

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Nõva vallavalitsuse korraldus 31. 10. 2002 nr 81 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos planeeritava ala asukoha skeemiga.
- 3) Ortofoto.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Läänemaal Nõva vallas Nõva küla tiheasustusega alal.

Planeeringu eesmärgiks on ostueesõigusega erastatavate maaüksuste piiridele maakorralduslikult parima lahenduse leidmine. Vaba maa erastamiseks katastriüksuste moodustamine. Kruntidele hoonestusõiguse ja hoonestustingimuste määramine.

3. Olemasolev olukord.

Planeering hõlmab ca 5 ha suurust maa-ala Nõva külas. Planeeritav ala piirneb kirdest Nõva-Rannaküla maanteeaga nr. 16 129, kagust Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maanteeaga nr. 11 230, läänest Kraavi maaüksusega (53101:001:0861), loodest vaba metsamaaga ja põhjast Pagari maaüksusega (53101:001:0542).

Planeeritava ala lõunapoolne (maanteepoolne) osa on hoonestatud. Siin asuvad 1-korruseline ambulatoorium, arsti maja (ühepereelamu Mini-Priit) ja 2-korruseline 8 korteriga elamu (korteriomand). Ala edelanurgas asub Suuremõisa 10/0,4 kV alajaam.

Planeeritava ala põhjapoolne osa on kaetud metsaga (vaba metsamaa). Liini kõrval on vana lubjapõletusahju ase.

Territooriumi läbivad elektri 10 kv õhuliinid ja madalpinge õhuliinid maantee ääres ja ala läänepiiril. Hoonestatud alal on olemas soojatrass ja kanalisatsioonitrass. Liini all on mittetöötavad septikud ja imbväli. 8 krt. elamul on oma kaev. Samast kaevust saavad vee ka ambulants ja arsti maja.

4. Detailplaan.

Detailplaneering on koostatud vastavuses kehtiva maakonnaplaneeringuga. Kehtiv üldplaneering Nõva vallal puudub.

Planeeringukavatsusest on teavitatud Maa-ametit Nõva Vallavalitsuse kirjaga 19.01.2004 nr 47.

4.1.Kruntimine.

Olemasolevatele hoonetele on planeeritud krundid vastavalt väljakujunenud maakasutusele ja omavahelisele kokkuleppele. Ülejäänud ala on jagatud viieks väikeelamukrundiks suurusega ca 0.5 –1.0 ha. Krundid on suured, kuna on lähtunud soovist säilitada mets. Juurdepääsudena on ära kasutatud olemasolevaid teid.

4.2.Ehitusõigus.

Detailplaanile on kantud planeeritud ehitusalad, vajalikud kujad ja teepoolsete piirte asukohad ambulantsi ja arsti maja kruntidel.

Ehitusõiguse näitajad: krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus on kantud detailplaanile ja tabelisse.

Kruntidel 6, 7, 8 ja 9 on nõue säilitada vähemalt 75% kõrghaljastusest.

Pos. nr.	Nimetus	Planeeritav suurus	Sihtots-tarve	Lubatud ehitiste arv krundil	Lubatud suurim ehituste alune pind	Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast
1.	Ambulatoorium	3810 m ²	Üh	3 tk.	300 m ²	8,5 m
2.	Arsti maja	2800 m ²	EE	3 tk.	250 m ²	8,5 m
3.	8 krt. elamu	8400 m ²	EE	5 tk.	1200 m ²	10.0 m
4.	Suuremõisa alajaam	610 m ²	T	1 tk.	80 m ²	8,5 m
5.	Uus krunt	4830 m ²	EE	2 tk.	300 m ²	8,5 m
6.	Uus krunt	9620 m ²	EE	3 tk.	300 m ²	8,5 m
7.	Uus krunt	8760 m ²	EE	3 tk.	300 m ²	8,5 m
8.	Uus krunt	7820 m ²	EE	3 tk.	300 m ²	8,5 m
9.	Uus krunt	5310 m ²	EE	3 tk.	300 m ²	8,5 m

4.3. Arhitektuursed nõuded.

Abihoonete rekonstrueerimisel ja ehitamisel hoonestatud kruntidel tuleb jälgida olemasolevate hoonete ilmet: viimistlusmaterjale, katusekaldeid. Abihoonete harja kõrgus ei tohiks ületada 6 m.

Uute kruntide hoonestamisel:

1) Krundid 5 ja 9:

- hoonete põhimahud paralleelsed krundi tänavapoolse piiriga;
- katusekalle 15-25°;
- korruselisus 1-2.

2) Krunt 6:

- hoone põhimahu orientatsioon ei ole tähtis;
- katusekalle ca 45°;
- korruselisus 1-2 + katusekorrus.

3) Krundid 7, 8:

- hoonete põhimahud omavahel ja kagupoolse krundi piiriga paralleelsed;
- katusekalle 15-45°;
- korruselisus 1-2 + katusekorrus.

Välisviimistluses on soovitatav kasutada looduslähedasi materjale. Võimalikud on kombineeritud variandid puidu, krohvpinna, betooni ja naturaalse kiviga. Katusekatteks mitte kasutada eterniiti.

Maanteeäärsed piirded puidust. Kasutada maale sobivaid kujundusi. Piirdeks võib kasutada ka hekke.

5. Liikluskorraldus.

Planeeritav ala piirneb kahe riigi kõrvalmaanteega, mille kaitsevööndid on 50 m. Uusi mahasõite antud planeeringus ei planeerita. Kasutatakse ära olemasolevad teed. 7., 8. ja 9. krundi juurdepääsutee mahasõitu kohandatakse vastavalt maantee projekteerimismäärustele (juurdesõidutee planeeritakse 10 m ulatuses risti Nõva-Rannaküla teega).

Krunte läbivate juurdepääsuteede ühiskasutus määratakse vastavate lepingutega ja servituutide seadmisega.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Majandus-joogivesi võetakse Nõva küla ühisveevärgist. Kaev asub koolimaja juures. Soojatrans rekonstrueeritakse veetrassiks ja pikendatakse planeeritavate kruntideni.

Heitveed kanaliseeritakse küla kanalisatsioonivõrku. Küla biopuhasti töötab momendil alakoormusega. Olemasolevad trassid rekonstrueeritakse, vajadusel lisatakse ülepumpla.. Mittetöötavad septikud ja imbväli likvideeritakse.

Joonisele on kantud olemasolevate ja planeeritavate trasside asukohad. Kuna trassid jooksevad läbi kruntide, siis on vajalik seada servituudid.

7. Elektrivarustus.

Liitumislepingute alusel kohaliku elektrivõrguga. Planeeritaval alal asub Suuremõisa 10/0,4 kV alajaam.

Detailplaanile on kantud olemasolevad elektriliinid ja planeeritavate liinide võimalikud asukohad.. Madalpinge õhuliinidele on vajalikud 2+2 m ja 10 kV liinidele 10+10 m kaitsevööndid. Maakaabli kaitsevöönd on 1+1 m.

8. Side.

Mööda Nõva-Rannaküla maantee edelaserva ja Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maantee kaguserva kulgeb sidekaabel. Kaabli kaitsevöönd on 1+1 m Lisaühendusi ei planeerita.

9. Tuleohutuse abinõud.

Olemasolevad hooned on tulepüsivusklassiga TP1 ja TP2, kuurid TP3. Tulepüsivusklassi TP1 kuuluv ehitis tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 3 m ja klassidesse TP2 või TP3 kuuluv ehitis 5 m kaugusele. Kinnistu piirile lähemale rajatava hoone piiripoolne sein peab vastama tulemüüri nõuetele.

Detailplaanile on kantud planeeritud ehitusalad arvestades rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3. Pääsud kruntidele on vähemalt 3,5 m laiused. Kruntidel on tuletõrjevahendite ümberpööramise võimalus.

Lähim tuletõrje-veevõtukoht (rekonstrueeritav veehoidla) asub Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maantee ääres koolimaja lähedal. Veevõtukohast kaugeima planeeritud väikeelamuni mööda juurdepääsuteed on ca 700 m.

10. Keskkonnakaitse abinõud.

Olemasolevatele hoonetele kruntide moodustamine ja väikeelamukruntide planeerimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

Krundid on planeeritud tiheasustusalale suhteliselt suured, et tagada metsa säilimine õuede vahel. Puude mahavõtmine ehitusalalt kooskõlastatakse täiendavalt ehitusloa väljastamise käigus Nõva valla vastava spetsialistiga.

Vajalikud piirded väravatega rajatakse sobivas stiilis maale ja projekteeritavate ehitistega. Detailplaanile on märgitud tänavaäärsete piirete asukohad.

Prügikonteiner paigaldatakse igale krundile. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga.

11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Krundid on planeeritud tupiksissepääsudega. Kasutada tuleks liikumissanduriga õuevalgustust ja rakendada naabrivalvet. Soovi korral võib kasutada ka valvesignalisatsiooni.

Koostas: arh. Reet Aedviir