

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneering on koostatud hr. Aivar Pajuste tellimiskirja 28.03.2002 alusel.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Nõva vallavalitsuse korraldus 17. apr. 2002 nr 43 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) LOVL ehitusinspektor Kalev Sepa poolt koostatud lähteülesanne.
- 3) Katastriüksuse plaan.
- 4) AS Kiva poolt 2002. a. märtsis koostatud maa-ala geodeetiline plaan M 1:1000.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Nõva vallas Rannaküla külas ja hõlmab Ranna-Tooma II katastriüksust tunnusega 53101:001:0350. Kinnistusregistriosa nr. 896. Maa-ala suurus on 7,81 ha.

Planeeringu eesmärgiks on maa-ala jagamine kruntideks, maa sihtotstarbe muutmine ja hoonestustingimuste määramine.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Rannaküla loodeosas mere ääres sadama lähedal. Maa-ala piirneb kirdest Ranna-Tooma I maaüksusega, idast Nõva-Rannaküla maanteega nr. 16129, kagust Ase ja Mere, lõunast Mardi, edelast Pohla ja Mereranna, läänest Rannarätsepa maaüksusega ning loodest merega. Suurem osa maa-alast asub rannatsoonis (kuni 200 m veepiirist), kus kehtivad maakasutusele kitsendused:

ehituskeeluvöönd – 100 m,

veekaitsevöönd – 20 m,

kallasrada – kuni 10 m ja 2 m laiune kaldariba kõrgvee puhul.

Idapoolne osa jääb Rannaküla tiheasustusega alasse. Riigimaanteel on 50 meetrine teekaitsevöönd, erateel 10 m.

Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistu on hoonestamata.

Suurem osa maa-alast on kaetud kõrge männimetsaga. Liivase rannariba ja metsa vahel ning maa-ala põhjanurgas on rohumaa. Rohusel rannaribal ilutseb atraktiivne kibuvitsatihnik. Maa-ala läbivad vähekasutatavad pinnaseteed ja metsasiht. Maapind on astanguliselt tasane. Krundi loodepiir asub liivasel rannavallil. Mõõdistatud veepiir asub krundi piirist 10-30 m loode pool. Maapinna kõrgused loodepiiril ca +2,5 m ja kagupiiril +4,0-4,6 m.

4. Detailplaan.

Ranna-Tooma II kinnistu on jagatud seitsmeks erineva suurusega krundiks sihtotstarbega elamumaa (E). Kruntide suurused on ca 0,6 – 1,5 ha, mis võimaldab krunte hoonestada arvestades "hajaasustuse" nõudeid ja 100 meetrist ranna ja kalda ehituskeeluvööndit.

Krundid hoonestatakse suvemajade ja väikeelamutega. Hooned paigutatakse kruntidele hajali vältides ühtse tänavajoone kujundamist. Looduslikest materjalidest piirded rajatakse vajadusel ainult õuede, mitte kruntide piiridele.

Kruntidele rajatakse 1-2 korruselised viilkatusega puit- või palkhooned.

Kruntidel on kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise nõue. Säilima peaks ka omapärane kibuvitsatihnik rannal.

5. Ehitusõigus.

Kruntide sihtotstarve – elamumaa (E)
Lubatud ehitiste arv kinnistul – 2 tk.
Lubatud suurim ehituste alune pind – 200 m².
Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast – 8,5 m.
Ehitiste min. tulepüsivusklass TP3.

6. Liikluskorraldus.

Juurdepääsuks kruntidele on ära kasutatud olemasolevaid teid. Kruntidele pääseb Nõva-Rannaküla maanteelt mööda avaliku kasutusega erateid. Juurdepääsutee territooriumi idaosas on planeeritud tupikteena, mis lõpeb ümberpööramise platsi ja mõne parkimiskohaga. Krunte läbiva eratee ühiskasutus määratakse vastavate lepingutega ja servituutide seadmisega.

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalik tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avaliku teena (AÕS §155 p1). Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad (Teeseadus §4 p4).

7. Veevarustus.

Majandus-joogivee saamiseks on mitu võimalust:

- 1) Rajatakse üks ühine kaev 2-3 krundi peale sanitaartsooniga 10 m. Prognoositav ööpäevane veevajadus ei ületa 10 m³. Antud alale võib rajada maksimaalselt 4 puurkaevu.
- 2) Rajatakse üks ühine puurkaev. See variant eeldaks veeühistu moodustamist.
- 3) Ehitatakse välja veetrassid ja ühendatakse küla tsentraalse veevõrguga.

Detailplaanile on kantud veevarustuse variant nr. 1.

8. Kanalisatsioon.

Heitveete kanaliseerimiseks rajatakse perioodiliselt tühjendatav kogumiskaev igale krundile.

Kuna planeeritav territoorium asub küla tiheasustusala vahetus läheduses, siis on antud alal ka võimalus välja ehitada kanalisatsioonitrassid ja ühendada need küla trassidega. Olemasolev heitvete biopuhasti töötab praegu alakoormusega.

9. Elektrivarustus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt kohaliku elektrivõrguga sõlmitavatele liitumislepingutele. Kuna planeeritav ala asub kahe alajaama vahel siis on otstarbekas ühendada osa tarbijaid Matsu AJ ja osa Ranna AJ. Detailplaanile on kantud planeeritavate liinide orienteeruvad asukohad. Kinnistuid läbivatel liinidel on vajalik seada servituut 2+2 m.

10. Tuleohutuse abinõud.

Tulepüsivusklassi TP1 kuuluv ehitis tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 3 m ja klassidesse TP2 või TP3 kuuluv ehitis 5 m kaugusele. Kinnistu piirile lähemale rajatava hoone piiripoolne sein peab vastama üldjuhul tulemüüri nõuetele. Detailplaanile on kantud tuletõrjekujad arvestades hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3.

Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiused. Tupikteede pikkus ei tohi ületada 150 m ja lõpus peab olema ümberpööramise plats.

Lähim tuletõrje veehoidla asub küla keskosas planeeritavast alast ca 400 m ida pool. Sadama rekonstrueerimise käigus rajatakse sadama territooriumile nõuetekohane looduslik tuletõrje-veevõtukoht.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeritavatel kruntidel on kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise nõue.

Õuede piiramiseks kasutatakse looduslikke materjale. Vältida tuleb tarade rajamist kinnistute piiridele.

Põhjavee kaitse seisukohalt oleks parem, kui piirkonnas oleks vähem puurkaeve ja need oleksid normaalselt ja pidevalt koormatud.

Heitvett ei immutata pinnasesse.

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse konteineritesse ja tühjendatakse regulaarselt jäätmekäitlusaltsentsi omava ettevõtte poolt.

Koostas: arh. Reet Aedviir