

Töö nr: 10/22
Huvitatud isik: Magic Mouse OÜ
Huvitatud isiku esindaja: Mairi Kutberg
Mart Kutberg
mart.kutberg@gmail.com

Muusa detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2024

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	3
II SELETUSKIRI	4
1. Eesmärk	4
2. Koostamise alused	4
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	4
2.2 Uuringud	4
2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused	4
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega. Üldplaneeringud	5
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	5
4. Lahenduse idee kirjeldus	6
4.1 Lahenduse idee kirjeldus	6
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	7
4.3 Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	9
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	9
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	10
7. Tuleohutuse tagamine	11
8. Keskkonnakaitse abinõud	11
9. Kuritegevuse ennetamine	13
10. Servituutide vajadus	13
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	13
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
III LISAD	13
IV JOONISED	14
V KOOSKÖLASTUSED. KOOSTÖÖ	15

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 27.05.2022
2. Keskkonnaameti seisukoht Muusa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta 18.07.2022 nr 6-5/22/12149-2
3. Lääne -Nigula Vallavalitsuse korraldus 09.08.2022 nr 2-3/22-346 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta
4. Muusa detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll. 18.12.2022
5. Muinsuskaitseameti seisukoht arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduses kohta Muusa detailplaneeringu alal 07.12.2022 nr 5.1-17.5/1867-1

II SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Einbi külas / Enbys asuvate Suur-Muusa ja Väike-Muusa katastriüksuste liitmine üheks krundiks ning moodustatud krundile maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine, samuti varem rajatud kaldakindlustuse seadustamine.

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Lääne maakonnaplaneering 2030+;
- Lääne-Nigula valla üldplaneering. Kehtestatud 18.08.2022;
- Lääne-Nigula valla Einbi küla Väike-Muusa ja Suur- Muusa maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Koostaja Lemma OÜ 26.05.2022;
- Keskkonnaameti 18.07.2022 nr 6-5/22/12149-2 seisukoht Muusa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta;
- Lääne-Nigula Vallavalitsuse korraldus "Muusa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine " 09.08.2022 nr 2-3/22-346.

2.2 Uuringud

Lääne-Nigula valla Einbi küla Väike-Muusa ja Suur- Muusa maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Koostaja Lemma OÜ 26.05.2022;

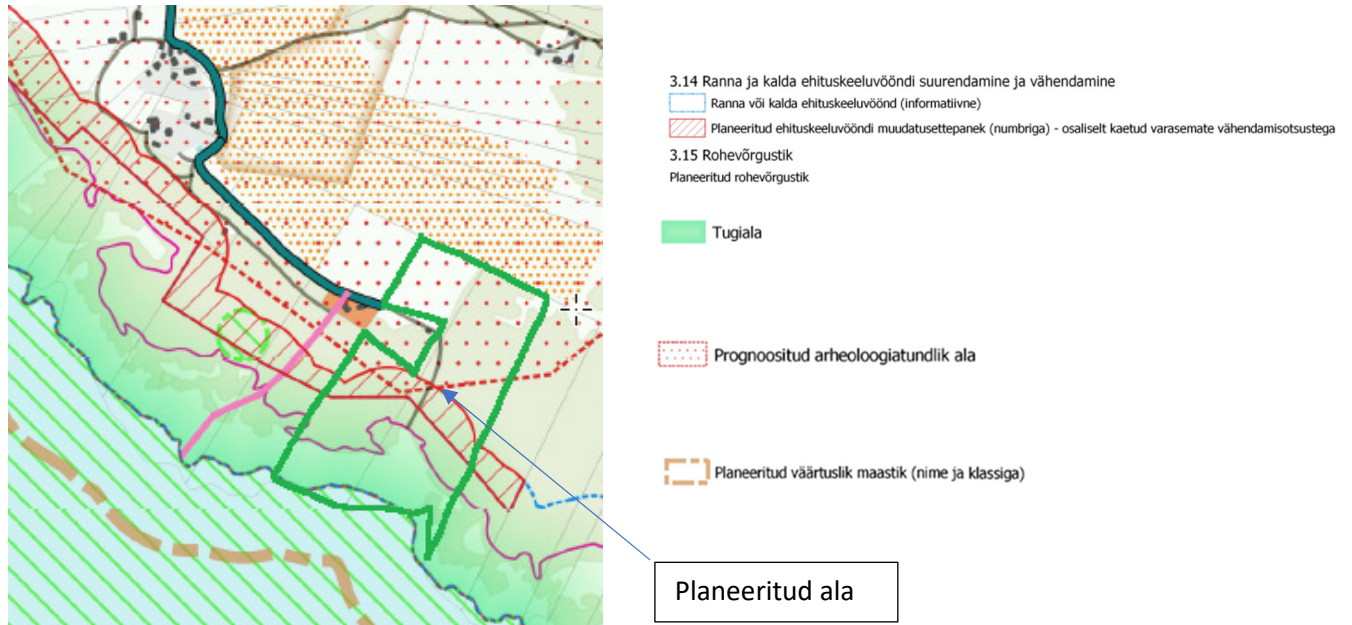
Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamise teostas Reib OÜ, töö nr TT-6189, 2022.

2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks kehtivas valla üldplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi ala ulatus. Planeeritud alal paikneb veekaitsevöönd ning kallasrada.

3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega. Üldplaneeringud

Detailplaneeringu koostamisel oleme lähtunud Lääne-Nigula valla üldplaneeringu põhimõtetest.



Väljavõtte joonisest. Lääne-Nigula valla üldplaneering

Üldplaneeringu kaardile on kantud varasem Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringu kohane ehituskeeluvööndi ulatus, määratud on avalik juurdepääs rannale ning rohevõrgustiku tugiala ja prognoositud arheoloogiatundlik ala.

Planeeritud ala paikneb hajaasustuspiirkonnas, rohevõrgustiku tugialal ning väärtuslikul maastikul. Hajaasutuses on hoonestuse kavandamisel seatud nõue, et elukondlike hoonete suurim ehitisealune pind ei või ületada 10% planeeritava krundi pindalast. Seatud on hoonete kõrguspiirang, milleks on 10m ümbritsevast maapinnast. Kuna planeeritud ala paikneb rohevõrgustikus, siis on arvestatud nõudega, et hoonestusalade kaugused on vähemalt 100m. Uute hoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on vajalik analüüsida piirkonna kohalikku ehitustraditsiooni ning võtta arvesse paiknemist väärtusliku maastiku alal.

Detailplaneeringu lahendus toetab väärtuslike maastike säilimist ning avaliku kallasraja kasutamist. Üldplaneering näeb ette planeeritud ala naabrusest avaliku juurdepääsu kavandamise rannale.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala hõlmab kahte maaüksust Einbi külas / Enbys – Suur-Muusa ja Väike Muusa. Maaüksused asuvad Läänemere kaldal. Ala on vahelduva reljeefiga, puistualad vahelduvad häilukohtade ning lagedamate aladega. Juurdepääsuks on moodustatud transpordimaa kinnistu Säasemetsa tee (44101:001:1500). Planeeritud ala ei paikne väärtuslikul põllumaala ega ülejutusohuga alal, alale on tagatud juurdepääs ning võimalik on tagada nõuetekohane joogi- ja tarbevee saamine ning nõuetekohane reoveekäitlus.

Suur-Muusa:

- Kinnistu suurus 8,16 ha
- Maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%
- Katastritunnus 52001:005:1522

Väike-Muusa:

- Kinnistu suurus 6,06 ha
- Maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%
- Katastritunnus 52001:005:1231

Planeeritud ala suurus on 14,22 ha. Planeeritud ala kaldapealsele osale on ebaseaduslikult rajatud kaldakindlustus.

Planeeritud alale ulatuvad kitsendused:

- Valla üldplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi piir;
- Veekaitsevöönd;
- Kallasrada;
- Arheoloogiatundlik ala (prognoositud) ala kirdepoolses osas

Ala paikneb Lääne-Eesti üldgeoloogilise kaardistamise alal ning piirneb Väinamere hoiualaga.

Ala paikneb Einbi küla kaguosas. Külal on mitmeid hoonestatud alasid, lähimad hooned paiknevad Tokkroosi kinnistul ca 50 m kaugusel. Einbi külakeskus (ca 600m kaugusel) on hoonestatud ja seda ümbritseb juurdepääsuteede võrgustik. Hoonestusaladest eemal paiknevad põllu- ja metsamaad.

Külakeskuse hoonestus paikneb nii elamu- kui maatulundusmaa kinnistutel. Planeeritud ala kõrval paikneb munitsipaalomandis olev hoonestatud Tokkroosi kinnistu (52001:005:0780).

4. Lahenduse idee kirjeldus

4.1 Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste liitmisel ühe krundi moodustamine ja moodustatud krundile maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringus moodustatakse elamu- ja ärimaa krunt (90%E/10%Ä) ning ehitusõigus on määratud elamu, elamut teenindavate hoonete ja puhkeküla hoonete ehitamiseks. Kuna moodustatud krunt on suur (14,22 ha) on moodustatud kolm hoonestusala. Hoonestusalade paiknemisel on arvestatud vajadusega tagada vahemaa vähemalt 100m, samuti on arvestatud kehtiva ehituskeeluvööndi piiriga. Kavandatud hoonestusalad on piisavalt suured, et hilisemal projekteerimisel täpsustada hoone paiknemine puistus, ilmakaartest ning vaadetest lähtuvalt.

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud asjaolust, et Piibu kinnistu (52001:005:0800) ei ole hoonestatav.

Krundi kavandatud ehitusõigus näeb ette 0,89% täisehituse protsendi hoonete ehitamisel ning hoonete arvu kokku kuni 20. Hoonetest moodustab suure osa väikeehitised, kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga. Detailplaneeringulahenduse elluviimisel muudetakse senist maakasutust alla 10%, tagatud on rohevõrgustiku ala terviklikkus ning sidusus.

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Kavandatud hoonestusalad moodustatud krundil:

Hoonestusala nr 1

Hoonestusalale on kavandatud elamu, kuuri ja kasvuhoone ehitamine. Kavandatud ehitisealune pind on kuni 450 m². Elamu korruselisus on kuni 2- korrust, abihooned on kavandatud 1-korruselisena. Hoonestusala ei paikne ehituskeeluvööndis. Alal on läbi viidud raie.

Hoonestusala nr 2

Hoonestusalale on kavandatud majutuse- ja toitlustuse põhihoone, kus on peosaal, köök ja abiruumid. Kavandatud ehitisealune pind on kuni 400 m². Põhihoone korruselisus kuni 2- korrust. Hoone paiknemine täpsustatakse projekti koostamisel arvestades puistu säilimisega. Hoonestusala ei paikne ehituskeeluvööndis.

Hoonestusala nr 3

Hoonestusalale on kavandatud minimajade (kuni 20 m², max 15 tk) ja teenindava hoone (kuni 60 m²) ehitamine. Kavandatud on 16 hoonet, ehitisealune pind hoonestusalal on kokku kuni 360 m². Hooned on kavandatud 1-korruselisena, paiknemine täpsustatakse projekteerimisel arvestades puistu säilimisega. Hoonestusala ei paikne ehituskeeluvööndis.

Juurdepääsu tee lähedusse kavandatakse parkimisalad.

Kaldakindlustus

Rajatud on 600 m pikkuses osas graniitkividest kaldakindlustus. Kivide alla on paigaldatud geotekstiil, kindlustatud kaldaosa on ca 1.2 m kõrgune.

Planeeritud krundi kasutamise tingimused:

Planeeringus kavandata

Planeeritud krunt	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maapealne (m ²)	Hoonete arv krundil (põhihooned/abihooned)	Põhihoonete suurim lubatud maapealsete korruste arv	põhihoonete suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast (m)	Maa sihtotstarbe osakaal, DP liigid * alusel	Maa sihtotstarbe ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa) *	Maapealne suletud brutopind (m ²)	Täisehituse protsent
Pos nr 1	142200	1270	2/18	2	10	EP 90 BM10	E90 Ä10	1800	0,89%

*- EP- pereelamumaa, BM- majutushoone maa, E- elamumaa, Ä- ärimaa

Kavandatud krunt on suur ja võimaldab hoonestust ehitada ülimadala täisehitusprotsendiga. Ala väljaarendamine suurendab piirkonna ettevõtlust, tagatud on roheala toimimine ning kallasraja kasutus. Ettevõtluse areng ökoturismi valdkonnas piirkonnas loob juurde ka töökohtasid.

Andmed kruntide moodustamiseks:

Planeeritud krunt	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m ²	Ajutised krundid	moodustatakse kinnistutest (nr) ajutistest kruntidest	liidetavate, lahutat?avate osade suurus	osade senine sihtotstarve (kü liik)
Pos nr 1	E 90	142200	a	Väike-Muusa (52001:005:1231), suurus 6,06 ha	6,06 ha	M 100
	Ä 10		b	Suur-Muusa (52001:005:1522), suurus 8,16 ha	8,16 ha	M 100

E-elamumaa, Ä- ärimaa, M- maatulundusmaa.

4.3 Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Liikluslahenduse koostamisel on aluseks võetud piirkonna väljakujunenud liiklusskeem. Detailplaneering ei tee ettepanekut üldise liiklusskeemi muutmiseks. Juurdepääs moodustatud krundile on Sääsemetsa teelt (44101:001:1500). Teekasutus tagab juurdepääsu lisaks planeeritud alale ka Alvari kinnistule. Tee kasutamise osas on omanike vahel sõlmitud notariaalne kokkulepe.

Planeeritud alal on olemasolev teedevõrgustik juba loodud, mis tagab ka juurdepääsud moodustatud hoonestusaladele.

Parkimine on hoonestusalal nr 3 kavandatud hoonestusala kõrvale ning hoonestusalade nr 1 ja 2 teenindamiseks on piisav kruusakatteline ala hoonestusala nr 1 idaservas ja 3 parkimise kohta hoonestusala nr 2 lääneservas paikneva tee ääres.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2016 tabelist 9.1 ja 9.2 parkimiskohtade vajadus hoonestusala nr 1 on 5 parkimise kohta, hoonestusala nr 2 teenindamiseks on 3 parkimise kohta ning hoonestusala nr 3 teenindamiseks on vajalik 5 parkimise kohta. Kokku on normatiivseid parkimise kohtade 13. Planeeringu lahendus näeb ette võimaliku parkimisala hoonestusala nr 3 teenindamiseks, kohtade arvuga ca 18. Parkimiskohtade paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis koos välisruumi lahendusega. Hoonestuse nr 3 parkimisala kavandamisel arvestada puistu säilimisega ning vältida loodusesse mittesobivaid ja võõraid materjale, puude vahele on võimalik parkimisala lahendada tugevdatud pinnasega (nt killustik), mis aja jooksul rohtub.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud krundi välisruumi lahendus koostatakse ehitusprojekti staadiumis hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Eesmärk on loodusliku kõrghaljastuse ning alustaimestiku säilitamine maksimaalses mahus. Kavandatud hoonestus arvestab väärtuslike aladega ning sobitub orgaaniliselt väljakujunenud keskkonda.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik. Olmejäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt Lääne-Nigula valla jäätmehoolduskirjadele. Kinnistu omanikul on kohustus sõlmida jäätmeveoleping.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub tööprojekti koostamisel.

Elektrivarustus

Planeering ei näe ette muudatusi elektrivarustuse liitumisel ja varustamisel. Planeeritud krundil on olemasolev toimiv liitumine elektrivarustusega. Sõlmitud on elektrimüügileping nr EL90029865. Liitumiskilp on paigaldatud hoonestusala nr 1 idapiirile.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Planeeringuala veega varustamine on lahendatud Piibu kinnistule rajatud puurkaevust.

Puurkaev on rajatud ehitusloa nr 2312271/04914 alusel.

Arvestatud on, et põhjavett ei tarbita rohkem kui 150 m³/kuus või rohkem kui 10 m³/d.

Olmereovee lahendus täpsustatakse koos puurkaevu rajamisega arvestades seadusest tulenevate kujudega. Kanalisatsioonivarustuse lahendusel tuleb lähtuda ja tagada põhjavee kaitstus. Reovee osas on võimalik nii kohtkäitlemine kui kogumismahutite kasutamine. Alternatiivide ja lahenduste väljatöötamisel tuleb arvestada, et tegemist on nõrgalt kaitstud põhjavee alaga. Lahendus kooskõlastatakse Lääne-Nigula vallavalitsuses.

Sademeveelahendus

Kuna ala on valdavalt loodusliku pinnakattega, siis sademeveed imuvad suures osas kohapeal pinnasesse. Liigveed on võimalik koguda olemasolevatesse tiikidesse ning kasutada kastmisveena.

Sidevarustus

Detailplaneering ei näe ette sidevarustuse lahenduse koostamist. Võimalik on kasutada mobiilset internetti ja võrguühendust.

Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus lahendatakse ehitusprojekti.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, arvestama piirkonna ruumiliste kvaliteetidega ja seda parandama.

Kavandatud hoonete arhitektuur moodustab harmoonilise terviku. Arhitektuurse lahenduse koostaja on Mari Hunt arhitektuuribüroost b210 OÜ.

Hoonete välisviimistluses kasutada arhitektuursest lahendusest lähtuvaid ja stiiliga sobivaid viimistlusmaterjale: metalli, puitu, looduslikku kivi ja krohvitud pindasid. Välisfassaadide kujundamisel ei ole lubatud kasutada ümarpalki ning imiteerivaid materjale ja plastikut. Hoonete katuse kalle lähtub hoone arhitektuursest stiilist, lubatud on nii lamekatuse kui ka kalded kuni 45 kraadi, katusekatte materjal lähtub hoone arhitektuursest stiilist.

Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud.

7. Tuleohutuse tagamine

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kajasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kastutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Standardisari EVS 812 või uuem.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Kavandatud on päästemasina ümberkeeramise koht ja teede rajatakse piisava kandevõimega. Tee piisav kandevõime sõltub päästeauto tehnilistest andmetest ja see on teljekoormusega 10500kg-12000kg. Tulekahju kustutamiseks vajalik informatsioon veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav. Ühe tulekahju väliskustustusvee normvooluhulk on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3h.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Abihoonete püstitamist krundi piirile ei kavandata, naaberkinnistute ja planeeritud krundi hoonestusalade vaheline kaugus on 100 m.

Tuleohutuse tagamiseks on planeeritud alale vajalik paigutada tuletõrje veemahuti (30m³). Mahuti orienteeruv asukoht on kantud detailplaneeringu põhijoonisele. Mahuti täitmine toimub rajatava puurkaevu veest ning peab olema kergesti leitav (nõuetekohaselt tähistatav) ja juurdepääs peab vastama Päästeameti nõuetele.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritud krunt tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Jäätmed on ette nähtud kokku koguda sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine tuleb korraldada vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehituse kui ka hoonete kasutamise käigus tuleb vältida jäätmeteket ja kõik tekkivad jäätmed koguda liigiti, et neid oleks võimalik uuesti ringlusesse suunata. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

Lõpliku valiku tegemisel kütteliikide valikul on kõik alternatiivid ja kütteliikide kombinatsioonid aktsepteeritavad, soovitame iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne küttetehnik, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tänapäevased tehnoloogiad).

Detailplaneeringulahenduse kohasel tegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega, lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonitõrje kohapealt on oluline korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti, korralik ventilatsioonisüsteem jne. Piirkonnas ei ole radooniuuringuid koostatud, uuringu koostamise vajadus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Haljastuse rajamisel järgida, et valitaks keskkonda sobivad puud ja/või põõsad.

Detailplaneeringu algatamisele eelnevalt on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (koostaja Lemma OÜ, vt. Lisad). Eelhindang analüüsis kavandatud tegevust ning kokkuvõtvalt ei ole mõjutused oma väikse mahu poolest negatiivsed ümbritsevale keskkonnale. Alale rajatud kaldakindlustus hoiab ära ka mõõduka veetaseme tõusu ning üleujutuse ohu. Planeeringu elluviimisel tuleb lähtuda järgnevast:

- Puurkaevu rajamisel tuleb see rajada lähtudes keskkonnaministri 09.07.2015. a määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“. Puurkaevu asukoht tuleb valida võimalike reostusallikate (imbväljakud, septikud jms.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja võimalikult kaugel (mitte vähem kui 60 m). Tagada tuleb nõuetekohane hooldusala. *Puurkaevu rajamisel tuleb sellest veevarustuse tagamisel arvestada joogiveele kehtivate kvaliteedinormidega (sotsiaalministri 24.09.2019. a määrus nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“);*

- Hoonete asukohtade valikul lähtuda reaalsest puistu paiknemisest. Hooned paigutada lagedamatele aladele. Puud taluvad valgus- ja niiskustingimuste muutust paremini kui neid säilitatakse gruppidega;

- Pinnase ettevalmistustööd (nt koorimine, katmine) ja puude-põõsaste raiet teostada pesitsusvälisel (september–märts), vältimaks maas või põõsastikes pesitsevate lindude pesade hävimist;

- Enamik linnuliike ei suuda eristada klaaspindu (eeskätt peegelklaasi) ning seega vigastavad ja hukkuvad nad kokkupõrgetes loodusmaastikusse paigutatud klaaspindadega kergesti. Planeeringuala külgneb Väinamere hoiualaga, mis on väga linnustikurikas ala. Lindude kokkupõrkeriski kavandatavate hoonetega on võimalik vähendada erinevate meetmetega tõstes pindade nähtavust lindude jaoks. Eeskätt on efektiivne suurte klaaspindade vältimine hoonete arhitektuurses lahenduses. Juhul kui klaaspindu soovitakse siiski kasutada, siis on erinevaid võimalusi klaaspindade lindudele nähtavaks muutmiseks (sirmid, kardinad, kleeibised: näidiseid leiab <https://birdsafec.ca/homes-safe-for-birds/#what-can-you-do>.);

- alale ei ole piirdeaedade kavandamist ette nähtud

- planeeritud ala kattub osaliselt muinsuskaitseameti poolt 2021 aastal kaardistatud arheoloogiatundliku alaga. Pinnasetööde tegemisel tuleb olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalustega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg1) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

9. Kuritegevuse ennetamine

Hoone paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsu teede valgustatus võimaldab toetada efektiivselt naabrivalve piirkonda. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

10. Servituutide vajadus

Servituudi seadmise vajadus puurkaevu rajamiseks ja veevõtuks Piibu katastriüksusele (52001:005:0800).

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

- pärast detailplaneeringu kehtestamist toimub maaüksuste liitmine ja tekkiva katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
- kaldakindlustuse seadustamine;
- peale eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringus kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringus kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist maaüksusel.

12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid kahjusid. Planeeringus realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

III LISAD

1. Lääne-Nigula valla Einbi küla Väike-Muusa ja Suur-Muusa maaüksuste detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Koostaja Lemma OÜ. 2022;
2. Elektrimüügileping nr EL90029865 (06.09.2021);
3. Piibu kinnistusraamatu väljavõte (omanik).

IV JOONISED

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Tugiplaan
Joonis nr 3	Põhijoonis. Tehnovõrkude koondplaan

Illustratiivsed joonised

V KOOSKÕLASTUSED. KOOSTÖÖ