

Töö nr: 02/16  
Tellija: Nõva Vallavalitsus

# MÕISA PÕLD

## detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

**RUUM JA MAASTIK OÜ**

Väike-Ameerika 20/1

Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

+372 5224292

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn  
2016

## Sisukord

<b>SISUKORD .....</b>	<b>1</b>
<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Koostamise alused ja lähtedokumendid .....</b>	<b>2</b>
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused .....	2
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	2
<b>2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus .....</b>	<b>2</b>
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus .....	2
<b>3. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajadus .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Planeeringus kavandatu kirjeldus .....</b>	<b>3</b>
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	3
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	4
3.3 Hoone kasutusotstarbed ning krundi kasutamise tingimused ja ehitusõigus .....	5
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	6
3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	6
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	6
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	7
3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused .....	8
3.9 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele .....	8
<b>5. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded .....</b>	<b>9</b>
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded .....	9
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	9
5.2.2 Tuleohutuse tagamine .....	10
5.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	11
<b>6. Planeeringus kavandatud vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele .....</b>	<b>11</b>
<b>II JOONISED .....</b>	<b>13</b>
Joonis nr 1. Asukohaskeem	
Joonis nr 2. Põhijoonis- liiklusskeem	
Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan	

## I Seletuskiri

### 1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Nõva valla ehitusmäärus
- Planeerimisseadus
- Nõva Vallavolikogu otsus 19.02.2016 nr 3 detailplaneeringu algatamise kohta.

#### 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on asjassepuutuvad:

- Nõva Vallavolikogu 25.03.2012 otsusega nr 5 kehtestatud Nõva valla üldplaneering;
- Nõva valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2007-2018 uuendamine aastateks 2012-2024;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Topo-geodeetilise mõõdistuse koostas Henri projekt veebruaris 2016, töö nr G142-16.

### 2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritud ala, 8,06 ha, asub Nõva valla poolt munitsipaalomandisse taotletaval maal nn Mõisa põld. Ala asub Nõva külakeskuses kompaktse asustusega alal. Planeeritud ala on reformimata riigimaa. Planeeritud ala piirneb riigi kõrvalmaantee Harju-Risti-Riguldi-Võntküla (tee number 11230) põhja ja läänekaarest, lõunast Kalmistu teega (tee number 5310120) ning idakaares Uus-Pagari maaüksuse detailplaneeringus moodustatud elamumaa kruntidega.

Ala on kasutusel heinamaana ning põhjaosas paiknevad aiamaad. Ala läbivad elektri õhuliinid ning põhjaosas paiknevad tehnovõrkude maakaablid.

#### 2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ala ruumilise terviklahenduse kavandamine, maa-ala kruntideks jagamine, kruntide ehitusõiguse ja –tingimuste määramine, hoonete oluliste arhitektuurinõuete määramine, tehnovõrkude ja – rajatiste asukoha määramine ning servituutide vajaduse määramine.

### 3. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajadus

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek valla kehtiva üldplaneeringu osaliseks muutmiseks. Nõva valla üldplaneeringu muutmine on vajalik planeeringu kõikide positsioonide osas. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta maakasutuse juhtotstarbeid ning kavandatud muudatused on näidatud skeemil „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“, lisa nr 8.1.

Planeeringu lahendus on kooskõlas piirkonna väljakujunenud miljöoga. Kehtiva planeeringu muutmine on tingitud valla pikaajalisi ruumilisi ning majanduslikke vajadusi silmas pidades, luues kompaktsed elamupiirkonnad.

### 4. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Kavandatud on 19 krundi moodustamine. Planeeritud kolmeteistkümnele elamumaa krundile pos nr 2, 3, 7-10, 12 ja 13-19 on määratud ehitusõigus üksikelamu (EP) ja abihoonete rajamiseks; planeeritud kolmele elamu- ja ärimaa krundile on määratud ehitusõigus üksikelamu (EP) ja ärihoone (ÄV, ÄM) ja abihoonete rajamiseks; planeeritud transpodimaa krundile (3 krundi) ehitusõigust ei määrata.

Juurdepääs planeeritud alale on olemasolevatelt teedelt, milleks on Kalmistu tee ning riigi kõrvalmaantee.

Planeering näeb ette alale kavandatud läbivale teele transpodimaa krundi moodustamise, millelt on juurdepääsud kruntidele. Transpodimaa krundid moodustatakse ala lõunaosasse ning maantee äärde. Kruntidele on kavandatud kergeliiklustee ning allee. Planeeringus tehakse ettepanek kõrvalmaanteel bussipeatuse asukohaks eraldi tasku moodustamine tagamaks turvalise bussiootamise ning peatumise.

Planeeritud maabilansist moodustab elamumaa 51%, liiklusmaa 33% ja äri- ja elamumaa osakaal on 16%. Suletud brutopindade alusel moodustab elamute pind 79% ja äripind 21% kogu alast.

#### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala hõlmab jätkuvalt riigi omandis olevat maad, piiriettepanekuga nr AT0410050071.

Planeeringus määratakse kruntide suurused ja maakasutuse sihtotstarbed alljärgnevalt:

**Planeeritud krundi suurus ja sihtotstarve:**

Pos nr	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)
1	2 877 m <sup>2</sup>	LK90 LT10
2	3 312 m <sup>2</sup>	EP 100
3	3 191 m <sup>2</sup>	EP 100
4	6 202 m <sup>2</sup>	LK90 LT10
5	4 980 m <sup>2</sup>	ÄV75 ÄM15 EP10
6	16 586 m <sup>2</sup>	LK 30 LT 70
7	2 237 m <sup>2</sup>	EP 100
8	3 215 m <sup>2</sup>	EP 100
9	3 164 m <sup>2</sup>	EP 100
10	3 679 m <sup>2</sup>	EP70 ÄV15 ÄM15
11	4 069 m <sup>2</sup>	ÄV70 LV25 EP5
12	2 928 m <sup>2</sup>	EP 100
13	2 486 m <sup>2</sup>	EP 100

<b>14</b>	3 873 m <sup>2</sup>	EP 100
<b>15</b>	3 099 m <sup>2</sup>	EP 100
<b>16</b>	2 382 m <sup>2</sup>	EP 100
<b>17</b>	2 519 m <sup>2</sup>	EP 100
<b>18</b>	2 607 m <sup>2</sup>	EP 100
<b>19</b>	4 496 m <sup>2</sup>	EP 100

Kasutatud tingmärkide selgitus vastavalt siseministeeriumi väljatöötatud soovitudele 2013.a:

EP – üksikelamu maa. Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn. kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, millise võib toimuda väiketootmine ka kohapeal (kingsepatöökoda, mööbli valmistamine jms). Tootmine peab olema keskkonnasäästlik ja mitte tekitama saastet ning müra;

ÄM – majutushoone maa. Hotelli, motelli-, hosteli-, pansionaadihoone, külaliste maja;

LV – linnaväljaku maa. Linnades ja linnalist tüüpi asulates paiknev väljak, kus on võimalik läbi viia üritusi (laadad, avaturg jne);

LK – jalgteed ja jalgrattateed maa;

LT – tee ja tänava maa. Tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud ala ja tee ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluba parkla ja bensiinijaama, ohutussignalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad ja trammitee maa.

Käesolev detailplaneering lubab kõrvutiasetsevate kruntide liitmise. Kruntide liitmisel tuleb arvestada, et tagatud peab olema naaberkruntide tuleohutuskujad, liidetavate kruntide hoonestusalad krundi sees liituvad. Liidetavate kruntide põhihoonete arv võib olla 1, pos nr 5, 10, 11 on lubatud põhihoonete arvuks 2.

### 3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud kruntide hoonestusalade kavandamisel on arvestatud olemasolevate hoonete ja kehtestatud planeeringute alusel määratud hoonestusalade paiknemisega tagades nõutud tuleohutuskujad.

Hoonestusalade kavandamisel ei ole arvestatud olemasolevate õhuliinide kaitsevööndiga. Planeeringus tehakse ettepanek elektri õhuliinid likvideerida ning asendada maakaablitega, side õhukaabelliini osas tehakse ettepanek postide ümbertöstmiseks ning osaliselt õhukaabelliini asendamiseks maakaabelliiniga.

Planeeringu põhijoonisel on lisatud illustreerivalt võimalik hoonestuse paiknemine krundil. Täpne lahendus hoonete arvu ja paigutuse osas lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Lubatud hoonete arv ning ehitisealune pind moodustab keskmiseks krundi täisehituse protsendiks alal 11-16%. Kruntide täisehituse protsent on madal ning võimaldab suure osa alast haljastada ning kasutada ala vajadusel ka puu- ja köögivilja aiana.

Planeeringus on määratud hoonete arvuks elamumaa krundil:

- pos nr 2, 3, 7, 8, 9, 12, 13, 15, 16, 17 ja 18 üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet;
- pos nr 14 üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet;
- pos nr 19 üks põhihoone ja kuni neli abihoonet.

Planeeringus on määratud hoonete arvuks elamu- ja ärimaa krundil:

- pos nr 5 ja 11 kuni kaks põhihoonet ja üks abihoone;
- pos nr 10 kuni kaks põhihoonet ja kuni kaks abihoonet.

### 3.3 Hoone kasutusotstarbed ning krundi kasutamise tingimused ja ehitusõigus

Planeeritud positsioonile nr 1 ei määrata ehitusõigust. Kavandatud krunt on transpordimaa sihtotstarbeline.

Planeeritud positsioonile nr 2 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 450 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 680 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 14%.

Planeeritud positsioonile nr 3 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 450 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 680 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 14%.

Planeeritud positsioonile nr 4 ehitusõigust ei määrata. Kavandatud krunt on transpordimaa sihtotstarbeline.

Planeeritud positsioonile nr 5 määratakse ehitusõigus kuni kahe 2- korruselise äri- ja pereelamu ja ühe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 820 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 9 m põhihoonetel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 1 390 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 16%.

Planeeritud positsioonile nr 6 ehitusõigust ei määrata. Kavandatud krunt on transpordimaa sihtotstarbeline.

Planeeritud positsioonile nr 7 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 280 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 430 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 12%.

Planeeritud positsioonile nr 8 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 350 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 580 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 11%.

Planeeritud positsioonile nr 9 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 350 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 560 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 11%.

Planeeritud positsioonile nr 10 määratakse ehitusõigus kuni kahe 2- korruselise äri- ja pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 400 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 735 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 11%.

Planeeritud positsioonile nr 11 määratakse ehitusõigus kuni kahe 2- korruselise äri- ja pereelamu ja ühe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 450 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 9 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 800 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 11%.

Planeeritud positsioonile nr 12 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 350 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 580 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 12%.

Planeeritud positsioonile nr 13 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 300 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 500 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 12%.

Planeeritud positsioonile nr 14 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kolme 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 500 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 800 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 13%.

Planeeritud positsioonile nr 15 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 400 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 600 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 13%.

Planeeritud positsioonile nr 16 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 300 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 500 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 13%.

Planeeritud positsioonile nr 17 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 300 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 500 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 12%.

Planeeritud positsioonile nr 18 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 350 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 530 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 13%.

Planeeritud positsioonile nr 19 määratakse ehitusõigus ühe 2- korruselise pereelamu ja kuni nelja 1-korruselise abihoone rajamiseks. Hoonete lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 550 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8,5 m põhihoonel ja kuni 5 m abihoonetel. Hoonete suurim suletud brutopind on kuni 850 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse protsent on 12%.

### **3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Maapinna kõrguste muutmise vajadust planeeringus ette ei ole nähtud, vajadus täpsustub ehitusprojekti koostamisel, suuri maapinna täitmisi ei ole lubatud teostada. Sademevett naaberkinnistutele ei ole lubatud suunata. Keskkonnasäästlikum on suveperioodil sadmevesi koguda ja kasutada põuaperioodil aias taimede kastmiseks.

### **3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted**

Kruntide välisruumi kujundamise põhimõtted tuleb välja töötada koos ehitusprojektiga. Soovitatavalt kaasata eriala spetsialist ja koostada haljastuse projekt (funktsionaalne tsoneering: eesaed, iluaed, tarbeaed, õueala). Krundile tuleb värava lähedusse näha ette koht prügikonteinerile tagades mugava prügiautode juurdepääsu.

Vastavalt Nõva valla üldplaneeringule ei ole 6 m raadiuses maja ümber soovituslik istutada kõrghaljastust.

Transpordimaa krundil pos nr 6 on teemaa piisava laiusega võimaldamaks vajadusel paigaldada alale üksikuid mänguvahendeid, istepinke jm. Krundile kavandada teeprojekti koostamisel nii madaltihedat kui kõrghaljastust.

### **3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted**

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Sõidukite juurdepääsuks on kavandatud planeeritud ala läbiv sisetee (pos nr 6), mis ühendab põhjaosas kohaliku maanteed lõunaosas paikneva Kalmistu teega;

- Sisete vörgustik on lisaks sõidukite liiklemiseks loonud ühendused ka maanteeäärse kavandatud kergeliiklustee vörgustikuga;
- Siseteelt on kavandatud kruntidele juurdepääsud;
- Turvaliseks bussipeatuseks on loodud maantee kõrvale bussitasku;
- Planeeritud ala perimeetrile on kavandatud kergeliiklusteede vörgustik ning ülekäigud;
- Sõidukite parkimine on lahendatud kavandatud kruntidel vastavalt standardi soovitustele. Tänavamaal on parkimine keelatud;
- Positsioonile nr 1, 4 ja 6 kavandatud sõidu- ja kergeliiklusteed on määratud avalikuks kasutamiseks;
- Planeeritud on ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad ja riigitee vajaliku külgnähtavuse ning vaba ruumi nõuded vastavalt majadus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismid“ punkt 5.2.7 yabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Positsiooni nr 4 bussitasku lahendus on koostatud koostöös Osaühing Stratum teeinseneri Tarmo Sulgeriga. Kavandatud bussitasku on ühesuunalise liiklusega ja mõeldud ainult bussidele (keelumärk 331 ja lisatahvel „välja arvatud ühistransport“).

### 3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojektis. Detailplaneeringus on antud võimalus kehtiva Uue-Pagari maaüksuse detailplaneeringu alusel moodustatud elamumaa kruntide perspektiivseks ühinemiseks ühiskanalisatsiooni, veevarustuse ja sidekanalisatsiooniga.

#### Elektrivarustus

Planeeringu elektrivarustuse lahendus on koostatud vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele nr 38-16.

Planeeritud ala läbivad Nõva-Ranna 10kV põhiliinid Suuremõisa 10/0,4 kV alajaama. Põhiliinid jagavad planeeritud ala ja ei võimalda kaitsevööndi ulatustega arvestades kavandada terviklikku elukeskkonda. Planeeringus tehakse ettepanek õhuliinid likvideerida ja asendada need maakaabelliinidega. Selleks on vajalik ehitada lõigus Vaisi-Suuremõisa ja Suuremõisa-Nõva 10/0,4 kV alajaama Nõva-Ranna 10kV fiider.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on liitumispunktiks Suuremõisa 10/0,4 kV alajaam. Planeeritud kruntide toiteks tuleb rekonstrueerida Suuremõisa 10/0,4 kV alajaama 0,4 kV paigaldis ja vahetada 10/0,4 kV trafod. Planeeringus on kavandatud kaablite koridorid ja transiit-liitumiskilpide asukohad. Liinide trass ja transiit-liitumiskilpide asukohad on orienteeruvad ja nende täpne lahendus ning paiknemine määratakse tehnilise projekti koostamisel ning servituutide seadmisel.

Uue trassi kavandamisel on servituudivajadus seatud võrguvaldaja kasuks.

Ümberehitatava fiidri skeem, tehnilised omadused ja alajaama tehnilised näitajad täpsustatakse projekteerimise käigus, tingimused väljastab Imatra Elekter AS.

Vee ja kanalisatsioonivarustus lähtub Nõva valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2007-2018 uuendamine aastateks 2012-2024.

#### Veevarustus

Piirkonna vee-ettevõtteks on Nõva Kilk OÜ.



Planeeritud arvestuslikuks veetarbeks on orienteeruvalt 5,2 m<sup>3</sup>/d. Planeeringus on hoonete/kruntide veevarustuse tagamiseks kavandatud veetorud transpordimaa krundile ja liitumispunktid igale planeeritud krundile.

#### Kanalisatsioonivarustus ja sademeveed

Piirkonna vee-ettevõtteks on Nõva Kilk OÜ.

Planeeritud hoonete kanalisatsioonivarustuse lahenduseks on aluseks Arco Vara geodeesia OÜ Nõva küla kanalisatsioonitorude teostusmöödistus, töö nr TJ-09/08-K.

Planeeritud arvestuslikuks olmekanalisatsiooniks on orienteeruvalt 5,2 m<sup>3</sup>/d.

Kavandatud liitumispunkt on kaev nr 36 ja ühendus ühiskanalisatsiooni torustikega. Reovete puhastamiseks on 2007. aastal rajatud Nõva küla reoveepuhasti.

Planeeringus on hoonete/kruntide kanalisatsioonivarustuse tagamiseks kanalisatsioonitorud transpordimaa krundile ja liitumispunktid planeeritud igale krundile.

Nõva külas puuduvad sademevee ärajuhtimiseks torustikud. Planeerituda ala lõunaosas on kavandatud olemasolevate kraavide rekonstrueerimine ja ümbertõstmine et võimaldada sõidutee laiendamisel alale rajada ka kergeliiklustee. Kavandatud transpordimaa krunt on piisavalt suur, et teedelt valguvad veed saaksid pinnasesse imenduda, selleks on teedega (sõidu- ja kõnniteed) piirnevad alad haljastatud. Kavandatud elamu- ja ärimaa kruntidel ei või pinnast tõsta ning tuleb arvestada, et sadeveed ei tohi valguda naaberkruntidele ega nende pinnasevee olukorda ei tohi halvendada. Sademevett ei ole lubatud juhtida riigimaantee kraavidesse ning kinnistule.

#### Sidevarustus

Planeeringu sidevarustuse lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 26333211.

Planeeringuala põhjapoolses küljes asuvad kaks Telia Eesti AS sidetrassi –kaablid TPP 30x2 (Mõisa ja Kubjase korterelamud), MKS4x4 (Kaabliposti NOV901) ja kaks sideõhuliini ning lõunapoolses küljes üks sidetrass – kaabel KSPP 1x4x0,6 (Riguldi suunas). Lisaks on planeeringuala põhjapoolses küles ELASA sidetrass.

Planeeringus on kavandatud hoonete/kruntide sidevarustuse tagamiseks sidekaablid võrgusõlmest NOV. Sidekaablid on kavandatud transpordimaale ja liitumispunktid igale moodustatud krundile. Planeeringus tehakse ettepanek olemasoleva õhuliini osaliseks ümbertõstmiseks ja asendamiseks maakaabliga. Krunti läbivale liinirajatisele on seatud servituudid võrguvaldaja kasuks.

#### Soojusvarustus

Kavandatud hoonete kütmiseks töötatakse välja lahendused ehitusprojekti koostamisel. Soojusvarustuse lahendusel lähtuda keskkonnasõbralikest ning säästlikest ja innovatiivsetest lahendustest.

### **3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused**

Planeeritud ala läbivad tehnovõrgud, mille kaitsevöönd on kantud joonisele „Tugiplaan“. Planeeringu lahendusest lähtuvalt on tehtud ettepanekud elektri õhuliinide maakaablitega asendamiseks ning osaliselt tõsta ümber side õhukaabeliini postid ja asendada maakaabliga.

Transpordimaa krundid ja kavandatud teed ja haljasalad pos nr 1, 4 ja 6 on määratud avalikuks kasutamiseks.

### **3.9 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele**

Kvaliteetse välisruumi loovad:

- avalik ja loogiline teedevõrgustik;
- kruntide paiknemine ja nende juurdepääs;
- ärimaa kruntide loogiline paiknemine;
- piirkonna arengule mõjuvad positiivselt kavandatud ärimaa kruntidel teenust pakuvad ettevõtted, suureneb tööhõive;
- neljale krundile on määratud äri- ja elamufunktsioon, mitmekesistades piirkonna maakasutust;
- parkimine on kavandatud krundil;
- avar ja erinevat kasutamist võimaldav sisetee maa-ala (pos nr 6), mis võimaldab aktiivset väljas viibimist- jalutamist, jooksmist, haljasalal mängu- ja tervisespordivahendite kasutamist, puhkevõimalusi (pingid) jms;
- teed on valgustatud, tagades alal liiklejate turvalisuse;
- sisetee kergliiklustee on ühenduses maanteeäärse kavandatud kergliiklustee võrgustiku ning teisel pool maanteed olemasoleva kergliiklusteega;
- läbimõeldud hoonestuse paiknemine;
- kavandatud hoonete arhitektuurne sobitumine keskkonda, mille tagavad seatud arhitektuurinõuded, lubatavad ehitusalune pind ning brutopind;
- kruntide madal täisehituse protsent võimaldab luua hästi hooldatud õuealad ning ilu- ja tarbeaiad;
- planeeringu elluviimine tõstab piirkonna kvaliteeti, atraktiivsust ja võimaldab ellu rakendada keskkonnasäästlikke lahendusi;
- kavandatud on turvaline bussioote ja busside ümberkeeramise ala pos nr 4 krundi.

## 5. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

### 4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Kavandatud hoonete arhitektuur peab sobituma piirkonda. Hoonete välisviimistluses tuleb lähtuda piirkonnale iseloomulikest materjalidest. Soovitatavalt kasutada välisviimistluses puitlaudist, looduslikku kivi, krohvitud pindasid. Fassaadil pastelseid värvitoone, erksad värvitoonid ja imiteerivad materjaldi ei ole lubatud.

Abihooned peavad põhihoonega moodustama ühtse arhitektuurse terviku.

Katuse kaldeks on soovitatav 10-30°, viil või kaldkatus.

Krundid on lubatud eraldada piirdeaiaga. Lubatavaks piirde kõrguseks on elamukruntidel kuni 1,5 m tänavapoolsetel lõikudel on soovitatava puitlipp aed, massiivpiirded ja läbipaistmatud piirded ei ole lubatud. Naabritevaheline piirdeks võib olla võrkaed. Piiretena sobivad ka haljaspiirded- kas põetud või vabakujulised hekid.

### 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt; Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused;

- Hoonete ehituslubade väljastamine saab toimuda peale tehnovõrkude väljaehitamist. Juhul kui väljaehitamine toimub etapiviisiliselt, siis peavad tehnovõrgud olema väljaehitatud konkreetse etapi hoonete ehituslubade väljastamiseks;
- Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Detailplaneeringus riigiteele kavandatud bussipeatuse, jalgratta- ja jalgteede ning uue kohaliku tee ristumiskohtade lahendus täpsustub projekteerimise järgmises staadiumis. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis;
- Planeeritud liiklusslahendus tuleb välja ehitada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Allee kavandamisel pos nr 4 krundile tuleb tagada ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad (lähtetase rahuldav);
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeritud alal;
- Arendutegevusega seotud riigitee laiendamine, uute ristmike kavandamine, jalgratta- ja jalgteede kavandamine jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus;
- Kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks;
- Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehitamise korral annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet;
- Teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS §72 lg2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Riigitee maaüksusele planeeritud teega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil;
- Elektriliinide väljaehitus toimub peale teede ja sügavamate kommunikatsioonide väljaehitamist.

### 5.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

Krundi välisruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala täpsustada soovituslikult haljastusprojekti koostamisel.

Olmejäätmed koguda krundil konteinerisse. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringus ei kavandata hooneid, mille rajamiseks tuleb koostada keskkonnamõjude hindamine.

### 5.2.2 Tuleohutuse tagamine

Hoone tulepüsivusklass täpsustada edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimismääradele ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus ja Majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjervee tiigist ning planeeringus on kavandatud pos nr 6 teemaale kaks tulekustutus- veemahutit, lahendus täpsustub teehitusprojekti ja planeeringulahenduse elluviimisel.

### 5.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Planeeritud elamu ja ärikrundid on kavandatud küla keskusesse, väljaarendatud piirkonda. Heakorrastatud krunt tõstab ala üldist korrastatust ning piirkonnas liikujate turvatunnet.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks: Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada, kergeliiklusteed valgustada.

## 6. Planeeringus kavandatud vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

### Nõva valla üldplaneering

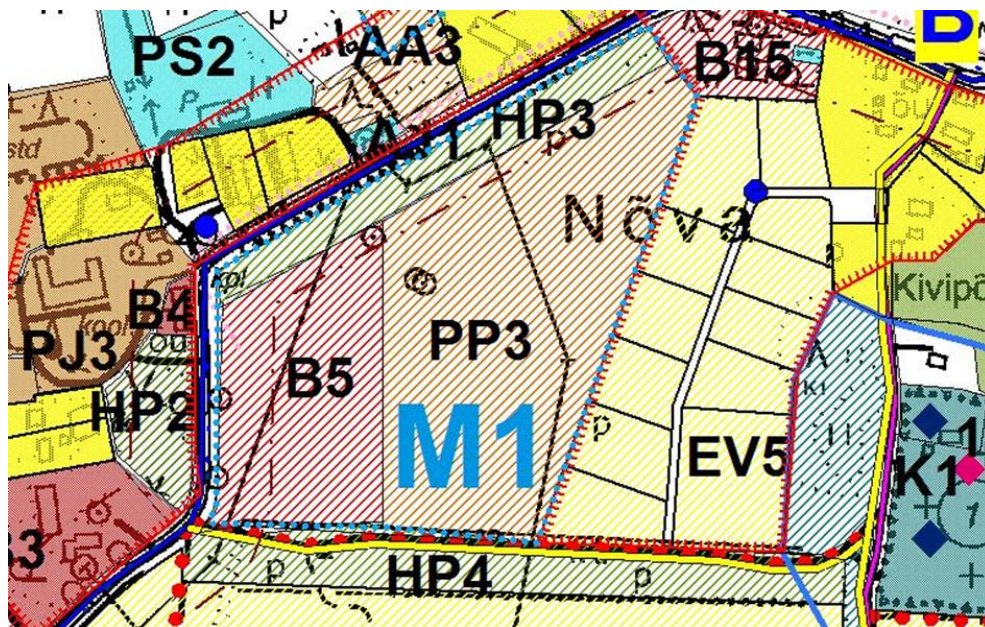
Nõva valla üldplaneering on kehtestatud Nõva Vallavolikogu 25.03.2011 otsusega nr 5. Planeeritud ala paikneb valla poolt munitsipaalomandisse taotletaval maal, nn. Mõisa põld, mis asub Nõva külakeskuses kompaktse hoonestuse vahel.

Nõva valla üldplaneering näeb planeeritud alale kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa juhtotstarbe, roheala ning puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbed. Käesolev detailplaneering muudab osaliselt üldplaneeringu kohaseid juhtotstarbeid, vt. lisa nr 8.1.

Vallavolikogu on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatanud 19.02.2016 otsusega nr 3. Vallavolikogu otsus lähtus asjaolust, et planeeritud ala paikneb soodsas asukohas ja sobib lisaks ärimaa kavandamisele ka elumumaa kruntide kavandamiseks kuna piirkonnas on välja arendatud infrastruktuur.

Vastavalt üldplaneeringus seatud põhimõtetele ja üldplaneeringu juhtotstarvete muutmiseks tuleb alale koostada detailplaneering.

Vallavolikogu otsusega ei algatatud alal keskkonnamõjude strateegilist hindamist.



Väljavõte üldplaneeringu kaardist

B5 - ärimaa

PP3 - puhke- ja virgestusmaa

HP3 – roheala

Planeeringu koostaja

Maarja Zingel

## **II Joonised**

- Joonis nr 1. Asukohaskeem
- Joonis nr 2. Põhijoonis- liiklusskeem
- Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan