

Argepo OÜ

Välja talu, Haeska küla,
Haapsalu linn, Läänemaa 90407
Tel. 5054782, reetaedviir@gmail.com

Reg. nr. 12006522
EEP002010

Hülgenina ja Merimetsa katastriüksuste DETAILPLANEERING Rannakülas Lääne-Nigula vallas Läänemaal



Tellija: **Home Decor OÜ**

Töö nr. **A-04-22**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2022

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Lääne-Nigula Vallavalitsuse korraldus 22.02.2022 nr 2-3/22-74 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteseisukohad koos detailplaneeringu ala asendiplaaniga M 1:1500.
- 3) Nõva sadama piirkonna detailplaneering (2016).
- 4) Lääne-Nigula valla üldplaneering.
- 5) Planeerimisseadus.
- 6) Ehitusseadustik.
- 7) Jäätmeseadus.
- 8) Lääne maakonnaplaneering 2030+

2. Planeeringu eesmärk.

Planeeringu eesmärgiks on Hülgenina ja Merimetsa katastriüksuste omavahelise piiri muutmine vastavalt Lääne-Nigula Vallavolikogu 20.05.2021 otsusele 27. Määrata tuleb uued hoonestusalad ja uus ehitusõigus.

3. Olemasolev olukord.

Detailplaneering hõlmab Läänemaal Lääne-Nigula vallas Rannakülas asuvaid katastriüksusi:

Hülgenina – tunnusega 44101:001:1335, pindalaga 7700 m². Kinnistu registriosa nr 20128350, sihtotstarve 100% ärimaa (002; Ä). Maaüksuse kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa – 165 m², muu maa – 7535 m². Munitsipaalomand. Katastriüksusel asunud ehitised on praeguseks juba lammutatud. Maapind on künklik. Maa-ala keskosas asub lagunenud betoonplats piiratud kõrgete vallidega. Jäätmaale on kasvama hakanud üksikuid puid ja põõsaid.

Merimetsa – tunnusega 44101:001:1338, pindalaga 5238 m². Kinnistu registriosa nr 1630332, sihtotstarve 100% tootmismaa (003; T). Kõlvikuline koosseis: 5238 m² muu maa. Eraomand. Krundil asub 1 tootmishoone ja 1 abihoone. Ümbrus on peamiselt lage, idapiiril mõni üksik põõsas. Planeeritavate kruntide omavahelisel piiril asub tiik.

Planeeringuala piirneb põhjast Läänemerega (Soome laht) ja ülejäänud ilmakaartest Merimetsa teega (katastritunnus 44101:001:1337).

Katastriüksused jäävad Nõva Vallavolikogu 17.06.2016 otsusega nr 18 kehtestatud Nõva sadama piirkonna detailplaneeringualale. Kehtiva detailplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvööndi ulatust Hülgenina katastriüksusel. Katastriüksustele on juurdepääsud vallale kuuluvalt Merimetsa teelt. Lähim tuletõrje-veevõtukoht asub ca 50 m kaugusel Nõva sadama kaitl. Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda.

Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala rohelisel võrgustikul ja riikliku tähtsusega Lepajõe – Nõva – Peraküla – Dirhami väärtuslikul maastikul.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2022. a märtsi seisuga.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Hetkel kehtivast detailplaneeringust viiakse uude detailplaneeringusse üle ehituskeeluvööndi ulatus, juurdepääsutee asukoht, kommunikatsioonilahendused, uue tuletõrje-veevõtukohta asukoht (kuivhüdrant veevõtuks tiigist). Ka katastriüksuste sihtotstarbeid ei muudeta. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Hülgenina ja Merimetsa krunte puudutav osa Nõva sadama piirkonna detailplaneeringust.

Katastriüksuste sihtotstarbed ja kruntide kasutusotstarbed on vastavuses Lääne-Nigula valla uues üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarvete määramisega.

Planeeritav tegevus vastab Lääne-Nigula valla üldplaneeringule.

4.2 Planeeringulahendus.

Vastavalt Lääne-Nigula Vallavolikogu 20.05.2021 otsusele 27 eraldatakse Hülgenina krundist 1600 m² suurune maatükk ja liidetakse see Merimetsa krundile. Merimetsa krundile lisatakse täiendav hoonestusala. Hülgenina krundi hoonestusala suurus väheneb ja seoses sellega muutub ka ehitusõigus. Käesolevas planeeringus on Hülgenina krundi hoonestusala määramisel lähtutud Nõva sadama piirkonna detailplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndi ulatusest.

4.3 Kruntimine.

Kruntide suuruse muutus.

<i>Pos nr</i>	<i>Nimetus</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Krundi suuruse muutus</i>	<i>Krundi uus suurus</i>
1	Hülgenina	7700 m ²	-1600 m ²	6100 m ²
2	Merimetsa	5238 m ²	+1600 m ²	6838 m ²

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	Hülgenina	6100 m ²	Ä/ÄK,ÄM,ÄV(0-100%), EP(0-100%)	2 tk	200 m ²	8,5 m
2	Merimetsa	6838 m ²	T/LS,TT,ÄK,ÄM,ÄV (0-100%), EP(0-30%)	4 tk	1000 m ²	8,5 m

Ä – ärimaa 002, T – tootmismaa 003, E - elumumaa (katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18¹ ja Keskkonnaministri määruse 14.08.2018 nr 30 – Katastriüksuse moodustamise kord § 38).

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄM – majutushoone maa, ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa, TT – tootmishoone maa, LS – sadama maa, EP – üksikelamu maa (krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele).

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusalad on kantud põhijoonisele.

4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Hülgenina krundile on lubatud ehitada maksimaalselt 2 hoonet (1 põhihoone, 1 abihoone) ja Merimetsa krundile 4 hoonet (1 põhihoone ja 3 abihoonet). Hooned peavad paiknema hoonestusalal.

Hoonete lubatud korruselisus – 2 korrust, katusekalle 0-30°.

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

Lubatud on kuni 1,3 m kõrgused läbipaistvad puidust või traatvõrgust piirded. Ranna kallasrada 10 m ulatuses veepiirist ei tohi piiretega sulgeda.

5. Liikluskorraldus.

Päas kruntidele on planeeritud Merimetsa teelt.

Sõidukite parkimiskohad rajatakse oma krundile, Hülgenina krundile 3 ja Merimetsa krundile 8 kohta.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Kruntide veevarustus Rannaküla ühisveevõrgust. Reoveed juhatakse Rannaküla ühiskanalisatsiooni. Tänavatrassid on planeeritud Nõva sadama piirkonna detailplaneeringuga. Käesoleva detailplaneeringuga on lisatud Hülgenina krundi ühenduste asukohad.

7. Elektrivarustus.

Elektrivarustus on lahendatud Nõva sadama piirkonna detailplaneeringuga. Käesoleva detailplaneeringuga on Hülgenina krundi tarbeks lisatud uus ühenduse asukoht tänavatrassiga.

8. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded, Siseministri määruse 18.02.2021 nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord, EVS 812-6 ja EVS 812-7 nõuetele.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3. II ja VI kasutusviis.

Hoonete lubatud kõrgus – 8,5 m ja lubatud korruselisus – 2. Olemasolev tootmishoone on 1 – korruseline. Teise korruse juurdeehitamisel peab hoone tulepüsivus vastama TP2 klassi nõuetele.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele kui rajatis võimaldab tule levikut. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete kogupindala TP3-klassi hoonete puhul ei ületa 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Piisavaks juurdepääsu laiuseks on vähemalt 3,5 m. Juurdepääsutee rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmetega ja tee kandevõimega (paakauto registrimass 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m).

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6 ja Siseministri määruse 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Päästetehnikaga survestatav veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 50 m kaugusel.

Väliskustutuseks vajalik veevoolu hulk on 20 l/s 3 tunni vältel.

Lähim olemasolev tuletõrje-veevõtukoht asub ca 50 m kaugusel Nõva sadama kaitl.

Nõva sada piirkonna detailplaneeringuga (2016) on planeeritud veevõtukoht planeeringualal asuvast tiigist. See veevõtukoht on vajalik käesoleva planeeringuga hõlmatud alast lääne poole planeeritud elamukruntide kustutusvee vajaduseks. Kuna piirkonda on planeeritud mitmeid veevõtukohti, siis kasutatakse tulekahju korral ohutumat sobival kaugusel asuvat veevõtukohta.

Looduslikus veekogus peab olema tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingumustega. Vee sügavus veekogus peab olema vähemalt 1,5 m. Tiigist kuni kuivhüdrandini avalikul teemaal rajatakse ca 40 m pikkune imitarnetoru. Looduslikust veekogust paigaldatava imitarnetoru minimaalne siseläbimõõt peab olema 200 mm. Toru ots peab olema veekogu põhjast vähemalt 0,5 m ja kaetud metallvõrguga.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Vajadusel likvideeritakse vallid Hülgenina krundil, säilitatakse männid hoonestusalast kirde pool. Lisahaljastus vastavalt krundi omanike soovile.

Jäätmehooldus vastavalt Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo rakendamise korrale.

10. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike.

Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala rohelisel võrgustikul, kus

tuleb jälgida üldisi põhimõtteid rohelise võrgustiku sidususe säilitamiseks ja toimimiseks.

Planeeringuala asub riikliku tähtsusega Lepajõe – Nõva – Peraküla – Dirhami väärtuslikul maastikul. Väärtusliku maastiku alale ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Amortiseerunud ehitised ja rajatised, mis jäävad väärtuslikule maastikule ja kahjustavad maastikupilti, kas lammutatakse või säilitatakse tingimusel, et nad ei kujuta ohtu looduses viibijale. Majandustegevus ja maastikuhooldus väärtuslikel maastikel on soovitatav korraldada maastikuhoolduskava alusel, mis tagab maastike looduslike, esteetiliste ja miljööväärtuslike alade väärtuste hooldamise ja säilimise.

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

11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Soovitatav on hooned varustada tuletõrje-valvesignalisatsiooniga. Planeeringualale on kavandatud tänavavalgustus.

12. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Vastavalt detailplaneeringule muudetakse kruntide omavahelist piiri.
2. Sõlmitakse vajalikud liitumislepingud.
3. Rajatakse krundisisesed teed ja ühendused tehnovõrkudega.
4. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse ja rajatakse hooned.
5. Taastatakse ehitamise käigus rikutud murupinnad ja rajatakse lisahaljastus.

Koostas: arh. Reet Aedviir