

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Noarootsi Vallavalitsuse korraldus 11. juuli 2006 nr 182 ja 26. sept. 2006 nr 246 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteseisukohad koos graafiliste lisadega.
- 3) Maa-alade geodeetilised alusplaanid M 1:500 ja M 1:1000.
- 4) Noarootsi valla üldplaneering.
- 5) Noarootsi valla miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahendus.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Läänemaal Noarootsi vallas Hara/Harga külas ja hõlmab kahte kõrvuti asetsevat maaüksust: Aasa katastriüksust nr. 52001:003:0054 ja Vainu katastriüksust nr. 52001:003:0790.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuste jagamine kruntideks, kruntide sihtotstarvete, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonilahenduste määramine.

3. Olemasolev olukord.

Aasa kinnistu pindalaga 18616 m² kuulub Ira Sadoninile. Kinnistu registriosa nr. 1891832/18918, katastriüksuse nr. 52001:003:0054. Maakasutuse praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Vainu kinnistu pindalaga 7,5 ha kuulub Malle Neimanile ja Ira Sadoninile. Kinnistu registriosa nr. 489932/4899, katastriüksuse nr. 52001:003:0790. Maakasutuse praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeritav maa-ala piirneb ida poolt Davidsi katastriüksustega nr. 52001:003:0571 (Eak) ja Ullase katastriüksustega nr. 52001:003:0071 (M), lõuna poolt Keskküla katastriüksustega nr. 52001:003:0051 (M), Mikase katastriüksustega nr. 52001:003:0761 (Eak), Vilika katastriüksustega nr. 52001:003:0850 (Eak) ja Jalaka katastriüksustega nr. 52001:003:0661 (M), lääne poolt Järve I katastriüksustega nr. 52001:003:0150 (M) ning põhja poolt Uuetoa katastriüksustega nr. 52001:003:0790 (M), Kristjani katastriüksustega nr. 52001:003:0720 (Eak) ja Beralsi katastriüksustega nr. 52001:003:1101 (M)

Planeeritavat ala läbib põhja-lõuna suunaliselt Hara tee nr. 5200022. See on vallatee, mille teenindusmaa laiuseks on 6 m ja kaitsevöönd on 20 m tee teljest. Tee kulgeb mööda põhja-lõuna suunalist kõrgemat seljandikku. Hoonestus paikneb tee ääres (ajalooline ahelküla). Säilinud on avatud maastik kahe tee vahelisel alal.

Vainu kinnistu kaguosa (foto 5 ja 6) ja Aasa kinnistu kaguserva (foto 1) läbib Hara külaosasid ühendav 6 m laiuse teenindusmaaga tee. Eratee avalikuks kasutamiseks on sõlmitud tee omanike ja Noarootsi Vallavalitsuse vahel vastavasisulised lepingud aprillis 2007

Planeeritavat ala läbib ida-lääne suunaliselt elektri 10kV õhuliin, mille kaitsevöönd on 10+10 m (foto 1, 2 ja 13). Hetkel on liin pingestamata, perspektiivselt kasutusele võetav praegusel asukohal. Hara alajaam jääb planeeringuala idapiirist ca 60 m kaugusele.

Aasa kinnistu on looduslik rohumaa, mille lõuna ja loodeosas on näha vanad karjäärid (foto 2). Vainu kinnistul Hara tee ääres on vanad praegu kasutusest taluhooned: elumaja-ait-rehetuba, laut-kuur-kuur, saun (foto 7 ja 9). Hoonete juures ja teede ääres on vanu puid ja põõsaid. Suurem osa maast on looduslik rohumaa üksikute kadakatega. Teede ääres on atraktiivsed kiviaiad suurte kadakatega (foto 6, 10, 11 ja 13). Vainu läänepoolse osa põhjapiiri ääres on vana tuuliku asukoht (foto 14). Kinnistu lääneservas on mets (foto 15).

Reljeef on üldjoontes tasane, maapinna langus on nii ida kui ka lääne suunas. Kõrgemad kohad on seljandikul Aasa loodeosas ja Vainu taluhoonete juures. Maapinna kõrgusmärgid on planeeritava ala idanurgas +4,8 m ja lääneservas metsas ca +2,0 kõrgemad osad ulatuvad üle +6,0 m. Planeeritava ala ulatus idapiirist läänepiirini kuni 700 m.

Valla üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala osaliselt miljööväärtuslikul hoonestusalal. Koostatavas miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringus on teemaplaneeringu maa-ala laiendatud lääneküljest kuni metsani, st. Vainu kinnistu läänepiirini.

Lähim tuletõrje-veevõtukoht asub Hara sadamas planeeritavast alast 0,65-1 km kaugusel.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2007. a. aprilli seisuga.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Planeeritav tegevus vastab kehtivale Noarootsi valla üldplaneeringule ja arvestab koostatava miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu ettepanekuid. Planeeringulahendus on kompromiss lähteseisukohtades esitatud nõuete ja teemaplaneeringu ettepanekute vahel.

4.2 Kruntimine ja planeeringulahendus.

Aasa kinnistu on jagatud kaheks elamukrundiks suurusega ca 0,9 ha.

Vainu kinnistule on moodustatud neli elamukrunti suurusega 0,63 kuni 1,27 ha.

Hoonestusalad on planeeritud teede äärde. Hilde krundile on planeeritud rajada tiik, mille juurde ehitatakse aastaringselt kasutatav tuletõrje-veevõtukoht. Kuna krundid on piisavalt suured, siis ühist veevõrku ja ühiskanalisisatsiooni ei planeerita.

Vainu kinnistu lääne-edela osa on planeeritud jätta maatulundusmaaks, lage ala põlluks või karjamaaks ja mets eraldi katastriüksustena.

Planeeringulahenduses on arvestatud olemasolevate teede ajalooliste asukohtadega

Hara tee nr. 5200022 Vainu teelõigule moodustatakse eraldi 6 m laiune transpordimaa krunt. Hara külaosasid omavahel ida-lääne suunaliselt ühendav tee on planeeritud avaliku kasutusega erateeks. Hara teest lääne poole jäävad juurdepääsuteed on planeeritud ainult juurdepääsuks kruntidele.

Kruntide andmed vt. ühine tabel ehitusõigusega.

4.3 Ehitusõigus.

Hoonete suurim lubatud arv elamukrundil, st. 1 põhihoone + kõrvalhooned.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 300 m², (ei ületa ÜP-s nõutud max täisehitusprotsenti 10 %).

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8,5 m.

Pos. nr.	Nimetus	Planeeri- tav suurus	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud		
				arv krundil	ehitusaalne pind	kõrgus maapinnast
1.	Locke	9286 m ²	E (elamumaa)	6 tk	300 m ²	8,5 m
2.	Linde	9330 m ²	E (elamumaa)	6 tk	300 m ²	8,5 m
3.	Hilde	6300 m ²	95%E, 5%L	6 tk	300 m ²	8,5 m
4.	Vainu	12240 m ²	95%E, 5%L	6 tk	300 m ²	8,5 m
5.	Kiviaia	12190 m ²	E (elamumaa)	6 tk	300 m ²	8,5 m
6.	Tuuliku	12680 m ²	E (elamumaa)	6 tk	300 m ²	8,5 m
7.	Lageda	19220 m ²	M (maatulundusmaa)	-	-	-
8.	Vainumetsa	12500 m ²	M (maatulundusmaa)	-	-	-
9.	Vainu teelõik	560 m ²	L (transpordimaa)	-	-	-
Kokku:		1,86 + 7,5 = 9,36 ha				

4.4 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Krundid hoonestatakse väikeste traditsioonilises laadis elamute ja kõrvalhoonetega. Kruntidele on lubatud püstitada erinevatele kasutusotstarvetele erinevad hooned. Hoonete põhiplaan riskülikukujuline, põhihoone tuulekojaga.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud. Hooned paigutada krundi teepoolsetele aladele säilitades võimalikult palju looduslikku keskkonda.

Säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja kadakaid, samuti olemasolevaid atraktiivseid kiviaedu.

Rajatavate hoonete lubatud korruselisus on põhihoonel 1,5 korrust, s.t. ühekorruseline + katusekorrus (vintskappidega) ja kõrvalhoonetel 1 korrus.

Põhihoone ehitusalune pind max 120 m², kõrvalhoonetel vähem, kokku mitte rohkem kui 300 m².

Viilkatustega hooned, soovitatav katusekalle 35-45°. Kattematerjaliks sobib puit, roog, kivi, plekk. Ei ole lubatud erksates värvitoonides läikivad plekkatused.

Välisviimistluses kasutada võimalikult looduslikke materjale: puhast puitu ja naturaalsed kivi. Kasutada tagasihoidlikke pastelseid värvitoone. Aknad ruutudega, lubatud ka puitimitatsioon.

Vainu hoonete remontimisel ja hooldamisel säilitada vanade hoonete ehitusalune pind, säilitada võimalikult palju vanu arhitektuurseid elemente. Lubatud on ainult puitaknad.

Taastada pukktuulik Tuuliku krundile jäävale vanale asukohale. Ajaloolise tuuliku joonised saab vallast.

Hoonete projektid kooskõlastada eskiisi staadiumis Noarootsi Vallavalitsusega.

5. Liikluskorraldus.

Planeeringuala läbib põhja-lõuna suunaliselt Hara tee nr. 5200022. See on kruusakattega vallatee, mille teenindusmaa on 6 m laiune. Tee kaitsevöönd on 20 m tee teljest. 560 m² suurusele teemaale moodustatakse eraldi krunt nimega Hara tee Vainu teelõik, mis hiljem vormistatakse valla omandisse.

Planeeritavat ala läbib ida-lääne suunaliselt Hara riigimaanteed ja Hara vallateed ühendav vana külatee. See tee on Noarootsi Vallavalitsuse poolt rekonstrueeritud ja kasutusele võetud Hara külaosasid ühendava avaliku teena. Ajalooliselt väljakujunenud teetrasse ei õgvendata. Eratee avalikuks kasutamiseks on sõlmitud tee omanike ja vallavalitsuse vahel lepingud. Põhijoonisele on kantud 6 m laiune servituut.

Juurdepääsud Locke, Linde ja Hilde kruntidele on planeeritud krundisisiselt avaliku kasutusega erateelt. Vainu ja Kiviaia krundile pääseb valla teelt (Hara teelt nr. 500022).

Tuuliku, Lageda ja Vainumetsa krundile pääseb üle naaberkruntide. Tee kasutamiseks seatakse Kiviaia, Tuuliku ja Uuetoa kruntidele 4 m laiused läbipääsuservituudid. Teeservituudilepingud juurdepääsuteede kasutamiseks tuleb sõlmida enne kruntide müüki.

Tuletõrje veevõtukohani pääseb mõlemalt poolt mööda avaliku kasutusega erateed. Rajatavad juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiused ja võimaldama tuletõrjeautode juurdepääsu.

Autode parkimine (2-3 kohta) toimub kruntidel.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivee saamiseks rajatakse igale elamukrundile puurkaev või salvkaev. Vainu krundil asuv olemasolev salvkaev puhastatakse. Vajadusel rajatakse uus kaev. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Prognoositav veevajadus ei ületa 5 m³ ööpäevas kaevu kohta.

Tuletõrjevee saamiseks rajatakse Hilde krundile tiik mahutavusega üle 500 m³

Kuna Hara küla asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, siis on otstarbekas reoveed juhtida kas lekkekindlatesse kogumismahutitesse või läbi bioloogilise töötusega omapuhastite ja immutada pinnasesse jälgides heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr 269). Omapuhasti kuja on 10 m.

Põhijoonisele on kantud kaevude, omapuhastite ja imbväljakute võimalikud asukohad. Konkreetne reoveekäitluse variant ja tehnorajatiste ning trasside täpsed asukohad määratakse projekteerimistööde käigus. Kinni tuleb pidada eelmainitud kitsendustest.

7. Elektrivarustus.

Elektrivarustuse tagab Fortum Elekter AS vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele. Lähim alajaam ida pool on Hara alajaam ja lõuna pool Admani alajaam.

Uued liitujad on otstarbekas jagada kahele kahe alajaama vahel. Locke, Linde ja Hilde kruntide elektriga varustamiseks pikendatakse madalpinge õhuliini piki avaliku tee serva Ullase krundi nurgast kuni Hilde krundini. Vainu, Kiviaia ja Tuuliku kruntide tarbeks rajatakse liin piki olemasolevat 10 kV õhuliini Vainu krundil asuvast madalpingepostist kuni Tuuliku krundini.

Põhijoonisele on kantud olemasolevad liinid ja planeeritavate liinide võimalikud asukohad.

Kaabelliinidele on vajalikud 1+1 m ja õhuliinidele 2+2 m kaitsekoridorid. 10 kV õhuliinile on vajalik 10+10 m kaitsekoridor. Kaitsekoridoride ulatuses tuleb sõlmida notariaalsed servituudid enne kruntide müüki.

8. Tuleohutuse abinõud.

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 naaberkinnistu hooneteni (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav (mitte vähem kui 3,5 m) juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Lähim olemasolev tuletõrje-veevõtukoht asub Hara sadamas ca 1 km kaugusel planeeritava ala kaugeimast hoonest.

Lisaks on planeeritud Hilde krundile rajada ca 500 m³ tiik koos aastaringselt kasutatava nõuetekohase tuletõrje-veevõtukohaga eratee ääres (Vt. Lisa nr. 1).

Veevõtukoht rajatakse avaliku kasutusega eratee äärde. Tee laius on 3,5 m, teeservituut 6 m.

Vee hulk veekogus peab tagama igal aastaajal tulekustutuseks vajaliku vooluhulga kättesaadavuse. Hajaasustusega piirkonna ehitistele on vajalik välistuletõrjeks 5 l/s 3 tunni vältel. Hilde krundile planeeritavast veevõtukohast hooneteni on max 400 m mööda juurdepääsuteed.

Tuletõrje-veevõtukoht peab olema enne hoonete ehituslubade väljastamist valmis ehitatud ja kasutusele võetud.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Säilitada võimalikult palju looduslikku keskkonda. Lisahaljastust võib rajada hoonestuse juurde. Renoveeritakse ja ehitatakse vajalikud pinnasekattega juurdepääsuteed.

Piirete rajamisel kasutada antud piirkonnale ajaloolistest tavadest lähtuvalt iseloomulikku kujundust ja materjale. Kiviaiad ja puitpiirded (horisontaalsed ja viltused ümarlattaiaid) Piirete soovitatav maksimaalne kõrgus on 1,2 m. Olemasolevad suurtest kividest hambulised kiviaiad säilitatada võimalikult olemasoleval kujul koos ilusate kadakatega. Lagunenud kiviaiad taastada, likvideerida lehtpuuvõsa.

Kruntide hoonestamata lagedaid osasid tuleb niita.

Olmejäätmed koguda sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Olmejäätmete äraveoks tuleb sõlmida jäätmevedajaga vastav leping, mille olemasolu on kohustuslik enne hoonetele kasutusloa taotlemist.

10. Keskkonnatingimused.

Planeerimisel ja keskkonnatingimuste määramisel on lähtutud Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, Noarootsi valla üldplaneeringust ja Noarootsi valla miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringust.

Planeeritavad kinnistud asuvad rahvusvahelise tähtsusega rohelise võrgustiku tugialal (Vormsi – Noarootsi poolsaar) Hara/Harga küla keskosas väärtuslikul hoonestusalal.

Planeeringualal puuduvad looduskaitse kitsendused. Samuti puuduvad muinsuskaitse objektid.

Piirkonna väärtusteks on: ajalooline ahelküla – hoonestusalad paiknevad enamuses kahe tee ääres, säilinud on kahe tee vahel avatud maastik ja vana hoonestust.

Maakasutus- ja maastikuhooldustingimused:

1. Säilitada vana ajalooline teedevõrk.
2. Piiretest on lubatud nii kiviaiad kui ka puitpiirded (horisontaalsed ja viltused ümarlatid). Säilitada olemasolevad vanad suurtest kividest kiviaiad võimalikult olemasoleval kujul.
3. Erinevatele kasutusotstarvetele võib rajada erinevad hooned. Max. hoonete hulk 6 tk.
4. Uued hoonestusalad paigutatakse olemasolevate teede äärde kusjuures hoonete tihedust, hoonestusalade vahekaugust ei piirata.
5. Küla keskel peab säilima hoonestuseta ala, mida tuleb hoida kasutuses (niitmine, karjatamine). Planeeritavatel kruntidel asuvad hoonestamata alad tuleb samuti hooldada.
6. Taastada külas vähemalt üks tuulik. Üks vana tuulik on asunud Vainu kinnistul.

Uute hoonete ehitustingimused:

1. Hoonete ehitusalune pind põhihoonel max 120 m², kõrvalhoonetel vähem.
2. Hoonete korruselisus põhihoonel 1,5 (vintskappidega), kõrvalhoonetel 1 korrus.
3. Hoonete põhiplaani riskülikukujuline, põhihoone tuulekojaga.
4. Ehitus- ja viimistlusmaterjalid – looduslikud materjalid (puit, kivi), viimistluses tagasihoidlikud pastelsed toonid.
5. Ruutudega aknad, lubatud ka puitimitatsioon.
6. Katus – puit, roog, kivi, plekk. Ei ole lubatud erksate värvitoonidega ja läikivad plekk-katused.
7. Kommunikatsioonid – kanalisatsioon (nii mahuti kui ka eelpuhastiga imbväljak).

Tingimused vanade hoonete remontimisel ja hooldamisel:

1. Säilitada vana hoone ehitusalune pind.
2. Säilitada võimalikult palju vanu arhitektuurseid elemente.
3. Lubatud on ainult puitaknad.
4. Katusematerjalina on lubatud puit (laast, kimmel, laud), kivi, roog, plekk. Ei ole lubatud erksate värvitoonidega ja läikivad plekk-katused.

Elamute rajamine 6-le krundile suurusega 0,63-1,26 ei ole Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhitmissüsteemi seaduse §6 lg1 nimetatud ega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevus.

11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

12. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste ja kinnistute moodustamisel ning kitsenduslepingute sõlmimisel.

2. Vallavalitsus organiseerib avalikult kasutatava eratee renoveerimise.

3. Krundiomanikud rajavad ühiste jõududega tiigi ja aastaringselt kasutatava tuletõrje-veevõtu-koha Hilde krundile.

4. Vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele Fortum Elekter AS-iga rajatakse kruntidele elektriühendused.

5. Krundiomanikud rekonstrueerivad või rajavad juurdepääsuteed, hooned ja tehnovõrgud.