

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Nõva Vallavolikogu otsus 03. 02. 2004 nr 4 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos planeeritava ala asukoha skeemiga .
- 3) Maa-ala topograafiline plaan M 1:1000.
- 4) Ortofoto M 1:10000.
- 5) Nõva-Peraküla orienteerumiskaart M 1:10000.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Läänemaal Nõva vallas Peraküla külas. Planeering hõlmab Tiidu ja Nurga kinnistuid.

Planeeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine ja kruntidele ehitusõiguse, juurdepääsuteede ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Peraküla keskusest lääne pool kiviteest ca 150 m lõuna pool. Juurdepääs kruntidele mööda metsateed (Pikane tee).

Tiidu kinnistu on 3,97 ha suurune, katastritunnus 53101:001:0044, sihtotstarve M – maatulundusmaamaa 100%, kinnistusraamatu registriosas nr 1149. Tiidu kinnistu omanikuks on Meelis Mägi.

Nurga kinnistu on 2328 m² suurune, katastritunnus 53101:001:0047, sihtotstarve M – maatulundusmaa 100%, kinnistusraamatu registriosas nr 15884. Omanikuks Anu Väliaho.

Planeeritav ala piirneb põhjast Mardi katastriüksusega (53101:001:0045), idast Allika katastriüksusega (53101:001:1370), kagust Kaasiku katastriüksusega (53101:001:0046), lõunast Peraküla-Vanatoa katastriüksusega (53101:001:0451), edelast Kanali katastriüksusega (53101:001:1540), läänest ja loodest Nõva metskonna maadega (kat. nr. 67401:008:0591). Nõva metskonna maad kuuluvad Nõva maastikukaitseala koosseisu.

Planeeritava Tiidu kinnistu ida- ja loodeeserv on kõrgemad ja siin domineerib hõre männimets (fotod 4 ja 5). Krundi keskosa on kirde-kagusuunaliselt madalam ja kohati liigniiske. Krundi tihedamas keskosas olevad vanad kraavid on kinni kasvanud ja halvasti jälgitavad (foto 6). Samuti on looduses halvasti jälgitavad katastriplaanile kantud endised kõlvikupiirid, kuna krundi põhja-, ida- ja loodeosa on puhastatud alusmetsast. Krundi põhja- ja lõunaosas lehtpuid (foto 2) madalamas keskosas on kuusetihnik (foto 6). Ala lõunapiiril on suur kraav (foto 3). Nurga kinnistu edelapiiril on väike kraav (foto 1). Kuna kraavil puudub korralik särg Tiidu kinnistul, siis voolab vesi metsateele kinnistu põhjapiiril (foto 2 ja foto kaanel).

Planeeringu koostamisel on kasutatud ortofotot M 1:10000 koos katastriplaaniga ja Arne Kivistiku 2000-2002. a. välitöö põhjal koostatud Nõva-Peraküla orienteerumiskaarti (asendiskeem). Kahe eelnimetatud kaardimaterjalide andmed ühtivad. Põhikaardil esitatud andmed on veidi erinevad.

Detailplaneeringu tugiplaani ja detailplaani aluseks on kasutatud 2004.a. septembris Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt koostatud topograafiline plaan M 1:1000.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2004. a. oktoobri seisuga.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Antud ala kohta puudub kehtiv üldplaneering.

Tiidu kinnistule rajatakse hotell. Kohtade arvuks on planeeritud ca 24. Hotelli vastuvõtu ja vajalikud teenindusruumid ning 12 majutusk kohta on planeeritud peahoonesse, ülejäänud kohad väikestesse puhkemajakesse. Lisaks majutushoonetele rajatakse krundile saun, puukuur, varjualune autodele, tiik, puurkaev ja reovete puhastusseade.

Nurga krundile on plaanis rajada eramu.

4.2 Kruntimeine.

Krundid on olemas, katastriüksused ja kinnistud moodustatud. Planeeringuga muudetakse kinnistu sihtotstarve ärimaaks (Ä). Nurga kinnistu maa sihtotstarve muudetakse elamumaaks – eluasemekohtade maa (Eak). Teemaa on antud %-ga krundi pinnast juhul kui see ületab 5%.

4.3 Planeering.

1. Tiidu krunt.

Tiidu krundile pääseb krundi kirdepiiril asuvalt teelt. Motelli põhihoone on paigutatud krundi lääneosa ja puhkemajakesed krundi idaosa kõrgemale seljandikule. Krundi madalam keskosa on plaanis jätta kõrghaljastusega puhkealaks. Puhketsooni on planeeritud lõkkeplats ja laste mänguväljak. Krundi kirdeossa on planeeritud tiik, mis ühtlasi täidab ka tuletõrje veehoidla ülesandeid. Nurga kinnistu edelaosa läbiv ja siis kaduv kraav suunatakse tiiki. Ülearuse vee äravooluks süvendatakse vana kinnikasvanud kraav krundi keskosas. Tiigi loodekaldale ehitatakse saun. Majandushooned (kuur) ja autode varjualune rajatakse krundi edelaossa osaliselt väikepuhasti kujasse. Puurkaev rajatakse krundi põhjaossa.

2. Nurga krunt.

Nurga krundile on planeeritud eramu koos 1-2 kõrvalhoonega.

4.4 Ehitusõigus.

Ehitusõiguse näitajad: krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus on kantud detailplaanile ja tabelisse.

Nimetus	Krundi suurus	Sihtots-tarve	Lubatud ehitiste arv krundil	Lubatud suurim ehitiste alune pind	Ehitiste lubatud kõrgus maa-pinnast	Märkused
Tiidu	3,97 ha	100% Ä	10 tk	3000 m ²	8,5 m	Motell
Nurga	2328 m ²	85% Eak, 15% L	3 tk	250 m ²	8,5 m	Eramu

4.5 Arhitektuursed nõuded.

Rajatavad hooned võiksid olla 1-2 korruselised ja viilkatusega. Soovitav katusekalle 20-45°, kattematerjaliks kivi-, puit- või kleepmaterjalid. Välisviimistluseks puhas puit, palk. Hoonetekompleksi kõik hooned peavad moodustama arhitektuurselt sobiva ansambli. Hoonete projektid kooskõlastada Nõva vallavalitsusega eskiisi staadiumis.

5. Liikluskorraldus.

Päas kruntideni Peraküla munakiviteelt mööda Pikane teed. Eratee kasutus servituudi alusel. Teede alune maa (transpordimaa) on antud %-ga elamumaast. Teemaa laiuseks on arvestatud 6 m, sõidutee laiuseks 3,5 m. Tupiktee pikkus ei ületa 150 m ja see lõpeb überpööramise platsiga. Teed rajatakse pinnasekattega. Sõiduteedeks kasutatakse olemasolevaid teekohti väljaspool maastikukaitseala. Jalgteed krundil rajatakse loogelised, arvestades looduslikke olusid.

Motelli juures asuv parkimisplats peab olema piirdega ääristatud ja lukustatav või ööpäevaringse valvega. Parkimiskohtade arv peab võrduma majutusruumide arvuga. Sõiduautoade parkimisplatsid rajatakse peahoone juurde ja puhkemajade juurde mitte lähemale kui 4 m ehitisest. Ette on nähtud ka katusealune autodele veidi eemal. Juurdepääsuteed ja platsid tuleb projekteerida arvestusega, et oleks tagatud ka autobussi juurdepääs peahooneni ja parkimisvõimalus. Detailplaanile on kantud üks võimalikest lahendustest illustratsiooni mõttes.

Motelli külastajate liikumist suunatakse liiklusmärkide ja viitadega. Liikumine maastikukaitsealal toimub vastavalt kaitseala kaitse-eeskirjadele.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivee saamiseks rajatakse Tiidu krundile üks ühine puurkaev, mis rahuldaks mõlema (Nurga ja Tiidu) krundi vajadused (vastavalt keskkonnateenistuse arvamusele 09.03.2005

kirjas nr. 35-12-3/362). Kuna 50 m puurkaevu sanitaarkaitseala hõlmaks krundi pindalast ligi $\frac{1}{4}$, siis oleks vajalik vähendada rajatava puurkaevu sanitaarkaitseala 50 meetrilt 10 meetrini. Keskkonnaminister võib vähendada veehaarde sanitaarkaitseala kuni 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks (Veeseaduse §28 lg4 p1). Vajalik luba taotletakse puurkaevu projekteerimise käigus. Prognoositav veevajadus on ca 2,8 m³ ööpäevas. Detailplaani joonisele on kantud kaevu, sanitaarkaitseala ja veetrasside orienteeruvad asukohad.

Reoveed kogutakse ja juhitakse läbi väikese reoveepuhasti Tiidu kinnistu lõunaosas asuvasse kraavi ning kraavi kaudu suublasse. Vastavalt Läänemaa Keskkonnateenistuse kirjale 09.03.2005 nr 35-12-3/362 ja looduslikke olusid arvesse võttes tuleks valida bioloogilise tötlusega väikepuhasti. Biopuhasti tüübi valikul tuleb arvestada majutusasutuse ebaregulaarse ja hooajalise kasutusega. Väikepuhasti kuja on 50 m. Reoveepuhasti peab paiknema kohas, mida ei ohusta üleujutused. Prognoositav reostuskoormus 1 ha kohta on ca 7 ie. Tegemist ei ole põhjavee kaitsmata alaga. 50 m kujasse jäävale ehitusalale püstitatakse puukuur ja autode varjualune. Kuja on kõige väiksem kaugus tsiviilhoonest või joogivee salvkaevust (Kanaliseerimis- ja kaitsesüsteemide ehitamise tegevuskava, Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. Määrus nr 171 §3).

Puhkemajakeste tarbeks võib kasutada ka kogumiskaeve.

Detailplaanile on kantud väikepuhasti ja kanalisatsioonitrassi orienteeruvad asukohad ning vajalikud servituudid.

7. Elektrivarustus.

Elektrivarustus tagatakse liitumislepingute alusel kohaliku elektrivõrguga (Fortum Elekter AS).

Detailplaanile on kantud elektriliini võimalik asukoht ja vajalikud servituudid. Elektriliini rajatakse juurdepääsutee serva. Madalpinge õhuliinidele on vajalikud 2+2 m ja kaabelliinidele 1+1 m kaitsekoridorid. 10 kV õhuliini kaitsekoridor on 10+10 m.

8. Tuleohutuse abinõud.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

Hoonete kasutusviis Nurga krundil on I – eluhoone. Tiidu krundil II – majutushooned.

Tule levik ühelt ehitist 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 (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega ja tagatud juurdepääs ehitisi teenindavale tuletõrje veevõtukohtale. Tulekustutusvee saamiseks on Tiidu krundile planeeritud rajada tiik, mille põhjakaldale rajatakse nõuetekohane veevõtukoht.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Maa-ala puhastatakse võsast. Rajatakse pinnasekattega juurdepääsuteed hooneteni. Säilitatakse võimalikult palju kõrghaljastust. Eesmärgiks on säilitada võimalikult looduslähedane keskkond. Rajatakse lõkkeplats ja laste mänguväljak ning paigaldatakse vajalikud väikevormid: kiiged, turnimispuud, liivakast, istepingid jne. Materjalidena kasutatakse puitu looduslikku kivi.

10. Keskkonnakaitse abinõud.

1) Nõva maastikukaitsealast.

Planeeritav ala piirneb Nõva maastikukaitseala Vananõmme sihtkaitsevööndiga.

Tegevused kaitsealal on reguleeritud Nõva maastikukaitseala kaitse-eeskirjaga (Vabariigi Valitsuse 17. juuni 1997.a. määrus nr. 120 ja 8. juuni 1999.a. määrus nr. 183).

Nõva maastikukaitseala põhieesmärgiks on Loode-Eesti omapäraste rannamaastike ja taimekoosluste kaitse.

Sihtkaitsevööndi metsa kaitse eesmärgid Vananõmme sihtkaitsevööndis on bioloogilise mitmekesisuse ja maastikuilme säilitamine.

Sihtkaitsevööndis on keelatud majandustegevus ja loodusvarade kasutamine. Inimestel on lubatud viibida, korjata marju ja seeni ning püüda kala kogu kaitsealal. Liikumine eramaal toimub vastavalt asjaõigusseadusele ja kaitstavate loodusobjektide seadusele. Telkimine ja lõkke tegemine on lubatud ainult kaitseala valitseja poolt selleks ettenähtud ja tähistatud paikades. Jalgratastega sõitmine väljaspool selleks ettenähtud teid ja radu ning mootorsõidukitega sõitmine ja nende parkimine väljaspool selleks ettenähtud teid on kaitsealal keelatud, välja arvatud teaduslikel välitöödel, järelvalve- ja päästetöödel ning käesoleva kaitse-eeskirjaga lubatud metsatöödel. Samuti on lubatud kaitseala valitseja igakordsel nõusolekul: 1) ehitiste, teede, õhuliinide ja muude kommunikatsioonide rajamine kaitsealal paikneva kinnistu või kaitseala tarbeks. 2) puu- ja põõsariinde harvendamine. Kaitsealal on lubatud alla 20 osalejaga rahvaürituse korradamine selleks ettevalmistamata kohtades. Üle 20 osalejaga rahvaürituste korradamine selleks ettevalmistamata kohtades on lubatud üksnes kaitseala valitseja nõusolekul.

2) Planeeritava tegevuse mõjud keskkonnale.

Ehitiste rajamisega kaasneb krundi puhastamine võsast. Samuti tuleb maha võtta ehituste alla jäävad puud. Maa-ala korrastamisel tuleb suhtuda mõistlikult suurte puude mahavõtmisesse. Kujundada võimalikult looduslähedane puhkekeskkond. Kasutatava maa-ala selgemaks piiritlemiseks on soovitatav rajada krundile piire.

Teed rajatakse pinnasekattega. Sõiduteedeks kasutatakse olemasolevaid teekohti väljaspool maastikukaitseala (foto nr. 2 ja foto kaanel). Kiviteelt Tiidu kinnistuni ei ole vaja läbida maastikukaitseala. Sõidukite juhusliku kaitseala piiri ületamise vältimiseks on ettepanek rajada piire krundi loodepiirist (maastikukaitseala piirist foto nr. 4) ca 0,5 m sissepoole, s.t. keset sihti. Sõidutee nihutamine krundi loodepiiril krundi piiri sisse toob paratamatult kaasa puude mahavõtmist. Jalgteed rajatakse loogelised, arvestades looduslikke olusid. Mõju peaks olema positiivne. Parandatud saavad praegu peaaegu läbimatud teelõigud Pikane teel väljaspool kaitseala. Kaitsealal olevaid teid ei kasutata.

Nurga kinnistu lõunaosa läbiv kraav on ca 70 cm sügavune laugjate servadega. 1. okt. oli veenire laius kraavis alla 0,5 m (foto nr. 1). Kraav saab alguse ca 100 m ida pool asuvast põhja-lõuna suunalisest soonikust Pähklipure kinnistu lääneosas. Nurga ja Tiidu kinnistute vahelisest piirist alates on looduses madalaimaks kohaks Pikane tee sügavad rööpad ja vesi valgubki teele (foto detailplaneeringu kaanel ja foto nr. 2). Vt. Lisaks p. 3 Olemasolev olukord.

Tiigi rajamine krundi põhjaossa toob kaasa võimaluse juhtida liigveed metsa alt ja Pikane teelt tiiki. Mõju peaks olema positiivne: saaks lahti liigveest ja tekitaks tuletõrje veevõtukoha, mida saab kasutada ka naaberkruntide tarbeks.

Tiidu kinnistu lõunapiiril asuvat kraavi (foto nr. 3) võib lugeda maaparandussüsteemi eesvooluks valgala ca 0,15 km², ehituskeeluvööndiga 25 m ja veekaitsevööndiga 1 m.

Majutusasutuse rajamine toob kaasa külastajad, tökohad, suureneb liiklus. Vähenema peaks reguleerimatu turism Nõva maastikukaitsealal.

Motelli külastajate liikumise suunamiseks paigaldatakse vastavad viidad. Suunad küla poole, randa jne. Liikumine maastikukaitsealal toimub vastavalt kaitse-eeskirjadele.

3) Jäätmed.

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse prügikonteineritesse. Iga majutushoone juurde paigaldatakse prügimaja. Haldaja poolt tagatakse korrastatud prügimajandus ja territooriumi regulaarne hooldus. Taaskasutatavad jäätmed kogutakse eraldi konteineritesse (näit. eraldi paber- ja papp-, klaas-, plastik-, plekkaara). Taaskasutatavaid jäätmeid ei kasutata ise.

11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Hoonetesse paigaldatakse valvesignalisatsioon. Motelli territooriumil organiseeritakse ööpäevaringne valve kohapeal. Vajalik on õuevalgustus.

12. Kokkuvõtteks.

1) Nõva valla arengukavast.

Nõva valla olukorda on hinnatud SWOT-analüüsi abil, mille põhjal tuuakse välja omavalitsuse tugevad ja nõrgad küljed, arenguvõimalused ning ohud. Arendustegevuse käigus kasutatakse ära valla tugevused ning võimalused, vähendatakse nõrkuste mõju ning püütakse vältida ohte.

Arengueelduste koondhinnangus on tugevustena mainitud: puutumatut loodust, mis võimaldab arendada turismiteenust, RMK puhkerajatisi, loodusressursse (puidu-, seene-, kala-, marjavarud) jne.

Nõrkustena on välja toodud: vähearenenud ettevõtlus, tööpuudus ja madalad töötasud, noorte lahkumine vallast, ettevõtlike inimeste vähesus jne.

Võimalustest pakutakse välja: ökoturismi ja maastiku kasutamise arendamist (loodusmatkad, jahisadam, majutus-, toitlustusteenus, orienteerumisüritused ja -võistlused);

Ohtudena nähakse: tööelise elanikkonna väljarännet, infrastruktuuri seisukorra halvenemist, pessimismi (lootusetuse) suurenemist elanikkonna seas, turismi reguleerimatusel tulenevalt turistide arvu suurenemist üle looduse taluvuspiiride jne.

Prioriteetsed tegevusvaldkonnad on töövõimaluste mitmekesistamine ning turismi- ja puhkemajanduse arendamine. Selleks teha koostööd turismitaludega, arendada majutus-, toitlustus- ja giiditeenust.

Lähtudes arengueelduste koondhinnangust ja arengustrateegiast Nõva valla arengukavas 2004-2006 peaks motelli rajamine Tiidu kinnistule olema igati soositud tegevus.

2) Detailplaneerimisest.

Detailplaneering on oma olemuselt erinevate isikute, kohaliku omavalitsuse ja riigi huvide vaheline avalik kokkulepe, mis fikseeritakse kehtestamise otsusega. Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla või linna territooriumi osa kohta.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevite ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletataval kompaktsel asustusega territooriumi osadel: 1) uute hoonete, ... jne, ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks; 2) olemasolevate hoonete, ... jne, laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks; 3) maa-ala kruntideks jaotamise korral. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib põhjendatud vajaduse korral alata detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele üldreeglina ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust. Sisuliselt on detailplaneering vajalik kui soovitakse rajada näiteks kämpingut, motelli, puhkeküla või puhkebaasi jne.

Riigi, kohalike omavalitsuste ja teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel reguleerib planeerimisseadus. Detailplaneering koostatakse vastavalt PS §9. Planeering esitatakse sellises vormis ja mahus, mis võimaldab detailplaneeringut menetleda ning aru saada olemasolevast olukorrast ja detailplaneeringu lahendusest. Teksti ja jooniste maht peaks olema minimaalne kehtestamiseks vajalik materjal (Soovitused detailplaneeringu koostamiseks – Keskkonnaministeerium 2003). Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse osas soovitatakse anda vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid (Soovitused... 3.5.2. p.12).

Koostas: arh. Reet Aedviir