseseelt. Suuremate avalike objektide jaoks on ette nähtud eraldi parkimisalad, suurem asub Pos 34 ning väiksem teatri/SPA hoone lähedal.

Parkimiskohti on sõiduautodele planeeritud 157, lisaks 5 inva parkimiskohta ning 3 kohta bussidele. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning objektide praktilisest vajadusest. Parkimiskohtade kontrollarvutus on antud tabelis Tabel 1.

Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus parkimiskohtade arv ettenähtud
Pos 1-11; 19-30	Üksikelamud (22)	3x22	66	66 (krundil 3)
Pos 34	Parkla	Sõiduauto	-	52
		Bussid		4
Pos 16	Korterelamu	288/50	6	6
Pos 15	Hotell	1520/90	17	6 (põhiosa paigutatud avalikku parklasse Pos 34)
	Restoran	300/80	4	4 (põhiosa paigutatud avalikku parklasse Pos 34)

		Jalgratas:		21
Pos 14	Konverentsikeskus	800/70	11	4 (põhiosa paigutatud avalikku parklasse Pos 34)
	Teater, SPA, Spordisaal	50 kohta/5 + 600/25	24	12 (põhiosa paigutatud avalikku parklasse Pos 34)
	Töökajad-väikeärid	540/90	6	5
		Jalgratas:		14

Kõik jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist. Kui jalgrataste parkimine õuealal ei ole lahendatav, võib selle lahendada hoone mahus esimesel korrusel.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu võib projekteerimise faasis täpsustada.

Nõuded:

- Ajaloolisse mõisa hoovi ning parki jäävad teed katta vett läbilaskva katendiga, millest kõige sobilikum on vähese savisisaldusega peenefraktsiooniline purustatud kruus (soovituslik segu nr 5) või graniitsõelmed;
- Mõisa juurdepääsuteede ning majandushoonete hoovide kattena võib ajutiselt kasutada ka tihendatud freesafalti;
- Teedevõrgustiku planeerimisel lähtuda säilinud ajaloolistest plaanidest ja fotodest ning arvestada tänapäevaste väljakujunenud liikumissuundadega;
- Planeeritav mõisakompleksi teenindav parkla liigendada kõrghaljastusega ning osaliselt kavandada killustikmuru-kattega;
- Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks tuleb suuremate parkla alade (sh lennukite parkimisalade) rajamisel ette näha sademevee juhtimine läbi liiva-õlipüüduri enne selle juhtimist loodusesse.

3.3.1. Lennuväli

Planeeringualale on kavandatud väikelennuväli ja selle teenindamiseks vajalikud hooned (angaarid, töökajad) ning rajatised.

Lennuraja pikkuseks on kavandatud 868-900 m ja laiuseks 19 m. Lennuväli kuulub klassi visuaalrada, kood 1. Lennurada on planeeritud freeskattega. Lennuväli on mõeldud kasutamiseks lumevabal aastaajal visuaallendudeks, kuni 6-kohaliste hobilennukite tarbeks.

Lennuvälja lähiümbruse mõõdud ning sellega seotud kõrguspiirangud tuginevad Majandus- ja taristuministri 26. mai 2015. a määrusele nr 50.¹ Lennuvälja kaitsevööndi ulatus ja sellega seotud piirangud tulenevad Lennundusseadusest.

Lennuvälja ala ei ole kavas tarastada. Planeeringualale on plaanis rajada kaks suuremat angaari, millest kumbki mahutab kuni 6 väikelennukit, st kokku on ruumi 12-le lennukile.

Lähiaastate prognoositavaks lennuseduseks on kavandatud 150 lennukit ehk 300 lennuoperatsiooni (150 maandumist ja 150 õhkutõusmist) aastas. Kaugemas tulevikus võib

¹ Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded.

lennuvälja külastavate lennukite arv tõusta kuni 250 lennukini aastas (st 500 lennuoperatsiooni). Suveperioodil võib esineda suurema koormusega päevi, kus lennuvälja külastab tavalisest oluliselt enam lennukeid (näiteks 5 lennukit, st. 10 lennuoperatsiooni).

Lennuvälja lähimõju ala kajastab joonis nr 4 ning kogu ala joonis nr 5.

Õhusõidukeid võib hoida, parkida või remontida ainult selleks ette nähtud aladel, mis asuvad angaaride juures pos 18 ja pos 35 ning Lennuküla kruntidel. Lennukite tankimine-hooldamine toimub angaaride juures vastavalt nõuetele.

Lennukikütust hoitakse vastavalt nõuetele Pos 16 alal asuvates mahutites. Kütus transporditakse sealt lennukiteni ning tankimine toimub ainult selleks ettenähtud kohtades angaaride juures pos 18 ja pos 35.

Lennukite hooldus- või remonditöödel tuleb tagada, et kütus, määrdeained, kemikaalid vm keskkonnaohtlikud ained ei satuks keskkonda.

3.4. Haljastus ja heakord

Planeeringuala on suuremas osas lage avamaastik ning kõrge väärtusega kõrghaljastust esineb peamiselt Kernu mõisa pargis ning mõisakompleksi piirkonnas. Mõisa park on liigirikas – 2013. a toimunud inventeerimise andmetel esineb seal 95 nimetust puittaimi millest 35 on kodumaised.

Planeeringuala lääne-, edela- ja loodeservas paikneb noore lehtmetsa riba. Uute arenduste (lennuväli, elamualad) alad on lagedad ning praktiliselt ilma kõrghaljastuseta. Rohumaa alade servades ja vahel esineb vähesel määral spontaanselt kasvanud võsa ning põõsaid ja üksikuid noori puid, mis looduslikku väärtust ei oma.

Planeeringualal ega selle piiril ei paikne rohevõrgustiku elemente, seetõttu ei mõjuta kavandatavad tegevused otseselt rohevõrgustiku alasid.

Kernu mõisa pargi ala on kavas korrastada, selle tarbeks on koostatud projekt „Kernu mõisa pargi puittaimestiku haljastuslik hinnang ning sanitaar- ja hooldusraiate plaan“. Lennuohutuse eesmärgil tuleb mõisakompleksi edelaservas raiuda mõningaid puid (sh mõned väärtuslikud pärnad ja vahtrad) ja/või piirata mõne puu kõrgust.

Planeeringuala loodeservas lennuraja joonel tuleb lennuohutuse tagamiseks raadata noort lehtmetsa, mis ei oma olulist looduslikku väärtust. Planeeringuala lõunapiiril, lennuraja kagupoolse otsa joonel (Saviaugu KÜ alal) tuleb lennuohutuse eesmärgil samuti raadata metsa, millest enamus on noor lehtmets ning väiksemas osas vanem ning kõrgema väärtusega segamets. Looduslikke metsaelupaiku ega väärtuslikke kooslusi raadatavatel aladel teadaolevalt ei leidu.

Vältimaks negatiivset mõju haudelinnustikule pesakondade hukkumise näol tuleb vältida suuremahulisi puittaimestiku raadamistöid vähemalt nn raierahu perioodil so 15. aprillist kuni 30 juunini. Soovitav on raadamistöid vältida kogu kevadsuvisel perioodil ajavahemikus 15. märtsist kuni 31. augustini.

Olemasolevatele puudele lähemal kui 3m kaevetöid teostada käsitsi, puudele ja põõsastele säilitada piisavad kasvutingimused vastavalt EVS 843:2003 nõuetele.

Lennuküla loodekruntidel Pos 2 ja Pos 11 säilitada olemasolevaid puid nii palju kui võimalik. Säilitada kruntide metsane ilme.

Haljastuslahendus kajastub planeeringu põhijoonisel. Hoonestuse, teede ning muude rajatiste kavandamisel ning ehitamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Kuna eesmärk on olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada, siis tuleb ehitustegevuse käigus välistada kahjustusi ja vigastusi olemasolevatele puudele, vajadusel tuleb tüved kaitsta, samuti tuleb vältida puude juurestiku vigastusi.

Krundisisene haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus, võttes võimalusel arvesse detailplaneeringus kajastatud haljastuse paiknemist.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoone, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning kasutada piirkonda sobivaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus jms) arvestades hoonest ja lähedalolevast olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

Krundi vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et sajuvesi ei valguks naaberkruntidele.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et kõvakattega alade osakaal ei ületaks ebaproportsionaalselt haljastatavate alade osakaalu.

Detailplaneeringuga kavandatavad muudatused kuivenduskraavide süsteemis võivad olulisel määral mõjutada pargipuude kasvutingimusi. Tagada pargipuudele veerežiimi säilimine tänases seisus.

3.5. Keskkonnamõjud ja keskkonnakaitse abinõud

Vastavalt KSH-le. Täiendatakse kui KSH eelnõu valmib.

3.6. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringulahendusega kavandatakse uue tiheasutusala moodustamist väljaspool olemasolevaid ja üldplaneeringuga kavandatud elamualasid, mistõttu on tegemist üldplaneeringu muutmisega.

Olemaseoleva mõisa külje alla planeeritakse kompaktse asustusega 12 pereelamu krundist koosnev nn Mõisaküla ning Pähkliküla kinnistule hõredam 11 pereelamu krundist koosnev nn Lennuküla. Tegemist ei ole väärtusliku põllumaaga, kavandatud elamuala haakub mõisa kui terviku arendamise visiooniga ning moodustab tervikkompleksi.

Detailplaneering toetab Kernu valla arengukava eesmärke, nt paranenud ühendus Tallinna linna kui tõmbekeskusega, hoogsam majandustegevus valla territooriumil, eelduste loomine rahvastiku kasvuks jms.

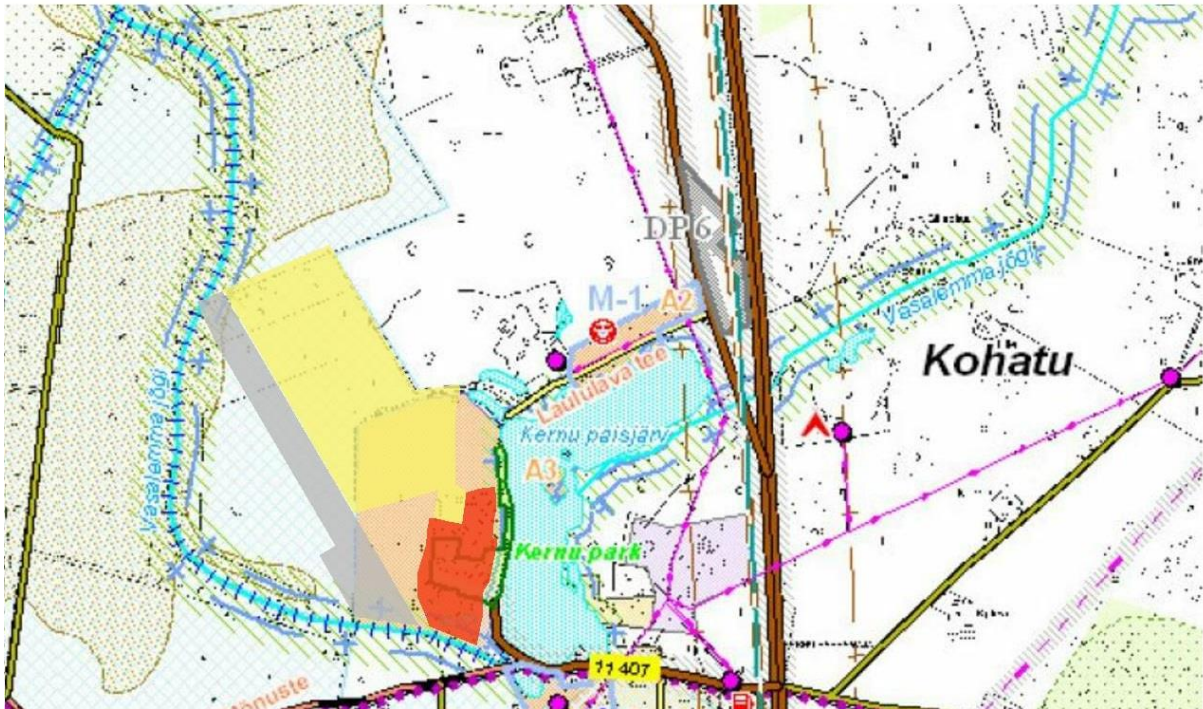
Eeltoodust tulenevalt on üldplaneeringu muutmise põhjendatud.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta 2005. a kehtestatud Kernu valla üldplaneeringut:

Muudatus tekstis: Lisada ptk 2.3 *Elamualad* elamualana vallas reserveeritud maade nimekirja:

- maa-ala Kernu mõisa lähedal.

Muudatus joonisel:



3.7. Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimused koostas OÜ Kivisilla, aruanne asub planeeringu lisades. Planeeringulahendust puudutavad nõuded on lisatud planeeringu põhijoonisele ning seletuskirja vastavatesse peatükkidesse sõltuvalt teemast.

3.8. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks. Servituudi vajaduse alad on vaja seada tehnovõrkude paigaldamiseks, kasutamise ja hooldamise tagamiseks. Servituudi vajadusega alad on kajastatud tabelis 2 ja põhijoonisel. Servituudi vajadusega alad määratakse detailplaneeringu koostamise järgmises etapis.

Tabel 2. Servituudi seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituudi määramise vajadus	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks seatakse

3.9. Tehnovõrgud

Tehnovõrgud lahendatakse detailplaneeringu koostamise järgmises etapis.

3.9.1. Elektrivarustus

3.9.2. Sidevarustus

3.9.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

3.9.4. Sademevee kanalisatsioon

Planeeritud kruntidel tekkiv sademevesi immutatakse maasse või juhitakse kraavide kaudu Vasalemma jõkke. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid), nende asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

3.9.5. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt hoonete projektidega.

Eelistatud on energiasäästlikud ja keskkonda minimaalselt saastavad süsteemid. Võimalikud kütteleahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspump. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütтелиigid, näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Arvestades Euroopa Liidu energiatõhususe nõudeid, on soovitatav projekteerimisel kavandada ka päikeseenergia kasutamise võimalusi.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta, ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*.

3.9.6. Tänavavalgustus

Välisvalgustus lahendatakse hoonete- või teede projektide koosseisus.

3.10. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille järgi ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Hoone tulepüsivusklassiks on TP1 või TP2.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

3.11. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.

Planeeritava ala jäätmekäitlus lahendada krundisiseseelt. Hoonete projekteerimise käigus näidata prügikogumise konteineritele mõeldud alad.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber ja parkimisaladele ette näha valgustus;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

4. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viidud, on omavalitsusel õigus tunnistada planeering kehtetuks.

Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte kokkuleppel. Koostöö käigus pannakse paika avalike rajatiste ja infrastruktuuride rajamise maht ja finantseerimise tingimused.

Kinnistu tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu igakordse omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt kinnistuomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.