

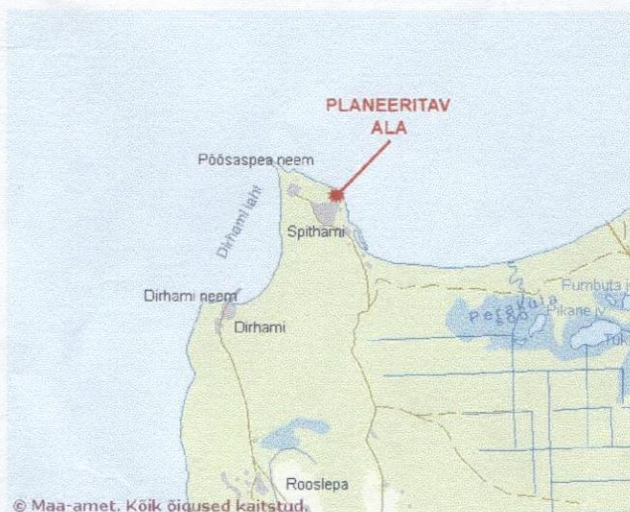


Töö nr. 287-2004

NIBONDAS KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Asukoht: Spithami/Spithamn küla Noarootsi vald Lääne maakond

Tellijad: Brita Ingrid Söderberg, Elvira Kärras, Sture Johannes Schönberg



Koostas:

Priit Tormis

Koostamist juhtis ja kontrollis:

Andero Teesalu

Haapsalu 2004

SELETUSKIRI

3.1. EESMÄRK

- 1.1. Käesoleva detailplaneeringu peaeesmärk on Noarootsi vallas Spithami/Spithamn külas asuva Nibondas katastriüksuse jagamine kaheks iseseisvaks üksuseks ja ühele krundile ehitusõiguse ning hoonestamistingimuste määramine, eesmärgiga rajada sellele suvila või elamu koos võimaliku kõrvalhoonega.
- 1.2. Tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsuteede lahenduse planeerimine.

3.2. KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise aluseks olid:

- 1.1. Noarootsi valla üldplaneering (vt. lk. 18-21);
- 1.2. EV Planeerimisseadus ning Noarootsi valla ehitusmäärus;
- 1.3. Olemasolev katastriüksuse plaan M1:10000 (vt.lk. 17);
- 1.4. Topograafiline plaan M1:1000 (vt. lk. 12);
- 1.5. Noarootsi Vallavalitsuse korraldus 14.10.2003 nr 264, detailplaneeringu algatamine (vt. lk. 22);
- 1.6. Noarootsi Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne (lisa Noarootsi Vallavalitsuse korraldusele 14.10.2003 nr 264, vt. lk. 23-24);
- 1.7. Ajalehes „Lääne Elu“ 18.10.2003.a. ilmunud teade planeeringu algatamise kohta (vt.lk.25).

3.3. PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS JA ASEND

Planeeritav Nibondas katastriüksus asub Spithami/Spithamn külas Noarootsi vallas Lääne maakonnas. Katastriüksusel asuvaid endiseid piirivalve rajatise (angaare) ehitistena registreeritud ei ole ning neid ei kasutata.

Nibondas katastriüksuse pindala katastriüksuse plaani põhjal (pindala ligikaudne, mere poolne piir määratud aerofotogeodeetiliselt) 3,2 ha, katastritunnus 52001:001:4191, kinnistu nr. 6526, sihtotstarve 100% 011 Maatulundusmaa (M). Katastriüksuse täpsustatud pindala (kõik piirid koordineeritult) topograafilise plaani, maakatastris registreeritud varasemate piiriandmete ja kehtiva veepiiri põhjal on 30351 m² ehk 3,04 ha. Täpsustatud pindala on ka planeeringu koostamise aluseks.

Nimetatud maaüksus asub Spithami/Spithamn küla kirderannikul. Planeeritava ala reljeef on tugevasti liigendatud, looduslikul maastikul 0,00 kuni 11,5 m-ni, tehisobjektidel kuni 16,5 m-ni, üldine maapinna langus on katastriüksuse kirde osas kirde suunas ja kagu osas kagu suunas (mere suunas).

Planeeringuala on enamuses kaetud loodusliku rohumaaga, kirde poolse ranniku lähedal kasvab vähesel määral metsa (segamets), mõned puude grupid asuvad ka planeeringuala keskosas ja lõuna piiril.

Planeeritav katastriüksus piirneb ida poolt Läänemerega ja Alfred katastriüksusega (elamumaa), kagu poolt Ranna katastriüksusega (üldmaa, munitsipaalmaa), edela küljelt elamumaadega (Ilmajaam, Mona, Göran, Olovslunden, Sofiaro) ja maatulundusmaaga (Schönkulla) ning loode poolt Herman katastriüksusega (maatulundusmaa).

Nibondas katastriüksuse edela poolne osa on Noarootsi valla üldplaneeringus märgitud elamureservmaana. Üldplaneeringuga on planeeritava katastriüksuse kagu poolsel osal

vähendatud Läänemere ehituskeeluvööndit kuni Ranna katastriüksuse piirini, katastriüksuse kirde osal kehtib valla üldplaneeringu põhjal 100 m ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd kehtib üldplaneeringu põhjal 200 m ulatuses ning veekaitsevöönd 20 m ulatuses. Planeeringu koostamise hetkel oli Nibondas katastriüksusest väike kirde poolne serv (mere veepiiri lähedal) arvatud <http://www.maaamet.ee/> natura 2000 kaardirakenduse ja <http://maps.ekk.ee/natura/> andmetele tuginedes Natura 2000 ajutise kaitseala koosseisu. Läänemaa Keskkonnateenistuse 14.04.2005 kirjast nr. 35-12-3/691 selgus, et Natura 2000 ajutine kaitseala ei ulatu siiski Nibondas katastriüksusele, vaid kulgeb mööda katastriüksuse merepoolset piiri.

Teisi kaitstavaid looduse üksikobjekte ega ka kaitsealasid (info põhineb <http://www.maaamet.ee/> looduskaitse kaardirakenduse andmetele) planeeritaval katastriüksusel ei paikne.

3.4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.4.1. Planeeringu lahenduse kirjeldus ja ala eraldi kruntideks jaotamine

3,04 ha suurune Nibondas katastriüksus jagatakse käesoleva planeeringuga kaheks eraldi maaüksuseks. Endise nimetusega säilib väikeelamumaa sihtotstarbega maaüksus, mille planeeritud pindala on 20000 m² ja moodustatakse uus maatulundusmaa maaüksus, Elvira, pindalaga 10351 m². Nibondas maaüksusele (elamukrundile) planeeritud hoonestusala suurus on 5212 m². Planeeritavale Nibondas elamukrundile on maaomanikel plaanis rajada elamu või suvila koos kõrvalhoonega. Planeeritavale Elvira maaüksusele lähitulevikus ehitamise soovi ei ole ja sellest tulenevalt säilib see maaüksus esialgu praegusel kujul maatulundusmaana. Planeeritaval katastriüksusel asuvaid endiseid piirivalverajatisi (angaare) maaomanikud vähemalt esialgu kasutada ei soovi ning käesolev planeering annab võimaluse kokkuleppel kohaliku omavalitsusega need rajatised lammutada ja pinnas teisaldada ja/või ära vedada.

Kuna planeeritud hoonestusala asukoht on üldplaneeringus määratletud elamureservmaa ja käesolev detailplaneering ei sisalda ka muid üldplaneeringut muutvaid tingumusi ega piiranguid, siis käesolev planeering ei muuda üldplaneeringu lahendust ega sisalda seega ka üldplaneeringu muutmise ettepanekut, vaid täpsustab ja täiendab kehtestatud üldplaneeringut vastavalt Planeerimisseaduse § 9 lõikes 2 märgitud detailplaneeringu koostamise eesmärkidele. Katastriüksuse ehitusõiguse ja hoonestusala määramisel on lähtutud väljakujunenud (varasemast) ehitustavast antud piirkonnas ja üldplaneeringus sätestatud üldistest ehitustingimustest:

- täisehitusprotsent alla 10 % krundi pindalast;
- hoonestusala kaugus krundi piirist vähemalt 5 m (arvestatud on varasemat ehitustava ja ka endiste (hävinud) hoonete asukohta, v.t. ka lk 31);
- olemasolev kõrghaljastus säilitatakse;
- elamukrundile saab ehitada maksimaalselt 2 hoonet;
- hoonete maksimaalne korruselisus 1,5 korrust (ühekorruseline hoone katusekorrusega).

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

Nibondas - 20000 m² e. 2,00 ha, 100% 0010 Väikeelamumaa (EE);

Elvira - 10351 m² e. 1,04 ha, 100% 011 Maatulundusmaa (M).

3.4.2. Kinnistute ehitusõigus

Kinnistute kasutuse sihtotstarbed on määratud Vabariigi Valitsuse määruse nr 36 10.02.1995.a. „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“ järgi. Maakatastriseaduse § 18 lõike 7 põhjal tuleb ehitise, välja arvatud teede ning tehnovõrgu ja -rajatise püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi, moodustada iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus. Kinnistute ehitusõigus - katastriüksuste sihtotstarbed, lubatud ehitiste arv krundil, ehitiste lubatud suurim kõrgus ning ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind - on näidatud detailplaneeringu joonisel tabelina ja allpool olevas tabelis.

	sihtots- tarve	lubatud ehitiste arv	lubatud suurim hoonete kõrgus	max. ehitusalune pindala	hoonestusala pindala
Nibondas	EE	2	8,5 m	150 m ²	5212 m ²
Elvira	M	-	-	-	-

3.4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritavale elamukrundile rajatavad hooned on soovitav projekteerida sarnase arhitektuurilise lahenduse ja üldilmega, arvestades sobivust lähipiirkonnas varem ehitatud hoonetega. Välisviimistluseks võiks kasutada laudvoodrit. Mittesoovitavad on tehismaterjalid (plastvoodrid, plastaknad jne.). Katusekatteks võiks olla kas mitteläikiv (tuhm) plekk või kivi, vms. Katuste kaldenurk 30-45 kraadi. Lubatud korruselisis elamul või suvilal 1,5 ja kõrvalhoonetel 1. Arvestada tuleks Noarootsi piirkonna ja täpsemalt Spithami/Spithamn küla arhitektuurilise ja ehitusliku eripäradega.

Kuigi Läänemeri asub hoonestusalale suhteliselt lähedal, siis arvestades olemasolevaid maapinna kõrguseid hoonestusalal (1,5 kuni 11,5 m), ei tohiks ligikaudu paar korda sajandis esinevad võimalikud suuremad üleujutused (viimati 09.01.05 ~ 2 m üle Kroonlinna 0,00-i) otsest ohtu planeeritavale hoonestusele kujutada. Madalamale hoonestusala osale ehitades oleks soovitav hoone puhta põranda kõrguseks projekteerida vähemalt 2,30 m üle Kroonlinna 0,00-i.

Siseministeriumi 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 ilmnenu, siis pole detailplaneeringuga antud detailseid tehnilisi lahendusi ega ehitiste mõõtmeid. Vertikaalplaneerimine teostatakse vajadusel hoonestusala osas või ehitiste ümbruses majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. detsembri 2002. a määruse nr 70 (Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile) § 3 lõike 2 punkti 5 põhjal 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. Hoonestusala piiride määramisega on minimalseks ehitiste vahekauguseks naaberkindistutel 10 m. 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

Olemasolevat õiguslikel alustel kasutatavat juurdepääsuteed avalikult kasutatavalt teelt planeeritavatele maaüksustele hetkel ei ole. Seni on kasutatud lõuna-edela poolt üle mitmete eramaade kulgevaid endiseid piirivalve rajatud pinnasteid. Osad nendest on käesolevaks hetkeks naabermaaomanike poolt suletud. Samas kulgeb kindistu kagu poolse piiri lähedalt, ~ 20 m kauguselt piirist, kohaliku omavalitsuse omandis oleva kindistul avalikult kasutatav valla tee nr.66, mis viib lähedal asuva lautrikohani. Uus juurdepääs maaüksusteni on planeeritud valla teelt nr. 66, millelt tuleb rajada uus ~ 20 m pikkune teelõik üle kohaliku omavalitsuse omandis oleva Ranna kindistu Nibondas maaüksuse piirini. Seda teelõiku kasutab hetkel osaliselt ka naaberkindistu (Alfred) omanik. Sealt edasi rajatakse planeeringuala sisene juurdepääsutee tulevaste hooneteni ja planeeritud Elvira maaüksuseni. Juurdepääsuteed on planeeritud rajada kuni 3,5 m laiuse kruusa- või killustikkatega.

Uue juurdepääsutee lõigu rajamiseks ja kasutamiseks munitsipaalmaale (Ranna kindistule) tuleb kohaliku omavalitsuse soovi korral seada sellele lõigule sõiduteeservituut Nibondas ja Elvira maaüksuse kasuks. Üle Nibondas maaüksuse kulgeva juurdepääsutee rajamiseks ja kasutamiseks Elvira maaüksuseni tuleb maaüksuste omanike vahel sõlmida sõiduteeservituudi lepingud. Teeservituudi seadmiseks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping (Asjaõiguseadus § 173). Uued teelõigud rajatakse üldjuhul teeservituudist huvitatud isiku ehk siis valitseva kindistasja omaniku poolt ja ka tema kulul, realservituudi (sõiduteeservituudi) sisu määratakse täpsemalt poolte (maaomanike) kokkuleppel eelpool nimetatud notariaalses asjaõiguslepingus (Asjaõiguseadus § 178). Realservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kindistasjale kõige vähem koormav, selle põhimõtte alusel tuleb lepingus kokku leppida ka juurdepääsuteede hoolduse ja korrashoju põhimõtted.

Servituudi lepingud on soovitatav sõlmida kohe kindistu esmasel jagamisel, enne uute omanikusuhete tekkimist.

3.4.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeritaval alal paiknev kõrghaljastus säilitatakse. Sõltuvalt uute hoonete täpsest asukohast on lubatud nende ümber rajada ka uut haljastust, nii madal- kui kõrghaljastust. Olemasolevate angaarde lammutamise ja pinnase teisaldamisega ning selle järgselt tuleks taastada võimaluste piires piirkonna looduslikku ilmet ja taimestikku. Piirdeaedu ei ole soovitatav planeeritavatele katastriüksustele 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 tagasiulatuvalt 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 on tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks tee äärde rajatud 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.

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

Kohaliku maantee (valla teega nr.66) kaitsevööndi laiuseks on üldplaneeringuga kehtestatud 20 m. Nimetatud vöönd planeeritavale katastriüksusele ei ulatu.

Uusi 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 piirdeaia, 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-, ülejutus-, 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 küntaval 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.

Kuna liitumispunkt asub planeeritava elamukrundi piiril, siis ei ole liiniservituutide sõlmimine vajalik.

Elektrisidevõrkude rajamist maaomanikud ei soovi ja seda teemat planeeringus ei käsitleta.

Läänemere veepiiriga seotud kitsenduste (ranna piiranguvööndi (ranna ulatuse), ehituskeeluvööndi, veekaitsevööndi ja kallasraja) määramisel lähtuti algselt kehtivas Noarootsi valla üldplaneeringus sätestatust (Planeerimisseadus § 8 lõige 3 punkt 12 ja lõige 7). Kehtivas Noarootsi valla üldplaneeringus on planeeritava katastriüksuse kagu osal endise hoonestuse maa-alal (endise hoonestuse kohta vaata lk. 31) vähendatud Läänemere ehituskeeluvööndit kuni Nibondas katastriüksuse mere poolse piirini, katastriüksuse kirde osal kehtib valla üldplaneeringu põhjal 100 m ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd kehtib üldplaneeringu põhjal 200 m ulatuses tavalisest veepiirist ning veekaitsevöönd 20 m ulatuses.

Kehtiv üldplaneering on kehtestatud varem kehtinud Ranna ja kalda kaitse seaduse põhjal. Samuti on Nibondas katastriüksuse detailplaneering algatatud Ranna ja kalda kaitse seaduse kehtimise ajal (14.10.2003) ning tavapärastelt viiakse dokumentide koostamine ja muud õiguslikud toimingud lõpule nende algatamise (alustamise) hetkel kehtinud õigusaktide põhjal. Sellele on juhitud tähelepanu ka näiteks Looduskaitse seaduse rakendussätetes, samuti on Lääne maavanem planeeringute üle järelevalvet teostava isikuna oma 12.01.2005 kirjas nr. 2.1-4/05/2362 asunud seisukohale, et põhimõtteliselt on seaduste üleminekuperioodil võimalik aktsepteerida detailplaneeringu lahendust, kus planeeritavad ehitusalad asuvad Ranna ja kalda kaitse seaduses nimetatud kõrgveepiirist (1,5 m) kõrgemal. Hoonestusala asub ülalpool kõrgveepiiri. Detailplaanile on kantud ka korduvalt üleujutatava ala piir, mis on määratud peamiselt põhikaardil märgitud kõlviku piiride põhjal (Lääne maavanema 07.01.2005 kiri nr. 9-9/05/3427).

Läänemaa Keskkonnateenistuse 14.04.2005 kirjast nr. 35-12-3/691 tulenevalt määrati siiski lõplikud Läänemere veepiiriga seotud kitsendused (välja arvatud üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvöönd) Looduskaitse seaduse § 35 lõike 4 põhjal, kasutades Lääne Maavalitsuse 14.02.2005 kirjas nr. 2.1-4/05/349 toodud tõlgendust, järgnevalt:

- * ranna piiranguvöönd (ranna ja kalda ulatus) - 200 m korduvalt üleujutatava ala piirist;
- * ehituskeeluvöönd – vähendatud Spithami külas endise hoonestuse maa-alal merest kuni eramaani (*Nibondas katastriüksuse piirini*) lõigus kaitse-alast loode suunas kuni katastriüksuseni 52001:001:4201, s.t. Ranna katastriüksuse (*munitsipaalma*) piirides (endine asustus oli lähemal kui 100 m), ülejäänud alal 100 m korduvalt üleujutatava ala piirist;
- * veekaitsevöönd - 20 m korduvalt üleujutatava ala piirist;
- * kallasrada - 10 m tavalisest veepiirist.

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

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 rajatava suvila või elamu ja kõrvalhoone soojavarustuse ja sooja vee tagavad maaomanikud puidukütte ja/või elektri baasil. Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega seega ei avaldata. Eeldada ei saa ka arvestatavalt kõrgenevat mürataset. Arevestades juba niigi suures osas endise piirivalve poolt kahjustatud ja pikalt hooldamata loodusmaastikku, ei ole ka taimestikule tekitatav kahju märkimisväärne.

Planeeritaval hoonestusalal ei elutse (Natura 2000 valikuala piiride määramise andmetel) haruldasi või ohustatud linde või loomi ega kasva haruldasi või ohustatud taimi. Arvestades juba praeguse katastriüksuse ümbruses olemasolevaid teid, hooneid ja elektriliine ning kogu ulatuses säilivat kõrghaljastust (metsa, puid) ning seda, et nimetatud hoonestusalal 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 hoolitsema, et jäätmed ei põhjustaks ülemäärast 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 Nibondas elamumaa krundi edela poolse piiri ja Ilmajaama kinnistu nurga lähedal asuvast olemasolevast elektriõhuliini postilt kas maa- või õhukaablina kavandatavate hooneteni. Vajadusel rajatakse lisaks veel liitumiskilbid hoonete lähedusse. Elektriliinide rajamine teostatakse kokkuleppel võrkude valdajaga.

Veevarustuseks on planeeritud rajada elamukrundile puurkaev koos vajaliku veetrassiga kaevust hooneteni. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel. Puurkaevu asukoha valikul on püütud arvestada maapinna kõrguste, põhjavee liikumise suunaga, juurdepääsu, olemasolevate rajatistega, kinnisomandi piiridega ja elektrivarustuse vajadusega. Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale puurkaevule kehtestatakse 10 m ulatuses veevõtukoha hooldusnõuded.

Reovee käitlemine (kanalisatsioon) on plaanis rajada individuaalse kogumiskaevu (-mahuti) põhjal. Kogumiskaevuna tuleb kasutada selleks ette nähtud tüüpselt mahutit. 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 tühjendamismasinatetele 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 planeeritud katastriüksuste piirkonnas rajatakse ühisveevärk ja/või reovee kogumisala ning sellega liitumine on kooskõlas keskkonnaministri 15.05.2003 määruse nr.48 § 3-ga, siis tuleb kinnistuomanikel sellega liituda.

3.6. Tuleohutusnõuded

Ehitistevahelised kujud naaberkruntidel on määratud hoonestusalade piiridega ning vahekauguseks on minimaalselt 10 m. Planeeritud elamukrundile ehitatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Ehitatavate hoonete tulepüsivusklassid täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeritud kruntidele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiused 25 t autot kandvad juurdepääsuteed. Veevõtukohana tule kustutamisel saab kasutada kinnistu piirist ~ 40 m kaugusel kagu pool asuvat lautri kohta, millele on juurdepääs olemas. Tuletõrjeveevõtukohana saab kasutada ka ~ 1,7 km kaugusel (mööda valla teed) Põõsaspea neemel Piirivalveameti territooriumil asuvat tuletõrjeveevõtukohta.

3.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

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

Koostas: Priit Tormis

