

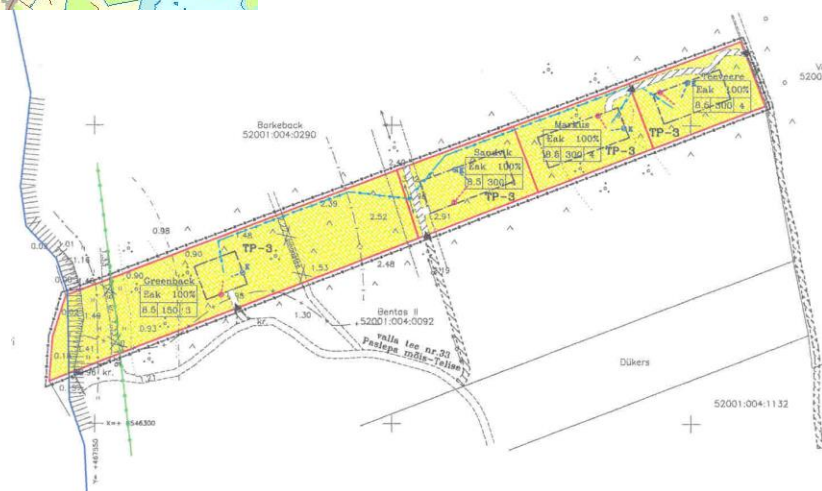
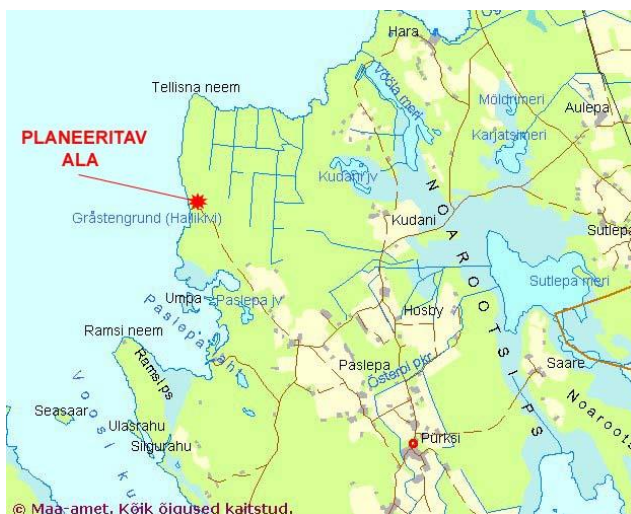


Töö nr. 288-2004

## GREENBACK'i KINNISTU DETAILPLANEERING

Asukoht: Paslepa/Pasklep küla Noarootsi vald Lääne maakond

Tellijä: Ginne Treier



Koostas:

Priit Tormis

Koostamist juhtis ja kontrollis:

Andero Teesalu

Haapsalu august 2004.a.

## SISUKORD

1.	Tiitelleht	
2.	Sisukord	2
3.	<b>Seletuskiri</b>	<b>3</b>
3.1.	Eesmärk	3
3.2.	Koostamise alused	3
3.3.	Planeeringu lahenduse kirjeldus ja ala olukorra kirjeldus ja asend	3
3.4.	Detailplaneeringu lahendus	4
3.4.1.	Planeeritava ala eraldi kinnistuteks jaotamine	4
3.4.2.	Kinnistute ehitusõigus	4
3.4.3.	Olulisemad arhitektuurinõuded	5
3.4.4.	Ehitistevahelised kujad ja keelualad	5
3.4.5.	Juurdepääsuteed ja liikluskorralduse põhimõtted	5
3.4.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	6
3.4.7.	Kinnisomandi kitsendused, servituutide vajadus	6
3.4.8.	Keskkonnakaitse abinõud	8
3.5.	Kommunikatsioonid	9
3.6.	Tuleohutusnõuded	9
3.7.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	10
4.	<b>Joonised</b>	
4.1.	Asukohaskeem	11
4.2.	Topograafiline plaan M1:2000	12
4.3.	Detailplaan (asendiplaan) M1:2000	13
4.4.	Detailplaan M1:2000	14
4.5.	Olemasolev olukord planeeringualal (fotod)	15
4.6.	Planeeringu lahendust illustreeriv joonis	16
5.	<b>Lisad</b>	
5.1.	Olemasolevate katastriüksuste plaanid	17-20
5.2.	Väljavõte Noarootsi valla üldplaneerigu plaanist	21
5.3.	Väljavõtteid Noarootsi valla üldplaneerigu seletuskirjast	22-24
5.4.	Noarootsi Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	25
5.5.	Lähteülesanne – Noarootsi Vallavalitsus	26-27
5.6.	Teade ajalehes „Lääne Elu“ – planeeringu algatamise kohta	28
5.7.	Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise leping	29-30
5.7.	Teade ajalehes „Lääne Elu“ - avalik arutelu planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks	31
5.8.	Lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamise avalikust arutelust osavõtjate nimekiri	32
5.9.	Lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamise avaliku arutelu protokoll	33
5.10.	Kooskõlastused	34
	<i>Lisad:</i>	
5.11.	Naabruses asuvate eramaade(-teede) omanikele saadetud teated koos detailplaneeringu eskiisi koopiatega, mille põhjal selgitati juurdepääsuteede asukohad	14. lehel
5.12.	Läänemaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	1 eks. 1. lehel
5.13.	Noarootsi Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise kohta	1 eks. 1. lehel
5.14.	Teade ajalehes „Lääne Elu“ – planeeringu avalikustamise kohta	1 eks. 1. lehel
5.15.	Greenback`i detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemused	1 eks. 1. lehel

# SELETUSKIRI

## 3.1. EESMÄRK

- 1.1. Käesoleva detailplaneeringu peaeesmärk on Noarootsi vallas Paslepa/Pasklep külas asuva Greenbacki kinnistule (Greenbacki, Sandviki, Markuse ja Teeveere katastriüksustele) ehitusõiguse ja hoonestamistingimuste määramine, eesmärgiga rajada neile suvilad koos võimalike kõrvalhoonetega.
- 1.2. Tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsuteede lahenduse planeerimine.

## 3.2. KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise aluseks olid:

- 1.1. Noarootsi valla üldplaneering (vt. lk. 21-24);
- 1.2. EV Planeerimisseadus ning Noarootsi valla ehitusmäärus;
- 1.3. Olemasolevad katastriüksuse plaanid M1:2000 (vt.lk. 17-20);
- 1.4. Topograafiline plaan M1:1000 (vt. lk. 12);
- 1.5. Noarootsi Vallavalitsuse korraldus 23.03.2004 nr 42, detailplaneeringu algatamine Greenback kinnistul (vt. lk. 25);
- 1.6. Noarootsi Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne (lisa Noarootsi Vallavalitsuse korraldusele 23.03.2004 nr 42, vt. lk. 26-27);
- 1.7. Ajalehes „Lääne Elu“ 27.03.2004.a. ilmunud teade planeeringu algatamise kohta (vt.lk.28).

## 3.3. PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS JA ASEND

Planeeritavad hoonestamata Greenbacki, Sandviki, Markuse ja Teeveere katastriüksused (Greenback kinnistu) asuvad Paslepa/Pasklep külas Noarootsi vallas Lääne maakonnas.

Greenback katastriüksus pindalaga 1,24 ha, katastritunnus 52001:004:0035, kinnistu nr. 1091, sihtotstarve 100% 0012 Eluasemekohtade maa (Eak);

Sandvik katastriüksus pindalaga 0,40 ha, katastritunnus 52001:004:0032, kinnistu nr. 1091, sihtotstarve 100% 0012 Eluasemekohtade maa (Eak);

Markus katastriüksus pindalaga 0,39 ha, katastritunnus 52001:004:0033, kinnistu nr. 1091, sihtotstarve 100% 0012 Eluasemekohtade maa (Eak);

Teeveere katastriüksus pindalaga 0,37 ha, katastritunnus 52001:004:0034, kinnistu nr. 1091, sihtotstarve 100% 0012 Eluasemekohtade maa (Eak).

Nimetatud maaüksused asuvad Paslepa külast Telise neemele ja lautri- ning supluskohta viivast kruusakattega valla teest (Paslepa mõis - Telise) nr.33 põhja suunas. Greenbacki katastriüksuse lõunaosale ulatub ka valla tee 20 m laiune teekaitsevöönd. Piki Teeveere maaüksuse ida poolset külge kulgeb pinnaskattega eratee põhja suunas. Planeeritavad maaüksused piirnevad põhjast Barkebacki maaüksusega (Maatulundusmaa), idast Västriku maaüksusega (Maatulundusmaa), mida läbib valla teelt alguse saav eratee, lõunast katastriüksusega 52001:004:0092 (Maatulundusmaa), mida läbib mere randa viiv valla tee nr.33 ning lääne poolt Läänemerega. Sandviki katastriüksust läbib lääne poolsest servast 10 kV elektriõhuliin kaitsevööndiga 10+10 m. Greenbacki, Sandviki, Markuse ja Teeveere katastriüksused on ka valla üldplaneeringus märgitud elumumaana ning jäävad üldplaneeringu põhjal detailplaneeringu kohustusega alale. Planeeringu koostamise hetkel on Greenbacki katastriüksuse lääne poolne osa (olemasoleva pinnastee idapoolse servani) arvatud Natura 2000 ajutise kaitseala koosseisu. Greenbacki katastriüksuse lääne poolne osa jääb tavalisest veepiirist arvates 200 m ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse, 75 m ulatuses

(üldplaneeringus on ehituskeeluvööndit vähendatud) ehituskeeluvööndisse ning 20 m ulatuses veekaitsevööndisse, teisi kaitstavaid looduse üksikobjekte ega ka kaitsealasid (info põhineb <http://www.maaamet.ee/> looduskaitse kaardirakenduse andmetele) planeeritavatel katastriüksustel ei paikne.

Greenbacki katastriüksuse edela servas Läänemere veekaitsevööndis ning Natura 2000 ajutisel kaitsealal asub ~ 1 m ulatuses planeeritavale katastriüksusele ulatuv endine piirivalve rajatis (kivist kuur), mida ei ole ehitisena arvele võetud.

Planeeringuala on ligikaudu 2/3 ulatuses kaetud peamiselt männimetsaga, milles asuvad loodusliku rohumaaga kaetud laigud.

Planeeritava ala reljeef on üldiselt tasane, üldine maapinna langus on edela ja lääne suunas (mere suunas).

### **3.4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS**

#### **3.4.1. Planeeringu lahenduse kirjeldus ja ala eraldi kruntideks jaotamine**

Katastriüksuste ehitusõiguse ja hoonestusalade määramisel on lähtutud muuhulgas järgnevast:

- hoonestusalade omavaheline kaugus min. 25 m;
- hoonestusalade kaugus kinnistute piiridest min. 12,5 m (naaberkinnistutel säilivad samaväärsed tingimused hoonestusalade määramiseks);
- täisehitusprotsent on vähem kui 10 % krundi pindalast;
- säilitada võimalikult suures osas kõrghaljastust ja olemasolevat looduslikku ilmet.

Järgnevalt planeeritavate maaüksuste nimetused (aadressid), pindalad ja katastris registreeritud sihtotstarbed:

Greenback - 12436 m<sup>2</sup> e. 1,24 ha, 100% 0012 Eluasemekohtade maa (Eak);

Sandvik - 4028 m<sup>2</sup> e. 0,40 ha, 100% 0012 Eluasemekohtade maa (Eak);

Markus - 3864 m<sup>2</sup> e. 0,39 ha, 100% 0012 Eluasemekohtade maa (Eak);

Teeveere - 3704 m<sup>2</sup> e. 0,37 ha, 100% 0012 Eluasemekohtade maa (Eak).

Planeeritavatele kruntidele on maaomanikul plaanis rajada suvilad koos võimalike kõrvalhoonetega. Suvilad ja võimalikud kõrvalhooned on mõeldud põhiliselt suvisel ajal vaba aja veetmiseks. Planeeritavad hoonestusalad paiknevad maaüksuse piiridest min. 12,5 m kaugusel ja üksteisest min. 25 m kaugusel. Hoonestusalade suurused jäävad vahemikku 696 m<sup>2</sup> kuni 1329 m<sup>2</sup>. Hoonestusalade asukoha valikul on lähtutud taimestikust, reljeefist, kõlvikute (metsa) ja kinnisasja piiridest. Greenbacki katastriüksuse edela servas Läänemere veekaitsevööndis ning Natura 2000 ajutisel kaitsealal asuvat ~ 1 m ulatuses planeeritavale katastriüksusele ulatuvat endist piirivalve rajatist (kivist kuuri) maaomanik kasutada ei soovi ning edaspidi kokkuleppel ja koostöös naabermaaomanikuga on võimalik kuur lammutada. Juurdepääsuteede lahendust on kirjeldatud ka punktis 3.4.5.

#### **3.4.2. Kinnistute ehitusõigus**

Kinnistute kasutuse sihtotstarbed 0012 Eluasemekohtade maa (Eak) (määratud Vabariigi Valitsuse määruse nr 36 10.02.1995.a. „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“ järgi) on juba sellisena eelnevalt maakatastris registreeritud, neid ei muudeta. Kinnistute ehitusõigus - katastriüksuste sihtotstarbed, lubatud ehitiste arv krundil, ehitiste lubatud suurim kõrgus ning ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - on näidatud ka detailplaneeringu plaanil tabelina kõigi katastriüksuste kohta eraldi.

	sihtots- tarve	lubatud ehitiste arv	lubatud suurim hoonete kõrgus	max. ehitusalune pindala	hoonestusala pindala
Greenback	Eak	3	8,5 m	150 m <sup>2</sup>	696 m <sup>2</sup>
Sandvik	Eak	4	8,5 m	300 m <sup>2</sup>	1329 m <sup>2</sup>
Markus	Eak	4	8,5 m	300 m <sup>2</sup>	1239 m <sup>2</sup>
Teeveere	Eak	4	8,5 m	300 m <sup>2</sup>	996 m <sup>2</sup>

### 3.4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritavatele kruntidele rajatavad hooned on soovitatav projekteerida sarnase arhitektuurilise lahenduse ja üldilmega. Välisviimistluseks võiks kasutada kooritud, tahutud või treitud palki või lihtsat laudvoodrit. Mittesoovitatavad on tehismaterjalid (plastvoodrid, plastaknad jne.). Katusekatteks võiks olla kas mitteläikiv (tuhm) plekk või kivi, vms. Katuste kaldenurk 30-45 kraadi. Lubatud korruselisus suvilal 1,5 ja kõrvalhoonetel 1. Arvestada tuleks Noarootsi piirkonna arhitektuurilise ja ehitusliku eripäradega.

Arvestades Läänemere suhtelist lähedust, olemasolevaid maapinna kõrguseid ning ligikaudu paar korda sajandis esinevaid võimalikke suuremaid üleujutusi (viimati 09.01.05 ~ 2 m üle Kroonlinna 0,00-i), oleks soovitatav hoonete puhta põranda kõrguseks arvestada (just Greenbacki kinnistul) vähemalt 2,00 m üle Kroonlinna 0,00-i. Greenbacki hoonestusala osas on lubatud pinnast vajadusel tõsta kuni 1,5 meetrini. Natura 2000 ajutisele kaitsealale jääval alal on soovitatav piirdeaedu mitte rajada.

Siseministeeriumi kodulehel (<http://www.sisemin.gov.ee/atp/index.php?id=8391>) lugeda olevas kirjutises "Soovitusi detailplaneeringu koostamiseks" on muuhulgas öeldud: "Reeglina võib detailplaneeringu lahendus jääda põhimõtteliseks, andes raamtingimused projekteerimiseks. Juhul, kui riigi huvidest, avalikest huvidest, tervise- ja keskkonnakaitselistest, kultuurikaitselistest, linnaehituslikest, majanduslikest, esteetilisest vm. nõuetest tulenevalt ei ole vaja täpsete tingimuste seadmist, pole detailplaneeringuga soovitatav anda detailseid tehnilisi lahendusi ja ehitiste mõõtmeid." Kuna eelpool mainitud põhjendatud huvisid ja nõudeid planeerimise käigus ei ilmnunud, siis pole detailplaneeringuga antud detailseid tehnilisi lahendusi ega ehitiste mõõtmeid. Vertikaalplaneerimine teostatakse vajadusel hoonestusala osas majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. detsembri 2002. a määruse nr 70 (Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile) § 3 lõike 2 punkti 5 põhjal ehitusprojektis. Ehitusprojekti koostamiseks võib kohalik omavalitsus kehtestada ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused (ehitusseadus § 19 lg 1 p 1).

### 3.4.4. Ehitistevahelised kujad ja keelualad

Ehitistevahelised kujad ja keelualad tulenevad eelkõige tuleohutusnõuetest (Siseministri 8.september 2000.a. määrus nr.55 „Tuleohutuse üldnõuded“). Kuja on ehitiste lubatud väikseim vahekaugus. Tuleohutusnõuded on toodud käesoleva seletuskirja punktis 3.6. Planeeritavate kommunikatsioonide piiranguid (servituudid, kaitsevööndid, ehituskeelualad) on käsitletud käesoleva seletuskirja punktis 3.4.7.

### 3.4.5. Juurdepääsuteed ja liikluskorralduse põhimõtted

Olemasolev üks juurdepääsutee (valla teelt nr.33) planeeritava kinnistuni kulgeb mere ranna poolt läbi Natura 2000 ajutise kaitseala, teine pinnasteena Greenbacki kinnistu keskelt, kolmas pinnasteena läbiva elektriliini alt ja neljas planeeritava ala idapoolsel küljel kruusateena. Kuna teede rajamine kaitsealale ei ühti kaitseala kaitse eesmärkidega, siis on mereäärne tee planeeringuga jäetud kasutusest välja ja kasutusest välja on jäetud ka Greenbacki kinnistu keskelt kulgev pinnaste, kuna see on praktiliselt kinni kasvanud ja samaväärne tee on rajatav looduslikult paremasse asukohta 90 m ida poole (elektri liini alla). Juurdepääsuteede planeerimisel on püütud arvestada sellega, et teede rajamisega kahjustataks kõige vähem loodust. Jalakäijatele säilib läbipääs mere ääres mööda kallasrada. Juurdepääs Greenbacki katastriüksuse hoonestusalale on planeeritud valla teelt läbi valla tee teekaitsevööndi ning ~ 10 m ulatuses üle katastriüksuse 52001:004:0092 (eramaa). Juurdepääs Sandviki katastriüksuse hoonestusalale ja ka vajadusel põhjas asuva Barkebacki kinnistuni on planeeritud valla teelt mööda olemasolevat 10 kV elektriõhuliini koridori ja selle all kulgevat pinnasteed ~ 105 m ulatuses üle katastriüksuse 52001:004:0092 (eramaa). Juurdepääs Markuse ja Teeveere katastriüksuse hoonestusaladele on planeeritud valla teelt mööda olemasolevat erateed üle järgmiste katastriüksuste: Roaviik, Pähkli, 52001:004:0932, 52001:004:1132, Västriku. Juurdepääs Markuse katastriüksusele kulgeb üle Teeveere katastriüksuse. Juurdepääsuteed on planeeritud rajada kuni 4 m laiuse kruusa- või killustikkatega.

Uute juurdepääsuteede rajamiseks eramaadele ning olemasolevate erateede kasutamiseks tuleb kinnistu omanike vahel sõlmida sõiduteeservituudi lepingud. Teeservituudi seadmiseks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping (Asjaõigusseadus § 173). Uued teelõigud rajatakse üldjuhul teeservituudist huvitatud isiku ehk siis valitseva kinnisasja omaniku poolt ja ka tema kulul, realservituudi (sõiduteeservituudi) sisu määratakse täpsemalt poolte (maaomanike) kokkuleppel eelpool nimetatud notariaalses asjaõiguslepingus (Asjaõigusseadus § 178). Realservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav, selle põhimõtte alusel tuleb lepingus kokku leppida ka juurdepääsuteede hoolduse ja korrashoju põhimõtted.

Eelpool nimetatud olemasolevate juurdepääsuteede ja uute juurdepääsuteede (erateede) rajamise kohta on eramaade omanikele saadetud tähtitud kirjaga teated koos detailplaani koopiaga, milles paluti maaomanikel oma eriarvamustest teatada. Ükski maaomanik oma arvamusi või vastuväiteid kirjalikult ei esitanud. Pähkli kinnistu omanik teatas telefoni teel, et soovib tulevikus tema kinnistut läbiva juba olemasoleva teelõigu üle anda kohalikule omavalitsusele. Seega on kõik eramaade omanikud nõustunud planeeringu lahenduses märgitud erateede kasutamise ja rajamisega ning vajalike servituutide seadmisega (vaata lisad planeeringu kaustas).

#### **3.4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeritaval alal paiknev kõrghaljastus säilitatakse maaomaniku poolt võimalikult suures osas, eraldi uut kõrghaljastust ega ka muud haljastust ei ole plaanis rajada, eesmärgiks on säilitada võimalikult suures osas looduslikku maastikku, seda vajadusel hooldades ja niites. Piirdeaedu planeeritavatele katastriüksustele ei ole soovitatav rajada.

#### **3.4.7. Kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus**

Vastavalt „Asjaõigusseaduse“ § 140-le on kinnisomandi kitsendused seadusjärgsed või need seatakse kohtuotsuse või tehinguga, sama seaduse § 141 lg1 ütleb, et seadusjärgne kitsendus kehtib kinnistusraamatusse kandmata. Õigustloovate aktide eelnõude normitehnika eeskirja (Vabariigi Valitsuse 28. 09. 1999. a määrus nr 279) § 20 lõike 1 põhjal on tagasiulatavalt kohaldatavad sätted keelatud, kui see toob kaasa isiku kohustuste või vastutuse suurenemise

või õiguste või vabaduste vähenemise või muu negatiivse tagajärje. Eesti Vabariigi põhiseaduse § 11 põhjal võib õigusi ja vabadusi piirata ainult kooskõlas põhiseadusega. Põhiseaduse § 32 põhjal on igaühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud.

# Teeseaduse § 13 põhjal rajatud tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks tee äärde kaitsevöönd.

\* Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

\* Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit.

\* Eratee kaitsevööndi laius on mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 10 kuni 50 meetrit.

\* Tänavade kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit; vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus.

Kohaliku maantee (valla teega nr.33) kaitsevööndi laiuseks on üldplaneeringuga kehtestatud 20 m. Planeerimisseadus § 9 lõike 2 punkti 16 alusel tuleb detailplaneeringuga määrata seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal. Arvestades kohaliku maantee ligikaudu sarnast liikluskoormust ja võimalikku kohaliku maantee staatust tulevikus, on käesoleva planeeringuga solidaarsuse printsiipi rakendades ka Teeveere kinnistust ida poole jäävale eratele Graeenbacki katastriüksuse piires määratud teekaitsevöönd laiusega 20 m. Teekaitsevööndis tuleb järgida Teeseadusega sätestatud nõudeid.

Juurdepääsuteid puudutavaid servituute on käsitletud punktis 3.4.5.

# Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus Asjaõigusseaduse ja EV valitsuse määruse Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus põhjal on:

\*piki õhuliine - maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

- alla 1 kV pingega liinide korral 2 m ja kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m ;

\*piki maakaabelliine — maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;

\*alajaamade ja jaotusseadmete ümber — maa-ala 2 m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmetest.

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.

Eramaadele planeeritud liiniservituutisid puudutavat on käsitletud punktis 3.5.

- # Elektrisidevõrkude rajamist maaomanik ei soovi ja seda teemat planeeringus ei käsitleta.
- # Läänemere veepiiriga seotud kitsenduste (ranna piiranguvööndi (ranna ulatuse), ehituskeeluvööndi, veekaitsevööndi ja kallasraja) määramisel on lähtutud kehtivas Noarootsi valla üldplaneeringus sätestatust (Planeerimisseadus § 8 lõige 3 punkt 12 ja lõige 7).
  - \* ranna piiranguvöönd (ranna ja kalda ulatus) - 200 m tavalisest veepiirist.
  - \* ehituskeeluvöönd – 75 m tavalisest veepiirist (ehituskeeluvööndit on üldplaneeringuga vähendatud).
  - \* veekaitsevöönd - 20 m tavalisest veepiirist.
  - \* kallasrada - 10 m tavalisest veepiirist.

Käesolev planeering määrab veel lisaks võimaliku suurvee korral kallasrajaks 2 meetri laiuse kaldariba veepiirist maismaa poole.

- # Greenbacki katastriüksuse lääne osal kehtivad Natura 2000 ajutise kaitselaga seotud piirangud.

### **3.4.8. Keskkonnakaitse abinõud**

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.

Detailplaneeringu alusel rajatavaid suvilaid kasutatakse peamiselt hooajaliselt suvel või siis nädalalõppudel koos sauna kasutamisega. Suvilate soojavarustuse ja sooja vee tagavad maaomanikud puidukütte või elektri baasil. Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega seega ei avaldata. Eeldada ei saa ka arvestatavalt kõrgenevat mürataset.

Planeeritavatel hoonestusaladel ei elutse (Natura 2000 valikuala piiride määramise andmetel) haruldasi või ohustatud linde või loomi ega kasva haruldasi või ohustatud taimi. Arvestades juba praegu elamumaana eksisteerivatel kinnistute läheduses olemasolevaid teid, hooneid ja elektriliine ning praktiliselt kogu ulatuses säilivat kõrghaljastust (metsa) ning seda, et nimetatud kinnistutel ei asu ka kaitstavaid looduse üksikobjekte ega ka kaitsealasid (info põhineb <http://www.maaamet.ee/> looduskaitse kaardirakenduse andmetele) ei too planeeringulahenduse elluviimine kaasa looduskoosluste olulist kahjustamist.

Põhja- ja pinnavee kaitse tagamisel tuleb lähtuda eelkõige Veeseadusest ja selle alusel kehtestatud määrustest. Kaevude ja kanalisatsiooniga seonduvat on selgitatud järgnevas seletuskirja punktis.

Kinnistu valdaja on kohustatud vastavalt Noarootsi valla jäätmehoolduseeskirjale (kinnitatud Noarootsi Vallavolikogu 25.02.2002 a. määrusega nr.38) muuhulgas: - rakendama kõiki sobivaid võimalusi, mis aitavad vältida jäätmete teket ja vähendada nende hulka ning hoolitsemata, et jäätmed ei põhjustaks ülemäära ohtu tervisele ega keskkonnale; - liituma korraldatud olmejäätmeveoga, sõlmides sellekohase lepingu jäätmekäitlejaga või vedama nende valduses olevad olmejäätmed jäätmekäitluskohta. Kaitstavaid loodusobjekte ning muinsuskaitse objekte planeeringualal ei paikne. Detailplaneering ei tee ettepanekut uute maa-alade või objektide kaitse alla võtmiseks.

## **3.5. Kommunikatsioonid**



Elektrivarustus on planeeritud kinnistust ~ 295 m lõuna pool asuvast olemasolevast mastalajaamast õhuliinina mööda olemasolevat liinikoridori planeeritavale kinnistule ning edasi kas maakaablina või õhukaablina hoonestusaladeni, millede juurde rajatakse liitumiskilbid. Elektriliinide rajamine teostatakse kokkuleppel võrkude valdajaga.

Üle eramaade naaberkinnistutele rajatavatele liini või kaabli lõikudele seatakse kaitsevööndi laiuselt liiniservituudid (Asjaõigusseadus § 188), mille asukoht täpsustatakse vastavas projektis ja/või notariaalses servituudilepingus.

Veevarustuseks on planeeritud kõigile elamukrundile rajada ühine puurkaev koos vajalike veetrassidega (ühisveevärk) hoonestusaladeni. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel. Puurkaevu asukoha valikul on püütud arvestada maapinna kõrguste, põhjavee liikumise suunaga, juurdepääsu, kinnisomandi piiridega ja elektrivarustuse vajadusega. Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale puurkaevule kehtestatakse 10 m ulatuses veevõtukoha hooldusnõuded. Kahele ja enamale kinnistule ühise kaevu rajamiseks oleks vajalik kehtestada üldjuhul 50 m raadiusega sanitaarkaitseala. 50 m sanitaarkaitseala aga hõlmaks elektriliini ja juurdepääsuteed, aga suures osas ka naaberkinnistuid ja piiraks seega oluliselt naaberkinnistute vaba kasutamist. Vastavalt Veeseaduse § 28 lõige 4 punkt 1 ja keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määruse nr. 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra punktile 2.1.3. võib keskkonnaminister maakonna keskkonnateenistuse esildisel sanitaarkaitseala vähendada kuni 10 m-ni, kui vett võetakse alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ja vett kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Käesolevaga planeeritavate elamukruntide (suvilate) veetarbimise vajadus ei ületa ööpäevas (ka nädalavahetusel korraga tarbides) 2-3 m<sup>3</sup> ööpäevas. Käesolev planeering sisaldab taotlust planeeritava ühise puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 20 meetrile. Sanitaarkaitseala moodustamiseks kohustub maaomanik tellima vastavat õigust omavalt isikult koos kaevu projektiga ka veehaarde sanitaarkaitseala projekti, kus määratakse Veeseaduse ja Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra põhjal vajalikud (täpsed) kitsendused ja piirangud sanitaarkaitsealale. Nimetatud projektiga koos esitatakse ka vastav taotlus koos lisadega keskkonnateenistusele, mis edastatakse vastava esildisega keskkonnaministrile.

Reovee käitlemine (kanalisatsioon) on plaanis individuaalsete kogumiskaevude (-mahuti) põhjal. Kogumiskaevudena tuleb kasutada selleks ette nähtud tüüpeid mahuteid. Kogumiskaevu tühjendamine vastuvõtukohtadesse peab toimub kooskõlas Noarootsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Omanikud on kohustatud kogumiskaevu täitumisel, kuid mitte harvemini, kui üks kord aastas, korraldama selle tühjendamise. Kogumiskaev peab mahutama vähemalt kahe nädala arvestusliku reovee koguse. Kaevu korrasoleku eest vastutab kinnistu omanik. Kogumiskaevud peavad olema vettpidavad ja asuma tühjendamasinatele hästi ligipääsetavas kohas. Kogumiskaev ei tohi haiseda ning peab olema ohutu teistele inimestele ja ümbritsevale keskkonnale. Paigaldatavate kogumismahutite nõuetele vastavuse tagamiseks määratakse ehitusprojekti koosseisus mahuti täpne suurus, mark ja muud tehnilised andmed.

Käesolev planeering seab tingimuse, et kui antud kinnistute piirkonnas rajatakse reovee kogumisala ja sellega liitumine on kooskõlas keskkonnaministri 15.05.2003 määruse nr.48 § 3-ga, siis tuleb kinnistuomanikel sellega liituda.

### **3.6.Tuleohutusnõuded**

Ehitistevahelised kujud naaberkrundidel on määratud hoonestusalade piiridega ning min. vahekauguseks on 25 m. Planeeritud kruntidele ehitatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Ehitatavate hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse juba iga krundi ehitusprojektis eraldi. Planeeritud kruntidele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on ettenähtud kuni 4 m laiused 25 t autot kandvad juurdepääsuteed. Veevõtukohana tule kustutamisel saab kasutada ~ 500 m kaugusel lõuna pool Tuule kinnistul asuvat tiiki, millele on olemas hetkel

juurdepääs pinnasteena ja kus on ka ruumi ümberpööramiseks tuletõrjetehnikale ning kuhu on varasema Tuule, Niine ja Kibuvitsa kinnistu detailplaneeringuga ette nähtud nõuetekohane soojustatud tuletõrje veevõtukaev. Lisaks on võimalik kasutada Paslepa/Pasklep külas asuvat tuletõrje veevõtukohta ja kinnistu lääne piiri lähedale planeeritud lautri kohta.

### **3.7.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovitatav rajatavatele hoonetele välja ehitada tulekahju- ja valvesignalisatsioon.

Koostas: Priit Tormis