

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid

- 1) Kullamaa Vallavolikogu otsus 13.04.2012 nr. 9 detailplaneeringu algatamise kohta Kullamaa järv-puhkeala kinnistul nr.2673432 koos lisatud lähteseisukohtadega.
- 2) Kullamaa valla üldplaneering 23.11.2007 määrus nr.80 (väljavõte LISA 1)
- 3) Detailplaneeringu maa-ala digitaalne geodeetiline alus plaan M 1:2000 koos olemasolevate tehnovõrkudega (Geo-Laser OÜ).
- 4) Kullamaa tehisjärve ümbruse puhkeala ja terviseraja väljaarendamise eskiislahendus (Edenplant OÜ 2008)

2. Asukoht ja planeeringu eesmärk

Kullamaa järv-puhkeala asub Kullamaa külas, Kullamaa valla keskusest kirdes ca 1 km ja 2 km kaugusel Risti-Virtsu maanteest. Kinnistu pindala on 47,37 ha, millest veealune maa on ca 10 ha, koos järves asuva kolme saarega. Valdavalt on tegu maalilise loodusega piirkonnaga, asudes vahetult Marimetsa kaitsealal ja selle naabruses.

Detailplaneeringu eesmärgiks on turismi-, puhke ja elamukruntide rajamiseks vajalike toimingute ning maakorralduslike tööde läbiviimine koos maa sihtotstarvete muutmisega. Planeeringuga määratakse kruntide ehitusõigus, hoonestusalad, keskkonnakaitse meetmed, kruntide juurdepääsud ning tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelised asukohad.

Detailplaneeringuga muudetakse käsitletavas piirkonnas sihtotstarbeid.

3. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala andmed:

- Maaüksuse nimetus on Kullamaa järv-puhkeala
- katastritunnus 34202:001:0366
- kinnisturaamatu registriora nr 2673432
- omanik Kullamaa vald
- pindala 47,37 ha, veealune maa 8,95ha, muu maa 15,96 ha, metsamaa 31,13 ha, looduslik rohumaa 0,28 ha.
- sihtotstarve Üldkasutatav maa 100%

Maatüki keskel asub ca 10 ha järv, mis on tekkinud endisesse liivakarjääri, kus on varemalt asunud liivik ja lüitemännik, millest on väike osa säilinud tänapäevani. Valdavas osas on ümber järve metsamaa, kui välja arvata järve süvendamise tulemusena tekkinud ladustuselad. Praeguseks hetkeks on olemasolevad istumise- ning lõkkeplatsid, tualetid jne. hävinenud või amortiseerunud. Kohati on väga heades olukordades metsarajad, kus kohalikud inimesed armastavad jalutamas ja jooksmas käia. Talvel on paljud teed kasutuses suusaradadena. Käesoleval ajal on kinnistule olemas kolm juurdepääsuteed. Kaks autodega sõidetavat kruusakattega teed kirde ja loode pool ning üks jalgteed maatüki lõunapoolses nurgas.

Maatükile jääb ka NATURA 2000 võrgustikku kuuluv Marimetsa kaitseala, mille olulisteks osadeks on maatükil asuvad liivaluited ja nõmmemännikud, mis on pärit Antsülusjärve ajast ca 800 a e.m.a ja on üksikelementidena olnud kaitse all alates 22. aprillist 1964. Läänemere vanade rannamoodustistena on Kullamaa Liivamäed kantud ka Eesti ürglooduse raamatusse. Alates 1997. aastast liideti Liivamäed

Marimetsa looduskaitsealaga, mis kuulub ühtlasi ka NATURA 2000 võrgustikku. Looduskaitseala valitsejaks on Läänemaa Keskkonnaamet.

Maatükil on olemas ilus süvendatud järveosa, heas korras kruuskattega juurdepääsuteed ning ajaloolised metsarajad, mis on hooldatud ja mida kasutatakse sportimiseks. Maatükil puuduvad igasugused muud kommunikatsioonid (elekter, side, vesi, kanalisatsioon).

4. Ajalooline ülevaade

Planeeritav ala on olnud hoonestamata ja seisnud kena loodusega maatükina sajandeid, kuni 1960. aastani, mil hakati haruldasi liivaluiteid ehitusliivaks kasutama. Selle tulemusena on nüüdseks tekkinud ca 10 ha suurune tehisjärv. Käesolevaks ajaks on järve ümbrus kujunenud lähipiirkonna sportimise ja vabaaja veetmise meeliskohaks.

5. Planeerimislahendus

Detailplaneeringuga on eraldatud Kullamaa järv-puhkeala kinnistust 6 pereelamute tarvis moodustuvat kinnistut, kaks tee ja tänavamaad, üks turismi ja väljasõidu koha maa, üks spordirajatiste maa ja kaks parkmetsakrundi maa kasutamise otstarbeka katastriüksust.

Kruntide hoonestusalade ja ehitusõiguse kohta saab täpsema ülevaate järgnevast tabelist:

Planeeritud kruntide ehitusõigus

| Pos . Nr. | Aadress ja Piirangud | Planeeri tud krundi suurus m ² | Hoones tus ala suurus | Hoones- tusala täisehitu- se m ² | Korruse- lisus max | Hoonete arv hoones- tusala | Maa kasutamise sihtotstarve vastavalt planeeringule | Katastri sihtotstarbed |
|--------------|-------------------------|---|-----------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------|
| 1 | Järve tee 3 | 5940 | 1270 | 300 | 2 | 2 | 100% EP Pereelamute maa | Elamumaa |
| 2 | Järve tee 1 | 7160 | 1420 | 300 | 2 | 2 | 100% EP Pereelamute maa | Elamumaa |
| 3 | Järve tee 8 | 5980 | 918 | 300 | 2 | 2 | 100% EP Pereelamute maa | Elamumaa |
| 4 | Järve tee 6 | 7650 | 960 | 300 | 2 | 2 | 100% EP Pereelamute maa | Elamumaa |
| 5 | Järve tee 4 | 6515 | 900 | 300 | 2 | 2 | 100% EP Pereelamute maa | Elamumaa |

| Pos Nr. | Aadress ja Piirangud | Planeeri tud krundi suurus m ² | Hoones tus ala suurus | Hoones- tusala täisehitu- se m ² | Korruse- lisus max | Hoonete arv hoones- tusala | Maa kasutamise sihtotstarve vastavalt planeeringule | Katastri sihtotstarbed |
|------------|----------------------------------|---|-----------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|---|--|
| 6 | Järve tee 2 | 5480 | 1090 | 300 | 2 | 2 | 100% EP Pereelamute maa | Elamumaa |
| 7 | Järve tee | 6136 | - | - | - | - | 100% LT Tee ja Tänavaa maa | Transpordi- maa |
| 8 | Kullamaa järv- puhkeala luite | 43600 | - | - | - | - | 100% HM Parkmetsa maa | Sotsiaalmaa (Üldkasutatav maa) |
| 9 | Järve Puhkeala | 6850 | 3460 | 400 | 2 | 20 | 100% PT Turismi ja väljasõidu- kohtade maa | Sotsiaalmaa (Ühiskondlike hoonete maa) |
| 10 | Liivamäed-Silgi tee | 5060 | - | - | - | - | 100% LT Tee ja Tänavaa maa | Transpodi- maa |
| 11 | Kullamaa järv- puhkeala | 351093 | - | - | - | - | 100% HM Parkmetsa maa | Sotsiaalmaa (Üldkasutatav maa) |
| 12 | Järve Spordiala | 29280 | 6850 | 600 | 2 | 8 | 100% PS Spordirajatis- te maa | Sotsiaalmaa (Ühiskondlike hoonete maa) |
| 13 | Järve krunt | 11497 | - | - | - | - | 100% HM Parkmetsa maa | Sotsiaalmaa (Üldkasutatav maa) |

Planeerimislahendus:

Kullamaa järv-puhkeala detailplaneering näeb ette kasutada seda ala puhke otstarbeliselt. Järve kaldale on planeeritud kaks suplusranna ala ja järves asuvatele kolmele saarele kolm privaatsemat rannaala.

Hoonestus planeeritud kolme eraldiseisvasse gruppi. Järve põhja küljes on ette nähtud võimalus rajada supelranna teenindamiseks vajalikud hooned ja selle kõrvale telkimis- ning kämpinguala. Lõuna poole jääv ala on atraktiivsem piirkond, kuhu on võimalik rajada supelranna teenindamiseks vajalikud hooned ning spordirajatised. Järve spordiala maa-ala juurde kuulub ka ala, kuhu on võimalik ehitada vajaminevaid väikeehitisi nagu katusealused, laululava jne. Mõlema avalikult kasutatava hoonestusala ja suplusrandade tarvis on ettenähtud rajada tualetid ja prügi kogumise kohad. Kolmanda hoonestusala moodustab kõige Kullamaa küla poolne osa, kuhu on planeeritud kuus elamumaa krunti, mis eraldatakse katastriüksuse jagamise tulemusena Kullamaa järv-puhkeala katastriüksusest. Lisaks veel üks transpordimaa otstarbega tänavamaa nimetusega Järve tee.

Planeering näeb ette supelranna alad katta ilusa mereliivaga, mis tooks esile selle ala algupärased liivaluited ja tõstaks ka puhkeala atraktiivsust.

Teede poolest näeb detailplaneering ette tolmuva kattega sõiduteed ja parkimiskohti ca 80le autole. Suurt tähelepanu on pööratud olemasolevate kaunite metsaradade kasutamise võimaluste avardamisele. Sellega seoses on esimesena Kullamaa küla poolsesse osasse on ettenähtud 6 m laiune, 1,25 km pikkune valgustatud rada suusatamiseks ning tervisespordiks, millele oleks võimalik rajada ka asfaltkattega rolleri-rulluisurada. Lisaks sellele on ka 3,7 km pikkune terviserada, kus on võimalik suusatada, jalgrattaga sõita, jalutada, tervisejooksu teha jne.

Detailplaneeringu ala keskosas, järve idapoolsesse kaldasse on määratud võimaliku seikluspargi rajamise asukoht. Selles piirkonnas on ilusaid suuri puid ja järv on piisavalt sügav vettehüpete torni-liumäe rajamiseks ning üle järve on 390 m pikkune vaba veeala, mis on sobiv weik-boardingu raja ehitamiseks. Käsitletava piirkonna lähedusse, suplusranna maa-alale on planeeritud rajada laste mänguväljak, kasutamiseks mudilastest kuni koolilasteni. Vajadusel võib rannaaladele rajada ka ajutise vetelpäästetorni. Rannaalade teenindamiseks ettenähtud hoonetesse on perspektiivikas luua ka pesemisvõimalused.

Asfaltkattega parkimisplatsidel on võimalik korraldada tänavakorvpalli ja muid huvitavaid üritusi.

Tehisjärvele on planeeritud kaks paadisilda, millest üks ühendaks saarel asuvat suplusranda ja teine asuks põhjapoolse suplusranna ääres. Paatide laenutamisega võimaldatakse ka pääs teisele kahele suplusranna saarele.

NATURA 2000 võrgustikku kuuluvale Marimetsa kaitsealale on planeeringuga ettenähtud rajada 25 m kõrgune vaatetorn. Kaitseala läbib ka puhkealale tulev kõvakattega tee, mis eraldatakse omaette katastriüksuseks ja otstarbekas oleks teemaa kaitsealusest metsast eraldada kuni 1m kõrguse puitaiaga.

Lemmikloomadele on ettenähtud tehisjärve alamjooksu kraavile rajada ujutamise ja pesemise koht. Selle rajamiseks tuleb veetase paisutada kuni 1,5 m sügavuseks. Olemasolevad kraavikaldad on piisavalt kõrged, seega see ala lisasüvendamist ei vaja.

Planeerimise juhtotstarbed on kirjeldatud detailplaanil ja katastri sihtotstarbed määratakse vastavalt seadusele `` Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord `` .

Pos 13 krunt on ettenähtud Parkmetsa maaks katastri sihtotstarbega Üldkasutatav maa. Peale planeeringu kehtestamist tuleb krunt taotleda munitsipaalomandisse.

6. Arhitektuurinõuded planeeritavatele ehitistele

Planeeritavale alale on ette nähtud püstitada loodislähedastest materjalidest ehitised. Peamiseks ehitismaterjaliks peaks olema puit, millest tulenevalt peaksid olema rajatavad majad puitkarkassil või palkmajad. Selline ehitismaterjali käsitlemine tagaks piirkonnale loodislähedase ümberkäimise ja olemasoleva looduse maksimaalselt hea eksponeerimise. Hoonestusalaga kruntidele on lubatud püstitada ehitisi.

Hoone viilu kõrgused ja hoonete korruselisus on antud täpsemalt detailplaneeringu joonisel. Kinnistute täpsemad ehitusõigused - lubatud ehitiste arv krundil, ehitiste lubatud suurim kõrgus ning ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - on toodud detailplaneeringu joonisel tabelites ja punktis 5.

Kullamaa järv-puhkeala luite krunt:

See krunt jääb NATURA 2000 alale, kuid planeeringu alal olevatest kohtadest oleks see ideaalseim koht vaatlustorni püstitamiseks, sest geograafiliselt on tegu kõrgeima loodusliku kohaga ja siit oleks maaliline vaade nii Marimetsa rabale kui ka puhkealale. Vaatlustorni püstitamisel ja projekteerimisel tuleb teha tihedat koostööd Kaitseala valitsejaga, et selle rajamine ei kahjustaks loodust ning taimekooslust.

Kullamaa järv-puhkeala krunt:

Sellel krundil hoonete ehitamise õigused puuduvad. See krunt on kasutatav looduse nautimise ja tervisejooksuradadel viibimisega. Krundile jääb Kullamaa tehisjärv ja selles asuvad kolm saart koos avalikuks kasutamiseks ettenähtud suplusaladega.

Järve tee äärsed elamukrundid:

Planeeritavad pereelamute krundid Järve teel peavad olema kavandatud võimalikult palju loodust säästvalt ja looduslähedastest materjalidest. Väljastpoolt hoonestusala ei või elujõus puid eemaldada, v.a. haiged ja ohtlikud puud. Elamutele tuleb rajada viilkatused, mille kaldenurk on 25-45 kraadi. Hoonete asetus peab järgima detailplaneeringu joonisel ehituseks ettenähtud piire, sest nii tagatakse kindlasti hoonete minimaalne vahekaugus. Hoonestusala suurused on kõigil planeeritud kinnistutel näidatud punktis 5 olevas tabelis, mille sisse peab ära mahutama nii elamu kui ka kõrvalhoone.

Detailplaneeringu alasse ehitatavad elamud peab projekteerima diplomeeritud arhitekt, arvestades sobivust ümbruskonna maastikupilti.

Kõikide elamute ja kõrvalhoonete arhitektuursed lahendused tuleb enne projekteerimist eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada Kullamaa vallavalitsuse ehitusspetsialistiga.

7. Ehitistevahelised kujud ja keelualad

Ehitistevahelised kujud ja keelualad tulenevad eelkõige tuleohutusnõuetest (Siseministri 8.september 2000.a. määrus nr.55 „Tuleohutuse üldnõuded“).

Kuja on ehitiste lubatud väikseim vahekaugus. Kanalisatsiooniehitiste kujud vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a. määrusele nr 171 (RT I 2001, 47, 261)

Käesoleva planeeringu ülesandeks on paigutada hooned maksimaalselt hajusalt, et tagada hoonestuse ümber privaatsus. Vastavalt seadusele on Kullamaa tehisjärvel:

- piiranguvööndi laiuseks 50m, kus on keelatud reovete laotamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas ja mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks ettenähtud teid.
- Ehituskeeluvööndi laiuseks 50 m

Ehituskeeld ei laiene kalda kindlustusrajatistele, supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele, piirdeaedadele.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaaladele veekaitsevöönd, mis on Kullamaa tehisjärvel 10 m.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Kallasraja laius on 4m, mida mööda võib takistamatult ja vabalt veekogu ääres liikuda.

Tuleohutusnõuded on toodud käesoleva seletuskirja 12 punktis.

Planeeritavate kommunikatsioonide piiranguid (servituudid, kaitsevööndid, ehituskeelualad) on käsitletud käesoleva seletuskirja järgnevas osas.

TEESEADUS

Kui Järve tee ja Liivamäed-Silgi teelõik võetakse Kullamaa valla teederegistrisse, rakendub teele kaitsevöönd, mille mõjudest saab ülevaate ``Teeseadusest`` mis on vastu võetud 17. veebruaril 1999. a. Käesolevas planeeringus on teekaitse vööndi ulatust 20 m. juhul kui tee antakse valla omandusse.

Paragrahv 13. Tee kaitsevöönd

(1) Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

(3) Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

Kehtestab Majandus ja kommunikatsiooniministri määrus nr.19 2007 a (RTL 2007, 27, 482) Määrus kehtestatakse «Elektriohutuseseaduse» (RT I 2007, 12, 64) § 12 lõike 7 alusel.

§ 2. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

(1) Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge: 1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;

(3) Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääs elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, ülejutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid. Elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma on üle 4,5 m. Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löök-mehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teiseldata raskusi. Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud elektriliinide valdaja loal. Aedades ei tohi viljapuude kõrgus ületada 4 m. Vee ja kanalisatsiooni trassi kaitsevööndi ulatus on 1 m kaabli teljest vasakule ja paremale.

8. Keskkonnakaitse, heakord

Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast.

Vallaelanik osaleb ühise keskkonna loomises ka ise- austades naabreid ja hoolitsedes enda ümbruse ja selle heakorra eest.

Kinnistu valdajal lasub kohustus tagada tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu vastavalt vallavalitsuse poolt vastu võetud Jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmeveo osas tuleb sõlmida leping antud teenust pakkuva firmaga enne kasutusloa taotlemist. Et prügi kokku kogumine oleks keskkonnale kõige ohutum, tuleks tagada võimalus prügi sorteerida.

Planeeritaval alal asub Kullamaa tehisjärv, mis on ca 9 ha suurune veekogu ning mille keskmine sügavus on ca 2,5-3,5 m. Detailplaneeringu alale ulatub ca 6 ha ulatuses ka Marimetsa looduskaitseala, mis on NATURA 2000 võrgustiku koosseisus. Kinnistu põhjaosas on ka 0,3 ha ulatuses III kategooria kaitsealune liik (neiuvaip, soo). Detailplaneering on jätnud kaitseala valdavas osas planeerimata, kuid sinna alasse on planeeritud rajada väikese mõõduline 25 m kõrgune vaatetorn, mille asukoha määramisel sai määravaks selle ala kõrgus merepinnast ja maaliliste vaadete nägemise võimalus Marimetsa kaitsealale. Kaitsealal on planeeritud kasutada ka olemasolevaid, suhteliselt heas korras metsaradasid liikumisvõimaluste avardamiseks.

Kruntide haljastus lahendatakse peale ehitiste valmimist, eelduseks on, et säilitatakse maksimaalselt palju olemasolevat keskkonda. Selleks on kruntide ehitusalad planeeritud hajusalt, et loodus saaks minimaalselt kahjustada. Väljastpoolt hoonestusalasid ei ole lubatud maha võtta elujõus puid. Kuna planeeringuala jääb väärtuslikule maa-alale, ei tohiks maapinna reljeefi antud piirkonnas muuta, et oleks tagatud looduse maksimaalne säilimine. Kõrghaljastusega tuleb säilitada maksimaalselt algupärast loodust. Vajadusel tuleb maha võtta haiged ja vanad puud.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele puudub.

Kõigil juhtudel, mis puudutavad Marimetsa kaitseala piires või vahetus läheduses tegutsemist, tuleb asjade planeerimisel teha kindlasti koostööd kaitseala valitsejaga.

9. Liikluskorraldus, teed ja platsid

Planeeritavatele kinnistutele on juurdepääsuteeks mõeldud kirde suunast tulev korraliku kruusakattega 4 m laiune tee. Seda mööda territooriumile sõites, saab liikuda puhkeala territooriumil kõigil liiklemiseks ette nähtud teedel. Kinnistu piires on planeeritud valdavalt tolmuvaaba kattega teed. Järve piirkonda jäävad ka kaks parkimise ala- üks ca 60 ja teine ca 10 parkimiskohaga, mis peavad tagama autode parkimise selleks ettenähtud kohtades. 60 kohalisele parkla väljaehitamisel koos rannaala teenindava hoonega peab kindlasti rajama ka nn. turismiautodele mõeldud peatumiskoha, kus saab autost eemaldada fekaale ja täita veepaagid ning on võimalik kasutada ka elektrit.

Krundi põhja osa läbib Liivamäed-Silgi tee, mis on valdavas osas kasutusel metsamajanduslikul eesmärgil, mis viib Liivi-Kaasiku maanteele.

Planeeringuala kagupoolsema nurgani tuleb valla tee, millelt on planeeritud 4 m laiune tee 6 elamumaa krundini, kus on teekoridori laiuks 8 m. Teemaa lõpus on ettenähtud rajada 12 m laiune autode ringipööramise koht. Teemaa sisse jäävad perspektiivsed elektrivarustuse-, vee- ja kanalisatsioonitrassid. Metsaradade külastajatele, kes saavad Kullamaa asula poolt, on ette nähtud ka 10- kohaline autoparkla. Tee kavandamisel tuleb projekt koostada kindlasti vastavalt „Tee projekteerimise normidele”. Kõigile kruntidele vajalik parkimine peab toimuma omal krundil. Masinate parkimine teele on keelatud.

10. Tehnovõrgud

Elektritoide rajatakse kolmest eri suundades asuvatest el. alajaamadest vastavalt teh. tingimustele. Kõigile kolmele suunale koostatakse erinev tööde- teostamise projekt. Elektritoite kruntideni võib rajada maakaabli või õhuliini kaudu, kuid detailplaneeringu alal peaks olema kasutatud maakaablit, et ei tekiks loodusesse nn. võõrkehasid, liinipostide näol. Esialgsete arvestuste kohaselt on võimalik hoonestusaladele saada vool madalpinge voolukaabli pikendamisel, st. et ei pea kõrgepinge liine rajama. Pärast hoonete mahtude täpsemat arvutamist vaadatakse üle liinide olukord, määratakse täpsed töödemaad ja väljastatakse nõuded liinide rajamiseks võrguettevõtte poolt.

Veevarustus on planeeritud iga hoonestusala kohta eraldi rajatavast puurkaevust. Elamukruntidel jääb puurkaev krundi piiresse ja on isikliku kasutamise otstarbega. Perspektiivis on mõttekas ühendada tehisjärvest lõunasse jäävad ehitusalad ja rajatavad elamukrundid Kullamaa tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga.

Järve kallaste äärde on ettenähtud valgustatud jalgsi käimise ala. Rajatava rulluisu tee äärde on samuti ettenähtud tänavavalgustus. Parklate ja hoonete ehitusprojektide käigus lahendatakse konkreetsete objektide välisvalgustus eraldi, projekti koostamise käigus.

Kõigile hoonestusaladele on kanalisatsiooni lahenduseks kinnine kogumiskaev, millest veetakse olmevesi lähimasse purgimissõlme. Rajatavad tualettide kogumisnõud peavad olema kinnised ja võib kasutada ka nn. bakterit. Kogumiskaevu asukoha looduses täpsustab arhitekt koos hoone projektiga. Vastavalt võimalustele on Kullamaa asula piires kohustus liituda tsentraalse kanalisatsiooni ja veetorustikuga.

11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Soovitav on elanikel teha koostööd „Naabrivalve” organiseerimisega või välja ehitada valvesignalisatsiooni süsteem. Vajalik on kirde suunalt krundile tuleva tee vasaku ääre lähedale rajada teed-kaitsealast eraldav ning edasi järve-rannaalast eraldav kuni 1 m kõrgune piire, mis on tehtud looduslikest materjalidest. Järve lõunakallas võiks olla autovabam ja selleks on ettenähtud rajada järve ida ja lääne servadesse tõkkepuud. Elamumaa kruntide piiridele võib ehitada kuni 1,5 m kõrgune looduslikest materjalidest aed, v.a. tänavapoolsele küljele, kuhu on soovitatav ehitada aed 1 m krundi piirist sissepoole.

12. Tuleohutusnõuded

Planeeritud kinnistule ehitatavate hoonete täpsed tulepüsivusklassid määratakse krundi ehitusprojektis eraldi. Rajatavate ehitusalalade minimaalne vahekaugus on 25m, mis tagab hoonete privaatsuse ja turvalisuse. Planeeritud kinnistule tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on kinnistuni olemas korralikud teed. Detailplaneeringu territooriumil on ettenähtud kõigi tuletõrje veevõtu kohtadeni kõvakattega ja minimaalselt 4 m laiused teed.

Tehisjärve põhja- ja lõunakaldal tuleb välja ehitada tuletõrje veevõtmise koht vastavalt nõuetele (põhimõtteline lahendus LISA 2). Elamukruntide piirkonda peab

rajama tuletõrje vee mahuti minimaalse suurusega 50 m³. Mahuti asukoht on näidatud DP joonisel, parkla kõrval asuval maa-alal.

Tuleohutuse osas tuleb täita Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a. määrust nr 315 ``Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded``.

Vastavalt EVS 812-6: 2005 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustusest tulenevatele nõuetele peab olema rajatud tuletõrje veevõtukoht, enne hoonete kasutamisele võtmist.

13. Üldplaneeringut muutvad lahendused

Kullamaa järv-puhkeala detailplaneeringuga muudetakse Kullamaa valla üldplaneeringut. Peamiseks muutuseks on katastriüksuste kasutamise otstarvete muutmine (vastavalt punktis 5 lahendusele).

Valla üldplaneeringuga on määratud maa-ala Üldkasutatavaks maaks. Käsitleva detailplaneeringuga moodustatakse sellele territooriumile 13 uut katastriüksust , millest 6 on pereelamute maad - sihtotstarbega Elamumaa, 2 teede ja tänavatemaad - sihtotstarbega Transpordimaa, 3 parkmetsa maad - sihtotstarbega Sotsiaalmaa (Üldkasutatav maa), 1 turismi ja väljasõidukohtade maa - sihtotstarbega Sotsiaalmaa (Ühiskondlike hoonete maa) ja 1 spordirajatiste maa - sihtotstarbega Sotsiaalmaa (Ühiskondlike hoonete maa).

14. Planeeringu rakendamise võimalused ja ajakava

Kruntideks jagamine – Peale planeeringu kehtestamist on kavas krundid mõõdistada vastavalt planeeringule.

Teed – Peale planeeringu kehtestamist alustatakse juurdepääsuteede korrastamisega

Kruntide võõrandamine- peale taristu väljaehitamist seatakse kruntidele kõik vajalikud servituudid.

Ehitustegevuse prognoositav lõpp- projekti lõpp on planeeritud 10 aastat peale planeeringu kehtestamist.

Koostas: Janek Loorens