

Töö nr: DP 109-2015

Koostaja: Guru Projekt OÜ
Reg nr 11308422
Tatari tn 28-1, Tallinn 10116
telefon 644 4414

Tellijä: Noarootsi Vallavalitsus
Pürksi keskus 9, Pürksi küla
Noarootsi vald
Läänemaa 91201
telefon 472 4354

Huvitatud isik: OÜ Urbanaut
Köleri 13-14
telefon 52 87 901
Tallinn 10150

LÄÄNE MAAKOND, NOAROOTSI VALD, RIGULDI KÜLA/
RICKUL

**RANNIKU KINNISTU JA KINNISTUGA PIIRNEVA
REFORMIMATA MAA DETAILPLANEERING**

Ivo Rebane
Volitatud arhitekt 7
ivo@guruprojekt.ee

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	
1.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	
1.2	ALUSPLAAN.....	
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	
2.1	PLANEERINGUALA ÜLDANDMED.....	
2.1.1	Maaomand planeeritud maa-alal.....	
2.2	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....	
2.2.1	Olemasolev olukord planeeringualal.....	
2.2.2	Planeeringuala naaberkinnistud.....	
2.2.3	Planeeringuala lähiumbruse hoonestus.....	
2.2.4	Planeeringuala kontaktvööndi analüüs.....	
3	PLANEERINGULAHENDUS.....	
3.1	MAAÜKSUSTE MOODUSTAMINE, EHTUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED.....	
3.1.1	Maaüksuste moodustamine.....	
3.1.2	Planeeringus kavandatu.....	
3.1.3	Hoonestusalade paigutus.....	
3.1.4	Ehitusõigus.....	
3.1.5	Arhitektuurinõuded.....	
3.2	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA TEEMAPLANEERINGUTELE.....	
3.2.1	Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”.....	
3.2.2	Noarootsi valla üldplaneering.....	
3.2.3	Noarootsi valla rannaalade teemaplaneering.....	
3.2.4	Noarootsi valla elamualade teemaplaneering.....	
3.2.5	Ehituskeeluvööndi täpsustamise ja osalise vähendamise ettepanek.....	
3.2.6	Teemaplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendused.....	

3.3	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....
3.3.1	Keskkonnakaitse.....
3.3.2	Looduskaitseseadusest, veeseadusest ja keskkonnaseadustiku üldosa seadusest tulenevad kitsendused.....
3.3.3	Haljastus, heakord ja jäätmehooldus.....
3.4	VERTIKAALPLANEERIMINE.....
3.5	TEED JA LIIKLUSKORRALDUS.....
3.6	TULEOHUTUS.....
3.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.....
3.8	TEHNOVÕRGUD.....
3.8.1	Elektrivarustus.....
3.8.2	Sidevarustus.....
3.8.3	Veevarustus ja kanalisatsioon.....
3.8.4	Küte.....
3.9	KITSENDUSED.....
3.10	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.....
3.11	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....

III LISAD

1. Kinnistusraamatu väljavõte
2. Ranniku kinnistu ja kinnistuga piirneva reformimata maa detailplaneeringu keskkonnamõju stateegilise hindamise eelhindang
3. Illustratsioon planeeringulahendusest

IV JOONISED

- | | |
|------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis | DP-3 |

V KOOSKÕLASTUSED

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 20.06.2015
2. Noarootsi Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise korraldus nr 168 25.08.2015
3. Lähteseisukohad
4. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Noarootsi Valla Teataja august 2015
5. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Lääne Elu 01.09.2015
6. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes
7. Lääne Maavalitsuse kiri 05.09.2015 nr 12-2/15/1129-2
Lääne Maavalitsuse planeeringute järelvalve komisjoni vastus Riguldi külas / Rickulis Ranniku kinnistul algatatud detailplaneeringule
8. Ranniku kinnistu ja kinnistuga piirneva reformimata maa detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise leping 30.09.2015
9. Ranniku kinnistu ja kinnistuga piirneva reformimata maa detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse arutelu Ametlikes Teadaannetes 19.10.2015
10. Keskkonnaameti seisukoht Ranniku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Kiri 26.10.2015 nr HLS 6-8/15/23315-2
11. Eskiisi avaliku arutelu protokoll 28.10.2015
12. Ranniku kinnistu ja kinnistuga piirneva reformimata maa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine. Noarootsi vallavalitsuse korraldus 10.11.2015 nr 209
13. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise teade ajalehes Lääne Elu 14.11.2015
14. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise teade ajalehes Noarootsi Valla Teataja november 2015

II SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks:

- Noarootsi Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise korraldus nr 168 25.08.2015 ja lähteseisukohad
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Jäätmeseadus
- Noarootsi valla üldplaneering (kehtestatud 09.07.2003)
- Noarootsi valla rannaalade teemaplaneering (kehtestatud 15.06.2006)
- Noarootsi valla elamualade teemaplaneering (kehtestatud 23.01.2009)
- Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid
- Avaldus detailplaneeringu algatamiseks

1.2 ALUSPLAAN

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud TVG Grupp OÜ poolt 08.06.2015teostatud geodeetilise mõõdistuse tulemusena koostatud maa-ala plaani tehnoõrkudega, töö nr. 0615-G-40.

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Ranniku kinnistu ja kinnistuga piirneva reformimata maa detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on kinnistu jagamine ja sihtotstarvete määramine ning elamu ja kolme kõrvalhoone ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringu ülesanded on:

- Ranniku katastriüksuse jagamine kaheks maaüksuseks
- kinnistu ja rannajoone vahele jääva seni reformimata maa liitmine kinnisasjaga
- moodustatavatele katastriüksustele sihtotstarvete määramine (elamumaa sihtotstarve ning maatulundusmaa sihtotstarve)
- ehitusõiguse (elamu ja kolm kõrvalhoonet) määramine

- hoonestustingimuste määramine
- kommunikatsioonilahenduste planeerimine
- servituutide vajaduse määramine
- keskkonnatingimuste määramine sh heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise lahendamine

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 PLANEERINGUALA ÜLDANDMED

Planeeritud ala asub Noarootsi vallas, Riguldi külas / Rickulis. Planeeringuala hõlmab lisaks Ranniku kinnistule sellest mere poole jäävat merest juurde kasvanud jätkuvalt riigi omandis olevat reformimata maad ca 3 ha.

2.1.1 Maaomand planeeritud maa-alal

Planeeritud alal asub kinnistu:

	Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanikud
1	Ranniku kinnistu	4,5 ha	52001:001:3080	Maatulundus- maa 100%	* Ühisomanikud - Ivo Rebane [IK 38006216017) - Sirle Rebane [IK 47903080224] - OÜ Urbanaut (registrikood 11511979)

2.2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

2.2.1 Olemasolev olukord planeeringualal

Planeeringualale pääseb Riguldi–Dirhami kõrvalmaanteelt (nr 16127) läbi Sireli ja Jonas-Haboni kinnistute, mida läbivale eratee, Sireli tee (nr 5200125), on määratud avalik kasutus. Avalik kasutus on määratud ka Ranniku kinnistut kagu-loode suunaliselt läbivale Sireli tee lõigule kuni Tuuleiili kinnistuni.

Ranniku kinnistu on käesoleval ajal hoonestamata, merega külgnev kirdeosas männipuistuga kaetud maaüksus. Absoluutkõrgused kinnistul on vahemikus 0,65...2,4 m. Kirdeosas jäävad absoluutkõrgused 1,50...2,17 m vahemikku. Reljeef langeb lõuna suunas.

Ranniku kinnistust edela ja lääne suunas on merest juurde kasvanud maad. Veepiirist 7...15 m kaugusel tõuseb maapind järsult üle 1 meetri ning kohati isegi 1,9 meetrini merepinnast. Mereäärne kõrgendatud maa-ala on kaetud loodusliku rohumaaga liivasel pinnasel.



Ranniku kinnistut läbiv Sireli tee.

Mereäärset ala kasutatakse kohalike kalameeste poolt paatidega randumiseks ning paatide hoidmiseks ehk lautrikohana. Tegemist ei ole omavolilise lautrikohaga. Ranniku kinnistu on märgitud lautrikohana Noarootsi valla üldplaneeringus ning rannaalade teemaplaneeringus.

Kinnistul asuv Sireli teest läände jääv hõre männik on kesmise küpsusega ning mustika kasvukoha tüüpi. Looduslikult levides on noored männid hõivanud märkimisväärse osa Ranniku kinnistu keskosast, mis veel kümnendi eest oli kõrghaljastuseta looduslik rohumaa. Kinnistu lõunaosa on kaetud roostikuga.

Põhjavesi on planeeringualal nõrgalt kaitstud.

Kinnistut läbib kaks Elioni valguskaablit Sireli tee kõrval, mis pöörduvad pärast Roosta puhkeküla merre ning suunduvad Hiiumaa põhjatippu. Kinnistut läbival elektriliinil on traadid varastatud ning õhuliini koridor on kohati puid täis kasvanud.

2.2.2 Planeeringuala naaberkinnistud

Ranniku kinnistu piirneb:

- põhjas – Rannamäe (52001:001:2471) 15,5 ha suuruse hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga;
- idas – Johani (52001:001:3571) 12,8 ha suuruse hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga ja Jonas-Haboni (52001:001:3561) 12,6 ha suuruse ühe elamuga hoonestatud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga;
- kagus – Sireli (52001:001:0259) 18,5 ha suuruse taluhoonetega hoonestatud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga;
- loodes – Tuuleiili (52001:001:0051) 0,33 ha suuruse hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistuga.

2.2.3 Planeeringuala lähiümbruse hoonestus

Lähim hoonestatud kinnistu, Tuuleiili kinnistu, külgneb planeeringualaga loodes. Tuuleiili kinnistul paiknev elamu jääb planeeringualast ca 12 m kaugusele. Sealne hoonekompleks on võetud kasutusse 1970 militaarsel eesmärgidel nõukogude piirivalve objektina. Käesoleval ajal toimub olemasoleva peahoone ümberehitus 3-korruseliseks eramuks. Lisaks paikneb kinnistul kaks abihoonet. Kinnistul paiknevate hoonete kaugus merest on 21...27 m, hoone juurde kuuluv rajatis – platvorm, asub veepiirist 17 m kaugusel.

Tuuleiili kinnistu detailplaneering on kehtestatud 26.01.2015 Noarootsi Vallavolikogu otsusega nr 50.



Vaade Ranniku kinnistult põhja suunas Tuuleiili kinnistule

2.2.4 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeritud ala ümbritsevas kontaktvööndis paiknevad valdavalt maatulundusmaad, mille suurused jäävad vahemikku 5...19 ha. Lisaks Tuuleiili elamumaa sihtotstarbega kinnistule planeeringust loodes paikneb Ranniku kinnistust põhja suunas ca 350–550 m kaugusel veel 3 elamumaa krunti, mis on kõik suuremad kui 1 ha ning kirde suunas Elbiku küla piiril ca 700–900 m kaugusel 10 elamumaa sihtotstarbega krunti suurustega 0,36...0,75 ha.

Riguldi–Dirhami tee (nr 16127) ääres paiknevad juba väljakujunenud ajaloolised elamualad. Tegu on reeglina mitmehooneliste ajalooliste talukohtadega, mille seas on ka üksikuid suvila tüüpi uuselamuid.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav üle ühe hektari suurune elamumaa krunt on seega olemasolevasse muustrisse hästi sulanduv.

3 PLANEERINGULAHEHENDUS

3.1 MAAÜKSUSTE MOODUSTAMINE, EHTUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

3.1.1 Maaüksuste moodustamine

Detailplaneeringus nähakse ette Ranniku kinnistu (4,5 ha) jagamine üheks elamumaa krundiks ning üheks maatulundusmaa maaüksuseks.

Maaüksustega liidetakse mere poole jääv merest juurdekasvanud jätkuvalt riigi omandis olev reformimata maa. Seega moodustub elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 10 684 m² (1,07 ha), aadressiettepanekuga Tuulerebase (pos nr 1) ning maatulundusmaa sihtotstarbega maatükk pindalaga 65 000 m² (6,5 ha), aadressiga Ranniku (pos nr 2).

Pos. nr	Aadressi ettepanek	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Suurus m ²	Senine sihtotstarve
1	Tuulerebase	E	10 750	52001:001:3080	9 195	M
				Reformimata riigimaa	1 555	
2	Ranniku	M	64 934	52001:001:3080	35 921	M
				Reformimata riigimaa	29 013	

3.1.2 Planeeringus kavandatu

Vastavalt Noarootsi valla elamualade teemaplaneeringus sätestatud ehitustingimustele on krundile pos nr 1 kavandatud kuni kahekorruseline elamu katuse maksimaalse harjakõrgusega 8,5 m ning vastavalt Noarootsi valla üldplaneeringule lisaks kuni 3 abihoonet. Abihoonete kõrgus on kuni 7 meetrit.

Slipi rajamist merre vm vee erikasutusluba nõudvaid tegevusi ei planeerita.

3.1.3 Hoonestusalade paigutus

Hoonestusalade valikul on lähtutud krundi reljeefist, looduskeskkonna säästmisest, funktsionaalsusest ning suhestumisest Tuuleiili kinnistu hoonestusega.

Elamu ja kahe abihoone hoonestusala on planeeritud kinnistu kirdenurka 5 m kaugusele idasuunas asuva Johani kinnistu piirist, ca 32 m kaugusele põhjas asuva Rannamäe kinnistu piirist ning Sireli tee suunast.

Seadusest tulenevasse ehituskeeluvööndisse hoonete rajamist planeeringuga ette ei nähta.

3.1.4 Ehitusõigus

Positsioon 1

Maaüksuse suurus:	10 750 m ²
Sihtotstarve:	elamumaa 100% (001; E)
Maksimaalne hoone kõrgus:	8,5 m (abihooned kuni 7 m)
Suurim hoonete arv krundil:	1 elamu + 3 abihoonet
Suurim korruselisus:	2
Suurim ehitisealune pind:	280 m ²
Suurim maapealne suletud brutopind:	420 m ²
Parkimiskohtade arv:	2

Positsioon 2

Maaüksuse suurus:	64 934 m ²
Sihtotstarve :	maatulundusmaa 100% (011; M)
Parkimiskohtade arv:	2
Ehitusõigust ei määrata.	

3.1.5 Arhitektuurinõuded

Positsioon 1

Krundile on ette nähtud üksikelamu ja kuni 3 abihoone rajamine. Kuna hoone paikneb metsas, siis konkreetset hoone paiknemise suunda detailplaneeringuga ette ei anta. Küll tuleb arvestada Tuuleiili kinnistul paikneva elamuga ning Sireli tee suunaga. Hooned lahendada arhitektuurselt klassikaliselt, kuid võimaldada läbi elementide (suured aknapinnad, konkreetsed hoone mahud) nende sidumist Tuuleiili kinnistu funktsionalistliku hoonemahuga.

Detailplaneering teeb ettepaneku kahte tüüpi katuste kasutamiseks. Traditsioonilisest kaluriküla arhitektuurist lähtuvad teravad viilkatused elamul kaldega 30°...45° (v.a. mätaskatuse korral). Väiksema pinnaga abihoonete (autovarjualune, puukuur vms, mis arhitektuurselt mahult ei konkuureeri põhihoone mahuga) puhul on lubatud minimaalne katusekalle 7°.

Elamul on soovitatav puhta põranda pinda tõsta vähemalt 2,2 meetrini abs ja hoonete vundamendid on soovitatav rajada postidele või tuulutusavadega.

Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke naturaalseid materjale (puit, kivi, roog, metall, klaas) ning mitte kasutada looduslikke materjale imiteerivaid materjale. Soovituslikud on tagasihoidlikud looduslähedased toonid, vältida erksate ja neonvärvitoonide kasutamist. Abihoonete välisviimistlus peab harmoneeruma põhihoonega.

Kavandatavad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega ja sobima ümbritsevasse keskkonda.

Positsioon 2

Käesolev detailplaneering ei näe ette ala hoonestamist.

Arhitektuurselt sobivad piirde: vähemalt 50% läbipaistvad roigasaed kõrgusega kuni 1,6 m või maakivipiirde kõrgusega kuni 0,8 m. Lattaiad võivad olla horisontaalsed kui ka kaldega. Piirdeks võivad olla ka hekid. Piirdeüübina ei ole lubatud plankaiad.

Uute piirete rajamine tuleb eelnevalt kooskõlastada vallavalitsusega.

3.2 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA TEEMAPLANEERINGUTELE

Planeeringualal kehtivad mitmed alusdokumendid:

- Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (2005)
- Noarootsi valla üldplaneering (kehtestatud 09.07.2003)
- Noarootsi valla rannaalade teemaplaneering (kehtestatud 15.06.2006)
- Noarootsi valla elamualade teemaplaneering (kehtestatud 23.01.2009)

3.2.1 Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”

Teemaplaneeringu järgi asub planeeringuala riikliku (väikese tähtsusega) roheline võrgustiku koridori, Rooslepa – Riguldi rannikuala, maa-alal.

Rohelise võrgustiku määratlemise eesmärgiks on maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda säilitada, et mitte tulevikus asuda seda taastama. Rohelise võrgustiku üldised kasutustingimused ütlevad, et roheline võrgustiku alal asuva metsamajandus- ja põllumajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju roheline võrgustiku toimimisele. Rohevõrgustiku koridorides säilitatakse olemasolevat looduslikku kooslust, et oleks tagatud side rohevõrgustiku tuumalade vahel. Asustust ja majandustegevust tuleb kavandada põhimõttel, et see ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore. Rohelise võrgustiku rannaaladel on soovitatav laiendada ehituskeeluvööndit vähemalt 1,5 m samakõrgusjooneni ja vältida maapinna täitmist.

Planeeringus juhindutakse teemaplaneeringus soovitatavatest keskkonnatingimustest. Hoonestusala on planeeritud alale, mille keskmine absoluutkõrgus on elamu/abihoonete osas 1,7 m. Hoonestuse planeerimine ei lõika läbi rohevõrgustiku koridori, sest planeeringulahendus ei muuda olulisel määral olemasolevat olukorda, kus vahetus läheduses on juba naaberkinnistu olemasolev hoonestus. Nii jääb inimestegevusega seotud piirkond kontsentreerituks, mõjutades vähem rannikuäärset loomulikku looduskeskkonda.

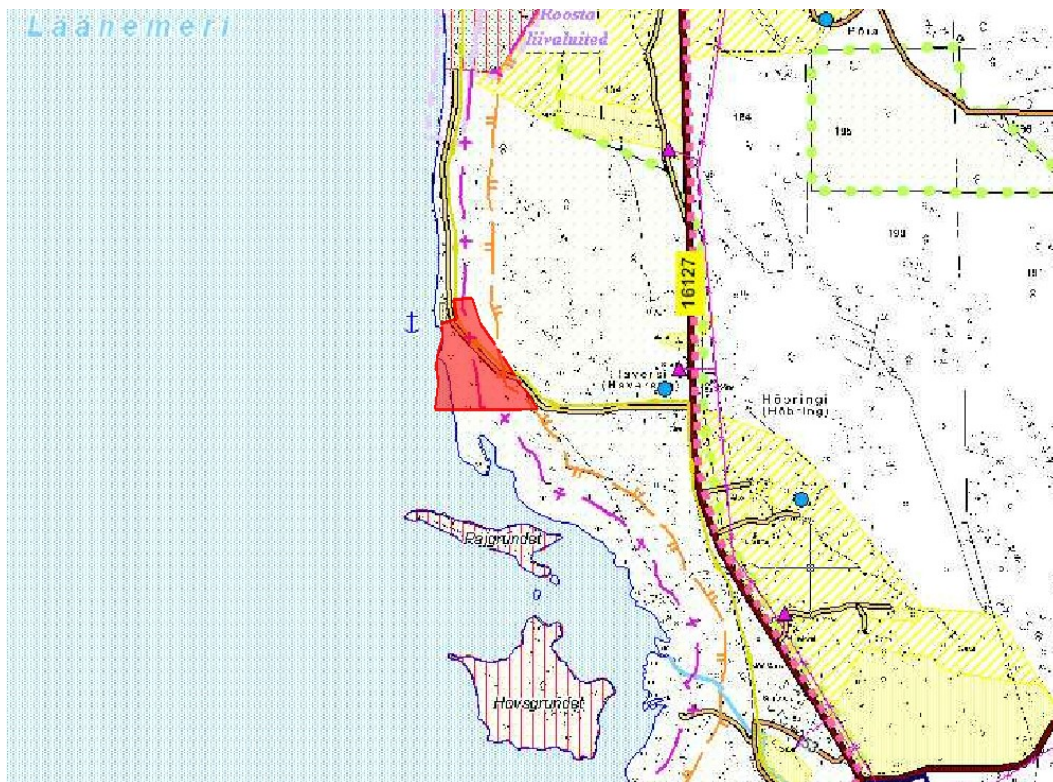
Käesolev detailplaneering ei lähe vastuollu roheline võrgustiku keskkonnatingimustega, kuna olemasolevat looduskeskkonda säilitatakse maksimaalselt ning eesmärgiks on hoopis vähendada omavoliliselt rikutud/rikutavat rannaala ja selle taimestikku, suunates ja

koordineerides lautrikoha kasutamist ning vähendades ja piirates mootorsõidukite liikumise vajadust ja võimalust rannaalal.

3.2.2 Noarootsi valla üldplaneering

Noarootsi valla üldplaneering käsitleb Ranniku kinnistut valge alana. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.1 ütleb: "Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarbe suhtes üldplaneering ettekirjutusi ei tee."

Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.5 rõhutab, et Noarootsi vald on mereäärne vald. Siin on alati olnud olulised merelepääsuvõimalused rannakaluritele. Et reguleerida stiihilist rannaalade tallamist, on üldplaneeringus ette nähtud kohad, kust on võimalik pääseda paadiga merele ning on määratud kohad, mis peavad jääma avalikeks lautrikohtadeks. Lautrikoht (rannakalapüügi arendamiseks pääs väikejuvvahendiga merele) on planeeritud Riguldi külasse endise piirivalvetorni juurde st olemasolevast kasutusest tulenevalt peetakse silmas just Ranniku kinnistu loodeosa.

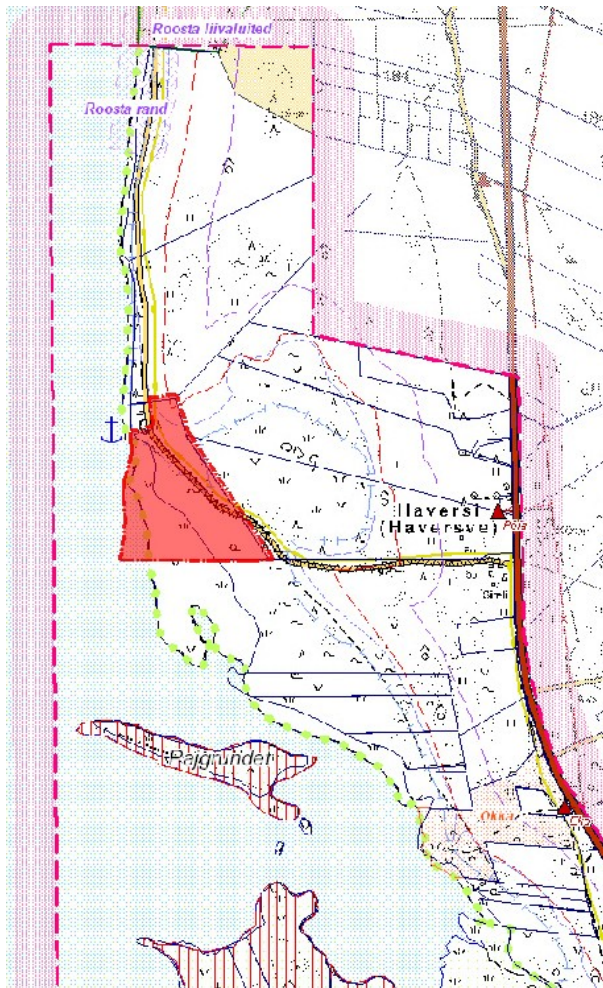


Noarootsi valla üldplaneering koos markeeritud detailplaneeringu alaga.

Üldplaneeringu punkti 4.7 kohaselt võib rajada krundil pindalaga üle 0,3 ha kuni 4 hoonet (elamu + 3 abihoonet) ning keelatud on ehitada lähemale kui 5 m krundi piirist. Neid tingimusi on detailplaneeringus järgitud.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

3.2.3 Noarootsi valla rannaalade teemaplaneering



Noarootsi valla rannaalade teemaplaneering koos markeeritud detailplaneeringu alaga.

Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringu põhieesmärgiks on olnud ehituskeeluvööndi piiri täpsustamine. Teemaplaneeringus on võetud aluseks looduskaitseaduse (kuni 31.03.2007 kehtinud redaktsiooni kohaselt) § 35 lõikes 3 toodud kõrgveepiir, milleks on 1,5 m samakõrgusjoon ja sellest madalamale alale üldjuhul ehitada ei tohi. Ehituskeeluvööndi laiuse korrigeerimisel (suurendamisel või vähendamisel) võrreldes 1,5 m samakõrgusjoonega on lähtutud taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi määramisel ei ole arvestatud üksikute kõrgemate aladega keset madalaid alasid. Planeeringualale jäävatel metsamaa kõlvikutel pole ehituskeeluvööndi laiuseks kinnitatud piiranguvööndit, kuna rannaaladele jäävad üksikud metsatukad, mida ei ole õige lugeda metsamassiivideks.

Samuti on teemaplaneeringu eesmärgiks täpsustada rannaaladel maakasutus- ja ehitustingimusi. Eratee nr 5200125, nimetusega Sireli tee, on määratud avalikuks kasutuseks kuni planeeritava lautrikohani.

Oluliseks soovitusena on tõsta elamutel ja suvemajadel puhta põranda pinda vähemalt 2,2 meetrini ja hoone vundament rajada postidele või tuulutusavadega.

Käesolevas detailplaneeringus on järgitud teemaplaneeringu tingimusi, kuid on tehtud ettepanek muuta teemaplaneeringus ette nähtud ehituskeeluvööndi piiri tulenevalt geodeetilise mõõdistamise tulemusena selgunud Ranniku kinnistu maapinna tegelikest kõrgustest.

3.2.4 Noarootsi valla elamualade teemaplaneering

Planeeringuala ei ole teemaplaneeringu järgi elamuehituspiirkond. Teemaplaneeringust tulenevalt võib väljapoole elamuehituspiirkonda moodustada ehitusõigusega krundi vaid omatarbeks ehitamise korral.

Detailplaneering vastab elamualade teemaplaneeringule. Detailplaneeringus on arvestatud elamualade teemaplaneeringus esitatud nõuetega krundi minimaalsele suurusele, mis Riguldi külas / Rickul on määratud 1,0 ha, samuti muude maakasutus- ja ehitustingimuste ning arhitektuurinõuetega – ehitusõigusega krunt moodustatakse oma tarbeks, hoonestusalad on ette nähtud üle 1,6 m absoluutkõrgusega maa-alale (nõutav 1,5 m abs), põhihoone maksimaalne kõrgus on kavandatud kuni 8,5 m, Sireli teelt nähakse ette avalik pääs randa.

3.2.5 Ehituskeeluvööndi täpsustamise ja osalise vähendamise ettepanek

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi täpsustamiseks ja osaliseks vähendamiseks:

- 1) nihutada ehituskeeluvööndi piiri rannajoonega paralleelselt kuni 65 m võrra lõuna suunas põhihoone ning kahe abihoone rajamiseks;

Kuna detailplaneeringus ei näht ette ehituskeeluvööndi vähendamist Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 alusel, vastab käesolev detailplaneering üldplaneeringule.

3.2.6 Teemaplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendused

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletaval alal ei ole inventeeritud kaitsealuste liikide ega looduskoosluste paiknemist ning planeeritud hoonestus on võimalik ehituskeeluvööndi vähendamise tulemusel sulandada olemasolevasse looduskeskkonda säilitades selle valdavas osas muutumatuna. Kavandatud ehitustegevuse elluviimisel puudub vajadus metsamaa raadamiseks. Vajalik on vaid üksikute mändide raie, mis selgub täpsemalt hoonete projekteerimise käigus. Hoonete projektide koostamisel tuleb hooned paigutada krundil selliselt, et olemasolev kõrghaljastus säilitataks maksimaalses mahus.

- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevuse käigus (hoonete, tehnovõrkude ja juurdepääsutee rajamine jne), kuid kuna kinnistut läbib olemasolev Sireli tee,

siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ehituskeeluvööndi vähendamisel kogu planeeringualale märkimisväärne.

Lautrikoha puhul ei ole tegu slipiga, mis teenindab nn transiitkliente. Lautrikohta kasutavad kohalikud hobikalamehed. Kalastama tulles jäetakse auto Sireli tee äärde parkimiskohale.

Maaüksuste laiendamine merest juurdekasvanud maa võrra ning nende heaperemehelik haldamine, sh juurdepääsutee ja parkimiskohtade rajamine ning paigaldatavate teadetetahvlite tingimustest kinnipidamise jälgimine võimaldab lõpetada jahimeeste poolt omavoliliselt mootorsõidukitega rannaalale tekitatud looduskeskkonda lõhkuvate rööbasteede kasutamise. Liivasel pinnasel sõitmine kahjustab oluliselt tundlikku taimestikku, mille taastumine võtab mitmeid aastaid.



Rannaalale sõidetud rööpmed



Sama rööpmeisse sõidetud tee maa-ameti ortofotol



Näide Roosta puhkeküla juurde paigaldatud teadetetahvlist

• Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.

Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav, sest planeeritav hoonestus on kavandatud hajutatult, aga samas olemasoleva naaberkinnistuga kompaktset elamuala moodustavana. Ka lautrikoht on Tuuleiili kinnistu ning Ranniku maaüksuse loodenurga juures, olemasoleva ja planeeritud hoonestuse läheduses. Seega jääb inimtegevusega seotud piirkond kontsentreerituks, võimaldades suuremal osal planeeringualast säilitada looduskeskkonna puutumatuna.

• Ranna kaitse eesmärk on rannal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Detailplaneeringuga ei seata mingeid takistusi kallasrajal juurdepääsuks ning kallasrajal vabalt liikumiseks. Nähakse ette üks konkreetne juurdepääsu pinnastee, et vähendada omavolilist mootorsõidukitega paatide randa transportimist isetekkelistes kohtades eesmärgiga seeläbi säilitada olemasolev looduskeskkond suuremal osal planeeringualast. Liikumise suunamiseks on vajalik paigaldada vastavad tähised ja viidad.

Reljeef

2006 kehtestatud Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringu kohaselt on Ranniku kinnistu hoonestatav osa lubatud maaüksuse kirdenurgas.

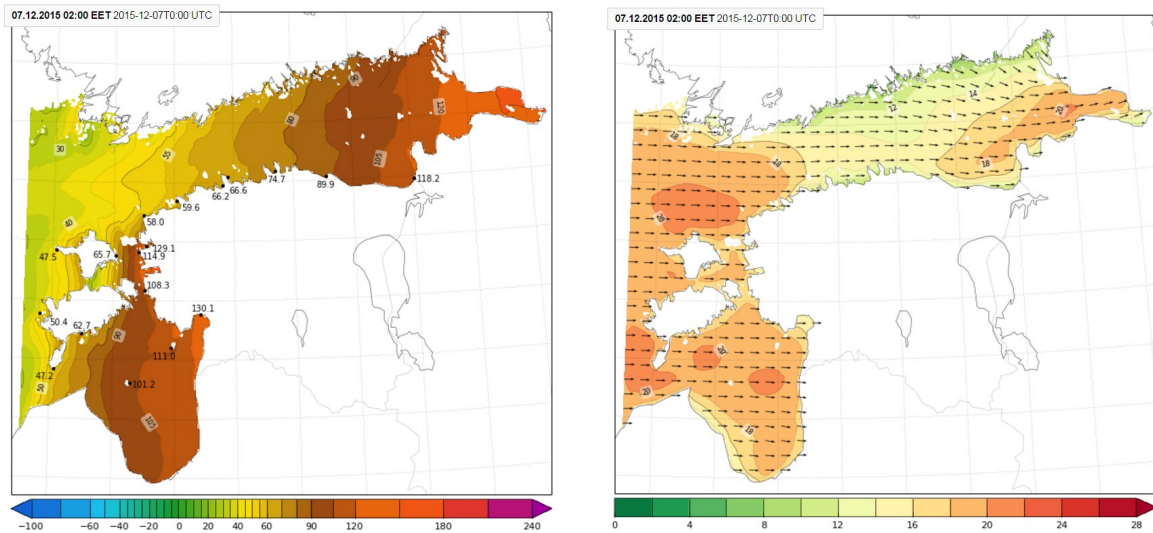
Planeeritud maa-ala on langusega lõuna suunas ning vahetult mere ääres. Paikvaatlusele ja geodeetilisele alusplaanile tuginedes saab väita, et hoonestamiseks sobivaim ala jääb teemaplaneeringus soovitatust 11...65 m võrra lõuna poole. Kui teemaplaneeringus määratud võimaliku ehitusala kõrgusmärk jääb 1,58 m absoluutkõrguse lähedale, siis detailplaneeringus

pakutud ala on krundi kõrgeim, jäädes vahemikku 1,71...2,04 m absoluutkõrgust. Samas jääb kavandatud põhihoonestusala jätkuvalt üle 100 m kaugusele veepiirist.

Erinevus teemaplaneeringu 1,5 m samakõrgusjoone ning tegeliku olukorra vahel on mõisteta, sest varasemalt ei ole Ranniku kinnistule 1:500 mõõtkavas geodeetilisi mõõdistusi koostatud.

Kõrgemale alale elamu ehitamine võimaldab paremini täita elamualade teemaplaneeringu nõuet, et elamu puhta põranda kõrgus peaks olema vähemalt 2,2 m üle merepinna, mis aitab paremini vältida olukorda, kus on võimalik üleujutusohu.

Ka tuulekiiruse ja veetaseme kaardid, kus on fikseeritud 07.12.2015 tormi olukord, näitavad, et isegi väga tugeva läänetuule korral asub planeeringuala suhteliselt madala veetaseme tõusuga piirkonnas.



Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist ei oma negatiivset mõju, vaid vastupidi võimaldab hooned rajada sobivamasse ja turvalisemasse (üleujutusekindlamasse) asukohta kinnistul. Pinnase tõstmiseks või tagasitäiteks vajadus puudub.

Teede- ja tehnovõrk

Planeeringus ei ole ette nähtud muuta olemasolevat kinnistut läbivat erateed (Sireli tee), mis paikneb ehituskeeluvööndis. Küll aga on ette nähtud rajada üks konkreetne juurdepääsutee (koos parkimiskohtadega) kallasrajale ligipääsuks, et lõpetada mootorsõidukitega looduskeskkonda kahjustavate omavoliliste juurdepääsuradade tekitamine ja kasutamine ning reguleerida stiihilist rannaalade tallamist.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel saab rajada planeeritud elamu juurde optimaalseima pikkusega kruusakattega juurdepääsutee.

Tehnovõrgud rajatakse hoonestuse juurde minimaalses mahus. Seega teede ja tehnovõrkude osas on ehituskeeluvööndi vähendamisel minimaalne või isegi pigem positiivne mõju kinnistu looduskeskkonnale.

3.2.6.1 Teemaplaneeringu muutmise ettepaneku muud põhjendused

Rannaalade teemaplaneeringus määratud hoonestusalale ehitamise puudused:

- tegu ei ole krundi kõrgeima kohaga (rannaalade teemaplaneeringus näidatud ehitamiseks ette nähtud krundi osas kasvab märjema kasvukeskkonna taimestik, detailplaneeringus märgitud elamu hoonestusalal aga valdavalt mustikad);
- tekib vajadus läbi kõrghaljastuse pikema juurdepääsutee ehitamiseks, mis ei ole loodushoiu aspektist mõistlik;
- rannaala teemaplaneeringus lubatud asukohta hoone püstitamisel jääks eluhoone Tuuleiili kinnistu hoone taha, mis linnakeskkonnas oleks normaalne, kuid hajaasustusalal ei ole mõistlik. Planeeringus kavandatu võimaldab hoonestusel paikneda kompaktselt, kuid omavahel väikeses nihkes ning annab võimaluse vaadata merepoolses osas laasunud männimetsast läbi mere suunas, mitte naabri hoonetele;
- kinnistu kirdenurka lubatud alale st kolme kinnistu ristumiskoha lähedale ehitamine suurendab võimalust olla mõjutatud naabrite metsamajanduslikust tegevusest. Hoonestusala lõuna poole ning idapiirist veidi lääne poole planeerimine võimaldab olla vähem mõjutatud;



Rannal hoitav paat

Kokkuvõtvalt võib kinnitada, et teemaplaneeringu järgse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on pigem positiivse ning loodustsäästva ja -kaitsva mõjuga rannamaastikule, on kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega.

3.3 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

3.3.1 Keskkonnakaitse

Planeerimisel ja keskkonnatingimuste määramisel on lähtutud Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, Noarootsi

valla üldplaneeringust, Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringust ning elamualade teemaplaneeringust.

Käesoleva detailplaneeringu raames on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, mille alusel otsustas Noarootsi vallavalitsus 10.11.2015 korraldusega nr 209 Ranniku kinnistu ja kinnistuga piirneva reformimata maa detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise. Oma seisukoha on andnud ka Keskkonnaamet 26.10.2015 kirjaga nr HLS 6-8/15/23315-2.

Planeeritav ala asub Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi riikliku (väikest tähtsust omava) roheline võrgustiku koridori Rooslepa–Riguldi rannikuala maa-alal.

Suurem osa planeeringualast asub valla rannaalade teemaplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndis, sest maapinna kõrgused on valdavalt alla 1,5 m ja esineb üleujutusohu.

Detailplaneeringu alale ulatub osaliselt Natura 2000 võrgustikku kuuluv Nõva-Osmussaare hoiuala (KLO2000166), kuhu detailplaneeringuga uusi tegevusi ei kavandata. Lisaks ulatub detailplaneeringu alale väike serv III kaitsekategooria liigi *Grus grus* (sookurg) elupaigast.

Detailplaneeringus kavandatud elumumaa krunt ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal ning seal ei esine kaitstavaid loodusobjekte. Kui planeeritavate hoonete, tehnovõrkude, juurdepääsutee jms asukoha valikud, ehitusvõtted ja -tehnoloogiad on kaalutletud ja valitud säästliku looduskeskkonna säilimise põhimõtetest lähtuvalt, siis on kavandatava tegevuse eeldatav negatiivne keskkonnamõju väga väike.

Rohelise võrgustiku aladel tuleb vältida elupaikade seisundi halvenemist, liikide häirimist ning tegevust, mis ohustab piirkonna ökoloogilist tasakaalu. Seda proportsiooni ja looduslikku üldilmet tuleb säilitada. Rohelise võrgustike koridorides säilitatakse olemasolevat looduslikku kooslust, et oleks tagatud side rohevõrgustiku tuumalade vahel. Asustust ja majandustegevust tuleb kavandada põhimõttel, et see ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore.

Planeeritaval alal on nii projekteeritud teid (kruusakattega), kui isetekkelisi (pinnastee). Isetekkelised rannikuäärsed teed nähakse ette likvideeritavatena (vt põhijoonis) st antakse loodusele tagasi.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav hoonete rajamiseks kavandada looduslikke materjale.

Kommunikatsioonide rajamisel tuleb püüda võimalikult vähe kahjustada olemasolevat loodust, kaevetöid teostada kerge tehnikaga.

Planeeringus on tehtud ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Vt p 3.2.5 ”Üldplaneeringut muudev ehituskeeluvööndi täpsustamise ja osalise vähendamise ettepanek” ja p 3.2.6 „Üldplaneeringu ja teemaplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendused”. Eelnimetatud punktidest selgub, et ehituskeeluvööndi vähendamise mõju planeeringuala looduskeskkonnale on marginaalne või pigem isegi positiivne.

3.3.2 Looduskaitseadusest, veeseadusest ja keskkonnaseadustiku üldosa seadusest tulenevad kitsendused

Piiranguvöönd – 200 m (LKS § 37)

Ehituskeeluvöönd – 100 m (LKS § 38)

Veekaitsevöönd – 20 m tavalisest veepiirist (VS § 29)

Kallasrada – 10 m laevatatava veekogu piirist (KeÜS § 38)

3.3.3 Haljastus, heakord ja jäätmehooldus

Planeeritud maa-alal paikneb kõrghaljastus valdavalt planeeringuala idaküljes. Hoonestamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Territooriumil säilitada looduslik ilme. Elamukrundi haljastuse ja heakorra osa lahendada koos hoonestuse ehitusprojektiga.

Kavandatava tegevusega kaasneb peamiselt olmejäätmete teke. Ehitustegevuse käigus tekkida võivad ohtlikud, suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist.

Noarootsi vallas ei ole korraldatud jäätmevedu. Igal jäätmevaldajal peab olema leping olmejäätmete äraveoks. Tekkivad jäätmed tuleb sorteerida, biolagunevad jäätmed komposteerida, olmejäätmed koguda kontaineritesse oma krundil. Prügi äraveo osas sõlmida vastavat teenust pakkuva firmaga leping, tagades regulaarse prügi äraveo.

Planeeringualal ei ole eeldatavasti varasemast perioodist pärit pinnase- või põhjaveereostust.

Majandus- ja heitveed kogutakse heitvee kogumismahutisse, mille tühjendamine toimub vastavalt vajadusele. Hoolduse ja heakorra tagamise eest vastutab krundi omanik.

3.4 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine koostada kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne teede lahendus ja hoonete asukoht. Sademevee ärajuhtimisel pidada silmas, et vihmavett ei juhitaks naaberkinnistutele.

3.5 TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritavale kinnistule on olemas juurdepääs erateelt, Sireli tee (nr 5200125), mis algab Riguldi-Dirhami riigiteelt (nr 16127), kulgeb läbi Sireli ja Jonas-Haboni kinnistute ning on kuni planeeringualani avalikus kasutuses. Samuti on avalikus kasutuses planeeringuala läbiv Sireli tee lõik juurdepääsuks Tuuleiili kinnistule. Vastavalt rannaalade teemaplaneeringule tuleb eratee nr 5200125, nimetusega Sireli tee, määrata avalikuks kasutuseks kuni planeeritava lautrikohani.

Planeeritava elamuni nähakse ette Sireli teelt juurdepääsutee, mis kaetakse kruusakattega. Rajatava juurdepääsutee laiuks on ca 3,5 m (päästetehnika miinimumnõuded) ning selle koridor valitakse kõrghaljastust säilitavalt. Parkimine on ette nähtud oma krundil.

Eelnimetatud Sireli teed kasutavad ka kalamehed, kes peavad lugu ajaloolisest lautrikohast. Lautrikohani liikumiseks kasutatakse omavolilisi isetekkelisi pinnasteid, mille kasutamist mootorsõidukitega tuleb vältida. Seetõttu on planeeringus ette nähtud üks konkreetne pinnaste juurdepääsuks kallasrajale ja lautrikohale, et vähendada stiihilist rannaalade rikkumist mootorsõidukitega.

Et minimeerida mootorsõidukitega ilma tungiva vajaduseta kallasrajale juurdepääsutee kasutamist, on juurdepääsutee algusesse Sireli tee äärde planeeritud 2 avalikku parkimiskohta.

Jahimeeste sõidukite poolt omavoliliselt tekitatud rannaäärne põhja-lõuna suunaline pinnaste nähakse ette likvideeritavana st loodusele tagasi antavana. Juurdepääs pinnastele tõkestatakse infotahvlitega.

Positsioon 1

Pos 1 läbib avalikus kasutuses olev Sireli tee. Parkimine on ette nähtud omal krundil.

Positsioon 2

Pos 2 läbib avalikus kasutuses olev Sireli tee.

Pos 2 nähakse ette avalik juurdepääs/pinnaste kallasrajani ning lautrikohani (201 m² koos parkimiskohtadega). Maaüksusele nähakse ette 2 avalikku parkimiskohta lautri ja kallasraja küllastajatele.

3.6 TULEOHUTUS

Planeeritud hooned tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Vabariigi standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“ osa 6 „Tuletõrje veevarustus“.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs laiusega min 3,5 m tulekahju kustutamiseks ettenähtud vahenditega. Olemasolevaid tuletõrjehüdrante planeeringuala vahetus läheduses ei ole. Vastavalt standardile „Ehitiste tuleohutus“ ei pea hajaasustuse alal olema tuletõrje veevarustuse kohti, kui hoonestuse vahelised kaugused on üle 40 meetri. Lähimad olemasolevad hooned paiknevad planeeritud hoonetest minimaalselt 40 m kaugusel.

Tulekustutusvee saamiseks planeeritaval kinnistul eraldi veevõtukohta ei ole, lähim olemasolev tuletõrje-veevõtukoht asub Roosta Puhkeküla territooriumil 4 km kaugusel.

Lähim tuletõrjekomando asub 18 km kaugusel Nõval.

3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tagada hoonestuse ümber korralik valgustus, piirdeaiad ja üldkasutatava ala korrashoid.

- Kvaliteetse ja turvalise keskkonna loomiseks on kavandatava elamu ümbrus planeeritud heakorrastada. Kinnistuomanike ja külaliste parkimiskohad on kavandatud hoovi.
- Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimesele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, samas suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteoriski ja -hirmu.
- Krundi ja hoonefassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude juures isesüttivat valgustamist ja õuealal pargi valgusteid.
- Hoonetele näha ette vastupidavad uksed, lukud ja aknad. Kaaluda akendel turvakardinate või -luukide kasutamist.
- Hoonetele näha ette valvesignalisatsioon.
- Kaaluda videovalve paigaldamist.
- Sotsiaalne ühtekuuluvustunde tekitamine ja naabrivalve piirkonna moodustamine tõstab turvatunnet ning vähendab kuriteoriski.

3.8 TEHNOVÕRGUD

Uusi välisvõrkudega liituvaid trasse planeeritud ei ole. Detailplaneeringus kavandatud krundi tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised.

Vajalike kommunikatsioonide rajamisel tuleb püüda võimalikult vähe kahjustada olemasolevat looduslikku olukorda. Kaevetöid teostada kerge tehnikaga.

3.8.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus tagatakse elamu katusele paigaldatavate päikesepaneelidega ja vajadusel täiendavalt elektrigeneraatoriga.

Juhul kui eelnimetatud innovatiivne lahendus ei osutu piisavalt toimivaks, tuleb taotleda elektrivõrguga liitumist Imatra Elekter AS-lt.

3.8.2 Sidevarustus

Planeeringuala läbiva Sireli tee mõlemas ääres paiknevad Aktsiaseltsi Eesti Telekom sidekaablid, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole kaablit.

Planeeritava elamu sidevarustus lahendatakse 3G/4G juhtmevaba lahenduse abil.

3.8.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud alal puuduvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Majandus- ja joogivee saamiseks rajatakse krundile pos 1 puurkaev. Prognoositav maksimaalne veevajadus ei ületa 5 m³/ööpäevas. Juhul, kui põhjavett võetakse rohkem kui 5 m³ ööpäevas, peab olema vee erikasutusluba. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui kasutatav põhjavesi ei sobi omadustelt olmeveeks või kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³/d ühe kinnisasja vajadusteks (Veeseaduse § 28 lg 3). Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (min 10 m) (Keskkonnaministri määrus 16.12.1996 nr 61 p4.1).

Reoveed kogutakse hoonest regulaarselt tühjendatavasse kinnisesse kogumismahutisse.

Sajuveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest eemale ning immutatakse pinnasesse.

Põhijoonisele on kantud puurkaevu ja kogumismahuti orienteeruvad asukohad. Täpne trasside asukoht kinnistu siseselt (veetrass puurkaevu ja hoone vahel ning kanalisatsioonitrass põhihoonest kogumismahutisse) täpsustatakse hiljem eraldi tööprojektiga, kui on teada täpne hoonestuslahendus.

3.8.4 Küte

Ehitusseadustiku järgi peavad ehitatava sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, aga ka tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid. Täita tuleb majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrust nr 55 "Hoone energiatarbimise miinimumnõuded".

Hoonete küte lahendatakse tahkekütte baasil.

3.9 KITSENDUSED

Positsioon nr 1

- Läänemere kallasrada 10 m
- ranna veekaitsevöönd 20 m
- ranna ehituskeeluvöönd 100 m (LKS) ning teemaplaneeringuga laiendatult suuremal osal kinnistust
- ranna piiranguvöönd 200 m
- avalikult kasutatav eratee

- rajatava puurkaevu hooldusala raadiusega 10 m.
- servituudivajadusega ala olemasoleva sidekaabli hooldamiseks koridori laiussega 1 m mõlemal pool sidekaablit võrguvaldaja kasuks.

Positsioon nr 2

- Läänemere kallasrada 10 m
- ranna veekaitsevöönd 20 m
- ranna ehituskeeluvöönd 100 m (LKS) ning teemaplaneeringu kohaselt kogu maaüksusel
- ranna piiranguvöönd 200 m
- avalikult kasutatav tee
- servituudivajadusega ala olemasoleva sidekaabli hooldamiseks koridori laiussega 1 m mõlemal pool sidekaablit võrguvaldaja kasuks.

3.10 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

1. Hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist planeeringu koostaja ja vallavalitsusega.
2. Planeeringu realiseerimisel tuleb ette näha juurdepääs kallasrajani ning lautrikohani.
3. Elamul on soovitatav tõsta puhta põranda pinda vähemalt 2,2 meetrini ja hoone vundament on soovitatav rajada postidele või tuulutusavadega.
4. Ehitusprojektid koostada vastavalt järgmistele normatiividele:
 - Ehitusseadustik
 - Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
 - Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
 - Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
 - Keskkonnaministri 16. 01.2007 määrus nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”
 - Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
 - Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

- Eesti standard EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides.“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Eesti standard EVS_EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast”
- Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ (parkimiskohtade suurus jms)
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3.11 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse hoonete ehitusprojektid, projekteeritakse teed, platsid, tehnovõrgud ja -rajatised.

Ehitusprojektide alusel teostatakse ehitustööd ja võetakse hooned kasutusele.

Planeeringu elluviimisel tuleb tagada Sireli tee kasutamine avalikes huvides. Tuleb tagada kallasrajale juurdepääsutee avalik kasutus.

Koostanud: Ivo Rebane

Volitatud arhitekt 7