

Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Taebla Vallavolikogu otsus 20. 06. 2013 nr 143 Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos tammepargi planeeringuala asendiplaaniga.
- 3) Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Läänemaal Lääne-Nigula vallas Taebla alevikus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeerida aleviku väikeelamuala, tööstusala ja korruselamuala vahelisele alale puhkeala, kuhu saab rajada tammepargi koos jaanituleplatsi, laste mänguväljaku, kõnniteede ja kergliiklusteedega. Planeeringuga määratakse haljasalade ja liikluspindade maaüksuste piirid, parkimis- ja liikluskorraldus, haljastuse ja heakorra põhimõtted. Määratakse krunt olemasolevale veepumbajaamale.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut.

3. Olemasolev olukord.

Planeering hõlmab ca 6 ha suurust ala:

- 1) riigi reservmaad piiriettepanekuga AT0409200065 ja AT0409200062 pindalaga kokku ca 4,5 ha;
- 2) reformimata riigi maad ca 0,4 ha, millel asub AS-ile Haapsalu Veevärk vallasvarana kuuluv joogivee pumbajaam;
- 3) osaliselt Uus tänav (kü 77601:002:0093, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- 4) Pihlaka kergliiklustee, reformimata maa ca 0,5 ha;
- 5) Nurme tänava osa, reformimata maa ca 0,4 ha;
- 6) Pälli külas asuv Loigu katastriüksus 77601:002:0522, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 0,62 ha, omanik Sirje Krevald.

Planeeringuala piirneb põhja poolt Hämariku teega ja Nurme tänavaga, idast riigi reservmaaga (piiriettepanek AT0409200030), kagust Pälli küla katastriüksusega 77601:001:2262 (M), lõunast Pälli küla Uus tn 28 katastriüksusega 77601:001:0530 (M) ja läänest Taebla aleviku Loigu katastriüksusega 77601:001:0521 (M).

Planeeritav ala on suuremas osas hooldamata rohumaa, millel on hakanud kasvama võsa. Alal on noori mände kaski ja kadakaid. Uue tänava ja Pihlaka kergliiklustee vahelise kolmnurga lõunatipus on vahtrasalu. Pihlaka tee ääres on vana võsasse kasvanud kiviaed. Pihlaka kergliiklustee on kasutusel olnud jalgteena juba ammu ajast kahe Taebla asumi vahel.

Ala on üldiselt hoonestamata. Ainuke hoone on joogivee pumbamaja. Planeeritavat ala läbib 35 kV kõrgepingeliin kaitsevööndiga 25+25 m. Ala põhjaosas on veetrass. Piki Pihlaka kergliiklustee kaguserva jooksevad 3 sidekaablit, millest 2 on töökorras.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2013. a. detsembri seisuga.

4. Planeeringulahendus.

Tammepark

Tammepargi alaks on planeeritud Uue tänava, Nurme tänava ja Pihlaka kergliiklustee vaheline ala. Ala põhjaosas ja Uue tänava serva istutatakse tammed. Ala keskossa on planeeritud rahvapeoplats koos lava ja tantsuplatsiga. Lava võib olla nii teiseldatav kui ka statsionaarne, vastavalt vajadusele. Tantsuplatsi katteks võib olla puit või tugevdatud aluspinnaga murukate.

Rahvapeo platsi ja tammepargi vahelisele alale on planeeritud lastele mõeldud tegevused: mänguväljak kiikede, karusselli, liivakasti, turnimispuude ja mängumajaga, kelgumägi, jalgratta vigursõidurada, rularada jms.

Rahvapeoplatsi ja elektriliini vahel on grillimiskohad pinkide ja laudadega, lõkkeplats, külakiigeplats ning käimlad.

Liini alune haljastatakse madalhaljastusega. Põõsad: nt. kukerpuu, aroonia, tikker. Liinist kaugemal madalad viljapuud: nt. õnapuud, kirsid, alõtsad.

Elektriliinist lõuna poole jääv ala organiseeritakse sportimisalaks. Siia rajatakse liivane rannavõrkpalliplats, paigaldatakse ronimisredelid, kangid, poomid jne.

Tammepargi alal on valdavalt murupinnad, puud ja põõsad. Jalutusteed kaetakse kas peenkruusast või sõelmetest kattega. Väikelaste jalgrattarada ja rularajad asfaltkattega. Rularambid puudust.

Jalutusteede äärde ja platsidele rajatakse istumis- ja puhkekohad, kuhu paigaldatakse ka prügiurnid.

Parkla

Uuest tänavast loodesse jäävale alale planeeritakse kruusa või tugevdatud alusega murukattega parkimisplats autode parkimiseks rahvapeo ajal. Teede äärde istutatakse tammepuid.

Puurkaev

Planeeritava ala loodeosas on puurkaev koos pumbamajaga. Puurkaev-pumbamajale on planeeritud Hämariku tee 1 krunt pääsuga Hämariku teelt. Puurkaevul on sanitaarkaitseala 50 m raadiuses ümber puurkaevu. Väljaspoole krundi piire ulatuvale sanitaarkaitsealale seatakse servituut. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud: veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire.

Haljasala

Puurkaevu ja parkla vahelisele alale rajatakse haljasala. Kuna haljasalale ulatub puurkaevu sanitaarkaitseala, siis muuks otstarbeks seda ala kasutada ei saa. Haljasalale võib juurde istutada puid ja põõsaid.

Hämariku tee lõik 1

Hämariku teele Uuest tänavast kuni Loigu katastriüksuseni nr 77601:001:0521 moodustatakse teemaa krunt.

Pihlaka kergliiklustee

Pihlaka kergliiklusteele moodustatakse Nurme tänavalt kuni Uue tänavani ca 6 m laiune tee maaala. Pihlaka jalgteele rajatakse kas peenkruusast või sõelmetest kate. Kiviaed tee servas puhastatakse võsast. Kasvama tuleks jätta ja vajadusel kujundada pihlakaid, kadakaid ja kibuvitsu.

Loigu katastriüksus nr 77601:001:0522

Pälli külas asuv Loigu maaüksus jagatakse kolmeks osaks: põhjapoolne osa lisatakse Tammepargi kompleksile, keskmine 6 m laiune riba läheb Pihlaka kergliiklustee lõiguks ja lõunapoolne osa planeeritakse elamumaaks (Loigu elamukrunt).

Loigu elamukrunt

Loigu pereelamukrundile suurusega 3070 m² planeeritakse ehitusõigus vastavalt Taebla valla üldplaneeringus sätestatud hajaasustusega alade ehitustingimustele.

Vastavalt üldplaneeringule on reserveeritud elamuaadel E2 katastriüksusele selle minimaalseks lubatud pindalaks 0,3 ha, millele antakse ehitusõigus. Ehitusõigusega kaasneb maksimaalne kõrghaljastuse (metsa, puude, põõsaste) säilitamise kohustus. Uue hoone (uute hoonete) ehitamisel ei tohi kahe eluhoone vaheline kaugus olla väiksem kui 30 m, kui naabrid ei lepi omavahel kokku teisiti.

5. Vastavus üldplaneeringule.

Üldplaneeringus on planeeritava maa-ala põhjapoolne osa reserveeritud puhkeala P1 ja lõunapoolne osa reserveeritud korruselamuala E3 ning lõunatipp mets ja põld.

Puhkealad P1 on hoonete ehitamise õiguseta, nendel aladel peab säilima looduslikkus. Lubatud on ehitada vabaaja veetmist soodustavaid rajatise: vaatetorne, kergliiklus- ja matkaradu, lõkke- ja puhkekohti. P1 põhisihotstarbega aladena on reserveeritud ka alad, mis on vajalikud rohekoridoride säilitamiseks ning alad, mis toimivad puhveraladena elamualade ja maanteede või elamualade ja tootmisalade vahel. Planeeritavad tegevused P1 sihtotstarbega aladel vastavad üldplaneeringule, muus osas muudab planeeritav tegevus üldplaneeringut.

Käesolev detailplaneering hõlmab Nurme tänavaaärset ala, mis on lahendatud juba 2013.a Taebla tööstusala detailplaneeringuga. Taebla tammepargi maa-ala detailplaneering täpsustab kehtivas detailplaneeringus planeeritud. Põhilahendus ei muutu.

6. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Taebla valla üldplaneeringut:

1. Muuta korruselamuala E3 hoonete ehitamise õigusega puhkealaks P2. P2 puhkealadel on lubatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamine.

2. Muuta Pälli küla teravnurgas olev korruselamuala puhkealaks P1.

3. Muuta mets ja põld Loigu elamukrundi ulatuses elamualaks E2.

Üldplaneeringu muudatusettepanek on esitatud joonisel nr. 6.

7. Kruntimine.

Alale, millel on riigi reservmaa piiriettepanek AT0409200062 moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega Tammepargi krunt. Pihlaka kergliiklustee lõigule moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt. Maa on jätkuvalt riigi omandis olev maa.

Puurkaev-pumbamajale moodustatakse tootmismaa krunt. Puurkaevu ümbritsevale alale, mis jääb suuremas osas puurkaevu sanitaarkaitsealale, moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega haljasala krunt. Haljasala ja Uue tänava vahelisele alale planeeritakse transpordimaa sihtotstarbega avalikult kasutatava parkla krunt. Kogu see ala on jätkuvalt riigi omandis olev maa, millel on osaliselt riigi reservmaa piiriettepanek AT0409200065.

Pälli küla piiridesse jääv eraomandis olev 0,62 ha suurune Loigu katastriüksus nr 77601:001:0522 jagatakse kolmeks osaks. Põhjapoolsele metsasele alale moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega Tammenurga krunt, Pihlaka kergliiklustee lõigule moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt ja lõunapoolne osa planeeritakse elamukrundiks.

Kruntide andmed on antud ühises tabelis koos ehitusõigusega.

8. Planeeritavad krundid ja ehitusõigus.

Pos. nr.	Nimetus	Krundi suurus	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud		
				arv krundil	ehitusalune pind	kõrgus maa-pinnast
1	Tammepargi	33130 m ²	Üm/PL,PS,PK,HP,HM	4 tk	300 m ²	6 m
2	Tammenurga	2594 m ²	Üm/HP,HM	-	-	-
3	Loigu	3070 m ²	E/EP	3 tk	300 m ²	10 m
4	Pihlaka kergliiklustee lõik 2	493 m ²	L/LK	-	-	-
5	Pihlaka kergliiklustee lõik 1	2156 m ²	L/LK	-	-	-
6	Hämariku tee 1	2275 m ²	T/TH	1 tk	150 m ²	6 m
7	Haljasala	9971 m ²	Üm/HP,HM	-	-	-
8	Parkla	5522 m ²	L/LP	-	-	-
9	Hämariku tee lõik 1	1293 m ²	L/LT	-	-	-
Kokku:		60504 m ² = 6,05 ha				

Üm – üldkasutatav maa 017, T – tootmismaa 003, L – transpordimaa 007, E – elamumaa 001 (krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 23.10.2008 nr 155 - Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord).

PL – puhkerajatise maa, PS – spordirajatise maa, PK – kogunemis- ja kultuurirajatise maa, HP – haljasala maa, HM – parkmetsa maa, TH – tootmishoone maa, LP – parkimisrajatise maa, LK – kergliiklusteemaa, LT – tee ja tänava maa, EP – pereelamu maa (krundi täpsustatud kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele);

9. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Abihooned Tammepargi krundil peavad ühtse kompleksina sobituma keskkonda. Kasutada võimalikult palju looduslikke materjale – puitu, naturaalset kivi.

Loigu elamukrundile rajatav hoonestus peab moodustama arhitektuurse ilme poolest ühtse ja antud keskkonda sobiva kompleksi.

Väikeelamu suurimaks lubatud korruste arvuks on maksimaalselt 2 korrust, elamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on maksimaalselt 10 m. Uute hoonete ehitamine ei ole lubatud lähemale kui 5 m kinnistu piirist.

Katusekalle vahemikus 30° - 45°. Ehitusmaterjaliks soovitavalt looduslik materjal.

Maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja võrreldes naabermaaüksusega kõrgemale kui 0,5 m, tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabrite vahel kooskõlastada enne Vallavalitsuselt kirjaliku nõusoleku küsimist. Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega ning kogu vaateväljaga. Hooned ja rajatised tuleb paigutada maastiku struktuurist lähtuvalt. Ehitiste juurde rajatavad kommunikatsioonid peavad olema võimalikult lühikesed ja ei tohiks halvendada maastiku visuaalset väärtust.

Kuna Loigu elamukrunti läbivad sidekaablid, siis tuleb hoonete ja rajatiste projektid kooskõlastada võrgu valdajaga.

Põhijoonisele on kantud hoonestusalad Tammepargi krundile abihoonete ehitamiseks ja Loigu elamukrundile elamu ja abihoonete ehitamiseks. Loigu elamukrundi hoonestusalal markeeritud hoonete kontuurid on illustreeriva tähendusega ja ei ole oma suuruse ja asukohaga projekteerimisel siduvad. Projekteerimisel tuleb lähtuda lubatud ehitusõigusest.

10. Liikluskorraldus.

Planeeritavat ala läbib Uus tänav. Ühel pool tänavat on parkimisala ja teisel pool muud tegevused. Autotranspordiga pääseb Tammepargi krundile ainult Uuelt tänavalt. Uue tänava katet laiendatakse kuni Tammepargi krundile pääsuni.

Hämariku tee, Uue tänava ja Nurme tänava (peatee) ristmik rekonstrueeritakse. Vajalik on tagada projekteerimismäärde kohased nähtavused.

Sõiduautode parkimine toimub Parkla krundil. Parkla krundile on 2 pääsu Uuelt tänavalt. Kruusakattega või tugevdatud alusega murukattega parkimisplats mahutab kuni 90 autot.

Nurme tänava äärde on planeeritud asfaltkattega kõnniteed. Pihlaka 3 m laiune kergliiklustee, juurdepääs kuni lavani ja tammepargi 1,2 m laiused jalutusteed kaetakse peenkruusa või graniitsõelmetega. Väikelaste jalgrattarada ja rularada kaetakse asfaldiga.

11. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Planeeritava ala loodeosas on puurkaev nr PRK0020380 (pass nr 1226) koos pumbamajaga. Puurkaevu sanitaarkaitseala on 50 m raadiuses ümber puurkaevu. Veetrass kulgeb Hämariku tee ja Nurme tänava ääres. Nurme tänava ääres on veetrassil hüdrant.

Joogivee saamiseks rajatakse Tammepargi krundile veetorustik, mille lõpus on soojustatud kaev kraaniga. Loigu elamukrundile rajatakse kas puur- või salvkaev. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Kanalisatsiooni Tammepargi krundile ei planeerita. Tammepargi krundile rajatakse kuivkäimlad või paigaldatakse konteinerkäimlad.

Loigu elamukrunt asub väljaspool reoveekogumisala piire. Krundile rajatakse kogumismahuti, mida tuleb regulaarselt tühjendada ja reovesi ära vedada lähimasse purgimissõlme.

Krunte läbivatele trassidele seatakse servituudid kaitsevööndite ulatuses.

12. Elektrivarustus.

Tammepargi krunti läbib 35 kV elektriliin. Liini kaitsevöönd on 25+25 m. Liini kaitsevööndi ulatuses seatakse krundile servituut.

Piki Nurme tänavat ja Pihlaka kergliiklusteed ning rahvapeoplatsile rajatakse välisvalgustus. Ühendused soovitatavalt maakaabliga. Maakaablite kaitsevöönd on 1+1 m. Lava juurde paigaldatakse kilp.

Elektrivarustus tagatakse liitumislepingute alusel kohaliku elektrivõrguga (Imatra Elekter AS).

Joonisele on kantud planeeritavate elektriliinide ja välisvalgustuse võimalik paiknemine.

13. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7.

Abihoonete ja rajatiste minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonete ja rajatiste vaheline kuja takistama tule levikut, kusjuures juhul, kui kuja laius on alla 8 m naaberkindist hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs (mitte vähem kui 3,5 m) tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6:2012. Tulekustutusvee saamiseks on Nurme tänava ääres hüdrant.

14. Haljastus ja heakorrastus.

Tammepargi rajamisel on otstarbekas säilitada juba kasvama hakanud väärtuslikumad puud: männid, kased, pihlakad. Ka kadakad ja kauni võraga kibuvitsad tuleks säilitada. Võsa likvideerida. Tammepargi lõunatipus asuv vahtrasalu puhastada ja korrastada.

Kõrgepinge liini alla ei saa istutada puid. Liini otsene alune jätta hooldatavaks rohumaaks ca 10 m laiuse ribana. Ülejäänud liini kaitsevööndisse võib istutada madalaid põõsaid: nt. kukerpuu, kurdlehine roos, aroonia, tikker ja kaitsevööndi piirile madalaid viljapuid: nt. õunapuu, kirss, alõtsa jms.

Kesklinna sobiva kujundusega piirded rajatakse vajadusel Puurkaevu ja Loigu elamu krundile. Planeeringualal asuvad vanad kiviaiad puhastatakse võsast ja taastatakse.

Jalutusteede ja platside juurde rajatakse pukekohad pinkidega. Pinkide juurde paigaldatakse prügiurnid. Prügikonteinerid paigutatakse käimlate juurde. Jäätmemajanduse korraldamisel lähtutakse Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirjast.

15. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Turvalisuse huvides rajatakse välisvalgustus.

16. Planeeringu elluviimise järjekord ja võimalused.

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatakse krundid.
2. Riigimaal asuvad krundid taotletakse munitsipaalomandisse.
3. Eraomandis olevad Tammenurga ja Pihlaka teelõigu 2 krundid ostetakse munitsipaalomandisse.
4. Projekteeritakse ja rajatakse teed, hooned ja rajatised.
5. Rajatakse tammepark ja muu haljastus.

Märkus.

Detailplaneeringusse on sisse viidud väikesed muudatused avaliku väljapaneku ajal tehtud ettepanekute põhjal. Korrigeeritud on Nurme tänava, Uue tänava ja Hämariku tee ristmikku. Seoses sellega muutusid vähesel määral Hämariku teelõik 1, Hämariku tee 1, Haljasala ja Parkla kruntide suurused. Detailplaneeringu põhilahendus ei muutu.

Koostas: arh. Reet Aedviir