

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on AÜ Karuste tellimus, planeerimisseadus ja teised seadusaktid. Detailplaneerimise eesmärk on määrata AÜ Karuste kruntide piirid, ehitusõigus ja vajalikud piirangud ning lahendada kruntide juurdepääsuteed ja tehnovõrkudega varustamine.

2. Olemasolev olukord.

Planeeritav AÜ Karuste territoorium asub Kernu vallas Kaasiku alevikus. Planeeritava ala suurus on 2,027 ha. Maakasutuse senine otstarve on elamumaa. Praegune AÜ Karuste on üks paljudest aianduskooperatiividest, mis on loodud 1970. a RPI Eesti Maaehitusprojekti koostatud Laitse puhkeala planeerimise projekti alusel. AÜ Karuste territooriumist loodes asub aleviku kohaliku tähtsusega avaliku kasutusega tee, edelas kinnistu Kadastiku 1, mujal AÜ Karuste ning Puhkemetsa ja Nurme kinnistute vaheline kuni 14m laiune seni riigi omandis olev maa. AÜ Karuste territoorium on kasutusel aianduskruntidena.

1976. a on koostatud RPI Eesti Maaehitusprojekti AK Karuste genplaani ja hoonestuse sidumisplaan töö nr 4669/2. Selle projektiga on planeeritud 20 aianduskrunti, määratud aiamaade tüüpprojektid ja antud välja ehitusluba. Juurdepääs AK Karuste territooriumile oli planeeritud avaliku kasutuse teedelt väljaspool AK Karuste territooriumi (vt seletuskirja lisa nr 2 sidumisjoonis). Tänapäeval ei ole kirdepoolset juurdepääsu teed välja ehitatud. Seni juurdepääsuna kasutatud metsatee asub praegu Puhkemetsa kinnistul ja osaliselt riigimaal. AK Karuste territooriumi-sisene juurdepääsutee kruntidele 10, 11, 3 ja 12 kuni 20 on rajatud 1976. a sidumisprojekti kohaselt ja funktsioneerib praeguse ajani.

Igale krundile on 1976. a genplaani alusel ehitatud aiamaa ja abihooneid või alustatud ehitamist vundamendiga. Kõikide kruntide hoonestus ei vasta 1976. a sidumisprojektile. On muutunud mõnede abihoonete asukohad ja tehtud juurdeehitusi, millel puudub projekti kinnitus. Mõnele krundile on ehitatud ajutisi rajatisi – vundamendita ehitatud klaasitud kasvulavasid.

1970. a Laitse puhkeala planeerimise projektis projekteeritud aianduskooperatiivide vee- ja kanalisatsiooni varustus on välja ehitamata. Sellepärast puudub ka AÜ Karuste territooriumil ühisveevarustus. Kruntidele on rajatud kaevusid kastmisvee jaoks. Tuletõrjevee mahuti on välja ehitamata. Kruntide elektrivarustus on rajatud peamiselt õhuliinide, osaliselt maaaluste kaablite kaudu. Elektrivarustuse toiteallikaks on aleviku elektrivarustuse õhuliin.

1992. a moodustati AK Karuste asemele AÜ Karuste. Aiamaad ja muu AK Karuste vara läks üle AÜ Karuste liikmetele (vt seletuskirja lisa nr 1).

3. Planeeringu lahendus

3.1. Maa kasutus.

3.1.1. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek planeeritaval alal moodustada 20 krunti sihtotstarbega elamumaa. Kruntide ehitiste kasutamise sihtotstarve on aiamaad. Kruntide piiride määramise aluseks on 1976. a kinnitatud AK Karuste genplaani. Juurdepääsutee planeeritavatele kruntidele Karuste 10, 11, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ja 20 paikneb 1976. a genplaanis määratud kohal AÜ Karuste territooriumil. AÜ Karuste liikmed soovivad juurdepääsuteed kasutada servituudi õiguse alusel.

3.1.2. 1976. a genplaanis projekteeritud juurdepääsutee planeeritavatele kruntidele Karuste 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9 on välja ehitamata ja asub praegusel ajal riigi omandis oleval maal Puhkemetsa kinnistu ja AÜ Karuste territooriumi vahel. Eelpoolnimetatud kruntide varustamiseks juurdepääsuteega on detailplaneeringus tehtud ettepanek moodustada 1976. a projekteeritud juurdepääsutee alla jääval riigimaal krunt sihtotstarbega L - transpordimaa ja see hiljem munitsipaliseerida. Juurdepääsutee ehitamise ja kasutamise kord määratakse kindlaks pärast teemaa munitsipaliseerimist maa valdaja ja oma krundile juurdepääsuteed vajavate kruntide omanike vaheliste lepingutega. .

3.1.3. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek Puhkemetsa ja Nurme kinnistute ning AÜ Karuste seni õiguslikul alusel kasutatava maa vaheline kitsas riigimaa riba liita planeeritud AÜ Karuste kruntidega. Selleks on eelpool nimetatud kitsal maaribal moodustatud ajutised krundid tähistega 9b, 15b, 17b, 18b, 19b, 20b.

3.2. Planeeringu lahenduse põhjendused

1976. a genplaani kohane juurdepääsutee kruntidele Karuste 1 – Karuste 9 on siiani välja ehitamata. Seni juurdepääsuna kasutatud metsatee asub praegu Puhkemetsa kinnistul ja osaliselt riigimaal. Kruntidel Karuste 1 – Karuste 9 puudub käesoleval ajal juurdepääsutee. Sellepärast on otstarbekohane rajada juurdepääsutee seni reformimata riigimaal 1976. aastal tehtud genplaanis määratud kohal. Detailplaneeringus on kavandatud transpordimaa krunt pos 21, mis hiljem munitsipaliseeritakse.
- Otstarbekama maakorralduse eesmärgil on õigem kitsad riigimaa ribad (detailplaneeringus ajutised krundid pos 9b, 15b, 17b, 18b, 19b, 20b) Puhkemetsa ja Nurme kinnistu ning AÜ Karuste vahel liita AÜ Karuste kruntidega, mille omanikud meeleldi hooldaksid liidetavat maad.
- AÜ Karuste liikmed eelistavad juurdepääsuteed kasutada servituudi õiguse alusel. Alternatiiv oleks luua teede hooldamise ühistu. Kuid AÜ Karuste liikmete põhielukoht on mitmel pool Eestis ja kruntide kasutus sesoonne. Sellepärast oleks uue ühistu tegutsemine raskendatud ja juurdepääsu tee servituudi põhine kasutus otstarbekohasem.

3.3. Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringus on määratud kruntide hoonestusala ja ehitiste põhilised parameetrid kehtivate ehitusnormatiivide kohaselt ning arvestades olemasolevat hoonestust. Mõned 1976. a projekti alusel ehitatud aiamaad ja abihooned on amortiseerunud. Aiamaade rekonstrueerimise projektid on vaja koostada detailplaneeringus esitatud ehitusõiguse alusel. Kruntidele on vaja seada servituudid tee, kastmisvee torustiku ja elektriliinide kooskasutuse õiguse reguleerimiseks.

3.4. Teed

Juurdepääsutee AÜ Karuste territooriumile on aleviku kohaliku tähtsusega avaliku kasutusega teelt. Kruusakattega sõidutee laiuks on 3m. Teetrassi väljaehitamisel ei ole täpselt kinni peetud RPI Eesti Maaehitusprojektis 1970.a tehtud projektist. Sellepärast on teekaitsetsoon sõidutee ja AÜ Karuste piiri vahel muutuva laiuks - 2,7 kuni 6m.

Olemasolev kruntide juurdepääsu tee AÜ Karuste territooriumil ja planeeritav juurdepääsutee krundil pos 21 on 4,5m laiune. Kruusakattega sõidutee on 3m lai, teepeenrad kokku minimaalselt 1,5m. Tupikteede lõppu on kavandatud überpööramise platsid. Iga krundile on planeeritud parkimisplats 2-le autole. Sadevesi immutatakse pinnasesse omal krundil.

3.5. Keskkonnakaitse

3.5.1. Haljastus. Planeeritava ala piiridel kasvab väärtusliku puistuga segamets. Kruntidele on rajatud viljapuuaiad ja aiamaa. Kruntidel kasvab ka üksikuid suuri leht- ja okaspuid ning ilupuid- ja põõsaid. Planeeritud teemaa krundil pos 21 on vaja maha võtta 4 puud, mis jäävad kavandatava juurdepääsu tee alla. Ülejäänud kõrghaljastus planeeritaval alal säilib täielikult.

3.5.2. Pinnasekaitse. Kruntidel on ette nähtud kõva kattega platsid jäätmekonteinerite jaoks ja maa-alused plastmahutid reovee kogumiseks. Mõnele krundile on rajatud olmevee kogumiskaevud. Nende veepidavuse olukorda on vaja kontrollida. Vajadusel tihendatakse kaevude seinu ja põhju. Kogumiskaevude, jäätmekonteinerite ja mahutite perioodiliseks tühjendamiseks sõlmitakse lepingud selleks litsentsi omava firmaga. Kastmisvee jaoks on kruntidel olemasolevad shahtkaevud. Nende baasil on võimalik välja ehitada aiamaadesse pesemisvee saamiseks torustikud. Joogivesi hangitakse kaubandusvõrgust. Kuivkäimlad likvideeritakse.

3.5.3. Õuhoid. Aiamaade kütmiseks kasutatakse vähem õhku saastavaid kütuse liike nagu puit ja elekter.

3.6. Tuleohutus

Kõik ehitised ja nendevahelised kujud peavad vastama Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määruse nr 315 esitatud tuleohutusnõuetele ja standardile EVS 812-3. Hoonete madalaim tulepüsivuse aste võib olla TP-3.

Olemasolevale abihoonelisele krundil Karuste 9 on vaja ehitada tulemüür REI120 krundi Karuste 8 poolsele küljele takistamaks võimalikku tule levikut naaberkrundile.

AÜ Karuste territooriumile on ette nähtud paigaldada 2 poolmaa-alust tuletõrjervee mahutit kogumahuga 100 m³.

4. Tehnovõrgud

4.1. Elektrivarustus

AÜ Karuste territooriumil on välja ehitatud hoonete elektrivarustus elektri õhuliinist, mis asub aleviku juurdepääsuteel. Transiitkapp koos arvestiga asub AÜ Karuste territooriumil sissesõidu läheduses elektri õhuliini mastil. AÜ Karuste on sõlminud liini valdajaga elektri kasutuse lepingu. Peale kruntide erastamist sõlmivad krundiomanikud liinivaldajaga isiklikud elektri kasutuse lepingud.

AÜ Karuste kruntide elektrivarustuse välisvõrk on teostatud põhiliselt õhuliinidega, osaliselt maaaluse kaabliga. Krundil Karuste 4 puudub elektrivarustus. Detailplaneeringus on ette nähtud krundi Karuste 4 elektrivarustus rajada maa-aluse kaabli kaudu kruntide Karuste 6 ja 7 piiril olevast elektri õhuliini mastist. Kruntidele, mille territooriumit läbivad olemasolevad või kavandatavad elektriliinid teistele kruntidele, on vaja seada elektriliini servituudid $b = 2m$. Elektriliini servituudi seadmise vajadus on kruntidel Karuste 1, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13.

4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Kuni Kaasiku aleviku ühisveevarustuse väljaehitamiseni on AÜ Karuste kruntidel võimalik aedade kastmisveeks ja aiamaajades pesemise veeks kasutada olemasolevate shahtkaevude vett. Joogivesi hangitakse kaubandusvõrgust. Kõikidel kruntidel kaevusid ei ole. Olemasolevad kaevud asuvad kruntide Karuste 1, 2, 10 ja 11 piiride ristumiskohal, kruntide Karuste 8, 9 ja 15 ühisel piiril ning kruntidel Karuste 6, 12, 13, 16 ja 19. Ülejäänud kruntide kastmis- ja pesemisveega varustamiseks on detailplaneeringus ette nähtud rajada veetorud läbi naaberkruntide. Kruntidele Karuste 5, 8, 12, 13 ja 19, mida läbivad eelpoolnimetatud kavandatavad veetorud, on vaja seada veetoru servituudid $b = 2m$.

Reovee kogumiseks rajatakse kruntidele plastist kogumismahutid. Kuivkäimlate kastid likvideeritakse.

Koostas arhitekt Milvi Vainik

8

8