



Maastikuarhitektuuri Büroo

Address: Lai tn 1- 4 51005 Tartu

Telefon: 740 6205

E-post: info@mab.ee

Koduleht: www.mab.ee

Majandustegevuse registri nr: EP-10767406-0001

Muinsuskaitseameti tegevusloa nr: VS 264/2006-E

Karjamaa kinnistu detailplaneering

Töö nr: 03DP2019

Asukoht: Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Oru küla

Huvitatud isik: Jane-Ly Mustkivi

Vastutav spetsialist: Valdeko Lukken

Maastikuarhitekt: Laura Andla

Maastikuarhitekt: Kreeta Sipelgas

Tartu 2020

SISUKORD

A SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	4
4. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	4
5. KRUNDI EHITUSÕIGUS	5
6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	5
7. TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	5
8. HALJASTUS JA HEAKORD	6
9. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
10. EHTISTEVAHELISED KUJAD	6
11. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED	6
11.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
11.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi	7
11.3. Tuletõrjearustus	7
11.4. Elektrivarustus	7
11.5. Soojavarustus	7
11.6. Sidevarustus	7
12. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS 8	
13. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISELE	8
14. SERVITUUTIDE MÄÄRAMISE VAJADUS	8
15. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	9
16. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	9
B JOONISED	10
1. SITUATSIOONISKEEM	11
2. OLEMASOLEV OLUKORD	12
3. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	13
4. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	14

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Nigula Vallavalitsuse 06. november 2018. a korraldus nr 2-3/18-630 „Karjamaa kinnistu detailplaneeringu algatamine“ ning sama korralduse lisana väljastatud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Karjamaa kinnistu jagamine kruntideks, uutele moodustatud kruntidele sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine, tehnovarustuse ja juurdepääsuteede lahendamine ning ehitiste ehituslike tingimuste määramine.

Planeeringuala hõlmab Oru külas asuvat Karjamaa kinnistut (kü 55201:001:0704, pindala 4,29 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala perspektiivses elamuehituspiirkonnas. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Sirged Sihid OÜ (litsents 780 MA) poolt 08.08.2018 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500 (töö nr 046-2018).

Planeerimise käigus on arvestatud järgmisi planeeringud ja dokumente:

- Lääne-Nigula Vallavalitsuse 06. november 2018. a korraldus nr 2-3/18-630 „Karjamaa kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Ehitusseadustik;
- Planeerimisseadus;
- Jäätmeseadus;
- Oru valla üldplaneering;
- Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Lääne maakonnaplaneering 2030+.

2. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala asub Lääne-Nigula vallas, Oru külas. Planeeringuala suurus on ca 4,3 ha. Planeeritavale alale jääva kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Planeeringuala piirneb kirdest Lauri tee (transpordimaa 100%), Lauri (maatulundusmaa 100%) ja Ilunurme (maatulundusmaa 100%) kinnistutega, kagust 5520041 Eerika tee (transpordimaa 100%) kinnistuga, edelast 5520017 Linnamäe-Oru tee (transpordimaa 100%) kinnistuga ning loodest Lepiku (maatulundusmaa 100%) kinnistuga.

Juurdepääs Karjamaa kinnistule on võimalik 5520017 Linnamäe-Oru teelt ja 5520041 Eerika teelt. Detailplaneeringu alune maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 11,48 m - 12,92 m. Tegemist on loodusliku ilmega metsamaaga. Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringuala piirneb kagust ja edelast 5520041 Eerika tee ja 5520017 Linnamäe-Oru teega, millel on kaitsevöönd 20 m teekatte välisservast.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Lääne maakonnas, Oru külas, asula edelaosas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala perspektiivses elamuehituspiirkonnas.

Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu olulisi looduskaitsealuseid objekte, ajaloo-, ehitis- ja kultuurimälestisi.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on esitatud joonisel Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed (joonis 3).

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Sihtotstarve	Suurus
Lauri tee (55201:001:0705)	Transpordimaa 100%	610 m ²
Lauri (55201:001:2280)	Maatulundusmaa 100%	3,73 ha
Ilunurme (55201:001:0880)	Maatulundusmaa 100%	3,05 ha
5520041 Eerika tee (43601:001:0096)	Transpordimaa 100%	1372 m ²
5520017 Linnamäe-Oru tee (43601:001:0097)	Transpordimaa 100%	1947 m ²
Lepiku (55201:001:0331)	Maatulundusmaa 100%	5,17 ha

4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu järgselt moodustatakse 9 uut maaüksust, pindalaga ca 3000-6000 m². Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr.	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
1.	elamumaa	5115 m ²	Karjamaa (55201:001:0704)	5115 m ²	maatulundusmaa

Pos nr.	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
2.	elamumaa	4214 m ²	Karjamaa (55201:001:0704)	4214 m ²	maatulundusmaa
3.	elamumaa	3742 m ²	Karjamaa (55201:001:0704)	3742 m ²	maatulundusmaa
4.	elamumaa	4204 m ²	Karjamaa (55201:001:0704)	4204 m ²	maatulundusmaa
5.	elamumaa	4927 m ²	Karjamaa (55201:001:0704)	4927 m ²	maatulundusmaa
6.	elamumaa	6434 m ²	Karjamaa (55201:001:0704)	6395 m ²	maatulundusmaa
7.	elamumaa	6357 m ²	Karjamaa (55201:001:0704)	5288 m ²	maatulundusmaa
8.	elamumaa	6327 m ²	Karjamaa (55201:001:0704)	4482 m ²	maatulundusmaa
9.	transpordimaa	1552 m ²	Karjamaa (55201:001:0704)	1502 m ²	maatulundusmaa

5. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse uutele moodustatud maaüksustele. Lubatud on ehitada üks põhihoone, mille maksimaalne kõrgus maapinnast on 8 m, ning lisaks kaks abihoonet maksimaalse kõrgusega 6.5 m. Ehitusõiguste tabel on toodud põhijoonisel (joonis 4).

6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntide hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud, et tegemist on hajaasustus piirkonnaga, kus naaberkinnistute hoonestusala vahed kaugus võib olla minimaalselt 40 m.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs uutele moodustatavatele kruntidele on planeeritud 5520041 Eerika teelt ja 5520017 Linnamäe-Oru teelt. Juurdepääsuks kinnistutele on moodustatud eraldi transpordimaa krunt, mis läbib planeeritavat ala tagades juurdepääsu kõikidele planeeritavatele kinnistutele. Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Parkimine lahendatakse krundi siseselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016.

Planeeringualale ulatub 5520041 Eerika tee ja 5520017 Linnamäe-Oru tee kaitsevöönd 20 m teekatte välisservast. Planeeringuga tehakse ettepanek kaitsevööndi vähendamiseks 10 m peale.

5520017 Linnamäe-Oru tee äärde on põhijoonisel (joonis 4) näidatud perspektiivse kergliiklustee asukoht.

8. Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus, mis jääb hoonestusest ja juurdepääsuteest väljapoole, tuleb maksimaalselt säilitada. Asendusistutusel eelistada pärismaiseid liike. Säilitada looduslik ilme.

Krundi piirded võivad olla kuni 1.5 m kõrgused, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plekkaedu. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Lääne-Nigula valla heakorra eeskirja.

9. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeerimise käigus ei ole maapinna tõstmist ette nähtud. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

10. Ehtistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega.

Hoonete tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

11. Tehnovõrgud ja -rajatised

11.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualal puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

11.2. VEEVARUSTUS, KANALISATSIOON JA SADEMEVESI

Veevarustus lahendatakse puurkaevuga. Puurkaevu põhmõtteline asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas. Planeeritav arvutuslik veetarbimine on ca 2,4 m³ ööpäevas.

Kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt. Majapidamis- ja pesuvee jaoks on planeeritud igale kinnistule imbväljak. Ülejäänud reovee kogumiseks on igale kinnistule planeeritud reoveemahuti. Kogumismahutite tühjendamiseks on vajalik lepingu sõlmimine teenust osutava vastavat litsentsi omava ettevõtjaga. Kogumismahutite ning imbväljakute võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Puurkaevu ning imbväljakute lõplik paiknemine tuleb otsustada projekteerimisel selliselt, et oleks välistatud negatiivne mõju veekvaliteedile.

Eraldi sademeveete kanalisatsiooni ei ole planeeritud. Sademeveed immutatakse maapinda kinnistu piires.

11.3. TULETÕRJEVARUSTUS

Tuletõrje veega varustamiseks on aluseks võetud Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“, mille kohaselt ei ole hajaasustuses paiknevatele elamutele tuletõrje veevõtukohta rajamine vajalik. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Katlamaja tee 2 maaüksusel, ca 400 m kaugusel planeeringualast.

11.4. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse aluseks on Imatra Elekter AS poolt väljastatavad tehnilised tingimused nr 87-19.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on võimalik olemasolevast Rohu 10/0,4kV alajaamast. Planeeringulahenduse realiseerimisel vahetatakse suuremaks Rohu 10/0,4kV alajaama trafo. Rohu 10/0,4kV alajaamas tuleb elektrivarustuse tagamiseks seadistada uus 0,4 kV fiider, millest pikendatakse 0,4 kV kaabelliin planeeritavate kinnistuteni. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele. Liitumiskilpide põhimõttelised asukohad on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

11.5. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Maakütte rajamise võimaluseks on planeeringu põhijoonisel (joonis 4) välja toodud võimalik maakütte kontuur.

11.6. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Lääne maakonna omavalitsuste jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

13. Arhitektuurinõuded ehitisele

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilisi omadusi. Hoone välisviimistluses kasutada puitu, krohvi või kivi. Imiteerivate materjalide kasutamine (plastvooder jt) välisviimistlusena on keelatud.

Planeeringuga on määratud hoone maksimaalseks katuseharja kõrguseks põhihoonel 8 m ning abihoonetel 6,5 m. Hoonete lubatud katusekaldeks on 15-45°. Hoone katus peab olema kahepoolse viiluga, kuid on lubatud katusekallete kombineerimine. Lamekatusega hoonet ehitada ei ole lubatud. Katusekattematerjalidena soovitavalt kasutada looduslikke materjale, samuti võivad katusematerjalideks olla kivi, plekk, sindel. Hoonete värvilahendusel lähtuda kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi- ja materjalilahendusega.

14. Servituutide määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Lepiku (55201:001:0414)	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektri maakaableid ja teisi elektripaigaldisi.
Rohujahu (55201:001:0422)	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektri maakaableid.
POS 7	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektri maakaableid.

15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 4).

Tabel 4. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

Piirang või kitsendus	Ulatus
vallatee kaitsevöönd	20 m

16. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

B JOONISED

- | | |
|---|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:2000 |
| 4. Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1:500 |