

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Nõva Vallavolikogu otsus 29. juuni 2006 nr 22 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos maaüksuste asendiplaaniga M 1:10000.
- 3) Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:1000.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Läänemaal Nõva vallas Nõva külas ja hõlmab Pärtli ja Forelli kinnistuid.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala jagamine elamukruntideks, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, hoonestusõiguse ja ehitustingimuste seadmine, maa sihtotstarbe muutmine.

3. Olemasolev olukord.

Pärtli 23,1 ha suurune kinnistu on Nõva valla omandis. Kinnistu registriosa nr. 480932, katastriüksuse nr. 53101:001:1290. Maakasutuse praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Forelli 12,2 ha suurune kinnistu kuulub Tõnu Raagile. Kinnistu registriosa nr. 1810932, katastriüksuse nr. 53101:001:0084. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeritav ala piirneb kirdest Kibuvitsa katastriüksusega nr. 53101:001:0228 (M, Ph), idast Päliste katastriüksusega nr. 53101:001:0229 (M) ja Harju-Risti – Riguldi – Võntküla mnt.-ga nr. 11230 (L), lõunast katastriüksusega nr. 53101:001:2022 (M) ja Nõva metskonna katastriüksusega nr. 53101:001:0592 (M), läänest Nõva jõega, Loodest Nabade katastriüksusega nr. 53101:001:1300 (M) ja põhjast maaga, millel on riigi reservmaa piiriettepanek AT0504070075

Nõva vallakeskus asub planeeritavast alast ca 2 km kaugusel.

Riigimaantee ääres asuva Pärtli kinnistu kõlvikuline koosseis on: 37% looduslik rohumaa, 30% metsamaa ja 33% muu maa. Kinnistu põhapoolne osa on metsane ala, mille keskel asuval madalamal soisel lagendikul leidub III kaitsekategooria taimi: harilik käoraamat, sooneiuvaip, harilik porss. Pärtli kinnistu sisse jääb 1,6 ha suurune Karli katastriüksus nr. 53101:001:1260 (Eak). Lõunapoolne osa on looduslik rohumaa kuivenduskraavidega (fotod 1, 6, 7). Kraavidel kasvab üksikuid puid-põõsaid, samuti kivihunnikutel.

Forelli kinnistu asub Nõva jõe ääres. Kõlvikuline koosseis on 73% looduslik rohumaa ja 27% muu maa. Maa-ala on jaotatud kuivenduskraavidega pikkadeks kitsasteks heinamaasiiludeks. Siiludel on väikesed metsatukakesed, mis varjavad maaparandustööde käigus kokkulükatud kivihunnikuid (foto 9). Forelli kinnistu läänenurk jõe kaldavalli lähedal on madal ja hakkab roostuma-võsastuma (foto 12). Piki jõe kallast kulgeb lepavõsa vahel korralik teerada – kallasrada (foto 11). Nõva jõel (foto 10) on 50 m ehituskeeluvöönd ja 100 m piiranguvöönd. Veekaitsevöönd on 10 m.

Mõlemal kinnistul asuvad loodusliku rohumaa ulatuses nõukogude ajal rajatud maaparandussüsteemid: kraavid (foto 7). Pärtli kinnistul on kraavid põhja-lõuna suunalised ca 55 m vahedega, Forelli kinnistul on kraavid põhiliselt kagu-loodesuunalised, maa-ala keskosas on kraavide vahe ca 36 m.

Harju-Risti – Riguldi – Võntküla mnt. on kruusakattega klassita riigi kõrvalmaantee, mille liiklussagedus on kuni 200 (foto kaanel ja 3). Tee kaitsevöönd on 50 m tee teljest ja sanitaarkaitsevöönd 60 m teemaa piirist.

Planeeritava ala ulatuses on riigimaanteelt 2 mahasõitu: Pärtli lõunanurgas (foto 2) ja keskosas Karli juurdepääsutee (fotod 3, 4). Olemasolevad juurdepääsuteed kulgevad piki Pärtli edelapiiri ja läbi Forelli kuni jõeni ja edasi paralleelselt Nõva jõega. Teine haru (foto 5) kulgeb piki kuivenduskraavi kuni trafopunktini.

Läbi Pärtli kulgeb piki kagu-loode suunalist kraavi Jüripere maaüksuse põhjanurgast kuni Forelli maaüksuse põhjanurgani 10 kV õhuliin. Liini viimasel postil on trafopunkt (foto 8). Liin on rajatud planeeritava arendustegevuse tarbeks.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2007. a. septembri seisuga.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Nõva vallas puudub kehtiv üldplaneering.

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

Planeeritava ala lõuna- ja läänepoolsele lagedale alale on planeeritud 19 ca 1 ha suurust elamukrunti pereelamute ja abihoonete püstitamiseks. Pärtli kinnistu põhjapoolne metsane ala jääb maatulundusmaaks. Maatulundusmaaks on planeeritud jätta ka Nõva jõe äärne maasiil.

Planeeringulahendus võimaldab säilitada rajatud maaparandussüsteemid. Sellest tulenevalt on Forelli kinnistu jagatud suhteliselt kitsasteks ja pikkadeks elamukruntideks. Privaatsuse tagamiseks on hoonestusalad paigutatud kruntidele vaheldumisi ja tagasiastetega.

Juurdepääsuks kruntidele ja jõeale on planeeritud 3 teed, mis on väljakujunenud juurdepääsuteede asukohtadel kasutades ära olemasolevaid mahasõite riigimaanteelt.

Jõe äärde rajatakse looduslik tuletõrje-veevõtukoht. Veevõtukohta juurde rajatakse plats autode manööverdamiseks ja mõni parkimiskoht. Platsilt pääseb kallasrajale.

4.2 Kruntimine.

Pärtli kinnistu lõunapoolne osa jagatakse ca 1 ha suurusteks elamukruntideks – 9 tk. Põhjapoolne metsane ala koos soise lagendikuga jääb maatulundusmaaks (13,37 ha).

Forelli kinnistu jagatakse kümneks ca 1 ha suurusteks elamukruntideks ja 1,23 ha suurune maatulundusmaa. Teed on eraldi katastriüksused.

Kruntide andmed ja maa-ala bilanss on antud ühise tabelina (vt. p. 4.3) koos ehitusõigusega.

4.3 Ehitusõigus.

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

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 250 m²,

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m.

Pos. nr.	Nimetus	Planeeritav suurus	Sihtots-tarve	Hoonete suurim lubatud		
				arv krundil	ehitusaalune pind	kõrgus maapinnast
1.	Pirre	11020 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
2.	Õösi	9395 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
3.	Hörbu	10910 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
4.	Möigase	11100 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
5.	Ülgase	11625 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
6.	Meeme	8270 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
7.	Leemeti	9545 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
8.	Intsu	9530 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
9.	Atsi	10025 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
10.	Pärtli	133690 m ²	M (maatulundusmaa)	-	-	-
11.	Forelli tee I	2460 m ²	L (transpordimaa)	-	-	-
12.	Pärtli tee	3430 m ²	L (transpordimaa)	-	-	-
	Kokku:	231000 m ² = ca 23,1ha				
13.	Sinilille	7490 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
14.	Ülase	8115 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m

<i>Pos.</i>	<i>Nimetus</i>	<i>Planeeritav</i>	<i>Sihtots-tarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud</i>		
15.	Nurmenuku	14625 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
16.	Kullerkupu	11165 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
17.	Karikakra	12005 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
18.	Kanarbiku	10685 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
19.	Angervaksa	9175 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
20.	Kelluka	10865 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
21.	Kuljuse	9860 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
22.	Forelli	8070 m ²	E (elamumaa)	3 tk	250 m ²	9 m
23.	Särje	12335 m ²	M (maatulundusmaa)	-	-	-
24.	Forelli tee II	3540 m ²	L (transpordimaa)	-	-	-
25.	Lille tee	4055 m ²	L (transpordimaa)	-	-	-
	Kokku:	121985 m ² = ca 12,2 ha				

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. Viilkatustega hooned, soovitatav katusekalle 35-45°.

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

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud.

Lille tee kruntide hoonestusalad on planeeritud vaheldumisi ja tagasiastetega. Pos. 15-21 kruntidele tuleks põhihooned paigutada harjajoonega paralleelselt kraavidega, pos. 13-14 põhihoonete harjajooned paralleelselt Lille teega.

Pärtli tee kruntide pos. 2-9 põhihoonete harjajooned paralleelselt Pärtli teega.

Hoonete projektid kooskõlastada eskiisi staadiumis Nõva Vallavalitsusega.

5. Liikluskorraldus.

Planeeritav ala piirneb kagust Harju-Risti – Riguldi – Võntküla mnt. nr. 11230 lõiguga Silla – Piirisaare (kü. nr. 53101:001:0036).

Maantee on kruusakattega klassita riigi kõrvalmaantee, mille liiklussagedus on kuni 200. Tee kaitsevöönd on 50 m tee teljest, sanitaarkaitsevöönd 60 m teemaa piirist.

Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele kasutatakse olemasolevaid mahasõite riigimaanteelt. Mahasõidud tuleb rekonstrueerida ja viia vastavusse Teede- ja sideministri 28 sept. 1999 määrusele nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“. Vajalik on tagada projekteerimisnormide kohased nähtavuskolmnurgad.

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

Riigimaantee külgnõuvest tingitud müra ja tolmu probleemid kruntidel lahendatakse nende tekkimisel planeeringu algataja või tema õigusjärglase poolt ilma teevaldajat kaasamata.

Planeeringulahendus näeb ette elamute rajamise väljaspoole maantee 60 m sanitaarkaitsevööndit. Ette on nähtud säilitada olemasolev haljastus planeeritava ala idaosas. Lisaks on planeeritud istutada haljasribad 2., 3. ja 4. krundi maanteepoolsesse serva väljaspoole tehnoloogilist vööndit. Tolmu probleem laheneb riigimaanteele tolmuvaba katte paigaldamisega.

Riigimaanteelt kuni Nõva jõe äärse tuletõrje-veevõtukohani rekonstrueeritakse olemasolev juurdepääsutee – Forelli tee. Kruusakattega tee laius on riigimaanteelt mahasõidu lähedal 7 m, Jüripere kü. 53101:001:2022 juurdepääsust kuni Lille teeristini 5 m ja sealt kuni jõeni 3,5 m. Teemaa laiuks on 12 m.

Rajatakse 2 uut teed laiussega 3,5 m:

1) Pärtli tee – kruntidele 2 – 9 pääsemiseks. Tupiktee on ca 300 m pikkune ja selle lõpus on ümberpööramise plats raadiusega 10 m. Teekatte (kruusakate) laius on 3,5 m. Kuna tee on ühe sõidurajaga ja üle 150 m pikk, siis on teele möödasõidu tarbeks üks laiendus – möödasõidukoht ja ligikaudu tee keskele ümberpööramise plats (teeservituut).

2) Lille tee – kruntidele 13 – 21 pääsemiseks rajatakse olemasoleva juurdepääsutee asukohale. Seda teed mööda on planeeritud tagumised pääsud Pärtli ja Karli kruntidele. Kruusakattega tee laius on 3,5 m. Sellele teele on plaanis ehitada möödasõidukohad iga 100 m tagant. Trafopunkti juurde rajatakse autode manööverdusplats.

Forelli tee, Pärtli tee ja Lille tee on planeeritud eraldi katastriüksustena. Pärast teede valmishitamist on võimalik need üle anda valla omandisse.

Karli tee rekonstrueeritakse ning sellele seatakse servituut. Karli teed kasutatakse 2-le elamukrundile pääsemiseks ja lisaks Pärtli maatulundusmaale pääsuks.

Teeservituudid tuleb seada notariaalselt enne kruntide müüki.

Autode parkimine (2-3 kohta) toimub igal krundil. Mõned parkimiskohad on planeeritud Nõva jõe kaldal asuva tuletõrje veevõtukoha juures asuval platsile ja Forelli tee serva Lille tee ristmiku lähedal.

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 m³ ööpäevas kaevu kohta. Prognoositav veevajadus planeeritaval alal kokku on ca 9,6 m³ ööpäevas.

Variandina planeeringualal võimalik rajada ka ühisveevärgi kaeve: näiteks 1 kaev 2-4 krundi kohta. Sel juhul tuleks kaevud paigutada 2 krundi ühispiirile arvestades kaevu sanitaarkaitseala. Ühisveevärgi kaevul peab olema 50 m raadiusega sanitaarkaitseala. Keskkonnaminister võib vähendada veehaarde sanitaarkaitseala kuni 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas 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.

Planeeringuala jääb eeldatavalt kõrge reostustundlikkusega nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda.

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 kogumismahuteid. Tagada kogumismahutite regulaarne tühjendamine ja väljavõetud purgimissõlme.

Põhijoonisele on kantud kaevude, omapuhastite või kogumismahutite võimalikud asukohad igale krundile. Tehnorajatiste tüüp ja konkreetne asukoht täpsustatakse projekteerimistööde käigus.

7. Elektrivarustus.

Elektrivarustuse tagab Fortum Elekter AS vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

Planeeritava elamuala kirdeservas on juba valmis ehitatud 10 kV elektriliin koos trafopunktiga viimasel postil ala põhjanurgas.

Elektriliinid on planeeritud piki planeeritavate teede servi trafopunktist kuni liitumispunktideni.

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 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 naaberkindistuse 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 (Vt. Lisa 1) Nõva jõe äärde. Veevõtukohta kaugus kaugeima planeeringualal asuva hooneni mööda juurdepääsuteed on alla 1 km (200-800 m).

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

Tupiktee lõpus on tuletõrjevahendite ümberpööramise plats. Kuna Pärtli tupiktee pikkus ületab 150 m, siis on tee keskele lisatud ümberpööramise plats raadiusega 10 m.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Kruntidel on soovitatav säilitada sinna kasvama hakanud väärtuslikumaid puid ja põõsaid. Likvideerida võsa. Riigimaantee äärsetele kruntidele on soovitatav istutada kõrghaljastust hoonestusalade ja maantee vahele väljaspoole tehnovööndit.

Kruntide piiridele võib istutada hekke ja rajada antud keskkonda sobivaid looduslikest materjalidest piirdeid.

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.

Lähtudes Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ei ole käesoleva detailplaneeringuga hõlmatav ala rohevõrgu ega ka väärtusliku maastiku ala.

Pärtli maatulundusmaaks planeeritud krundi keskel on soine lagendik, millel asub III kaitsekategooria taimede (harilik käoraamat, sooneiuvaip, harilik porss) levikuala. Vastavalt Looduskaitseseaduse §55 lg8 on keelatud III kaitseaktegoria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja looduses korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Kitsendused, mis tulenevad ala piirnemisest Nõva jõe äärel:

- 1) Tavaline veepiir – põhikaardile kantud veekogu piir (looduskaitseaduse § 35 lg 2).
- 2) Kalda piiranguvöönd – 100 m (looduskaitseaduse §37 lg1 p2).
- 3) Kalda ehituskeeluvöönd – 50 m (looduskaitseaduse §38 lg1 p4)
- 4) Kalda veekaitsevöönd – 10 m (looduskaitseaduse § 39 ja veeseaduse § 29 lg2 p2)
- 5) Kallasrada – 4 m (veeseaduse § 10 lg p2).

Planeeringulahendus võimaldab säilitada rajatud maaparandussüsteemid. Kraavide likvideerimisel õuedes tuleb need asendada torustikega nii, et kuivendussüsteem säiluks.

Elamute rajamine perspektiivsele elamualale jälgides hajaasustuse nõudeid ei ole Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg1 nimetatud ega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevus.

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. Arendajad korraldavad liitumislepingute sõlmimise ja elektriühenduste rajamise Fortum Elekter AS-iga.
3. Arendajad organiseerivad juurdepääsuteede, ümberpööramise platside ja parkimisplatside rajamise.
4. Hoonestuse, kaevu ja omapuhasti krundile rajab uus krundiomanik.