

Koostaja: OÜ A&L Arhitektuuribüroo

Reg nr: 10743305

Telefon: (+372) 556 34 150

Aadress: Mähe-Kaasiku tee 44, 11911 Tallinn

E-post: al@arhitektuuriburoo.ee

Kontaktisik: **Kateliina Tõnurist**

**TALLINNA MNT 15b JA 17 KINNISTUTE
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

Töö nr. 01-24

Projektijuht:

Kateliina Tõnurist

Märts
TALLINN 2025

SISUKORD

1 . SELETUSKIRI.....	3
1.1. <i>DETAILPLANEERINGUKOOSTAMISE EESMÄRK.....</i>	3
1.2. <i>PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....</i>	3
1.2.1. Olemasolev tehnovarustus ja kehtivad kitsendused.....	5
1.3. <i>PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS.....</i>	6
1.4. <i>PLANEERITAVA KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS.....</i>	6
1.5. <i>PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....</i>	9
1.6. <i>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS</i>	9
1.6.1. Planeeritavate kruntide ehitusõigus	9
1.6.2. Arhitektuursed nõuded	11
1.6.3. Liikluskorraldus, parkimine ja haljastus	11
1.7. <i>PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS KEHTIVALE HANILA VALLA ÜLDPLANEERINGULE</i>	12
1.8. <i>PLANEERITAVA MAA-ALA TEHNILISED NÄITAJAD</i>	15
2 . JOONISED	16
2.1. <i>Planeeringu situatsiooniskeem.....</i>	16
2.2. <i>Planeeringu eskiisi põhijoonis.....</i>	17
2.3. <i>Planeeringu kontaktvõõndianalüüsi skeem.....</i>	18

Koostasid: Kateliina Tõnurist

1 . SELETUSKIRI

1.1. DETAILPLANEERINGUKOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eskiislahendus hõlmab Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Virtsu alevis asuvaid Tallinna mnt 15b ja 17 kinnistuid. Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,47 ha. Detailplaneeringu eesmärk on maa-ala kruntideks jagamine ning ehitusõiguse määramine. Lisaks kavandatakse üldised maakasutustingimused ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega ja lähipiirkonna hoonestusega.

1.2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala paikneb Lääneranna vallas Virtsu alevikus tiheasustusalal, kus on olemas juba väljakujunenud elukeskkond, teedevõrk ja tehnovõrkudega varustatus.

Planeeritav ala ise hõlmab 3085 m² suurusega Tallinna mnt 15b 100% ärimaa kinnistut (19502:003:0058) ja 11601 m² suurusega Tallinna mnt 17 100% elamumaa kinnistut (19502:003:0222).

Ala piirneb lõunast Tallinna maantee transpordimaaga (19502:003:1090), läänest Tallinna mnt 15 ärimaaga (19502:003:0070), Tallinna mnt 15a elamumaaga (19502:003:0057) ja Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee L1 transpordimaaga (43001:001:0551), idast Tallinna mnt 21 elamumaaga (19502:003:0260) ja Tallinna mnt 21a maatulundusmaaga (19501:001:0471) ja põhjast Väinamerega.

Kinnistule pääs on Tallinna maanteelt läbides mõne meetri ulatuses Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee L1 väikest teelõiku.

Planeeritaval alal paikneb rekonstrueeritav 1940 aastal kasutusele võetud viilkatusega pooleteistkordne elamu ning kaks renoveerimist vajavat abihoonet. Hoonetekompleksile koostas KBT Ehitusprojekt OÜ 2016 aasta oktoobris ümberehitamise eelprojekti, töö nr 216625. Projektiga nähti ette elamu ümberehitust ning kasutamist kodukohvikuna.

Kinnistut läbib edela-kirde suunaliselt pinnastee, mis on juurepääsuks mereäärsele riigile kuuluvale Tallinna mnt 21a maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule.

Planeeritava ala Tallinna maantee poolisel osal kasvab kõrghaljastus, merepoolne ala on lauge, kaetud heinamaaga, kadakate gruppidega ning merega piirneval alal on kõrkjad. Maastikku ja taimestikku on kujutatud droonifotodel (foto 1 ja 2).



Foto 1

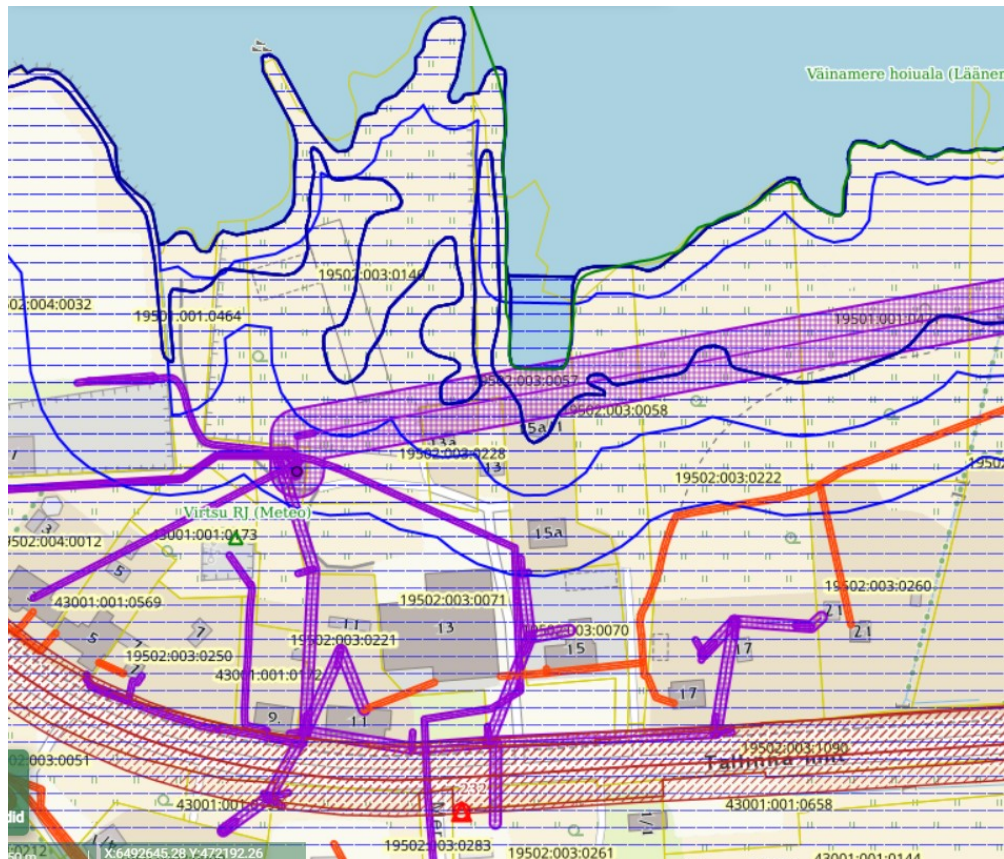


Foto 2

1.2.1. Olemasolev tehnovarustus ja kehtivad kitsendused

Piirkond on varustatud tehnovõrkudega. Tallinna mnt 17 kinnistu piiril on olemas liitumispunkt üldvee, kanali ja elektri jaoks. Planeeringu tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeringualal on järgmised kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevöönd 50 m (koostamisel olev Lääneranna üldplaneering näeb ette Virtsu alevikus riigimaantee kaitsevööndi ulatuse vähendamist)
 - Kinnistu piirneb mere poolt Natura 2000 Väinamere linnu- ja loodusalaga.
 - Kõrgepingeületripaigaldis kaitsevööndiga 10+10 m
 - Elektriliin kaitsevööndiga 2+2 m
 - Sideehitis kaitsevööndiga 1+1m
 - Ranna veekaitsevöönd 20 m kaldajoone 1m kõrgusväärtusest
 - Ranna ehituskeeluvöönd on 50 m kaldajoone 1m kõrgusväärtusest
 - Korduv üleujutusala on maapinna 1m kõrgusjoonel
- Esitatud on väljavõte maa-ameti kitsenduste kaardilt.



1.3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Tallinna mnt 15b ja Tallinna mnt 17 kinnistute jagamisel moodustatakse eraldi viis elamu- ja/ või ärimaa krunti ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt juurdepääsutee ning kommunikatsioonide rajamiseks. Sellisel viisil võetakse olemasoleva infrastruktuuriga ala efektiivsemalt kasutusele. Alakasutuses oleva maa-ala kasutusele võtmisega tihendatakse Virtsu aleviku sisestruktuuri, hoitakse selle kompaktsust ning soodustatakse ettevõtluse arendamist. Luuakse kaasaegne elamu- ja ettevõtluskeskkond arendades turismi.

1.4. PLANEERITAVA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb Virtsu aleviku läänepoolsesse osasse Virtsu sadama lähiste. Naabruses on nii äri- kui ka elamumaa kinnistuid, enamus on hoonestatud. Hooned on valdavalt 1-2 korrusega üksikelamud ja abihooned, sadama pool on ka kaubandushooned.

Hoonestus on valdavalt viilkatustega 2 korruselised hooned, mis on püstitatud varasemal perioodil. Esindatud on ka lamekatustega või siis madalama katusekalletega hooned. Need on kas kaubandushooned või viimastel aastatel püstitatud elamud (nt Tallinna mnt 27 eramu).

Hoonestusviis on lahtine.

Tallinna maantee ääres võib hoomata ehitusjoont, kuid eelkõige on majad vaid eelistatult ehitatud kinnistute tee poolsele osale ilma kindla ehitusjooneta.

Esindatud on eri suurusega kinnistud. Väiksemad kinnistud paiknevad valdavalt Tallinna maantee ääres ning on suuruselt vahemikus 1000 m² (Tallinna mnt 9) kuni 2000 m². Suuremad kinnistud on kas ärimaad ärihoonetega või siis merepoolsed maad.

Kinnistutel on enamasti lisaks põhihoonele veel 1-3 abihoonet ning kinnistute täisehitusprotsent jääb vahemikku 6 – 23 %. Tihedam hoonestus ongi just väiksematel kinnistutel.

Piirkonna hoonestust iseloomustavad fotod 3, 4, 5 ja 6.



Foto 3. Tallinna mnt 15 ärihoone



Foto 4. Tallinna mnt 13 kauplusehoone



Foto 5: Tallinna mnt 15b rekonstrueeritav elamu ja abihoone



Foto 6: Tallinna mnt 27 elamu ja abihoone

Planeeritavast alast lääne suunas ca 30 m kaugusele jääb Virtsu sadama ala, kus asub ka bussipeatus ja ca 40 m kaugusel paikneb Coop kauplus.

Virtsu algkool ja lasteaed paiknevad 1,8 km kaugusel.

Lääneranna gümnaasium, kus asub nii põhikool kui ka gümnaasium, paikneb 25 km kaugusel Lihula linnas.

1.5. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeringuga kavandatakse kahe kinnistu liitmisel tekkiva maa jagamist kuueks kinnistuks. Üks neist pos 1 on transpordimaa, millel paikneb juurdepääsutee loodavatele kruntidele ja rajatakse tehnovõrgud. Ülejäänud viis krunti on elamumaa ja/ või ärimaa sihtotstarbega. Kaks krunti pos 2 ja pos 3 piirnevad Tallinna maanteega. Mõlemale kinnistule nähakse ette ka jalgsi pääs Tallinna maanteele.

Krundil Pos 1 paiknevad rekonstrueeritavad kodukohviku hoone ning kuur. Sellele kinnistule säilib olemasolev juurdepääs Tallinna maanteelt ning lisatakse lisa pääs planeeritavalt transpordimaalt.

Ülejäänud kruntidele pos 3, pos 4, pos 5 ja pos 6 on juurdepääs transpordivahendiga ja jalgsi planeeritavalt transpordimaalt.

Krundil pos 3 on juba hoonestatud rekonstrueeritava abihoonega. Uushoonestuse ettepanek lähtub olemasolevast kõrghaljastusest – kõrghaljastus paikneb Tallinna maantee poolisel alal ning uushoonestus võiks ehitada asukohta, mis minimaalselt kahjustaks juba olemasolevat haljastust.

Kruntimisel on silmas peetud, et piirkonnale omaselt on Tallinna maanteega piirnevad krundid väiksemad ning merega piirnevad on pindalalt suuremad.

Kruntidele pos 5 ja pos 6 kavandatakse telkimisalad ja matkaaude peatumise- ja parkimise kohad. Lahendus esitatakse detailplaneeringu staadiumis.

Kruntide pos 2 ja 5 lõplikud maasihtotstarbed täpsustatakse detailplaneeringu staadiumis. Soov on antud kruntidel lubada ettevõtlus või osaliselt ettevõtlust.

Planeeritav ala paikneb riiklikul tasemel olulise ülejutusohuga seotud riskipiirkonnas ning kehtivad ülejutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused. Sellest tulenevalt nähakse ette hoonestusalal hoonete ja rajatiste asukohas maapinna tõstmist.

1.6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

1.6.1. Planeeritavate kruntide ehitusõigus

POS 1

- Krundi suurus 679 m²
- Krundi sihtotstarve 100% Transpordimaa

POS 2

- Krundi suurus 1259 m²
- Krundi sihtotstarve 50% Elamumaa / 50% Ärimaa (täpsustatakse detailplaneeringu staadiumis)
- Ehitusõigus ühe kuni kahe korruselise elamu ja kuni kolme 1-korruselise abihoone ehitamiseks
- Elamu kõrgus kuni 10 m ja abihoone kuni 6 m.
- Ehitusalune pind kuni 280 m²
- Täisehitusprotsent 25%

POS 3

- Krundi suurus 1231 m²
- Krundi sihtotstarve 100% Elamumaa
- Ehitusõigus ühe kuni kahe korruselise elamu ja kuni kolme 1-korruselise abihoone ehitamiseks
- Elamu kõrgus kuni 10 m ja abihoone kuni 6 m.
- Ehitusalune pind kuni 280 m²
- Täisehitusprotsent 25%

POS 4

- Krundi suurus 4197 m²
- Krundi sihtotstarve 100% Elamumaa
- Ehitusõigus ühe kuni kahe korruselise elamu ja kuni kolme 1-korruselise abihoone ehitamiseks
- Elamu kõrgus kuni 10 m ja abihoone kuni 6 m
- Ehitusalune pind kuni 280 m²
- Täisehitusprotsent 7%

POS 5

- Krundi suurus 3886 m²
- Krundi sihtotstarve 50% Elamumaa / 50% Ärimaa (täpsustatakse detailplaneeringu staadiumis)
- Ehitusõigus ühe kuni kahe korruselise elamu või ärihoone ja kuni kolme 1-korruselise abihoone ehitamiseks
- Elamu või ärihoone kõrgus kuni 10 m ja abihoone kuni 6 m
- Ehitusalune pind kuni 280 m²
- Täisehitusprotsent 7%

POS 6

- Krundi suurus 3434 m²
- Krundi sihtotstarve 100% Ärimaa
- Ehitusõigus ühe kuni kahe korruselise elamu või ärihoone ja kuni kolme 1-korruselise abihoone ehitamiseks
- Elamu või ärihoone kõrgus kuni 10 m ja abihoone kuni 6 m.
- Ehitusalune pind kuni 280 m²
- Täisehitusprotsent 8%

1.6.2. Arhitektuursed nõuded

Välisviimistlus:	-kasutatakse looduslikke materjale – puit, krohv, klaas, kivi
Ehitusjoon:	-puudub
Katusekalle:	-katusekalle vaba
Katuseharja suund:	-vaba
Piirded:	-tänavapoolne piire puidust ning kinnistute vahelised piirded naabrite omavahelisel kokkuleppel -piiret võib kombineerida kivi või betooniga. -piirete kõrgus kuni 1,5 m
Tehnosüsteemid	- eelistada varjatud asukohta, päikesepaneelide puhul eelistada integreeritud lahendust

1.6.3. Liikluskorraldus, parkimine ja haljastus

Juurdepääs planeeritavale alale on Tallinna maanteelt üle Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee L1 teelõiku. Pos 1 on ettenähtud juurdepääsuks loodavatele viiele krundile. Elamumaa kruntidele on ette nähtud 3 sõiduautode parkimiskohta ning parkimiskohtade rajamisel eelistada murukivi või teisi keskkonnasõbralikke lahendusi. Äri sihtotstarbega kruntide parkimise lahendus täpsustatakse detailplaneeringu staadiumis.

Pos 5 ja pos 6 realiseerumisel ärimaana kavandatakse parkimiskohad matkautole ja telkimisplatsi kasutajatele. Lahendust kavandatakse detailplaneeringu staadiumis.

Kruntide haljastuses säilitatakse maksimaalselt looduslikku kooslust ning taimestikku. Võib rajada juurde madalhaljastust, viljapuid ning kruntide vahelistele piiräärsetele aladele kõrghaljastust.

Planeeritaval alal olev pinnastee, mida seni on kasutatud juurdepääsuks Tallinna mnt 21a kinnistule, likvideeritakse. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsu servituut Tallinna mnt 21a kinnistule üle Pos 6 kinnistu põhja-lõuna suunaliselt kuni liinikoridorini ning edasi

kõrgepingeliinide juurest suunaga idasse kuni Tallinna mnt 21a kinnistuni. Sellisel viisil saavutatakse kruntidel pos 5 ja 4 vajalik privaatsus ning koormatakse vähem tulevase krunte.

1.6.4. Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass nähakse ette minimaalselt TP3.

Hoonestusalade määramisel (4 m hoonestatavate kinnistute vahelistest piiridest) on arvestatud nõutavate tuleohutuskujadega). Pos 4 ja 5 hoonestusalad on viidud omavahelise piirini ning hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peab kinni pidada tuleohutusest ning tuleb võtta kasutusele vastavad tuleohutust tagavad meetmed.

Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Välitulekustutusvesi nähakse ette planeeritavale alale rajatavast või lähikinnistutel paiknevast/ rajatavast tuletõrje veevõtu kohast. Tuletõrje veevarustus esitatakse detailplaneeringu staadiumis.

Tuletõrje veevarustus peab vastama EhS ja Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetele.

1.7. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS KEHTIVALE HANILA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Enne haldusreformi kuulus Virtsu alevik Hanila valla koosseisu. Kehtivas Hanila valla üldplaneeringus on maakasutuse juhtotstarve **elamumaa või elamumaa reserv** ning on lubatud elamumaal kõrvalsihtotstarve kuni 25% ulatuses ärimaaks tingimusel, et see ei riku naabrusõigusi.

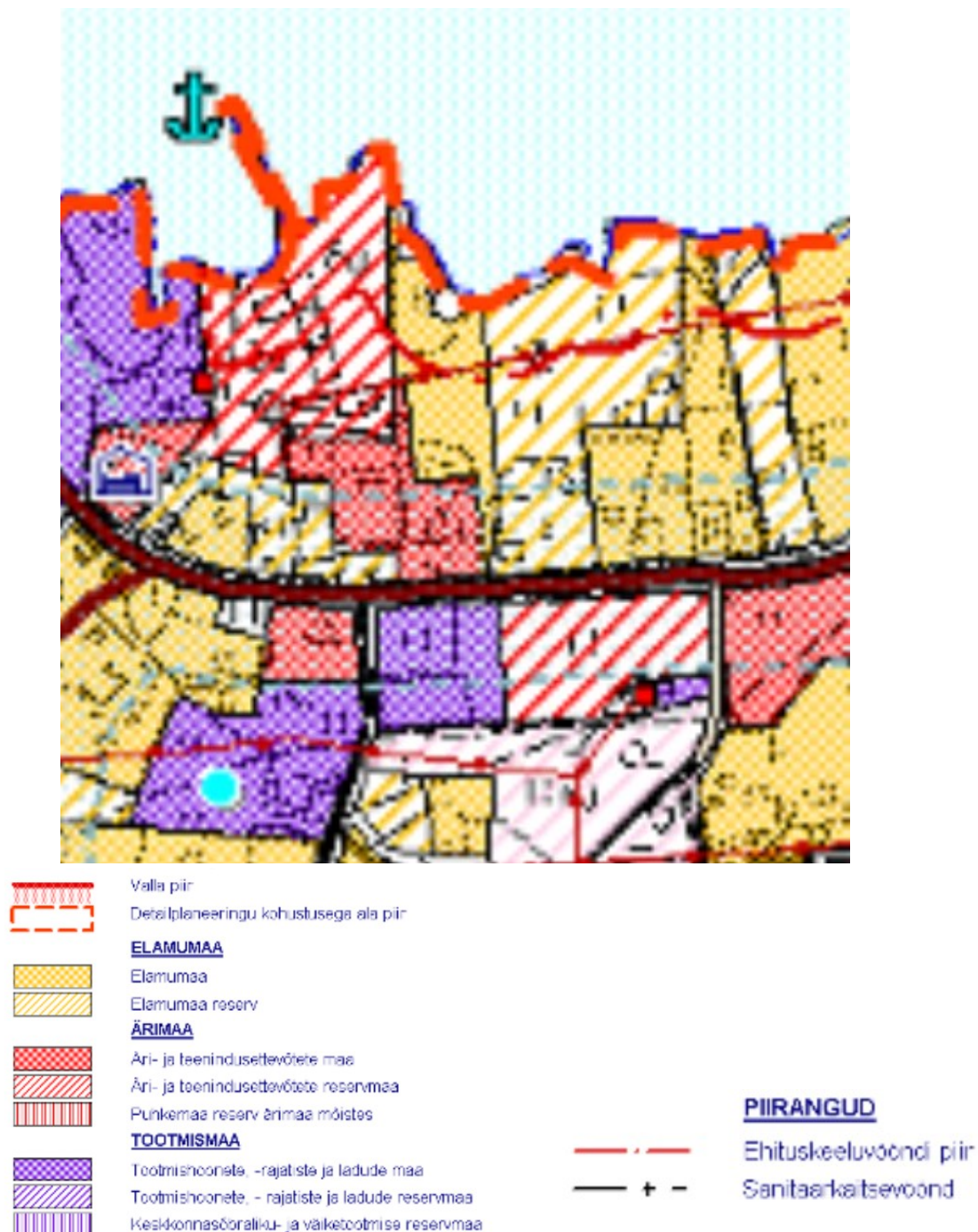
Virtsu aleviku tiheasustusega aladel on käesoleva üldplaneeringuga kehtestatud reserveeritud elamumaadel krundi suuruseks minimaalselt 2500 m² ja ehitusaluseks pinnaks kuni 250 m². Rajatavate uusehitiste puhul on lubatud korruselisus kuni 2 korrust. Lubatud hoonete arv krundil on kuni 2 hoonet. Kahe korruseliste elamute puhul võib hoone kõrgus olla kuni 10 m.

Looduskaitseaduse (LKS) § 35 lg 3 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

Hanila valla üldplaneeringus ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri.

LKS § 35 lg 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Korduvalt üleujutatavateks aladeks ei loeta LKS kohaselt automaatselt kõikjal rannikul olevaid alasid, vaid lähtutakse reaalsest olukorrast looduses.

Järgnevalt on esitatud Hanila valla üldplaneeringust väljavõte.

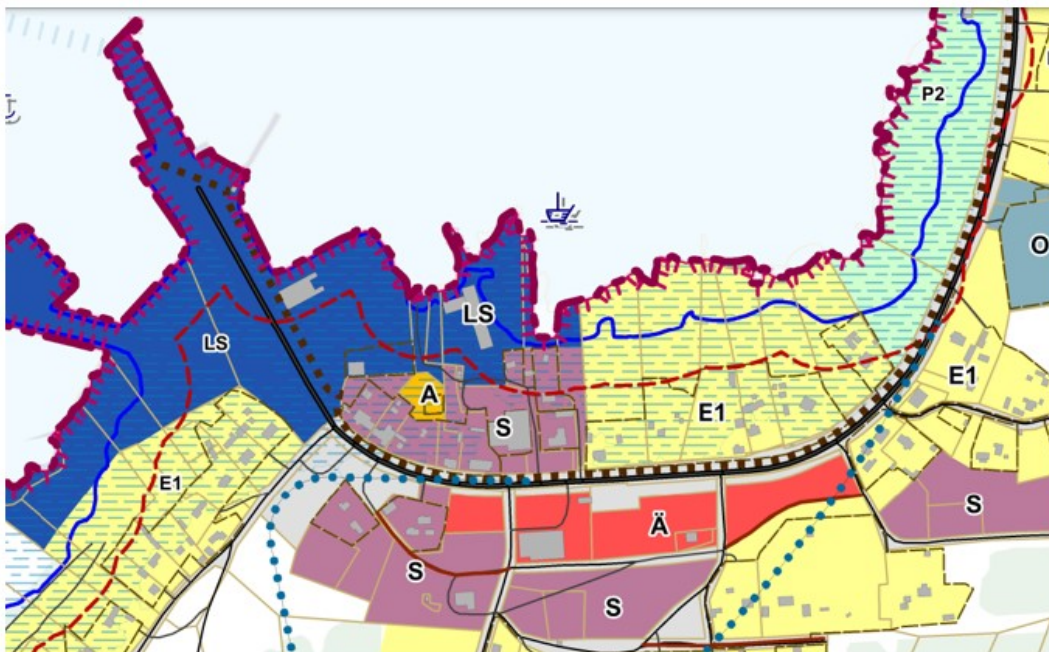


Lääneranna vallavolikogu otsusega nr 90 on algatatud Lääneranna Valla üldplaneering.

Koostamisel oleva Lääneranna üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala Virtsu aleviku tiheasustusalasse ning osaliselt on planeeritav ala segahoonestusala (S), osaliselt elamualas (E1) ning sadama alasse (LS).

Segahoonestusega ala (S) on mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala sh kaubandus- ja teenindushooned, väiketootmine, äri- ja väikeettevõtlus, elamisfunktsioon, ühiskondlik funktsioon, rohealad. Elamuala tiheasustusosal ja kompaktse iseloomuga külakeskuses (E1) on elamute ehitamiseks mõeldud ala tiheasustusosal ja kompaktse iseloomuga külakeskuses. Võib sisaldada ka elumupiirkondi teenindavaid rohealasid, mängu- ja spordiväljakuid, väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms), millega ei kaasne negatiivne mõju juhtotstarbe kohasele keskkonnale.

Sadama ala (reisi-, kala-, paadi-, kaubasadam) on veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala koos sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitistega. Toetavad otstarbed äri ja tootmisfunktsioon.



Koostamisel olev Lääneranna valla üldplaneering

E1	Elamuala - tiheasustusosal ja kompaktse iseloomuga külakeskuses		Korduva üleujutusega ala piir mererannal *vt Märkused
S	Segahoonestusega ala		Üleujutusohuga ala *vt Märkused
Ä	Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte ala		Kergliiklustee
LS	Sadama ala		Sadam
	Tiheasustusala piir		Lauter
	Perspektiivse Saaremaa püsiühenduse silla- ja tunnelivariandi maismaotste alternatiiv ("Sõitjate ja veoste üle Suure väina veo perspektiivse korraldamise kava") *		

Virtsu alevik on riiklikul tasemel määratud oluline üleujutusohuga seotud riskipiirkond. Riskipiirkonna sees on üldplaneeringus määratud üleujutusohuga ala, kus kehtivad üleujutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused. Virtsu aleviku üleujutusohuga alaks on Virtsu alevikus 2,26 m samakõrgusjoon.

1.8. KEHTIVA ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEK. EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUDATUSE ETTEPANEK

1.8.1. Kehtiva Hanila valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Detailplaneeringu lahendus on Hanila valla üldplaneeringut muutev.

Virtsu aleviku tiheasustusega aladel on üldplaneeringuga kehtestatud reserveeritud elamumaadel krundi suuruseks minimaalselt 2500 m² ja ehitusaluseks pinnaks kuni 250 m². Rajatavate uusehitiste puhul on lubatud korruselisis kuni 2 korrust. Lubatud hoonete arv krundil on kuni 2 hoonet. Kahe korruseliste elamute puhul võib hoone kõrgus olla kuni 10 m.

Üldplaneeringu muudatused on järgnevad:

- detailplaneeringu eskiisis nähakse ette viis elamumaa krunti, milledest kahe pindala on alla 2500 m²- vastavalt 1259 m² ja 1231 m²;
- kõigile kruntidele nähakse ette ehitusalust pinda kuni 280 m²;
- kõikidele kruntidel on lubatud hoonete arv üks elamu / põhihoone ja kuni kolm abihoonet.

Muudatused võimaldavad tihendada Virtsu aleviku tiheasustusalal elamuehitust ning otstarbekamalt kasutada olemasolevat infrastruktuuri. Muudatused on kooskõlas koostamisel oleva Lääneranna valla üldplaneeringuga.

1.9. PLANEERITAVA MAA-ALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	1,47 ha
Kavandatud kruntide arv	6

Koostas:

Kateliina Tõnurist

Märts 2025

2 . JOONISED

2.1. Planeeringu situatsiooniskeem

2.2. Planeeringu eskiisi põhijoonis

2.3. Planeeringu kontaktvööndianalüüsi skeem