

EESÕNA

Planeeringu eesmärgiks on jagada "Ranna-Tooma" maatüksuse edelapoolne osa üheksaks krundiks (vt lisa 1) sihtotstarbega "elamumaa". Planeeritav ala asub Läänemaal Nõva vallas Rannakülä kinnistul nr 53101.001.035.

SISUKORD

Tekstiline osa

1. Üldosa
2. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigus
3. Tänavaalade asukohad
4. Servituutide vajadus
5. Ühitistevahelised kujud
6. Ühistehnovõrkude ja -rajatiste vajadus ja asukohad
7. Keskkonnakaitseabinõud
8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
9. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Graafiline osa

1. Üldosa
2. Detailplaneering

Kooskõlastused

Lisad

1. Lähtetülesanne
2. Nõva Vallavalitsuse korraldus planeeringu algatamise kohta
3. Nõva Vallavalitsuse ja planeeringu tellija koostööleping
4. Lääne maakonna planeeringu lisa ja ettepanek Nõva valla tihedasustusalade kohta
5. Keskkonnatingimused

SISSEJUHATUS

Jooniste aluskaardiks on skaneeritud ja digitaliseeritud katastri aluskaart M 1:10000. Täpsemaks mõõdistuseks polnud vajadust kuna planeeringut polnud vaja koheseks ehitustegevuseks ning situatsioonielementideks on põhiliselt loodus (luitemets), hoonestus ja tehniline infrastruktuur peaaegu puudub.

Rannaküla puurkaevude, heitvete puhasti ja maakatastri andmed on saadud Nõva Vallavalitsusest, elektrivõrgu andmed Lääne Elektrivõrgust.

1. ÜLDOSA

Olcmasoleva olukorra iseloomustus on esitatud lisa 1 "Lähtetülesanne".

"Ranna ja kalda kaitse seadusest" tuleneb kaks tldisemat piiranguvõõndit planeeringualale: "rand" ja "ranna ehituskeeluvõõnd". "Planeerimis- ja ehitusscaduses" tuleneb vajadus määratlada, kas tegemist on "tihe-" või "hajaasustusala". Kavandatav elupiirkond on tulevase hoonestuse tiheduse poolest "tiheasustuse" ja "hajaasustuse" piiri peal. "Ranna"-võõndis on "tiheasustusala" "ehituskeeluvõõnd" 50 ja "hajaasustusala" "ehituskeeluvõõnd" 100 m laiune. Uut tiheasustusala ei tohi tldse "ranna"-võõndisse moodustada, ktlil aga võib olmasolevat laiendada. Rannaküla asula ei ole praegu tihegi scadusandliku dokumendi alusel "tiheasustusala", kuid sisuliselt ja Lääne Maavalitsuse seisukohalt võiks asulat sellena käsitleda. Planeeritav ala paikneb Rannaküla tiheasustusalast minimaalselt 100 m kaugusel ja on ka sihtotstarbe poolest käsitletav Rannaküla asula laiendusena ehk "tiheasustusala" laiendusala ning "ehituskeeluvõõndi" laius võiks olla 50 meetrit. Nõva Vallavalitsuse seisukoht on, et planeeringuala tuleb käsitleda "hajaasustusala" ja seega on ranna "ehituskeeluvõõnd" 100 m. "Tiheasustusala"-teema jääb edaspidise arutelu (Nõva valla üldplaneeringu) objektiks.

Piirkonna celdatav areng võib olla järgmine. Rannaküla pakub huvi ilmselt eelkõige suvituskohana "ürgses" looduses, kus on siiski ka minimaalne teenindustase. "Magalaks" võib see koht kujuneda peale teede ja side hea kvaliteedi tagamist. Käesolev planeering on vajalik elamukruntide moodustamiseks müügi otstarbel, kuid mitte teede ja ühistehnovõrkude väljaehitamiseks. Need võimalused tuli planeeringus ette näha, kuid tegelik lahendus sõltub tulevaste krundiomanike võimalustest ja valmisolekust. Kruntide ostul kinnisvaraarendaja poolt on võimalik piirkonna kompleksne väljaarendamine, üksikostjate puhul aga peab olema valmis piirkonna pikaajaliseks ja ebatihlascks arenguks ning seega tagama igatühele individuaalsed võimalused, nt vee ja elektri saamiseks.

Hüdrogeoloogiliste tingimuste poolest on siiski võimalik igale krundile ehitada oma puurkaev (Geoloogiakeskuse OÜ hüdroloogiaosakonna vastus lähteandmete põhjal, milleks olid asukoht, kruntide arv ja suurus, sihtotstarve ja elamute arv).

Piirkonna looduse tundlikkuse tõttu (uuring "Riguldi ja Nõva rannikuala koormustaluvus", 1991.a EMP, Tallinn) on vajalik kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine ning inimeste väike tallamiskoormus, mille peaks tagama eramaa staatus ja kruntide kavandatud suurus.

2. KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Planeeritav ala on jaotatud üheksaks krundiks suurustega 2226-10980 m².

Neli kruntidest on sihtotstarbega "elamumaa", üks "sihtotstarbeta" ja neli sihtotstarbega "elamumaa ja transpordimaa", vastavalt ca 90%:10%. Viimane tuleneb asjaolust, et krunte läbivad tldkasutatavad teed.

Lubatud chitiste arvuks on kruntidel 1. Lisaks elumajale võib ehitada ühe abihoone. Ehitiste orienteeruv ehitusalune pindala on 200 m² (so koos abihoonega). Ehitiste suurim kõrgus on 8 m.

Hoonestuse paigutus "ranna"-võõndis (200 m) tuleb määrata igal konkreetsel juhul projekteerimistingimustega, et selles võõndis ei tekiks kogemata "tiheasustusala", st on võimalik, et satub lähestikku (näiteks 40-meetrise vahedega) seitse maja.

3. TÄNAVA-ALADE ASUKOHAID

Planeeringuala läbib kruusakatttega tee, mida kasutavad planeeringualast lääne pool elavad inimesed. See tee jääb ühtlasi ka juurdepääsuks viiele krundile.

Mereäärsetele kruntidele juurdepääsuks on looduslik tee, mis peaks säilima piirkonnas ühe juurdepääsuna merele. Üldkasutatavuse tõttu peaks nimetatud teed olema valla või riigi omandis, milleks esimene ei ole veel valmis ja mida teine ei pea ilmselt vajalikuks. Seetõttu on planeeringus teed jäetud kruntide koosseisu, teeservituutidena, ja neil peaks olema avaliku kasutuse staatus.

Teeservituutide alad on planeeritud 7 m laiused, kuna eeldatav liiklus saab olema väike, planeeringuga pole ette nähtud suurte ühistehnovõrkude paigutamist eeldatavasse tee maa-alasse ning samuti pole vajadust kõnniteede rajamise järele.

Kruntidele 8 ja 9 pääsuks väikese kasutajate arvu tõttu pole oluline tulevikus tee maa-ala määramine, juurdepääsud võiksid jääda servituutidena.

4. SERVITUUTIDE VAJADUS

Vajalik on vormistada teede ja elektrikaablite servituudid.

5. EHIITISTEVAHHELISED KUJAD

Kuna piirkonda sobivad hästi puithooned, on krundi võimaliku ehitusala määramisel lähtutud vajalikest tuleohutuskujast 15 m. Krundisisese hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada samuti kehtivate tuleohutusnormidega.

6. ÜHISTEHN OVÕRKUDE JA -RAJATISTE VAJADUS JA ASUKOHAD

Elamute veevarustus peab toimuma puurkaevude baasil. Võimalikud on individuaalsed, grupi- ja tsentraalse veevarustuse süsteemid, kusjuures viimane variant tagab parima vee kvaliteedi. Veevarustuse optimaalne lahendus selgub peale krundiomanike tekkimist.

Heitveel tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavatesse kogumiskaevudesse.

Piirkonna varustamine elektriga on võimalik Matsu alajaama baasil, elektrikaablid tuleb paigutada teede aladesse. Sinna tuleb vajadusel paigutada ka sidekaablid.

7. KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Tulevane elupiirkond ei kujuta endast olulist ohtu keskkonnale. Keskkonnakaitsesabinõudena on planeeringus arvestatud tuleohutuskujadega ja määratud heitvete ärastamise viis. Tuule-erosiooni vältimiseks on kruntidel nõue säilitada maksimaalselt kõrghaljastus. Põhjavee kaitse seisukohalt oleks parem, kui piirkonnas oleks vähem puurkaeve ja need oleksid normaalselt ja pidevalt koormatud. Puurkaevude paigutamisel tuleb arvestada puurkaevu tootlikkusele vastava vajaliku terviskaitsevööndiga. Korraldada tuleb prügi äravedu. Kruntidel tuleb võimaldada tulctõrjeautodele ümberpööramine.

8. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHIITISTELE

Eriisi arhitektuurinõudeid ei ole, kuna piirkonnas pole välja kujunenud iseloomulikke miljööde ja lähivat ehituslaadi. Suhtelisel hõreda paigutuse ja metsas paiknemise tõttu pole vajalik ka tänavafontide kujundamine.

9. SEADUSTEST TULENIVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

"Ranna- ja kalda kaitse seadusest" tuleneb mereäärsetele kruntidele kitsendusena 20 m laiune "veekaitsevöönd" ja "kallasrada" ning 100 m laiune "ehituskeeluala".