

Seletuskiri

1. Sissejuhatus.

Käesoleva detailplaneeringu koostamist on alustatud 2008. a. novembris Haapsalu Projekteerimisbüroo OÜ arhitekti Reet Aedviiru poolt. Planeeringulahendusele on võetud kooskõlastused 2009.a. veebruaris. Majandusraskuste tõttu jäi detailplaneeringu menetlus pooleli.

Seoses Haapsalu Projekteerimisbüroo OÜ (registrikood 10383835) tegevuse lõpetamisega 2010. aasta novembris on käesoleva detailplaneeringu lõpule viimise kohustuse üle võtnud Argepo OÜ arhitekt Reet Aedviir. Alates 04.03.2011 on detailplaneeringu koostajaks Argepo OÜ (registrikood 12006522).

Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab Ridala Vallavolikogu otsusega 18.02.2010 nr 38 kehtestatud Ridala valla üldplaneeringule.

2. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Ridala Vallavolikogu otsus 25. sept. 2008 nr 367 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteseisukohad koos graafilise lisaga.
- 3) Maa-ala topograafiline plaan M 1:500.

3. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Läänemaal Ridala vallas Mägari külas ja hõlmab Kase katastriüksuse loodenurka Valgevälja-Ahli tee ääres.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on ca 0,9 ha suuruse maa-ala jagamine kuni kolmeks elamukrundiks. Elamukruntidele antakse ehitusõigus ja tagatakse juurdepääs.

4. Olemasolev olukord.

Kase maaüksus on 11,43 ha suurune, omanik on Sergei Kask.

Kase kinnistu registriosa nr. 1935532, katastritunnus 67401:002:0033. Maakasutuse praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Suurem osa maa-alast on põllumaa (foto 2), millele on rajatud maaparandussüsteem. Kinnistu läänepoolsesse ossa on hakatud rajama taluhooneid. Rajatud on elektriühendus ja puurkaev (foto 6). Rajamisel on elamu ja pumbamaja. Hoonestusest lõuna poole on rajatud väike tiik.

Kase kinnistu piirneb loodest Madise lauda elamukrundiga (kü. nr. 67401:002:0342) (foto 4), põhjast idast ja lõunast maaüksusega, millele on väljastatud Riigi reservmaa piiriettepanek AT0702010045 ja läänest Valgevälja-Ahli mnt. nr 16114 lõiguga Valgevälja-Mägari (kü. nr. 67401:002:1970 (L)) (foto 3, 5). Maantee kaitsevöönd on 50 m. Kase loodenurga juures asub Mägari bussipeatus (foto 5)

Elamukruntideks planeeritav ala on rohumaad mõne üksiku suure puuga (foto kaanel ja 3). Ala põhjapiiri taga on kõrge kuusehekk ja ala kirdenurgas väike kungas (foto 1). Planeeringuala piirneb idast kraaviga ja lõunast Kase talu õueala eraldava lepavõsaga.

Kõrgusmärgid planeeringualal on vahemikus +4,5 kuni +5,9. Künka kõrguseks on üle +6,0. Maapinna langus on ida poole, st. tee poolt kraavi poole.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2008. a. novembri seisuga.

5. Detailplaani.

5.1 Kruntimine.

Kase kinnistu loodenurka planeeritakse kolm elamukrunti. Juurdepääsutee on planeeritud eraldi krundiks. Ülejäänud ala jääb maatulundusmaaks. Kruntide andmed ühises tabelis ehitusõigusega.

5.2 Planeeringulahendus.

Elamukruntidele on planeeritud hoonestusalad elamu ja abihoonete paigutamiseks. Hooned peavad olema krundi piirist vähemalt 5 m kaugusel ja riigimaantee teljest vähemalt 35 m kaugusel. Maa, kuhu on rajatud maaparandussüsteem jääb põllumaaks.

Juurdepääsuks kruntidele ja põllule on planeeritud eraldi tee. Olemasolevat tiiki suurendatakse ja rajatakse selle äärde nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht.

5.3 Ehitusõigus.

Põhijoonisele ja tabelisse on kantud kruntide ehitusõiguse näitajad.

<i>Pos nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Planeeritav suurus</i>	<i>Sihtots-tarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim ehitiste alune pind</i>	<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast</i>
1.	Kuuse	2794 m ²	E	3 tk	250 m ²	8,5 m
2.	Lepa	1680 m ²	E	3 tk	250 m ²	8,5 m
3.	Haava	1340 m ²	E	3 tk	250 m ²	8,5 m
4.	Kase tee	675 m ²	L	-	-	-
5.	Kase	10,78 ha	M	3 tk	500 m ²	8,5 m
	Kokku:	11,43 ha				

5.4 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Hooned paigutatakse krundi piirist vähemalt 5 m kaugusele.

Rajatavate hoonete lubatud korruselisus on kuni 2 korrust.

Hoonete katusekalle kuni 30-45°. Kattematerjalile erinõudeid ei ole. Välisviimistluses on soovitatav kasutada looduslikke materjale: puhast puitu ja naturaalselt kivi.

Hoonete projektid kooskõlastada eskiisi staadiumis Ridala Vallavalitsusega.

6. Liikluskorraldus.

Kase kinnistu piirneb läänest riigimaanteega nr. 16114 Valgevälja-Ahli maanteega (foto 3, 5). See on pinnatud kruusakattega tee, mille liiklussagedus on praegu 200-500. Kaitsevöönd on 50 m.

Juurdepäas hooneteni ja põllule otse maanteelt. Rajatavad pinnasekattega juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiused ja võimaldama tuletõrjeautode juurdepääsu hoonetele. Olemasolev ja rajatav juurdepääsutee koos põlluteega moodustavad ringsõidu tuletõrjemasinatele.

Krundi teepoolsesse serva on planeeritud 15 m laiune riba reservservituudi eraldamise võimalusega tulevikus tee projekteerimismäärade ja ehitusseaduse kohaseks kommunikatsioonide paigalduseks, arvestusega, et need oma asukoha ja kaitsetsoonidega jääksid teemaalt välja.

Hoonestusala on planeeritud kruntidele 35 m kaugusele riigimaantee teljest.

Kõik antud planeeringuga seoses riigimaantee külgnevusest tingitud müra-, tolmu-, tervisekaitse-, saaste- ja muud probleemid lahendatakse planeeringu algataja või tema õigusjärglase poolt ilma teevaldajat kaasamata.

Riigimaanteel on tolmuva kate. Maanteemüra aitab leevendada haljastuse rajamine krundi lääneosss, majandushoonete rajamine elamust tee poole jne.

Autode parkimine (2-3 kohta) toimub kruntidel. Riigimaanteel on autode parkimine keelatud.

Tiigi juurde rajatakse nõuetekohane tuletõrjeautode manööverplats ja pääs platsile otse riigimaanteelt. Juurdepääs tuletõrje veevõtukohale kooskõlastatakse Pärnu Teedevalitsuse Lääne Osakonnaga täiendavalt projekti staadiumis.

Uue juurdepääsutee valmimisel suletakse olemasolev juurdepääsutee majandushoone juurde.

7. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivee saamiseks rajatakse uus puurkaev. Kaevule seatakse servituut teiste elamukruntide kasuks. Prognoositav veevajadus ei ületa 5 m³ ööpäevas. Ühisveevõrgu puurkaevule on vajalik 50 m sanitaarkaitseala. Keskkonnaminister võib vähendada veehaarde sanitaarkaitseala kuni 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks (Veeseaduse §28 lg4 p1). Vajalik luba taotletakse veevarustuse välisvõrkude projekteerimise käigus.

Variandina on võimalik kasutada ühiseks vee võtmiseks ka olemasolevat puurkaevu. Sel juhul tuleb tagada olemasolevale kaevule vähemalt 10 raadiusega nõuetekohane sanitaarkaitseala.

Reoveed juhitakse lekkekindlatesse regulaarselt tühjendatavatesse kogumismahutitesse. Püsielukohtade rajamisel võib kogumismahutite asemel kasutada bioloogilise töötusega

omapuhasteid. Reoveed juhitakse läbi omapuhasti kraavide kaudu merre vastavalt „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale“ (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr 269).

8. Elektrivarustus.

Elektrivarustuse tagab Fortum Elekter AS vastavalt sõlmitavale liitumislepingutele. Kinnistul on elektriühendus taluhoonete tarbeks olemas (foto 6).

Uued ühendused on planeeritud Kase kinnistul asuvast liinipostist. Liini pikendatakse piki Kase teed kuni kaevu krundini. Vajadusel olemasolev liin rekonstrueeritakse.

Põhijoonisele on kantud olemasolev liin ja planeeritavate liinide orienteeruvad asukohad. Madalpinge kaabelliinidele on vajalikud 1+1 m ja õhuliinidele 2+2m ja 10 kV liinile 10m kaitsekoridorid. Kaitsekoridoride ulatuses tuleb sõlmida notariaalsed servituudid.

9. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkiinnistu hooneteni (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Antud piirkonnas ei ole lubatud hooneid rajada krundi piirile lähemale kui 5 m.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2005.

Olemasolevat tiiki Kase krundil suurendatakse ja rajatakse nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht (Vt. Lisa nr 1). Vee hulk veekogus peab tagama igal aastaajal tulekustutuseks vajaliku vooluhulga kättesaadavuse. Antud piirkonna ehitistele on vajalik välistuletõrjeks 10 l/s 2 tunni vältel. Veevõtukohtast hooneteni on max 200 m mööda juurdepääsuteed.

Tuletõrje-veevõtukohta ja hoonete juurde tuleb tuletõrjeautode jaoks ette näha vähemalt 3,5 m laiused juurdesõiduteed, möödasõidukohad või manööverdusplatsid min. 12x12 m. Tupikteede pikkus ei tohi ületada 150 m. Olemasolev ja rajatav juurdepääsutee koos põlluteega moodustavad ringsõidu tuletõrjemasinatele.

10. Haljastus ja heakorrastus.

Krundid haljastatakse vastavalt krundiomanike soovile. Säilitada suured puud. Soovitav on rajada kõrghaljastust elamute ja riigimaantee vahelisele alale väljaspoole nähtavuskolnurki.

Piirete rajamisel kasutada looduslikke materjale ja antud piirkonnale sobivat kujundust.

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse vastavalt Ridala valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkiinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga.

11. Keskkonnatingimused.

Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi jääb planeeritav ala väljaspoole rohevõrgustikku ja väärtuslikku maastikku.

Kolme elamukrundi lisamine Mägari külasüdames ei ole Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg1 nimetatud ega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevus.

12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Hoonetesse on soovitatav paigaldada tuletõrje ja valvesignalisatsioon ning kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

13. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatakse katastriüksused ning kinnistud, seatakse vajalikud servituudid.

2. Arendaja organiseerib puurkaevu, veetrassi, elektriühenduste, juurdepääsuteede ja nõuetekohase tuletõrje-veevõtukohta projekteerimise ja rajamise.

3. Kruntide omanikud organiseerivad hoonete ja krundisiseste tehnovõrkude projekteerimise ja rajamise, kruntide heakorrastamise ja haljastamise.

Koostas: arh. Reet Aedviir