

# Seletuskiri

## 1.Detailplaneeringu lähtematerjalid

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on

- 1)Nõva Valla Volikogu otsus 25.04. 2007.a. nr.19 algatamise kohta
- 2)Lähteülesanne
- 3)Nabade katastriüksuse plaan 1:10000
- 4)Planeeritava ala geodeetiline plaan 1:1000
- 5)Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise leping
- 6)Lääne Maavalitsuse kiri 13.06.2007 nr.2.1-4/1822

## 2.Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk

Planeeritav ala asub Läänemaal Nõva vallas Nõva külas. Planeering hõlmab Nabade kinnistu. Planeeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine elamukruntideks,kruntide ehitusõiguse, juurdepääsude ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

## 3.Olemasolev olukord

Maaüksuse nimetus Nabade, katastritunnus 53101:001:1300, kinnistusraamatu registriosa nr.481132, omanikud Evelina Akavova,Reno Kirtsu,Adele Pao ja Jaanus Pao,sihtotstarve M-maatulundusmaa 100%.

Maaüksuse pind on 21,70 ha(millest 4,7 ha on looduslik rohumaa,14,4 ha metsamaa ja 2,6 ha muu maa).

Planeeringuala piirneb põhjast Järve(53101:001:0295),Pähklimetsa (53101:001:0296) ,Tuttsaba (53101:001:0297) ja Hirve (53101:001:0298) katastriüksustega, idast maaga, millel on riigi reservmaa piiriettepanek AT0504070075 , lõunast Pärtli (53101:001:1290) ja Forelli (53101:001:0084) katastriüksustega , läänest Nõva jõega.Kinnistu piires asub Helmi (53101:001:2010) katastriüksus.

Nõva vallakeskus asub planeeritavast alast ca 1,5 km kaugusel.Kinnistut läbib endine koolitee Perakülast Nõva koolini ja Järve tee nr.5310117. Planeeritav ala on hoonestamata.Kinnistu ida ja keskosa on looduslik rohumaa kuivenduskraavidega, mis on osaliselt kinni kasvanud.Ülejäänud maa-ala on kaetud männi-ja segametsaga.Kinnistut läbib Pärtli ja Järve maaüksuste vaheline põhja-lõuna suunaline 0,4 kV elektri madalpinge õhuliin.Nõva jõel on 50 m ehituskeeluvöönd ja 100 m piiranguvöönd,veekaitsevöönd on 10 m. Maa-ala on tasase reljeefiga. Maapinna kõrgusvöönd,veekaitsevöönd on 3,0-7,2 m.

## 4.Detailplaan

### 4.1.Üldosa.

Nabade kinnistu detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Nõva valla üldplaneeringus pakutava lahendusega:hajaasutusega elamupiirkond.

Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu elamukruntideks.

### 4.2.Kruntimine.

Maa-alale on planeeritud 19 elamukrunti suurusega ca 1 ha.Helmi katastriüksusest põhjas olev Silveri ja lõusse jääv Pao planeeritud katastriüksused jäävad maatulundusmaaks. Teedele moodustatakse kaks eraldi katastriüksust.

### 4.3.Ehitusõigus.

Detailplaanile on kantud planeeritud hoonestusalad,vajalikud kujud.

Ehitusõiguse näitajad:krundi kasutamise sihtotstarve,hoonete suurim ehitusalane pindala,hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kantud detailplaanile ja tabelisse.

Aadress	Planeeri- tav suurus m <sup>2</sup>	Sihtots- tarve	Lubatud ehitiste arv krundil	Lubatud suurim ehitiste alune pind m <sup>2</sup>	Ehitiste lubatud kõrgus maa- pinnast m	Märkused
<b>Miina</b>	17550	E	3	250	9	
<b>Agana</b>	9000	E	3	250	9	
<b>Vaarika</b>	9200	E	3	250	9	
<b>Mardi</b>	9150	E	3	250	9	
<b>Kartuli</b>	10400	E	3	250	9	
<b>Seiu</b>	11550	E	3	250	9	
<b>Mõisaaia</b>	12000	E	3	250	9	
<b>Muraka</b>	10100	E	3	250	9	
<b>Ussi</b>	10100	E	3	250	9	
<b>Ussimarja</b>	10450	E	3	250	9	
<b>Triinu</b>	9800	E	3	250	9	
<b>Vesiroosi</b>	10400	E	3	250	9	
<b>Lutsu</b>	10000	E	3	250	9	
<b>Jõhvika</b>	10100	E	3	250	9	
<b>Anne</b>	10000	E	3	250	9	
<b>Passi</b>	11000	E	3	250	9	
<b>Sireli</b>	10400	E	3	250	9	
<b>Juhani</b>	10200	E	3	250	9	
<b>Sinika</b>	10000	E	3	250	9	
<b>Pao</b>	3450	M	—	—	—	
<b>Silveri</b>	5700	M	—	—	—	
<b>Nabade tee</b>	7000	L	—	—	—	tee
<b>Järve tee</b>	1800	L	—	—	—	tee

E- väikeelamumaa

M- maatulundusmaa

L- transpordimaa

#### **4.4.Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.**

Krundid hoonestatakse elamute ja abihoonetega jälgides kohalikku ehitustraditsiooni. Rajatavate hoonete lubatud korruselisus on põhihoonel 1+1 korrust, s.t.ühekorruseline + katusekorrus ja kõrvalhoonel 1 korrus.Viilkatusega hooned,soovitatav katusekalle 35-45°. Välisviimistluses kasutada võimalikult looduslikke materjale: puhast puitu ja naturaalsel kivi.Nabade teega piirnevate kruntide põhihoonete harjajooned paralleelsed Nabade teega.Hoonete projektid kooskõlastada vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Vajadusel täiendatakse arhitektuurseid ja ehituslikke nõudeid projekteerimistingimustega.

#### **5.Liikluskorraldus.**

Juurdepääsuks idapoolsetele kruntidele kasutatakse olemasolevat kruusakattega Järve teed, millest moodustatakse eraldi katastriüksus.Juurdepääsuks ülejäänud kruntidele kasutatakse olemasolevat pinnasteed, mis ühendatakse Pärtli ja Forelli kinnistute detailplaneeringuga rajatava Lille teega ja rekonstrueeritakse Nõva jõe ning Sinika krundi vahel 3,5 m laiuseks kruusakattega teeks, millest moodustatakse eraldi katastriüksus koos maa-ala idaossa jääva Peraküla koolitee osaga,mis jääb jalakäijate ja jalgrattateeks.Juurdepääsuks Anne,Jõhvika,Triinu,Ussimarja ja Muraka kruntidele rajatakse moodustatavate kruntide piirile kruusakattega teed,milledel seatakse teeservituut. Hoonetele juurdepääsuteed rajada kõva pinnasega,mis tagab kustutusautode(22 tonni) ligipääsu.Teede pöörderaadiused min.10 meetrit.Parkimine toimub krundisisiselt.

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

Prognoositav majandus-joogivee tarbimine(19 kinnistut) on 9,5 m<sup>3</sup> ööpäevas.Joogivee saamiseks rajatakse igale kinnistule puurkaev või šahtkaev (sanitaarkaitsealaga 10 m). Detailplaanile on kantud puurkaevude orienteeruvad asukohad.Heitvee jaoks nähakse ette igale kinnistule kinnine kogumismahuti,kust perioodiliselt veetakse reovesi välja. Variandina on võimalik kasutada ka imbväljakut. Tehnorajatiste tüüp ja konkreetne asukoht täpsustatakse projekteerimistöde käigus.

#### **7.Elektrivarustus**

Liitumislepingute alusel kohaliku elektrivõrguga(Fortum Elekter AS)kooskõlas Nabade detailplaneeringuga.Elektriliinid on planeeritud Forelli alajaamast piki planeeritavate teede servi kuni liitumispunktideni, kust hoonetesse viivad toitekaablid. .Detailplaanile on kantud elektriliini võimalik asukoht.Madalpinge õhuliinile on vajalik 2+2 m ja kaabeliinidele 1+1 m kaitsekoridorid.

#### **8.Tuleohutuse abinõud.**

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP 3. Tuletõrjeevee saamiseks rajatakse Nõva jõe äärde nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht ja moodustataval Mardi katastriüksusel süvendatakse olemasolev tiik tuletõrjeeveevõtutiigiks ,mis ühendatakse juurdepääsutee serva ehitatava min.3 m<sup>3</sup> mahutuvusega veevõtukaevuga vastavalt EVS 812-6:2005 osa 6:tuletõrje veevarustus punkt 7.4.3. Hoonete vahelised ohutuskujad tagatakse 8 m. Tuleohutuse tagamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a.määruse nr.315 nõuetest.

## **9.Haljastus ja heakord.**

Planeeritavatel kruntidel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevad kiviaiad ja kõrg-haljastus. Kruntide piiridele võib istutada hekke ja rajada antud keskkonda sobivaid loo-duslikest materjalidest piirdeid. Hüdroloogilise olukorra parandamiseks võib rajada kuivenduskraave, mis tuleb suunata kinnistu lõunapiiril olevasse magistraalkraavi või Nõva jõkke.

## **10.Keskkonnakaitse abinõud.**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnohtlikke objekte. Olmejäätmeid kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse.

01.01.2008.a. kehtima hakanud Jäätmeseaduse põhjal nähakse ette jäätmete sorteerimine.Konkreetne lahendus antakse ette vastava teenusepakkuja võimaluste ko-haselt,kellega tuleb maaomanukul enne kasutusloa saamist sõlmida leping. Konteinerite täpset asukohti kruntidel pole planeeringuga määratud.

Rohelise võrgustiku ala tingimusi planeering mõjutab minimaalselt, kuna planeeringualal puuduvad vääriselupaigad ja teised väärtuslikud ökosüsteemid.

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

Turvalisuse huvides on soovitatav hoonetesse paigaldada valvesignalisatsioon ja liikumisanduriga õuevalgustus.Rakendada võib ka naabrivalvet.

## **12.Servituudi vajadus.**

Kõik vajalikud servituudid on kantud detailplaanile.

## **13.Detailplaneeringu elluviimise järjekord.**

- 1.Peale detailplaneeringu kehtestamist jagab arendaja kinnistu planeeritud kruntideks.
- 2.Arendaja seab vajalikud servituudid.
- 3.Arendaja ehitab välja juurdepääsuteed.
- 4.Arendaja sõlmib lepingud Fortum Elekter AS-ga ja ehitab välja elektriliinid koos liitumispunktidega(elektrikilbid kruntide piiril).

**Koostas:juht.spetsialist Koit Lätsim**