

# Seletuskiri

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Nõva Vallavolikogu otsus 14. okt. 2005 nr 42 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteseisukohad koos graafilise lisaga.
- 3) Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:1000.

## 2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Läänemaal Nõva vallas Rannaküla külas ja hõlmab Oti kinnistut nr 8805.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala jagamine suvila- ja elamukruntideks, planeeritavale alale juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine, kruntidele hoonestusõiguse ja ehitustingimuste seadmine, maa sihtotstarbe muutmine ja keskkonnatingimuste määramine.

## 3. Olemasolev olukord.

Oti kinnistu pindalaga 8,6 ha kuulub Mats Estoniusele ja Madis Metsisele. Kummalegi kuulub ½ kaasomandist. Kinnistu registriosa nr. 880532/8805, katastriüksuse nr. 53101:001:1760. Maakasutuse praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeritav kinnistu piirneb kirdest ja idast Nõva-Rannaküla mnt.-ga nr. 16129, lõunast ja edelast Liivanõmme teega nr. 5310050 ja Nõmme katastriüksusega nr. 53101:001:0680 (Eak), edelast Nõva metskonna katastriüksusega nr. 53101:001:0591 (M), läänest Samblamäe katastriüksusega nr. 53101:001:0211 (M) ja põhjast Madise katastriüksusega nr. 53101:001:0710 (Eak). Nõva vallakeskus asub Oti kinnistust 2,5 km kaugusel ja meri jääb linnulennul ca 0,5 km kaugusele. Bussipeatus asub Nõve jõe sillast veidi Nõva poole.

Nõva-Rannaküla tee nr. 16129 on kruusakattega klassita riigi kõrvalmaantee, mille liiklussagedus on kuni 200 (fotod 1 ja 9). Tee kaitsevöönd on 50 m tee teljest.

Liivanõmme tee nr. 5310050 on vallatee (foto 2). Tee kaitsevöönd on 20 m tee teljest.

Nõva maastikukaitseala jääb Oti kinnistust lääne poole ja hõlmab suuremat osa Samblamäe kinnistust. Oti kinnistuga ühispiiri ei ole. Maastikukaitseala piirini ulatub ainult Oti loodenurk.

Nõva jõgi jääb kinnistu kagunurgast ca 50 m kaugusele, kinnistu kagunurk jääb seetõttu 50 m ulatuses jõe kalda piiranguvööndisse (foto 1). Nimetatud nurka läbib põhja-lõuna suunaliselt elektri 10 kV õhuliini ja siin asub alajaam (foto 2).

Planeeritavat ala katab kaunis litemännik, mis ala keskosas on veidi hõredam (fotod 6 ja 7).

Maapind on künklik (foto 6). Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus +2,90 maa-ala lõunaserval kuni +9,90 keskosas asuva ida-lääne suunalise luiteviiru kõrgeimal künkal.

Kinnistut läbib põhja-lõuna suunaliselt liivane metsatee, mida mööda kulgeb jalgratta- ja matkamarssruut (foto kaanel). Lõunaosas on kirde-edela suunaline endise elektriliini siht ja kagunurgas põhja-lõuna suunaline tee (foto 3). Maatükil on veel metsateid ja radasid: kirdenurgas ja luideteviirust lõuna pool.

Riigimaantee äärse seljandiku peal asub geodeetilise võrgu punkt (X=6566315,08; Y=480917,63). See on MPV II klassi triangulatsioonipunkt, mille koordinaadid on transformeeritud 1942. a. süsteemist L-Esti.

Nõva vallal puudub üldplaneering.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2006. a. augusti seisuga.

## 4. Detailplaan.

### 4.1 Üldosa.

Nõva vallal puudub kehtiv üldplaneering.

Planeeritav tegevus on kooskõlas koostamisel oleva Nõva valla üldplaneeringus pakutava lahendusega: hajaasustusega elamupiirkond.

#### 4.2 Kruntimine.

Oti kinnistu jagatakse üheksaks elamukrundiks suurusega 8300-14000 m<sup>2</sup>. Kruntide andmed vt. ühine tabel ehitusõigusega.

#### 4.3 Ehitusõigus.

Hoonete suurim lubatud arv elamukrundil- 3 tk, st. 1 põhihoone + 2 kõrvalhoonet.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m<sup>2</sup>,

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8,5 m.

Säilitada võimalikult palju looduslikku keskkonda.

Krundid hoonestatakse vastavalt hajaasustuse tingimustele: hoonegruppide vahekauguseks 100m. Grupi moodustavad max 3 majapidamise hooned.

1. grupp – kruntide 1, 2, ja 3 hooned,
2. grupp – kruntide 5, 6 ja 8 hooned,
3. grupp – kruntide 4 ja 7 hooned koos Nõmme krundi hoonetega,
4. grupp – krundi 9 hooned koos Roosi ja Vanasilla hoonetega.

Pos. nr.	Nimetus	Planeeritav suurus	Sihots-tarve	Hoonete suurim lubatud		
				arv krundil	ehitusalune pind	kõrgus maapinnast
1.	Männimetsa	8300 m <sup>2</sup>	E (elamumaa)	3 tk	250 m <sup>2</sup>	8,5 m
2.	Sambliku	8500 m <sup>2</sup>	E (elamumaa)	3 tk	250 m <sup>2</sup>	8,5 m
3.	Nõmmeliivika	8700 m <sup>2</sup>	E (elamumaa)	3 tk	250 m <sup>2</sup>	8,5 m
4.	Künka	9100 m <sup>2</sup>	E (elamumaa)	3 tk	250 m <sup>2</sup>	8,5 m
5.	Oti	9400 m <sup>2</sup>	E (elamumaa)	3 tk	250 m <sup>2</sup>	8,5 m
6.	Luite	14000 m <sup>2</sup>	E (elamumaa)	3 tk	250 m <sup>2</sup>	8,5 m
7.	Liiviku	9300 m <sup>2</sup>	E (elamumaa)	3 tk	250 m <sup>2</sup>	8,5 m
8.	Leesika	9100 m <sup>2</sup>	E (elamumaa)	3 tk	250 m <sup>2</sup>	8,5 m
9.	Valli	9200 m <sup>2</sup>	E (elamumaa)	3 tk	250 m <sup>2</sup>	8,5 m
	Kokku:	85600 m <sup>2</sup> = ca 8,6 ha				

#### 4.4 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Krundid hoonestatakse väikeste traditsioonilises laadis elamutega, mis on valdavalt hooajalise kasutusega. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud.

Rajatavate hoonete lubatud korruselisus on põhihoonel 1+1 korrust, s.t. ühekorruseline + katusekorrus ja kõrvalhoonel 1 korrus.

Viilkatustega hooned, soovitatav katusekalle 35-45°.

Välisviimistluses kasutada võimalikult looduslikke materjale: puhast puitu ja naturaalselt kivi.

Hoonete projektid kooskõlastada eskiisi staadiumis Nõva Vallavalitsusega.

#### 5. Liikluskorraldus.

Planeeritav ala piirneb kirdest Nõva-Rannaküla teega ja lõunast Liivanõmme teega.

Nõva-Rannaküla tee nr. 16129 on kruusakattega klassita riigi kõrvalmaantee, mille liiklussagedus on kuni 200. Tee kaitsevöönd on 50 m tee teljest.

Liivanõmme tee nr. 5310050 on vallatee. Asfaltkate ulatub Nõva-Rannaküla teeristist kuni Nõva metskonna maaüksuseni. Ülejäänud tee on kruusakattega. Tee kaitsevöönd on 20 m.

Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele kasutatakse olemasolevaid mahasõite riigimaanteelt. Lisaks on planeeritud mahasõit riigimaanteelt Männimetsa krundile. Nõuetele mittevastavad mahasõidud rekonstrueeritakse vastavalt Teede- ja sideministri 28. sept. 1999 määrusele nr 55 „Tee

projekteerimise normid ja nõuded“. Vajalik on tagada projekteerimismuudatuste kohased nähtavuskolmnurgad.

Kruntide riigimaantee poolsetele piiridele on planeeritud 20 m laiune tehnoloogiline vöönd reservservituudi eraldamise võimalusega tulevikus tee projekteerimismuudatuste kohaseks kommunikatsioonide paigalduseks.

Riigimaantee külgnõuest tingitud müra ja tolmu probleemid kruntidel lahendatakse planeeringu algataja või tema õigusjärglase poolt ilma teevaldajat kaasamata. Planeeringus on ette nähtud säilitada haljasribad ja künkad hoonestuse ja Nõva-Rannaküla maantee vahelisel alal. Haljasriba maksimaalse säilitamise põhjusel on planeeringuala krunte teenindav elektriliin planeeritud hoonestuse poole.

Tolmu probleem laheneb maanteele tolmuva katte paigaldamisega.

Männimetsa krundile (pos.1) pääsuks rajatakse mahaõit riigimaanteelt. Madise krundi juurdepääsutee suletakse tõkkepuuga. Tõkkepuu kaugus teekatte servast 25 m.

Planeeritavat ala läbib põhja-lõuna suunaliselt metsatee (Otinõmme tee), mida mööda kulgeb jalgrattamarssruut. See on eratee, millele tuleb seada ühiskasutuse tarbeks servituut. Sellelt teelt on antud juurdepääs Sambliku (pos.2), Nõmmeliivika (pos.3), Oti (pos.5) ja Luite (pos.6) kruntidele. Tupikjuurdepääsutee pikkus ei ületa 150 m ja lõppeb ümberpööramise platsiga. Otinõmme tee suletakse autoliikluseks tõkestega. Läbi peab pääsema jalgsi ja jalgrattaga.

Leesika (pos.8) krundile pääseb Nõva-Rannaküla maanteelt.

Valli (pos.9) ja Liiviku (pos.7) krundile pääseb Liivanõmme teelt kasutades olemasolevaid mahaõite. Künka (pos.4) krundile pääseb üle Liiviku krundi. Sellele teelõigule tuleb ühiskasutuseks seada servituut.

Teeservituudid tuleb seada notariaalselt enne kruntide müüki.

Autode parkimine (2-3 kohta) toimub kruntidel.

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

Joogivee saamiseks rajatakse kas puurkaev või šahtkaev igale krundile ja vett kasutatakse ühe majapidamise tarbeks. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Prognoositav veevajadus ei ületa 5 m<sup>3</sup> ööpäevas kaevu kohta.

Uute krundiomanike soovi korral on variandina planeeringualal võimalik rajada ka ühisveevärgi kaev: näiteks 1 kaev 2 krundi kohta. Sel juhul tuleks kaevud paigutada 2 krundi ühispiirile arvestades kaevu sanitaarkaitseala ja nõuetekohase kaugusega omapuhastitest. Ühisveevärgi kaevul peab olema 50 m raadiusega sanitaarkaitseala. Keskkonnaminister võib vähendada veehaarde sanitaarkaitseala kuni 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks (Veeseaduse §28 lg4 p1). Vajalik luba taotletakse konkreetse ühiskaevu variandi valimisel kaevu projekteerimise käigus.

Planeeritavad krundid jäävad väljaspoole Rannaküla reovee kogumisala. Prognoositav reostuskoormus planeeritava ala 1 ha kohta on ca 2,6 ie.

Reoveed juhitakse läbi omapuhastite ja immutatakse pinnasesse jälgides heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr 269). Omapuhastiteks kasutatakse septiku ja imbväljakuga süsteeme. Septiku kuju on 5 m. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus sõltub suublast olevast pinnasest ja maapinna langusest ning on vahemikus 20-50 m (soovitavalt 35 m).

Põhijoonisele on kantud kaevude ja imbväljakute võimalikud asukohad igale krundile.

## **7. Elektrivarustus.**

Elektrivarustuse tagab Fortum Elekter AS vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele. Lähim alajaam asub planeeritava Valli krundi idanurgas – Karu alajaam.

Elektriliin on planeeritud maakaabliga läbi kruntide Karu alajaama juurest kuni Männimetsa krundi põhjapiiril asuva madalpinge õhuliinini. Kõrghaljastuse säilitamiseks paigaldatakse kaabel piki olemasolevaid teeradasid võimalikult väheste jõnksudega.

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.

## **8. Tuleohutuse abinõud.**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levik ühelt ehitisele 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 naaberkinnistu hooneteni (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

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

Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2005.

Tuletõrjevee saamiseks on plaanis rajada nõuetekohane looduslik tuletõrje-veevõtukoht Nõva jõe äärde maanteeasulasse juures (Vt. Lisa 1 ja joonis nr. 2). Veevõtukohta kaugus kaugeima planeeringualal asuva hooneni mööda juurdepääsuteed on alla 1 km.

Lähimad olemasolevad veevõtukohtad asuvad Madise ja Samblamäe kinnistutel Oti maatüki piirist 100-200 m kaugusel, need tiigid on aga mõeldud ühe kinnistu tarbeks.

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

Tupiktee pikkus ei ületa 150 m ja selle lõpus on tuletõrjevahendite ümberpööramise plats. Pöörderadius  $R=10$  m.

## **9. Haljastus ja heakorrastus.**

Kruntidel tuleb säilitada võimalikult palju looduslikku keskkonda: st. luited koos metsa ja alustaimestikuga. Lisahaljastust antud alale ei planeerita.

Kruntide piiridele võib rajada antud keskkonda sobivaid madalaid hõredaid puitpiirdeid.

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Olmejäätmete äraveoks tuleb sõlmida jäätmevedajaga vastav leping, mille olemasolu on kohustuslik enne hoonetele kasutusloa taotlemist.

## **10. Keskkonnakaitse abinõud.**

Planeerimisel ja keskkonnatingimuste määramisel on lähtutud Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Planeeritav Oti kinnistu asub riikliku tähtsusega roheline võrgustiku Nõva tugialal ja Lepajõe-Nõva-Peraküla-Dirhami väärtuslikul maastikul. Väärtuslikuks teevad antud ala inimtegevusest vähe mõjutatud rannamaastikud, maalilised liivarannad, luited ja luitepealsed männikud.

Maakasutus- ja ehitustingimused:

1. Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada. Ehitustööde käigus tuleb säilitada võimalikult palju looduslikku keskkonda. Säilitatavate puude kaitseks on soovitatav kasutada ajutisi piirdeid, tõkkeid või katteid. Elamukruntide suurus (0,8-1,4 ha), ehituste alune pind krundil 250 m<sup>2</sup> ja hoonegruppide omavaheline kaugus 100 m võimaldab ehitada looduslikku keskkonda hoides.
2. Väärtusliku maastiku alal on oluline säilitada võimalikult palju traditsioonilist maastikupilti ja maastikuelemente.
3. Ajalooliselt väljakujunenud teetrasse tee renoveerimise käigus ei õgvendata.
4. Liikumise piiramisel maaomanike poolt väärtusliku maastiku alal peavad eramaa piirid olema looduses tähistatud. Mootorsõudukite läbisõidu vältimiseks planeeritavast alast paigaldatakse Otinõmme teele tõkised.

Elamute rajamine perspektiivsele elamualale jälgides hajaasustuse nõudeid ei ole Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg1 nimetatud ega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevus. Planeeritav ala ei piirne otseselt Nõva maastikukaitsealaga, küll aga on selle lähedal. Kuna planeeritav ala jääb Nõva-Rannaküla riigimaantee ja Liivanõmme valla tee vahelisele kolmnurgale, siis on eeldatavad liikumissuunad sõidukitega Nõva küla ja Rannaküla poole.

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

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Hoonetesse on soovitatav paigaldada tuletõrje ja valvesignalisatsioon ning kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Rakendada saab naabrivalvet.

#### **12. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.**

1. Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste ja kinnistute moodustamisel ning kitsenduslepingute sõlmimisel. Kõik vajalikud servituudid tuleb seada enne kruntide müüki.
2. Arendaja korraldab liitumislepingute sõlmimise ja elektriühenduste rajamise Fortum Elekter AS-iga.
3. Arendaja organiseerib ühiselt uute krundiomanikega nõuetele mittevastavate mahasõitude rekonstrueerimise, ühise juurdepääsutee ja ümberpööramise platsi rajamise.
4. Hoonestuse, kaevu ja omapuhasti krundile rajab uus krundiomanik.

#### **13. Kokkuvõte.**

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati 2 kirjalikku vastuväidet ja ettepanekut.

Avaliku arutelu ajal lepidi kokku viia detailplaneeringusse sisse väikesed parandused, mis ei muuda detailplaneeringu põhilahendust:

1. Planeerida eraldi mahasõit Männimetsa krundile riigimaanteelt ja kooskõlastada see täiendavalt Pärnu Teedevalitsuse Lääne osakonnaga.
2. Korrigeerida elektri kaabli asukohta.

Vastavad parandused on kantud põhijoonisele (nr. 5), illustreerivale joonisele (nr. 6) ja seletuskirja.