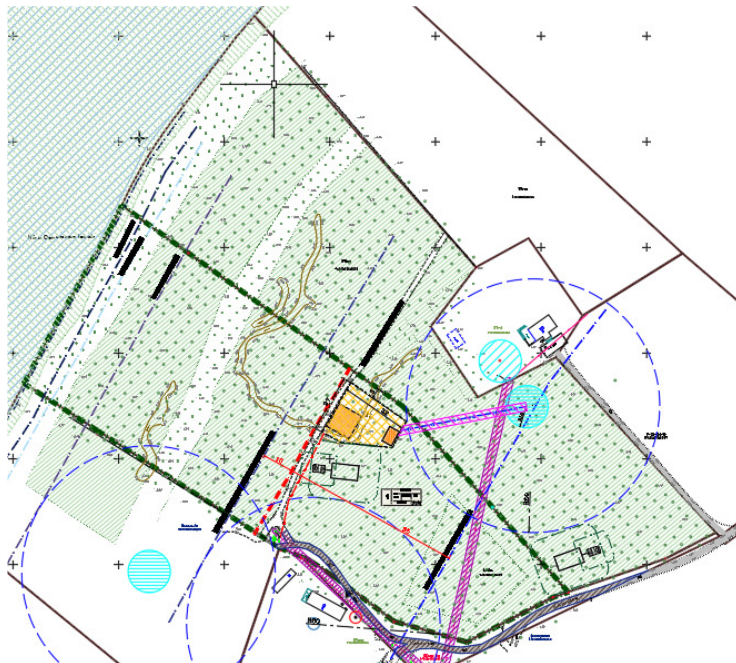


**Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Rannaküla  
LATIKA KINNISTU  
DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

Lääne-Nigula Vallavalitsus, registrikood 75038598  
Haapsalu mnt 6, Taebla alevik, Lääne-Nigula vald  
Lääne maakond, registrikood 75038589

HUVITATUD ISIK:

Triin Tammai

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515  
MTR reg. nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Pungar  
volitatud arhitekt, tase 7

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri  
tel +372 56 605 462  
[meelis@opt.ee](mailto:meelis@opt.ee)

## KÖITE KOOSSEIS:

### I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS .....	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID .....	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....	4
3.1. Planeeringu eesmärk .....	4
3.2. Planeeringuala lähiümbreuse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna-tingimuste analüüs .....	4
3.3. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek .....	5
3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus .....	6
4. VASTAVUS LÄÄNE-NIGULA VALLA VARASEMATELE ÜLDPLANEERIGUTELE .....	6
4.1. Vastavus Lääne-Nigula valla üldplaneeringule .....	6
4.2. Lääne Maakonnaplaneering 2030+ .....	7
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	7
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	7
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	7
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	7
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....	7
5.5. Olemasolev tehnovarustus .....	8
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	8
5.7. Kehtivad piirangud .....	8
6. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	8
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala .....	8
6.2. Krundi ehitusõigus .....	8
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....	9
6.3.1. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded .....	9
6.4. Avalik ruum .....	9
6.5. Piirded .....	9
6.6. Teed ja parkimiskorraldus .....	9
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	9
6.8. Tuleohutusnõuded .....	10
6.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	10
6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks .....	10
6.11. Servituutide seadmise vajadus .....	11
7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	11
7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	11
7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine .....	11
7.3. Elektrivarustus .....	12
7.4. Sidevarustus .....	12
7.5. Soojavarustus .....	12
7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad .....	12
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	12
8.1. Eessõna .....	12
8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avarii-olukordade esinemise võimalikkus .....	12
8.3. Müra ja vibratsioon .....	13
8.4. Põhjavee kaitse .....	13
8.5. Radooniriski vähendamise võimalused .....	13
8.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine .....	13

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....	13
---------------------------------------	----

## II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis; Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

## III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Imatra Elekter AS tehnilised tingimused 02.06.2023 nr TT-19209L.

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas AAMOS ATLAS OÜ, 29.06.2022, töö nr 167-G-22;
- Dendroloogiline hinnang Lääne-Nigula valla Räime ja Latika kinnistute kohta. Koostas OÜ Metsaruum, 2022 a;
- Lääne-Nigula vallas Latika kinnistule elamu arenduse detailplaneeringu kava (veekogu ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemise eelduse vajadusega) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. Koostas Osaühing Alkranel, 04.01.2023. a.

## IV KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

## V MENETLUSDOKUMENDID

## I SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Latika kinnistu hoonestusala ümberplaneerimine. Maakasutuse otstarvet ei muudeta vaid kavandatava tegevuse elluviimiseks tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndit. Planeeringuala suurus on 2,16 ha.

### 2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Lääne Maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 23.03.2018 a.
- Lääne-Nigula Vallavolikogu 18.08.2022 otsusega nr 133/22-36 kehtestatud Lääne-Nigula valla üldplaneering; ja Lääne-Nigula valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Lääne-Nigula valla arengukava 2022-2030;
- Ranna-Tooma IV detailplaneering, kehtestatud 21.10.2011 a.
- Latika katastriüksuse detailplaneeringu algatamine. Lääne-Nigula Vallavolikogu 20.04.2023 otsus nr 1-3/23-19
- Planeerimiseseadus;
- Ehitusseadustik;
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted.

### 3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

#### 3.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ühe katastriüksuse hoonestusala asukoha ümberplaneerimine, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Alale kehtib Ranna-Tooma IV detailplaneering (kehtestatud 21.10.2011. a). Planeeringu muudatus hõlmab kehtestatud planeeringu pos 2 osa ehk Latika maaüksust.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

#### 3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonningimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Lääne-Nigula vallas, Nõva osavallas, Rannaküla lääneosas.

Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeringualale tagatud 16129 Nõva-Rannaküla teelt, mille kaudu pääseb avalikule Kännu teele.

Nõva on oluline puhke- ja turismi piirkond. Kuid aastaringsete elanike arvu kasvu ei ole see siiani kaasa toonud. Piirkonna eeliseks on potentsiaal puhke- ja loodusturismi sihtkohana. Rannakülas, samuti Nõva külas ei ole viimastel aastatel toimunud aktiivset elamuehitust eramajade näol.

Planeeringuala piirneb elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, osavallavalitsus) asuvad Nõva külas, mis jääb planeeritavast alast ca 4 km kaugusele.

Nõval asub lasteaed ja 6-klassiline kool, raamatukogu, spordisaal, perearsti vastuvõtt. Lähim bussipeatus asub Rannaringi kinnistul ~ 600m kaugusel.

### 3.3. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

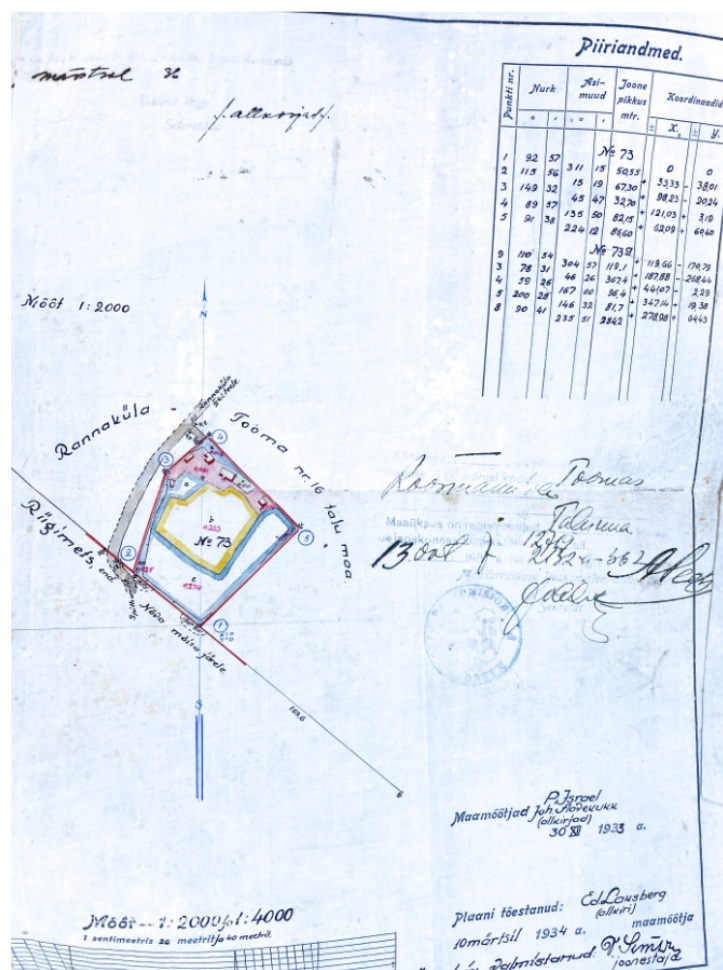
Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud valla üldplaneeringuga, mille kohaselt paikneb Latika kinnistu hajaasustuses maalise asustusega alal. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid.

Detailplaneeringu lahenduse ettepaneku alusel soovitakse vähendada kehtivat ranna piiranguvööndit ehk veekogu ehituskeeluvööndit metsamaal umbes 85 m võrra, võimaldamaks ehitada elamu kehtivas planeeringus kavandatud erinevasse asukohta ja säilitada haljastuslikult väärtuslikku (OÜ Metsaruum, 2022 hinnangul) metsaala.

Hoonestusala nihutamise eesmärgiks on säilitada kõrge väärtusklassiga kõrghaljastust. OÜ Metsaruum poolt koostatud haljastusliku hinnangu järgi jäävad eelneva lahenduse puhul hoonestusala alla pea kõik kinnistu kõrge väärtusklassiga puud. – II klassi 125 a vanused männid.

Hoonestusala asukoht on valitud ajaloolise Spithami-Rannaküla tee äärde. Sama tee ääres paiknevad ka põhjapoolsed olemasolevad küla majad, mis asuvad väljakujunenud ehitusjoonel. Antud koha valiku puhul ei ole vaja rajada uut sissesõiduteed ja seal ei kasva väärtuslikke kõrgekasvulisi puid.

Rannaküla lääneküljel jääb kõigi katastriüksuste, Ranna-Tooma, Pihlaka, Kibuvitsa, Nõmmeliiva, Mereranna, Rannaangerja, Pässi, Kännu, Õunapuu, hoonestus ranna piiranguvööndisse. Kõigi eelpool mainitud maaüksuste osas on vähendatud ranna piiranguvööndit ja hoonestus on toodud ajaloolise Spithami-Rannaküla tee äärde. Planeeringu realiseerimisel antud asukohas ja kavandatud mahus ei tekitata olulist negatiivset keskkonnamõju.



Väljavõte Eesti Rahvusrhiiv, 1934. a. Spithami-Rannaküla ajaloolise tee kulg.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut.



### 3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- piirkonna üldisest välisilmest lähtuvalt jätkates rannaküla struktuuri;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine, planeeringuga planeeritud elamumaa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

## 4. VASTAVUS LÄÄNE-NIGULA VALLA VARASEMATELE ÜLDPLANEERIGUTELE

### 4.1. Vastavus Lääne-Nigula valla üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Lääne-Nigula Vallavolikogu poolt 18.08.2022 otsusega nr 133/22-36 kehtestatud Lääne-Nigula valla üldplaneering ja Lääne-Nigula valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.

Üldplaneeringu kohaselt asub katastriüksus maalise-asustuse alal, hajaasustuses.

Alale on varem koostatud Ranna-Tooma IV kinnistu detailplaneering, kehtestatud 21.11.2011. a.

Katastriüksuste puhul tegemist loodusliku metsamaaga.

#### Valla üldplaneeringus määratud ehituspõhimõtted:

- maaüksuselt on tagatud juurdepääs avalikule teele;
- hooned ei või üldjuhul asuda lähemal kui 4 m katastriüksuse piirile;
- hajaasustuses ei tohi elukondlike hoonete suurim ehitisealune pind ületada 10% katastriüksuse pindalast;
- elamu kõrgus kuni 10,0 m ümbritsevast maapinnast;
- parkimine lahendada omal krundil.



Joonis 1. Väljavõte Lääne-Nigula valla üldplaneeringu kaardist

#### 4.2. Lääne Maakonnplaneering 2030+

Kogu planeeritav ala kuulub riikliku tähtsusega rohelise võrgustiku Nõva tugialale ja väärtusliku maastiku Lepajõe-Nõva-Peraküla-Dirhami I koosseisu.

Planeeritav ala jääb Nõva maastikukaitsealast välja. Osaliselt ulatub Latika katastriüksus Nõva-Osmussaare hoiualale.

Maakonnplaneering sätestab väärtuslike maastike kasutus- ja ehitustingimused ja rohelise võrgustiku säilimise ja kasutamise tingimused.

Väärtuslikule maastikule ei ehitata olulise ruumilise mõjuga objekte ega püstitata kõrgehitisi või rajatisi. Ehitamisel väärtuslikule alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada. Väärtuslikele maastikele jäävaid ajalooliselt väljakujunenud teetrasse tee renoveerimise käigus ei õgwendata.

Väärtusliku maastiku alal on oluline säilitada võimalikult palju traditsioonilist maastikupilti ja maastikuelemente. Rohelise võrgustiku tugialade terviklikkus säilitatakse.

Vastavalt neile tingimustele on alale planeeritud üksikelamu ja abihoone. Hoonestusala on nihutatud uuele asukohale et säilitada võimalikult palju vanu kõrgekasvulisi mände Kännu teeäärses osas.

Puid on lubatud likvideerida vaid hoonestuse alla jäävalt alalt.

### 5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Lääne-Nigula vallas, Nõva osavallas, Rannakülas. Planeeringuala suurus on 2,16 ha. Kinnistu asub Rannaküla lääne osas, eemal valla suurematest koondumispunktidest.

Nõva sadam paikneb küla põhjaosa, Nõva küla asub ca 4 km kaugusel.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

#### 5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Latika – (Maa-ameti andmetel 19.05.2023)

- katastriüksuse tunnus: 53101:001:0457;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 2,16 ha, millest
 

looduslik rohumaa	0,34 ha
metsamaa	1,56 ha
muu maa	0,26 ha

Planeeringuala on hoonestamata.

#### 5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb kahe elamumaa, transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
<b>Räime</b>	2,30ha	53101:001:0456	elamumaa 100%
<b>Kännu tee</b>	1641 m <sup>2</sup>	53101:001:0458	transpordimaa 100%
<b>Kännu</b>	6460 m <sup>2</sup>	53101:001:1561	elamumaa 100%
<b>Rannatalu</b>	12952 m <sup>2</sup>	53101:001:0380	maatulundusmaa 100%

Lääneküljel piirneb kinnistu Läänemerega.

#### 5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatava ja osaliselt eraomanduses oleva Kännu tee kaudu.

Kallasrajale on tagatud juurdepääs Kännu tee pikendusel paikneva teelõigu kaudu. Lähim avalik juurdepääs kallasrajale on Nõva metsakond 2 maa-alat ja Nõva sadamast.

### 5.5. Olemasolev tehovarustus

Kinnistut läbib kaks alla 1 kV õhuliini, kaitsevööndiga 4 m laiuselt.

### 5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala asub Lääne-Nigula valla üldplaneeringuga määratud väärtuslikul maastikul (Lepajõe-Nõva-Peraküla-Dirhami I) ja rohevõrgustiku tugialal.

Mere piiril asub Läänemeres paiknev Nõva-Osmussaare hoiuala. Eelnevalt nimetatud hoiuala on seotud Natura 2000 võrgustikku kuuluvate Nõva-Osmussaare linnuala ja Nõva-Osmussaare loodusalaga. Rannaalal asub III kategooria kaitsealuse linnuliigi pesitsuskoht.

Välja arvatud liivane rannariba ca 0,8 ha on kinnistu kõlvikute osas kaetud erinevasse puude väärtusklassi kuuluva metsaga, kus domineerivaks liigiks on mänd.

### 5.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- keskpinge liini kaitsevöönd, liini keskmest 2 meetrit mõlemale poole liini;
- korduva üleujutusega ala;
- kallasrada 10 m;
- ranna- või kalda ehituskeeluvöönd 100 m; *LKS §38 kohaselt on mererannal ehituskeelu vööndi ulatus 100 m, millele lisandub metsamaa erisus, kus ehituskeeluvöönd kehtib piiranguvööndi piirini ehk mererannal 200 m;*
- ranna-või kalda veekaitsevöönd 20 m;
- ranna- või kalda piiranguvöönd 200 m;
- avalik tee

Mere piiril asub Läänemeres paiknev Nõva-Osmussaare hoiuala. Eelnevalt nimetatud hoiuala on seotud Natura 2000 võrgustikku kuuluvate Nõva-Osmussaare linnuala ja Nõva-Osmussaare loodusalaga.

## 6. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Kinnistu piire ei muudeta.

Pos 1 on elamumaa sihtotstarbega. Üksikelamu elamumaa krundi suurus on 2,16 ha.

Planeeritav uus hoonestusala on nihutatud Rannakülas valdava ehitusjoonega samale ehitusjoonele. Hoonestusala asukoht on planeeritud Spithami ajaloolise tee äärde ja kaugus Kännu kinnistu piirist on 5m. Hoonestusala suurus on näidatud põhijoonisel AS-04.

### 6.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve / katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind Põhihoone ja abihoone kokku	Hoonete lubatud max kõrgus: põhihoone/abihoone
1	EP 100%/E 100%	2 (1 / 1)	300 m <sup>2</sup>	8,5 m / 5 m

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide hoonete suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta hooned.

Üksikelamu juurde võib rajada 1 abihoone.



### 6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: üksikelamul 0 – 35°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega  
 Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8,5 m/ abihoone 5 m  
 Maksimaalne korruselisus: 2  
 Välisviimistluse materjalid: kasutada peamise viimistlusmaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga  
 Katusematerjal: vaba, täpsustub ehitusprojektiga  
 Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Välisviimistluse osas on antud maksimaalselt valikuvariante. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

#### 6.3.1. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.  
 Tagada piisav insulatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.  
 Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

### 6.4. Avalik ruum

Avalik ruum hõlmab juurdepääsu Kännu teelt ja kallasrada rannas. Kallasrajale on tagatud juurdepääs Kännu teel pikendusel paikneva teelõigu kaudu. Lähim avalik juurdepääs kallasrajale on Nõva metsakond 2 maa-alat ja Nõva sadamast

### 6.5. Piirded

Lubatud hõre horisontaalne puitlatt- piire (karjatara motiiv).  
 Piirete maksimaalne kõrgus 1,2 m, soovitatavalt 1 m.  
 Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

### 6.6. Teed ja parkimiskorraldus

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.  
 Parkimine on lahendatud krundisisesele. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele.  
 Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav üksikelamu	1 × 2 = 2	2
<b>Planeeritaval maa-alal kokku</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### 6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal kasvab pea kogu ulatuses männi-kuusemets.  
 Planeeringualale on teostatud dendroloogiline hinnang OÜ Metsaruum poolt aastal 2022 ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang Osaühing Alkranel poolt aastal 2023 ning vastavalt sellele on planeeritav ehitusala ettepanek kõige mõistlikum, kuna asub vana tee ääres ning puuduks vajadus kommunikatsioonide ja kaevetööde jaoks täiendavalt puid langetada. Samuti on tegemist kinnistu haljastuslikult madalama väärtusega osaga.  
 Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Ehitusprojektiga anda hoonestusala osas täpne maha võetavate puude arv.  
 Tehnovõrkude osas kaaluda lahendusi, mida on võimalik teostada säilitades maksimaalselt kõrghaljastust.  
 Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

## 6.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Vastavalt siseministri 12.12.2022 määrusele nr 46 „Siseministri 18. veebruari 2021. aasta määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” muutmine“ võib veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel asuvad võrdsustatud hooned üksteisest kaugemal kui 40 meetrit või ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit.

Käesoleva lahendusega on planeeritud hoonestusala paigutatud selliselt et elamu hoonestusala asub Pässi, Kännu ja Räime ( kehtestatud Ranna-Tooma IV kinnistu detailplaneering ) kinnistul olemasolevatest ehitistest üle 40 meetri kaugusel. Joonisel AS-04 Põhijoonis on eraldi märgitud kaugused Pässi ja Räime kinnistute hoonestusaladest.

Lähim veevõtumahuti ( 20 m³) asub Rannakülas Rannakivi katastriüksusel ( 53101:001:0555 munitsipaalomand ), 1,5 km kaugusel planeeringualast. Hoone kustutamiseks vajalik vooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim hüdrant asub Nõva Külas, Kooli kinnistul 11230 Harju-Risti-Riguldi Võntküla tee ääres ~ 4,0 km kaugusel. Asukohad on märgitud joonisel AS-02, Kontaktvõõndi analüüs.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Juurdepääsutee kandevõime peab olema vähemalt 12 tonni. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Kännu teelt.

## 6.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Vastavalt Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

### Ehitusprojekti tuleb välja tuua:

- ehitusjäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
- pinnasetööde mahtude bilanss;
- selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad.

## 6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,

- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovib:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

#### 6.11. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Tabel 4. Servituutide seadmine.

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
Kruut pos nr 1	Imatra Elekter AS	Elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist
	Räime (53101:001:0456)	Veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi
Kännu kinnistu	Kännu tee (53101:001:0458)	Juurdepääsu tee servituut
Rannatalu kinnistu	Latika (53101:001:0457) Kännu tee (53101:001:0458)	Juurdepääsu tee servituut

## 7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude täpne lahendus antakse järgnevas projekteerimise etapis. Selle koostamisel arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Kavandatud on lokaalsed vee- ja kanalisatsiooni lahendused.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

### 7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Arvestada Lääne-Nigula valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020 – 2032.

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus on lahendatud lokaalsest puurkaevust ning reovesi käideldakse samuti lokaalselt, tuleb tagada põhjavee kaitse.

Veevarustus on kavandatud planeeritud puurkaevu baasil Räime kinnistul, millega tagatakse samuti ka Latika kinnistu veevarustus. Puurkaevu osas on määratud hooldusala ulatuses vastastikune veevõtuservituut. Kaevule on tagatud juurdepääsutee Räime kinnistult (täpne lahendus selgub ehitusprojekti staadiumis).

Planeeritava elamumaa krundi reoveekanalisatsiooniks rajatakse bioloogiline puhasti ja imbväljak.

Biopuhasti rajamisel jälgida asukoha valikul keskkonnaministri 31.07.2019 määrusest nr 31 „Kanaliseerimis- ja reovee ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus” tulenevaid nõudeid.

Reovee imbsüsteem peab olema puurkaevust 50 m kaugusel puurkaevu hooldusala piirist.

### 7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

### 7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS poolt väljastatud 02.06.2023. a tehnilistele tingimustele nr TT-19209L.

Kinnistul asuval elektrimastile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

#### Täiendav tingimus:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### 7.4. Sidevarustus

Latika kinnistu piirkonnas Telia siderajatised puuduvad ja puudub võimalus liituda kaasaegase Telia kaablivõrguga. Tellijal on võimalus interneti ja TV teenust tellida mobiilivõrgu baasil.

### 7.5. Soojavarustus

Käesolev planeering kütteliigi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea.

Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

### 7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	2,16 ha	
Kavandatud kruntide arv	1	
Krunditava ala maa bilanss		
elamumaa	2,16 ha	100%

## 8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 8.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Alale on koostatud keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindang (vt lisad) koostaja – Osaühing Alkranel, 04.01.2023. a.

Eelhindangu tulemusel on jõutud järeldusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse ja edasise arengusuuna kohta, ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa mõju ilmnenist kavandatavate tegevuste ellu viimisel ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik. Keskkonnaamet nõustub seisukohaga, et KSH algatamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel vajalik ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

### 8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;

- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

### 8.3. Mära ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse mära eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

### 8.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Püstitavate hoonete veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt, puurkaevu ja reovee imbväljaku baasil. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

### 8.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb keskmise või madala radoonisisaldusega pinnase võõndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 10 – 50 kBq/m<sup>3</sup> (Eesti pinnase radooniriski kaart).

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

### 8.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

## 9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Latika detailplaneeringu kehtestamisega muutub hetkel Latika katastriüksuse osas kehtiv Ranna-Tooma IV detailplaneeringu osaliselt kehtetuks. Planeering muutub kehtetuks käesoleva detailplaneeringuga määratud ala (Latika kinnistu) ulatuses.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

- Planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Lääne-Nigula Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ehitamiseks;

- uute planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- detailplaneeringuga ettenähtud hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse esitamine Lääne-Nigula Vallavalitsusele ja peale hoonete püstitamist kasutusloa väljastamine.