



PLANEERINGU KOOSTAJA:

OÜ NXXN REG.KOOD: 10687593

VASTUTAV SPETSIALIST:

ENN LAANSOO

VOLITATUD ARHITEKT TASE 7

TÖÖ No: 453NRKV

STAADIUM: DETAILI PLANEERING

PIIRI-MIKU KINNISTU DETAILPLANEERING

TELISE KÜLA / TÄLLNÄS, LÄÄNE-NIGULA VALD, LÄÄNEMAA

PIIRI KINNISTU (52001:004:1330) JA MIKU KINNISTU (52001:004:1340)



OMANIK/VALDAJA:

NOAROOTSI KINNISVARA OÜ

HUVITATUD ISIK / TELLIJ:

NOAROOTSI KINNISVARA OÜ

PROJEKTI KOOSTAJAD

PEAPROJEKTEERIJAJA:



OÜ NXXN REG. KOOD: 10687593

SAMBLAMÄE, RANNAKÜLA, NÕVA VALD, LÄÄNEMAA, 91104

MAJANDUSTEgevuse REGISTREERINGUD:

valdkond EHITUS:

Ehitusjuhtimine EEJ000113

Ehitusprojektide ekspertiiside tegemine EPE000031

Projekteerimine EEP000137

TEGEVUSLUBA: Muinsuskaitse - EMU000147

Arhitektitegevused - 7111, 71111

VASTUTAV SPETSIALIST ENN LAANSOO – EP00405FIE-0001

VOLITATUD ARHITEKT 7V, KUTSETUNNISTUS NR.179764

EESTI ARHITEKTIDE LIIDU LIIGE

TEL:+372 5048588

E-MAIL: enn@laansoo.ee

SISUKORD

PROJEKTI KOOSTAJAD.....	1
PLANEERINGU KOOSSEIS.....	<i>Error! Bookmark not defined.</i>
SELETUSKIRI.....	4
1 Sissejuhatus	4
2 Planeeringuala.....	4
2.1 Üldandmed	4
2.2 Planeeringuala asukoht ja piirid	4
2.3 Juurdepääs planeeringualale	5
2.4 Ümbritsevad alad	6
2.5 Maapinna ja hüdrogeoloogia üldised omadused	6
3 Planeeringu vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule	6
4 Planeeringulahendus	7
4.1 Üldised põhimõtted	7
4.2 Maakasutuse ja kruntide bilanss	7
4.3 Keskkonnakaitse põhimõtted	8
4.4 Keskkonnatingimused ja arhitektuurinõuded	9
4.4.1 Hoonestusalade paigutus ja ehitusõigus.....	9
4.4.2 Arhitektuurinõuded	9
4.4.3 Piirdeaed	10
4.5 Juurdepääsuteed.....	11
4.6 Maaparandussüsteem.....	11
5 Tehnovõrgud.....	11
5.1 Veevarustus	11
5.2 Reoveekanaliseerimine	12
5.3 Elektrienergia.....	12
5.4 Side.....	12
5.5 Küte ja gaasivarustus	12
5.6 Jäätmekäitlus.....	12
6 Kooskõlastamine.....	12

7 Natura 2000 alad13**LISAD**

- Lisa 1: Lääne-Nigula Vallavalitsuse korraldus (08.08.2023 nr 2-3/23-337) – detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohad.
- Lisa 2: Keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) eelhinnang (Lemma OÜ, 18.07.2023) – keskkonnamõju analüüs ja meetmed.
- Lisa 3: Imatra Elekter AS-i tehnilised tingimused (TT-19045L) – elektrienergia varustuse lahendused ja nõuded.
- Lisa 4: Lääne-Nigula valla lähteseisukohad – planeeringu tingimused ja kooskõlastused.
- Lisa 5: Muinsuskaitseameti seisukoht (26.07.2023, kiri nr 5.1-17.9/1208-1) – Telisna päevamärkide kaitsevööndi arvestamine.
- Lisa 6: Keskkonnaameti kiri (17.07.2023, nr 6-5/23/13236-2) – KSH mittealgatamine ja keskkonnakaitsemeetmed.

JOONISED

JN100_453NRKV_PiiriMikuDP_DetailplaanPDF

JN900_453NRKV_PiiriMikuDP_Illustratsioonid3DPDF

ML105_453NRKV_PiiriMikuDP_AsukohaskeemPDF

ML106_453NRKV_PiiriMikuDP_TugiplaanPDF

DK202_453NRKV_PiiriMikuDP_dp_digitaalsedkihidDWG

TABELANDMED

- DK401_453NRKV_PiiriMikuDP_TarkandmedXLS
- DK402_453NRKV_PiiriMikuDP_MetaandmedXLS

SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

Käesolev detailplaneering on koostatud Lääne-Nigula vallas Telise külas / Tällnäs asuvatele Piiri (katastri tunnus 52001:004:1330) ja Miku (katastri tunnus 52001:004:1340) katastriüksustele. Planeeringu koostamine on kooskõlas planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega. Planeeringu eesmärk on jagada katastriüksused elamumaa kruntideks ja määrata neile ehitusõigus, arvestades keskkonningimusi ja kohalikke planeeringunõudeid. Planeeringu tellija on Noarootsi Kinnisvara OÜ (registrikood 10489278), koostaja on NXXN OÜ (arhitekt Enn Laansoo). Varasemaid detailplaneeringuid planeeritaval alal ei kehti.

2 PLANEERINGUALA

2.1 ÜLDANDMED

Detailplaneering koostatakse Lääne-Nigula vallas Telise külas / Tällnäs asuvatele Piiri (katastri tunnus 52001:004:1330, kinnistusregistriosa nr 475432, pindala 3,33 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) ja Miku (katastri tunnus 52001:004:1340, kinnistusregistriosa nr 475532, pindala 3,67 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) katastriüksustele. Planeeringuala kogupindala on 7 ha (70,000 m²). Planeeringuala asub Lääne-Nigula valla üldplaneeringu järgi hajaasustuspiirkonnas maalise asustuse maa-alal, mis on rohevõrgustiku tugialal ja väärtuslikul maastikul. Planeeringuala piirneb põhjapoolse osaga Läänemerega ning ulatub osaliselt Nõva-Osmussaare hoiualale (KLO2000166), mis on ühtlasi Natura 2000 loodusala (EE0040201) ja linnuala (EE0040201).

2.2 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA PIIRID

Planeeringuala asub Lääne-Nigula vallas Telise külas / Tällnäs, piirnedes põhjapoolse osaga Läänemerega, idas katastriüksusega Nenders (katastri tunnus 52001:004:2291, maatulundusmaa 100%), lõunas katastriüksusega (katastri tunnus 52001:004:0263, maatulundusmaa 100%), ja läänes katastriüksustega Rohuaia (katastri tunnus 52001:004:0410, maatulundusmaa 100%) ning katastriüksusega (katastri tunnus 52001:004:0262, maatulundusmaa 100%). Planeeringuala läbib Rohuaia tee (tee nr 5200152), mis on täitmata pinnasteega ja osaliselt eratee, kuid Lääne-Nigula valla üldplaneeringu järgi määratud avalikuks juurdepääsuks kallasrajale. Lisaks kulgeb Piiri kinnistu keskosas mitteavalik täitmata kruuskattega Päevamärgi eratee (tee nr 5200282). Planeeringuala vahetus läheduses asuvad kaks ehitismälestist: Telisna liitsihi ülemine päevamärk (registrinumber 27239, Rohuaia kinnistul) ja Telisna liitsihi alumine päevamärk (registrinumber 27240, katastriüksusel 52001:004:0262), mille kaitsevööndid ulatuvad planeeringualale.

Joonis 1 – Asukohaskeem, mis näitab planeeringuala asukohta, piire ja Läänemere rannajoont.



2.3 JUURDEPÄÄS PLANEERINGUALALE

Juurdepääs planeeringualale toimub riigiteelt Telise tee (vallatee nr 5200033) ja Rohuaia tee kaudu. Rohuaia tee on osaliselt eratee, kuid Lääne-Nigula valla üldplaneeringu järgi määratud avalikuks juurdepääsuks kallasrajale. Lisaks tagab tee juurdepääsu Telise päevamärkidele. Vastavalt piirinaabrite arutelule (17.01.2025, punkt 1) planeeritakse Rohuaia tee uus trass planeeringuala idapoolsele küljele, tagades autodega juurdepääsu ka katastriüksusele 52001:004:0262.

2.4 ÜMBRITSEVAD ALAD

Planeeringuala ümbritseb valdavalt metsamaa – ida, lõuna ja lääne suunas on metsaalad, põhjapoolse osaga piirneb Läänemeri. Planeeringualast läänesuunas, umbes 84 m kaugusel, asuvad Väinamere loodusala (EE0040002) ja Väinamere linnuala (EE0040001). Planeeringuala põhjapoolne osa kattub Nõva-Osmussaare hoiualaga, mis on ühtlasi Natura 2000 loodus- ja linnuala. Planeeringualast umbes 330 m kaugusele jääb Ranniku elektrialajaam.

2.5 MAAPINNA JA HÜDROGEOLOOGIA ÜLDISED OMADUSED

Planeeringuala maapind on valdavalt metsane, koosnedes keskealisest pohla kasvukohatüübi männikust. Maapinna kõrgus jääb vahemikku 1–3 m h.absol. Hüdrogeoloogilistest tingimustest tulenevalt on planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega ala (parandatud vastavalt KOV planeeringute menetleja Marika Meisteri märkusele). Planeeringualal puuduvad registris olevad puurkaevud, kuid 300 m raadiuses asub puurkaev PRK0014857 (160 m kaugusel läänesuunas, sanitaarkaitseala ulatusega 10 m). Planeeringuala jääb Tellisna (TTP-289) maaparandussüsteemi alale, mis tuleb ehitustegevuse kavandamisel kooskõlastada Maa- ja Ruumiameti maaparandusosakonnaga.

3 PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA MAAKONNAPLANEERINGULE

Käesolev detailplaneering on koostatud kooskõlas Lääne-Nigula valla üldplaneeringuga (kehtestatud Lääne-Nigula Vallavolikogu 18.08.2022 otsusega nr 1-3/22-36) ja Lääne maakonnaplaneeringuga 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70). Planeeringuala asub üldplaneeringu järgi hajaasustuspiirkonnas maalise asustuse maa-alal, mis on rohevõrgustiku tugialal ja väärtuslikul maastikul.

Üldplaneeringu järgi on planeeringuala põhjapoolne osa korduva üleujutusega ala, millele on määratud ranna ehituskeeluvöönd korduva üleujutusega ala piirist (mitte veepiirist, vastavalt üldplaneeringule). Detailplaneering arvestab üldplaneeringus fikeeritud ranna ehituskeeluvööndi piire ja see on kantud detailplaanile. Siiski täpsustab detailplaneering ranna ehituskeeluala vööndi piiri tegelikku kulgemist võttes arvesse olemasolevat loodusliku rohumaa olemasolu (vt ka MinuKataster keskkonna kõlvikukaarti ja topoalust) ning jätab selle tervikuna väljaspoole ehituskeeluvööndit. Üldplaneeringu järgi on Rohuaia tee määratud avalikuks juurdepääsuks kallasrajale, mis on detailplaneeringus tagatud uue trassiga planeeringuala idapoolsel küljel.

Planeeringuala asub Tellisna (TTP-289) maaparandussüsteemi alal, mis tuleb ehitustegevuse kavandamisel kooskõlastada Maa- ja Ruumiameti maaparandusosakonnaga. Üldplaneeringu järgi on planeeringualal lubatud elamute ehitamine, arvestades hajaasustuse tingimusi: hoonete vaheline kaugus vähemalt 40 m (erandina, kui tuletõrje veevõtukoht on tagatud), hoonete alune pind kuni 10% katastriüksuse pindalast, ja hoonete maksimaalne kõrgus 10 m ümbritsevast maapinnast. Detailplaneering järgib neid tingimusi – kruntide hoonestusalad on määratud vastavalt.

Rohevõrgustiku tugialana kehtivad planeeringualal järgmised tingimused: hoonegruppide vahele peab jääma vähemalt 100 m katkematu ala, aiaga piiratud õueala ei tohi ületada 0,4 ha, ja looduslike alade osatähtsus peab jääma vähemalt 90%. Detailplaneering arvestab neid tingimusi – kruntide hoonestusalad on paigutatud vastavalt.

Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ järgi on planeeringuala hajaasustuspiirkonnas, kus on lubatud elamute ehitamine, arvestades keskkonnatingimusi ja rohevõrgustiku säilimist. Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga, kuna arvestab keskkonnapiiranguid.

Planeeringulahendus vastab Lääne-Nigula valla üldplaneeringu ja KOV lähteseisukohtade (Korraldus 08.08.2023 nr 2-3/23-337) nõuetele, mis on kajastatud vastavates peatükkides (4.2, 4.4, 5).

4 PLANEERINGULAHENDUS

4.1 ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Piiri ja Miku katastriüksused kokku kuueks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks, mille minimaalne pindala on 5000 m², ning määrata neile ehitusõigus vastavalt Lääne-Nigula valla üldplaneeringu hajaasustuse tingimustele. Planeeringuala asub rohevõrgustiku tugialal, mis on osaliselt kattuv Nõva-Osmussaare hoiualaga, ning arvestab ranna ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi piire. Planeeringuala asub Tellisna (TTP-289) maaparandussüsteemi alal, mis tuleb ehitustegevuse kavandamisel kooskõlastada Maa- ja Ruumiameti maaparandusosakonnaga. Planeering arvestab Muinsuskaitseaduse §14 kaitsevööndi eesmarke, tagades päevamärkide säilimise ja vaadeldavuse.

4.2 MAAKASUTUSE JA KRUNTIDE BILANSS

Detailplaneering jagab Piiri (3,33 ha) ja Miku (3,67 ha) katastriüksused kokku kuueks elamumaa sihtotstarbega krundiks (Krunn 1–6). Krunnide pindalad on määratud vastavalt üldplaneeringu nõuetele ja on toodud alljärgnevas tabelis:

Tabel 5 – Planeeringu bilanss

Kinnistu nimi	Katastri tunnus	DP eelne sihtotstarve	Pindala (m ²)	%	Planeeritud sihtotstarve	Pindala (m ²)	%
Piiri	52001:004:1330	Maatulundusmaa	33,300	47	Elamumaa (Krunn 1, 3, 5)	32,904	47
					Krunn 1 (PiiriMiku 1)	5,007	7
					Krunn 3 (PiiriMiku 3)	5,016	7
					Krunn 5 (PiiriMiku 5)	22,881	33

Kinnistu nimi	Katastri tunnus	DP eelne sihtotstarve	Pindala (m ²)	%	Planeeritud sihtotstarve	Pindala (m ²)	%
Miku	52001:004:1340	Maatulundusmaa	36,700	53	Elamumaa (Krunn 2, 4, 6)	37,096	53
					Krunn 2 (PiiriMiku 2)	5,008	7
					Krunn 4 (PiiriMiku 4)	5,016	7
					Krunn 6 (PiiriMiku 6)	27,072	39
Kokku			70,000	100		70,000	100

Krunnide sihtotstarbed on määratud vastavalt maakatastriseaduse § 18¹ nõuetele: elamumaa (Krunn 1–6). Hoonestusviis on lahtine, mis vastab üldplaneeringu hajaasustuse tingimustele – hoonegruppide vaheline kaugus on vähemalt 40 m, kuid tuletõrje veevõtukohta (tiigi) olemasolu võimaldab erandina vähendada kaugust 30 meetrini. Krunnide aadressid on määratud vastavalt KOV nõuetele: PiiriMiku 1–6, kuid aadressid tuleb täpsustada vastavalt katastriüksuste registreerimisele.

4.3 KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED

Planeering arvestab keskkonnakaitse tingimusi, mis tulenevad Lääne-Nigula valla üldplaneeringust, KSH eelhinnangust ja piirinaabrite arutelust. Peamised põhimõtted on järgmised:

- Ranna ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd: Planeeringuala põhjapoolne osa on korduva üleujutusega ala, millele on määratud ranna ehituskeeluvöönd (korduva üleujutusega ala piirist) ja piiranguvöönd (200 m). Hoonestusalad on paigutatud väljapoole ehituskeeluvööndit.
- Rohevõrgustiku säilimine: Hoonestusalade vahele jääb vähemalt 100 m katkematu ala, aiaga piiratud õueala on maksimaalselt 0,4 ha, ja looduslike alade osatähtsus jääb vähemalt 90%.
- Natura 2000 alad: Planeeringuala põhjapoolne osa kattub Nõva-Osmussaare hoiualaga. KSH eelhinnangu järgi on mõju välistatud – hoonestusalad on planeeritud väljapoole hoiuala, säilib 200 m metsane puhervöönd.
- Keskkonnakaitse meetmed: Ehitustegevust välditakse lindude pesitsusperioodil (15. veebruarist 31. juulini), et vältida pesitsushäiringut. Tuletõrjeveetiik on kavandatud kahepaiksete sigimisveekoguna (kalda kaldenurk max 25°, lõunakallastele ei istutata puid). Planeeringuala siseteede eelistatud katend on vett läbilaskev kruus, tagades sadevee immutamise krundi piires. Kõvakattega teed on lubatud, kuid nõuavad sadevee ärajuhtimise lahendust planeeringuala piires, täpsustatuna ehitusprojektis. Planeeringu elluviimisel järgitakse keskkonnakaitse nõudeid, et tagada piirkonna looduskeskkonna säilimine.

4.4 KESKKONNATINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

4.4.1 HOONESTUSALADE PAIGUTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeringuala põhjapoolne osa on korduva üleujutusega ala, millele on määratud ranna ehituskeeluvöönd (korduva üleujutusega ala piirist) ja piiranguvöönd (200 m). Täpsemalt fikseerib kehtiva ranna ehituskeeluvööndi piiri kulgemisjoone valla kehtiv üldplaneering ning sellega käesolev detailplaneering arvestab.

Hoonestusalad on planeeritud ja kruusakattega teed rajada väljapoole ranna ehituskeeluvööndit. Kruntidele on määratud ehitusõigus vastavalt üldplaneeringu hajaasustuse tingimustele: igale krundile on lubatud üks peahoone (elahoone) ja kuni kaks abihoonet, kokku maksimaalselt kolm hoonet. Hoonete alune pind ei tohi ületada 10% krundi pindalast, ja maksimaalne kõrgus on 10 m ümbritsevast maapinnast. Hoonestusalade vaheline kaugus on vähemalt 40 m, kuid tuletõrje veevõtukohta (tiigi) olemasolu võimaldab erandina vähendada kaugust 30 meetrini. Kruntide 5 ja 6 puhul on lubatud paarishooned ühisel piiril vastavalt üldplaneeringu erandile. Planeeritud tuletõrje veevõtukoht (tehisveekogu, ca 800 m³) on märgitud detailplaanile, tagades aastaringsel juurdepääsu kruusakattega teel (laius 3,5 m, kandevõime 80 MPa, lumevaba hooldus).

Veevõtukoht(kuivhüdrant) peab paiknema min 30m kaugusel ja väljaspool DP ehitusala piiri (ehitistest), et tagada päästetehnika ohutus. Täpsemad detailid (nt kuivhüdrant) ja vastavus Siseministri 18.08.2021 määrusele nr 10 ning EVS 812-6:2012+A2:2017-le töötatakse välja ehitusprojekti. Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast 1,2 km kaugusel Laululuige kinnistul (52001:004:0215), mis toetab päästevalmidust.

4.4.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete arhitektuur peab sobituma ümbritseva maastikuga ja arvestama Telise küla traditsioonilist ehitustiili. Vastavalt piirinaabrite arutelule (17.01.2025, punkt 3) on määratud järgmised nõuded:

- Hoonete maksimaalne kõrgus on 10 m ümbritsevast maapinnast, arvestades üldplaneeringu hajaasustuse tingimusi.
- Soovituslik räästa laius on vähemalt 1,2 m, et tagada arhitektuuriline sobivus ja ilmastikukaitse, kuid see võib varieeruda vastavalt hoone disainile.
- Välisviimistluses eelistatakse looduslikke materjale (nt puit, kivi) ja neutraalseid toone (nt pruun, hall), mis sobituvad metsase ümbrusega. Suuri klaaspinde tuleb vältida, et vähendada lindudele ohtu (vastavalt KSH eelhinnaangule, lehekülg 28).
- Hoonete sokli lubatud maksimaalne kõrgus lähiümbruse maapinnast on 60 cm, arvestades põhjavee taset ja tasast reljeefi (vt Punkt 2.5).
- Planeeringualale ei sobi:
 - Funktsionalistlikud karpmajad, mis rikuvad maastiku loomulikku harmooniat.



- Hollywoodi stiilis elamud, mis ei sobi Telise küla traditsioonilise miljööga.



- Planeering ei välista muid stiile, mis järgivad looduslikke materjale ja neutraalseid toone, tagades piirkonna kultuurilise identiteedi säilimise.

4.4.3 PIIRDEAED

Vastavalt piirinaabrite arutelule (17.01.2025, punkt 5) on lubatud horisontaalne lattaed, mille maksimaalne kõrgus on 1,2 m. Võrkpiirded on keelatud, et tagada rohevõrgustiku avatus ja ulukite vaba liikumine. Aiaga piiratud õueala ei tohi ületada 0,4 ha. Lubatud piirdeaia asukohad on näidatud detailplaanil – piirded on lubatud juurdepääsutee ääres. Olemasolev kiviaed säilitatakse ja vajadusel tõstetakse planeeringuala piirile. Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik.

Olemasolev kiviaed_koos_olemasoleva_väravaga_säilitatakse_ja_tõstetakse_planeeringuala_piirile.



4.5 JUURDEPÄÄSUTEED

Juurdepääs planeeringualale toimub riigiteelt Telise tee (vallatee nr 5200033) ja Rohuaia tee kaudu. Rohuaia tee on osaliselt eratee, kuid Lääne-Nigula valla üldplaneeringu järgi määratud avalikuks juurdepääsuks kallasrajale. Vastavalt piirinaabrite arutelule (17.01.2025, punkt 1) planeeritakse Rohuaia tee uus trass planeeringuala idapoolsele küljele, tagades autodega juurdepääsu ka katastriüksusele 52001:004:0262.

Planeeringus seatakse järgmised servituudid kinnistute moodustamise protsessis:

- Kõikidele kinnistutele autoga, kergliiklusvahenditega ja jalgsi juurdepääsu õigus riigimaanteelt lõunas ja osaliselt erateelt (5200152) planeeringuala kinnistute, Rohuaia ja 52001:004:0262 kahe juurdepääsu ja kinnistu 52001:004:0262 kasuks.
- Kõikidele kinnistutele päästeameti autodele ja päästetehnikale juurdepääsu õigus tuletõrje veevõtukohani (PiiriMiku kinnistu #5) riigimaanteelt lõunas ja osaliselt erateelt (5200152).
- Kruntidele #1–6 kergliiklusvahenditega ja jalgsi juurdepääsu õigus kallasrajale riigimaanteelt lõunas ja osaliselt erateelt (5200152).
- Kõikidele kinnistutele #1–6 õigus taluda planeeringuala siseseid ühiseid teid ja tehnilisi kommunikatsioone (elektri-, veetrassid jms.).

4.6 MAAPARANDUSSÜSTEEM

Planeeringuala jääb Tellisna (TTP-289) maaparandussüsteemi alale, kuid lähimad eesvoolukraavid asuvad 400–500 m kaugusel ega lõika planeeringuala. Drenaažilahendused peavad tagama vee äravoolu ja vältima süsteemi kahjustamist, mistõttu ehitustegevuse kavandamisel tuleb see kooskõlastada Maa- ja Ruumiameti maaparandusosakonnaga.

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustus on lahendatud ühise puurkaevuga kahe kinnistu kohta, arvestades keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõudeid (puurkaevu hooldusala $R=10$ m). Puurkaevude asukohad on näidatud detailplaani.

5.2 REOVEEKANALISATSIOON

Kanalisatsioon on lubatud lekkekindlasse kogumiskaevu, kuna 60 m kaugus puurkaevust ei ole tagatav. Reoveemahuti tühjendamine peab toimuma vastava teenusepakkuja poolt purgimissõlme.

5.3 ELEKTRIENERGIA

Elektrienergia varustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i tehnilistele tingimustele (TT-19045L, Lisa 3). Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale, mis asub koormuskeskme lähedal planeeritava tee ääres, tagades ööpäevaringse juurdepääsu. Uue alajaama toide planeeritakse 10 kV maakaabelliiniga kagupoolsest nurgast. Uuest alajaamast nähakse ette 0,4 kV maakaabelliinid liitumiskilpide ja jaotuskilpideni, mis asuvad kinnistute piiridel. Liitumiskilpide asukohad on planeeritud mitmekohalistena teealasse, tagades vaba juurdepääsu teenindamiseks. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud, ja teised kommunikatsioonid ei tohi asuda elektriakaablite kaitsetsoonides.

5.4 SIDE

Sideühenduse tagamiseks on planeeringualal ette nähtud perspektiivsed fiiberoptilised maakaablid, mis paigaldatakse planeeritavate teede äärde eraldiseisvatesse koridoridesse, kooskõlastatuna sideoperaatoriga (nt Telia, Elisa). Lisaks on planeeringualal võimalik kasutada kaasaegseid sidevõimalusi, nagu õhu- ja sateliitside (nt Starlink), mis kooskõlastatakse vastava operaatoriga. Konkreetse tehnilise lahenduse pakub sideteenust pakkuv operaator. Sidekaablite kaitsetsoonidesse ei tohi planeerida muid kommunikatsioone, et tagada süsteemi toimimine.

5.5 KÜTE JA GAASIVARUSTUS

Planeeringuala kütmiseks on soovitatav kasutada lokaalseid lahendusi, nagu elektri- või maaküte. Soovitatavad küttevõimalused hõlmavad maasoojuspumpa, õhksoojuspumpa, puuküttekeha (pliit või ahi) ning elektrikütet, mis vastavad keskkonnanõuetele. Maakütte planeerimisel tuleb arvestada maaparandussüsteemi (Tellisna TTP-289) säilimist ja kooskõlastada see Maa- ja Ruumiameti maaparandusosakonnaga. Kütteplaneerimisel tuleb järgida Eesti standardit EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes", et vähendada radooniohtu.

5.6 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlus on korraldatud vastavalt Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirjadele. Igal krundil tuleb ette näha jäätmete kogumise koht, mis on juurdepääsetav prügiveoautodele (tee kandevõime 80 MPa). Jäätmekonteinerite asukohad on soovitatav planeerida kruntide piirile, Rohuaia tee äärde, et hõlbustada kogumist. Elanikud peavad liituma korraldatud jäätmeveoga ja sorteerima jäätmeid vastavalt valla nõuetele.

6 KOOSKÕLASTAMINE

Detailplaneering kooskõlastatakse vastavalt Lääne-Nigula valla lähteseisukohtadele:

- Päästeameti Lääne päästkeskusega (tuletõrje veevõtukoha ja juurdepääsu osas).
- Keskkonnaametiga (Nõva-Osmussaare hoiuala ja Natura 2000 alade osas).
- Muinsuskaitseametiga (Telisna päevamärkide kaitsevööndi osas).
- Maa- ja Ruumiameti maaparandusosakonnaga (Tellisna TTP-289 maaparandussüsteemi osas). Kooskõlastused korraldab Lääne-Nigula Vallavalitsus menetluse käigus, kuid detailplaneeringu koostaja peab tagama, et planeeringulahendus arvestab kõiki nõudeid.

7 NATURA 2000 ALAD

Planeeringuala põhjapoolne osa kattub Nõva-Osmussaare hoiualaga (KLO2000166), mis on Natura 2000 loodusala (EE0040201) ja linnuala (EE0040201). KSH eelhinnangu järgi (lehekülg 21) on mõju nendele aladele välistatud – hoonestusalad on planeeritud väljapoole hoiuala, säilib 200 m metsane puhvervöönd. Ehitustegevust välditakse lindude pesitsusperioodil (15. veebruarist 31. juulini), et vältida häiringut. Planeeringualast 84 m kaugusel asuvad Väinamere loodusala (EE0040002) ja linnuala (EE0040001), kuid KSH eelhinnangu järgi on mõju nendele aladele välistatud, kuna planeeringuala ei mõjuta nende alade kaitse-eesmärke.

8 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE JÄRJEKORD

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on elluviimise tegevuste järjekord järgmine:

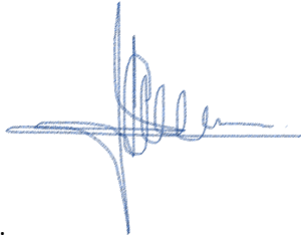
- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele (elamumaa Krunt 1–6).
- Detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine (vt Punkt 4.5).
- Detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude (nt elektri-, veevarustus, side) väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.
- Detailplaneeringu alusel koostatavate ehitusprojektide elluviimine vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja kooskõlastamine vastavate ametitega (nt Päästeamet, Keskkonnaamet).

LISAD

- **Lisa 1:** Lääne-Nigula Vallavalitsuse korraldus (08.08.2023 nr 2-3/23-337) – detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohad.
- **Lisa 2:** Keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) eelhinnang (Lemma OÜ, 18.07.2023) – keskkonnamõju analüüs ja meetmed.
- **Lisa 3:** Imatra Elekter AS-i tehnilised tingimused (TT-19045L) – elektrienergia varustuse lahendused ja nõuded.
- **Lisa 4:** Lääne-Nigula valla lähteseisukohad – planeeringu tingimused ja kooskõlastused.
- **Lisa 5:** Muinsuskaitseameti seisukoht (26.07.2023, kiri nr 5.1-17.9/1208-1) – Telisna päevamärkide kaitsevööndi arvestamine.

- **Lisa 6:** Keskkonnaameti kiri (17.07.2023, nr 6-5/23/13236-2) – KSH mittealgatamine ja keskkonnakaitsetised meetmed.

Koostaja: Enn Laansoo arhitekt

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a horizontal line, positioned on the left side of the page.