

Argepo OÜ

Välja talu, Haeska küla,
Ridala vald, Läänemaa 90407
Tel. 5054782, reetaedviir@gmail.com

Reg. nr. 12006522
EEP002010

Karlssoni kinnistu DETAILPLANEERING Spithami külas / Spithamnis Lääne-Nigula vallas Läänemaal



Tellija: **Karlssons Mark OÜ**

Töö nr. **A-12-17**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2017

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Lääne-Nigula Vallavalitsuse korraldus 21.11.2017 nr 23 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteseisukohad koos detailplaneeringu ala skeemidega M 1:2000.
- 3) Geo-Laser OÜ poolt 2011.a. koostatud topograafiline plaan tehnoorkudega M 1:1000.
- 4) Noarootsi valla üldplaneering.
- 5) Noarootsi valla elamualade teemaplaneering.
- 6) Planeerimisseadus.
- 7) Ehitusseadustik.
- 8) Jäätmeseadus.
- 9) Katastriüksuse 52001:001:2992 detailplaneering (kehtestatud 18.06.2012).
- 10) Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

2. Planeeringu eesmärk.

Planeeringu eesmärgiks on määrata krundi kasutusotstarbeks sideehitise maa (100% ärimaa), krundile sideehitise hooldejaama ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, planeerida kommunikatsioonilahendused, määrata servituutide vajadus ja keskkonnatingimused.

3. Olemasolev olukord.

Detailplaneering hõlmab Läänemaal Lääne-Nigula vallas Spithami külas / Spithamnis asuvat Karlssoni maaüksust (katastritunnus 52001:001:1087) suurusega 2198 m², kinnistu registriosa nr. 2839832, maa sihtotstarve on 100% elamumaa (E). Maaüksuse kõlvikuline jaotus on looduslik rohuma, hooned krundil puuduvad.

Kinnistu piirneb põhjast Sanda maaüksusega (katastritunnus 52001:001:1561) (M) ja Flinta maaüksusega (katastritunnus 52001:001:3430) (M), idast Marks maaüksusega (katastritunnus 52001:001:0169) ja edelast Spithami teega nr 5200001 (katastritunnus 52001:001:1088), mis on valla tee. Vallatee kaitsevöönd on 20 m sõiduraja servast.

Karlssoni maaüksusel kehtib 18.06.2012 kehtestatud detailplaneering. Kehtiv detailplaneering näeb ette vallateelt mahasõidu ja elektriliitumispunkti asukohad, samuti puurkaevu rajamise maaüksusele.

Lähim nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht asub ca 40 m kaugusel Suur-Martonsi veehoidla maaüksusel (katastritunnus 52001:001:0963).

Looduskaitsekitseid katastriüksusel puuduvad. Planeeringuala asub Noarootsi valla üldplaneeringuga määratud perspektiivses elamuehituspiirkonnas ja detailplaneeringu kohustusega alal.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2017. a septembri seisuga.

4. Detailplaani.

4.1 Üldosa.

Karlssoni kinnistu asub Noarootsi valla üldplaneeringu järgi elamu reservmaal ja Noarootsi valla elamualade teemaplaneeringu järgi elamumaa sihtotstarbega maa elamuehituspiirkonnas detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Maaüksusel kehtib 18.06.2012 kehtestatud Katastriüksuse 52001:001:2992 detailplaneering. Kehtiv detailplaneering näeb ette vallateelt mahasõidu ja elektriliitumispunkti asukohad, samuti puurkaevu rajamise maaüksusele. Nendest lahendustest lähtutakse ka uue detailplaneeringu kommunikatsioonilahenduste planeerimisel.

Valla avalikud huvid on fikseeritud valla arengukavas ja see toetab lairibavõrgu väljaehitamist

Noarootsi eripiirkondades. Kuna üldjuhul paigaldatakse kaablid teeservadesse ja planeeritav ala asub kruusakattega Spithami tee (vallatee) ääres, siis sobib see maatükk sidekaablit teenindava hoone ehitamiseks.

Planeeritav tegevus ei ole vastuolus Noarootsi valla kehtiva üldplaneeringuga, sest piirkonna maakasutuse juhtsihtotstarbe (elamumaa) ulatuslikku muutmist ei planeerita. Üldplaneeringut täpsustava elamualade teemaplaneeringuga määratud Spithami elamuehituspiirkonnast (ala pindala ca 295 ha) moodustab detailplaneeringuga kavandatav ärimaa sihtotstarve koos juba varem ärimaa sihtotstarvet omavate katastriüksustega ainult 1,2 % (3,58 ha).

Krundil pindalaga kuni 0,3 ha võib rajada kuni 2 hoonet (põhihoone + 1 abihoone).

Täisehituse protsent maksimaalselt 10 % krundi pindalast.

Keelatud on ehitada krundipiirile lähemale kui 5 m.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal on kahe hoonegrupi (põhihoone + kõrvalhooned) vaheline minimaalne kaugus 25 m.

4.2 Planeeringulahendus.

Planeeringulahendus tugineb kehtivale detailplaneeringule. Täpsustatud on Valla tee kaitsevööndi ulatust ja sellest tulenevalt ka varemplaneeritud hoonestusala.

Kehtuva detailplaneeringu asukohtadele on planeeritud mahasõit valla teelt, puurkaevu asukoht, veetrassi ja elektrikaabli asukohad.

4.3 Kruvimine.

Krundi suurus on 2198 m², krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% ärimaa (002;Ä) sideehitiste maa.

4.4 Ehitusõigus.

Hoonete lubatud arv krundil – 2 tk (põhihoone ja abihoone).

Hoonete lubatud kõrgus – põhihoonel 7,0 m, abihoonel 5,0.

Lubatud hoonete alune pind – 150 m².

Hoonete lubatud minimaalne tuleohutusklass – TP3.

4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Hoonete maksimaalne korruselisus 1 korrus.

Katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 30-45°.

Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke naturaalseid materjale (puit, kivi, roog, metall) ja vältida erksate ja neonvärvitoonide kasutamist. Abihoone välisviimistlus peab harmoneeruma põhihoonega.

Kõikide hoonete arhitektuursed lahendused tuleb enne projekteerimist eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada Lääne-Nigula vallavalitsuse ehitusspetsialistiga.

Piirde tüübina ei ole lubatud plankaiad, soovituslikud on lattaiad (nii püstised, horisontaalsed kui ka kaldega) või hekid. Piirete tüübid kooskõlastada eelnevalt vallavalitsusega ja piirete kaugused teeservast vähemalt 2m.

5 Liikluskorraldus.

Juurdepääs on antud valla teelt nr 5200001 Spithami tee varemplaneeritud asukohal. Vallatee kaitsevöönd on 20 m sõiduraja servast.

Sõidukite parkimiskohad rajatakse oma krundile. Parkimine Spithami tee ääres on keelatud.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogi- ja tarbevee saamiseks rajatakse krundile puurkaev. Sanitaarkaitseala ei moodustata kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks (Veeseaduse §28 lg3). 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). Prognoositav veevajadus ei ületa 5 m³ ööpäevas.

Perspektiivis on võimalus ühineda ühisveevärgi tarvis koostatava veevõrguga. Joonisele on kantud varemplaneeritud veetrass.

Kruntide kanalisatsiooni lahenduseks on varem planeeritud kinnine kogumiskaev, millest veetakse olmereovesi lähimasse asuvasse purgimissõlme. Kuna tegemist on piirkonnaga, kus põhjavesi on keskmiselt kaitstud, siis on võimalik kasutada ka omapuhastit, juhtida reoveed läbi septiku ja immutatada pinnasesse oma krundil.

Omapuhasti rajamisel tuleb jälgida kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõudeid (Vabariigi Valitsuse määrus 16.05.2001 nr 171). Septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on 5 m. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus sõltub suublasts olevast pinnasest, maapinna langusest ning ei tohi olla väiksem kujast. Alla 5 % languse korral on kuja olenevalt pinnase omadustest 30-50 m.

7. Elektrivarustus.

Elektriühendus vastavalt liitumislepingule Imatra Elekter AS-iga.

Elektritoide on planeeritud Suur-Martonsi teel asuvast transiitkilbist maakaabliga.

Maakaablile on vajalik kaitsevöönd 1+1 m. Krunte läbivatele liinidele on vajalik seada servituut 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.

Rajatava hoone 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 (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

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

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6.

Lähim olemasolev tuletõrje-veevõtukoht 50 m³ asub ca 40 m kaugusel Suur-Martonsi veehoidla krundil.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Taastada ehitamise käigus rikutud haljastus. Lisahaljastus vastavalt krundi omaniku soovile.

Jäätmehooldus vastavalt Vormsi valla jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo rakendamise korrale.

10. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeerimisel ja keskkonnatingimuste määramisel on lähtutud Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ja Noarootsi valla üldplaneeringust. Planeeritav kinnistu asub Lepajõe – Nõva – Peraküla – Dirhami riikliku tähtsusega väärtuslikul maastikul ja roheline võrgustiku alal.

Rohelise võrgustiku alal on tähtis säästev ja looduse mitmekesisust arvestav looduslähedane majandamine. Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni.

Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub, sest planeeritav tegevus ei kuulu keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 loetletud tegevusvaldkondadesse.

11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Soovitav on elamu varustada tuletõrje-valvesignalisatsiooniga, paigaldada liikumisanduriga õuevalgustus.

12. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse hooned.
2. Rajatakse mahasõit valla teelt.
3. Sõlmitakse vajalikud liitumislepingud.
3. Rajatakse hooned ja tehnorajatised.
4. Taastatakse ehitamise käigus rikutud haljastus.

Koostas: arh. Reet Aedviir