



Projekteerija: OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Muskaadi 14
Saue 76506
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 2-19

Tellija: Kihnu Vallavalitsus
Linaküla
Kihnu vald
Pärnu maakond 88003
e-mail: info@kihnu.ee
tel. +372 446 9910

Huvitatud isik: Osühing Vurr
Pihlamäe talu
Linaküla
Kihnu vald
Pärnu maakond 88003
e-mail: kihnuraina@gmail.co m

PÄRNUMAA, KIHNU VALD, LEMSI KÜLA

ÕMBLUSE KATASTRIÜKSUSE JA

LÄHIALA DETAILPLANEERING

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2021

DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	7
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	7
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	7
4. PLANEERINGU LAHENDUS	8
4.1. Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng	8
4.1.1. Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringud	8
4.1.2. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs.....	9
4.1.3. Kihnu valla arengukava	10
4.1.4. Kehtestatud detailplaneeringud, kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõju.....	10
4.2. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused.....	10
4.3. Krundijaotus.....	11
4.4. Projekteerimise põhimõtted.	11
4.4.1. Kruntide ehitusõigus	12
4.4.2. Arhitektuurised piirangud	12
4.5. Haljastus ja heakord	13
4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	13
4.5.2. Võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed	14
4.5.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.	14
4.5.4. Kuritgevusriskide vähendamine.....	15
4.6. Teed.....	16
4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	16
4.6.2. Parkimine.	17
4.7. Tehnovõrgud	17
4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	17
4.7.2. Elektrivarustus	20
4.7.3. Sidevarustus	20
4.7.4. Soojavarustus	20
4.7.5. Tuleohutuse tagamine	20
4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	23

LISAD

Lisa 1: Elektrilevi OÜ 04.02.2019 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 321401;

Lisa 2: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 3357606 (Õmbluse katastriüksus).

Lisa 3: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 2326602 (Vana-Lossi katastriüksus).

Lisa 4: Maanteeameti tehnilised tingimused (16.02.2018 nr 15-2/18/6026-2).

Lisa 5: Terviseameti lähteseisukohad 14.02.2018 nr 9.3-1/953.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2: Tugiplaani M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

Joonis 4: Tehnovõrkude skeem

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Vurr (Reg nr 11998177), esindaja Raina Kiviselg. Planeeritavaks alaks on Õmbluse (kat. tunnus: 65301:003:1700) katastriüksus. Planeeritava ala kogupindala on ca 0,7 ha. Kinnistu omanik Reena Vart on andnud Raina Kiviselg kasutusse ja tähtajatult tasuta rendile temale kuuluva hoone osa koos õigusega teha lammutus-, renoveerimis- ja ümberehitustöid majutus-, spa- ja konverentsikompleksi väljaehitamiseks.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Õmbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndis asuva vana vabrikahoone rekonstrueerimine, ehitusmahtude suurendamine ning Õmbluse kinnistu jagamine elamumaaks ja ärimaaks. Ärimaale soovitakse huvitatud isiku poolt rajada väike spa-hotell (paari sauna ja väiksema basseini/vanniga veela koos majutusega ca 40-le inimesele), restoran ja konverentsiruum. Lisaks soovitakse leida lahendus juurdepääsutee osas ning parkimisele ja arendada välja tehnosüsteemid. Planeeringuga antakse ehitusõigus koos hoonestusala ja arhitektuursete nõuetega ning tehnovõrkude, heakorra ja haljastuse lahendused.

Planeeringu koostamise käigus ilmnes, et otstarbekam on naaberkinnistu Vana-Lossi (30301:001:0421) liita planeeritava Õmbluse kinnistuga ning Vana-Lossi katastriüksusele näha ette spa-hotellile abihoonete ehitamise võimalus. Seetõttu on täienenud ka planeeringu koostamise eesmärk.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

▪ **Maakasutus**

Õmbluse katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 30301:001:0446;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- kinnistu registriosa nr; 3357606;
- katastriüksuse pindala 2152 m²;
- kinnistu omanikud: Marta Vambola ja Reena Vart (endise nimega Reena Laos).

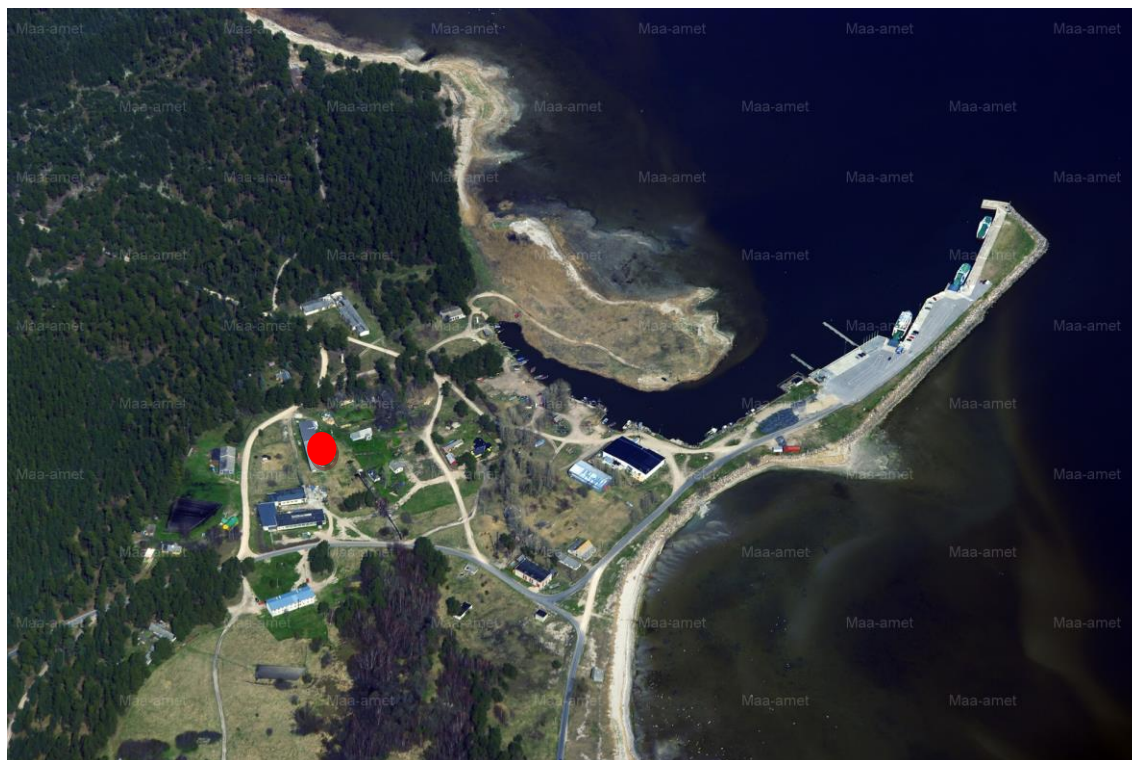
Vana-Lossi katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 30301:001:0421;
- maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%;
- kinnistu registriosa: nr 10481450
- katastriüksuse pindala 1403m²;
- kinnistu omanik: Virve Elfriide Köster

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

▪ **Asukoht**

Õmbluse ning Vana-Lossi kinnistud asuvad Pärnu maakonnas Kihnu vallas Lemsi külas. Planeeringualale pääseb olemasolevalt Lemsi - Sääre (19145) riigiteelt. Kihnu saare kirdeosas paiknev planeeringuala suurusega ~0,4 ha on pea kõigist külgedest piiratud hoonestatud katastritüksustega ning asub sadamast linnulennult ca 400 m kaugusel.



Joonis 1. ● Planeeritav ala, foto Maa-ameti fotolaost <http://www.maaamet.ee/fotoladu/> (Pildistamise aeg 2012-05-02).

▪ **Hooned ja rajatised**

Ehitisregistri andmetel on Õmbluse kinnistul õmblustöökoda (560 m²). Vana-Lossi katastriüksusel ei paikne hooneid.

▪ **Kitsendused**

- Alla 1 kV elektriõhuliin (M25364401), kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Ranna- ja kalda ehituskeelu- ning piiranguvöönd 200 m üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest;
- Riigimaantee Lemsu - Sääre (19145) tee kaitsevöönd 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast (ehitusseadustiku § 71 lg 2 alusel);
- Sideliin (väline tunnus 104327028), (kaitsevöönd 1 m);
- Pärnu maakonna teemaplaneeringu “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt paikneb Kihnu saar roheline võrgustiku tugialal T8 ja kuulub väärtuslike maastike hulka. Uue koostatava maakonnaplaneeringu alusel Kihnu saar enam roheline võrgustiku tugialade hulka ei määrata;
- Nõmme kinnistul oleva puurkaevu hooldusala 10 m.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Kihnu Vallavolikogu 29.03.2018 otsus nr 13;
- Kihnu Vallavalitsuse 10.04.2018 a korraldus nr 22;
- Pärnu maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneering (kehtestatud 17.04.2017 korraldusega nr 1-1/17/152);
- Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;
- Kihnu valla üldplaneering;
- Kihnu valla arengukava 2017-2025;
- Green Key väikeste majutuste kriteeriumid ja selgitavad märkused juuli 2016 – 31. detsember 2020 (väikemajutused kuni 15 majutustoaga k.a.);
- Kihnu Vallavolikogu 29.03.2018 otsuse nr 13 lisa 2 “*Strateegilise keskkonnamõju eelhindang Õmbluse detailplaneeringule*“
- Rock City detailplaneering;
- Silveri katastritiksuse detailplaneering;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 21.04.2021. a vastu võetud määrus nr 17 “*Majutusteenuse osutamise üldnõuded*”;
- Sotsiaalministri 24.09.2019 määrus nr 61 “*Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid*”¹
- Vabariigi Valitsuse 15.03.2007 vastu võetud määrus nr 80 “*Tervisekaitsenõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele*”;
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Ehitusseadustik;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.
- Lähteülesanne;

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- Joonise nimetus: “*Õmbluse ja Vana-Lossi katastriüksuste maa-ala plaan*“ M 1:500 (OÜ KLM Maakorraldusbüroo, 18.10.2018a. Töö nr: 3628, MKM registreering EEG000143, 349MA-k.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette Õmbluse kinnistu jagamise kaheks krundiks. Põhjapoolse krundi (pos 1) sihtotstarbeks jääb 100% elamumaa, lõunapoolisel (pos 2) 100% ärimaa. Õmbluse kinnistuga liidetakse Vana-Lossi katastriüksus (30301:001:0421). Määratakse hoonestustingimused ja ehitusõigus SPA & hotelli ning abihoonete rajamiseks, leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus.

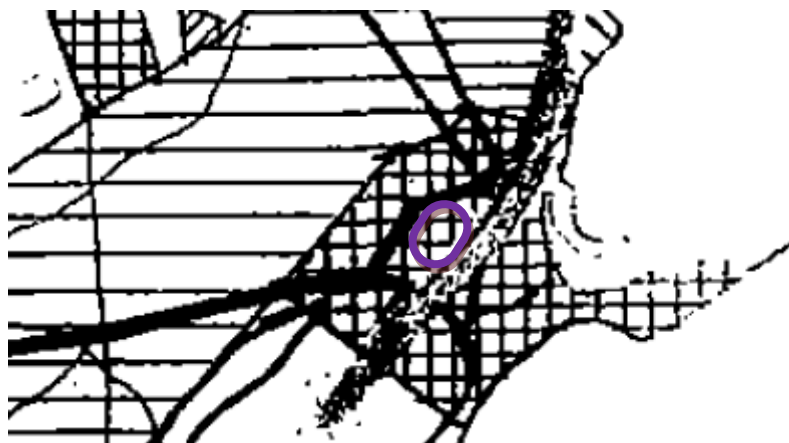
4.1. Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

4.1.1. Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringud

Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt asub kogu Kihnu saar roheline võrgustiku tugialal T8 ja kuulub väärtuslike maastike hulka. Uue koostatava maakonnaplaneeringu alusel Kihnu saar enam roheline võrgustiku tugialade hulka ei määrata. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus nõuetega roheline võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks. Arendustegevused, mis aga muudavad maa sihtotstarvet roheline võrgustiku aladel või kavandavad joonehitisi (teetrassid, tehnilise infrastruktuuri elemendid jne), samuti looduslike veekogude õgvendamine, tuleb kooskõlastada omavalitsuse, keskkonnaameti ja maavalitsusega. Planeeringualal tuleb soovitatavalt maksimaalselt tagada kaldaalade looduslikkuse säilitamine ning ehituskeeluvööndi maksimaalse laiuse tagamine. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus nõuetega väärtuslike maastike säilimiseks. Planeeringu koostamisel tuleb säilitada väärtusliku maastiku omapära — ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente. Kihnu saart ümbritseva mere osas on kehtestatud Pärnu maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneering. Kihnu ja Suaru sadamad on välja toodud mereplaneeringus kui olulised sadamad maakonna kui terviku ruumilise arengu seisukohalt. Kihnu sadam on üks Pärnu maakonna parvlaevasadamatest. Õmbluse detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi sadamatesse. Ainuke seotus sadamaga on ühendus mandriga, turistide transport. Sadamate areng on positiivse mõjuga kogu Kihnu turismivaldkonna edendamisele.¹

¹ Strateegilise keskkonnamõju eelhindang Õmbluse detailplaneeringule, p 2.2

4.1.2. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs



Joonis 2. Väljavõte Kihnu valla üldplaneeringu kaardist.  Planeeritav ala.

Kihnu valla üldplaneeringu (arengukava) kohaselt on Õmbluse ja Vana-Lossi katastritüksused transpordi- ja tootmistsoonis. Tsoon hõlmab olemasoleva sadama-ala ja selle lähipiirkonna koos vanade tootmishoonete, ladude, kommunikatsioonide ja nende juurde kuuluvaga, aga ka kõigi olemasolevate elamutega, mis selles piirkonnas asuvad. Konkreetselt Kihnu ja Suaru sadamas toimuvad tegevused jäävad planeeringualast linnulennult ca 400 m kaugusele ega avalda otsest mõju kavandatavale majutusasutusele koos väikesemahulise spaga. Sadamaga seotud tegevused nagu kalapiiik, transport ja tootmine jäävad planeeringuala mõjupiirkonnast välja. Seotus sadama-alaga on vaid transpordi osas, mandri ja saare vahel inimeste ja kauba transpordil.

Kihnu valla üldplaneering on ca 20 aastat vana. Selle aja jooksul on palju muutunud ala kasutuses. Nagu eelpool kirjeldatud, siis tootmine on suures osas kadunud. Pigem tulekski vaadelda eraldi konkreetset sadamate ala ja nõ sadama piirkonda. Sadama piirkond koosneb erinevatest kasutusfunktsioonidest (see on nii olnud ka ajal, kui kehtestati Kihnu valla üldplaneering), põhiliselt elamine, äri ning väiksemas mahu ka tootmine. Äritegevusega on konkreetselt selles piirkonnas tegeletud juba aastaid. Ka Õmbluse kinnistul paikneva Õmblutsehhi hoonetes tegutses varem kauplus. Kogu üldplaneeringuga määratud transpordi- ja tootmistsooni maa-alast moodustab Õmbluse detailplaneeringu ala ca 2 %.

Eelnevast tulenevalt ei ole Õmbluse detailplaneeringu algatamise näol tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, vaid

ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut sisaldava üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.²

4.1.3. Kihnu valla arengukava

Kihnu valla arengukava 2017-2025 kohaselt on majandustegevuse valdkonnas üheks eesmärgiks aastaringsest kasutatavate majutus- ja toitlustusasutuste väljaarendamine. Seda eelistatud sadamapiirkonnas.³

4.1.4. Kehtestatud detailplaneeringud, kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõju

Koostamisel on ca 400 m kaugusel (linnulennult) Rock City detailplaneering ning Kihnu Vallavalitsuse 07.02.2019 korraldusega nr 11 kehtestatud Silveri katastriüksuse detailplaneering. Mõlemad planeeringud näevad ette majutuskohtade suurenemise võimalusi.

4.2. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused

LKS § 35 lg4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja vastava vööndi laiusest. Kuna Kihnu valla üldplaneeringuga ei ole määratud korduvalt üleujutatud ala piiri, siis LKS § 35 lg 3¹ kohaselt on selleks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

Detailplaneeringuga soovitakse ranna ehituskeeluvööndit vähendada planeeritavate kruntide pos 1 ja pos 2 hoonestusalade, tehnovõrkude, parkimisala ning juurdepääsutee ulatuses.

Looduskaitseaduse § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede-jatehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Lähtuvalt looduskaitseaduse §-st 34 on ranna kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kuna ehituskeeluvööndi vähendamine on seotud alal oleva hoone rekonstrueerimisega, ei mõjuta ehituskeeluvööndi vähendamine oluliselt looduskooslusi ega nende säilimist.

² Strateegilise keskkonnamõju eelhinnang Õmbluse detailplaneeringule, p 2.2

³ Strateegilise keskkonnamõju eelhinnang Õmbluse detailplaneeringule, p 2.2

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju on seotud valdavalt teatava inimkoormuse suurenemisega antud piirkonnas.

Planeeritava hoonestusega ei kahjustata kellegi huviseid, pigem planeeritav ala korrastatakse. Vähetähtsaks ei saa pidada ka asjaolu, et planeeringulahenduse teostumisel elavneb piirkonnas majandustegevus ning panustatakse ala arendamisse ning korrashoidu.

Arvestades eeltoodut tehakse ettepanek taotleda Keskkonnaametilt luba ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt joonisel põhijoonis tehovõrkudega esitatud planeeritavate kruntide pos 1 ja pos 2 hoonestusalade, tehovõrkude, parkimisala ja juurdepääsutee ulatuses.

4.3. Krundijaotus.

Õmbluse katastriüksus jagatakse kaheks krundiks ning lõunapoolne krunt liidetakse Vana-Lossi katastriüksusega.

4.4. Projekteerimise põhimõtted.

Krundil pos 2 hoone rekonstrueerimise eesmärgiks on luua ajaloolise hõnguga Kihnu saarele kaasaegsete mugavustega lõõgastuskeskkond spa ja majutusega. Selleks rajatakse hoonele uus moodne 2,5-kordne viilkatusega maht, tuuakse hoonesse sisse vesi, rajatakse hotellitoad eraldi pesuruumidega igas toas, kohvik/restoran, mida vajadusel kohandada konverentsiruumiks, moderne köök laoruumidega, spa sise-ja välisbasseiniga, massaaživannide, kahe sauna, riietusruumi ja pesuruumiga. Hoone ehitisealust pinda ei ole kavas suurendada, hoone kasvab kõrgusesse. Suured klaaspinnad loovad avara ja valgusküllase siseruumi. Uue ja vana hooneosa vahele rajatakse tulemüür.⁴

Teine hoone pool (krundil pos 1) jääb kasutusse elamuna. Lubatud on hoone mahu suurendamine sarnaselt pos 2 krundil rekonstrueeritava majutusasutusega ning lubatud on kuni 40 m² suuruse abihoone rajamine. Krundile pos 2 liidetavale Vana-Lossi katastriüksusele nähakse ette abihoonete rajamise võimalus (HA-4), pindalaga kuni 2x60m². Projekteerimisel lähtuda, et abihooned oleksid liigendatud, määrata abihoonete vahele mõistlik vahe ning lubatud on varikatuste rajamine. Juhul kui kuni 25 m²

⁴ Väljavõte LIVE Architects OÜ eskiisprojekti "Kihnu SPA & Hotell eskiisprojekt" seletuskirjast

varikatuse rajatakse kahe abihoone vahele, võib ehitisealust pinda suurendada 25 m² võrra. Varikatuse rajamisel arvestada, et oleks tagatud hoone liigendatus. Tuuletõkkeks rajatav(ad) sein(ad) ei tohi asetseada abihoonetega ühel joonel ning need peavad olema õhulised (nt klaassein, lamellidest koosnev sein vmt). Ehitusluba mittenõudvaid väikeehitisi ei ole lubatud rajada.

4.4.1. Kruntide ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 340 m² (sh kuni 40 m² abihoone rajamiseks);
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa;
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- elamu kuni 9 m, abihoone kuni 5 m;
- Hoonete arv krundil- 2;
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa.

Pos 2

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 600 m² (sh kuni 120 m² abihoonete rajamiseks. Kuni 25 m² ehitisealuse pinnaga varikatuse rajamisel kahe abihoone vahele, võib ehitisealust pinda suurendada kuni 25 m²);
- Krundi kasutamise sihtotstarve – ärimaa;
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast – majutushoone kuni 12 m, abihoone kuni 5 m;
- Hoonete arv krundil- 3;
- Krundi sihtotstarve - 100 % ärimaa.

4.4.2. Arhitektuursed piirangud

- Põhihoone katuse kaldenurk 40 - 50 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madala kaldega. Abihoonete viilkatus 30 - 50 kraadi, ühepoolse kaldega katus võib olla madalama kaldega. Lamekatuste rajamine on keelatud;
- Kinnistule piirdeid ei rajata;
- Põhihoone korruselisus – 2 (pos 1), 3 (pos 2);
- Abihoone korruselisus – 1 (pos 1 ja 2);
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, kivi, metalli, klaasi, betooni või krohvipinda. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega;

- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal;
- Hoonete projekteerimisel järgida sel hetkel kehtivat õigusakti, mis puudutab energiatõhususe miinimumnõudeid ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimisnormidega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid. Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid;
- Spa projekteerimisel arvestada Vabariigi Valituse 15.03.2007 vastu võetud määrusega nr 80 „Tervisekaitse nõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele“ kehtestatud nõudeid.

4.5. Haljastus ja heakord

- Planeeritavale alale piirdeadasid ei rajata.
- Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda;
- Väärtuslik kõrghaljastus krundi pos 1 põhjaosas säilitada.

4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. 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.
- 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.

- Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Soovituslikud prügikonteinerite asukohad on esitatud joonisel 3 (põhijoonis).

4.5.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.5.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Puhastist väljuva ning mere suubuvale survekanalisatsioonitorustikule peab taotlema vee erikasutusloa.

Kuna arendaja perspektiivne eesmärk on SPA/majutusasutusele taotleda **Green Key diplom (sertifikaat)**, peab juba varases planeerimise ja projekteerimise staadiumis arvestama Green Key kriteeriumitega (väikemajutused kuni 15 majutustoaga k.a). Green Key on majutusasutusele hea võimalus edukamalt majandada ning näidata ka väljapoole, kuidas saavutada kooskõla kvaliteedi, mugavuse ja keskkonnasõbraliku tegutsemise vahel.

Eesmärk on hoida ja säästa loodust ning tõsta inimeste keskkonnateadlikkust. Näiteks julgustab majutusasutus peatuvaid külastajaid kasutama teisi transpordivahendeid kui autod ning pakub alternatiive näiteks jalgratta, kõndimise, elektriauto vmt näol.

Kuna ökoloogilise jälje vähendamine toimub eelkõige energia- ja veesäästu abil, arvestatakse energia- ja veesäästuga ning ärgitatakse külastajaid energia- ja veesäästu algatustesse panustama (nt vannid kasutamise asemel duši all käia).

Heitvett ei tohi kõrvaldata käitlemata kujul. Juba käesolev planeerimislahendus näeb ette reoveelahendusena rajada aktiivmuda tehnoloogial põhinev reovee omapuhasti.

Võimalusel kogutakse vihmavett ja kasutatakse seda tualettruumides või muudel sobivatel eesmärkidel (nt haljasalade niisutamine).

Green Key kriteeriumites on soovitus kasutada EE Rohelist Energiat ja/või taastuvat energiat (päikesepaneelid, tuulegeneraator, maaküte).

Green Key kriteeriumitest lähtuvalt tuleb jäätmeid sorteerida vastavalt piirkonnas toimivale jäätmekäitlussüsteemile, mida sätestab riiklik või kohaliku tasandi õigusakt, kuid mitte vähemas kui kolmes kategoorias (paber/papp, pakendid ja biojätmed). Majutusasutusel soovitatakse tungivalt tagada, et sorteeritud jäätmeid töödeldakse ümber / taaskasutatakse võimalikult palju.

Renoveerimise või uue hoone ehitamisel kasutatakse keskkonnasõbralikke tooteid ja materjale.

4.5.4. Kuritegevusriskide vähendamine

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.6. Teed

4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeritavatele kruntidele on tagatud juurdepääs 19140 Nõmme-Lennujaama tee (30301:001:1054) katastriüksuselt. Teeregistri andmetel on planeeritava alaga külgneva riigitee nimetus 19145 Lemsu-Sääre tee.

Kruntidele pos 1 ja 2 on planeeritud ühine mahasõit Lemsu-Sääre teelt. Tee laius peab olema minimaalselt 4 m ning mahasõidu pöörderaadius minimaalselt 5 m. Nii tee laius kui pöörderaadiused täpsustuvad edaspidi projekteerimise käigus.

Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis, mille ulatus on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast (tulenevalt EhS § 71). Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Maanteeliiklusest põhjustatud müra taseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms). Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab Transpordiamet nõuded projektile (EhS § 99 lg 3) ja väljastab riigitee aluse maaüksuse piires tee ehitusloa. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurk, mille määramise aluseks on nähtavuskaugus lõikuval teel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada EhS § 72 lg 2 alusel enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

4.6.2. Parkimine.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1 ning 9.2. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks hotell linnakeskuse (keskuse klass II kuni IV) alal, kus on parkimiskohtade arvutamise aluseks 1/180m² kohta. Krundil pos 1 lahendatakse parkimine omal kinnistul, krundil pos 2 lahendatakse parkimine omal krundil ning Vana-Lossi katastriüksusel. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoonete projekteerimise käigus, lähtuvalt hoone suuruselt ja ettevõtte tegevusest tulenevatest vajadustest.

Tabel 1. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Hotell 1pk/ 180m ²	1140	6	8
2	Eramu	-	2	2
3	-	-	-	-
Kokku:			8	10

4.7. Tehnovõrgud

4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Veevarustus

Arvutuslik veetarbimine 40 majutuskoha puhul EVS 848:2013 järgi on 300 l/koht, kokku 12 m³/d. Kui lisakülastajaid võib olla kokku kuni 30, lisandub ~20 l/külastaja, kokku 0,6 m³/d. Kokku on arvutuslik veetarbimine ligikaudu 12,6 m³/d.

EVS 835:2014 järgi võib arvutuslikuks tunnivooluhulgaks arvestada planeeritud hoonetele 1,5 l/s (v.a basseinide täitmine). Arvutuslik basseinide kogumaht on ca 70m³ ja nende täitmisel näiteks ca 12 h jooksul on arvutuslik vooluhulk täiendavalt ~1,5 l/s. Arvutuslik tunni maksimaalne veevajadus tuleb täpsustada hoone sisevõrgu projekteerimisel basseinide veevahetustsüklit jm asjaolusid arvestades.

Kinnistu veevõtt nähakse ette Sadamakao kinnistul olevast puurkaevust. Liitumiskoht ja -tingimused tuleb projekteerimistöodel täpsustada torustiku valdajaga.

Planeeritud majutusasutuse joogivesi peab vastama Sotsiaalministri määruses nr 82 kehtestatud nõuetele. Sadamakao kinnistul olevast puurkaevust saadakse toorvesi. Projekteerimistöodel tuleb ette näha veetöötlus ja/või II astme rõhutõstepumpla täiendava puhvermahutiga.

Nõmme kinnistul olev puurkaev nähakse ette tamponeeritavana.

Reovesi

Arvutuslik reostuskoormus Saksamaa standardi ATV-A 122E järgi 40 majutuskoha korral on 1 ie/koht, kokku 40 ie. Lisakülastajad (maksimaalselt 30 inimest) - 0,33 ie/külastaja, kokku 10 ie. Seega on reostuskoormus planeeritaval alal kokku ligikaudu 50 ie. Vooluhulk 250 l/ie kohta, st kokku ~12,5 m³/d. Lisaks on arvestatud perspektiivne ärajuhitava heitvee kogus 12,5m³/d (~50 ie) asula peale. Ärajuhitava heitvee kogus kokku on 25 m³/d.

Õmbluse kinnistul tekkiva reovee puhastuseks on planeeritud rajada aktiivmuda tehnoloogial põhinev reovee omapuhasti. Puhasti rajatakse kompaktpuhastina kinnistesse maa-alustesse mahutitesse.

Ühes biopuhasti tsüklis pumbatakse väljakule kokku 50% päevasest vooluhulgast ehk kuni 12,5m³ heitvett. Vajalik immutustunnelite kogus: arvestuslikult 1 tunnel 0,15 m³ (1 ie) kohta.

Pinnase omadused:

1. Puurkaevu PRK0006559 andmetel: segateraline liiv kuni 1,6m, saviliiv veerisega kuni 3m.
2. Ehitusgeoloogiline aruanne nr 3971. Pinnas kuni 2.25m maapinnast keskliiv, edasi tolmlüiv. Veetase 2,25 m maapinnast (27.02.69) ehk ~0 m abs kõrgust.

Seega immutamiseks tingimused rahuldavad ja filtratsioonmoodul eeldatavalt >0,1m/d.

Põhjavee kaitstus: suhteliselt kaitstud põhjavesi, st lähtuvalt KKM määruse nr 61 §8 lg1 p1 nõuetest võib immutada kuni 50 m³ heitvett pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Kuja: 150 ie (50...299ie) puhasti korral 25 m.

IMBVÄLJAKU LAHENDUS:

Imbväljak: 168 immutustunnelit (pikkus – 1,2 m, laius 0,8 m, maht 0,3 m³) kahe liinina, kumbki 3 niidina, st 2x3x28 tunnelit. Imbväljaku mõõtmed 2x (33m x 9m) = ~300 m². Heitvee vastuvõtuvõime filtratsioonimooduli 0,1 m/d juures minimaalselt 30 m³/d (arvestamata imbväljaku keha veemahutavust). Tagamaks kõrgeima põhjavee taseme ja immutustaseme vahelist minimaalset vahekaugust 1,2 m, tuleb imbväljak olemasolevast maapinnast 0,7-1 m kõrgemale (muldesse) rajada.

Spaa basseini (70 m³) tühjaspumpamisel arvestada kuni 2-3 päevase tühjendamise ajaga ja/või imbväljaku tegeliku vastuvõtuvõimega. Vajadusel näha ette puhvermahuti rajamine. Täpsem lahendus anda ehitusprojekti koostamisel.

Puhastatud heitvee näitajad peavad vastama järgmistele nõuetele (Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ ning Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“): heljum 35mg/l, KHT 150 mg/l, BHT 40 mg/l. Puhasti kuja (VV määrus nr 171) <50 ie puhasti korral peab olema vähemalt 10 m. Olmereeveepuhastist väljuv heitvesi ja basseini tühjendusvesi on ette nähtud pumbata Printsisaare kinnistule planeeritavale imbväljakule. Täpne imbväljaku ja torustike paiknemine ja tingimused täpsustatakse projekteerimistööde käigus.

SPA basseini tühjendamisel on heitvesi ette nähtud suunata reoveepuhasti väljavoolule järgnevasse pumplasse.

Imbväljakule pumbatava heitvee arvutuslik vooluhulk on ~3 l/s (EVS 848:2013).

Sademevesi

Ligikaudu 560 m² katusepinna ning 350m² platside/parkla pinna korral on sademevee arvutusaravool on ligikaudu 10 l/s (EVS 846:2013).

Sademevee ärajuhtimine on planeeritud lahendada vertikaalplaneerimisega ja immutamise haljasalaldele. Sademevee käitluseks kinnistule kogumistorustikke ja mahuteid planeeringuga ette nähtud ei ole, kuid vajadusel kasutada puhvermahuteid. Nõmme kinnistul oleva puurkaevu kujas on piirangud immutamisele. Kuna nimetatud puurkaev ei ole töökorras, siis nähakse ette selle tamponeerimine.

Kinnistule ei ole planeeritud drenaažisüsteeme ning hoone drenaaži vajadus tuleb täpsustada hoone konstruktiivses projektis. Sademevee juhtimine naaberkiinnistutele on keelatud.

4.7.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 04.02.2019.a väljastatud tehnilised tingimused nr 321401.

Planeeritaval alal on olemas liitumine Elektrilevi OÜ-ga. Kuna eeldatav elektri tarbimine suureneb, nähakse alale ette asukoht uue komplektalajaama rajamiseks. Selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uus alajaam on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga olemasoleva 10kV Pootsi/Kõpu fiidrist (mastist nr 21). Lisaks on lubatud katusele paigutada päikesepaneelid.

Kaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse hoonete tööprojektis.

4.7.3. Sidevarustus

Olemasoleva hooneni on rajatud sideliin. Planeeringus nähakse ette võimalus perspektiivse liitumispunkti rajamiseks ELASA kaevust.

4.7.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele või -kollektoreid.

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

4.7.5. Tuleohutuse tagamine

Projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 vastu võetud määrusest nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kiinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Elamu ja rekonstrueeritava hooneosa (planeeritavale piirile) vahele rajatakse tulemüür (lahendatakse hoone konstruktsioonide projektis).

Hoonete minimaalne tuleohutusklass täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavuses projekteeritavale ehitisele esitatavate tuleohutusnõuetega. Kruuntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ esitatud nõuded. Hoonete minimaalne tuleohutusklass täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavuses projekteeritavale ehitisele esitatavate tuleohutusnõuetega.

Hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel.

Väliskustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad samuti ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkeseksioonide pindalaga. Kuni 800m² pindalaga tuletõkkeseksiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3h.

Lähimad tuletõrje veevõtukohtad paiknevad Suaru sadama alal. Kuna veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel, planeeritakse alale tuletõrje veevõtumahuti, mille täpne asukoht ning suurus täpsustub projekteerimisel.



Joonis 1 Olemasolev tuletõrje veevõtukoht



Tabel 2 Servituutide määramise vajadus (planeeritav)

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Vana-Lossi (30301:001:0420); 19140 Nõmme-Lennujaama tee (30301:001:1054); Nõmme (30301:001:0575)	Pos 2 (Vana-Lossi (30301:001:0421, Õmbluse 30301:001:0446)	Reaalservituut	Reaalservituut annab krundi pos 2 omanikele õiguse ehitada ja hooldada läbi nimetatud kinnistute planeeritud sideliini.
Nõmme (30301:001:0575); Pos 1 (Õmbluse 30301:001:0446); Pos 2 (Vana-Lossi (30301:001:0421, Õmbluse 30301:001:0446); 19140 Nõmme-Lennujaama tee (30301:001:1054); Suitsutsehhi (30301:001:0296); Saaru (30301:001:0740); Kivilaeva (30301:001:0933); 3030003 Jõujaam-Töökoja tee (30301:001:1147)	Kihnu vallavalitsus	Isiklik kasutusõigus	Perspektiivse veetorstiku, sideliini ja kanalisatsiooni trassikoridori rajamiseks
Suitsutsehhi (30301:001:0296); Saaru (30301:001:0740); Kivilaeva (30301:001:0933); 3030003 Jõujaam-Töökoja tee (30301:001:1147)	Pos 1 ja 2,	Reaalservituut	Reaalservituut annab kruntide pos 1 ja 2 omanikele õiguse ehitada ja hooldada läbi nimetatud kinnistute planeeritud veetorstikku.

Printsisaare (30301:001:1131); 19140 Nõmme- Lennujaama tee (30301:001:1054): Pos 1 (Õmbluse 30301:001:0446)	Pos 2 (Vana-Lossi (30301:001:0421, Õmbluse 30301:001:0446)	Reaalservituut	Reaalservituut annab krundi pos 2 omanikele õiguse ehitada ja hooldada läbi nimetatud kinnistute planeeritud kanalisatsioonitorustikku ning Printsisaare kinnistule planeeritud imbväljakut.
Printsisaare (30301:001:1131); 19140 Nõmme- Lennujaama tee (30301:001:1054): Pos 1 (Õmbluse 30301:001:0446)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Pos 2 (Vana-Lossi (30301:001:0421, Õmbluse 30301:001:0446)	Pos 1 (Õmbluse 30301:001:0446);	Reaalservituut	Reaalservituut annab krundi pos 1 omanikele õiguse ehitada ja hooldada läbi pos 2 krundi planeeritud juurdepääsuteed.

4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kui 7 a möödudes ei ole detailplaneeringu elluviimine toimunud, vaadatakse esitatud lahendus üle.

Tegevuskava:

- Olemasolevatest kinnistutest uute katastriüksuste moodustamine;
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine;
- Hoonete pojekteerimine;
- Hoonete ehituslubade väljastamine;
- Hoonete ehitus;
- Hoonetele kasutuslubade taotlemine.