Argepo OÜ
Välja, Haeska küla, Reg. nr. 12006522
Haapsalu linn, Läänemaa 90407 EEP002010
Tel. 5054782, reetaedviir@gmail.com

Kõrtsu katastriüksuse DETAILPLANEERING
Saunja külas Lääne-Nigula vallas Läänemaal

Tellija: **Linkfor OÜ**

Töö nr. **A-02-25**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2025-2026

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

1) Lääne-Nigula Vallavalitsuse korraldus 21.10.2025 nr 2-3/25-439 Kõrtsu katastriüksusele detailplaneeringu algatamine.
2) Lähteseisukohad koos detailplaneeringu ala skeemiga.
3) ATGeo OÜ poolt 2025.a. oktoobris koostatud topograafiline plaan tehnovõrkudega M 1:500 (töö nr 69-2025).
4) Lääne-Nigula valla üldplaneering.
5) Lääne maakonnaplaneering 2030+
6) Planeerimisseadus.
7) Ehitusseadustik.
8) Jäätmeseadus.

1.1 Planeerijad.

Planeeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Lääne-Nigula Vallavalitsus, reg. nr. 75038598, Haapsalu mnt 6, Taebla alevik, Lääne-Nigula vald 90801, vv@laanenigula.ee, +3724720300, +37259191637.

Planeeringu koostaja on Argepo OÜ, reg. nr. 12006522, MTR EEP002010, Välja, Haeska küla, Haapsalu linn Läänemaa 90407. Planeerija arhitekt Reet Aedviir (Birk), reetaedviir@gmail.com, +3725054782. Eesti NSV Riikliku Kunstiinstituudi diplom EB nr. 260080 arhitektuuri erialal.

2. Planeeringu eesmärk.

Planeeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ja tekkivatele maaüksustele kasutusotstarvete ja ehitusõiguse määramine.

3. Olemasolev olukord.

Detailplaneering hõlmab Läänemaal Lääne-Nigula vallas Saunja külas asuvat Kõrtsu katastriüksust (katastritunnus 55201:001:0229) suurusega 34655 m^2, kinnistu registriosa nr. 1733632, maa sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (M). Kõlvikuline koosseis: haritav maa 25591 m^2, looduslik rohumaa 2356 m^2, metsamaa 6633 m^2, muu maa 75 m^2.

Kinnistu piirneb kirdest Oti-Uuetoa katastriüksusega 55201:001:3700 (M), põhjast Kruusiaugu katastriüksusega 55201:001:1550 (M), loodest Külakeskuse katastriüksusega 55201:001:0969 (Üm), läänest Aadusauna katastriüksusega 55201:001:0450 (M), edelast Rehe-Andruse katastriüksusega 55201:001:0238 (M), lõunast Kuuse katastriüksusega 55201:001:2640 (E), kagust Rannakõrtsu katastriüksusega 55201:001:0335 (E) ja idast 17 Keila-Haapsalu tee katastriüksusega 55201:001:3580 (transpordimaa), mille kaitsevöönd on 30 m.

Riigiteelt mahasõidu asukoht on planeeritud ja projekteeritud Rannaküla-Linnamäe kergliiklustee projektis. Kergliiklustee aluse maa Kõrtsu katastriüksusest väljamõõtmise menetlus (MinuKatastri toiming nr 202409127298) on planeeringu algatamisel pooleli.

Kõrtsu katastriüksusel puudub hoonestus. Suurem osa alast on looduslik rohumaa, on üksikuid puid ja võsa.

Maaüksuse lõunaosa läbib 10 kV elektri õhuliin ja naaberkinnistute elektriühendused. Lähim AADU elektrialajaam jääb planeeringualast ca 120 m kaugusele. Lähim nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht asub Magaskimäe katastriüksusel (43601:001:0094).

Looduskaitselised kitsendused maaüksusel puuduvad. Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda. Planeeringuala jääb Lääne-Nigula valla üldplaneeringus määratud maalise asustuse alale, rohevõrgustiku tugialale ja arheoloogiatundlikule alale.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Lääne-Nigula valla üldplaneeringu järgi asub Kõrtsu katastriüksus hajaasustusalal, rohevõrgustiku tugialal, maalise asustuse ja arheoloogiatundlikul alal.

Detailplaneeringu koostamise kohustus tekib valla territooriumil hajaasustusalal maa-ala jagamisel enam kui neljaks hoonestatavaks maaüksuseks elamuehituse eesmärgil.

Üldplaneeringu järgi on hoonestatava maaüksuse miinimumsuurus üldjuhul 0,5 ha.

Hooned ei või üldjuhul asuda lähemal kui 4 m katastriüksuse piirile. Naabermaaüksuste vahelise hoonestuse minimaalne kaugus hajaasustuses on 40 m. Hajaasustuses ei tohi elukondlike hoonete suurim hoonete alune pind ületada 10 % katastriüksuse pindalast.

Planeeringuala paikneb rohevõrgustiku tugiala servas. Vajalik on jälgida rohevõrgustiku toimimist tagavaid tingimusi.

Planeeringuala asukoht arheoloogiatundlikul alal nõuab Muinsuskaitseameti poolt väljastatud seisukohtadega (29.10.2025 nr 5-10/2493-1) arvestamist.

Planeeringuala külgneb riigiteega, seetõttu on vajalik järgida Transpordiameti poolt väljastatud tingimusi 15.12.2025 nr 7.2-2/25/20502-2 planeeringu koostamiseks.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale üldplaneeringule ega ole vastuolus Lääne maakonnaplaneeringuga 2030+.

4.2 Planeeringulahendus.

Kõrtsu katastriüksusele on planeeritud 6 pereelamukrunti. Elamukruntide minimaalne suurus on 5000 m^2. Ühine krunt on planeeritud juurdepääsuteele, kaevule ja biopuhastile ning eraldi krunt kergliiklusteele.

Hoonestusalad on kruntidele planeeritud nii, et nende omavaheline vahekaugus ja kaugus naaberkinnistute hoonetest oleks vähemalt 40 m või suurem. Hoonestusala kaugus krundi piirist vähemalt 4 m.

Elektrivarustus on planeeritud Aadu alajaamast kasutades ära olemasolevat liinikoridori.

Planeeringualale rajatakse puurkaev ja ühisveevõrk ning ühiskanalisatsioon. Reoveed juhitakse läbi biopuhasti ja immutatakse pinnasesse.

Pääsuks planeeringualale riigiteelt on planeeritud kasutada juba varem projekteeritud mahasõidu asukohta.

4.3 Kruntimine.

Kõrtsu katastriüksusele planeeritakse 8 krunti: 6 elamukrunti, 1 teele, kaevule ja biopuhastile ning krunt kergliiklusteele. Kruntide andmed on antud ühises tabelis koos kruntide ehitusõigusega.

4.4 Ehitusõigus.

Pos. nr.	Nimetus	Krundi suurus	Sihtots-tarve	Hoonete lubatud		
				Arv krundil	Kõrgus	Ehitisealune pind
1	Kergliiklustee	961 m^2	LK/L	-	-	-
2	Ranna tee	3041 m^2	LT,OK,PL/ L,J,Üm	-	-	-
3	Rannaheina	5066 m^2	EP/E	4 tk	8/5 m	400 m^2
4	Rannakivi	5043 m^2	EP/E	4 tk	8/5 m	400 m^2
5	Rannatuule	5458 m^2	EP/E	4 tk	8/5 m	400 m^2
6	Rannalaine	5039 m^2	EP/E	4 tk	8/5 m	400 m^2
7	Rannalinnu	5015 m^2	EP/E	3 tk	8/5 m	350 m^2
8	Rannaliiva	5032 m^2	EP/E	4 tk	8/5 m	400 m^2
	Kokku:	34655 m^2				

Krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringu leppemärkidele: EP – pereelamumaa, LT – tee ja tänava maa, LK – kergliiklusmaa, OK – kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa, PL – puhkerajatise maa.

Katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18[1] ja Keskkonnaministri määruse 14.08.2018 nr 30 Katastriüksuse moodustamise kord § 38: elamumaa (001;E), jäätmehoidlamaa (008;J), transpordimaa (007;L), üldkasutatav maa (017;Üm).

Hoonete suurim lubatud arv krundil – elamu ja abihooned, sealhulgas alla 20 m^2 hooned.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,0 m, abihoonel 5,0 m.

Põhihoone maksimaalne korruselisus 1+katusekorrus, abihoonel 1 korrus.

Katusetüübina on lubatud viilkatused kaldega 30-45º.

Hoonete lubatud minimaalne tuleohutusklass – TP3.

4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud. Hooned krundil peavad moodustama omavahel sobiva kompleksi nii arhitektuurilt kui ka kasutatavate materjalide poolest.

Hoonete välisviimistluses vältida neoontoone.

Piirdeaedade, aiaväravate ja muude arhitektuursete väikevormide kavandamisel lähtuda ümbruskonnale iseloomulikest materjalidest, konstruktsioonist ja viimistlusest.

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada vallavalitsusega.

4.6 Arheoloogiatundlik ala.

Piirkonnas, kus asub Kõrtsu kinnistu, on ajalooline Saunja küla, mille esmamainimine pärineb 1537. aastast. Maa-alal on tõenäoliselt säilinud otsesele elutegevusele viitav arheoloogiline kultuurkiht: ehitiste ja kollete jäänused, esemed, toidujäänused jne.

Vajalik on arvestada Muinsuskaitseameti poolt väljastatud seisukohtadega (29.10.2025 nr 5-10/2493-1).

Muinsuskaitseamet soovitab detailplaneeringu raames tellida arheoloogilise eeluuringu, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal arheoloogiline kultuurkiht säilinud. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, metoodikat ja maksumust ning seda, kuhu oleks mõistlik rajatavad hooned planeerida, et kahju mälestisele oleks minimaalne.

Arheoloogilist eeluuringut on võimalik läbi viia ka projekteerimise faasis või enne ehitustööde algust, kuid sellisel juhul võib projekti elluviimise ajakavas tulla ootamatuid ja ajakulukaid muudatusi, mida oleks eeluuringutega võimalik ennetada.

Kui kinnistul eeluuringut läbi ei viida, tuleb arvestada sellega, et juhul kui kaevetööde käigus avastatakse arheoloogilist kultuurkihti (sh arheoloogilisi leide, struktuure, luid jmt), on leidja muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 82 lg 1) kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile, kellel on õigus tööd peatada ning määrata uuringud või täiendavad tingimused töödele.

5. Liikluskorraldus.

Planeeringuala piirneb riigi tugimaanteega 17 Keila-Haapsalu tee. Transpordiameti poolt on väljastatud tingimused 15.12.2025 nr 7.2-2/25/20502-2 planeeringu koostamiseks.

17 Keila-Haapsalu tee on asfaltkattega riigi tugimaantee, mille liiklussagedus on 1000-2999 autot/ööp, kiirusepiirang 90 km/h. Tee kaitsevöönd on 30 m teekatte servast.

Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Tee Kõrtsu detailplaneeringuala poolsesse serva on planeeritud rajada Rannaküla-Linnamäe kergliiklustee. Kergliiklustee projektiga on lahendatud ka uus ühine mahasõit Kõrtsu ja Rannakõrtsu katastriüksustele. Kergliiklustee aluse maa Kõrtsu katastriüksusest väljamõõtmise menetlus (MinuKatastri toiming nr 202409127298) on pooleli. Kõrtsu detailplaneeringu lahendus arvestab varem planeeritud ja projekteeritud Rannaküla-Linnamäe kergliiklustee projekti (Teedeprojekt OÜ töö nr T05621) lahendusega.

Vajalikud sõidukite parkimiskohad (2-3 kohta) rajatakse igale elamukrundile. Riigiteel ei tohi

parkida ega riigiteele tagurdada.

Riigitee alusele maale ei ole kavandatud uusi tehnorajatisi. Puurkaevu hooldusala ja kanalisatsiooniehitiste kujad ei ulatu riigitee alusele maale, ka ei kavandata reovee ning sademevee juhtimist riigitee serva rajatavasse (kergliiklustee projektis kavandatud) kraavi.

Arendusega seotud teed rajatakse ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldatakse enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist (alus EhS § 72 lg 2). Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Arvestades riigitee liiklusest tuleneda võivate häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste), on hoonestusalad planeeritud riigitee kaitsevööndist väljapoole. Kruntide pos. 3 ja 4 hoonestamisel tuleb vajadusel kasutusele võtta müra leevendavad meetmed.

6. Veevarustus, kanalisatsioon, sademeveed.

Planeeringualale rajatakse ühisveevõrk ja ühiskanalisatsioon. Trassid paigaldatakse tänavaalale.

Joogi- ja tarbevesi saadakse rajatavast puurkaevust. Puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla 10m^3 ööpäevas ja salvkaevul on hooldusala ulatusega 10 m. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, maaparandussüsteemide rajamine; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht; reoveesette kasutamine, kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; jäätmete käitlemine (VS §154). Prognoositav veevajadus ei ületa 5 m^3 ööpäevas.

Reoveete puhastamiseks rajatakse planeeringualale biopuhasti koos imbväljakuga. Imbväljaku kuja on 10 m.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist (VS §129). Sademeveed juhitakse hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse oma krundil. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud.

7. Elektrivarustus.

Elektrivarustus on planeeritud Aadu alajaamast õhuliiniga kasutades ära olemasolevat liinikoridori. Viimasest õhuliini mastist soovitatavalt maakaabliga. Liitumispunktid rajatakse elamukruntide piirile Ranna tee äärde. Krunte läbivatele liinidele seatakse servituudid kaitsevööndite ulatuses: 10 kV õhuliinil 10+10 m, Madalpinge õhuliinil 2+2 m ja maakaablil 1+1 m.

8. Küte

Antud asukohas on võimalikud lokaalsed lahendused: ahiküte, õhk- või maasoojuspump, elektriküte. Konkreetne lahendus leitakse hoonete projekteerimise käigus.

9. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (01.03.2021), EVS 812-6 ja EVS 812-7 nõuetele ning vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 22.01.2024).

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3. I Kasutusviis.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, 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. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele kui rajatis võimaldab tule levikut. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete kogupindala TP3-klassi hoonete puhul ei ületa 400 m^2.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna

sisenemistee vahetusse lähedusse. Ühe korteriga elamu puhul peab juurdepääsukaugus päästetehnikale olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust. Piisavaks juurdepääsu laiuseks on vähemalt 3,5 m.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6.

Väliskustutuseks vajalik veevoolu hulk on 10 l/s 3 tunni vältel.

Kruntide hoonestusalad on planeeritud üksteisest vähemalt 40 m kaugusele. Lähim nõuetekohane tuletõrje-veevõtukoht asub Magaskimäe katastriüksusel (43601:001:0094) ca 4 km kaugusel planeeringualast.

10. Haljastus ja heakorrastus.

Olemasolevast haljastusest väärivad säilitamist üksikud puud ja põõsad.

Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada kohalikke liike, mida on piirkonnas traditsiooniliselt kasutatud.

Piirdeaedade, aiaväravate ja muude arhitektuursete väikevormide kavandamisel tuleb lähtuda ümbruskonnale iseloomulikest materjalidest, konstruktsioonist ja viimistlusest. Piirdeid on soovitatav rajada õuealadele, mille suurus ei ületaks 0,4 ha.

Jäätmehooldus vastavalt Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirjale.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeerimisel ja keskkonnatingimuste määramisel on lähtutud Lääne maakonnaplaneeringust 2030+ ja Lääne-Nigula valla üldplaneeringust.

Planeeritav ala asub rahvusvahelise tähtsusega rohevõrgustiku tugiala serval. Rohelise võrgustiku alal on tähtis säästev ja looduse mitmekesisust arvestav looduslähedane majandamine, looduslähedase elulaadi võimaldamine.

Hajaasustuses rohevõrgustiku tugialale ehitamisel peab hoonegruppide ja/või piiratud õuealade või takistusi põhjustava taristu vahele jääma vähemalt 100 m katkematu ala. Planeertiava ala hooned moodustavad ühise hoonegrupi.

Planeeringulahenduse elluviimine ei too eeldatavalt kaasa elupaikade seisundi halvenemist, liikide häirimist ega ohusta piirkonna ökoloogilist tasakaalu. Planeeringuala paiknemine rohelise võrgustiku tugiala servas ei killusta tugiala terviklikkust. Planeeringualal puuduvad haruldased taimekooslused, vääriselupaigad ja poollooduslikud kooslused.

Rohelise võrgustiku alal ei tohi aiaga piiratav õueala suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud maastik ja ulukite vaba liikumine.

Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub, sest planeeritav tegevus ei kuulu keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 loetletud tegevusvaldkondadesse.

12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Soovitatav on elamu varustada tuletõrje-valvesignalisatsiooniga, paigaldada liikumisanduriga õuevalgustus.

13. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Peale planeeringu kegtestamist moodustatakse katastriüksused.
2. Rajatakse mahasõit riigiteelt.
3. Arendaja rajab juurdepääsuteed ja tehnorajatised.
4. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse hooned.
5. Rajatakse hooned.
6. Taastatakse ehitamise käigus rikutud pinnas, rajatakse haljastus.

Koostas: arh. Reet Aedviir
05.02.2026