

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



Tellijä: **Asa Gunilla Karlsson Lundqvist  
ja Per Stefan Dans**

Töö nr. **A-02-20**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2020-2021

# Seletuskiri

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Lääne-Nigula Vallavalitsuse korraldus 12.05.2020 nr 2-3/20-227 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteseisukohad koos detailplaneeringu ala skeemidega M 1:2500.
- 3) Haapsalu Geodeesiabüroo OÜ poolt 2020.a märtsis koostatud Julia katastriüksuse topograafiline alusplaan M 1:500.
- 4) Noarootsi valla üldplaneering.
- 5) Noarootsi valla elamualade teemaplaneering.
- 6) Planeerimisseadus.
- 7) Ehitusseadustik.
- 8) Jäätmeseadus.
- 9) Lääne maakonnaplaneering 2030+
- 10) Berga katastriüksuse detailplaneering (Noarootsi VV 28.04.08 otsus nr 28).
- 11) Seffers katastriüksuse detailplaneering (Noarootsi VV 24.09.12 otsus nr 137).

## 2. Planeeringu eesmärk.

Planeeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kruntideks, kruntidele kasutusotstarvete ja ehitusõiguse määramine.

## 3. Olemasolev olukord.

Detailplaneering hõlmab Läänemaal Lääne-Nigula vallas Spithami külas / Spithamnis asuvat Julia katastriüksust tunnusega 52001:001:1581, pindalaga 8546 m<sup>2</sup>. Kinnistu registriora nr 476032. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (011; M). Maaüksuse kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa – 5917 m<sup>2</sup>, muu maa – 2629 m<sup>2</sup>.

Julia katastriüksus piirneb kirdest Rolfs maaüksusega (katastritunnus 52001:001:1801) (M), kagu poolt Henders maaüksusega (katastritunnus 52001:001:2401) (M), edelast Seffers maaüksusega (katastritunnus 52001:001:2171) (M) ja loode poolt Armas maaüksusega (katastritunnus 52001:001:0782) (E).

Armas katastriüksus jääb Berga detailplaneeringualale. Seffers katastriüksusele on koostatud ja kehtestatud detailplaneering kuid maa-ala on veel kruntideks jagamata.

Julia katastriüksus on hoonestamata. Planeeringuala loodeservas kulgeb läbi planeeringuala 0,4 kV elektrimaakaabel koos jaotuskilbiga. Põõsaspea elektrialajaam jääb planeeringualast ca 300 m kaugusele.

Katastriüksusele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Spithami tee (vallatee nr 5200001) jääb 75 m kaugusele. Spithami tee kaitsevöönd on 20 m teekatte servast.

Lähim nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht on planeeritud Seffers katastriüksuse detailplaneeringuga ca 30 m kaugusele Julia planeeringualast.

Katastriüksusele ulatub väikeses ulatuses ranna piiranguvöönd. Planeeringuala jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonda. Planeeringuala asub Noarootsi valla üldplaneeringuga määratud perspektiivses elamuehituspiirkonnas ja detailplaneeringu kohustusega alal. Piirkond on tiheasustusala, kus naaberkruntide hoonestusalade vahekaugus võib olla minimaalselt 25 m.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2020. a märtsi seisuga.

## 4. Detailplaan.

### 4.1 Üldosa.

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

Planeeritav tegevus vastab Noarootsi valla üldplaneeringule ja elamualade teemaplaneeringule.

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

#### 4.2 Planeeringulahendus.

Julia katastriüksus on jagatud neljaks elamukrundiks suurusega üle 2000 m<sup>2</sup> juurdepääsuga Seffersi detailplaneeringuga planeeritud Hendersi teelt.

Hoonestusalad on planeeritud vahekaugusega 25 m, arvestatud on Berga ja Seffersi detailplaneeringus planeeritud hoonestusalade asukohtadega.

Kaevud (2 tk – 1 kaev kahe krundi tarbeks) on planeeritud kruntide omavahelisele piirile. Igale krundile rajatakse kogumismahutid. Elektriühendus on planeeritud Planeeringuala läänenurgas asuvast jaotuskilbist maakaabliga, mis kulgeks kruntide sees edelapiiri lähedal.

#### 4.3 Kruntimine.

Julia katastriüksus jagatakse neljaks elamukrundiks.

<i>Nimetus</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Nimetus</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Julia	8546 m <sup>2</sup>	011; M	Hendersi tee 11	2176 m <sup>2</sup>	001; E
			Hendersi tee 13	2119 m <sup>2</sup>	001; E
			Hendersi tee 15	2114 m <sup>2</sup>	001; E
			Hendersi tee 17	2137 m <sup>2</sup>	001; E

#### 4.4 Ehitusõigus.

<i>Pos nr</i>	<i>Nimetus</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud</i>		
				<i>arv krundil</i>	<i>ehitise-alune pind</i>	<i>kõrgus maapinnast</i>
1	Hendersi tee 11	2176 m <sup>2</sup>	E/EP,ES	2 tk	200 m <sup>2</sup>	8,5 m
2	Hendersi tee 13	2119 m <sup>2</sup>	E/EP,ES	2 tk	200 m <sup>2</sup>	8,5 m
3	Hendersi tee 15	2114 m <sup>2</sup>	E/EP,ES	2 tk	200 m <sup>2</sup>	8,5 m
4	Hendersi tee 17	2137 m <sup>2</sup>	E/EP,ES	2 tk	200 m <sup>2</sup>	8,5 m
Kokku:		8546 m <sup>2</sup>				

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

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

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusalad on kantud põhijoonisele.

#### 4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

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

Katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 30-45°.

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

Ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku.

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

Piirded ei ole lubatud. Soovi korral võib rajada madala heki.

## **5. Liikluskorraldus.**

Päas kruntidele on planeeritud rajatavalt Hendersi teelt. Hendersi teele on vajalik seada servituut.

Sõidukite parkimiskohad rajatakse oma krundile.

## **6. Veevarustus ja kanalisatsioon.**

Joogi- ja tarbevee saamiseks on planeeritud rajada 1 kaev kahe krundi kohta. Veevajadus jääb eeldatavalt alla 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Vastavalt Veeseaduse §154 on puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas ja salvkaevul hooldusala ulatusega 10 m. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi (ohtlike ainete juhtimine pinnasesse; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht; reoveesette kasutamine; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine jne).

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

## **7. Elektrivarustus.**

Elektriühendus vastavalt liitumislepingutele Imatra Elekter AS-iga.

Elektritoide on planeeritud maakaabliga olemasolevast jaotuskilbist planeeringuala läänenurgas paralleelselt Hendersi teega.

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

## **8. Tuleohutuse abinõud.**

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

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3. I Kasutusviis.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Samal hoonestusalal olevaid ehitisi võib tuleohutuse mõttes pidada üheks ehitiseks, kui tavapärane tuletõkkeseptsioonide moodustamine on piisav. See eeldab, et ehitised kuuluvad samasse tuleohutusklassi ja nii moodustuv kompleks jääb väiksemaks selle tuleohutusklassi ühele ehitisele sätestatud korruse piirpindala ja inimeste arvu piirmääradest.

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

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013.

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

Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m.

Lähim olemasolev tuletõrje-veevõtukoht 50 m<sup>3</sup> asub planeeringualast linnulennul ca 400 m kaugusel Suur-Martonsi veehoidla krundil. Mööda juurdepääsuteed on kaugus 700-800 m.

Seffersi detailplaneeringuga on lähikonda Hendersi tee algusesse planeeritud rajada tuletõrje-veevõtukoht 50 m<sup>3</sup> mahutiga. Piirkonda teenindava veevõtukohta väljaehitamisse on vajalik ühiselt panustada.

## **9. Haljastus ja heakorrasus.**

Taastada ehitamise käigus rikutud haljastus. Lisahaljastus vastavalt krundi omaniku soovile. Piirded ei ole lubatud. Soovi korral võib rajada madala heki.

Jäätmehooldus vastavalt Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo

rakendamise korrale.

Kuna Hendersi tee 17 krundi pind on ümbritsevast alast madalam, siis on vajalik enne hoonete ehitamist maapinda tõsta täitmise teel. Kokkuleppel Hendersi tee 15 krundi omanikuga on võimalik on täiteks kasutada naaberkrundil kuhjuvat valli. Mõistlik oleks tasandamised ära teha arendaja poolt enne kruntide müüki.

#### **10. Keskkonnakaitse abinõud.**

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

Rohelise võrgustiku alal on tähtis säästev ja looduse mitmekesisust arvestav looduslähedane majandamine. Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida hoone sobivust maastikku.

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

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

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

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

1. Julia maaüksus jagatakse kruntideks.
2. Sõlmitakse vajalikud liitumislepingud ja seatakse servituudid.
3. Rajatakse krundisisesed teed, tehnorajatised.
4. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse ja rajatakse hooned.
5. Taastatakse ehitamise käigus rikutud murupinnad ja rajatakse lisahaljastus.

Koostas: arh. Reet Aedviir