

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Nõva Vallavolikogu 10.11.2015 a. korraldus nr. 88 detailplaneeringu algatamise kohta
- 2) Lähteülesanne
- 3) Katastriüksuse plaan
- 4) Planeeritava ala geodeetiline plaan M 1:500
- 6) Nõva valla üldplaneering
- 7) Nõva valla ehitusmäärus
- 8) Planeerimisseadus

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk

Planeeritav ala asub Läänemaal Nõva vallas Vaisi külas. Planeering hõlmab Pajusauna katastriüksuse tunnusega 53101:001:1111. Planeeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks maaüksuseks, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, hoonete olulisemate arhitektuurinõuete määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha planeerimine, keskkonnatingimuste määramine ning servituutide vajaduse määramine. Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses valla üldplaneeringuga.

Pajusauna katastriüksuse kaheks krundiks mõõdistamisel täpsustatakse Veskiõe-poolne piir jõe keskteljele.

3. Olemasolev olukord

Pajusauna katastriüksus tunnusega 53101:001:1111, kinnistu registriosa nr 331632/3316, omanik Ilma Tõnisberg, sihtotstarve elumumaa (E001). Maaüksuse pind on 1.60 ha (millest 0.70 ha haritav maa, 0.60 ha looduslik rohumaa, 0.10 ha metsamaa ja 0.20 ha muu maa).

Planeeringuala piirneb põhjast Veski (53101:001:0202), idast Kadarpiku (53101:001:1670) ja Jõeoru (53101:001:0025) katastriüksusega ning lõunast Tammi (53101:001:0951) ja läänest Paistama (53101:001:0258), Vesiroosi (53101:001:0256) ja Seto (53101:001:0257) katastriüksusega. Planeeritav ala on hoonestamata. Maa-ala on tasase reljeefiga. Maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku 7,31 - 9,14 m. Planeeringuala asub valla üldplaneeringuga määratud miljooväärtuslikul hoonestusalal.

4. Detailplaan

4.1. Üldosa

Detailplaneeringuga määratakse katastriüksuse ehitusõigus ja hoonestustingimused, määratakse peamised hoonete arhitektuursed ja ehituslikud nõuded ning planeeritakse kommunikatsioonilahendused.

4.2. Ehitusõigus

Detailplaanile on kantud planeeritud hoonestusala, vajalikud kujad. Ehitusõiguse näitajad (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud korruselisus) on kantud detailplaanile ja tabelisse.

Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 8,5 m.

Krundi pos nr	Krundi pindala (m2)	Plan. hoonestusala pindala (m2)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m2)	Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus (m)	Hoonete lubatud korruselisus
1	197,3	-	Tee- ja tänavamaa	-	-	-	-
2	9225,3	1609,5	Üksik-elamumaa	5	600	8,5	2
3	8047,8	1073,8	Üksik-elamumaa	5	600	8,5	2

4.3. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

Rajatavad hooned peavad olema kuni 2-korruselised hooned, katusekalle 0°-45°.

Välisviimistluses on soovituslikud võimalikult looduslähedased ja naturaalsed materjalid (puit ja looduslik kivi). Abihoonete välisviimistlus peab harmoneeruma põhihoonega. Piirdetüübina on soovituslikud lattaiaid (nii püstised, horisontaalsed kui ka kaldega) kõrgusega mitte üle 1,2 m või hekid. Hoonete projekt kooskõlastada vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Vajadusel täiendatakse arhitektuurseid ja ehituslikke nõudeid projekteerimistingimustega.

5. Liikluskorraldus

Juurdepääsuks kruntidele rajatakse uus mahasõit 5310003 Nõva-Vaisi teelt pöörderaadiusega min 12 meetrit. Juurdepääsuks lõunapoolsele krundile seatakse põhjapoolse krundi lääneservale servituut. Parkimine toimub kruntide siseselt.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Proгноositav majandus-joogivee tarbimine (2 kinnistut) on kuni 2 m³ ööpäevas. Joogivee saamiseks rajatakse puurkaev, hooldusalaga 10 meetrit. Detailplaanile on kantud puurkaevu orienteeruv asukoht. Heitvee jaoks nähakse ette biopuhasti, kaugusega puurkaevust minimaalselt 50 meetrit. Kaevu rajamisel tuleb järgida ehitusseadusega kehtestatud nõudeid

ning vajadusel pöörduda kohaliku omavalitsuse poole. Samuti järgida „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001 a. määrus nr 171, „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001.a. määrus nr 269 ja „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ Keskkonnaministri 16. detsembri 1996.a. määrus nr 61.

7. Elektrivarustus

Elektriga liitumised on planeeritud kinnistut läivalt madalpingeliinilt. Objekti arendajal esitada taotlus Imatra Elekter AS-le elektrivõrgu projekteerimiseks ja ehitamiseks. Liitumisühenduse alates liitumiskilbist rajab krundiomanik ise. Madalpinge õhuliinile on vajalik 2+2 m ja kaabelliinile 1+1 m kaitsekoridorid. Liitumisleping sõlmitakse, kui liinitrassid on maaomanikega kooskõlastatud ja seadustatud.

8. Tuleohutuse abinõud

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP 3. Tulekustutus vesi saadakse kinnistule rajatavast normidekohasest 36 m³ mahutist.

Hoonete vahelised ohutuskujad tagatakse 8 m. Tuleohutuse tagamisel tuleb lähtuda siseministri 20.03.2017 a. määrusest nr 17 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“.

Hoonetele juurdepääsuteed rajada kõva pinnasega, mis tagab kustutusautode (25 tonni) ligipääsu. Teede pöörderaadiused min 12 meetrit.

9. Haljastus ja heakord

Planeeritaval kinnistul säilitada maksimaalselt olemasolev haljastus.

Säilitada kinnistut läbiv ja Veskijökke suubuv kraav, et vältida liigniiskuse teke kinnistul ja naaberkinnistutel.

01.01.2008 a. kehtima hakanud Jäätmeseaduse muudatuse põhjal nähakse ette jäätmete sorteerimine. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügimajanduses sõlmida leping jäätmevedajaga. Konteinerite täpset asukohta krundil pole planeeringuga määratud.

10. Küte ja ventilatsioon

Ehitusseaduse järgi peavad ehitatava sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, aga ka tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid. Täita tuleb "Energiatõhususe miinimumnõudeid" Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 a. määrus nr 258.

11. Keskkonnakaitse abinõud

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne kui on välja ehitatud nõuetele vastav veetorustik ja reoveekanalisatsioon. Maa-alal kehtib Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Kuna maatükk asub väärtusliku maastiku rohevõrgu alal, on oluline säilitada võimalikult palju traditsioonilist maastikupilti ja maastikuelemente.

12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Turvalisuse huvides on soovitatav hoonetesse paigaldada valvesignalisatsioon ja liikumisanduriga õuevalgustus.

13. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Omanik sõlmib Imatra Elekter AS-ga lepingu elektriühenduse väljaehitamiseks krundi piirini.

Koostas: arh. Leena Torim