

Seljandiku DETAILPLANEERING Vaisi külas Lääne-Nigula vallas Läänemaal



Tellija: **Nõva Vallavalitsus
ja Riho Ööbik**

Töö nr. **A-05-18**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2018

Sisukord

I Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.
2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.
3. Olemasolev olukord.
4. Detailplaan.
- 4.1. Üldosa.
- 4.2. Planeeringulahendus.
- 4.3. Kruntimine.
- 4.4. Ehitusõigus.
- 4.5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.
5. Liikluskorraldus.
6. Veevarustus ja kanalisatsioon.
7. Elektrivarustus.
8. Tuleohutuse abinõud.
9. Haljastus ja heakorrastus.
10. Keskkonnakaitse abinõud.
11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.
14. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

II Joonised.

1. Asukoha skeem M 1:20000
2. Väljavõte Nõva valla üldplaneeringust M 1:26300
3. Asendiskeem M 1:7614
4. Tugiplaan M 1:2000
5. Põhijoonis M 1:2000
6. Illustreeriv joonis M 1:2000

IV Detailplaneeringu korraldamise materjalid.

1. Nõva Vallavolikogu otsus 17.11.2006 nr 40 Seljandiku planeeringualal detailplaneeringu algatamine.
2. Detailplaneeringu lähteülesanne koos Seljandiku detailplaneeringuala asendiplaaniga M 1:10000.
3. Detailplaneeringu algatamise teade 30. nov. 2006 ajalehes „Lääne Elu“.
4. Lääne Maavalitsuse kiri 21.12.2006 nr 2.1-4/3608 Detailplaneeringute järelevalve Nõva vallas.
5. Detailplaneeringu avaliku arutelu teated 06.11.07.
6. Detailplaneeringu avaliku arutelu teade 8. nov. 2007 ajalehes „Lääne Elu“.
7. Eskiislahenduste avaliku arutelu protokoll 16. nov. 2007.
8. Arutelust osavõtjad.

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Nõva Vallavolikogu otsus 17. nov. 2006 nr 40 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos maaüksuste asendiplaaniga M 1:10000.
- 3) Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:1000.
- 4) Nõva valla üldplaneering.
- 5) Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Läänemaal Lääne-Nigula vallas Vaisi külas ja hõlmab Vesikijõe katastriüksusega nr. 53101:001:1161 ühte kinnistusse 446032 kuuluvat katastriüksust nr. 53101:001:1162.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala jagamine kruntideks, maale hoonestusõiguse ja ehitustingimuste määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha ning servituutide vajaduse määramine, maa sihtotstarbe muutmine, keskkonnatingimuste määramine.

3. Olemasolev olukord.

Vesikijõe kinnistusse nr. 446032 kuuluva katastriüksuse nr. 53101:001:1162 suurus on 10,2 ha. Katastriüksuse praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Maa kuulub Riho Ööbikule.

Planeeritav ala piirneb põhjast ja kirdest Nõva metskond 4 katastriüksusega nr. 53101:001:0526 (90%M, 10%V), idast Likesilla katastriüksusega nr. 53101:001:0650 (E) ja Sillaotsa katastriüksusega nr. 53101:001:0250 (M), lõunast Vesikijõe katastriüksusega nr. 53101:001:1161 (M), edelast Lepiku katastriüksusega nr. 53101:001:0216 (M), läänest Allika katastriüksusega nr. 53101:001:0170 (M), Allikheina katastriüksusega nr. 53101:001:0118 (M) ja Nõva metskond 46 katastriüksusega nr. 53101:001:0449 (M).

Planeeritav katastriüksus on ca 1 km pikkune ja laiemast kohast kuni 170 m laiune maariba, mis lõikub kiiluna põhja poolt piirnevasse Nõva looduskaitsealasse. Maatüki põhjapoolse osa 2/3 piirneb Vesikijõega, lõunaosas teeb jõgi kaare läbi maatüki. Vesikijõel on ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m.

Piki maariba kulgeb metsane kagu-loode suunaline seljandik. Madalamad kohad on lagedad. Maatüki kõlvikuline koosseis on: 4 ha mets ja 6,2 ha muu maa, millest on 0,6 ha veelust maad. Maa-alal on III kategooria kaitsealuste liikide *Dactylorhiza incarnata* (kahkjaspunane sõrmkäpp) ja *Grus grus* (sookurg) levikualad. Levikualad on tugiplaanile kantud Maa-ameti kaardimaterjalide põhjal.

Maapinna üldine kalle on piki jõge mere (põhja poole). Jõe veepinna kõrgusmärgid on planeeringuala ulatuses +3,57 kuni +2,11. Maapind on veidi kõrgem ja ulatub kõrgeimal kohal seljandikul Likesilla naabruses +5,70-ni

Planeeritavale alale pääseb lõuna poolt Harju-Risti – Riguldi – Võntküla maanteelt nr. 11230 Vesikijõe silla juurest kasutades olemasolevat ühist juurdepääsuteed Likesilla krundile ja Seljandikule.

Planeeritav ala paikneb Nõva vallakeskusest ca 1 km kaugusel. Kaugus mereni on ca 900 m.

Elektri õhuliin on olemas kuni Likesilla hooneteni planeeritava ala lõunaosas. Alajaamad jäävad suhteliselt kaugele.

Nõva valla üldplaneeringu järgi jääb Seljandiku maaüksus planeeritavale elamumaale EV13.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2018. a. aprilli seisuga.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Nõva valla üldplaneeringu järgi jääb Seljandiku maaüksus planeeritavale elamumaale EV13, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Elamupiirkond, kuhu rajatakse pereelamud ja kõrvalhooned. Ridaelamute rajamine ei ole soovituslik. Vajalik on kõrghaljastuse säilitamine ja rajamine.

Planeeritavad tegevused vastavad Nõva valla üldplaneeringule.

4.2 Planeeringulahendus.

Seljandiku katastriüksus jagatakse elamukruntideks: 5 krunti ca 1 ha ja üks suurem krunt ca 4,6 ha. Pääs kruntidele on planeeritud Harju-Risti – Riguldi – Võntküla riigimaanteelt mööda olemasolevat krunti läbuvat teed, millele seatakse servituut. Hoonestusalad on planeeritud väljaspoole jõe 50 m laiust ehituskeeluvööndit. Igale krundile on lubatud ehitada 1 elamu või suvemaja ja 1-2 abihoonet, joogiveekaev ja heitvee omapuhasti. Elektriühendused maakaabliga.

Hooned tuleb sobitada looduslikku miljöösse säilitades võimalikult palju looduslikku keskkonda. Arvestada tuleb III kategooria kaitsealuste liikide levikualadega.

4.3 Kruntimine.

Maa-ala jagatakse kuueks krundiks: 5 elamukrunti suurusega ca 1 ha vastavalt hajaasustuse tingimustele ja 1 suurem krunt suurusega ca 4,6 ha. Kruntide andmed vt. ühine tabel ehitusõigusega.

4.4 Ehitusõigus.

Pos. nr.	Nimetus	Planeeritav suurus	Sihtots-tarve	Hoonete suurim lubatud		
				arv krundil	ehitisealune pind	kõrgus maapinnast
1.	Silla	12480 m ²	E/EP,ES	3 tk	250 m ²	8,5 m
2.	Seljandiku	11736 m ²	E/EP,ES	2 tk	100 m ²	8,5 m
3.	Voore	10735 m ²	E/EP,ES	3 tk	200 m ²	8,5 m
4.	Künka	9441 m ²	E/EP,ES	3 tk	250 m ²	8,5 m
5.	Jääraku	11846 m ²	E/EP,ES	3 tk	250 m ²	8,5 m
6.	Jõekääru	46036 m ²	E/EP,ES	4 tk	250 m ²	8,5 m

4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Igale krundile on lubatud ehitada 1 põhihoone (elamu, suvemaja) ja abihoone(d).

Rajatavate hoonete lubatud korruselisus on 1+1 korrust, s.t. ühekorruseline + katusekorrus.

Viilkatustega hooned, soovitatav katusekalle 20-45°.

Välisviimistluses kasutada võimalikult looduslikke materjale: puhast puitu ja naturaalselt kivi.

Hoonete projektid kooskõlastada eskiisi staadiumis Lääne-Nigula Vallavalitsusega.

Krundid hoonestatakse väikeste traditsioonilises laadis elamute ja nende juurde kuuluvate abihoonetega. Krundi hoonestus peab moodustama omavahel sobiva arhitektuurse ansambli. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud. Hooned sobitada looduslikku miljöösse säilitades võimalikult palju looduslikku keskkonda. Arvestada tuleb III kategooria kaitsealuste liikide levikualadega.

5. Liikluskorraldus.

Planeeritavale alale pääseb lõuna poolt Harju-Risti – Riguldi – Võntküla maanteelt nr. 11230 Vesikijõe silla juurest kasutades olemasolevat mahasõitu lõigul Metskonna – Liivandi (kü. nr. 53101:001:0034). Riigi klassita pinnatud kruusakattega kõrvalmaantee sellel lõigul on liiklussagedus 500 kuni 999. Tee kaitsevöönd on 30 m teekatte servast.

Lähim planeeritud elamukrunt asub maanteest ca 100 m kaugusel, seetõttu ei ole planeeritavatel elamukruntidel riigimaanteest tulenevaid probleeme ja kitsendusi.

Kruntidele pääsuks kasutatakse olemasolevat juurdepääsuteed, mille lõppu rajatakse nõuetekohane autode ümberpööramise plats.

Tee ühiskasutuseks tuleb seada servituudid notariaalselt enne kruntide müüki.

Olemasolevad teed on piisava laiusega, et neid saaks kasutada ka tuletõrjeautod. Vajadusel juurdepääsuteed rekonstrueeritakse nõuetekohase kandevõime tagamiseks.

Autode parkimine (2-3 kohta) toimub igal krundil.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivee saamiseks rajatakse kas puurkaev või salvkaev igale krundile. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m^3 ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks (Veeseaduse §28 lg3). Prognoositav veevajadus ei ületa 5 m^3 ööpäevas kaevu kohta. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m) (Keskkonnaministri määrus 16.12.1996 nr 61).

Variandina planeeringualal võimalik rajada ka ühisveevärgi kaev: näiteks 1 kaev 2 krundi kohta. Sel juhul tuleks kaevud paigutada 2 krundi ühispiirile arvestades kaevu sanitaarkaitsealaga. Ühisveevärgi kaevul peab olema 50 m raadiusega sanitaarkaitseala. Keskkonnaminister võib vähendada veehaarde sanitaarkaitseala kuni 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m^3 ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks (Veeseaduse §28 lg4 p1). Vajalik luba taotletakse konkreetse ühiskaevu variandi valimisel kaevu projekteerimise käigus.

Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda. Reoveed juhitakse läbi omapuhastite jälgides heitvee pinnasesse või veekogusse juhtimise nõudeid (Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a. määrus nr 99).

Imb- või filtrväljakute rajamisel tuleb arvestada pinnase hüdrogeoloogiliste omadustega. Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib peale mehaanilist puhastamist pinnasesse immutada kuni 5 m^3 heitvett ööpäevas juhul, kui puhastatakse ainult olmevett, välja arvatud vesikäimlast pärit reovesi. Pärast reovee bioloogilist puhastamist on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m^3 ööpäevas.

Omapuhasti rajamisel tuleb jälgida kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõudeid (Vabariigi Valitsuse määrus 16.05.2001 nr 171). Septiku kuja on 5 m. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus sõltub suublast olevast pinnasest ja maapinna langusest ning on vahemikus 20-50 m.

Heitvee juhtimine pinnasesse ei ole lubatud puurkaevu sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Variandina on võimalik kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid. Tagada kogumismahutite regulaarne tühjendamine ja väljavedu pургimissõlme.

Põhijoonisele on kantud kaevude ja imb- või filtrväljakute võimalikud asukohad igale krundile. Täpsed lahendused ja tehnoarvutuste asukohad määratakse projekteerimistöös käigus.

7. Elektrivarustus.

Elektrivarustuse tagab Imatra Elekter AS vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

Elektriliin on planeeritud maakaabliga piki juurdepääsutee serva Likesilla liinist kuni Jõekääru krundini nr. 6. Liitumiskilbid paigaldatakse krundile 2, kruntide 3 ja 4, ning 5 ja 5 omavahelisele piirile. Krundi nr 1 elektriühendus on võimalik teha krundil olevalt lähimast õhuliini mastilt kas õhuliini või maakaabliga.

Kuna olemasolevad alajaamad on kaugel, siis tuleb vajadusel pikendada kõrgepingeliini ja ehitada uus alajaam.

Detailplaanile on kantud elektriliini võimalik asukoht ja vajalikud servituudid. Kuni 1 kV õhuliinidele on vajalikud 2+2 m kaitsevööndid, 1 kuni 20 kV pingega õhuliinidel 10 meetrit ja 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit. Maakaabelliinidel liini äärmistest kaablitest 1 m kaitsekoridorid. Krunte läbivatele liinidele tuleb seada servituudid liini kaitsevööndite ulatuses.

8. Tuleohutuse abinõud.

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

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3. I Kasutusviis.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkinnistu hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete kogupindala TP3-klassi hoonete puhul ei ületa 400 m².

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisava kandevõimega ja laiusega juurdepääs (mitte vähem kui 3,5 m) tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tupiktee lõpus on tuletõrjevahendite ümberpööramise võimalus.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6.

Krundi hoonestus on hajaasustusega piirkonnas. Hoonestusalade vahekauguseks on planeeritud 40 m ja rohkem. Lähim olemasolev tuletõrje-veevõtukoht asub ca 2,5-3 km kaugusel Nõva kaupluse juures. Veevõtukoht Veskiõjast asub planeeritava ala põhjatipu lähedal kuid otsepääs sinna puudub, kaugus mööda juurdepääsuteed on ka ca 2,5 km.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Kruntidel tuleb säilitada võimalikult palju looduslikku keskkonda. Lisahaljastust antud alale ei planeerita.

Kruntide piiridele ei ole soovitatav piirdeid rajada.

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Olmejäätmete äraveoks tuleb sõlmida jäätmevedajaga vastav leping, mille olemasolu on kohustuslik enne hoonetele kasutusloa taotlemist.

10. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeerimisel ja keskkonnatingimuste määramisel on lähtutud Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Planeeringuala asub riikliku tähtsusega Nõva rohevõrgu tugialal, Lepajõe – Nõva – Peraküla – Dirhami miljööväärtuslikul alal ning piirneb põhjakaartest Nõva looduskaitsealaga.

Planeeringuala piirneb lääne poolt Veskiõjega, lõunaosas teeb jõgi kaare läbi planeeritava ala. Jõe kalda piiranguvöönd on 100 m (LKS §37 lg1 p2), ehituskeeluvöönd 50 m (LKS §38 lg p4). Seljandiku planeeringuala asub peaaegu tervenisti jõe kalda piiranguvööndis ja pooles osas ehituskeeluvööndis. Kruntide hoonestusalad on planeeritud väljaspoole ehituskeeluvööndit.

Veskiõje veekaitsevöönd on 10 m (VS §29 lg2 p2) ja kallasrada 4 m (KÜS §38 lg2). Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks 2 meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Maa-alal on III kategooria kaitsealuste liikide *Dactylorhiza incarnata* (kähkjaspunane sõrmkäpp) ja *Grus grus* (sookurg) levikualad. Levikualad on tugiplaanile kantud Maa-ameti kaardimaterjalide põhjal.

Kasutus- ja ehitustingimused:

1. Majandustegevus ja maastikuhooldus korraldatakse maastikuhoolduskava alusel.
2. Veekogude kallaste hooldamine ja kasutamine ei tohiks oluliselt muuta veekogude looduslikku seisundit.
3. Väärtuslikule maastikule ei ehitata olulise ruumilise mõjuga objekte ega püstitata kõrgehitisi või rajatisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms ilma äärmise vajaduseta.
4. Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada.
5. Ehitustööde käigus tuleb säilitada võimalikult palju looduslikku keskkonda. Säilitatavate puude ja kaitsealuste taimede kaitseks on soovitatav kasutada ajutisi piirdeid, tõkkeid või katteid.

6. Ehitamisel tuleb tagada kaitsealuste liikide võimalikult ohutud elu-ja liikumistingimused. Keelatud on III kaitseaktegooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja looduses korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning seetõttu puudub vajadus keskkonnamõjude strateegilisele hindamisele.

11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Hoonetesse on soovitatav paigaldada tuletõrje ja valvesignalisatsioon ning kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Rakendada saab naabrivalvet.

12. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste ja kinnistute moodustamisel ning kitsenduslepingute sõlmimisel. Kõik vajalikud servituudid tuleb seada enne kruntide müüki.
2. Arendaja korraldab liitumislepingute sõlmimise ja elektriühenduste rajamise Imatra Elekter AS-iga.
3. Arendaja organiseerib juurdepääsuteede rekonstrueerimise, ümberpööramise platsi rajamise.
4. Hoonestuse, kaevu ja omapuhasti krundile rajab uus krundiomanik.

Koostas: arh. Reet Aedviir