

# Seletuskiri

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Taebla Vallavolikogu otsus korraldus 24. apr. 2003 nr 24 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos graafilise lisaga.
- 3) Koos lisatud märkustega valla osaüldplaneeringuna kehtiv Taebla aleviku ja Nigula küla planeerimise ja hoonestamise projekt (RPI Eesti Maaehitusprojekt 1982.a. koostatud töö nr 9000214).

## 2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Läänemaal Taebla vallas Nigula külas ning hõlmab endise "Sõpruse" näidiskolhoosi keskuse maa-ala.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevatele hoonetele ja rajatistele krundi suuruse ja kasutamise sihtotstarbe määramine, planeeritava ala liiklusskeemi korrastamine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine.

## 3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ca 17 ha suurune põllu- ja heinamaade keskel asetsev ala piirneb idast ja kagust Taebla jõega, lõunast Koela surnuaiaga, edelast katastriüksusega nr 77601:001:0147 ja läänest talumaadega. Maa-ala läbib kagu-loode suunaline Harju Risti-Riguldi-Võntküla maantee (tugimaantee nr. 11230).

Planeeritav ala on olemasoleva hoonestusega: töökojad, garaažid, laohooned, laudad, hoidlad, kuivatid, veskid jne. Hooned on erastatud, krundid puuduvad. Maa-alal on kuus katastriüksust: Hoidla 77601:001:0248, Trifolium 77601:001:2440, Puukoja 77601:001:0270, Värkstoja 77601:001:0204, Kalamaja 77601:001:0249 ja Viilhalli 77601:001:0154. Ülejäänud osa planeeritavast alast on kruntideks jagamata. Hooneid teenindavad kommunikatsioonid on olemas. Maa-alal on kolm tuletõrje veehoidlat ja veetorn.

## 4. Detailplaan.

### 4.1. Kruntimine.

Antud planeeringu eesmärgiks on maa-ala kruntimine. Olemasolevatele hoonetele on planeeritud krundid vastavalt kujunenud maakasutusele kokkuleppel hoonete omanike ja vallavalitsuse vahel. Maa-alale on planeeritud lisaks kuuale olemasolevale veel 13 krunti, mille sihtotstarbeks on tootmismaa. Planeeritava ala ida ja kaguosas kruntide ja Taebla jõe vahele jääv loodusliku rohumaa riba on planeeritud jätta haljasalaks (üldmaa). Planeeritavate kruntide suurused koos omanike andmetega on seletuskirja lisas nr. 1

### 4.2. Ehitusõigus.

Detailplaneeringu alustamise momendil puudusid konkreetset ehitussoovid, siis on kruntide ehitusõigust vaadeldud teisejärgulisena. Ehitusala on määratud suurematele kruntidele, millele on võimalik ehitada uusehitisi. Olemasolevate hoonete maaapealsest kubatuurist üle 33 % suuruse laiendamise korral on vajalik koostada krundi detailplaneering, alla 33 % mahu juurdeehitamine on lubatud ilma detailplaneeringut koostamata (PS §3 lg2 p2).

Ehitusõiguse näitajad: krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus on kantud detailplaanile ja tabelisse (Lisa nr. 1).



## **5. Liikluskorraldus.**

Planeeritavat ala läbib kagu-loode suunaline riigi kõrvalmaantee nr.11230 – Harju Risti-Riguldi-Võntküla maantee, mille kaitsevöönd on 50 m.

Antud alalt lähtuvad eri suundades valla teed: põhja suunas Juurmani tee, ida suunas Kartulihoidla tee ja edelasse Avetoa – Koela soo tee. Valla teede maa laiuseks on planeeritud põhiliselt 12 m väikeste erinevustega.

Planeeritava ala idapoolsetele kruntidele pääseb olemasolevatelt teedelt. Läänepoolsetele kruntidele juurdepääsuks on planeeritud kaks juurdepääsuteed. Üks juurdepääs algab Avetoa – Koela soo teelt Seemne alajaama juurest ja kulgeb mööda olemasolevat asfaltkatet kuivatite vahelt läbi kuni Jõusöödatehase krundini. Juurdepääsutee lõpeb ümberpööramise platsiga. Juurdepääsu maa laiuseks on planeeritud 8 m. Teine juurdepääs on planeeritud mahasõiduga Harju-Risti – Riguldi – Võntküla maanteelt Jõusöödatehase krundi tagant kuni Hoidla krundini. Juurdepääsutee maa laiuseks on planeeritud 12 m. Ümberpööramine on lahendatud servituudiga krundil olemasoleval asfaltplatsil. Hoidla, aida ja jõusöödatehase vahelistele teedele on planeeritud ühiskasutus servituudiga, samuti on juurdepääs Rätsepa alajaamani antud servituudiga läbi Jõusöödatehase krundi. Kuna olemasolevad tuletõrje veevõtukohad jäävad kruntidele, siis pääsud nendeni on antud servituudiga.

## **6. Tehnovõrgud.**

Planeeritaval alal on ohtlalt tehnovõrke, mis on rajatud enne 1999. a. 1. aprilli. Vastavalt Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §152 (Tehnovõrgu ja -rajatise talumine) on omanik kohustatud taluma tema kinnisasjale enne 1999. a. 1. aprilli püstitatud tehnovõrku sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Peale 1999. a. 1. apr. rajatud või rajatava tehnovõrgu puhul on vajalik kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega.

Detailplaanile on kantud olemasolevad tehnovõrgud. Madalpinge õhuliinidele ja trassidele on vajalikud 2+2 m kaitsekoridorid, madalpinge kaablitele 1+1 m. Kõrgepingele elektriliini kaitsekoridor on 10+10 m. Uued trassid rajatakse võimalusel teetsooni.

Veevarustus on tagatud Nigula küla veevõrgust. Lisaks on planeeritaval alal paar tehnilise vee puurkaevu ja veetorn.

Heitveed kanaliseeritakse Nigula küla kanalisatsioonivõrku. Sadevete puhastamiseks on estakaadi ja endise naftahoidla juures õlipüüdja koos laastufiltriga. Vajadusel veepuhastid rekonstrueeritakse.

Laohooned ja kuivatid ei ole siiani vajanud veevarustust ega kanalisatsiooni. Vajaduse tekkimisel tulevad trassid ühendada ühisvõrkudega, või kanalisatsiooni puhul kasutada kogumiskaeve. Planeeritav territoorium asub vähekaitstud põhjaveega alal.

## **7. Tuleohutuse abinõud.**

Territooriumil asuvast olemasolevast hoonestusest on suurem osa tulepüsivusklassiga TP1. Hoonete omavahelised kaugused on normide piires. Krundi piiridel asetsevad seinad peavad vastama tuletõkkeseinte nõuetele, st. kui krundi piir jagab hoone osadeks, siis tuleb sulgeda kõik avad eri omanduses olevaid ruume jagavas seinas.

Tupikteede pikkus ei ületa 150 m ja nad lõpevad tuletõrjevahendite ümberpöörämist võimaldavate platsidega.

Planeeritaval alal on kolm 200 m<sup>3</sup> mahuga tuletõrje veehoidlat ja veetorn, millede teeninduskaugus (200 m) katab suurema osa hoonestuse tuletõrjevee vajaduse. Lisaks saab võtta tulekustutusvett Taebla jõest. Pääsud kruntidel asuvate tuletõrje veevõtukohtadeni tagatakse läbipääsuservituutide seadmisega.

Nõuded tuletõrje-veevõrgule vastavalt Siseministri 8. septembri 2000. a. määrusele nr 55. Tuletõrje-veehoidla kasutamisel tuleb jälgida vee tasapinda veehoidlas ning lekke korral võtta meetmed selle kõrvaldamiseks ja veehoidla veega täitmiseks. Pärast

tulekahju kustutamist või tulekustutusõppust tuleb 36 tunni jooksul taastada projektiga ettenähtud veevaru veehoidlas. Keelata tuletõrje-veehoidlas oleva vee kasutamine muuks otstarbeks kui tulekahju kustutamine või tulekustutusõppuse läbiviimine. Tagada veehoidla aastaringse kasutamise võimalus. Tuletõrje-veehoidla tähistatakse eraldi tulbal kuni 2 m kõrgusele kinnitatud punase taustaga sildiga, millel on märgitud veevaru kogus kuupmeetrites. Sildi kaugus vahetust veevõtukohast on kuni 2 m.

Esmakustutusvahendid paigutatakse igasse hoonesse arvestusega üks 6 kg pulberkustuti iga 150 m<sup>2</sup> kohta hajutatult.

#### **8. Keskkonnakaitse abinõud.**

Olemasolevale hoonetele kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

Mittetöötavad masuudihoidlad ja masuuditorustikud likvideeritakse. Territooriumid korrastatakse ja rajatakse vajalikud piirded väravatega.

Kõrghaljastus säilitatakse, Territoorium puhastatakse võsast.

Prügi ja jäätmete kogumine toimub igal krundil eraldi, äravedu toimub jäätmekäitluslitsentsi omava ettevõtte poolt lepingute alusel.

Koostas: arh. Reet Aedviir





# Planeeritaval alal asuvad hooned ja planeeritud ehitusõigus.

Lisa nr. 1

Aadressid, hooned ja omanikud				Ehitusõigus				
Pos. nr.(tu-giplaa-nil)	Nimetus (aadress)	Omanik	Planeeritud aadress (Pos. nr. detail-plaanil)	Plan. krundi suurus (ha)	Krundi sihtots -tarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil (tk)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Lubatud suurim hoonete alune pind (m <sup>2</sup> )
1.	Hoidla 77601:001:0248	OÜ Linnamäe Peekon	1. Hoidla	0,60	T	1	8,5	1600
2.	Trifolium :2440	OÜ Trifolium	2. Trifolium	0,38	T	1	16,0	1000
3.	Puukoja :0270	Kaldoja	3. Puukoja	0,04	T	1	8,5	130
4.	Värkstoja :0204	1) Anti Peetris 2) Herbert Roosipuu	4. Värkstoja	0,07	T	1	8,5	300
5.	Kalamaja :0249	Aivar Kalamees	5. Kalamaja	0,10	T	1	8,5	500
6.	Viilhalli :0154	Liisu Ploom	6. Viilhalli	0,30	T	1	8,5	800
7.	Autopesula	Karin Merilo	7. Nigula saeveski	1,40	T	3	8,5	1500
8.	Saeveski	Karin Merilo						
9.	Masuudihoidla	Karin Merilo						
10.	Majandushoone	Herbert Roosipuu	8. Majandushoone	0,32	T	1	8,5	400
11.	Töökojad	OÜ Nigula Piim	9. Töötoa	0,28	T	1	8,5	900
12.	Väravahoone	OÜ Nigula Piim	10. Töökoja	1,52	T	5	8,5	4000
13.	Traktorikuur	OÜ Nigula Piim						
14.	Kombainikuur	OÜ Nigula Piim						
15.	Veetorn	OÜ Nigula Piim						
16.	Farm	OÜ Nigula Piim						
17.	Hoidla	OÜ Nigula Piim						
18.	Juurviljahoidla	OÜ Nigula Piim						
19.	Ladu	Kari Tapio Seppä	11. Farmi	2,62	T	5	14,0	6500
20.	Kaalumaja	OÜ Nigula Piim	12. Lao	0,47	T	3	8,5	800
21.	Rohujahuveski	- " -	13. Rohujahuveski	0,72	T	3	14,0	1000
22.	Seemne alajaam	Fortum	14. Seemne alajaam	0,01	T	1	8,5	50
23.	Kuivati	Kari Tapio Seppä	15. Kuivati	1,04	T	3	16,0	1600
24.	Punkeraida karkass							
25.	Ait	OÜ Nigula Piim	16. Aida	0,20	T	1	8,5	800
			17. Laohoone	0,20	T	1	8,5	800
26.	Jõusöödatehas	OÜ Nigula Piim	18. Jõusöödatehase	1,08	T	3	16,0	1600
27.	Rätsepa alajaam	Fortum	19. Rätsepa alajaam	0,01	T	1	8,5	50
28.	Hoiuplats		20. Hoiuplatsi	0,37	T	2	8,5	400