

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS, EESMÄRK JA ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVA KRUNDI KOHTA.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegi OÜ ALLOMER INVEST. Nõva vallas Tusari külas paikneva Jõesmäe kinnistu detailplaneeringu algatamine on kinnitatud Nõva valla volikogu otsusega 26.05.2005.a. nr.30.

Detailplaneeringu eesmärk on maa elamu- või suvilakruntideks jagamine, kruntidele sobiva suuruse määramine ja maale hoonestusõiguse ja ehitustingimuste seadmine ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

Planeeritav Jõesmäe kinnistu (katastritunnusega 53101:001:0050) asub Lääne maakonnas Nõva vallas Tusari külas. Kinnistu omanikuks on OÜ Allomer Invest. Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, pindalaks 6.86 ha.



1.1 Olemasolevad geodeetilised alused

JÕESMÄE kinnistu geodeetiline maa-alaplaan 1:1000 koostanud OÜ GOTAR oktoober, 2005.a.
Isegevuslitsents nr. nr.453.MA v.a.11.01.2005.a.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Olemasolev olukord

Planeeringu ala asub Nõva vallas Tusari külas. Vallakeskus Nõva jääb 3,2 km kaugusele põhja.

- Maaüksus piirneb loodest riigimaanteega, kirdest Nõva jõega. Nõva jõel on JÕESMÄE kinnistul ühine piir 1/3 osas SILLA kinnistuga (katastritunnus 53101:001:1490). Ülejäänud küljed piirnevad reformimata maaga.
- Jõesmäe kinnistu asub Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maantee (kõrvalmaantee nr.11230) ääres, maanteest kagu pool. Planeeringuala põhjaosas asub Jõema sild (reg.nr.381), mis on ehitatud 1964.a. Maantee kaitsevööndi ulatus on 50 meetrit tee teljest.
- Planeeritav kinnistu asub Nõva jõe edelapoolsel kaldal. Nõva jõgi kuulub reostustundlike veekogude nimekirja (keskkonnaministri määrus nr.99 06.12.1999.a.) ja kaitstavate läheliste kudemispaiga nimekirja (keskkonnaministri määrus nr.73, 15.06.2004). Nõva jõe ehituskeeluvöönd on 50 meetrit kaldajoonest. Jõe äärde peab jääma avalikku kasutusse 4 meetrine kallasrada.
- Kogu ala jääb täies ulatuses maaparandusobjektile. Kinnistu lõunapoolsesse ossa jääb kollektor, mis suubub kraavi. Kollektoril on kaitsevöönd 10 m mõlemale poole. Kraav kulgeb paralleelselt Nõva jõega 20 meetri kaugusel. Kraav suubub jõkke ca 400m ülesvoolu.
- Planeeringu ala läbib 10 kV elektriliin, millel on kaitsevöönd 10 meetrit liini servast mõlemale poole.

Planeeringualal ei ole hoonestust.

Paikneb Lääne-Eesti madalikul, aluspõhi ülemordoviitsiumi ladestiku lubjakivid ja dolomiidid.

Reljeef suhteliselt tasane. Jõe kaldajoone ja kraavi vahel kinnistu lõunaosas suuremad kõrguste vahed kuni 1,2 meetrit.

Olemasoleva olukorra ja kitsenduste joonis on esitatud lisas, joonis 1

2.2. Kontaktvööndi analüüs ja lähiala funktsionaalsed seosed

Nõva puhkeala- RMK Kaugus ca 4 km

Rannaküla sadam, Toomanina kalasadam

Tänavjärv ja Vesikijärv – madalad ja soojad

Ümbruskonnas head mustikate, pohlade ja seene metsad.

Maantee – bussiliiklus. Bussipeatus ca 350 meetrit. Maantee väikese liiklusintensiivsusega 0...200.

Valla hoonestus – hajaasustus, paigutus hajali.

Kaubandus, teenindus – lähim kauplus Nõval

Piirkonna varustatus avaliku sektori teenustega:

- Kool Nõval, põhikool
- Nõva põhikoolis asub ka raamatukogu
- Lasteaed – püundub
- Omavalitsus - Nõval

3. PLANEERIMISE LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

JÕESMÄE kinnistu jagatakse 10 krundiks. Kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1, pliidid on antud põhijoonisel.

Tabel 1 Maakasutuse bilanss

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeringujärgne pindala (m²)</i>	<i>planeeringujärgne maakasutus</i>
Pos.1	8375	100% EE
Pos.2	7888	100% EE
Pos.3	8170	100% EE
Pos.4	7953	100% EE
Pos.5	8240	100% EE
Pos.6	8113	100% EE
Pos.7	8425	100% EE
Pos.8	8084	100% EE
Pos.9	2523	100% L
Pos.10	882	100% T

EE - väikeelamumaa

T - tootmismaa

L - transpordimaa

(vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriteaduse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

3.2. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus

<i>krundi aadress</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Lubatud ehitusala suurus (m²)</i>	<i>Täisehituse protsent</i>	<i>Tulepõlvikuklass minimaalne</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus (m), lubatud max korruselkude</i>
Pos.1	Kuni 3	592	25%	TP 3	8,5 m 1,5
Pos.2	Kuni 3	1597	25%	TP 3	8,5 m 1,5
Pos.3	Kuni 3	1418	25%	TP 3	8,5 m 1,5
Pos.4	Kuni 3	4579	25%	TP 3	8,5 m 1,5

Pos.5	Kuni 3			TP 3	8,5 m
		674	25%		1,5
Pos.6	Kuni 3			TP 3	8,5 m
		5554	25%		1,5
Pos.7	Kuni 3			TP 3	8,5 m
		915	25%		1,5
Pos.8	Kuni 3			TP 3	8,5 m
		3491	25%		1,5
Pos.9	-	-	-	-	-
Pos.10	1	-	-	-	-

3.3.Kruntide ehitussala piiritlemine

Põhijoonisel näidatud ehitusalad on seotud krundipiiridega. Ehitusala määramisel on kasutatud ehitusjoont 7 m krundipiirist arvestades tulepüsisvustaset TP-3 (minimaalne hoonetevaheline kaugus 10m), samuti on arvesse võetud kitsenduste ulatused (riigimaantee, Nõva jõgi, maaparanduse kollektor, elektriliin. Ehitusalade suurused iga positsiooni kohta on toodud tabelis 2. Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud. Hoonestusalad on samuti määramata: lubab vabamalt valida hoonete arvu. Hoonestusala suurus maksimaalselt 2000 m²

3.4.Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on loodest piiritletud Harju-Risti -Riguldi -Võntküla maanteega. Maantee on kruusakartega. Mahasõit riigimaanteelt on ettenähtud 100 meetri kaugusele Jõma silla piirdepostist.

Maa-alale on rajatud juurdepääsutee kruntidele, pikkusega 310 meetrit. Juurdepääsutee laius on 7m, sõidutee osa sellest 5m. Arvestades, et liiklusintensiivsus on teel väike, siis jalakäijatele ja jalgratturitele eraldi liiklusala pole määratud.

Juurdepääsu tee lõppu tuleb rajada tagasipöörde koht raadiusega 8 meetrit. Soovituslikud juurdepääsud kruntidele on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 4,5 meetri laiused, ei tohi olla piiratud mõlemast servast hekkidega, (tulokustutus- ja päästetööde tagamine).

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele.

3.5.Ehitistevahelised kujud

Käesoleva planeeringuga on hoonete minimaalseks tulepüsisvusklassiks määratud TP 3. Ehitiste vaheline minimaalne tuleohutusküla on 10m.

3.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud kruntidele võib ehitada kuni 1,5 korruselisi ühepereelamuid. Lubatud suurim kõrgus 8,5 meetrit. Katusekallete vahemikuks on 35-45 kraadi. Välisviimistlusmaterjalidena kasutada kogu ala ulatuses heledat tooni puitlaudist, krohvi, kivi või ka kombineeritult. Sobivad ka palkmajad. Hoonestuse arhitektuurilised näitajad on toodud tabeli kujul põhijoonisel.

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Positsioonidel 1, 3, 5 ja 7 on Nõva jõe poolne ala kaetud kõrghaljastusega. Nii jõe kallast kui ka kraavi kallast vajavad heakorrastamist.

Positsioonidel 2, 4, 6 ja 8 kõrghaljastus puudub.

Kõrghaljastust on keelatud rajada kollektori ja elektriliini kaitsevööndisse. Soovitav oleks kõrghaljastust planeerida puurkaevu ümbrusse, sellega saaks takistada majanduslikku tegevust ning ühtlasi kaitsta veeresurssi. Haljastuse planeerimisel peaks arvestama drenaaživõrgustikuga.

Krundi piiridele ei ole soovitatav rajada hekke, pigem olgu vabakujuline. Positsioonidele 4 ja 6 võiks krundi piiri tähistamiseks teepoolses küljes drenaažitorustiku asendada kraaviga ja selle kallastele istutada puid-põõsaid. Sotsiaalse kontrolli loomiseks on soovitatav jätta kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka teemaa alalt. Juurdepääsuteed hoonetele katta sõelmete või mõne muu materjaliga sobilikult hoone arhitektuurse ilmega.

Positsioonidele 1, 2 ja 4 on otstarbekas rajada maantee poolsesse külge müra- ja saastetõkkeks haljasriba. Kui arvestada maanteel projektkiiruseks 80 km/h, siis külgnõrga vabaruumi vähim laius oleks 4 m, nähtavuskangus 130 m. Seega haljasriba rajamisel oleks vajalik vähim kangus tee servast 15m (see on kurviga).

Haljastuseks tuleb valida antud piirkonnale omased taimed ja puuliigid, mis ei risustaks maanteed langenud lehtede ja õitega. Punde juurestik ei tohi areneda maantee muldkohani. Haljastuses kasutatavad puud peaksid rahuldama alljärgnevaid nõudeid:

- olema soola- ja gaasikindlad;
- olema vähendõulilised pinnase ja niiskuse suhtes;
- olema põsivad tuulte ja lume suhtes;
- olema pikaajalised ja kiirekasvulised;
- olema dekoratiivsed

3.8. Tehnoveerkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringu ala on kaetud drenaažisüsteemiga. Ala lõunaosas on drenaažitorustike tihedus suhteliselt suur, iga 10 meetri järel.

Planeeringulahendusega on ette nähtud elektriühendused ning rajada ühtne veevarustus. Reoveekogumine on lahendatud krundisisiselt.



3.8.1. Veevarustus, sh. tuletõrje veevarustus

Veevarustus kavandatakse kruntidele lahendatakse uue puurkaevu rajamisega. Puurkaevu asukoht positsioonil 10. Puurkaevu sanitaarkaitsealaks on planeeritud 10m. Puurkaevu tootlikkuseks on arvestatud alla 10 m³ ööpäevas. Sanitaarkaitseala on soovitatav piirata aiaga. Sellel alal on keelatud igasugune majanduslik tegevus, välja arvatud puurkaevuga seotud toimingud, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ning veeseire.

Veevarusti pikkus kruntidevaliselt 310 meetrit.

Tuletõrjeks tuleb rajada planeeritavale alale tuletõrjevee mahuti. Sinna juurde hüdrant. Mahuti paigutada puurkaevu krundile. Mahuti suurus 30-50 m³. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tähistatud valgustatava või flüstseeruva sildiga, millele on märgitud veevaru kuupmeetrites ja veevõtu haldaja andmed. Positsioonidele 1 ja 2 tagatakse tuletõrjevõega varustamine Nõva jõest.

3.8.2. Elektrivarustus, sh. Välisvalgustus

Elektrivarustus planeeringualale on ette nähtud 10/0,4 kV rajatavast mastalajaamast. Mastalajaama projekteerimisel tuleb arvestada, et see peab tagama ka naaberkinnistu, Jõesmäe, elektrivarustuse (detailplaneering algatatud). Mastalajaam rajatakse 10 kV elektriliini käänupostile. Mastalajaamast lähtuvad 0,4 kV õhuliinid. Õhuliinipostidelt viiakse kaabelliinid (maa-alused) hoonestuseni. Tulevaste kinnistute piiridele on ette nähtud arvestikilbid (peakaitsme suurus määratakse projekteerimise käigus). Madalpinge õhuliinipostidele on soovituslik rajada tänavavalgustus.

3.8.3. Sademe- ja reoveekanaliseerimine

Krunte läbiv drenaažikollektor tuleb säilitada, sellele kehtib ka 10 meetrine sanitaarkaitseala. Krundisisesete olemasolevate drenaažiterude läbilõikamisel ehitustööde käigus tuleb need torude otsad ümber suunata.

Sademevesi immutatakse maapinda.

Hoonete reoveeprobleemid lahendatakse kogumismahutitega või siis ühepereclamute biopuhastitega. Mahutite või biopuhastite rajamisel tuleb jälgida, et nad ei lõhuks olemasolevat drenaaživõrgustikku.

3.8.4. Soojaravustus

Soojaravustus lahendatakse lokaalkütte baasil (näiteks elektri-, puu- maakütte). Hoonete kütmisel ei ole soovitatav kasutada kivisütt (suur tahmamine).

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnoahutlikke objekte.

Kaitsevööndit nõudvatest rajatistest on planeeringualal:

- puurkaev, positsioonil 10, mille sanitaarkaitseala ulatus on 10m +50m, kus ei tohi immutada heitvett
- maaparanduskraav, mille veekaitsevöönd on 1m, ehituskeeluvöönd 25 m;
- Nõva jõgi – veekaitsevöönd 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 50m;



Jõesmeie kinnistu detailplaneering

- Harju-Risti – Rīgaldi -Võntküla maantee sanitaarkaitsevöönd 60m, chituskooluvöönd 50m
Prügimajandus lahendada vastavalt Nõva valla jäätmehoolduseeskirjale
Territooriumi korrasoleku eest vastutab kinnistu omanik.

3.10.Servituutide määramise vajadus

Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele servituutide määramise vajadus puudub.

3.11.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elumupiirkonda planeerimise nõudeid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega.

- elamurajooni juurdepääsude optimaalsus;
- krundile sissepääsu piiramine (üks peasissepääs);
- territoriaalsus (erala selge eristamine ja piiramine piiretega).

Krundi omanikel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgneva:

- jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamine
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (ukсед, aknad, lukud).

3.12.Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

- kollektor jääb positsioonide 7 ja 8 maadele

Avaliku kasutuse nõue:

- Nõva jõe kallastada jääb positsioonidele 1, 3, 5 ja 7. Juurdepääs kallastajale on tagatud maantee alalt Jõe silla juurest ja puurkaevu krundilt (pos. 9) .