

# SELETUSKIRI

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Nõva Vallavolikogu 20.09.2013 a. otsus nr.36 detailplaneeringu algatamise kohta
- 2) Lähteülesanne
- 3) Katastriüksuse plaan
- 4) Planeeritava ala geodeetiline plaan M 1:500
- 5) Lääne Maavalitsuse kiri 07.11.2013.a. nr 12-2/2013/1349-2
- 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 Taga-Uuetoa katastriüksuse tunnusega 53101:001:0464. Planeeringu eesmärgiks on katastriüksuse ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, hoonete olulisemate arhitektuurinõuete määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ning servituutide vajaduse määramine. Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses valla üldplaneeringuga.

## 3. Olemasolev olukord

Taga-Uuetoa katastriüksus tunnusega 53101:001:0464, kinnistusregistri registriosa number 324832, omanik Jüri Tischler, sihtotstarve elamumaa (E001). Maaüksuse pind on 4080 m<sup>2</sup> (millest 986m<sup>2</sup> haritav maa, 2718m<sup>2</sup> looduslik rohumaa ja 376m<sup>2</sup> muu maa).

Planeeringuala piirneb läänest Uuetoa (53101:001:0463), põhjast Kaasiku (53101:001:0176), idast Kase (53101:001:1620) katastriüksusega ning lõunast Keskküla (53101:001:1060) ja Ojamäe (53101:001:1040) katastriüksusega. Planeeritav ala on hoonestamata. Maa-ala on tasase reljeefiga. Maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku 8,38 -10,79 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. Tehakse ettepanek 5310003 Nõva –Vaisi tee ehituskeelu-ala vähendamine planeeringuala piire 20 meetrilt 14 meetrile.

### 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. Põhihoone max lubatud kõrgus on 8,5m, kõrvalhoonetel madalam.

Pos.nr.	Planeeritav suurus m <sup>2</sup>	Katastri siht ots-tarve	Kasutus-otstarve	Lubatud hoonete arv	Lubatud suurim ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Lubatud hoonete max kõrgus, m
1	4080	E	EP	3	500	8,5

Määratud kasutusotstarve:

EP - pereelamu maa

### 4.3. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

Rajatavad hooned peavad olema 1-1,5-korruselised hooned. Katusekalle 35°-45°, katuse katematerjaliks kivi või plekk (lubatud ka rookatus). Välisviimistluses kasutada võimalikult looduslähedasi ja naturaalseid materjale (puit ja looduslik kivi). Abihoonete välisviimistlus peab harmoneeruma põhihoonega. Piirdetüübina ei ole lubatud plankaiad, soovituslikud on lattaiaid (nii püstised, horisontaalsed kui ka kaldega) või hekid. Hoonete projekt kooskõlastada vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Vajadusel täiendatakse arhitektuurseid ja ehituslikke nõudeid projektee-rimistingimustega.

## 5. Liikluskorraldus

Juurdepääsuks krundile rajatakse uus mahasõit 5310003 Nõva-Vaisi teelt pöörderaadiusega min 12 meetrit. Parkimine toimub krundisisesele.

## **6. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Proгноositav majandus-joogivee tarbimine (1 kinnistu) on 0,5 m<sup>3</sup> ööpäevas. Joogivee saamiseks rajatakse salvkaev, hooldusalaga 10 meetrit. Detailplaanile on kantud salvkaevu orienteeruv asukoht. Heitvee jaoks nähakse ette kinnistule kinnine kogumismahuti koos imbväljakuga (nn. omapuhasti), kaugusega salvkaevust minimaalselt 50 meetrit.

Salvkaevu rajamisel tuleb järgida ehitusseadusega kehtestatud nõudeid (§ 12lg 2, § 15 lg 1 p 1-2 ja § 16 lg 6) ning vajadusel pöörduda kohaliku omavalitsuse poole. Samuti järgida „Kanaliseerimis-ehitiste veekaitse-nõuded“ 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 liitumine on planeeritud olemasolevast madalpingeliinilt. Objekti arendajal esitada taotlus Imatra Elekter AS-le elektrivõrgu projekteerimiseks ja ehitamiseks. Liitumisühenduse alates liitumiskilbist rajab krundiomanik ise. Detailplaanile on kantud elektriliini ja liitumiskilbi võimalik asukoht. 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 tulepüsisivusklassiks on arvestatud TP 3. Tulekustutus vesi saadakse ca 500m kaugusel asuvast Vesikijöest, kus jõgi on vana veski juures paisutatud ning on tagatud piisav veehulk ka talvel. Veevõtukoha koordinaadid N 59,21336 E 23,71206. Hoonete vahelised ohutuskujad tagatakse 8 m. Tuleohutuse tagamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a. määrusest nr 315 „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**

Planeeritava kinnistul säilitada maksimaalselt olemasolev haljastus. 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: Koit Lätsim**