

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid

- 1) Noarootsi vallavalitsuse korraldus 13.02.2007 nr 25 detailplaneeringu algatamise kohta koos lisatud lähteseisukohtadega.
- 2) Detailplaneeringu maa-ala topogeodeetiline plaan M 1:2000 koos olemasolevate tehnovõrkudega (GEO-LASER OÜ).

2. Asukoht ja planeeringu eesmärk

ALLIKO katastriüksus asub Rooslepa/Roslep külas Noarootsi vallas Lääne maakonnas.

Kinnistu paikneb Roosta Puhkekülast põhjapoole (ca 1 km) ehk Dirhami sadama poole. Maatüki maaliline loodus ja soodne asukoht Tuksi ranna vahetus läheduses on kahtlemata siia rajatava suvilatepiirkonna peamiseks tõmbenumbriks. Ilus liivase rannaga Tuksi rand asub maatükist ca 400 m kaugusel. Katastriüksus on enamjaolt kaetud okaspuu metsaga, kuid on ka lehtpuu metsa. Reljeefilt on maatükk enamjaolt tasane, kuid leidub ka väga ilusaid kunagisi merevalle ning looduslikke kõrgemaid kohti.

Planeeringu eesmärk on jagada Alliko kinnistu 29-ks Väikeelamumaa, 2-ks Üldmaa ja 3-ks Transpordimaa sihtotstarbega uueks kinnistuks, eesmärgiga kõigile katastriüksustele tagada juurdepääs krundi piirini rajatavalt avalikult kasutatavalt teelt, määrata kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused ning näha ette kommunikatsioonide rajamise asukohad.

Algatatava detailplaneeringuga muudetakse käsitletavas piirkonnas sihtotstarbeid, kuid vastavalt kehtivale Noarootsi valla üldplaneeringule ei tehta ettepanekut üldplaneeringut muuta, kuna selles piirkonnas on nähtud ette elamu reservmaa. Praeguse ajani on kinnistu Maatulundusmaa sihtotstarbega terves ulatuses.

3. Olemasolev olukord

Maaüksuse nimetus on Alliko, katastritunnus 52001:001:0361, kinnisturaamatu registriosa nr 41232, omanik Ventex Ehitus OÜ. Maaüksuse pind 19,9 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, mis koosneb tervenisti metsamaast.

Katastriüksust läbib kaguosast vallatee nr.5200050 nimetusega Tuksi rannatee. Tee kõrvalt läbib maatükki ka 0,4 kV elektriõhuliin ja teemaa loodepoolses servas on maasisse paigaldatud sidekaabel ning sidekaabel on ka pandud kirdepoolsesse nurka. Alliko Ida poolsemasse osasse ulatub ka Rooslepa surnuaia sihtkaitse vöönd (300m).

Kinnistu piirneb põhjast katastriüksusega nr. 52001:001:0341 Bausta-Matsi, idast katastriüksustega nr 52001:005:0226, 52001:001:4143, 52001:001:4143, 52001:001:0180, kagust piirneb katastriüksusega nr. 52001:005:0073 ja 52001:001:0281, lõunast piirneb katastriüksustega nr. 52001:001:0300, 52001:001:1170, edelast piirneb katastriüksustega nr. 52001:001:0304, mis on Nõva maastikukaitseala Rooslepa sihtkaitsevöönd, loodest piirneb katastriüksusega nr. 52001:001:0521.

4. Ajalooline ülevaade

Planeeritav ala on olnud hoonestamata ja seisnud kena loodusega metsamaana käesoleva ajani.

5. Planeerimislahendus

Planeeringuga on määratud kruntide hoonestuseks soovitatav ala ja põhilised arhitektuursed hoonestustingimused. Kõigile moodustatavatele kruntidele kehtivad seadustest tulenevad kitsendused.

Planeeritud kruntide ehitusõigus

Pos . nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Hoonestus ala	Täisehituse m ²	Korruselise elamul max	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve vastavalt planeeringule	Piirangud
1	Alliko 1	5106	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	Kavandatud Kõrgepingeliin, Madalpinge kaabel
2	Alliko 2	5387	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	Veetrass
3	Alliko 3	7175	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	
4	Alliko 4	6697	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	
5	Alliko 5	6690	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	
6	Alliko 6	7091	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	
7	Alliko 7	5507	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	
8	Alliko 8	5862	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	
9	Alliko 9	5345	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	
10	Alliko 10	5416	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	Veetrass
11	Alliko 11	5543	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	El. liin
12	Alliko 12	5551	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	Tuletõrje veevõtukoht
13	Alliko13	6143	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu-maa	

ALLIKO DETAILPLANEERING

Pos . nr.	Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Hoonestus ala	Täisehituse m ²	Korruselisus max	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve vastavalt planeeringule	Piirangud
14	Alliko 14	5598	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	
15	Alliko 15	10943	810	300	1,5	3	100% EE Väikeelamumaa	
16	Alliko 16	5416	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	
17	Alliko 17	6343	50	25	1	1	100% Üldmaa	Tuletõrje veevõtukoht Joogivee pumppla
18	Alliko 18	11120	750	300	1,5	3	100% EE Väikeelamumaa	
19	Alliko 19	5340	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	Sidekaabel
20	Alliko 20	6314	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	Sidekaabel Surnuaia sihtkaitse vöönd
21	Alliko 21	5240	375	250	1,5	2	100%EE Väikeelamumaa	Sidekaabel
22	Alliko 22	5712	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	Sidekaabel Surnuaia sihtkaitse vöönd
23	Alliko 23	7214	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	Surnuaia sihtkaitse vöönd
24	Alliko 24	6024	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	
25	Alliko 25	6654	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	
26	Alliko 26	5034	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	
27	Alliko 27	5273	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamumaa	Kõrgepingeline liin Tuletõrje veevõtukoht

ALLIKO DETAILPLANEERING

28	Alliko 28	5038	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu- maa	Kõrgepinge liin
29	Alliko 29	5032	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu- maa	Kõrgepinge liin Veetrass Surnuaia sihtkaitse vöönd
30	Alliko 30	5123	375	250	1,5	2	100% EE Väikeelamu- maa	Veetrass Surnuaia sihtkaitse vöönd
31	Alliko 31	3930	-	-	-	-	100% Ü Üldmaa	Surnuaia sihtkaitse vöönd
32	Tuksi ranna- tee Alliko teelõik	1218	-	-	-	-	100% L Transpordimaa	Sidekaabel, Kõrgepingeliin Veetrass
33	Alliko tee	7550	-	-	-	-	100% L Transpordimaa	El. kaabel veetrass
34	Teemaa	198	-	-	-	-	100% L Transpordimaa	

Planeerimisettepanekud:

- Tuksi rannatee Alliko teelõigu krunt peab pärast välja mõõtmist, andma Noarootsi valla omandisse, millele jäävad kitsendusteks ühisveevärgi tarvis veetrass, elektriliin, sidekaabel.
- Pärast tee rajamist Alliko tee katastriüksusele, alustada läbirääkimisi Noarootsi vallavalitsusega tee andmiseks Noarootsi valla teederegistrisse erateena.
- Alliko 27, Alliko 28, Alliko 30 kruntidele seada servituut kõrgepingeliini tarvis.
- Alliko 12, Alliko 27 ja Alliko 17 krundile seada servituut tuletõrje veevõtukoha tarvis.
- Alliko 17 krundid anda avalikuks kasutamiseks piirkonna elanikele ja anda moodustatava ühistu omandisse
- Arendajal on kohustus enne kruntide võõrandamist välja ehitada teed, el. liinid, tuletõrje veevõtukohad ja joogivee pumplad koos trassidega.
- Arendajal moodustada enne kruntide müümist ühisveevärgi ja teede haldamiseks vastav ühistu.

6. Arhitektuurinõuded planeeritavatele ehitistele

Planeeritavale alale on ette nähtud püstitada loodislähedastest materjalidest ehitised. Peamiseks ehitusmaterjaliks peaks olema puit, millest tulenevalt võiksid olla rajatavad majad - puitkarkassil või palkmajad. Selline ehitusmaterjali käsitlemine tagaks piirkonnale loodislähedase loodusega ümberkäimise ja olemasoleva looduse maksimaalselt hea eksponeerimise. Hoonete värvimisel mitte kasutada erksaid toone. Lubatud on püstitada 1,5 korruselise põhihoone kuni 8,5 m maksimaalse viilukõrgusega ja 1 korruselised kõrvalhooned. Ülejäänud kinnistute ehitusõigused - lubatud

ehitiste arv krundil, ehitiste lubatud suurim kõrgus ning ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - on toodud detailplaneeringu joonisel ja punktis 5 .

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

Kõikide hoonete arhitektuursed lahendused tuleb eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada Noarootsi vallavalitsuse ehitusspetsialistiga.

Majadele tuleb rajada viilkatus, mille katuste kaldenurk on 30-45 kraadi, soovitatavalt samasuguse katusega võiks olla ka kõrvalhoone. Hoonete asetus peab järgima detailplaneeringu joonisel ette antud ehituseks ettenähtud piire, sest sellisel juhul tagatakse kindlasti hoonestusalade minimaalne vahekaugus 50 m , mis on kehtestatud Noarootsi valla üldplaneeringuga. Hoonestusala suurused on kõigil Väikeelamumaa sihtotstarbega planeeritud kinnistutel näidatud punktis 5.

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 ka paigutada hooned maksimaalselt hajusalt, et tagada hoonestuse ümber privaatsus.

Tuleohutusnõuded on toodud käesoleva seletuskirja 11. punktis. Planeeritavate kommunikatsioonide piiranguid (servituudid, kaitsevööndid, ehituskeelualad) on käsitletud käesoleva seletuskirja järgnevas osas.

TEESEADUS

Vastu võetud 17. veebruaril 1999. a

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.

Noarootsi vallas on kehtestatud valla teede kaitsevööndi laiuseks 20 m

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus

Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211

Määrus kehtestatakse «Elektriohutusseaduse» (RT I 2002, 49, 310) § 15 lõike 4 alusel.

§ 2. Õhuliini kaitsevöönd

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

(VV m 20.05.2003 Nr.157 jõust.02.06.2003 - RT I 2003, 44, 305)

1) alla 1 kV pingega liinide korral on 2 meetrit;

2) kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 meetrit;

§ 3. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd

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

§ 6. Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu 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-, üleujutus-, 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 künnaval maal sügaval kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi. Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud elektriliinide valdaja loal. Aedades ei tohi viljapuude kõrgus ületada 4 m.

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 Jäätmehooldus eeskirjale. Jäätmeveo osas tuleb sõlmida leping, seda teenust pakkuva firmaga. Et prügi kokku kogumine oleks keskkonnale kõige ohutum, tuleks tagada võimalus prügi sorteerida.

Planeeringualal ei ole looduskaitse kitsendusi. Nõva Maastikukaitseala Rooslepa sihtkaitsevööndile, mis jääb planeeringualast edelas, planeeringulahendustest tingitud keskkonnamõjusid ei ole. See maastikukaitseala täidab ka loomade turvaliseks liikumiseks tagatud roheala funktsiooni.

Kruntide haljastus lahendatakse peale ehitiste valmimist, eelduseks on et säilitatakse maksimaalselt palju olemasolevat keskkonda. Suured puud annavad maalilise ja roheline iseloomu sellele alale. Väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidel väljastpoolt hoonestusala ei ole lubatud maha võtta okaspuid. Vajadusel tuleb maha võtta haiged ja vanad puud. Kruntidele Alliko 15,16,17,18 on planeeritud rajada tiik, millest väljakaevatud materjalist tõstetakse ümbruskonna kruntide pinda ühtlaselt.

9. Liikluskorraldus, teed ja platsid

Avalikuks kasutamiseks mõeldud tee Tuksi rannatee Alliko teelõik (mis on vallatee nr. 5200050 nimetusega Tuksi rannatee) eraldatakse detailplaneeritavast alast ja antakse notariaalse lepinguga omavalitsusele üle. Kruntidevahelisele ühendusteele koostatakse tee projekt, et tagada liikluse ohutu planeerimine ja liiklemine. Juurdepääs planeeritud Alliko teele on planeeritud Tuksi rannateelt ja Riigile kuuluvalt maatükilt 52001:001:0304 , kus asub praegusi sõidetav metsatee. Alliko tee on planeeritud 8m laiusena, kuhu mahuks ära tee, veetrass ja el. kaabel. Kõigi kruntideni on planeeringus lahendatud juurdepääsuküsimus, mööda avalikult kasutatavat teed. Teede lõpus on ettenähtud 12 meetrise läbimõõduga überpööramise koht autodele.

Sissesõit kruntidele toimub planeeritavalt teelt plaanil näidatud „taskutest”. Tee laius on planeeritud 8 meetrit Kõigile kruntidele vajalik parkimine peab toimuma omal krundil, teele rajatakse autode ringikeeramise kohad ja tuletõrje veevõtukohas on planeeritud teelaiendus eramaal, et oleks võimalik ka tuletõrjeautoga ümber manööverdada.

10. Tehnovõrgud

Elektrivarustuse paigaldamine tuleb eelnevalt võrkude valdajatega kokku leppida.

Elektri liitumispunkt asub elektrikapis. Mööda olemasolevat 0,4 kV liini trassi on plaanis rajada kõrgepinge liin ja liinitrassile paigaldada alajaam Alliko 27 kinnistule.

Veevarustus on planeeritud ühest ühisveevärgi tarvis rajatavast puurkaevust Alliko 17 krundile ka Alliko 30 krundil olemasolevast puurkaevust on plaanis toita Alliko 28 ja Alliko 29 krundid. Sellest puurkaevust saavad praegu vett katastriüksused 52001:001:4980 ja 52001:001:0073. Uue puurkaevu rajamiseks tuleb koostada eraldi projekt ja täita kõiki seadustest tulenevaid nõudeid. Puurkaevu asukoht on määratud põhimõttelise lahendusena ja täpne asukoht määratakse vastavate spetsialistide poolt projekti koostamise käigus, planeeringus näidatud soovitusliku koha lähedale. Puurkaevudele on ette nähtud vastavalt seadusele 50m sanitaartsoon. Veepumpla elektrivoolu tarbimine on ühistu majandada. Puurkaevule keskmine tarbimine on ööpäevas ca 15m³.

Kruntide kanalisatsiooni lahenduseks on kogumiskaev, millest veetakse olmevesi lähima asula purgimissõlme (Haapsalus) . Kogumiskaevu asukoha looduses täpsustab arhitekt koos maja projektiga.

11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse riskide vähendamiseks võiks krunte piirata piiretega, soovituslikult võiks need olla kas kiviaed, lattaed või muu looduslikest materjalidest valmistatud piire.

Soovitav on külaelanikel välja ehitada valvesignalisatsioon ja elanikel teha koostööd „Naabrivalve” organiseerimisega.

12. Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse osas tuleb täita Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a. määrust nr. 315 ``Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded ``. Planeeritud kinnistule ehitatavate hoonete tulepüsivusklassid on TP3. Planeeritud kinnistule tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on kinnistule planeeritud avalikuks kasutuseks tee.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub 0,4 km kaugusel Tuksi piirivalvekordoni õuel.

Uued tuletõrje veevõtukohad on planeeritud Alliko12, Alliko 17 ja Alliko 27 krundil.

Vastavalt EVS 812-6: 2005 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustusest tulenevatele nõuetele teeb planeering ettepaneku rajada kruntide tarbeks ühine tuletõrjevee mahuti, üks maaaluse trassiga soojustatud kev, mis on ühenduses teegi põhjaga tuleb rajada Alliko 17 krundile ja Alliko 12 ja Alliko 27 krundile tuleb rajada 50m³ mahuga veevõtukohad. Mahuti paigutada nii, et kaugeima maja juurde ei oleks vahemaa rohkem kui 200 m.

13. Planeeringu rakendamise võimalused ja ajakava

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

Teed – Peale planeeringu kehtestamist tellitakse avalikult kasutatavale teele projekt ja alustatakse tee ehitamisega.

Vesivarustus –Peale teede rajamist tellitakse puurkaevu ja trasside rajamine. Koos sellega rajatakse ka tuletõrje veevõtumahutid.

Ehitustegevuse prognoositav lõpp- projekti lõpp on planeeritud 3 aastat peale planeeringu vastuvõtmist.

Koostas: Janek Loorens

Kontrollis: Margis Sein