

Argepo OÜ

Välja talu, Haeska küla,
Haapsalu linn, Läänemaa 90407
Tel. 5054782, reetaedviir@gmail.com

Reg. nr. 12006522
EEP002010

Alvari katastriüksuse ja selle lähiala DETAILPLANEERING Einbi külas / Enbys Lääne-Nigula vallas Läänemaal



Tellijä: Noarootsi Vallavalitsus
ja Alvar Rajasalu

Töö nr. A-02-11

Koostas: arh. Reet Aedviir

Haeska 2011-2018

Sisukord

I Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.
2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.
3. Olemasolev olukord.
4. Detailplaan.
 - 4.1 Üldosa.
 - 4.2 Kruntimine.
 - 4.3 Planeeringulahendus.
 - 4.4 Ehitusõigus.
 - 4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.
5. Liikluskorraldus.
6. Veevarustus ja kanalisatsioon.
7. Elektrivarustus.
8. Tuleohutuse abinõud.
9. Haljastus ja heakorrastus.
10. Üleujutusohuga arvestamine.
11. Keskkonnakaitse abinõud.
12. Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
13. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.
14. Kuritegevuse riseke vähendavad abinõud.
15. Detailplaneeringu elluviimise võimalused ja järjekord.

Fotod planeeritavast alast 04.11.2010.

II Joonised.

1. Asukoha skeem M 1:87854
2. Väljavõte Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringust M 1:10555
3. Asendiskeem ortofotol M 1:8000
4. Tugiplaan M 1:2000
5. Põhijoonis M 1:2000
6. Illustreeriv joonis 1 (põhjapoolne osa) M 1:1000
7. Illustreeriv joonis 2 (lõunapoolne osa) M 1:1000
8. Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringu muudatus M 1:10555

III Detailplaneeringu korraldamise materjalid.

- 1) Noarootsi Vallavolikogu otsus 16. sept. 2010 nr 53 Alvari katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine.
- 2) Lähteseisukohad koos graafilise lisaga 1 M 1:7500.
- 3) Detailplaneeringu algatamise teade 28.09.2010 ajalehes „Lääne Elu“.
- 4) Keskkonnaameti kiri 08.10.2010 nr HLS 6-8/36329-2 seisukoht Alvari katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse osas.
- 5) Noarootsi Vallavolikogu otsus 21. okt. 2010 nr 56 Alvari katastriüksuse detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.
- 6) Otsuse lisa – Eelhindang.
- 7) Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise teade 28.10.2010 ajalehes „Lääne Elu“.
- 8) Väljavõtte ametlikest teadaannetest.
- 9) Lääne Maavalitsuse kiri 13.10.2010 nr 2.1-4/1862
- 10) Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu teade 24.03.2011 ajalehes „Lääne Elu“.
- 11) Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 08.04.2011.
- 12) Koopia 22.01.2013 meilist – naaberkinnistu omaniku nõusolek tee rajamiseks koos skeemiga.

Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Noarootsi Vallavolikogu otsus 16. sept. 2010 nr 53 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Noarootsi Vallavolikogu otsus 21. okt. 2010 nr 56 keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine.
- 3) Lähteseisukohad koos planeeritava ala asukoha skeemidega.
- 4) Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Läänemaal Lääne-Nigula vallas Einbi külas / Enbys ja hõlmab Alvari katastriüksust ja selle lähiala (juurdepääsutee planeerimiseks).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 10-15 peremajutuseks mõeldud puitmajakesega puhkeküla rajamine, ehituskeeluvööndi vähendamine ja valla üldplaneeringu muutmise.

Detailplaneeringu ülesandeks on muuta maa sihtotstarvet, määrata maatüki ehitusõigus ja hoonestustingimused, planeerida tee ja kommunikatsioonilahendused.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav Einbi külas / Enbys asuva Alvari katastriüksuse nr 52001:005:2181 kinnistu registriosa nr 363332 pindala on 7,6 ha, sihtotstarve maatulundusmaa. Kõlvikuliselt koosseisult on 6,0 ha ulatuses metsamaa ja 1,6 ha ulatuses muu maa (roostik). Krundi enamuse männimetsast on 70-85 aastane sambliku või pohla kasvukohatüüpi. Madalamates kohtades on kohati kaski ja ranna ääres sekka kadakaid.

Alvari katastriüksus piirneb põhjast Sääsemetsa katastriüksusega nr. 52001:005:3580 (M), idast Kültaguse katastriüksusega nr. 52001:005:1920 (M), lõunast Haapsalu lahega ja läänest katastriüksusega nr. 52001:005:2171 (M).

Alvari katastriüksus on hoonestamata ja sinna puudub juurdepääsutee. Olemasolev Õppebaasi tee (eratee) jääb Alvari maatükist ca 300 m kaugusele, avalikus kasutuses olev Suur-Einbi (vallatee) ca 900 m kaugusele. Loigu elektrialajaam on planeeringualast linnulennul ca 500m kaugusel. Alvari katastriüksus on Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringuga määratud 100% ehituskeeluvööndisse, kuid maapinna kõrgusjoonte järgi on osa maatükist kõrgem kui 1,5 m. Planeeringuala merepoolne ots ulatub Väinamere hoiualale ja Natura 2000 linnu- ja loodusalale. Mere ääres on poollooduslik kooslus 1630* Rannaniit.

Tugiplaan on koostatud 2011. a. veebruari seisuga. Joonist on korrigeeritud 2018. a oktoobris.

4. Detailplaan.

4.1. Üldosa.

Alvari maaüksusele on kavandatud rajada puhkeküla peremajutuseks mõeldud majutushoonetega. Kuna Alvari puhkeküla on mõeldud eelkõige privaatsust ja vaikust armastavale puhkajale, siis ei planeerita Alvari krundile kärarikkeid tegevusi, spordiplatse ega suuremaid väljakuid. Krundi planeering ei võimalda organiseerida suuremaid rahvakogunemisi ega asutuste suvapäevi. Esmatähtis on loodusliku keskkonna säilitamine.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega 23.05.2012 nr. 43 on kehtestatud nõuded majutustevõttele. Kavandatud tegevused on hooajalise ja ebaregulaarse iseloomuga ning peavad vastama määruse peatükile 7 „Nõuded puhkekülale ja -laagrile“.

Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Noarootsi valla üldplaneeringut:

1. Muuta Alvari katastriüksuse maakasutuse sihtotstarvet 20% ulatuses ärimaaks.
2. Vähendada ranna ehituskeeluvööndit Alvari krundil kuni 200 meetrini korduvalt üleujutatava ala piirist, st seadusjärgse ehituskeeluvööndi piirini.

4.2. Kruntimine.

Katastriüksuse jagamist ei planeerita. Sihtotstarvet muudetakse 20 % ulatuses ärimaaks (majutushoone maaks).

4.3. Planeeringulahendus.

Juurdepääs krundile on planeeritud loode poolt piki Sääsemetsa krundi lõunaserva Suur-Einbi teelt kuni Alvari krundi loodenurgani. Juurdepääsuteele seatakse servituut.

Krundisisene tee kuni biopuhastini ja juurdepääsud majutushooneteni rajatakse looklevana ja olemasolevat haljastust arvestavana. Iga majutushoone juurde rajatakse 1 parkimiskoht ja vastuvõtuhoone juurde 2 ja territooriumile pääsu juurde kuni 5 parkimiskohta. Suurema parkimisplatsi järele puudub vajadus. Krundisisese tee lõpus biopuhasti juures on biopuhasti teenindusplats ja tuletõrje veevõtukohtade juures manöövervusplatsid minimaalsete mõõtmetega 12x12 m.

Pääs kallasrajale on planeeritud biopuhasti juurest.

Vastuvõtuhoone asub sissesõidutee lähedal.

Majutushooned 10-14 tk. on paigutatud hoonestusalale hajusalt, et tagada puhkajatele võimalikult suur privaatsus ja säilitada maksimaalselt kõrghaljastust. Hoonete omavaheliseks kauguseks planeeritud ca 25m. Hoonete vaheline minimaalne lubatud kaugus üksteisest on 8m ja kaugus krundi piirist 25m.

Hooned on planeeritud 2-4 kohaliste väikeehitistena (ehituslune pind ca 35 m²), maksimaalne puhkajate arv on 40.

Majutushooned on ühendatud elektri-, vee- ja kanalisatsioonivõrguga.

Igas hoones on dušširuum, wc, ja kööginurk elektripliidi, kraanikausi ning külmkapiga.

Puurkaev rajatakse krundi keskosas.

Biopuhasti (üks ühine puhastusseade) on planeeritud hoonetest mere poole.

Prügikonteinerid paigutatakse vastuvõtuhoone juurde.

Territooriumi piire rajatakse krundi piirile sobivana antud keskkonnale.

Tuletõrje veevõtukohtad: krundile rajatakse 2 tuletõrje-veevõtukohta tuletõrjevee varuga kokku 108 m³.

4.4. Ehitusõigus.

Põhijoonisele on kantud planeeritud hoonestusala ja ehitusõiguse näitajad: krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehituslune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus on kantud põhijoonisele ja tabelisse.

Nimetus	Krundi suurus	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud		
			arv krundil	ehituslune pind	kõrgus maapinnast
Alvari	7,6 ha	80% M/MM, 20% Ä/BM	15 tk.	600 m ²	8,5 m

M – maatulundusmaa 011, Ä – ärimaa 002 (katastriüksuse kasutamise sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse §18¹ ja Keskkonnaministri määruse 14.08.2018 nr 30 Katastriüksuse moodustamise kord).

MM – metsamajandusmaa, BM – majutushoone maa, (krundi täpsustatud kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele).

4.5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Alvari krundile rajatav hoonestus koos väikevormidega peab moodustama arhitektuurse ilme poolest ühtse ja antud keskkonda sobiva kompleksi.

Hoonete max. korruselisus 1,5, katusekalle vahemikus 30° - 45°. Ehitusmaterjaliks looduslik materjal. Hooned on planeeritud 2-4 kohaliste väikeehitistena (ehituslune pind ca 35 m²), kas palkmajad või puitsõrestikmajad.

Võimaliku üleujutusohu vältimiseks tuleb hooned rajada kohtadesse, kus maapinna kõrgusmärk on vähemalt +1,5. Majakeste puhta põrandapinna soovitatav kõrgus on vähemalt +2,2 m ja vundamendid

rajada postidele või tuulutusavadega.

5. Liikluskorraldus.

Planeeritava alani on Suur-Einbi vallateelt nr. 5200046 ca 900 m mööda Õppebaasi erateed. Kuna Õppebaasi tee on kehvast seisusest, siis ei soovi tee omanikud teele lisakoormust.

Juurdepääsuks Alvari krundile rajatakse uus juurdepääsutee piki Sääsemetsa krundi lõunaserva Suur-Einbi teelt kuni Alvari krundi loodenurgani. Juurdepääsuteele seatakse servituut. Eelkõikulepe tee ehitamiseks ja servituudi seadmiseks on olemas. Teeservituudi laiuseks on antud planeeringus arvestatud 6 m.

Krundisisene tee, tuletõrjeauto manööverdusplatsid ja juurdepääsud majutushooneteni rajatakse kas kruusa- või pinnasekattega.

Manööverdusplatside minimaalmõõtmed on 12x12 m. Vaba juurdepääsu laius hooneteni tuletõrjeauto juurdepääsuks peab olema minimaalselt 3,5 m.

Puhkeküla sissepääsu juurde rajatakse parkimisala kuni 5 sõiduautole ja vastuvõtuhoone juurde parkimiskohad kahele sõiduautole. Iga majutushoone lähedale rajatakse parkimiskoht ühele sõiduautole.

Pääs kallasrajale on planeeritud biopuhasti juurest.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Majandus-joogivee saamiseks rajatakse krundile puurkaev. Prognoositav max veevajadus on 8 m³/ööpäevas. Sanitaarkaitseala on üldjuhul 50 m raadiuses ümber puurkaevu. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³/ööpäevas ühe kinnisasja vajadusteks.

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).

Reoveed kogutakse hoonetest ja juhatakse läbi bioloogilise töötusega omapuhasti ehk kohtpuhasti. Prognoositav max reostuskoormus on 40 ie. Bioloogiliselt puhastatud reoveed immutatakse pinnasesse Alvari krundil. Omapuhasti kuju on 10 m. Reoveepuhasti valikul tuleb arvestada antud ala hooajalise kasutuse ja ebaregulaarsete heitveekogustega. Reoveepuhasti peab paiknema kohas, mida ei ohusta üleujutused.

Põhjavee võtmiseks rohkem kui 5 m³ ööpäevas ja heitvee juhtimiseks pinasesse peab olema vee erikasutusluba.

Detailplaanile on kantud puurkaevu, bio-puhasti ja torustike orienteeruvad asukohad. Vajalike kommunikatsioonide asukohtade valikul tuleb püüda võimalikult vähe kahjustada olemasolevat loodust.

Tulekustutusvee jaoks paigaldatakse krundile kaks 54 m³ mahutit.

7. Elektrivarustus.

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

Lähim on Loigu alajaam, mis asub planeeringualast ca 500 m kaugusel. Elektriühendus Loigu alajaamast kuni Alvari krundi loodenuurka rajatava alajaamani soovitatavalt 1-20 kV õhukaabliga.

Territooriumile rajatakse välisvalgustus.

Elektriliinide kaitsetsoonid: kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit, 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit, 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit, maakaablil 1m äärmisest kaablist.

Põhijoonisele on kantud planeeritavate elektriliinide võimalik paiknemine.

8. Tuleohutuse abinõud.

Tuleohutuse abinõud vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, EVS 812-6 ja EVS 812-7 nõuetele.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3. Puhkeküla majutushooned – II kasutusviis.

Tule levimist ühelt ehitiselt teisele peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m, kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Rajatavate majakeste omavaheline minimaalne kaugus on rohkem kui 8 m. Majakesed paigaldatakse krundile hajusalt vahekaugusega ca 25 m.

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

Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2012.

Tule kustutamiseks vajalik vee voluhulk on 10 l/s 3 tunni vältel. Tulekustutusvee saamiseks paigaldatakse krundile kaks eraldiseisvat tuletõrjervee mahutit kumbki 54 m³, kokku kustutusvee maht 108 m³.

Veevõtukohtade kasutusraadius on 100 m. Veevõtukohti peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdepääs ja vähemalt 12x12 m suurune manööverdusplats.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Ehitustööde käigus rikutud pinnad taastatakse, rajatakse teed ja juurdepääsud hooneteni. Ehitustööde käigus tuleb kõrghaljastuse kaitsmiseks kasutada kaitsemeetmeid.

Täiendavat haljastamist maa-ala ei vaja. Esmatähtis on territooriumi olemasoleva loodusliku ilme säilitamine.

Puhkeküla territooriumile rajatakse piire. Piire rajatakse krundi põhjapoolse osa piiridele ja hoonestusala lõunapiirile. Ranna ehituskeeluvööndisse piirdeid ei rajata. Piirde kujundamisel võtta eeskujuna antud piirkonnas levinud piirte kujundusest, nt. kahe horisontaalse ümarlatiga piire.

Vastuvõtuhoone ja puhkeplatsi juurde paigaldatakse infotahvlid informatsiooniga puhkeküla territooriumil ja rannaalal lubatavate tegevuste ja kitsenduste kohta.

Väiksemad pealt suletavad prügikastid paigaldatakse iga majakese juurde. Kastide regulaarse tühendamise organiseerib puhkekompleksi haldaja. Suuremad prügikonteinerid paigutatakse vastuvõtuhoone lähedale. Jäätmeid tuleb koguda sorteeritult. Jäätmemajanduse korraldamisel lähtutakse Noarootsi valla jäätmehoolduseeskirjast.

10. Üleujutusohuga arvestamine.

Hoonete paigutamisel tuleb arvestada konkreetset maa-ala reljeefi. Hooned rajada 1,5 m samakõrgusjoonele või kõrgemale alale. Üleujutusohu minimeerimiseks tuleb hoonete puhta põranda pinda tõsta vähemalt +2,2 meetrini ja hoone vundament rajada postidele või tuulutusavadega. Samuti on parkimiskohad planeeritud kohtadesse, kus kõrgusmärk on üle +1,5 m.

Puurkaev ja omapuhasti asukohad on valitud selliselt, et nad jääksid väljaspoole võimaliku üleujutusohuga ala.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeerimisel ja keskkonnatingimuste määramisel on lähtutud Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ja Noarootsi valla üldplaneeringust. Alvari katastriüksus asub rahvusvahelise tähtsusega roheline võrgustiku tugialal (Vormsi – Noarootsi poolsaar) ja maakondliku tähtsusega Ramsi-Einbi väärtuslikul maastikul. Alvari kinnistu merepoolne ots (krundi piirist tavalise veepiirini) jääb Väinamere hoiualale.

Ehitamisel jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada. Piirkonnad, kus maapinna absoluutkõrgus on alla 1,5 m ei sobi ehitusaladeks. Elamutel ja suvemajadel on soovitatav puhta põranda pinda tõsta vähemalt 2,2 meetrini ja hoone vundament on soovitatav rajada postidele või tuulutusavadega.

Piirkonna loodusturismi potentsiaali ja loodusväärtuste säilimise seisukohalt on vaja maastikuhooldusega vältida pärandmaastikena väärtuslike poollooduslike koosluste kinnikasvamist. Rannaniitudel on vajalik niitmine või karjatamine, lahesoppide kinnikasvamist tuleb vältida järjepideva roolõikusega.

Arvestusega, et tegemist on populaarse suvitusala on piirkonda soovitatav rajada matkarajad, telkimis- ja lõkkekohad jm vaba aja veetmise kohad.

Keelata tuleb mootorsõidukite sõitmine rannaaladel mitte selleks ette nähtud kohas. Liikumise piiramisel maaomanike poolt peavad eramaa piirid olema looduses tähistatud ning infotahvil tuleb selgitada jalgsi edasipääsu võimalusi kallasrajale, kuhu avalik juurdepääs peab olema tagatud.

Rohelise võrgustiku aladel on keskkonnasäästlik majandustegevus lubatud ja soovitatav kui seadustest ja kaitseala kaitse-eeskirjadest ei tulene teisiti. Rohelise võrgustiku tugialadel vältida elupaikade seisundi halvenemist, liikide häirimist ning tegevust, mis ohustab piirkonna ökoloogilist tasakaalu.

Soovitatav on puhkeala kasutamine korraldada nii, et looduslik keskkond ei saaks ohustatud. Piirata ja suunata rohelise võrgustiku aladel "metsikut" turismi puhkealade planeerimise teel. Toetada ökoturismiga seonduvaid tegevusi.

Vajalike hoonete ja kommunikatsioonide asukohtade valikul tuleb püüda võimalikult vähe kahjustada olemasolevat loodust. Heitvete puhastamiseks kasutatakse bioloogilise töötusega kohtpuhastit. Omaniku poolt tagatakse korrastatud prügimajandus ja territooriumi regulaarne hooldus.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole keskkonnamõjude strateegiline hindamine antud juhul vajalik (vt. Noarootsi Vallavolikogu otsus 21. okt. 2010 nr 56 ja Keskkonnaameti kiri 08.10.2010 nr HLS 6-8/36329-2).

Kitsendused:

Korduva üleujutusala piir on määratud Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringuga. Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringu järgi on korduva üleujutusala piir Eesti Põhikaardil olev "muu maa" kõlviku piir. Nimetatud piir ühtib suures ulatuses ka 0,5m sama-kõrgusjoonega. See on üldjuhul piir, millest mere poole asuvad alad on vähemalt korra aastas vee all.

Veekaitsevööndi piir on 20m joon korduva üleujutusala piirist.

Ehituskeeluvööndi piiri määramisel on teemaplaneeringus võetud aluseks kõrgveepiir 1,5m samakõrgusjoon ja sellest madalamale alale üldjuhul ehitada ei tohi. Ehituskeeluvööndi laiuse korrigeerimisel (suurendamisel või vähendamisel) võrreldes 1,5m samakõrgusjoonega on lähtutud taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Teemaplaneeringualale jäävatel metsamaa kõlvikutel pole ehituskeeluvööndi laiuseks kinnitatud piiranguvööndit, kuna rannaaladele jäävad üksikud metsatukad, mida ei ole õige lugeda metsamassiivideks.

Piiranguvööndi piiriks on teemaplaneeringus kinnitatud 100m joon ehituskeeluvööndi piirist.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest. Kallasraja laius on 10 meetrit, suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. Kuna Alvari katastriüksuse kaldaservas on roostik ja liikumine on seal raskendatud, siis on kallasrajana planeeritud kasutada roostiku ja põõsastiku vahele jäävat rohumaariba.

12. Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringu kohaselt on Alvari katastriüksus kogu ulatuses määratud ehituskeeluvööndisse, sest suur osa katastriüksuse maast asub madalamal kui 1,5 m kõrgusjoon. Samas on osa (ligi pool) katastriüksuse maapinnast ka kõrgemal. Seega oleks põhjendatud osaliselt ehituskeeluvööndi vähendamine ja sellest tulenevalt ka ehitusõiguse määramine.

Looduskaitseaduse §38 lg2 järgi ulatub Läänemere ranna ehituskeeluvöönd metsamaal ranna piiranguvööndi piirini (200 m). Selle järgi jääb ca pool Alvari katastriüksust väljaspoole ehituskeeluvööndit.

Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringuga kehtestatud ehituskeeluvööndit Alvari krundil kuni looduskaitseaduse §38 lg 2 piiranguvööndi piirini, arvestades looduskaitseaduse §35 lg4 nõudega, st. 200 meetrini korduvalt üleujutatava ala piirist.

13. Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Noootsi valla üldplaneeringut:

1. Muuta Alvari katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve 20% ulatuses ärimaaks.
2. Vähendada ranna ehituskeeluvööndit Alvari krundil kuni 200 meetrini korduvalt üleujutatava ala piirist.

Üldplaneeringu muudatusettepanek vt. joonis nr. 8

14. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Turvalisuse huvides tuleks hoonetesse paigaldada valvesignalisatsioon ja liikumisanduriga õuevalgustus juhul kui ei ole organiseeritud ööpäevaringne valve kohapeal.

15. Detailplaneeringu elluviimise võimalused ja järjekord.

1. Vastavalt eelkockuleppele seatakse notariaalne servituut juurdepääsuteele.
2. Sõlmitakse liitumisleping elektrivõrguga (Imatra Elekter AS) ja seatakse vajalikud servituudid liinile.
3. Kehtestatud detailplaneeringu alusel projekteeritakse hooned, teed, platsid, tehnovõrgud ja -rajatised.
4. Rajatakse juurdepääsutee ja platsid.
5. Rajatakse tuletõrje veevõtukohtad.
6. Rajatakse hooned, tehnovõrgud ja -rajatised.

16. Märkus.

Detailplaneeringut on korrigeeritud 2018. a oktoobris ja viidud vastavusse kehtiva seadusandlusega.

Koostas: arh. Reet Aedviir