

# Seletuskiri

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Nõva Vallavolikogu otsus 16. aprill 2010 nr 8 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos asendiplaaniga.
- 3) Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt 2010.a aprillis koostatud maa-ala topograafiline plaan M 1:500.
- 4) Nõva valla üldplaneering.

## 2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeringu objektiks on Läänemaal Nõva vallas Rannaküla külas asuv Toomanina kinnistu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maale hoonestusõiguse ja ehitustingimuste seadmine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, maa sihtotstarbe muutmine ja servituutide vajaduse määramine.

## 3. Olemasolev olukord.

### 3.1 Olukord Toomanina objektil.

Planeeritava 1519 m<sup>2</sup> suuruse Toomanina objekti kinnistu nr 2591332, katastritunnus 53101:001:0303, sihtotstarve on riigikaitsemaa. Kõlvikuline koosseis on 100% õuemaa.

Planeeritav kinnistu asub mere ääres, Nõva sadama territooriumil. Maaüksusel on 4 lagunevat endise NSVL piirivalvehoonet (fotod 2-7): kütusehoidla, vahtkonnamaja, prožektorihooone ja diislihoone. Hooned on krohvimata silikaattellisseintega (puhasvuuk). Vahtkonnamajal (foto 6) on lamekatus, vee ühepoolse äravooluga lääne poole. Hoones on säilinud ruumide vaheseinad, aknad ja ukseid puuduvad. Diislihoonel (foto 3) on säilinud ühepoolse kaldega r/b paneelidest katus, kütusehoidla (foto 4) on osaliselt ilma katusega. Prožektorihooone puitsarikatel viilkatus on lagunenu (foto 3, 7).

Kinnistu piirneb põhjast merega, idast lõunast ja läänest Torni katastriüksusega nr. 53101:001:0070. Riigimaanteelt nr. 16129 Nõva-Rannaküla teelt pääseb Toomanina objekti kinnistule üle naaberkinnistute (foto 1, 2).

Kinnistu jääb tervenisti ranna ehituskeeluvööndisse. Olemasolevate hoonete merepoolsed osad (foto 5) jäävad veekaitsevööndisse. Nõukogude-ajal on olnud sellel asukohal ka piirivalve vaatlustorn. Mererand on kõrge kaldaga. Rand on vahelduvalt liivane-kivine (foto 8). On ka suuri kive. Rannal on näha kunagise kaldakindlustuse ja torni aluse jäänuseid (foto 5, 9).

Hoonete ümbruses on maapinna kõrgusmärk ca +2,5 m.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2010. a. augusti seisuga.

### 3.2 Olukord naaberkinnistutel (kontaktvööndi analüüs).

Torni 1,83 ha suurune katastriüksus nr 53101:001:0070 on sihtotstarbalt 100% ärimaa. Krundil on kütusehoidla väike ühekorruseline silikaatkivist kuur (foto 1). Territoorium on hooldamata rohumaa, mis hakkab tasa-pisi võsastuma.

Samuna 0,56 ha suurune katastriüksus nr. 53101:001:1080 on sihtotstarbalt 100% tootmismaa. Krundil asuvad endised sadama tootmishooned. Silikaatkivist laohooned, katlamaja, puidust kuurid (foto 10). Lamekatused ja eterniitkattega ühepoolse kaldega katused. Krundi idanurgas asub mittetöötav biopuhasti.

Samuna ja Nõva-Rannaküla mnt. vahele jääb 0,43 ha suurune Kõpu elamukrunt (kü nr. 53101:001:1141), millel on väike viilkatusega pereelamu ja abihooone.

Samunast ida pool, Nõva-Rannaküla maantee lõpus on 6869 m<sup>2</sup> suurune Merimetsa kinnistu (kü nr. 53101:001:0069), mille sihtotstarve on 100% tootmismaa. Suurem osa krundist on õuemaa. Kinnistul on lamekatuse ja värvitud metallkattega tootmishoone (foto 12). Krundi edelaosas on püstise laudvoodriga viilkatusega (40-45°) biopuhastusjaama hoone ja ühepoolse kaldkatusega kuur (ca 15°). Katuste katteks on eterniit (foto 10).

Sadama 1,6 ha suurune katastriüksus nr. 53101:001:1910 on sihtotstarbelt 90% tootmismaa ja 10% maatulundusmaa. Kinnistu kirdeosas on sadamakai ja sadamahooned. Silikaattelistest hoonetel on eterniitkattega erineva kaldega viilkatused. Krundi loodepoolses osas on silikaattelistest seinte, suurte aknaavadega lamekatusega garaaž-töökoda (foto 11) ja pooles osas eterniitseintega ladu. Sellele krundile jääb ka alajaam.

Ümbruskonna üldmulje on: hulk kasutusest lagunevaid nõukogudeaegseid tootmishooneid, osa nendest praegu müügis. Välisviimistluses domineerib krohvimata silikaattellis ja väikese ühepoolse kaldega katus või lamekatatus. Puithooned on värvimata püstlaudisega (nn. rootsi laudis), ca 15° ühepoolse kaldega katused või siis 40-45° kaldega viilkatused.

#### **4. Detailplaan.**

##### **4.1. Üldplaneeringust.**

Nõva valla üldplaneering oli detailplaneeringu algatamise ajal veel kehtestamata. Üldplaneering kehtestati Nõva Vallavolikogu otsusega 25.03.2011 nr 5. Üldplaneeringu järgi jääb Toomanina krunt Nõva sadama ümbrusesse planeeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maale. Juurdepääs kuni Torni krundini on planeeritud avaliku kasutusega teeks ja edasi avalikuks juurdepääsuks mereni.

Nõva sadama ümbruse kasutamise, arendamise ehitamise tingimusteks on: teeninduse ja müügiga seotud tegevused, parkimise korraldamine, ühinemine rajatava ühiskommunikatsioonidega. Rannaküla pumbajaam ja puhastusseade kaasajastatakse.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, kus hoonete lubatud kõrguseks on 9 m. Hooned ja rajatised peavad arhitektuurselt sobima ümbritseva keskkonnaga. Lagunenud hooned tuleb likvideerida.

##### **4.2. Planeeringulahendus.**

Toomanina objekti katastriüksuse nr. 53101:001:0303 sihtotstarve muudetakse: 60% ärimaa, 40% elamumaa. Krundi nimeks planeeritakse Toomanina.

Olemasolevad hooned planeeritakse kas rekonstrueerida või asendada uutega. Hoonetele planeeritakse mitmesugust kasutust: eluruumid, abiruumid, majutusruumid toitlustamise võimalusega, näiteks väike kohvituba või hooajaline välikohvik.

Hooned asuvad ehituskeeluvööndis, merepoolsed hooned osaliselt veekaitsevööndis. Olemasoleva hoone rekonstrueerimisel on lubatav juurdeehituse maht 1/3 olemasoleva hoone mahust. Hooneid, mida ei ole võimalik rekonstrueerida võib lammutada ja asendada uutega. Uued hooned peavad paiknema väljaspool veekaitsevööndit.

Hoonete kaitsmiseks rajatakse mere poole maakivist kaldakindlustus. Naaberkrunte läbivale juurdepääsuteele ja tehnovõrkudele seatakse servituudid.

##### **4.3. Ehitusõigus.**

Toomanina krundi ehitusõigus:

Krundi suurus – 1519 m<sup>2</sup>.

Krundi kasutamise sihtotstarve – 60%Ä (BM,BT) ja 40%E (EP).

Ä - ärimaa, E - elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 23.10.2008 nr 155 - Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord).

BT - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, BM - majutushoone maa, EP - pereelamumaa (krundi täpsustatud kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele).

Hoonete lubatud arv krundil - 4 tk.

Hoonete lubatud kõrgus – 9,0 m (torn 12 m).

Lubatud suurim hoonetealune pind - 350 m<sup>2</sup>.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass - TP3.

Planeeritud hoonestusala ja ehitusõiguse näitajad on kantud põhijoonisele.

#### 4.4. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Vastavalt valla üldplaneeringule peavad hooned ja rajatised sobima oma arhitektuurilt ja mahult ümbruskonnaga. Majade värvitoonid peavad haakuma lähiümbruse kontekstiga. Hoonete rekonstrueerimisel eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit, klaas. Keelatud on kasutada seinte materjalidena plekki ja plastmaterjale ning eredaid ja neoontoone. Abihoonete välisviimistlus peab harmoneeruma põhihoonega.

Hoonete lubatud korruselisus: 2 (1+katusekorrus). Katusekalle vahemikus 20° - 45°. Soovitavalt kaldkatusega hooned. Ühele hoonele on lubatud ehitada vaatetorn, mille kõrgus on kuni 12,0 m maapinnast.

Kuna asukoht on atraktiivne, nähtav nii merelt kui maalt, siis peaks krundi hoonetekompleks moodustama arhitektuurse maamärgi, mis iseloomustaks Nõva sadamat.

Arvestada tuleb võimaliku üleujutusega. Hoonete I korrusele mitte planeerida vettkartvaid materjale. Elu- ja majutusruumide puhta põrandapinna kõrgus soovitatavalt rohkem kui +2,5 m.

#### 5. Liikluskorraldus.

Nõva-Rannaküla riigimaanteelt nr 16129 Toomanina krundile pääsemiseks rajatakse üle Merimetsa ja Torni kruntide uus juurdepääsutee. Nõva valla üldplaneeringusse on ligikaudu sellele asukohale märgitud avaliku kasutusega tee ja pääs randa (kallasrajale).

Pääsuks Toomanina krundile seatakse juurdepääsuteele servituudid. Tee-ehitusele ettejääv kuur kas lammutatakse või teiseldatakse. Juurdepääsutee on kas pinnase- või kruusakattega. Juurdepääsud peavad olema 3,5 m laiused ja umbtee puhul peab tee lõpus olema autode ümberpööramise võimalus.

Juurdepääsutee rajamisel tuleb tagada geodeetilise kindelpunkti Toomanina 00 säilimine. Tööd kindelpunkti 3m kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maa-ametiga.

Parkimine lahendatakse oma krundil, ca 5 parkimiskohta sõiduautodele.

Kallasrajale pääseb hoonete juurest trepi kaudu. Avalik pääs kallasrajale vastavalt üldplaneeringule Torni krundi kaudu.

#### 6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vastavalt valla üldplaneeringule on Nõva sadama ümbruses nõutav ühinemine rajatava ühiskommunikatsiooni võrguga. Veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemide rajamisel lähtutakse seadustest ja Nõva ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavast. Valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2007 - 2018 ei näe ette trasside ehitamist ja rekonstrueerimist käesoleva planeeringuga hõlmatava alani.

Vajaliku olme- ja joogivee saamiseks on mitu võimalust. Esiteks Rannaküla ühisveevõrgust. Teiseks võimaluseks on kokku leppida esialgu vee saamise võimalus mõne naaberkinnistu kaevust ja hiljem teha ühendus valmishitatud Rannaküla ühisveevärgi torustikuga. Kolmandaks võimaluseks on rajada Toomanina krundile kaev. Prognoositav max veevajadus ei ületa 5 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Juhul, kui põhjavett võetakse rohkem kui 5 m<sup>3</sup> ööpäevas, peab olema vee erikasutisluba. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui kasutatav põhjavesi ei sobi omadustelt olmeveeks või kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup>/d ühe kinnisasja vajadusteks (Veeseaduse §28 lg3). Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad 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 punkt 4.1).

Hoonete reoveed kogutakse esialgu krundile paigaldatavatesse kogumismahutitesse. Vajalik on mahutite regulaarne tühjendamine ja reovee äravedu purgimissõlme. Rannaküla kanalisatsioonivõrgu väljaehitamise järgselt on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga.

Tulekustutusvesi saadakse Rannaküla tuletõrje-veehoidlast, lisaks jäävabal ajal merest sadama territooriumil.

## **7. Elektrivarustus.**

Hoonete elektrivarustus tagatakse liitumislepingu alusel kohaliku elektrivõrguga (Imatra Elekter AS) ühendusega Ranna alajaamast.

Elektriliinide kaitsetsoonid: maakaablil 1+1m, madalpinge õhuliinil 2+2 m. Naaberkrunte läbivale liinile on vajalik seada servituut.

Põhijoonisele on kantud liini võimalik asukoht ja servituudid.

## **8. Tuleohutuse abinõud.**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315.

Rajatavate hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on arvestatud TP3.

Ehitiste planeeritavateks kasutusviisideks on I - elamu, II - majutushoone ja IV - kohvik.

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 (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuna olemasolevad hooned asuvad kinnistu piirile lähemal, siis ulatub kuja naaberkinnistule. Väljaspoole krunti ulatuva kujale seatakse servituut.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs (mitte vähem kui 3,5 m) tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2012.

Tuletõrjevesi saadakse Rannaküla tuletõrje-veehoidlast mis asub Toomanina krundist ca 300 m kaugusel lõuna pool. Lisaks saab tulekustutusvett võtta jäävabal ajal otse merest sadama territooriumil. Veevõtukohani peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdepääs, möödasõidukoht või vähemalt 12x12 m suurune manööverdusplats.

## **9. Haljastus ja heakorrastus.**

Pärast hoonete rekonstrueerimistööd rajatakse krundile käiguteed, parkimisplats ja haljastus. Võsa likvideeritakse. Mõnesse sobivasse kohta kasvama hakanud pihlaka või kadaka saab võib-olla ka säilitada. Krundil asuvate teede ja platside katteks sobib kas kivisillutis või murukivi.

Turvalisuse tagamiseks rajatakse krundi piiridele keskkonda sobivad piirdeaiad. Merepoolseks piirdeks rajatakse kaldakindlustus.

Kohustuslik on liitumine korraldatud jäätmeveoga vastavalt korraldatud jäätmeveo tingimustele ja korrale Nõva vallas.

## **10. Keskkonnakaitse abinõud.**

Toomanina objekti kinnistu, katastritunnusega 53101:001:0303 piirneb põhja poolt Nõva-Osmussaare hoiualaga ning ei asu kaitstaval alal.

Ranna piiranguvöönd on 200 m (looduskaitseaduse §37 lg1 p1).

Ehituskeeluvöönd on 100 m (looduskaitseaduse §38 lg1 p2). Ehituskeeld ei laiene olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonetele, mis ei jää veekaitsevööndisse (§38 lg4 p1) ja olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitusele juhul, kui juurdeehituse maht on väiksem kui 1/3 olemasoleva ehitise kubatuurist (§38 lg4 p5). Samuti ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kaldakindlustusrajatisele (§38 lg5 p3), tehnovõrgule ja -rajatisele (§38 lg5 p8) ning avalikult kasutatavale teele ja tänavale (§38 lg5 p10). Planeeritav kinnistu asub tervenisti ehituskeeluvööndis. Tegemist on varem hoonestatud alaga Nõva sadama vahetus läheduses. Krundil on 4 lagunevat endise NSVL piirivalvehoonet: kütusehoidla, vahtkonnamaja, prožektorihooned ja diislihoone. Olemasolevad hooned planeeritakse kas rekonstrueerida või asendada uutega. Hooned on plaanis võtta kasutusele isiklikuks otstarbeks ning majutusteenuse pakkumiseks.

Veekaitsevöönd 20 m (veeseaduse §29 lg2 p1). Veekaitsevööndis on keelatud majandustegevus (§29 lg4 p3).

Korduvalt üleujutatud ala puudub, kuna rand on suhteliselt kõrge kaldaga (veekaitsevööndi piiril on maapinna kõrgus üle +2,5 m).

Järsu kalda murenemise ja hoonete edasise lagunemise vältimiseks rajatakse soovitatavalt maakivist kaldakindlustus ja pääs krundilt randa. Vana kaldakindlustuse betoonjäänuseid saab kasutada uue rajamisel aluskihtides. Kasutada ei tohi rannal looduslikult asetsevad kive.

Kaldakindlustuse ja veepiiri vahele jääb üle 10 m laiune liivane-kivine rand kallasrajaga. Kuna Toomanina krunt on väga väike ja hooned asuvad krundi piirile väga lähedal ning läbi õue ei ole otstarbekas rajada avalikku pääsu kallasrajale, siis on avalik pääs kallasrajale planeeritud üldplaneeringu projekti järgi Torni krundilt. Kinnistu piirile rajatakse keskkonda hästi sobituv ja maitsekas piirdeaed.

Detailplaneeringuala asub Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi Lepajõe-Nõva-Peraküla-Dirhami väärtuslikul maastikul ja roheline võrgustiku alal. Rannaküla sadama ümbruskonna väärtusteks on kaunid liivarannad, lited, kivitüved ja üksikud suuremad rändrahnud.

Planeerimisel jälgitud väärtuslike maastike alade ehitus- ja kasutustingimusi. Lagunevate hoonete rekonstrueerimine ja osade hoonete asendamine uutega jälgides kohalikke ehitustraditsioone võimaldab luua korrastatud nurgakese praegu veel üsnagi räämas ümbruses.

## **11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.**

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Turvalisuse huvides tuleks hoonetesse paigaldada valvesignalisatsioon ja liikumisanduriga õuevalgustus.

## **12. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.**

1. Kehtestatud detailplaneering on aluseks katastriüksuse sihtotstarbe muutmisel ning kitsenduslepingute sõlmimisel.

2. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse hooned, kaldakindlustus ja tehnovõrgud.

3. Teostatakse vajalikud ehitustööd.

4. Rajatakse teekatted ja haljastus.

## **13. Kooskõlastamisest.**

1. Algse, 2011 aastal koostatud detailplaneeringu kooskõlastamisel algse juurdepääsutee lahendusega õnnestus naaberkinnistute omanikelt saada ainult AS Merimetsa kinnistuomaniku kooskõlastus. Juurdepääsutee probleemi lahendamiseks korraldas Nõva vallavalitsus 08.05.2012 koosoleku ja 01.06.2012 täiendava arutelu. Arutelul jõudsid kinnistuomanikud ja Vallavalitsus kokkuleppele planeerida juurdepääsutee Merimetsa krundi lääneserva, säilitades geodeetilise kindelpunkti olemasoleval asukohal. Merimetsa ja Torni krundi omanikud on nimetatud lahendusele andnud kirjaliku kooskõlastuse.

2. Kuna olemasolevad lagunened hooned on oma mahult väga väikesed, siis ei võimalda igale hoonele 1/3 mahu lisamine arendada krundil normaalset äri- ja elutegevust. Detailplaneeringusse on sisse viidud võimalus asendada mõni vana hoone uuega järgides sealjuures looduskaitseaduse nõudeid ja mitte ületades ehitusõigusega lubatud ehitusalust pinda krundil kokku 350 m<sup>2</sup>.

3. Valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2007 - 2018 ei näe ette trasside ehitamist ja rekonstrueerimist käesoleva planeeringuga hõlmatava alani. Seetõttu on planeeringusse lisatud võimalus rajada vajadusel Toomanina krundile kaev.

4. Juhindudes Keskonnameti kirjast 19.12.2012 nr HLS 6-5/12/29871-2 on detailplaneeringu jooniseid nr 5 ja 6 korrigeeritud nii, et parkimisala ei jääks puurkaevu hooldusalasse.

Koostas: arh. Reet Aedviir