



**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 17-24

**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:**

Aktsiaselts Preab
Savi tn 32a
Pärnu linn 80040
Pärnu maakond
e-post: info@preab.ee

PÄRU MAAKOND, HÄÄDEMEESTE VALD, UULU KÜLA

**UULU KÜLAS SOOMETSA TEE 19 JA SOOMETSA TEE 21
KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
Planeerija: Riit 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 koostamise alus	4
1.4. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	5
1.5. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	5
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded	5
2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk	5
2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.1. Planeeritava ala asukoht	5
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus	6
3.3. Maakasutus ja hoonestus	6
3.4. Haljastus ja liiklus	6
3.5. Tehnovõrgud	6
3.6. Piirangud planeeritaval alal	6
3.7. Alal kehtiv detailplaneering	7
3.8. Kontaktvööndis kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud	7
3.9. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	8
4. Detailplaneeringuga kavandatud	10
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.2. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	10
4.3. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, piirded	11
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	12
4.5. Tehnovõrgud ja rajatised	13
4.5.1. Veevarustus	13
4.5.2. Reovee kanalisatsioon	13
4.5.3. Sademeveed	13
4.5.4. Elektrivarustus	14
4.5.5. Soojusvarustus	14
4.5.6. Sidevarustus	14
4.5.7. Vertikaalplaneerimine	15
4.5.8. Välisvalgustus	15
4.6. Tuleohtuse tagamine	15
4.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	16
4.8. Keskkonnatingimused	16
4.8.1. Jäätmekäitluse põhimõtted	17
4.8.2. Põhjavee kaitstus	17
4.8.3. Insolatsioon	17
4.8.4. Müra	17
4.8.5. Radoon	17
4.9. Piirangud	18
4.9.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid	18
4.9.2. Teede kaitsevööndid	18
4.10. Servituudid	18
5. Detailplaneeringu elluviimise etapid	19

JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:10000

Joonis 2 Tugiplaan M 1:500

Joonis 3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Aktsiaselts Preab.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Häädemeeste Vallavalitsus.

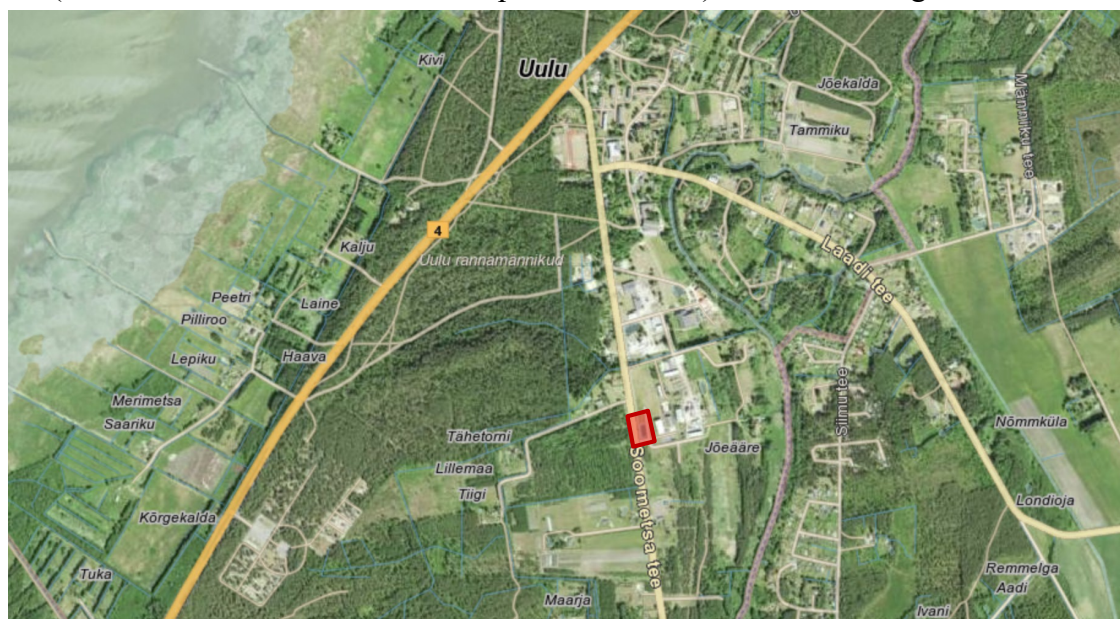
Detailplaneeringu koostajad on OÜ Ferrysan arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert.

1.2. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringuala hõlmab Uulu külas paiknevaid Soometsa tee 19 (kat. tunnus 84801:001:0531) ja Soometsa tee 21 (kat. tunnus 84801:001:0532) katastriüksusi.

Planeeringuala pindala on 7767 m².

Planeeringuala piirneb Soometsa tee 17 (kat. tunnus 84801:001:0524, transpordimaa 100%), Tööstuse tee 7 (kat. tunnus 84801:001:0177, tootmismaa 100%), Tööstuse tee 3 (kat. tunnus 21401:001:0168, tootmismaa 100%), Uulu kergliiklustee L9 (kat. tunnus 84801:001:1673, transpordimaa 100%) ning 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 (kat. tunnus 84801:001:0331, transpordimaa 100%) katastriüksustega.



planeeritav ala

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2024).

1.3. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneering on algatatud Häädemeeste Vallavalitsuse 19.03.2025. a korraldusega nr 100.

1.4. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud Tippgeo OÜ 13.12.2024 (möödistus 12.11.2024), töö nr 2024TG427.

1.5. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11);
- 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“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Ehitiste tuleohutust käsitlev standardisari EVS 812;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- teised Eesti Vabariigis kehtivad ning käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid;
- 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

Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksuste liitmine üheks ja ehitusõiguse andmine uute tootmis-/ärihoonete ehitamiseks.

2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Määrata tehnovõrkude, liikluse, parkimise ja haljastuse lahenduse põhimõtted.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Uulu külas Soometsa tee (19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1) ääres olemasolevas tööstus- ja äripiirkonnas ning hõlmab Soometsa tee 19 ja Soometsa tee 21 katastriüksusi.

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala asub Uulu külas Soometsa tee ja Ura jõe vahelisele alale jääva olemasoleva tööstus- ja äripiirkonna keskosas. Planeeringuala naabruses olevad toomis- ja ärimaa katastriüksused on valdavalt hoonestatud. Lääne pool Soometsa teed paiknevad elamumaad või eluhoonetega maatulundusmaad. Lähim elamu asub planeeringualast ligikaudu 20 m kaugusel, teisel pool Soometsa teed. Uulu küla keskus jääb planeeringualast linnulennult 640 m põhja suunas.

Juurdepääs planeeringualale on olemas Soometsa teelt (kõrvalmaantee 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1). Nimetatud maantee kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Soometsa tee on keskmiselt 5,7 meetri laiuse asfaltkattega ning kahesuunalisel liiklusega tee. Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakenduse andmetel on aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus teel 416 autot (valdavalt sõidua autod ja pakiautod). Lubatud kiirusepiirang planeeringualaga külgneval teelõigul on 70 km/h. Põhja pool, planeeringualast ligikaudu 925 meetri kaugusel, liitub kõrvalmaantee põhimaantee 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee. Paralleelselt maanteega on välja ehitatud valgustatud kergliiklustee, mis kulgeb üle planeeringuala lääneserva.

Planeeringualale lähimad bussipeatus on ligikaudu 610 m lõuna pool (Väljaotsa) ning ligikaudu 710 m põhja pool (Uulu kool) Soometsa tee ääres.

Naaberkin nitutel paiknevad tööstushooned on peamiselt betoonist või ehitusplokkidest seintega ning metallist või eterniidist viilkatustega hooned ja metallkattega viil- või kaarhallid.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Soometsa tee 19 ja Soometsa tee 21 katastriüksuste sihtotstarve on 100% tootmismaa (T).

Planeeringualal olevad katastriüksused on hoonestamata.

3.4. Haljastus ja liiklus

Kõlvikuliselt on planeeringualal tegemist loodusliku rohumaaga. Vähesel määral kasvab kõrghaljastus planeeringuala põhjaservas. Peamisel kasvavad ala lähiümbruses männid, kased ja kuused. Planeeringuala põhjapiiril on kraav.

Juurdepääs planeeringualale Soometsa teelt (19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1). Ühine mahasõit katastriüksustele on välja ehitatud. Planeeringuala lääneservas, paralleelselt Soometsa teega, kulgeb kergliiklustee.

3.5. Tehnovõrgud

Planeeringualale on välja ehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid.

Planeeringualal paikneva kergliiklustee äärde on välja ehitatud tänavavalgustus. Lisaks tänavavalgustuse maakaablitele paikneb planeeringualal ka madalpinge õhuliin ja postid. Pikki kergliiklusteed kulgevad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud, mis läbivad ka Soometsa tee 19 katastriüksuse põhjaosa.

Soometsa tee äärde on paigaldatud sidekaabel.

3.6. Piirangud planeeritaval alal

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast);
- madalpinge õhuliini kaitsevöönd (2 m mõlemal pool liini telge);

- õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd (1 m projektsioonist);
- madalpinge maakaabli kaitsevöönd (1 m äärmistest kaablitest mõlemal pool);
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd (2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

3.7. Alal kehtiv detailplaneering

Soometsa tee 19 ja Soometsa tee 21 katastriüksustel kehtib 17.12.2003 kehtestatud Peetri detailplaneering. Detailplaneeringuga jagati maa-ala maatulundusmaa, elamumaa, tootmishoonete maa, ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks.

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmataval alal moodustati Peetri detailplaneeringuga kaks tootmishoonete maa krunti (Teeveeru ja Teeperve), millele planeeriti kergetööstusliku iseloomuga tootmine ja tööstuslike hoonete (viilhallid või kaarhallid) ehitamise võimalus Kummalegi krundile on lubatud kolm hoonet, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 1500 m².

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Peetri detailplaneering kehtetuks Soometsa tee 19 ja Soometsa tee 21 katastriüksuste osas.

3.8. Kontaktvööndis kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud

Planeeringualast lõuna pool kehtestati Häädemeeste Vallavalitsuse 19.02.2019 korraldusega nr 73 Uulu küla Uulu tööstusala detailplaneering. Detailplaneeringu lahenduse järgi liideti kolm kinnistut üheks (Tööstuse tee 3 kinnistu) ning on antud ehitusõigus viie hoone, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 5500 m² püstitamiseks. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on 10 m, suurimaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on määratud 5500 m². Käesolevaks ajaks kinnistul planeeritud ehitusõigust täies mahus realiseeritud ei ole.

Planeeringualast lõuna pool kehtib ka Seljapõllu ja Majake kinnistute detailplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 19. detsembri 2007 otsusega nr 112), mis muutus osaliselt kehtetuks Uulu tööstusala detailplaneeringu kehtestamisega (Soometsa tee 23, 25, Tööstuse tee 3 ja 5 kinnistute osas). Planeeringuga jagati Seljapõllu ja Majake kinnistud tootmis-, transpordi- ja üldmaaks.

Seljapõllu ja Majake kinnistute detailplaneeringu alal on käesoleva ajal koostamisel Uulu külas Uulu Tööstusküla detailplaneering, mis hõlmab Tööstuse tee 4, Tööstuse tee 6, Tööstuse tee 8, Tööstuse tee 10 ja Tööstuse põik katastriüksusi. Detailplaneering on algatatud Häädemeeste Vallavalitsuse 01.08.2024. a korraldusega nr 289. Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksuste liitmine üheks ja ehitusõiguse andmine uue tootmis-/ärihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata krundile täisehituse protsendiks 40%, suurim lubatud ehitisealune pind 7503 m², hoonete maksimaalne kõrgus 13 m, suurim maapealne korruselisus – 3 ning suurim lubatud hoonete arv krundil – 4. Nimetatud detailplaneeringu kehtestamisel muutub Seljapõllu ja Majake kinnistute detailplaneering kehtetuks Uulu külas Uulu Tööstusküla detailplaneeringu planeeringuala osas.

Planeeringualast edelas, teisel pool Soometsa teed, on koostamisel Uulu külas Lillepõllu kinnistu osaline detailplaneering. Planeeringu koostamine algatati Häädemeeste Vallavolikogu 26.06.2023 korraldusega nr 30. Detailplaneeringuga kavandatakse Lillepõllu kinnistule lasteaia hoone ja hooviala rajamist. Planeering on üldplaneeringut muutev maakasutuse juhtotstarbe osas. Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga on kavandatud alale elamuehituse reservmaa. Eskiislahenduse

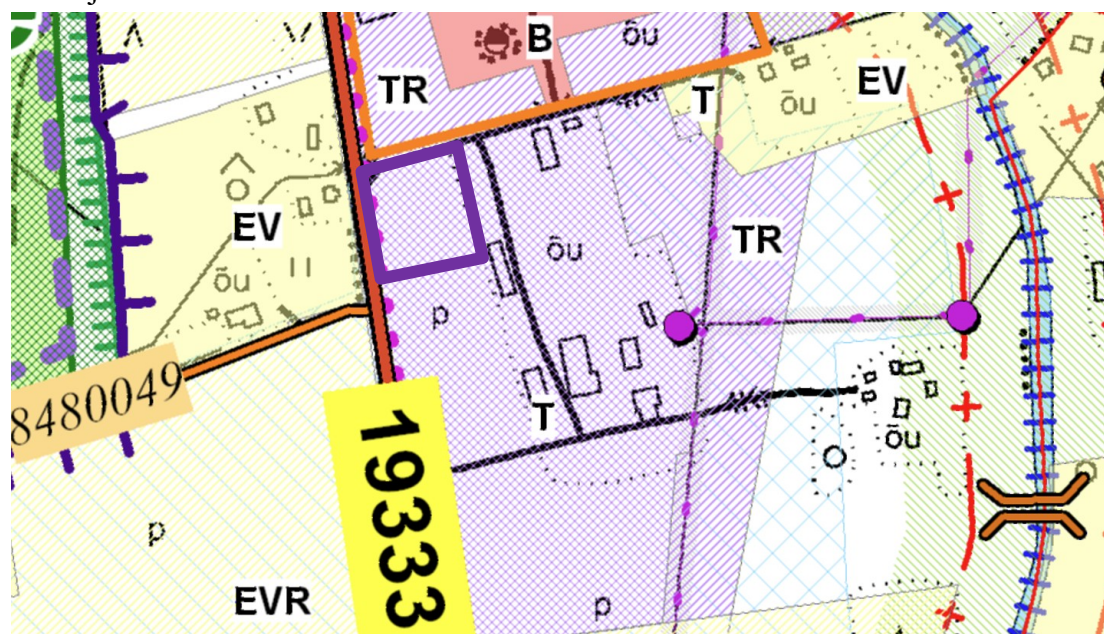
kohaselt on haridus- ja lasteasutuse maale planeeritud kuni 4 hoonet, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 3000 m², suurim kõrgus 10 m.

Uulu külas Lillepõllu kinnistu osalise detailplaneeringu kehtestamine muudab planeeringuala ulatuses kehtetuks Tahkuranna Vallavolikogu 19.12.2008 otsusega nr 77 kehtestatud Lillepõllu detailplaneeringu. Lillepõllu detailplaneeringuga on kavandatud Lillepõllu ja Lillemaa katastriüksuste jagamine 38 krundiks, millest 33 on elamumaa krunti, kolm transpordimaa krunti, üks sotsiaalmaa (üldmaa) krunt ja üks tootmismaa krunt komplektalajaama rajamiseks. Elamumaa kruntide pindalad on vahemikus 1503 kuni 3605 m². Elamumaa kruntidele on kavandatud ühepereelamu ja 2 kõrvalhoonet; hoonete suurim lubatud kõrgus 8,5 m; suurim lubatud ehitisealune pind 15 kuni 25 % krundi pindalast. Käesoleva ajal ei ole asutud planeeringulahendust ellu viima.

3.9. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib ühinemiseelse Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11).

Üldplaneeringuga on planeeringualale määratud tootmismaa (T) juhtotstarve. Planeeringuala asub detailplaneeringu kohustusega alal. Riigitee 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 äärde on ette nähtud kergliiklustee, mis käesoleval ajal on välja ehitatud.



ÜLDPLANEERINGU LEPPEMÄRGID

	Tiheasustusalade maareformi seaduse tähenduses	TEHNILINE INFRASTRUKTUUR	
	Detailplaneeringu kohustusega ala		Riigitee - kõrvalmaantee numbriga
MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONID			Kergliiklustee
	Vähikeelamumaa		Alajaam
	Vähikeelamu reservmaa		20 kV keskpinge elektriõhuliin
	Tootmismaa		
	Tootmise reservmaa		
	planeeritava ala piir		

Joonis 2. Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringust.

Tootmismaale on üldplaneeringu kohaselt lubatud rajada tootmismaa sihtotstarbega haakuvat maakasutust st tootmisega tegelevaid ettevõtteid, tööstusehitisi, nende laoplatse, olmeruume, sadamaehitisi, tootmishoonete teenindamiseks vajalikke büroosid, samuti kõiksugu rajatisi, mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks, arvestades üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnaohtlikkuse astmele.

Tootmishoonete ja -territooriumite kavandamise ja kasutamise põhimõtted vastavalt üldplaneeringule:

- Olemasolevad tootmisalad asuvad või uued tootmisalad on reserveeritud erinevat liiki tootmistegevusteks: tööstuse, keskkonnasõbraliku tootmise, põllumajandusliku tootmise, laohoonete jt tootmishitiste ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks.
- Tootmisalade mitmekülgsema arengu tagamiseks on tootmisaladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid.
- Uute tootmishoonete (sh uue sadama) kavandamine toimub reeglina ainult detailplaneeringu alusel.

Tootmismaade, põllumajandusliku tootmismaade ja tootmise ning põllumajandusliku tootmismaade reservmaade kasutamisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis, kust peab selguma hoonete paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika. Kui neist lähtuvalt ilmneb olulise keskkonnamõju avaldumise võimalikkus on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule;
- detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent;
- detailplaneeringu koostamisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhervöönditena. Kui tootmisala külgneb elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada haljastatud puhvertsoonid;
- tootmishoone tuleb maantee äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatssid ja parklad jääks maanteepoolsesse külge või kavandatava tootmishoonestuse vahele. Sellisel juhul toimiks tootmishoone müraseinana nii tee kui krundisisese liiklusriskiga suhtes;
- detailplaneeringu koosseisus peavad lähtuvalt kavandatava tootmistegevuse spetsiifikast olema kajastatud konkreetsed ja põhjalikud keskkonnanähtused, mis peaksid aluse kontrollida hilisemat projekteerimist ja ehitamist;
- Tahkuranna vallas ei ole tootmismaadel lubatud tegevused, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg 1. Lisaks sellele ei ole tootmismaale ja tootmise reservmaale (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud rajada keemiatööstust (v.a olmekeemia tooteid ladustavad laod või olmekeemia tootjad eeldusel, et hoitavate ainete kogusega ei kaasne suurõnnetuse riski tõenäosust) ja keemiaterminalid või muid ettevõtteid, millega kaasneb õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk või muu keskkonnaprobleem;
- tootmishoonete kavandamisel alla 2,0 m absoluutkõrguse tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga.

Kuna vallal on kohustus tagada elukeskkonna kvaliteedi säilimine elamualadel, tuleb uue tööstuse asukoha valikul ja tööstusalale ehitiste püstitamisel kinni pidada üldplaneeringu ptk 2.2.6.3 olevas tabelis 4 toodud puhvertsoonidest.

Objekt	Min elamu, majutushoone või ühiskondliku hoone kaugus objektist*	Märkused
Tootmishooned	10-100 m	Kohustuslik vähemalt 10 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga

Joonis 3. Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringu ptk 2.2.6.3 olevast tabelist 4. *Soovituslikud ja kohustuslikud kaitsekujad.*

Tootmishoonete ja kalmistute puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastust juhtudel kus see on võimalik.

4. Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ning arhitektuursed tingimused tootmis/ ärihoone(te) ehitamiseks. Leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringus nähakse ette planeeritava krundi täisehitus 40%, kavandatavate hoonete arv kuni kolm, planeeritavate hoone kõrgus kuni 13 m. Lahendusega tagatakse võimalus rajada tootmis/ärihoone mõõtmetega kuni 36 m x 85 m.

Detailplaneeringuga kavandata tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduses toodud olulise keskkonnamõjuga tegevuse nimekirja, mis nõuaks KSH eelhinnangu koostamist.

Koostata detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Soometsa tee 19 (kat. tunnus 84801:001:0531) ja Soometsa tee 21 (kat. tunnus 84801:001:0532) liitmine üheks krundiks.

4.2. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1 -
krundi suurus	7767 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind / täisehitus %	3107 m ² / 40%
suurim lubatud brutopind	6700 m ²
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	tootmismaa (T) 55 - 100% ärimaa (Ä) 0 - 45%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	TT, TP, TL, TH, TK 55 - 100% ÄK, ÄV 0 - 45%
üldplaneeringu juhtotstarve	tootmismaa (T)

hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast	13m
hoonete suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	3 / 1
lubatud suurim hoonete arv krundil	3
lubatud väikseim tulepüsivusklass	määratakse ehitusprojekti
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Detailplaneeringuga määratud kohustuslik haljastuse minimaalne protsent on 15%.

Krundi lubatud suurima ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu hulka arvatakse krundile kavandatavad üle 20 m² suurused hooned. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrgeid hooneid võib krundile rajada lisaks kuni kolm. Need peavad paiknema hoonestusalal.

Krundi kasutamise sihtotstarve (ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):

TT – tootmishoone maa

TP – põllumajandusliku tootmisehitise maa

TL – laohoone maa

TH – hulgikaubanduse maa

TK – logistikakeskuse maa

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa

Katastriüksuse sihtotstarve:

T – tootmismaa

Ä – ärimaa

Tahkuranna üldplaneeringu kohaselt tuleb 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 eripäras.

4.3. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, piirid

Kõik teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad tuleb haljastada. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada. Detailplaneeringuga määratud väikseim lubatud haljastuse osakaal planeeritaval alal peab olema 15%, mida võib suurendada. Soovitav on kasutada erineva kõrgusega haljastust. Detailplaneeringuga on kavandatud kõrghaljastusega puhervöönd krundi maantee poolsesse serva.

Lumekoristus lahendatakse krundi piires.

Lubatud on rajada kuni 2 meetri kõrguseid piirdeid. Piirete rajamisega ei tohi takistada kergliiklustee avalikku kasutamist. Soovitav piirde tüüp on võrkaed (keevivõrk vmt). Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on lubatud juhul, kui see on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil. Vastavalt Tahkuranna valla üldplaneeringule on

kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirded lubatud rajada ainult kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

Haljastuse lahendus ning planeeringuala heakorrastus täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritavale alale säilib olemasolev juurdepääs Soometsa teelt. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita. Planeeringuala lääneserva ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Tee 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. Planeeritav hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kiirusepiirang planeeringuala külgneval maanteelõigul on 70 km/h.

Vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8 on detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis tehnoõrkudega“ kantud nähtavuskolmnurgad. Vastavalt nimetatud normile on peatumiskohustusega ristmikul liituva tee liitumisnähtavus 3 m ning peatee liitumisnähtavus 120 m (liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas). Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid taksitusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine.

Planeeringuala lääneservas kulgev kergliiklustee jääb planeeringuga moodustatava krundi koosseisu. Selle avalik kasutus tagatakse servituudiga.

Tootmis- ja äripindade planeerimisel tuleb parklakohtade arvu ja paigutuse osas arvestada kehtivate parkimise normatiividega ja lahendada parkimine krundi piires. Parkimiskohad paigutada soovitatavalt tootmishoonestuse vahele. Teenindavate ja üldkasutatavate hoonete ning vaba-aja veetmise kohtade juurde tuleb kavandada jalgrattaparklad.

Lähtuvalt ehitusseadustiku §65¹ lõige 4 punktist 2 ja lõikest 7 tuleb mitteelamu kavandamisel rohkem kui 10 parkimiskohaga parkimisalale näha ette juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja rohkem kui 20 parkimiskohaga parkimisalale näha ette elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole veel täpselt teada, millist tegevust kruntidele kavandatakse, on sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel aluseks võetud võimalikest kavandatavatest tegevustest kõige suurema parkimisvajadusega ehitise liik.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.1.

Pos nr.	Ehitise otstarve (ehitise asukoht: tootmismaal)	Standardi ühik (suletud brutopinna m ² kohta)	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
1	tööstusettevõtte ja ladu	1/90	6700 / 90 = 75	24

*Parkimiskohtade arvu hulka on arvestatud liikumispuudega inimeste sõidukite parkimiskohad ja elektriautode parkimiskohad.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.3.

Pos nr.	Ehitise otstarve (ehitise asukoht: mujal)	Standardi ühik (suletud brutopinna m^2 kohta)	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
1	tööstusettevõtte ja ladu	1/200	$6700 / 200 = 34$	12

Kruntide parkimiskohtade arv on arvestatud maksimaalse brutopinna alusel. Põhijoonisele on kantud osa arvutuslikust kohtade arvust. Maksimaalse brutopinna rakendamise korral võib parkimiskohad lahendada osaliselt hoone mahus. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt projekteeritud hoonete brutopinnast ja ettevõtete tegevusest tulenevatest vajadustest. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel omavalitsusega lähtuvalt ettevõtete konkreetsetest vajadustest (külastajate arv, töötajate arv jms).

Parkimine lahendada omal kinnistul. Riigiteel parkimine ja tagurdamine on keelatud.

4.5. Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeritud tehnovõrkude paiknemise asukohad täpsustuvad hoonete projekteerimise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda tuleb Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

4.5.1. Veevarustus

Planeeritaval alal on välja ehitatud liitumispunktid ühivõrgu torustikuga. Krundisisesed trassid lahendatakse ehitusprojektiga.

4.5.2. Reovee kanalisatsioon

Planeeritaval alal on välja ehitatud liitumispunktid ühiskanalistatsiooni torustikuga. Krundisisesed trassid lahendatakse ehitusprojektiga.

4.5.3. Sademeveed

Vastavalt Tahkuranna üldplaneeringule tuleb vihmaveed ära juhtida peamiselt kraavide baasil. Vältida tuleb sademevee valgumist naaberkinnistutele. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademeveet juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Piirkonna kõrge põhjavee taseme tõttu võib kogu tekkiva sademevee immutamine planeeringuala piires olla keeruline. Võimalikuks sademevee eesvooluks on planeeringuala põhjapiiril olev kraav, mis suubub Ura jõkke.

Parkimisaladelt ja teedelt teostatakse saju- ja lumevee ära juhtimine vastavalt normidele. 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“.

Täpne sademevee ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojektiga.

4.5.4. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud lähtuvalt Elektrilevi OÜ poolt 10.04.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 493964.

Detailplaneeringualale on kavandatud koht uuele komplektalajaamale. Alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata. Alajaamale peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge kaablis K04101058 Tööstuse tee 3 kinnistu piiril. Kavandatav keskpinge maakaabelliin paigaldatakse Tööstuse tee 3 kinnistule.

Uuest planeeritud alajaamast näha ette välja eraldi fiidri 0,4 kV maakaabelliin. Elektrivarustuseks planeeritakse alajaama kõrvale 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektriakaableid ei tohi kavandada piki sõiduteed. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Kavandatava keskpingekaabli põhimõtteline paiknemine on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ asuval skeemil „Sidekaablite, kaugküttetoru, elektriakaablite ning tulekustutusvee võtukohtade paiknemise skeem“.

4.5.5. Soojusvarustus

Planeeringuala soojusvarustuse võib lahendada kaugküttevõrgu baasil või kasutades lokaalseid lahendusi.

SW Energia OÜ 22.11.2024 kirjas Häädemeeste Vallavalitsusele paluti arvestada soojustrassi kulgemise koridoriga seoses naaberkinnistute detailplaneeringutega. Käesoleval ajal on planeeringualast edela pool koostamisel Lillepõllu kinnistu osaline detailplaneering ning lõuna pool Uulu külas Uulu Tööstusküla detailplaneering, mille soojavarustus on lahendatud alates Pargi tee 3 kinnistust (84801:001:1438), paralleelselt Soometsa teega. Lahendused soojavarustuse osas ühildatakse. Kaugküttetoru põhimõtteline paiknemine on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ ning sellel asuval skeemil „Sidekaablite, kaugküttetoru, elektriakaablite ning tulekustutusvee võtukohtade paiknemise skeem“.

Lähtuvalt SW Energia OÜ kirjast nähakse planeeringuala liitumispunkt ette kas Soometsa tee või Soometsa tee 17 kinnistu suunalt.

Täiendavalt väljastas SW Energia 01.04.2025 Projekteerimistingimused kaugküttevõrkude ühendamise ja rekonstrueerimisprojekti koostamiseks.

Lokaalse kütte liik täpsustatakse hoone(te) projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivkütena võib kombineeritult kasutada õhk-vee soojuspumpa ja päikesepaneele.

Soojusvarustuse täpne lahendus tuleb leida hoone projekti käigus.

4.5.6. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud lähtuvalt Telia Eesti AS poolt 09.04.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 39558866.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust ULU-9 (Soometsa tee 3 kinnistul). Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Käesoleval ajal on planeeringualast edela pool koostamisel Lillepõllu kinnistu osaline detailplaneering ning lõuna pool Uulu külas Uulu Tööstusküla detailplaneering, mille sidevarustus on lahendatud samuti lähtuvana sidekaevust ULU-9 (Soometsa tee 3 kinnistul), paralleelselt olemasoleva side optilise magistraalkaabliga Soometsa tee ääres. Lahendused sidevarustuse osas ühildatakse. Sidekaablite põhimõtteline paiknemine on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ ning sellel asuval skeemil „Sidekaablite, kaugküttetoru, elektriakaablite ning tulekustutusvee võtukohtade paiknemise skeem“.

Sidevarustuse võib lahendada ka mobiilisidevõrkude baasil.

4.5.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on tasase reljeefiga, kõrguste vahemik abs. +7,30 m kuni abs. +8,02 m. Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Hoone +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8 m kõrgemal. Vertikaalplaneerimisega maapinda oluliselt mitte tõsta, maapinna tõstmine on lubatud ainult hoonestusalal, juurdepääsuteel, parkimisalal ja nende vahetus ümbruses. Krundi maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast.

4.5.8. Välisvalgustus

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

4.6. Tuleohtuse tagamine

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. 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.

Hoonete netopinnad ning väliskustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkeseptsioonide pindalaga. Kuni 800m² pindalaga tuletõkkeseptsiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 800-1600m² pindala korral 15 l/s ning 1600m²-2400m² pindala korral 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3h. Projekteerimise käigus tuleb määrata vajalik tulekustutusvee kogus ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast tulekustutusvee võtukohast ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

Lähimad olemasolevad tulekustutusvee võtukohad asuvad planeeringualast ca 172 meetrit lõuna pool (vid 8334), Tööstuse tee 1 (84801:001:1660) katastriüksusel ja ca

179 meetrit põhja pool (vid 6394), Soometsa tee 15a (84801:001:0519) katastriüksustel. Tegemist on avatud veemahutitega, millele on ehitatud kuivhüdrant. Ehitisregistri andmetel on mõlema veemahuti maht 400 m³. Veevõtukohtad on kajastatud detailplaneeringu joonisel nr 3 asuval skeemil „Sidekaablite, kaugküttetoru, elektri kaablite ning tulekustutusvee võtukohtade paiknemise skeem“.

Välise kustutusvee tagamine peab vastama Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatule.

4.7. 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 sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

4.8. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu algatamise korraldusest nähtub, et kavandatav tootmishoone ei kuulu keskkonnamõjuhindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses toodud olulise keskkonnamõjuga tegevuse nimekirja, mis nõuaks KSH eelhinnangu koostamist.

Keskkonnaamet esitas oma seisukohad detailplaneeringu algatamise kohta 09.12.2024 kirjaga nr 6-2/24/23460-2. Seisukohtades on välja toodud, et EELIS andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole lubatud tegevus, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Planeeritaval alal ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringualal ei ole varem toimunud keskkonnale ohtlikku ega kahjulikku tegevust, mistõttu erimeetmeid ei rakendata ja reostusuuringute teostamise vajadus puudub. Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringulahenduse elluviimine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

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.

4.8.1. Jäätmekäitluse põhimõtted

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. Soovituslik prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega.

4.8.2. Põhjavee kaitstus

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

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustuse liitumispunktid on välja ehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Seega eeldatavalt reovee tõttu keskkonnale ohtu ei teki.

4.8.3. Insolatsioon

Planeeringualale lähim hoone on kagus paiknev tootmishoone (angaar), mis asub ligikaudu 5 m moodustatava krundi piirist. Planeeritav hoonestus ei kahjusta naaberhoonete insolatsioonitingimusi.

4.8.4. Müra

Planeeringuala paikneb olemasolevas tööstus- ja äripiirkonnas. Lähim elamu, mida planeeringualale kavandatud tegevus võiks mõjutada, paikneb planeeringualast ca 20 meetrit lääne pool, teisel pool Soometsa teed.

Müra tõkke eesmärgil on lubatud tootmismaa kruntide piiridele rajada läbipaistmatuid piirdeaedu. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku rajada planeeringuala lääneserva kõrghaljastusega haljasriba, mis eraldab planeeritud tootmisala ning vähendab ka võimalikku müra.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate ja perspektiivsete liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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. Normkategooriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauuring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed.

4.8.5. 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.

4.9. Piirangud

4.9.1. 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.

4.9.2. Teede kaitsevööndid

Planeeringuala lääneserva ulatub kõrvalmaanteest 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 lähtuv avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast). Tegevused riigitee kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt EhS § 70 ja § 72. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

4.10. Servituudid

Tabel 4. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/ krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 1	tehnovõrgu valdaja (olemasolevad ühisveevärgi ja - kanalisatsioonitorustikud; olemasolev madalpinge õhuliin postiga; olemasolev madalpinge maakaabel ja tänavavalgustuspostid; kavandatav alajaam; kavandatav keskpinge maakaabelliin; planeeritud soojatorustik.)	isiklik kasutusõigus	Õigus tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu ehitamiseks ja majandamiseks.
Pos 1	Häädemeeste Vallavalitsus	isiklik kasutusõigus	Õigus ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kergliiklusteed.
Tööstuse tee 3 (kinnistu nr 4264506)	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Õigus tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu ehitamiseks ja majandamiseks.

5. Detailplaneeringu elluviimise etapid

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Tegevuskava:

- 1) katastriüksuste liitmine üheks krundiks;
- 2) sihtotstarvete määramine;
- 3) servituutide seadmine;
- 4) tehniliste tingimuste taotlemine ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrgu valdajatelt;
- 5) ehitusprojektide koostamine ning ehituslubade taotlemine;
- 6) tehnovõrkude, juurdepääsuteede ning parkimisalade väljaehitamine;
- 7) hoonete ehitus;
- 8) kasutuslubade taotlemine.

Krundi ehitusõigus ning haljastus realiseeritakse arendaja poolt. Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajatega koostöös, mille käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Transpordiametil ei ole PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.