



**Planeeringu  
koostaja:**

OÜ Ferrysan  
Mускаadi 14  
Saue linn 76506  
Saue vald, Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
MTR reg nr: EEP002230  
Tel. +372 5221744

**Töö nr:**

**DP 12-24**

**Detailplaneeringu  
koostamise  
korraldaja:**

**Häädemeeste Vallavalitsus**

Pargi tee 1  
Uulu küla 86502  
Häädemeeste vald  
Pärnu maakond  
e-post:  
haademeeste@haademeeste.ee  
tel: +372 44 48890

**Huvitatud  
isik:**

**Gerdo Tohv**  
Tel. +372 56841510  
e-mail:  
gerdo.tohv@gmail.com

**PÄRNU MAAKOND, HÄÄDEMEESTE VALD, UULU KÜLA**

**UULU KÜLAS URAVEERE TEE 19 KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc  
Planeerija: Riiu Efert, MSc**

**Tallinn 2025**

## Detailplaneeringu koosseis

### SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.1. Sissejuhatus.....	4
1.2. Planeeritava maa-ala asukoht.....	4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	5
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	5
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	6
2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	6
2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid.....	6
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	6
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.....	6
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	6
3.4. Haljastus ja liiklus.....	7
3.5. Tehnovõrgud.....	7
3.6. Piirangud planeeritaval alal.....	7
3.7. Alal kehtiv detailplaneering.....	7
3.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
4. Detailplaneeringuga kavandatud.....	8
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	9
4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.....	9
4.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	9
4.4. Heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine, piirded.....	10
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine.....	11
4.6. Tehnovõrgud ja rajatised.....	11
4.6.1. Veevarustus.....	11
4.6.2. Reovee kanalisatsioon.....	12
4.6.3. Sademeveed.....	12
4.6.4. Elektrivarustus.....	12
4.6.5. Soojusvarustus.....	12
4.6.6. Sidevarustus.....	13
4.6.7. Vertikaalplaneerimine.....	13
4.6.8. Välisvalgustus.....	13
4.7. Tuleohtuse tagamine.....	13
4.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	14
4.9. Keskkonnatingimused.....	14
4.9.1. Jäätmekäitluse põhimõtted.....	15
4.9.2. Põhjavee kaitstus.....	15

4.9.3. Insolatsioon .....	15
4.9.4. Müra .....	15
4.9.5. Radoon .....	15
4.10. Piirangud .....	16
4.10.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid .....	16
4.10.2. Veekogudega seotud kitsendused .....	16
4.11. Servituudid .....	16
5. Detailplaneeringu elluviimine .....	17
5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	17
5.2. Detailplaneeringu elluviimise etapid .....	18

## JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem

Joonis 2 Tugiplaan M 1:500

Joonis 3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

## ILLUSTRATSIOON

Joonis 1: 3D illustratsioon

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

#### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hädemeeste Vallavalitsuse 01.08.2024. a korraldus nr 290 „Uulu külas Uraveere tee 19 kinnistu detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Gerdo Tohv.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Hädemeeste Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostajad on OÜ Ferrysan arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert.

#### 1.2. Planeeritava maa-ala asukoht

Hädemeeste Vallavalitsuse 01.08.2024. a korraldusega nr 290 määrati planeeringualaks Pärnu maakonnas Hädemeeste vallas Uulu külas paiknev Uraveere tee 19 katastriüksus (84801:001:0491, maatulundusmaa 100%). Planeeringuala suurus on 55413 m<sup>2</sup>.

Planeeringu koostamise käigus selgus, et valdavat osa Uraveere tee 19 katastriüksusest ei soovita detailplaneeringuga muuta. Seetõttu täpsustati planeeringuala piire ja vähendati selle suurus. Planeeringuala asub Uraveere tee 19 katastriüksuse idaosas, Ura jõega piirneval 12646 m<sup>2</sup> suurusel alal.

Juurdepääs planeeringualale kavandatakse Uraveere tee 15 (84801:001:0068), Uraveere tee 14 (84801:001:0152) ja Mäealuse (84801:001:0297) katastriüksuste ning avalikult kasutatava Uraveere tee kaudu.



- Uraveere tee 19 katastriüksuse piir
- Planeeringuala piir



**Joonis 1.** Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet).

**Tabel 1.** Planeeringualaga külgnevad kinnistud:

Jrk nr	Kinnistu nimetus	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Kinnistu pindala
1	Jõekalda	84801:001:0729	Elamumaa 100%	16198 m <sup>2</sup>
2	Männiküla tee 17	84801:001:0258	Elamumaa 100%	4341 m <sup>2</sup>
3	Männiküla tee 19	84801:001:0257	Elamumaa 100%	5186 m <sup>2</sup>
4	Männiküla tee 21	84801:001:0255	Elamumaa 100%	6066 m <sup>2</sup>
5	Männiküla tee 23	84801:001:0256	Elamumaa 100%	6126 m <sup>2</sup>
6	Mäealuse	84801:001:0297	Maatulundusmaa 100%	16107 m <sup>2</sup>
7	Tammiku	84801:001:0284	Elamumaa 100%	5508 m <sup>2</sup>

### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise alusplaani koostas Tippgeo OÜ, töö nr 2024TG344, mõõdistatud 27.09.2024.

### 1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr. 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr. 31 „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11);
- Eesti Geoloogiateenistus. Eesti pinnase radooniriski kaart <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

## **2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

### **2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk**

Uraveere tee 19 maaüksuse jagamine elamumaa katastriüksuseks ning ehitusõiguse andmine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks.

### **2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid**

Määrata tehnovõrkude, liikluse, parkimise ja haljastuse lahenduse põhimõtted ning servituutide vajadus.

**Koostatava detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.**

## **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

### **3.1. Planeeritava ala asukoht**

Uraveere tee 19 katastriüksus asub Uulu küla kirdeosas, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee ning Ura jõe vahelisel alal, Ura jõe ääres. Planeeringuala asub Uraveere tee 19 katastriüksuse idaosas.

### **3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus**

Planeeringuala paikneb Uulu küla keskuses, elamute alal, piirnedes peamiselt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega, mis enamjaolt on hoonestatud. Uraveere tee 19 katastriüksus on hoonestatud, detailplaneeringuga hõlmata osa katastriüksusest on hoonestamata.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, mille idaservas voolab Ura jõgi. Kõrghaljastus kasvab planeeringuala lääneservas. Planeeringuala külgneb põhja pool rohevõrgustiku aladega.

Planeeringuala reljeef on vahelduv, kõrguste vahemik abs. +6,65 m kuni abs. +2,76 m. Maapinna üldine langus on Ura jõe suunas. Kruntide lääneosas on järsem nõlv ning madalam maa-ala, kuhu on rajatud ka tiik.

Ura jõgi on maaparandussüsteemide registrisse kantud avatud eesvool valgalaga üle 25 km<sup>2</sup> (MPS kood 6114810020000).

Planeeringualale lähimad bussipeatused on ca 1 km lääne pool (Uulu kool) Soometsa tee ääres. Läheduses asuvad kool, lasteaed ning kultuuri- ja spordikeskus.

Uraveere tee 19 kinnistust idas, teisel pool Ura jõge kehtestati 22.01.2001 Laadi külas Männiku maaüksuse osaline detailplaneering. Planeeringulahendusega jaotati maa-ala kümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Käesoleval ajal on maa-alal hoonestatud kinnistud.

### **3.3. Maakasutus ja hoonestus**

Uraveere tee 19 katastriüksuse sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa.

EHR-i andmetel paiknevad kinnistu lääneosas elamu (ehr kood 120749761), saun (ehr kood 120749767), kõrvalhoone (ehr kood 120749766), kelder (ehr kood 120749769) ja kaev (ehr kood 220749772). Detailplaneeringuga käsitletav ala on hoonestamata.

### 3.4. Haljastus ja liiklus

Planeeringuala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus kasvab ala lääneosas ning Ura jõe ääres. Alal paikneb tiik, mis ulatub ka Jõekalda kinnistule.

Juurdepääs Uraveere tee 19 katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Uraveere teelt Uraveere tee 15 ning Uraveere tee 17 katastriüksuste kaudu.

### 3.5. Tehnovõrgud

Olemasolevad tehnovõrgud planeeringualal puuduvad.

Planeeringualast ligikaudu 20 m lääne pool paiknevad madalpinge õhuliin ja veetorustik, mis varustavad naaberkatastriüksuseid.

### 3.6. Piirangud planeeritaval alal

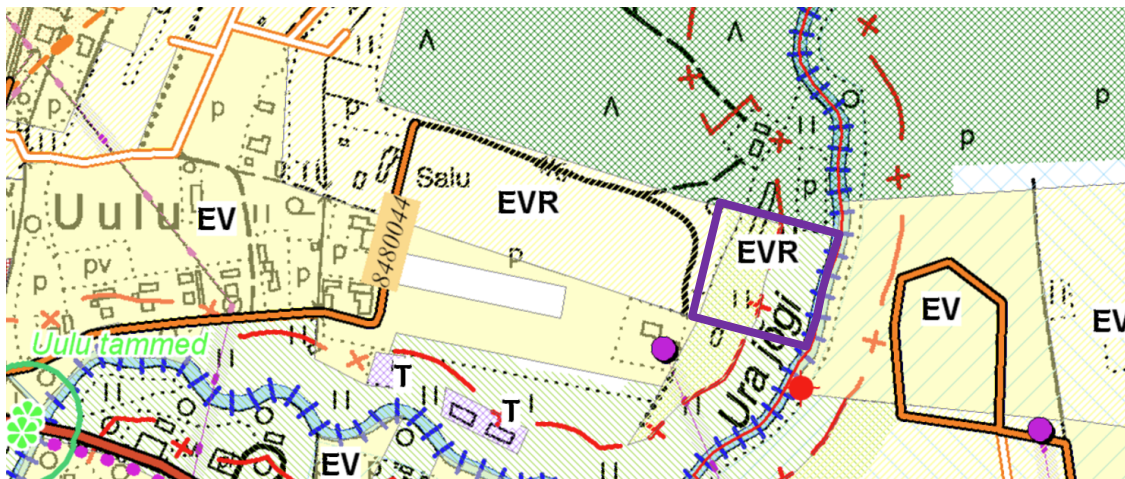
- 1) Ura jõe kalda veekaitsevöönd 10 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist;
- 2) Ura jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist, jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini;
- 3) Ura jõe kalda piiranguvöönd 100 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist;
- 4) kallasrada 4 m põhikaardile kantud veekogu piirist lamekaldal ja kõrgkaldal 4 m kaldanõlva ülemisest servast;
- 5) maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd 15 m.

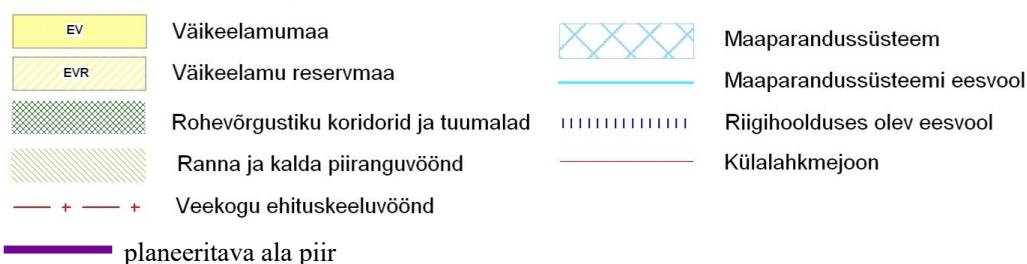
### 3.7. Alal kehtiv detailplaneering

Planeeringualal ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

### 3.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib ühinemiseelse Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11). Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja väikeelamu reservmaal (EVR).





**Joonis 2.** Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringust.

Väikeelamumaa (EV) ja väikeelamu reservmaa (EVR) on reeglina ühepereelamute ehitamiseks kavandatud maa. Erandina võivad sellel maal olla ka suvilad või kaksikelamud. Lisaks võib sellel maal olla ühepereelamute abihooneid, garaaže, aiamaju või aianduskrunte. Erandjuhul ja vastava motiveeritud põhjenduse olemasolul ning juhul kui see on kehtestatavas detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ridaelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt ridaelamu või äripinna või ühiskondliku hoone ehitamise õigust). Väikeelamu maale ja väikeelamu reservmaale ei ole planeeringuala piires lubatud rajada korterelamuid.

Elamuehituse põhimõtted Tahkuranna valla üldplaneeringus:

- Juhul kui kehtiva või koostatava detailplaneeringuga on ühepereelamu või kaksikelamu krundile ette nähtud enam hooneid kui üks, tohib krundile rajada ühe elamu ja detailplaneeringus toodud hoonete arvust ühe võrra vähem abihooneid, v.a kui detailplaneeringus on sätestatud teisiti.
- Detailplaneeringus tuleb määrata ka lubatav maa-aluste korruste arv.
- Ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus väikeelamumaal või väikeelamu reservmaal on 2200 m<sup>2</sup>, v.a rannal ja kaldal asetsev uus elamukrunt, mille miinimumsuurus väikeelamumaal või väikeelamu reservmaal peab olema 5000 m<sup>2</sup>. Selline piirang on kehtestatud valdava osa valla elanike ja kohaliku omavalitsuse soovist tagada hajus asustus ning loodusilmeline miljö.
- Elamuid, suvilaid ja aiamaju ning nende juurde kuuluvaid abihooneid ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m v.a juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti.
- Aiamaja, suvila ja ühepereelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%. Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu krundi täisehituse protsent ei või olla rohkem kui 25%.
  - Ühepereelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.
  - Elamispinna põranda absoluutkõrgus (ehk kõrgus merepinnast) Tahkuranna vallas ei tohi olla alla 2,0 m kõrguse Balti süsteemis. Hoonetel ei tohi elektripaigaldused olla alla 3,0 m abs. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.

#### 4. Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga jagatakse Uraveere tee 19 katastriüksus kolmeks. Detailplaneeringuala moodustavad katastriüksuse idaossa kavandatud kaks elamumaa sihtotstarbega krunti.

Planeeringualas paiknevatele elamumaa kruntidele määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ning arhitektuursed tingimused elamu ja abihoonete püstitamiseks. Leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Planeeringualast välja jääva Uraveere tee 19 katastriüksuse maa-ala käesoleva detailplaneeringuga ei käsitleta.

#### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Uraveere tee 19 katastriüksus jagatakse kolmeks. Detailplaneeringuala moodustavad nendest kaks elamumaa sihtotstarbega krunti.

Planeeritud elamumaa kruntide suurused on 6322 m<sup>2</sup> ja 6324 m<sup>2</sup>. Planeeringualast välja jääva Uraveere tee 19 katastriüksuse maa-ala suuruseks jääb 42767 m<sup>2</sup>.

#### 4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritud kruntide hoonestusalad on määratud minimaalselt 5 meetrit krundi piirist sissepoole. Ida ja lääne pool ulatuvad hoonestusalad Ura jõe kalda ehituskeeluvööndini (lääne pool metsamaa kõlviku piirini, vt p 3.6).

Planeeritav hoonestusala on esitatud joonisel 3 (Põhijoonis tehnovõrkudega). Hooned peavad paiknema hoonestusalal. Hooned ei tohi ehitada tehnovõrkude kaitsevööndisse. Detailplaneeringu joonisel näidatud hoonete asukohad on soovituslikud, ning need täpsustuvad ehitusprojektide koostamisel.

#### 4.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 2. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1 -	Pos 2 -
krundi suurus	6322 m <sup>2</sup>	6324 m <sup>2</sup>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind / täisehitus %	1264 m <sup>2</sup> / 20%	1265 m <sup>2</sup> / 20%
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	elamumaa (E) 100%	elamumaa (E) 100%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	üksikelamu maa (EP) 100%	üksikelamu maa (EP) 100%
üldplaneeringu juhtotstarve	väikeelamu reservmaa (EVR)	väikeelamu reservmaa (EVR)
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast	elamu 8,5 m abihoone 4,0 m	elamu 8,5 m abihoone 4,0 m
hoonete suurim maapealne korruselisus	elamu 2 korrust abihoone 1 korrus	elamu 2 korrust abihoone 1 korrus
hoonete suurim maa-alune korruselisus	1	1
lubatud suurim hoonete arv krundil	4 (1 elamu + 3 abihoonet)	4 (1 elamu + 3 abihoonet)
lubatud väikseim	TP-3	TP-3

tulepüisivusklass		
katusekalle	0 kuni 45°	0 kuni 45°
<b>Piirangud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kalda veekaitsevöönd;</li> <li>- kalda ehituskeeluvöönd;</li> <li>- kalda piiranguvöönd;</li> <li>- kallasrada;</li> <li>- maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd.</li> <li>- side maakaabli kaitsevöönd;</li> <li>- madalpinge maakaabli kaitsevöönd;</li> <li>- vee- ja kanalisatsiooni-torustiku kaitsevöönd;</li> <li>- drenaažitorustiku kaitsevöönd;</li> <li>- reoveepumpla kuja.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kalda veekaitsevöönd;</li> <li>- kalda ehituskeeluvöönd;</li> <li>- kalda piiranguvöönd;</li> <li>- kallasrada;</li> <li>- maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd;</li> <li>- drenaažitorustiku kaitsevöönd.</li> </ul>

Krundi kasutamise sihtotstarve (ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):

EP – üksikelamu maa

Katastriüksuse sihtotstarve:

E – elamumaa

Krundi lubatud suurima ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu hulka arvatakse krundile kavandatavad üle 20 m<sup>2</sup> suurused hooned. Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned võib lisaks rajada kuni kolm. Need peavad paiknema hoonestusala piirides.

#### Arhitektuursed üldnõuded lähtuvalt kehtivast Tahkuranna valla üldplaneeringust:

- Kõigi Tahkuranna valda ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete või rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast.
- Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puu, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).
- Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone.
- Kõrvuti rajatavate majade puhul on soovitatav vältida suuri värvitoonide vahesid.
- Palkmajadel on soovitatav akende toon valida haakuv hoone tooniga.

#### **4.4. Heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine, piirded**

Planeeringalal kehtib Tahkuranna Vallavolikogu 27.10.2011. aasta määrus nr 18 „Tahkuranna valla heakorraeskiri“, mis sätestab avalike kohtade, kinnistute, kruntide, hoonete, rajatiste ja hoovide korrashoiu ning keskkonnaohutuse nõuded. Eeskiri on

kohustuslik täitmiseks kõigile isikutele, kes viibivad ja/või tegutsevad Tahkuranna valla territooriumil.

Olemasolevat kõrghaljastust tuleks võimalusel maksimaalselt säilitada või kõrghaljastus asendada. Soovitav on kasutada vabakujulist ja mitmerindelist haljastust. Uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust alale ning eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Haljastuse lahendus ning planeeringuala heakorrastus täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga. Vajadusel koostada eraldi haljastusprojekt.

Piirdeaiad võib rajada krundi piiridele. Lubatud on rajada kuni 1,5 meetri kõrguseid piirdeid. Teekatte servast peavad piirdeid jääma minimaalselt 2 m kaugusele. Kallasraja ulatuses ei ole lubatud piirdeid rajada. Tahkuranna üldplaneeringu kohaselt on jõe kaldal soovitatav piire paigaldada tavalisest veepiirist 20-30 m kaugusele. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

#### **4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine**

Juurdepäas planeeringualale kavandatakse Uraveere tee 15 (84801:001:0068), Uraveere tee 14 (84801:001:0152) ja Mäealuse (84801:001:0297) kinnistute ning avalikult kasutatava Uraveere tee kaudu. Erakinnistute osas sõlmitakse juurdepääsu tagamiseks tee servituut.

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevaid juurdepääse Jõekalda (kat. tunnus 84801:001:0729) ja Tammiku (kat. tunnus 84801:001:0284) katastriüksustele.

Detailplaneeringuga kavandatakse avalik juurdepääs Ura jõe kallasrajale mööda planeeritavat teed ning krundi pos. 1 lõunaservast. Juurdepääsu tagamiseks sõlmitakse servituut avalikuks kasutuseks. Juurdepääs kallasrajale tuleb tähistada ning heakorrastada. Heakorrastatud juurdepääs kallasrajale ning kallasrada peavad olema takistustevabad (kännud, oksad) ja niidetavad. Juurdepääs tagatakse jalakäijatele.

Vastavalt EVS 843:2016 standardile nähakse igale elamumaa krundile ette kolm parkimiskohta. Parkimine lahendada omal kinnistul.

#### **4.6. Tehnovõrgud ja rajatised**

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

##### **4.6.1. Veevarustus**

Planeeritud kruntide pos 1 ja pos 2 orienteeruv veevajadus kokku on  $\sim 1 \text{ m}^3/\text{d}$  (iga üksiklamu krundi kohta arvestuslikult  $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ ).

Veevarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS Hädemeeste VK poolt 11.11.2024 väljastatud liitumistingimused.

Kinnistutele veevarustuse tagamiseks ühendatakse kinnistuid teenindav planeeritud veetorustik Uraveere teel paikneva ühisveevärgi torustikuga (liitumistingimuste Lisas 1 näidatud punktis 42). Torustikule kruntide piirist 0,50 kuni 1,00 m väljapoole paigaldatakse liitumiseks teleskoopne maakraan.



#### 4.6.2. Reovee kanalisatsioon

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala reovee kogumisala.

Planeeritud kruntidelt pos 1 ja pos 2 ärajuhitava reovee orienteeruv kogus kokku on ~1 m<sup>3</sup>/d (iga üksikelamu krundi kohta arvestuslikult 0,5 m<sup>3</sup>/d).

Reovee kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on AS Häädemeeste VK poolt 11.11.2024 väljastatud liitumistingimused.

Planeeringualale rajatakse kinnistuid teenindav iseoolne kanalisatsioonitorustik. Planeeringualalt kogutud reovesi suunatakse planeeritud reoveepumplasse. Reoveepumplast suunatakse kogutud reovesi liitumistingimuste Lisas 2 märgitud punkti Uraveere teel, kus teostatakse survetorustiku ühendus olemasoleva ühiskanalisatsiooni torustikuga. Ühenduseks rajatakse esmalt voolurahustuskaev kust suunatakse reovesi isevoollisse kanalisatsiooni torustikku.

#### 4.6.3. Sademeveed

Vastavalt Tahkuranna üldplaneeringule tuleb vihmaveed ära juhtida peamiselt kraavide baasil. Vältida tuleb sademevede valgumist naaberkinnistutele. Sade- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Krundil pos 2 olev tiik likvideeritakse osaliselt. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust või juhtida krundil olemasse tiiki või Ura jõkke.

Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele.

Ura jõgi on kantud maaparandussüsteemide registrisse (kood 6114810020000) kui avatud eesvool valgalaga üle 25 km<sup>2</sup>. Tegemist on riigi poolt korras hoitava ühiseesvooluga.

#### 4.6.4. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrilahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 18.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 484132.

Tehniliste tingimuste kohaselt lahendatakse Uraveere tee 19 kinnistu liitumine elektrivõrguga olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Uutele objektidele on ette nähtud toide 0,4 kV maakaabelliinina. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

#### 4.6.5. Soojusvarustus

Planeeringuala soojusvarustus lahendatakse kasutades lokaalseid lahendusi.

Soojusvarustuse täpne lahendus ja lokaalse kütte liik täpsustatakse hoone(te) projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

#### **4.6.6. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 21.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 39229305.

Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeritakse sidekanalisatsiooni põhitrassiehitus lähtuvana Uraveere tee 15 kinnistu juures olevast reservtorust. Igale kinnistule/hoonele nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassinõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ettekõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taodeldakse täiendavad tehnilised tingimused.

Sidevarustuse võib lahendada ka mobiilisidevõrkude baasil.

#### **4.6.7. Vertikaalplaneerimine**

Vertikaalplaneerimisega võib maapinda hoonestusaladel ning tee alla jääval maa-alal tasandada. Maapinda oluliselt mitte tõsta, maapinna tõstmine on lubatud ainult hoonestusalal, juurdepääsuteel, parkimisalal ja nende vahetus ümbruses. Krundi maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast. Hoonete +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8 m kõrgemal.

Planeeringualal olev tiik likvideeritakse osaliselt.

Lähtuvalt Tahkuranna üldplaneeringust võib krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, millest tuleb informeerida piirinaabreid, kellel on õigus esitada ühe kuu jooksul kirjalikult põhjendatud vastuväiteid.

Hoonetele koostatava projekti mahus tuleb lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine.

#### **4.6.8. Välisvalgustus**

Koos hoonete projekteerimisega tuleb lahendada ka krundisisene valgustus. Krundisisese valgustuse rajamine on oluline ala turvalisuse suurendamiseks.

#### **4.7. Tuleohtuse tagamine**

Hoonete minimaalseks tulepüsisvuse klassiks on lubatud TP-3. Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet ei ole, kui hooned

paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on  $\leq 400 \text{ m}^2$  või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on  $\leq 800 \text{ m}^2$ .

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

Planeeringualale lähimad olemasolevad hüdrandid (nr 5021 ja 5022) asuvad planeeringualast ca 930 meetrit lääne pool, 19340 Uulu-Laadi tee ning Pargi tee ja Kooli tee ristmikul.

Planeeringualale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Sisepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

Kavandatavatele elamutele paigaldatakse sprinklersüsteemid.

#### 4.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sisepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

#### 4.9. Keskkonnatingimused

Planeeringuga ei kavandata alale tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata *KeHJS* § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus *KeHJS* § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang.

Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ning planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid ja kaitsealuseid parke. Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Puudub vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis

võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse.

#### **4.9.1. Jäätmekäitluse põhimõtted**

Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistutel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele. Jäätmemajandus Häädemeeste vallas on reguleeritud Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskirjaga (Häädemeeste Vallavolikogu 21.12.2022 määrus nr 20).

Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning sõlmida nende äraveo leping vastavalt kehtivale korrale. Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad soovituslikult juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsuteed nendeni tuleb hoida korras. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada kruntidele ehitusjäätmete konteiner. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

#### **4.9.2. Põhjavee kaitstus**

Maa-ameti andmetel on planeeringualal põhjavesi suhteliselt kaitstud ning reostusohhtlikkuse tase on madal.

#### **4.9.3. Insolatsioon**

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“. Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, hoonestusalad ning soovituslikud hoonete asukohad, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoonete ehitusprojektidega.

#### **4.9.4. Mära**

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid.

#### **4.9.5. Radoon**

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel (2023. aasta seisuga) paikneb planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga alal. See tähendab, et alal on madala looduskiirgusega pinnased ja kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva. Seega võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

#### 4.10. Piirangud

##### 4.10.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tegevuse piirangud tehnovõrkude kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt ehitusseadustikule ning majandus-ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndid on määratud kliimaministri 12.09.2023 määrusega nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

##### 4.10.2. Veekogudega seotud kitsendused

Tegevuse piirangud Ura jõest lähtuvate kalda kasutamise kitsendusega aladel on reguleeritud looduskaitseadusega ning veeseadusega.

Kallasrada käsitleb keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38.

#### 4.11. Servituudid

**Tabel 3.** Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi (kinnistu nr-ga) või krunt	Valitsev kinnisasi, krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Uraveere tee 15 (nr 1182206) Uraveere tee 14 (nr 2544106) Mäealuse (nr 2764506)	Pos 1 Pos 2	Reaalservituut	Reaalservituut annab kruntide Pos 1 ja Pos 2 omanikele õiguse ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
Uraveere tee 15 (nr 1182206) Uraveere tee 14 (nr 2544106) Mäealuse (nr 2764506) Pos 1	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab Telia Eesti AS-le õiguse ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sidekaablit.
Uraveere tee 15 (nr 1182206) Uraveere tee 14 (nr 2544106) Mäealuse (nr 2764506) Pos 1 Pos 2	AS Häädemeeste VK	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõttele õiguse ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid torustikke ning krundile Pos 1 planeeritud reoveepumplat.

Uraveere tee 15 (nr 1182206) Uraveere tee 14 (nr 2544106) Mäealuse (nr 2764506) Pos 1	Häädemeeste Vallavalitsus avalikuks kasutamiseks	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab õiguse jalakäijatel kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed kallasrajale.
Pos 1	Pos 2	Reaalservituut	Reaalservituut annab krundi Pos 2 omanikule õiguse ehitada, kasutada ja hooldada läbi Pos 1 kulgevat juurdepääsuteed ning tehnovõrkusid.
Uraveere tee 19 (nr 70506)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrkusid.
Uraveere tee 19 (nr 70506)	Tammiku (nr 2238106)	Reaalservituut	Vastavalt maaomani ke omavahelisele kokkuleppele seatav reaalservituut annab Tammiku kinnistu omanikele õiguse ehitada, kasutada ja hooldada läbi Uraveere tee 19 kinnistu kulgevat juurdepääsuteed ning veetorustikku. Servituut võib olla ka tasuline, vastavalt omanikevahelisele kokkuleppele.

## 5. Detailplaneeringu elluviimine

### 5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringulahenduse elluviimisel lisandub piirkonda kaks korrastatud ja asustatud elamumaa krunti, mis tõstab ala turvalisust, atraktiivsust ja seeläbi avaldab positiivset mõju ka lähiümbruse kinnisvara väärtusele.

Planeeringuala naabruses paiknevad valdavalt elamumaad ning kahe uue üksikelamu maa sihtotstarbega krundi rajamine sobitub piirkonda. Seega ei avalda detailplaneeringuga kavandatu ümbruskonnale negatiivset sotsiaalset mõju.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad, kulutuurimälestised ning väärtuslikud maastikud. Detailplaneeringuga kavandatav järgib piirkonna maakasutuse suundasid. Sellest lähtuvalt puudub käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel avalduda võib kulutuuriline mõju.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal ega väriselupaiga alal. Samuti ei mõjuta planeeringulahenduse elluviimine rohevõrgustiku toimimist. Tegemist on elamupiirkonna laiendamisega selleks sobilikul maa-alal.

Hoonestusalad on planeeritud väljapoole Ura jõe ehituskeeluvööndit ning planeeringualal kavandatavad tegevused ei lähe vastuollu kalda piiranguvööndi eesmärkidega.

## **5.2. Detailplaneeringu elluviimise etapid**

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimine;
- detailplaneeringu kohaste rajatiste projekteerimine ja vajalike lubade ning kooskõlastuste taotlemine;
- servituutide seadmine;
- hoonete ehituslubade väljastamine;
- hoonete ehitus;
- hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Kruntide ehitusõigused ning haljastus realiseeritakse kruntide omanike poolt.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid. Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.