

## Smithsbacken katastriüksuse **DETAILPLANEERING** Spithami külas / Spithamnis Lääne-Nigula vallas Läänemaal



Tellija: **Aet Köster**

Töö nr. **A-04-21**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2021

# Seletuskiri

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Lääne-Nigula Vallavalitsuse korraldus 17.11.2020 nr 2-3/20-483 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteseisukohad koos detailplaneeringu ala skeemidega.
- 3) Haapsalu Geodeesiabüroo OÜ poolt 2021.a jaanuaris koostatud Smithsbacken katastriüksuse 52001:001:1850 topograafiline alusplaan M 1:500.
- 4) Noarootsi valla üldplaneering.
- 5) Noarootsi valla elamualade teemaplaneering.
- 6) Planeerimisseadus.
- 7) Ehitusseadustik.
- 8) Jäätmeseadus.
- 9) Lääne maakonnaplaneering 2030+
- 10) Liivaluite kinnistu detailplaneering (2009).
- 11) Martons kinnistu detailplaneering (2008).

## 2. Planeeringu eesmärk.

Planeeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine.

## 3. Olemasolev olukord.

Detailplaneering hõlmab Läänemaal Lääne-Nigula vallas Spithami külas / Spithamnis asuvat Smithsbacken katastriüksust tunnusega 52001:001:1850, pindalaga 2253 m<sup>2</sup>. Kinnistu registriosa nr 221332. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (011; M).

Hoonestamata katastriüksus asub rannavallil. Krundi edelapoolne osa on tasane looduslik rohumaa, kirdepoolne osa hõreda metsaga järsak langusega mere poole. Maapinna kõrguste vahe on ca 3,5 m.

Juurdepääs katastriüksusele toimub Spithami teelt (vallatee nr 5200001) üle Adams katastriüksuse. Katastriüksusele juurdepääsuks on sõlmitud sõiduteeservituut üle Adamsi katastriüksuse (kinnistu nr 221632).

Planeeringuala piirneb kolmest küljest hoonestatud kruntidega: kagust Liivaluite maatulundusmaaga (katastritunnus 52001:001:2252), edelast Adams maatulundusmaaga (katastritunnus 52001:001:1900) ja loodest Vana-Martonsi elamumaaga (katastritunnus 52001:001:0785). Kahes küljes on kehtivad detailplaneeringud (lõuna pool Liivaluite kinnistu detailplaneeringuala ja loodes Martons kinnistu detailplaneeringuala).

Katastriüksus piirneb kirdest Ranna maaüksusega (katastritunnus 52001:001:0135, 100% sihtotstarbeta maa), mis on valla omandis.

Spithami elektrialajaam asub planeerinalast linnulennult ca 240 m kaugusel.

Lähim nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht (50 m<sup>3</sup> mahuti) asub Suur-Martonsi veehoidla katastriüksusel 52001:001:0963. Katastriüksuses jääb ranna piiranguvööndisse. Ehituskeeluvöönd ulatub katastriüksuse idapoolse piirini.

Planeeringuala jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonda.

Planeeringuala asub Noarootsi valla üldplaneeringuga määratud perspektiivses elamuehituspiirkonnas ja detailplaneeringu kohustusega alal.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2021. a jaanuari seisuga.

## 4. Detailplaan.

### 4.1 Üldosa.

Smithsbacken katastriüksus asub Noarootsi valla üldplaneeringu järgi elamu reservmaal ja Noarootsi valla elamualade teemaplaneeringu järgi elamuehituspiirkonnas detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Planeeritav tegevus vastab Noarootsi valla üldplaneeringule ja elamualade teemaplaneeringule.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal on kahe hoonegrupi (põhihoone + kõrvalhoone) vaheline minimaalne kaugus 25 m. Keelatud on ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m. Krundi lubatud täisehituse protsent on maksimaalselt 10 % krundi pindalast.

#### 4.2 Planeeringulahendus.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud naaberkruntide kehtivate detailplaneeringutega ja olemasolevate hoonetega. Smithsbackeni hoonestusala on planeeritud olemasolevatest hoonetest 25 m kaugusele.

Krundile rajatakse kaev ja kogumismahutid.

#### 4.3 Kruntimine.

Krundi kasutamise sihtotstarve muudetakse elamumaaks.

#### 4.4 Ehitusõigus.

<i>Nimetus</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud</i>		
			<i>arv krundil</i>	<i>ehitisealune pind</i>	<i>kõrgus maapinnast</i>
Smithsbacken	2253 m <sup>2</sup>	E/EP,ES	2 tk	225 m <sup>2</sup>	8,5 m

E – elamumaa 001 (katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> ja Keskkonnaministri määruse 14.08.2018 nr 30 – Katastriüksuse moodustamise kord § 38).

EP – pereelamu maa, ES – hooajalise elamu maa (krundi täpsustatud kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele);

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusalad on kantud põhijoonisele.

#### 4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Krundile on lubatud ehitada maksimaalselt 2 hoonet: põhihoone + üks abihoone. Lubatud hoonete korruselisis põhihoonel 1+1 korrust, st ühekorruseline + katusekorrus ja kõrvalhoonel 1 korrus. Kahe hoonegrupi (põhihoone + kõrvalhoone) omavaheline minimaalne kaugus 25 m.

Katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 30-45°.

Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke naturaalseid materjale (puit, kivi, metall) ja vältida erksate ja neonvärvitoonide kasutamist. Hoonete välisviimistlus peab omavahel harmoneeruma.

Ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku.

Hoonete arhitektuursed lahendused tuleb enne projekteerimist eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada Lääne-Nigula vallavalitsuse ehitusspetsialistiga.

Vajadusel võib rajada krundi piiridele piirded. Kõrged plankaiad ei ole lubatud.

#### 5. Liikluskorraldus.

Päas kruntidele on planeeritud Spithami teelt üle Adamsi krundi kaguserva. Juurdepääsuks vajalik teeservituut on seatud.

Sõidukite parkimiskohad rajatakse oma krundile.

#### 6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Krundile rajatakse kaev. Vastavalt Veeseaduse §154 on puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas ja salvkaevul hooldusala ulatusega 10 m. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi (ohtlike ainete juhtimine pinnasesse; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht; reoveesette kasutamine; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine jne).

Reoveed juhitakse lekkekindlatesse kogumismahutitesse. Kogumismahuteid tuleb regulaarselt tühjendada ja reovesi ära vedada lähimasse puhastamiskohta.

## **7. Elektrivarustus.**

Elektriühendus vastavalt liitumislepingutele Imatra Elekter AS-iga.

Joonistele on kantud lahendus ühendusega transiitkilbist katastriüksusel 52001:001:1892 mööda Spithami tee serva ja juurdepääsuteed maakaabliga. Võimalik on ühendus teha ka otse üle Liivaluite krundi ja Adamsi krundil asuvalt mastilt. Konkreetne lahendus selgub projekteerimisel.

Maakaablile on vajalik kaitsevöönd 1+1 m. Krunte läbivale liinile on vajalik seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

## **8. Tuleohutuse abinõud.**

Vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded, EVS 812-6 ja EVS 812-7 nõuetele.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3. I Kasutusviis.

Tule levimist teisele ehitisele peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

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

Tuletõrje veevarustus vastavalt Tuleohutuse seaduse §24 ja EVS 812-6 nõuetele.

Väliskustutuseks vajalik veevoolu hulk on 10 l/s 3 tunni vältel, kinniste anumate kasutamise puhul 10 l/s 1 tunni vältel.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust kuni 200 meetri kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Nimetatud leevendust ei saa kasutada linnas ja alevikus. Spithami on küla.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>.

Tulekustutusvesi on planeeritud võtta lähimast olemasolevast 50 m<sup>3</sup> tuletõrje-veevõtukohast, mis asub planeeritavatest hoonetest ca 300 m kaugusel Suur-Martonsi veehoidla krundil. Kaugus veevõtukohani mööda juurdepääsuteed on 350 m.

Veevõtukohta hooldusesse on vajalik ühiselt panustada.

Lähikonda on varem planeeritud tuletõrje-veevõtukoht katastriüksusele 52002:001:0064, mis jääb Smithsbackeni planeeritavatest hoonetest 200 m kaugusele kagu poole. Kaugus mööda juurdepääsuteed 250 m. Veevõtukoht on hetkel veel väljaehitamata.

## **9. Haljastus ja heakorrastus.**

Taastada ehitamise käigus rikutud haljastus. Lisahaljastus vastavalt krundi omaniku soovile. Vajadusel võib rajada krundi piiridele piirded. Kõrged plankaiad ei ole lubatud.

Jäätmehooldus vastavalt Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo rakendamise korrale.

## **10. Keskkonnakaitse abinõud.**

Planeerimisel ja keskkonnatingimuste määramisel on lähtutud Lääne maakonnaplaneeringust 2030+. Planeeritav kinnistu asub Lepajõe – Nõva – Peraküla – Dirhami väärtuslikul maastikul (I klass) ja roheline võrgustiku alal.

Rohelise võrgustiku alal on tähtis säästev ja looduse mitmekesisust arvestav looduslähedane

majandamine. Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida hoone sobivust maastikku.

Planeeringuala asub ranna piiranguvööndis. Käesoleva planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis on piiranguvööndis keelatud.

Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub, sest planeeritav tegevus ei kuulu keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 loetletud tegevusvaldkondadesse.

#### **11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.**

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Soovitatav on hooned varustada tuletõrje-valvesignalisatsiooniga, paigaldada liikumisanduriga õuevalgustus.

#### **12. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.**

1. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse hooned ja rajatised.
2. Sõlmitakse vajalikud liitumislepingud ja seatakse servituudid.
3. Rajatakse juurdepääsutee ja krundisisesed teed.
4. Rajatakse tehnovõrgud ja hooned.
5. Taastatakse ehitamise käigus rikutud murupinnad ja rajatakse lisahaljastus.

Koostas: arh. Reet Aedviir