

## SELETUSKIRI

### SISUKORD

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk \_\_\_\_\_
2. Olemasolev olukord \_\_\_\_\_
3. Planeerimislahendus \_\_\_\_\_
4. Keskkonnakaitse ja haljastus \_\_\_\_\_
5. Teedevõrk \_\_\_\_\_
6. Tehnovõrgud \_\_\_\_\_
7. Tuleohutus \_\_\_\_\_

Lisa 1. Kinnistusregistri väljavõte

Lisa 2. Võrguvaldajate tehnilised tingimused



## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK**

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Planeerimisseadus
- Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- Nõva valla ehitusmäärus
- Nõva valla üldplaneering (koostamisel)
- Topogeodeetiline alusplaan : OÜ Geometria, töö nr T-1609, 2008.a

**Detailplaneeringu eesmärgiks on:**

- maa-ala jagamine kruntideks**
- maale hoonestusõiguse ja ehitustingimuste seadmine**
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine**
- maa sihtotstarbe muutmine**
- servituutide vajaduse määramine**

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

Planeeritav ala, kinnistu Ranna-Tooma IV (katastritunnus 53101:001:0370), suurusega 4.0 ha paikneb Läänemaal, Nõva vallas, Rannaküla külas. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritav kinnistu paikneb mere ääres, miljööväärtuslikul rohealal. Välja arvatud liivane rannariba ca 0.8ha, on kogu kinnistu kaetud ühtlase männi-kuuse metsaga, kus domineerivaks liigiks on mänd.

Maapind on ühtlase, tasase reljeefiga languga mere suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +1.70...+4.05m.

Maa-ala läbib mererannaga paralleelselt kaks pinnasekattega teerada. Samuti riivab kinnistu kagu- ja edelaserva pinnase-kruusakattega tee, mille kaudu toimub piirkonna kinnistutele juurdepääs.

Kinnistut läbib lõunanurgast, põhja-lõunasuunaliselt 0.4kv õhuliin, mis toidab naaberkinnistut Prassi. Tulenevalt Elektrihoituseaduse §15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus §2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211), on vastava õhuliini piiranguvöönd 2m liini teljest mõlemale poole.

Planeeritav kinnistu paikneb mere ääres. Sellest tulenevalt kehtivad kinnistule järgmised piirangud:

- kallasrada 10m (Veeseadus, §10, lg2, pt.1)
- veekaitsevöönd 20m (Veeseadus, §29, lg2, pt1)
- ehituskeeluvöönd = rannapiiranguvöönd (Looduskaitseadus §37, lg1, pt1 ja §38 lg2 )

Kinnistu omanik on hr.Tarmo Villemi.

Väljavõte kinnistusregistrist on lisatud seletuskirjale (lisa 1).



### **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

---

Planeeritav ala on jagatud kaheks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Mõlemale loodavale elamumaa krundile on lubatud ühe ühepereelamu ja ühe abihoone rajamine. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusalad ühepereelamule, mille suurus on 25x25m ja sellele lisaks täiendav hoonestusala abihoone paigutamiseks. Elamute projekteerimisel võib elamutele lubatud hoonestusala nihutada 10% (v.a. pos 2 mere suunas) juhul, kui läbi nihutamise on võimalik säilitada konkreetseid puid.

#### **Planeeritud kruntidele on määratud järgmine ehitusõigus ja kasutamise tingimused:**

**Pos.1** krundi kasutamise sihtotstarve - elamumaa 100%  
hoonete suurim lubatud arv krundil - 1 elamu + 1 abihoone  
hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala - 300m<sup>2</sup>  
hoonete suurim lubatud kõrgus - 8.5m  
suurim lubatud täiskorruste arv - 2  
min. tulepüsivusklass - TP3  
plan. (min.) parkimiskohtade arv - 3

**Pos.2** krundi kasutamise sihtotstarve - elamumaa 100%  
hoonete suurim lubatud arv krundil - 1 elamu + 1 abihoone  
hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala - 300m<sup>2</sup>  
hoonete suurim lubatud kõrgus - 8.5m  
suurim lubatud täiskorruste arv - 2  
min. tulepüsivusklass - TP3  
plan. (min.) parkimiskohtade arv - 3

#### **Arhitektuursed nõuded:**

---

Katusekalle - 0...35, katuseharja suund - paralleelne hoonestusala piiridega (näidatud põhijoonisel).

Soovitavaks arhitektuurikeeleks on puitarhitektuur. Lubatud on palkhoonete ehitamine.

Välisseinte viimistlus - domineerima peab puit. Lubatud on osaline tellismüüritis või väikesegabariidiline paeivimüüritis.

Katusekattematerjal: kivitatus, plekk-katus, murukatus, rookatus.

#### **Piirdeaed:**

Soovitav on piirdeid mitte rajada. Kui piirete rajamise vajadus on vältimatu, on lubatud hõre horisontaalne puitlatt-piire (karjatara motiiv). Piirete maksimaalne kõrgus võib olla 1.2m (soovitavalt 1.0m).



#### **4. KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS**

---

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Müra probleemi planeeritaval alal ei esine, sest sealne liiklusintensiivsus on väike ning transiittransport puudub täielikult. Planeeringust tulenev liiklusintensiivsuse tõus on samuti väike, sest tegemist on kohalike juurdesõitudega, kus liikumiskiirused on väikesed.

Vastavalt Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a määrusele nr.42 on lubatud normatiivne päevane müratase 55dB ja lubatud normatiivne öine müratase on  $L_{AeqT}=45dB$  ja  $L_{Amax}=75db$ . Prognostitav müratase planeeritaval alal vastab nimetatud normidele.

Olmeprügi konteinerid on ette nähtud paigutada projekteeritud kinnistute territooriumil.

##### **Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"**

Kogu planeeritav ala kuulub vastavalt Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" alusel riikliku tähtsusega rohelise võrgustiku Nõva tugialale ja väärtusliku maastiku Lepajõe-Nõva-Peräküla-Dirhami koosseisu.

Samuti on koostamisel oleva Nõva valla üldplaneeringuga ala määratletud miljööväärtusliku rohealana.

Planeeritav ala jääb Nõva maastikukaitsealast välja.

##### **Teemaplaneering sätestab väärtuslike maastike kasutus- ja ehitustingimused ja rohelise võrgustiku säilimise ja kasutamise tingimused.**

Väärtuslikule maastikule ei ehitata olulise ruumilise mõjuga objekte ega püstitata kõrgehitisi või rajatisi.

Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada.

Väärtuslikele maastikele jäävaid ajalooliselt väljakujunenud teetrasse tee renoveerimise käigus ei õgwendata.

Väärtusliku maastiku alal on oluline säilitada võimalikult palju traditsioonilist maastikupilti ja maastikuelemente.

Rohelise võrgustiku tugialade terviklikkus säilitatakse.

Vastavalt neile tingimustele on alale planeeritud vaid üksikelamud. Puid on lubatud likvideerida vaid sissesõidutee ja lubatud hoonestuse alla jäävalt maa-alalt.

#### **5. TEEDEVÕRK**

---

Planeeritavat kinnistut läbib olemasolev avalik juurdepääsutee. Käesoleva planeeringuga moodustatakse nimetatud teele omaette, transpordimaa sihtotstarbega teemaa kinnistu, millel säilib avalik kasutus ja mis antakse hiljem tasuta üle kohalikule omavalitsusele.



Juurdepääs moodustatavatele kinnistutele on antus samalt teelt.

#### **Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil**

Jrk.nr.	Pos.nr	Krundi planeeritud Sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv
1.	1÷2	Elamu	1 elamu/ 2÷3 kohta	2÷3	3 (kokku 6)

Parkimisnormatiivid on võetud ET-1 0315-0218 tabel 7.2. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta.

## **6. TEHNOVÕRGUD**

### **Veevarustus**

Moodustatavate kruntide veevarustus lahendatakse mõlemal kinnistul omaette puurkaevu rajamisega. Mõlemad puurkaevud on ette nähtud vee võtmiseks vaid ühe kinnisasja tarbeks. Sellest tulenevalt sanitaarkaitsevöönd puurkaevudel puudub (Veeseadus §28 pt3).

Mõlema kinnistu jaotustorustik (tarbija + tuletõrjevee mahuti) on planeeritud rajada plastmassist veevarustuse torudest. Torustiku rajamissügavus on 1,8 m maapinnast toru peale.

Planeeringuala prognoositav keskmine ööpäevane veetarbimine: 1,0 m<sup>3</sup>/d.

### **Kanaliseatsioon**

Planeeritavad hoonestusalad jäävad abs.kõrgustega vahemikku +2.1m...+4.1m. Pinnase pealmise kihi moodustavad õhukese huumuskihi all peamiselt liivad ja vesiliivad. Normaalingimustes on pinnasevee tase planeeritaval ca abs +0.5m. Suuremate pikemaajaliste ja ühesuunaliste tormide ajal võib pinnase veetase kõrge merevee seisu tõttu, arvestades Eesti randade keskmist, tõusta abs ca +1.2...1.3 meetrini. Olemasolev

pinnas on heade filtreerimisomadustega, arvestades olevate kõrgusarvudega ja hajaasustusliku hoonestusprintsipiiga on reovee käitlemine lahendatud läbi tühjendatava septikpaagi pinnasesse immutamisega läbi immutusväljaku oma kinnistu piires ( Uponor, Schöttli vm. analoogtoodang) Septiku ja imbtorustiku paigutust tuleb täpsustada ehitusliku projekteerimise staadiumis.

Juhul, kui imbväljaku rajamisega võib kaasneda oluline kõrghaljastuse kahjustamine (vastav kirjeldus ja täpne joonis täpsustatud geovalusel peab sisalduma ehitusprojektis), tuleb imbsüsteemi asemel ette näha kinnine reovee kogumismahuti min.10m<sup>3</sup>, mille tühjendamine toimub lähimasse pargimispunkti vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.



## **Elektri- ja sidevarustus**

---

### **ELEKTRIVARUSTUS**

Ranna-Tooma IV kinnistu detailplaneering Läänemaal, Nõva vallas, Rannaküla külas krundib planeeritava ala ning annab ehitusõiguse 2 väikeelamu ning neid teenindavate tehnovõrkude rajamiseks.

Väikeelamute, a`170m<sup>2</sup>, elektrihoormuse määramisel on neis arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega :

elektripliit 8 kW

elektrikeris 4,5 kW

soojusvarustus ja soojaveevarustus soojuspumba baasil elektrilise võimsusega 6 kW

puurkaev orienteeruva võimsusega 1kW.

Ühe väikeelamu arvutuslik elektrihoormus eeltoodud tingimustel on 17 kW (3x32A). Kui väikeelamus ei kasutata elektrikerist, või kasutatakse nn moodulsauna kerise võimsusega ca 1,5 kW, on väikeelamu arvutuslik hoormus 13kW(3x25A)

Üldine arvutuslik elektrihoormus eeltoodud tingimustel on 32 kW

Ala elektrivarustus baseerub Matsu 10/0.4kV alajaamal ja tema 0,4kV toitefiidril F-2. Alates ol.ol. õhuliini mastist Ranna-Tooma 3 kinnistul ehitatakse 0,4kV õhukaabelliin piki elamute juurdepääsuteed, piki kavandatud krundi nr 1 idapoolset külge kuni Prassi kinnistuni. Sealt jätkub liin olemasoleval trassil. Ehitatava liini toitele võetakse nii kavandatud väikeelamud nr 1 ja nr 2 kui ka. Prassi MÜ-l tulevane väikeelamu.

Väikeelamud ühendatakse 0.4kV võrku läbi paigaldatavate liitumiskilpide, millised paigaldatakse õhuliini mastidele..Ostarbekas on Prassi MÜ väikeelamu liitumiskilp paigaldada ümber kavandatava õhuliini mastile.

Liitumiskilbist kuni väikeelamu peakilbini paigaldab toiteliini tarbija (liituja).

### **SIDEVARUSTUS**

Sidevarustus baseerub läbi õhu levivatel süsteemidel :

- telefonide - mobiilvõrgu kaudu
- andmeside (internet) 3G, 3,5G, Edge, KÕU
- TV-vastuvõtt - SAT-TV, ZOOM-TV

## **7. TULEOHUTUS**

---

Tulevaste hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr.315 2004 a.

Planeeritavate hoonete min. tulepüsivusklass - TP3.

Planeeritud hoonetevahelised kaugused on rohkem kui 30m. Erinevate hoonete omavahelisel paiknemisel on lähtutud hajaasustuse printsiibist.

Piirkonda teenindav ainus tuletõrjervee mahuti paikneb Nõva tiheasumi keskmes, jäädes planeeritavast alast ca 800m kaugusele, mis normidekohaselt ei rahulda planeeritavat ala.



Seetõttu on planeeritavale alale ette nähtud rajada mõlemale kinnistule autonoomne tuletõrjevee mahuti mahtuvusega  $20\text{m}^3$ . Rajatav mahuti peab vastama EVS 812 osa 6 nõuetele. Mahuti näha ette maa-alune (mahutiks võib olla omavahel ühendatud  $2 \times 10\text{m}^3$  plastist (reovee) kogumiskaevu. Juurdepääsutee mahutini peab olema minimaalselt 3.5m laiune. Mahutid paigutada võimalikult kinnistu piiri lähedale juurdepääsutee juures, mis tagab parema manööverdusvõimaluse operatiivmasinatele, kasutades selleks ka juurdepääsuteed.