

Paali-Kastani katastriüksuse DETAILPLANEERING Perakülas Lääne-Nigula vallas Läänemaal



Tellija: **Rita Soots**

Töö nr. **A-07-20**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2020

Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

1. Lääne-Nigula vallavalitsuse korraldus 26.05.2020 nr 2-3/20-241 Paali-Kastani katastriüksuse detailplaneeringu algatamine.
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeringuala skeemiga M 1:2000.
3. Haapsalu Geodeesiabüroo OÜ poolt 2020. a juulis koostatud topograafiline alusplaan M 1:500 (töö nr 56-2020).
4. Nõva valla üldplaneering.
5. Lääne maakonnaplaneering.
6. Planeerimisseadus.
7. Ehitusseadustik.
8. Jäätmeseadus.

2. Detailplaneeringu eesmärk.

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks krundiks ning kruntidele kasutusotstarvete ja ehitusõiguse määramine.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Läänemaal Lääne-Nigula vallas Perakülas. Planeering hõlmab Paali-Kastani katastriüksust tunnusega 53101:001:0103, pindalaga 2,92 ha. Katastriüksuse sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa (011; M).

Planeeringuala piirneb läänest Nõva looduskeskuse (katastritunnus 53101:001:0417) ühiskondlike ehitiste maa krundiga, põhja poolt Sooääre (katastritunnus 53101:001:1220), Sooniku (katastritunnus 53101:001:1950) ja Saarikse (katastritunnus 53101:001:1960) elamukruntidega, idast Uuetoa (katastritunnus 53101:001:0114) maatulundusmaaga ja Tuuleniidu (katastritunnus 53101:001:0357) elamukrundiga ning lõunast Veskimäe (katastritunnus 53101:001:0740) ja Paali (katastritunnus 53101:001:0401) elamukruntidega ja Peraküla teega (katastritunnus 53101:001:0582).

Konksukujulise katastriüksuse keskel asuvad taluhooned: elamu koos abihoonetega. Hoonete ümbruses on suuri puid ja hekke. Nii põhja kui ka lõuna pool asuvad lagedad rohumaad. Põhja-kirdeuurgas asub tiik. Põhjaservas kulgeb kraav ja avalikult kasutatav jalgrada pääsuks looduskeskuse juurest Laane tee.

Katastriüksusele on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, Laane tee (vallatee nr 5310035, mis piirneb Paali-Kastani katastriüksuse idapoolse küljega ja kirdes asub osaliselt ka Paali-Kastani katastriüksusel.

Katastriüksust läbib 0,4 kV õhuliin, Pera elektrilajaam jääb planeeringualast ca 55 m kaugusele. Põhjaservas kulgeb paralleelselt jalgrajaga sidekaabel.

Lähim nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht asub ca 2 km kaugusel Harju-Risti – Riguldi – Võntküla riigiteel asuvalt Nõva jõe sillalt. Planeeringuala jääb suhteliselt kaitstud põhjaveega piirkonda. Planeeringuala asub Nõva valla üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega alal ja Peraküla miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Maapinnal on kerge kalle põhja suunas, keskmine kõrgusmärk katastriüksuse põhjapoolses osas on + 6,5.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2020. a juuli seisuga.

4. Detailplaan.

4.1. Planeeringulahendus.

Paali-Kastani katastriüksus jagatakse kaheks krundiks: Paali-Kastani (ca 1,8 ha) ja Muusträsta (ca 1 ha) ning moodustatakse krunt Laane tee.

Väiksemale krundile planeeritakse rajada pereelamu ja abihooned, suuremal krundil on hooned olemas. Rajatavate hoonete ehitistealune pind ei ületa 10% krundi pinnast.

Hoonestusalad Musträsta krundile on planeeritud omavahelisest krundi piirist 5 m ja naaberkruntide piiridest vähemalt 10 m kaugusele ning väljaspoole Nõva looduskeskuse krundil asuva puurkaevu sanitaarkaitseala.

Hooned ja tehnorajatised paigutatakse krundi hoonestusaladele vastavalt krundi omaniku soovile arvestades vajalike hooldusalade ja kujadega.

Pääsud kruntidele Laane teelt. Pääsuks Musträsta krundile üle Nõva looduskeskuse krundi tuleb seada servituut.

Planeeringu lahendus vastab Nõva valla üldplaneeringule.

4.2. Kruntimine.

<i>Aadress</i>	<i>Suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Aadress</i>	<i>Suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Paali-Kastani	2,92 ha	M (maatulundus-maa)	Paali-Kastani	18250 m ²	M/MP (maatulundus-maa/põllumajandus-maa)
			Musträsta	10363 m ²	M/MP (maatulundus-maa/põllumajandus-maa)
			Laane tee	587 m ²	L/LT (transpordimaa/tee ja tänava maa)

Katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18¹ – maatulundusmaa (M), transpordimaa (L). Krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele – tee ja tänava maa (LT), põllumajandusmaa (MP).

4.3. Ehitusõigus.

<i>Pos. nr</i>	<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud</i>		
				<i>arv krundil</i>	<i>kõrgus</i>	<i>ehitisealune pind</i>
1.	Paali-Kastani	18250 m ²	M/MP	6 tk	8,5 m	1800 m ²
2.	Musträsta	10363 m ²	M/MP	5 tk	8,5 m,	600 m ²
3.	Laane tee	587 m ²	L/LT	-	-	-

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusalad on kantud põhijoonisele.

4.4. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Peraküla miljööväärtuslikul alal on tähtis külamiljöo säilitamine.

Uued ehitised ja hooned peavad järgima olemasolevat stiili - palkmajad või puitvoodriga hooned. Piirdeaiad ühes stiilis ja mitte üle 1,2 m.

Miljööväärtuslikul alal ei pea alati projekteerima ajaloolist lahendust, sobivuse korral on lubatud ka moodsad lahendused.

Põhihoonel on lubatud 1+1 korrust, s.t. ühekorruseline + katusekorrus max katuseharja kõrgusega 8,5 m ja kõrvalhoonetel 1 korrus.

Lubatud ehitiste arv Musträsta krundil max 5 hoonet, s.t. põhihoone + neli abihoonet, täisehitusprotsent max 10 % krundi pinnast. Paali-Kastani krundil on olemas 6 hoonet.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud. Ühe krundi hooned peavad moodustama arhitektuurselt laadilt ühtse ansambli ja sobituma ümbruskonna hoonete arhitektuuriga.

Kohustuslik on majadele rajada viilkatus ja sarnane katuse kaldenurk majade grupil. Lubatud katusekalle 30° - 45°. Katusekatte materjalideks valtsplekk, puit, kivi ja roog, profiilplekk ei ole lubatud.

Välisviimistlusmaterjalid: seinad – puitlaudis, palk, klaas.

Elamu ±0.00 = ca+7,0-7,5 m.

5. Liikluskorraldus.

Kruntidele on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, Laane tee (vallatee nr 5310035). Planeeringualale jäävale Laane teelõigule moodustatakse eraldi katastriüksus, mis antakse kokkuleppel omanikega üle vallale.

Avalikule jalgrajale on vajalik seada isikliku kasutusõiguse lepingu vallaga ja juurdepääsuks Sooääre krundile sõidutee servituut. Pääsuks Musträsta krundile üle Nõva looduskeskuse krundi tuleb seada servituut.

Parkimine toimub oma krundil, 2-3 kohta.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivee saamiseks rajatakse Musträsta krundile kaev. Paali-Kastani krundil on kaev olemas.

Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse hooldusala ulatusega 10 m. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine, karjatamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, maaparandussüsteemide rajamine, sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht, reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine, kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine, jäätmete käitlemine (Veeseaduse §154).

Kanalisatsiooniehitised rajatakse vastavalt Veeseaduse §134 ja 31.07.2019.a Keskkonnaministri määrusele nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”¹⁴.

Planeeringuala jääb suhteliselt kaitstud põhjaveega piirkonda.

Reovete puhastamiseks rajatakse Paali-Kastani krundi loodenurka Musträsta krundiga ühine omapuhasti ehk kohtpuhasti. Planeeritud on rajada bioloogilise töötusega puhasti ja immutada heivesi imbväljaku kaudu pinnasesse Musträsta krundi põhjaosas.

Omapuhasti kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septik või muu pealt kinnine või maa-alune omapuhasti, mille kuja on vähemalt 5 m. Rajatava imbväljaku kaugus nii olemasolevatest kui ka rajatavast kaevust on rohkem kui 60 m.

7. Elektrivarustus.

Paali-Kastani krundil on elektrivarustus olemas.

Musträsta krundi liitumiseks elektrivõrguga on vajalik sõlmida liitumisleping Imatra Elekter AS-iga. Kuna Musträsta krundi läbib 0,4 kV õhuliin, siis on liitumine võimalik hoonetele lähimastilt.

Lisaks paigaldatakse Musträsta krundile päikesepaneelid.

8. Side.

Joonisele on kantud olemasolev sidekaabel krundi põhjaservas.

9. Küte ja ventilatsioon.

Lokaalne küte. Võimalik on ahjuküte, elektriküte, õhksoojuspump, õhk-vesi soojuspump ja maaküte.

Planeeritavad ventilatsiooniseadmed peavad olema varjestatud, ventilatsioonimüra tekitavaid seadmeid mitte suunata naaberelamute poole.

10. Haljastus ja heakorrastus.

Paali-Kastani krunt on haljastatud ja heakorrastatud.

Musträsta krunt heakorrastatakse ja haljastatakse vastavalt krundi omaniku soovile.

Kruntide õuealadele võib rajada piirkonnale traditsioonilises laadis piirdeid koos väravatega.

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga.

11. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Rajatavate hoonete ümbrust on vaja tõsta, et sajuveed hoonest eemale juhtida ja immutada pinnasesse oma krundil.

12. Servituutide vajadus.

Servituudid on vajalik seada:

1. Musträsta krundile ulatuva Nõva looduskeskuse kaevu sanitaarkaitsealale ja filtriväljaku kujale.
 2. Paali-Kastani krundile rajatavale omapuhastile ja Musträsta krundile rajatavale imbväljakule ja heitveetorustikule.
 3. Musträsta krundi läbivale Sooääre krundi juurdepääsuteele.
 4. Musträsta krundile juurdepääsutee ulatuses üle Nõva looduskeskuse krundi.
- Musträsta krundi läbivale avalikult kasutatavale jalgrajale tuleb sõlmida isikliku kasutusõiguse leping valla kasuks.

13. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, EVS 812-6:2012/A1:2013 ja EVS 812-7 nõuetele.

Elamud ja abihooned – I kasutusviis.

Rajatavate hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levimist teisele ehitisele peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit, kaugus krundi piirist üldjuhul 4 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Lähim nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht asub ca 2 km kaugusel Harju-Risti – Riguldi – Võntküla riigiteel asuvalt Nõva jõe sillalt.

Kustutusvee saamiseks rajatakse veevõtukoht olemasolevast tiigist. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetele. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel peab täitma selle standardi jaotise 7.1 ja lisa G nõudeid.

Veekogus peab olema tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastukutingimustega. Vee sügavus peab olema vähemalt 1,5 m.

Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m. Erinevate kruntide hooned on lähemal kui 40 m.

Väliskustutusvee vajadus elamutel ja abihoonetel on 10 l/s kolme tunni vältel.

Katusekattematerjali, mille väline tulekindlus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekindla hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tuleleviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

14. Keskkonnakaitse abinõud.

Krundid asuvad Peraküla miljööväärtuslikul hoonestusalal. Järgida tuleb vastavaid ehituslikke nõudeid. Säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

15. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Õuealad võib piirata piirdega. Kasutada võib liikumisanduriga õuevalgustust.

16. Planeeringu elluviimise võimalused ja järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatakse katastriüksused.
2. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse Musträsta krundi elamu, abihooned ja tehnorajatised.
3. Musträsta krundi omanik sõlmib vajalikud liitumislepingud.
4. Seatakse vajalikud notariaalsed servituudid ja isikliku kasutusõiguse lepingud.
5. Rajatakse juurdepääsuteed, hooned ja tehnorajatised.
6. Rajatakse ja taastatakse haljastus.

Koostas: arh. Reet Aedviir