

SELETUSKIRI

KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu eskiisi koostamise aluseks on, Nõva valla ehitusmäärus kehtestatud Nõva Vallavolikogu määrusega 24.09.2009 nr 11, Nõva Vallavolikogu 04.02.2011 nr.4 otsus detailplaneeringu algatamisest ja Detailplaneeringu lähteülesanne ning SA Nõva Laagri- ja Taastuskeskuse, kelle esindajaks on Vaido Palmik ID:37106290244, nimel esitatud 08.10.2010 taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Lähtedokumendid:

- Nõva Vallavolikogu 25.03.2011 nr.5 otsusega kehtestatud Nõva valla üldplaneering
- Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Sotsiaalministri 4.03.2002. Määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.10.2005a.a määrus 128 „Nõuded majutussevõtetetele“
- Planeerimisseadus
- Looduskaitse seadus
- Teeseadus
- Veeseadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Rahvatervise seadus
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 840:2003 „Radiooniohutu hoone projekteerimine“

Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad uuringud:

- ehitusgeoloogilised uurimistööd: - puuduvad
- geodeetiline mõõdistus – Haapsalu maamõõdubüroo OÜ poolt 18.11.2009 teostatud maa-ala plaan M1:1000 töö nr. 465-2009
- Piirkonna tehniliste kommunikatsioonide skeemid

EESMÄRK

Kinnistu omanikul on soov Kibuvitsa 4,11 ha suurusel kinnistul välja arendada laagri- ja taastuskeskus, mis pakub nii Eesti kui välismaa kodanikele-organisatsioonidele looduslikult kauni asukohaga Nõval läbi viia erinevas vormis puhke-, taastus-, sportimis- ja enesetäiendusvõimalusi (näiteks: laagrid, seminarid jms.) koos vajaliku majutuse, toitlustuse ja teenindusega Kibuvitsa laagri- ja taastuskeskus sooviks pakkuda võimalust ka väiksemate kultuuriürituste läbiviimiseks. (Edaspidi Kibuvitsa Keskus)

Kibuvitsa Keskuse arendusprogrammi poolt püstitud eesmärkide saavutamise tegevusprogramm näeb ette vajaduse rajada kinnistule erinevate funktsioonidega hooned ja rajatisi nagu näiteks: ühiskasutuseks mõeldud pea- ja abihooned ühisürituste-seminaride läbiviimiseks, toitlustamiseks, sauna- ja pesuruumid ning majandushooned. Kinnistu heakorrastatakse täies ulatuses, rajatakse tehisveekogu, mille eesmärgiks on dreneerida liigniiskuse all kannatav kinnistu osa ja rajada väljas sportimise ja telkimise tarbeks platse jms. Transpordi korraldamiseks on vaja rajada lisaks olemasolevale juurdepääsuteele uus juurdepääs kinnistule avalikult teel, siseliklusteed ja parkimisplatsid. Kibuvitsa Keskuse administreerimiseks, teenendamiseks ja majandamiseks vajalikule personalile ehitatakse välja kohapeal hooajalise elamise võimalused. Kibuvitsa Keskuse toidulauale on soov pakkuda oma väikeaia kasvatatud roheline ja maitseaine ning dekoreerimiseks lilled. Kolastushooaja madalperioodi väiksema teenistuse negatiivset mõju on planeeritud kompenseerida kohapealse väiketootmisega, näiteks käsitöö või põllumajandusloomakasvatuse toodetele kõrge lisaväärtuse loomine. See eeldab väikesemahuliste tootmishoonete rajamist.

Kibuvitsa keskuse arendus toimub etapiliselt ja lähtub loodushoidlikust vaimust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kibuvitsa kinnistule Kibuvitsa Keskuse tarbeks vajalike hoonete rajamiseks määrata ehitusõigus. Planeering ei näe ette olemasoleva kinnistu jagamist.

Planeeritava maa-ala kohta kehtestatud detailplaneeringud: puuduvad.

OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Kibuvitsa kinnistu 53101:001:1562 on SA Nõva Laagri- ja Taastuskeskuse omandis. Planeeritava ala suurusega 4,11 ha asub Perakülas, Nõva vallas, vahetult Nõva maastikukaitseala ja Nõva jõe naabruses. Vaata asukohaskeem:

Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ 2005 teemakaart „Rohelise võrgustik“ järgi asub Kibuvitsa kinnistu Peraküla-Nõva jõe roheline võrgustiku koridori K4 alal



Kehtiva üldplaneeringu järgi asub Kibuvitsa kinnistu n.n. „valge ala“, territooriumil, kus säilib olemasolev maa juhtotstarve. Üldplaneeringu joonisel pole viiteid hetke juhtotstarbele. (väljavõte Üldplaneeringu joonisest vaata seletuskirja lisa 3) Maakatastri järgi on Kibuvitsa kinnistu sihtotstarve „maatulundusmaa 100%“ Üldplaneeringu järgi ehitiste planeerimisel „valgele alale“ tuleb hoonestajal lähtuda olemasolevast loodus- ja elukeskkonnast ning piirangutest, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi seadusandluse ja normatiivdokumentide poolt. Maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega Nõva Vallavalitsuse poole ning vajadusel algatada detailplaneering. (loe Üldplaneeringu seletuskiri lk 7)

Valla üldplaneeringu järgi tekib detailplaneeringu koostamise kohustus ka Kibuvitsa Keskuse arendajate soovist rajada alale polüfunktsionaalne hoonestus, mis sisaldab kaubanduse ja teenindusega seotud hoonete ja rajatise. (Loe Üldplaneeringu seletuskiri lk.44)

Kibuvitsa Keskus kuulub Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg2 järgi turismimajanduse ja puhke-, spordi- või virgestusala rajamise tegevusvaldkonna alla. Detailplaneeringu lähteülesande alusel ei ole otsustaja, Nõva vallavalitsus, esitanud planeeringu koostamiseks nõuet koostada keskkonnamõjude hindamist.

Olemasolev ja ainule pääs kinnistule toimub Rannaküla-Spithami teelt läbi Nõva maastikukaitseala. Tegemist üherealise pinnaseteega, mis kohati kitsas ja liigniiske. Senikaua kuni ei rajata teist alternatiivset juurdepääsu teed kinnistule, peab see tee jääma juurdepääsu teena kasutusele.

Kontaktvööndi analüüs (vt joonis) kirjeldab olulisemaid ruumilisi seoseid Kibuvitsa kinnistu vahetus naabruses. Kibuvitsast põhjas asub Nõva Maastikukaitseala. Idas, teiselpool Nõva jõge, paiknevad Pärtli ja Forelli ja Nabade kinnistud, millele on koostatud kehtivad detailplaneeringud.

Kõige sobivaim uus, planeeritav, juurdepääsutee võiks luua Kibuvitsa kinnistule lühima ohenduse Harju-Risti - Riguldi – Võntküla maanteega. nr. 11230. See eeldab uue silla rajamise üle Nõva jõe ja kokkuleppeid naabritega.

Kibuvitsa kinnistu ja lähiala olemas olevast olukorrast annavad ülevaate illustreerivad fotod:



Kibuvitsa kinnistu liigniiskuse all kannatav roostik esiplaanil ja tagaplaanil jõeaärne kõrghaljastus



Kibuvitsa kinnistu liigniiskuse all kannatav roostik



Kibuvitsa kinnistu metsamaa



Jalakäijate sild üle Nõva jõe Nabade planeeringualal



Rohelised metsatukad Forelli kinnistu jõeäärsetel heinamaasiiludel peidavad maaparandustööde käigus kokkulükatud kihuhunnikuid



Nõva jõe kaldaäärne - Karli tee. Potentsiaalne ligipääs riigimaanteelt



Olemasolev juurdepääsutee Forelli kinnistul (Lille tee) – Kibuvitsa kinnistu jaoks potentsiaalne ühendus riigimaanteega.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndi ruumilised ja funktsionaalsed seosed

Kibuvitsa kinnistu planeeringuala vahetud naaberkinnistud on ilmakaarte suhtes

- Põhjas/loodes - Kinnistu 53101:001:0591 Nõva metskond 2, Peraküla küla. Riigimaa, Nõva maastikukaitsela. Maatulundusmaa 100%. Hoonestamata. Kõlvikuline koosseis: domineeriv metsamaa ja muu maa (sh veelune maa, soine ala)
- Edelas - Kinnistu 53101:001:0122 Pullikarjamaa, Peraküla küla. Eraomandis Maatulundusmaa 100%. Hoonestamata. Kõlvikuline koosseis: Looduslik rohumaa, metsamaa ja muu maa (soine ala)
- Kagus - Kinnistu 53101:001:1142 (lähiaadress puudub), Peraküla külas Eraomandis Maatulundusmaa 100%. Hoonestamata. Kõlvikuline koosseis: Looduslik rohumaa, metsamaa ja muu maa
- Kirdes/Läänes. teisel pool Nõva jõge - kinnistud 53101:001:0405, 53101:001:0406, 53101:001:0407 Nabade detailplaneeringu alusel tekkinud elamukrundid. Eraomandis, elamumaa 100%. Hetkel hoonestamata. Kõlvikuline koosseis: Looduslik rohumaa, metsamaa ja muu maa

Kibuvitsa kinnistut mõjutab otse naabruses asuv Nõva maastikukaitsela. Looduslikult kaunis ning mitmesuguseid loodus- ja puhkuselamusi pakkuv ala avab lisavõimalusi täisväärtusliku puhkuse veetmiseks looduses. Teisalt Nõva maastikukaitsela kasutuskord toob enesega kaasa piiranguid inimeste liikumises ja käitumistavas. Hetkel on ainukene juurdepääs kinnistule just üle maastikukaitsela.

Kibuvitsa kinnistust kirdes/idas üle Nõva jõe asuv elamuehituseks planeeritud alad (Nabade ning Pärtli ja Forelli ala arendus) loovad võimalusi ühisjõududega välja ehitada vajalik infrastruktuur (teed, elektrivõrk jms). Tulevikus, koos ehitustegevusega arenguga, muutub Kibuvitsa kinnistu üha kompaktse asustusega alal olevaks.

Kibuvitsa kinnistust kagus olev kinnistu, mis hetkel hoonestamata, omab tulevikus ka potentsiaali muutuda hoonestatud alaks.

Kontaktvööndi alal on kehtestatud detailplaneeringuid:

- Nabade kinnistu detailplaneering
- Pärtli ja Forelli kinnistute detailplaneering

Käesolev Kibuvitsa planeering arvestab nendega peamiselt juurdepääsutee planeerimisel. Vaata joonis: Liikluskorraldus ja elektriga liitumise skeem.

Kokkuvõttes võime järeldada, et

Piirkond on/ piirkonnal on:

- Hetkel monofunktsionaalne – praktiliselt hoonestamata looduslik ala, domineerib metsamaa,
- Teedevõrk ja tehniliste kommunikatsioonide võrk välja arendamata. Juurdepääs Kibuvitsa kinnistule nõuab suuri kulutusi sh. Silla rajamist üle Nõva jõe
- Ühistranspordi ühendus praktiliselt puudub.
- Halvasti varustatud sotsiaalse infrastruktuuri objektidega
- Omab head potentsiaali rekreatsioonialana
- Suhteline lähedus (linnulennult ca 2 km) Nõva keskusega
- Piirkonna tõusev populaarsus eestimaalaste seas. Kasvab piirkonda külastatavate turistide arv.
- Riigimaantee musta kattega, loob hea ühenduse Tallinna ja Haapsalu linnaga.
- Nõva Maastikukaitselal kehtivad kitsendused:

Nõva vallale on iseloomulik/ud:

- suured elamukrundid
- lahtine hoonestusviis,
- hoonestuslaad maapiirkonnale omane, traditsionaalne.
- hoonete kõrgus varieeruv: elamud ühekoruselised katusekorrusega (1+1 korrust), Nõva keskuses korterelamute korruselisus 2-4,
- Kaldkatuse tüüpi katused.
- sokli kõrgus 0,3-0,6m,
- keskkonda sobivad looduslikest materjalidest piirded,
- Haljastus varieeruv:
 - tiheasustusosalal kultuuriaiad, iseloomulikult istutatud haljastus
 - hajaasustusosalal domineeriv looduslik haljastus

Planeeringulahenduse kirjeldus

Lähtudes Nõva valla üldplaneeringus sätestatust ning kontaktvööndi analüüsist, mille üks osa on ka dendroloogiline inventuur ja insolatsioon analüüs, võib planeeringuga määratleda:

- Planeeritaval alal säilib Kibuvitsa kinnistu oma suuruse 4,11ha ning ei kuulu jagamiseks väiksmateks kruntideks.
- Planeeritav erineva funktsiooniga hoonestus paigutub krundile vabaplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt. Hoone paigutamisel krundile lähtuda konkreetsest haljastusest, krundisisese tee mõistlikust kulgemisest metsamaal, hoonetevahelise min. Vahekauguse nõudest 8m, ilmakaartest, konkreetsetest vaadetest jms. Põhijoonisel markeeritud hoonete paigutus ei ole siduv vaid põhimõtteline. Täpne hoonestuse paigutus fikseeritakse hoone ehitusprojektiga.
- Krundi ehitusõigus on määratletud tingimustega:
 - maa sihtotstarbeks on määratud: **BM_majutushoone maa 80%, PL_puhkerajatistemaa 30%,**
 - **PK_kogunemis-, kultuuri- ja sakraalehitiste maa 10%**
 - Lubatud ehitiste arv krundil: **50 tk,**
 - Lubatud hoonestustihedus: **ei määratleta**
 - Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind (krundi maksimaalne täisehitusprotsent): **8220m² (20%)**
 - Ehitiste lubatud suurim kõrgus, katuseharja või parapeti kõrguste vahemik maapinnast: **9m**
 - Maksimaalne korruselisus: **2**
 - Suletud brutopind: **ei määratleta**

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

- Hoonete ja rajatiste arhitektuuris taodelda looduskeskkonnaga hästi kokkusobivat stiili, järgida kohalikku ja puhkekeskustele iseloomulikku ehitustraditsiooni. Keelatud on „odavate“ karmajade arhitektuur.
- Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud.
- Katusekalle või selle vahemik: 0-45°
- Katuse harjajoont ei piirata
- Nõuded välisviimistlusele:
 - välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga- ja profileeritud katuseplekki, rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet jne. kasutada võimalikult looduslikke materjale: puhas puit ja naturaalsed kivi.
 - Kasutada miljö ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, lipuvardahoidjaid, rippsilte, numbri- ja tänavavalgusteid. Keelatud on neonreklaamid ja -valgustid.

Keskonnakaitse, -haljastus ja heakord.

- Detailplaneering näeb ette roheline võrgustiku koridori toimimist tagavad meetmetena:
 - » Nõva jõe kalda hooldamine ja kasutamine ei muuda oluliselt veekogu looduslikku seisundit.
 - » Kogu kinnistut ei tohi ümbritseda pideva piirdeaia. Aiaga on lubatud markeerida või piirata ainult väiksemaid alasid. Tüüpiline ala markeeriv piirdeaed on maks. kõrgusega 90 cm, maks tihedusega 50% ja puidust. Erandina on lubatud piirata väiksemaid alasid (näiteks köögiviljaaed, majandushoov), kuid mitte suurem kui 1000m² ja kokku 6000m² piirdeaia, mis ei ole mets- ja koduloomade poolt ületatavad/läbitavad. Piirdeaia maks kõrgus võib olla maks 2,1m, tihedus 66%. Materjal puit. Piirdeaedade paiknemise ja kujunduse põhimõtteline lahendus vt. Põhijoonis
- Hooned ja teed, mis rajatakse kinnistu metsalasse, paigutakse loodusesse põhimõttel mis kõige vähem kahjustaks väärtuslikku metsamiljööd.

- Kitsendused, mis tulenevad ala piirnemisest Nõva jõega:
 - Tavaline veepiir põhikaardile kantud veekogu piir (looduskaitseaduse § 35 lg 2).
 - Kalda piiranguvöönd - 100 m (looduskaitseaduse § 37 lg1 p2).
 - Kalda ehituskeeluvöönd - 10m, mis on vähendatud 50meetrit Looduskaitseaduse § 40 alusel. Põhjuseks eratee ning silla rajamise vajadus.
 - Kalda veekaitsevöönd - 10 m (looduskaitseaduse § 39 ja veeseaduse § 29 lg2 p2)
 - Kallasrada - 4 m (veeseaduse § 10 lg p2).
- Planeeringulahendus näeb ette rajada kinnistule maaparandussüsteem liigniiskuse likvideerimiseks ca 30% ulatuses kinnistu pindalast. Selleks rajatakse tehisveekogu pindalaga ca 2000m2. Veekogu kaevamisest tekkinud pinnase arvelt planeeritakse lubatud ehitusalal maapind kõrgemaks. Planeeritud alale rajatakse muru ning istutatakse uusi puid ja põõsaid. Täpsem lahendus antakse hiljem valmiva haljastusprojektiga.
- Kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks 50meetrit 10-le meetrile jäävad ehituskeelu alast välja planeeritud erateed ning Kibuvitsa kinnistu kanaliseerimiseks ning veevarustuse tarbeks tehnilised rajatised. Kalda ehituskeelualast väljaspoole jäävad ka 2 lihsat ning universaalse pallimänguväljakut, mis murukattega ja ilma statsionaarse inventarita. Lisaks hooajaliseks kasutamiseks telkimisplats.
- Planeering näeb ette säästlikku suhtumist olemasolevasse kõrghaljastusse. Planeering lubab kõrghaljastuse mahavõtmist, mis jäävad hoonete alla või on nende vahetus läheduses ja ohustavad ehitust.
- Planeering lubab kinnistul so. ol. olevas metsas ja jõeäärsel alal teostada harvendus- ja hooldusraiet piirides, mis vajalik metsa hooldamiseks ja looduslähedase metspargi kujundamiseks. Võsa likvideerida.
- Kinnistu piirile ja kinnistu sees tekkivate tsoonide eristamiseks on lubatud rajada antud keskkonda sobivaid looduslikest materjalidest piirdeid.

looduskaitsealade ja looduse kaitstavate üksikobjektide loetelu:

- Planeeringualal puuduvad.

muinsuskaitseobjektide loetelu:

- planeeringualal puuduvad

muud kaitsealad ja kaitsealused objektid

- Planeeringualal puuduvad

muinsuskaitsealased piirangud

- Planeeringualal puuduvad

Ettepanekud kaitse-eeskirjade, põhimääruste ja muude kasutamistingimuste täpsustamiseks või muutmiseks:

- Planeeringualal puuduvad

Ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitsereežiimi lõpetamiseks:

- Planeeringualal puuduvad

Jäätmete liigiti töötlemine

- Olmejäätmete äraviimine krundilt lahendatakse spetsiaalsete prügiveofirmade abil, kellega sõlmitakse leping. Jäätmevedajaga vastav leping, mille olemasolu on kohustuslik enne hoonetele kasutusloa taotlemist.
- Valla jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida kinnistule vastavad hoidlad.

TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS:

- Planeering näeb ette 3 pääsu kinnistule:
 - 1. pääs toimub Rannaküla-Spithami teelt üle Nõva metskond 2 kinnistu metsateelt. Mis arendustegevuse 1 etapis tagab kinnistule pääsu, seni kuni pole rajatud üle Nõva jõe sild. 1. Pääs on planeeritud nii autotranspordile kui jalakäijatele. Planeering lubab seda teed laiendada kaherealiseks ja katta kruusaga.
 - 2 pääs kinnistule on planeeritud rajada Harju-Risti – Riguldi – Võnküla maanteelt nr. 11230. lõigult Silla – Piirisaare (kü. nr. 53101:001:0036). Uus juurdepääsutee kulgeks

kaldaaarset kuni Kibuvits kinnistuni. Selle tee rajamine toob kaasa vajaduse rajada sild, ühesuunaline ja kandevõimega ca 20 tonni. 2 pääs on planeeritud saama tulevikus krundile peasissepääsuks. Kõnesolev eratee on planeeritud nii kasutamiseks transpordivahendite kuni 20 tonni (raskeveokid - veoautod ja bussid) kui ka kergetele sõiduautodele ja jalakäijatele.

- 3 pääs on mõeldud ainult jalakäijatele ja asub kinnistu kirdenurgas. Sealt pääseb Peraküla-Nõva kooliteeni ja Nõva jõel oleva jalakäijate sillani.
- Kibuvitsa kinnistu piires näeb planeering ette rajada krundisiseseid juurdepääsuteid ja parkimisplatse, mis on erateed. Teedevõrgu detailsõm lahendus vt. Joonised „Põhijoonis“, „Silla ja ühendusteade lahendus“ ja „Liikluskorraldus ja elektriga liitumise skeem“. Siseteed on laiusega 3,5-4 m. Samas vaata ka kinnistule pääsu asukohad.
- Planeeringualal puudub vajadus ühissõidukiliikluse tarbeks peatuste rajamise.
- Hajaasutuses asuval planeeringualal ei rakendata parkimiskohtade arvutamisel parkimisnormatiivi. Vajalik parkimine korraldatakse kinnistu piires.

TEHNOVÕRGUD:

olemasoleva olukorra iseloomustus ja lahendus:

Planeeringuala kinnistul puuduvad ol. olevad tehnilised kommunikatsioonid.

veevarustus ja kanalisatsioon:

Joogivee saamiseks rajatakse puurkaev ja vett kasutatakse joogi- ja majapidamise tarbeks. Kaevu asukoht on võimalikest reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 50 m). Prognoositav veevajadus planeeritaval alal kokku on ca 20 m³ ööpäevas.

Ühisveevärgi kaevul peab on 50 m raadiusega sanitaarkaitseala ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks (Veeseaduse §28 lg4 p1). Vajalik luba taotletakse konkreetse ühiskaevu variandi valimisel kaevu projekteerimise käigus.

Planeeritavad krundid jäävad väljaspoole Nõva küla reovee kogumisala. Prognoositav reostuskoormus planeeritava ala 1 ha kohta on ca 2,4 ie.

Reoveed juhitakse kas läbi bioloogilise töötusega omapuhastite ja immutatakse pinnasesse või juhitakse kraavide kaudu Nõva jõkke vastavalt „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale“ (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001.a määrus nr 269).

Variandina on võimalik kasutada lekkekindlaid kogumismahutite. Tagada kogumismahutite regulaarne tühjendamine ja vajavedu pargimissõlme.

Põhijoonisele on kantud kaevude, omapuhastite või kogumismahutite võimalikud asukohad.

Tehnorajatiste tüüp ja konkreetne asukoht täpsustatakse projekteerimistööde käigus.

elektrivarustus:

Elektrivarustuse tagab Fortum Elekter AS vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

Planeeritav elektrivõrguga liitumispunkt on kinnistu kagunurgas.

Elektriliin on planeeritud tuua Partli kinnistul asuvast trafopunkti kuni liitumispunktini. Vaata joonis „Liikluskorraldus ja elektriga liitumise skeem“. Detailplaanile on kantud planeeritavate liinide võimalikud asukohad. Kaabelliinidele on vajalikud 1+1 m, õhuliinidele 2+2 m ja 10 kV liinile 10+10 m kaitsekoridorid. Liini kaitsevöönditele tuleb seada servituudid.

TULEOHUTUS:

Planeeringu tuleohutust käsitleva osa projekteerimisel on lähtutud **Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded** Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 sätestatud eeskirjadest. Rajatavate hoonete minimaalseks tulepõusivusklassiks on arvestatud TP3.

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 naaberhooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ellenahtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2005. Tuletõrjevee saamiseks on plaanis rajada nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht kinnistutehisjärvest. Veevõtukohta kaugus kaugeima planeeringualal asuvate hooneteni mööda juurdepääsuteid on alla 1 km (50-350 m).

Tuletõrje-veevõtukohta ja hoonete juurde tuleb tuletõrjeautode jaoks ette näha vähemalt 3,5 m laiused juurdesõiduteed, möödasõidukohad või manööverdusplatsid min. 12x12 m.

Tupiktee lõpus on tuletõrjevahendite ümberpööramise plats min. raadiusega 10 m.

Tuleohutuse nõuetest tulenevad nõuded planeeringule ning lahenduse analüüsi tulemused on kokku võetud allpool olevas tabelis:



KOOSTÖÖ PLANEERINGUALA NAABRUSESSE JÄÄVATE KINNISTUTE OMANIKEGA:

Planeeringualal on Kibuvitsa kinnistu naabriteks on:

- Kinnistu 53101:001:0591 Nõva metskond 2, Peraküla küla
- Kinnistu 53101:001:1142 , Peraküla külas
- Kinnistu 53101:001:0543 Pagari, Peraküla küla
- Kinnistu 53101:001:0336 Forelli, Nõva küla
- Kinnistu 53101:001:0341 Forelli tee lõik 2, Nõva küla

Detailsemalt vt. skeem:



2 Juurdepääsutee rajamiseks on suheldud Kibuvitsa kinnistu naabritega ja võetud kirjalikud kooskõlastused lahendusele. (vaata kooskõlastused)

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Lähtudes EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1:

Linnaplaneerimine" näeb planeeringulahendus ette järgmisi kuritegevust piiravaid meetmeid:

- Hoonete akendest on hea vaade ühiskasutatavale aladele. Planeeringu puhul on tegemist segafunktsiooniga hoonetega. Kuna Kibuvitsa Keskus töötab ööpäevaringselt, siis piirab võimaliku kuritegevust kinnistul töötavate inimeste tegevus.
- Hoonetesse on soovitatav paigaldada tuletõrje ja valvesignalisatsioon ning kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.
- Kibuvitsa Keskuse hoonete mahud on inimlikus mõõtkavas ning kinnistule tuleb rajada atraktiivne maastikukujundus. Kinnistutel on kerge teostada korrashoidu.
- Planeeringualal saab teostada vajadusel politsei ja turvateenistuse poolt regulaarseid jälgimisi ja patrulle.

ERINÕUDED

Servituudide vajadus:

- Kibuvitsa kinnistu kasuks on vaja juurdepääsutee rajamise ja kasutamise servituut kinnistutele 53101:001:1142 ja Pagari kinnistule 53101:001:0543

Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused:

- puuduvad.

Müratase:

- Planeeringualal on müraallikad puuduvad.

ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED

- Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Nõva valla üldplaneeringut järgmiselt:
 1. Lisada seletuskirja punktis 5.8. Vee-ala ja kallas / Ehituskeeluvööndi vähendamine / Detailplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvööndit järgmistel Nõva valla rannäärsetele kinnistutel:
 3. Kibuvitsa kinnistu detailplaneering: Kibuvitsa (katastritunnus 53101:001:1562) kinnistul paikneva Nõva jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 10-le meetrile hoonestusaladele juurdepääsu tagava tee ulatuses (tee asukoht on esitatud NXXN OÜ töö nr. 041 KIBU joonisel „Põhijoonis“) on antud Keskkonnaameti peadirektori kirjaga 20.06.2012 nr HLS 14-9/12/8227-4
 2. Lisada seletuskirja punktis 6.3. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa reserveeritud alade tabelisse Kibuvitsa kinnistu ja tähistada Kibuvitsa kinnistu kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maana üldplaneeringu kaardil
 3. Lisada seletuskirja punktis 8.2. Liiklusmaa lk 38 uute teede tabelisse Kibuvitsa kinnistuni viiv tee ja tähistada Kibuvitsa tee üldplaneeringu kaardil.

KOOSTAVA DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEGA OSALISELT VÕI TÄIELIKULT KEHTETUKS MUUTUVAD SAMALE MAA-ALALE VAREM KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD:

Planeeritava ala kohta ei kehti hetkel ühtegi varem kehtestatud detailplaneeringut.

DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE JÄRJEKORD

- Kehtestatud detailplaneering on alus kinnistule juurdepääsuteede väljaehitamisel koostöös naaberkinnistute omanikega ning sellest tulenevate ning kitsenduslepingute sõlmimisel.
- Arendaja rajab tehisveekogu ning planeerib pinnase.
- Arendajad korraldavad liitumislepingute sõlmimise ja elektriühenduste rajamise Fortum Elekter AS-iga.
- Arendajad organiseerivad juurdepääsuteede, ümberpööramise platside ja parkimisplatside rajamise ning sõlmivad vajadusel naaberkinnistute omanikega lepingud sh.kitsenduslepingud.
- Arendaja rajab krundile hoonestuse, kaevu ja omapuhasti,

KOOSTAS:
ENN LAANSOO
ARHITEKT