

PlanID	
Detailplaneeringu nimetus	Risti Koidu tn 3a ja Tallinna mnt 6 // Lasteaia detailplaneering ESKIIS
Aadress	Risti alevik, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond
Koostaja ärinimi	Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
Vastustav arhitekt	Loona Lepp
Koostamise kuupäev	2025-07-17
Huvitatud isik	Lääne-Nigula Vallavalitsus

## KAUSTA SISUKORD

- Seletuskiri
- Joonis 1 - situatsiooniskeem
- Joonis 2 - kontaktvööndi skeem, väljavõte üldplaneeringust
- Joonis 3 - olemasolev olukord
- Joonis 4 - põhijoonis
- Joonis 5 - illustratsioon

## SELETUSKIRI

### SISUKORD

1	Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid.....	3
1.1	Lähtedokumendid.....	3
1.2	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	3
1.3	Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	3
2	Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	3
2.1	Planeeritava ala ja naaberkinnistud .....	3
2.2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid .....	3
2.3	Olemasolevad ehitised .....	4
2.4	Olemasolev haljastus .....	4
2.5	Abs. Kõrgused, reljeef .....	4
2.6	Olemasolev liiklusskeem .....	4
2.7	Kehtivad kitsendused .....	4
3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused .....	5
3.1	Kontaktvööndi analüüs .....	5
3.2	Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused.....	5
4	Planeering .....	7
4.1	Planeeringu kontseptsioon.....	7
4.2	Vastavus üldplaneeringule .....	7
4.3	Krundijaotusplaan.....	7
4.4	Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	7
4.5	Liikluskorralduse põhimõtted.....	8
4.6	Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus .....	9
4.7	Haljastus ja heakord.....	10
4.8	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine .....	10
4.9	Tuleohutuse tagamine.....	11
4.10	Servituutide määramine .....	11
4.11	Seadusjärgsed kitsendused .....	11
4.12	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.13	Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud.....	11
5	Detailplaneeringu elluviimise kava .....	11

## 1 Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid

### 1.1 Lähtedokumendid

- Lääne-Nigula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 12.11.2024 nr 2-3/24-533.
- Imatra Elekter AS tehnilised tingimused nr TT-31892L.
- Haapsalu veevärk AS tehnilised tingimused nr 4.-2/19.
- Telia AS tehnilised tingimused nr 39507693.
- Transpordiameti kiri 17.12.2024 nr 7.2-2/24/19914-2 „Seisukohtade väljastamine Koidu tn 3a ja Tallinna mnt 6 // Lasteaia detailplaneeringu koostamiseks.

### 1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ töö nr 2704G25 21.01.2025

Katastripiirid seisuga 1. jaanuar 2025.

Maameti kaardirakenduse andmed.

### 1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uue lasteaia hoone ehitamine, planeeringuala katastriüksuste jagamine koos sihtotstarvete määramisega, hoonestustingimuste ja ehitusõiguste määramine, haljasalade, teede ja parkimise ning tehnovõrkude paigutus, samuti servituutide, kitsenduste ja keskkonnatingimuste määramine. Planeeritava ala suurus on u 0,86 ha.

## 2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1 Planeeritava ala ja naaberkindistud

Planeeritava maaüksuse nimetus	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Planeeritavasse alasse kuuluvad kindistud			
Koidu tn 3a	68001:001:0092	5088 m <sup>2</sup>	Üldkasutatav maa 100%
Tallinna mnt 6 // Lasteaia	68001:001:0083	3298 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Naabermaaüksused			
16153 Risti tee L2	68001:001:0018	16168 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
Koidu tänav	68001:001:0094	6219 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
Tallinna mnt 8	68001:001:0780	2616 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Koidu tn 3	68001:001:0021	2804 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Tallinna mnt 4a	68001:001:0044	885 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Tallinna mnt 4 // Vallamaja	68001:001:0082	2570 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

### 2.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Lääne-Nigula valla üldplaneering (kehtestatud Lääne-Nigula Vallavolikogu 18.08.2022 aasta otsusega nr 1-3/22-36)
- Lääne-Nigula valla arengukava 2024-2032 (vastu võetud Lääne-Nigula Vallavolikogu määrusega 17.10.2024 nr 23)
- Lääne-Nigula valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 (vastu võetud Lääne-Nigula Vallavolikogu määrusega 19.12.2019 nr 31)
- Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Lääne-Nigula Vallavolikogu määrusega 15.06.2023 nr 14)

- Raieloa andmise tingimused ja kord (vastu võetud Lääne-Nigula Vallavolikogu määrusega 24.05.2018 nr 26)
- Lääne-Nigula valla kaevetööde eeskiri (vastu võetud Lääne-Nigula Vallavolikogu määrusega 29.03.2018 nr 17)
- Lääne-Nigula valla heakorra eeskiri (vastu võetud Lääne-Nigula Vallavolikogu määrusega 25.01.2018 nr 1)
- Läänemaa kohalike omavalitsuste kliima- ja energiakava 2030 (vastu võetud Lääne-Nigula Vallavolikogu määrusega 16.02.2023 nr 7)
- Lääne maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri käskkirjaga 22.03.2018 nr 1.1-4/70)
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (vastu võetud Riigihalduse ministri määrusega 17.10.2019 nr 50)
- Lääne-Nigula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 12.11.2024 nr 2-3/24-533.
- Risti lasteaia uue peahoone ideekonkurssi juhend, võistlusülesanne ja võidutöö "Pastell" kavand.
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“
- 

### 2.3 Olemasolevad ehitised

Koidu tn 3a (68001:001:0092) katastriüksusel:  
Imatra Elekter AS-le kuuluv keskpinge alajaam.  
Elektrikaablid  
Sidekaablid  
Vee- ja kanalisatsioonitrassid  
Ehitisregistri kanded puuduvad

Tallinna mnt 6 // Lasteaia (68001:001:0083) katastriüksusel:  
lasteaed (EHR kood 105010990)  
Risti Atj-l Sidekanalisatsiooni Laiendus (EHR kood 220542583)  
Ehitisregistrisse kandmata vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektrikaablid ja sidekaablid

### 2.4 Olemasolev haljastus

Koidu tn 3a krundil kasvavad üksikud lehtpuud, edelanurgas kasvab põõsagrupp, enamus maa-alast on looduslik rohumaa.  
Tallinna mnt 6 // Lasteaia krunt on ümbritsetud üksiksikute puuderühmade ja põõsastega, krundi keskosas asub kõrghaljastuseta mänguplatside ala.

### 2.5 Abs. Kõrgused, reljeef

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kõrgusmärgid on vahemikus 44.76 kuni 46.02 väike langus kagust loodesse.

### 2.6 Olemasolev liikluskeem

Planeeringuala piirneb põhjast Tallinna maanteega (Risti tee, kõrvalmaantee, riigitee nr 16153. Lähiaadress 16153 Risti tee L2).  
Käesoleval ajal on autodega juurdepääs planeeringualale põhja suunast üle naaberkrundi Tallinna mnt4 // Vallamaja (kat. 68001:001:0082). Praeguse lasteaia parkimine toimub samuti nimetatud naaberkrundil.

Lõuna suunast pääseb planeeringualale Koidu tänavalt (kat 68001:001:0094). Olemasolev juurdesõidutee viib alajaama juurde. Lisaks läbivad planeeringuala isetekkelised jalgteed.

### 2.7 Kehtivad kitsendused

- Avalikult kasutatava tee kaitsevööndid:
  - riigitee nr 16153 kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast on 10 meetrit
  - tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10m
- Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid.

### 3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

#### 3.1 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Tallinna maantee (riigimaantee), Lõuna tänava, Koidu tänava ja Lihula Maantee vahelises kvartalis, segahoonestusega maa-alal. Planeeringuala asub kvartali keskosas, külgnedes põhjast riigiteega ja lõunast munitsipaalomandis Koidu tänavaga.

Planeeritav ala külgeneb idast elamukruntidega, mis on hoonestatud üksik- ja korterelamutega.

Planeeritavast alast läänes asuvad ärihooned, eluhooned, vallavalitsuse hoone ja RMK keskuse hoone.

Lähedal asuvad Risti Loomemaja ja Risti Põhikool, lähim bussipeatus „Risti“ asub detailplaneeringualast loodesuunas. Lähipiirkonnas asuvatest elamualadest asuvad paljud teenused, seal hulgas ka planeeringuala jalutuskäigu kaugusel. Kergliiklusteed on kvartalis katkendlikud või puudulikud, näiteks kõndides „Risti“ bussipeatusest jalgsi mööda riigiteed (keskmise ööpäevane liiklussagedus on 327 autot).

Üldplaneering näeb ette kergliiklusteede väljaehitamise kogu kvartali ulatuses.

Suuremad ühiskondlikud hooned, nagu vallamaja, kauplus, hooldekodu, kool, on kõik koondunud ümbruskonda asula keskosas. Hoonestusviis on avatud, hooned paiknevad tänavatest tagasiastega, iga hoone ümber on vaba maad, kus on mõnevõrra haljastust, majanduhuuv ja pargitakse autosid. Planeeritav lasteaed jälgib sellist väljakujunenud hoonestuslaadi.

Planeeringu ala läbivad isetekkelised jalgteed, mis on vähendavad inimeste jalavaeva.

#### 3.2 Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Maakonnaplaneeringu teenuskeskuste hierarhia kohaselt on Risti alevik kohalik keskus. Kohalike keskuste eesmärk on rahuldada elanike igapäevaelu põhivajadusi (haridus, tervis, turvalisus, vaba aeg).

Risti Lasteaed on Lääne-Nigula Vallavalitsuse hallatav asutus. Risti Lasteaia praegune peahoone asub vanas puithoones, mis on kohandatud lasteaiaks. Hoone pärineb aastast 1880. Lasteaed suleti 1994. aastal ja taasavati 1997 aasta juunis samas hoones. Sellest perioodist alates on lasteaia arengus toimunud olulisi edasiviivaid muudatusi nii majanduse kui ka sisulise töö valdkonnas. Lisaks Tallinna mnt 6 hoonele paikneb lasteaia üks rühm kõrval asuvas Tallinna mnt 4 hoones. Lasteaias töötab neli rühma (kolm lasteaiarühma ja üks lapsehoiurühm), kohti on kokku 60 lapsele. Tänapäevaseks probleemideks mis vajavad lahendamist on ruumipuudus, ruumide funktsionaalne sobimatus, ruumide mittevastavus tule- ja terviseohutuse nõuetele ning halb liikluskorralduse lahendus.

Uue lasteaia asukohana on omavalitsus kaalunud erinevaid variante:

Nr	ASUKOHT	pindala	KÜ	kirjeldus	Detailplaneeringu vajadus	plussid	miinused
1	Tallinna mnt 4/6	2570 m <sup>2</sup> + 3297 m <sup>2</sup>	68001:001:0082 68001:001:0083	Võtta mõlemad hooned lasteaia kasutusse. Vallavalitsus välja kolida, noortekeskus kolida praegusesse vallavalitsuse ossa ja osaliselt II korrusele. Mõlemad hooned rekonstrueerida.	ei	<ul style="list-style-type: none"> <li>hea asukoht ja ligipääsetavus</li> <li>olemasolev hoonestus</li> <li>ajalooline hõng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vanad ja amortiseerunud hooned</li> <li>nõuetele mittevastavus</li> <li>kulud rekonstrueerimisele võivad ületada ehituskulud</li> <li>remont rikub olemasoleva väärtusliku miljöö</li> <li>kahe maja vahelised korralduslikud mured</li> <li>erakrunt sisehoovis</li> </ul>
2	Tallinna mnt 6	3297 m <sup>2</sup>	68001:001:0083	Lammutada olemasolev ja ehitada samasse asukohta	ei	<ul style="list-style-type: none"> <li>hea asukoht</li> <li>uus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Olemasolev väärtuslik hoone</li> </ul>

Nr	ASUKOHT	pindala	KÜ	kirjeldus	Detailplaneeringu vajadus	plussid	miinused
				uus hoone.		<ul style="list-style-type: none"> <li>kaasaegne vajadusi arvestav lahendus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>lisandub lammutuskulude</li> <li>liikluskorraldus</li> </ul>
3	Koidu 3a	5285 m <sup>2</sup> + 1800 m <sup>2</sup>	68001:001:0092	Ehitada uus hoone jagada tallinna mnt 6 krunt osadeks ja olemasolev mänguväljak anda lasteaia koossesisu.	jah	<ul style="list-style-type: none"> <li>uus kaasaegne vajadusi arvestav lahendus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alajaama olemasolu</li> <li>elektri kaabelliinid</li> <li>olemasolev planeering</li> </ul>
4	Lõuna 4 v1	1,7 ha	68001:001:0081	Teha koolile juurdeehitus	ei	<ul style="list-style-type: none"> <li>Võimalik teenuste ühiskasutus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Õueala puudumine</li> <li>vastastikused häiringud</li> </ul>
5	Lõuna 4 v2	1,7 ha	68001:001:0081	Uus hoone nn kooli kivide asukohta (Andre pakutud lahendus)	jah	<ul style="list-style-type: none"> <li>Võimalik teenuste ühiskasutus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Halb planeeringuline lahendus</li> <li>õueala puudumine</li> <li>vastastikused häiringud</li> </ul>
6	Lõuna 4 v3	1,7 ha	68001:001:0081	Uus hoone olemasoleva kuuri asukohta	jah	<ul style="list-style-type: none"> <li>Võimalik teenuste ühiskasutus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Halb planeeringuline lahendus</li> <li>õueala puudumine</li> <li>vastastikused häiringud</li> </ul>
7	Koidu tn 6	1515 m <sup>2</sup>	68001:001:0034	Uus hoone või õueala olemasoleva hoonestuse asukohta	jah	<ul style="list-style-type: none"> <li>Võimalik teenuste ühiskasutus</li> <li>haridusasutuste teenindusala suurendamine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eraomandis, tõenäoliselt ei ole võõrandatav</li> <li>puudub piisav õueala</li> <li>vähene privaatsus</li> </ul>
8	Lihula mnt 4	1624 m <sup>2</sup>	68001:001:0052	Risti vana rahvamaja asukohta uue lasteaia ehitus	ei	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hea ligipääsetavus</li> <li>ei vaja planeeringut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Halb asukoht</li> <li>ruumi vähe</li> </ul>
9	Sireli tn 4, 6, 8, 10	2665 + 2009 + 1925 + 1811 = 8410 m <sup>2</sup>	44101:001:1298 44101:001:1293 44101:001:1294 44101:001:1295	Nn Siima põllu vana elamuala asukohta	jah	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fantaasiaküllased võimalused planeerimiseks</li> <li>hea asukoht</li> <li>kommunikatsioonid olemas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maa osaliselt riigi omandis</li> </ul>

Uue lasteaia hoone arhitektuurse idee saamiseks toimus 2024.a. arhitektuurivõistlus ja selle võidutöö (autor arhitekt Toomas Tudelep) realiseerimiseks ongi algatatud antud planeering. Käesoleva detailplaneeringu elluviimine annab võimaluse rajada uus lasteaed, mis vastab kaasaegse lasteaia tingimustele

Olemasoleva lasteaia hoone krundile, Tallinna mnt 6 // Lasteaia, antakse segahoonestusalale sobivad sihtotstarbed krundi paindlikuks kasutamiseks.

## 4 Planeering

### 4.1 Planeeringu kontseptsioon

Detailplaneeringuga antakse Koidu tn 3a krundile uue kaasaegse lasteaia rajamise võimalus. Lasteaia krundi kontseptsioon vastab 2024.a. arhitektuurivõistluse võidutööle (hoone peegelpildis nii, et kõõgiplokk jääb ida poole).

Tsitaadid võidutööst: „Rühmaruumide paigutus on maksimaalselt hommiku- ja lõunapäikese suunaliselt seatud. Rühmaruumide ees on varikatused, mis pakuvad varjestust päikese eest ning võimalust läbi viia väliõppetunde ka vihmade ilma puhul. Hoone fassaadis on kasutatud pastelseid Skandinaavia stiilis toone, mis loovad rahuliku raamistiku lasteaia muidu värvikirevale igapäeva koloriidile. Energiatõhususe tagab kompaktne vorm, hoone katusel olevad päikesepaneelid ja maaküte. Hoone sisemuses on ruumi loomisel lähtutud tänapäevasest õpikäsitlusest, kus erinevaid ruumi osi on võimalik ristikasutada/eraldada/avada vastavalt vajadusele, üldalad on sopilised, erinevate pesade ja interaktiivsete nurkadega kuid samas ärgitavad ka rohkem liikuma. Linnaehituslikult on mõistlik lisada kinnistut läbiv kergliiklustee, mis tagaks paremat ühenduvust-läbivust aleviku kontekstis. Uus hoone on mõistlik paigutada lõunapoolsele küljele, kuid nii, et see arvestaks olemas oleva alajaamaga ja maa-aluseid elektriliine võimalikult vähe peaks ümber tõstma. Majandushoov tekib alajaama kõrvale ja on hästi seotud kõõgi ja peasissepääsuga. Ümber alajaama toimub ringliiklus, see on mõeldud teenindavale personalile ja sõidukitele - nt prügiauto, kaubaauto. Peale majandushoovi ringliikluse on kinnistu autovaba. Alajaama juures on personalile 10 parkimiskohta ja 16 rattahoiukohta. Lastevanematele on peatumine krundi lõunaservas Koidu tänaval. Prügile on eraldi hoidla. Hoone maht on projekteeritud ühekorruselisena.“

Alale antakse ligipääs<sup>ud</sup> autoga lõuna suunast Koidu tänavalt. Planeeritavat krunti hakkab läbima kergliiklustee, mis ühendab Tallinna maantee ja Koidu tänavat, et säiliks kohalike elanike harjunud liikumistrajektorid. Imatra Elekter AS-le kuuluv keskpinge alajaam säilib senisel kujul, alajaama ümbrus integreeritakse majandushoovi ja parkimisalaga.

Olemasoleva lasteaia hoone ümber olev krunt Tallinna mnt 6 // Lasteaia väheneb, krundile planeeritakse võimalus ehitada ühiskondlikke-, äri- või elamispindu. Lisaks peahoonele on lubatud ehitada üks abihoone.

### 4.2 Vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist Segahoonestusega maa-ala (ÜS) juhtotstarbega alaga. Segahoonestuse maa-ala (ÜS) on funktsionaalselt mitmekesine piirkond või tänavaaärne hoonestusala, kus on põimunud erinevat tüüpi funktsioonid. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesisemad võimalused maa-ala arendamiseks erinevateks hoone kasutamise otstarveteks. Segahoonestuse maa-alale ei ole lubatud püstitada negatiivseid häiringuid põhjustavaid hooneid. Koostatav detailplaneering vastab üldplaneeringule.

### 4.3 Krundijaotusplaan

Planeeritud krunt POS1 - Tallinna mnt 6 // Lasteaia - suuruseks planeeritakse 1500 m<sup>2</sup>. Planeeritud kasutamise sihtotstarbed ühiskondliku hoone maa 40%, äri- ja teenindusettevõtte maa 30%, elamumaa 30%. Kasutamise sihtotstarvete proportsiooni on lubatud muuta, ühe kasutusotstarbe lubatud maksimaalne suurus 100%. Lubatud ei ole negatiivseid häiringuid, nagu müra, lõhnad, põhjustavad kasutused. Planeeritud krunt POS2 – Koidu tn 3a - suuruseks planeeritakse 7090m<sup>2</sup>. Planeeritud kasutamise sihtotstarbed ühiskondliku hoone maa 95% ja tootmismaa 5%.

### 4.4 Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Põhijoonisele on kantud planeeritud krundile antud positsiooninumber, planeeritud pindala, lubatud hoonestusala piir ja soovituslik hoonete paiknemine. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Ehitusõigus (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus) vt põhijoonis.



Planeeritud krunt POS1 – Tallinna mnt 6 // Lasteaia – maksimaalne täisehitus 30%, maksimaalne ehitisealune pindala 450 m<sup>2</sup>. Lubatud ehitada kaks hoonet, millest üks on peahoone, teine abihoone.

Planeeritud krunt POS2 – Koidu tn 3a - maksimaalne täisehitus 31%, maksimaalne ehitisealune pindala 2200 m<sup>2</sup>. Lubatud ehitada kokku kolm hoonet, millest üks on lasteaia peahoone, säiliv alajaam ja üks abihoone.

Kõik hooned peavad jääma täies mahus planeeritud hoonestusala piiri sisse. Kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitisi, nagu laste mängumaju, mänguatraktsioone, varjualuseid jms on lubatud ehitada ka väljapoole lubatud hoonestusala piiri. Hoonete ehitisealuse pinna moodustavad kõigi ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate hoonete ehitisealuste pindade summa.

#### **Ehitus- ja arhitektuurinõuded planeeritud planeeritud krundile POS1**

Olemasolev lasteaia hoone on lubatud säilitada, laiendada või lammutada.

Planeeritud peahoone - lubatud maapealsete korruste arv kuni 2, maa-alune korruselisus 1, katusekalle 5° kuni 40°, katuseharja kõrgus kuni 10m olemasolevast maapinna kõrgusmärgist.

Planeeritud abihoone - lubatud maapealsete korruste arv kuni 1, maa-alune korruselisus 0, katusekalle 5° kuni 40°, katuseharja kõrgus kuni 6m olemasolevast maapinna kõrgusmärgist.

Uue peahoone puhul kaaluda arhitektuurivõitluse korraldamist.

#### **Ehitus- ja arhitektuurinõuded planeeritud krundile POS2**

Uusehitisi lahendada kaasaegses võtmes. Kui kogu ehitusõigust ei realiseerita esimese ehitusjärgus, näha ette lasteaia laienemisvõimalus planeeritud ehitusõiguse piires. Soovitatav on projekteerida kinnistut läbiv kergliiklustee, ühendus Koidu tänava ja Tallinna maanteeaga

**Põhihoone:** maapealsete korruste arv kuni 2, maa-alune korruselisus 1, katusekalle 5° kuni 40°, katuseharja kõrgus kuni 10m olemasolevast maapinna kõrgusmärgist.

**Abihooned:** maapealsete korruste arv kuni 1, maa-alune korruselisus 0, katusekalle 5° kuni 40°, katuseharja kõrgus kuni 6m olemasolevast maapinna kõrgusmärgist.

#### **Ühised nõuded mõlemale krundile**

Väiksemad hoonemahud võivad olla ka lamekatusega

Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (puitvooder, tellis, krohv). Katusekatteks sile eelvaltsitud terasplekk, katusekivi või rullmaterjal. Varikatustel võib kasutada kihtplasti.

Põhijoonisel on näidatud lasteaia hoonet ümbritseva piirdeaia soovituslik paiknemine. Lisaks põhijoonisel näidatud kohale, võib piirdeaedu ette näha ka krunt pos 1 piiramiseks või krunt pos 2 põhjapoolse tsooni piiramiseks. Piirdeaiaid lubatud kuni 1,2m kõrgused. Keelatud on läbipaistmatud piirded. Nähtavusaladesse jäävad piirded võiva olla ainult läbipaistvad võrkpiirded.

Hooned ja rajatised peavad olema sobitatud miljöösse.

Eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Lääne-Nigula valla ehitus- ja planeerimisosakonnaga.

### **4.5 Liikluskorralduse põhimõtted**

Planeeritav uus autodega juurdepääs krundile POS1 ette nähtud põhja poolt, riigi kõrvalmaanteelt nr 16153 Risti tee.

Planeeritav autodega juurdepääs **ud** krundile POS2 nähakse ette lõuna suunast, Koidu tänavalt. Planeeritav sissesõidutee Koidu tänavalt jätkub ringteena ümber alajaama hoone sõiduautodele. **Teenindavale transpordile, näiteks kaubaautod ja prügiauto antakse pääs krundi idapoolse piiri juurest.**

Kergliiklejatele ligipääsuks on ettenähtud 3m laiune kergliiklustee, mis ühendab Koidu tänavat ja riigi kõrvalmaanteed nr 16153 Risti tee.

Kergliiklustee on ette nähtud 3m laiusena ka pos 1 krundi lõunapiirile.

Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016:

Plan krunt	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Plan max SBP	900	4400
Parkimisnormatiiv 1/300 suletud brutopinnale	1/300	1/300
Parkimiskohtade arvutus	900/300=3,0	4400/300=14,6
Normatiivne parkimiskohtade arv	3	15



Planeeritud parkimiskohtade arv	5	16
---------------------------------	---	----

Planeeritav parkimiskohtade arv krundi pos 1 on 5, lisaks jalgrataste parkimiskohad.

Planeeritav parkimiskohtade arv krundil po 2 on 16, lisaks 7 parkimiskohta Koidu tänava ääres. Alajaama juurde on ette nähtud jalgrattaparkla 16 rattahoiukohaga. **Nõutud kogus parkimiskoht varustatakse elektriauto laadijatega.**

Riigiteel parkimist ega tagurdamist ette nähtud ei ole. Riigitee servas peab olema välistatud peatumine ja parkimine. Sõidukiirus riigi kõrvalmaanteel nr 16153 Risti tee on 50km/h. Liiklussagedus 200-499autot /ööpäevas. Sõidukiirus Koidu tänaval on 50km/h.

Põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurgad vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“. Nähtavusalas ei tohi paikneda oluliselt nähtavust piiravaid takistusi, mis takistavad objekti tuvastamist. Nähtavusaladesse jäävad piirded võivad olla ainult läbipaistvad võrkpiirded.

Sademevee ärajuhtimine planeeritavatel kruntidel on lahendatud krundi siseselt murualadel pinnasesse immutamiseega. Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Transpordiameti kiri 17.12.2024 nr 7.2-2/24/19914-2 „Seisukohtade väljastamine Koidu tn 3a ja Tallinna mnt 6 // Lasteaia detailplaneeringu koostamiseks.“

Riigi kõrvalmaanteelt nr 16153 Risti tee ja Koidu tänava tee kaitsevööndid on 10m. Kujutatud planeeringu põhijoonisel. Hoonestus on kavandatud kaitsevööndist väljapoole.

## 4.6 Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

### Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele nr TT-31892L.

- Tarbimiskoha Koidu tn 3a, Risti alevik, Lääne-Nigula vald, Läänemaa piirkond liitumiseks Imatra projekteerib ja ehitab välja liitumispunkti kinnistul asuva KOIDU:(Risti) alajaama kõrvale liitumiskilpi.
- Peakaitse 100 A.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini ette nähtud maakaabliga.
- Imatra Elekter AS tehnorajatiste maakasutusõigus tagatud servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata.
- Elektri kaablite planeerimine piki rajatise ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
- Vastavalt Elekter AS tehnilistele tingimustele nr TT-31892L Lisa 1 näha rajatise projektis ette ehitusalal paiknevate madalpingekaablite ja keskpinge kaabli ümberpaigutamine koos reservtorude paigaldusega (kaks ja neli reservtoru).
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Imatra Elekter AS liitumistingimustele.
- Detailplaneering näeb ette ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgevate kaablite trassidele servituudi määramise vajaduse.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Imatra Elekter AS-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Imatra Elekter AS poole.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Imatra Elekter AS elektrivõrgu.

Elektri tootmiseks on lubatud paigaldada päikesepaneelide hoonete katustele või fassaadidele. Maapinnale päikesepaneelide paigutamine keelatud.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt Haapsalu veevärk AS tehnilistele tingimustele nr 4.-2/19.

#### **I Tallinna mnt 6 // Lasteaia (68001:001:0083)**

Planeeritud on pos 1 krundi olemasolevate vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktide ümberpaigutus kinnistule Tallinna mnt 4 // Vallamaja (68001:001:0082). Ette on nähtud iseseisvad vee- ja kanalisatsiooni kinnistutorustikud.

## II Koidu 3a (68001:001:0092)

Planeeritud on Koidu tn 3a kinnistu veeühendus olemasolevalt Koidu tn (68001:001:0094) veetorustikult (110PE), ette nähtud on ühisveevärgiga liitumise punkt (VLP, maakraaniga (MK)) kinnistu piirile (st ~ 1m kinnistu piirist väljapoole, avalikule tänavamaale).

Planeeritud on kinnistu heitvete juhtimine olemasolevasse Koidu tn (68001:001:0094) isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku.

Perspektiivsele hoone kõõgiplokil väljundile näha ette lokaalne puhasti.

## Sademevesi

Sademeveed juhitakse maastikukujunduse võtteid rakendades hoonetest eemale ja immutatakse murualadel pinnasesse. Keelatud on sajuvee juhtimine naaberkruntidele. Sademevee valgumine lahendada vertikaalplaneerimisega hoonete projekteerimisel.

## Soojavarustus

Pos1 - hoone soojusvarustus lahendada kaasaegsete ökonoomsete süsteemidega.

Pos2 - lasteaia hoone soojavarustus on ette nähtud maakütte soojuspuuraukude baasil, mis paigutatakse samale krundile. Eeldatav soojuspuurauklude vajadus 5tk, sügavus 160 m. Puuraukude vahe min 10m.

## Side

Sidevarustus planeeritud vastavalt Telia AS tehnilistele tingimustele nr 39507693.

Sidekanalisatsiooni / multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevudest RST-17 ja RST 18. Igale hoonele ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni / mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivuse ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

## 4.7 Haljastus ja heakord

Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajaduse korral võib vajalikuks osutuda olemasolevate puude ja põõsaste dendroloogiline uuring. Uuringu vajalikkus selgitada koostöös valla haljastusspetsialistiga enne projekteerimise algust.

Põhijoonisele kantud nähtavuskolmnurkades asuvad nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) likvideeritakse.

Minimaalselt 15% planeeritud kruntidest on ette nähtud haljastada. Soovituslik haljastuse paiknemine näidatud põhijoonisel. Ehitusprojektiga näidata haljastuse täpne paiknemine. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Üheülbaline haljastus ei ole lubatud. Eelistada looduslikult reguleeruvaid haljastuse lahendusi intensiivset hooldust vajavatele.

Projekteerimisel ja ehitamisel peab arvestama Lääne-Nigula vallas kehtiva raieloa andmise korraga ja EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse.

## 4.8 Mära-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Märgatavat müra, vibratsiooni ja õhusaaste lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole. Mõju vähendamiseks on ette nähtud planeeritud kruntidele täiendava kõrghaljastuse rajamine.

Kavandatav tegevus peab vastama KeM 1 01.02.2017 määrusele nr 7 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, samuti ei tohi naaberaladeni ulatuda vibratsiooni piirväärtusi ületav vibratsiooni tase vastavalt Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Välisvalgustus peab olema optimaalne, vältides valgusreostuse teket. Välisvalgustuspaigaldiste planeerimisel arvestada Eesti Standardi „EVS-EN 12464-2:2014 Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus. Osa 2: Välistöökohad“.

Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi (2023.a. seisuga) andmetel kuulub ala keskmise kuni madala radoonisaldusega (30-50kBq/m3) alade hulka. Hoone projekteerimise eel teostada radooniuuring.

Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

#### 4.9 Tuleohutuse tagamine

Hoonestusala paiknemisega on tagatud tuleohutuskaja rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest. Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega. Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

Pos2, planeeritava lasteaia kustutusvesi saadakse hüdrandist nr 417, mis paikneb krundi kõrval Koidu tänaval.

Pos1, krundi hoonete kustutusvesi saadakse hüdrandist nr 406, mis jääb 151m kaugusele.

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda kehtivast Siseministri 18.02.2021 a määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Vajalik veehulk veevõtukohas 10l/s.

#### 4.10 Servituutide määramine

Põhijoonisel on näidatud servituudi vajadusega alad.

#### 4.11 Seadusjärgsed kitsendused

Tänavate kaitsevööndid äärmise sõiduraja servast 10 meetrit. Alus ehitusseadustik.

#### 4.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud lähtudes „EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Väliälade jälgimine valvekaameratega
- Väliisvalgustuse rajamine parkimisaladel ja teistel väliäladel
- Kvaliteetsete ja vastupidavate väliisvalgustite kasutamine
- Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine
- Süttimatust materjalist prügikastide kasutamine
- Korralageduse, nagu prügi jms kohene koristamine
- Kuritegevuse võimalikkuse teadvustamine kohaliku kogukonna hulgas, koostöö tõhustamine

#### 4.13 Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud

##### Majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed mõjud

Kavandatava detailplaneeringu realiseerumisest tulenevad mõjud on positiivsed. Finantsilises mõttes viiakse detailplaneering ellu vastavalt valla eelarvestrateegiaga. Pikas perspektiivis parandab see Risti aleviku atraktiivsust miljööväärtusliku ja kaasaegse elukohana. Eeldatavalt suureneb lasteaiakohtade arv selliselt et kogukond on tuleviku suhtes optimistlik

Lisanduv parkimiskohtade arv ei ole selline mis mõjutaks oluliselt liiklust. Lisanduvad kergliiklusteed muudavad keskkonda inimõõtmelisemaks ja sõbralikumaks.

Senist lasteaiahoone krundi saab kasutusele võtta uute kultuurilisi-, majanduslikke- või sotsiaalsete funktsioonide tarvis.

##### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Looduskeskkonnale avalduv mõju on minimaalne. Planeeritava detailplaneeringu elluviimisel ei ole näha negatiivset mõju asula haljastuse olukorrale. Põhjaveele ja pinnasele lisanduvat negatiivset mõju pole ette näha, kui ehitatakse vastavalt normidele ja kehtivatele õigusaktidele. Oodata pole ka mürataseme ja õhusaaste ülenormatiivset suurenemist. Ajutine müra võib kesta ehituse perioodil.

## 5 Detailplaneeringu elluviimise kava

Detailplaneering viiakse ellu kooskõlas valla arengukava ja eelarvestrateegiaga.

1. Planeeringukohaste taristu väljaehitamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.
2. Planeeritavate hoonete eskiisid kooskõlastada Lääne-Nigula valla ehitus- ja planeerimisosakonnaga.
3. Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Haapsalu veevõrk AS.
4. Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Imatra Elekter AS
5. Sidevarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Telia AS.
6. Seada vajalikud servituudid.
7. Ehituslubade väljastamine Lääne-Nigula Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks.
8. Planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud.
9. Rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
10. Planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
11. Hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Planeeritud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeerimise elluviimise eeldatav ajakava:

Ehitiste projekteerimine 0,5a

Ehitiste ehitamine 3,5a

Kasutuslubade taotlemine 0,5a

Kui planeeringu realiseerimist ei ole alustatud 4 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Lääne-Nigula Vallavalitsusel) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

Loona Lepp  
vastutav arhitekt