

Lihula linn
Lääneranna vald

RISTIKU TN 12 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING SELETUSKIRI JA JOONISED



Planeeringust huvitatud isik: Merland Kinnisvara OÜ

Koostaja: Plaan OÜ

Sisukord

1.	Sissejuhatus	4
1.1.	Planeeringust huvitatud isik.....	4
1.2.	Planeeringu koostaja.....	4
1.3.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringualal asuva krundi kohta	4
1.4.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.5.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2.	Planeeringuala mõjuala seosed	6
2.1.	Vastavus kehtivatele planeeringutele.....	6
3.	Planeerimisettepanek.....	7
3.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
3.2.	Krundi ehitusõigus	7
3.3.	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	8
3.4.	Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
3.5.	Liikluskorralduse põhimõtted	9
3.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
3.7.	Ehitistevahelised kujad	10
3.8.	Tehnovõrgud	11
3.8.1.	Veevarustus, sh tuletõrjeveresi.....	11
3.8.2.	Kanaliseerimisvarustus	12
3.8.3.	Sademeveekanaliseerimisvarustus	12
3.8.4.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus	13
3.8.5.	Soojavarustus	13
3.8.6.	Sidevarustus	14
3.8.7.	Tehnovõrkude kaitsevööndid.....	14
3.9.	Kujad	14
3.10.	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
3.11.	Servituutide/isikliku kasutusõiguse määramise vajadus	15
3.12.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	16
3.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
3.14.	Planeeringu elluviimine.....	16
4.	Kooskõlastused ja koostöö	18

Graafiline osa

Leht 1 "Situatsiooniskeem" M 1:10 000

Leht 2 " Olemasolev olukord" M 1:500

Leht 3 " Mõjuala seosed" M 1:2000

Leht 4 "Põhijoonis" M 1:500

Leht 5 „Tehnovõrgud“ M 1:500

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringust huvitatud isik

Merland Kinnisvara OÜ

Aadress: Harju maakond, Tähe 53-8, Tartu 50103

Reg nr: 16098722

Esindaja: Andro Aavik, tel. +37253325071, e-mail: merlandkinnisvara@gmail.com

1.2. Planeeringu koostaja

Plaan OÜ

Aadress: Tamme pst 111, Tartu 50415

Reg nr: 12199722

Maastikuarhitekt-planeerija: Tiina Kuusepuu (Maastikuarhitektuuri MSc, diplomi nr: MB 002238).

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringualal asuva krundi kohta

Detailplaneering on algatatud Lääneranna Vallavalitsuse 09.11.2022 a. korraldusega nr 786. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Ristiku tn 12 neljaks elamumaa krundiks ning kaaluda krundile ridaelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete ehitusõiguse võimalusi. Lääneranna Vallavalitsuse 27.11.2024 a. korraldusega nr 531 laiendati planeeringuala piiri reoveekanaliseerimise liitumispunktini ning ümbertõstetava soojatoru ulatuses Ristiku tn 13 korterelamuni. Planeeringuala pindala koos lähialaga on ca 1,3 ha. Andmed planeeringualal asuva krundi kohta on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuva krundi kohta

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
Ristiku tn 12 (katastritunnus 41101:001:0853)	10892 m ²	elamumaa 100%

Planeeringuala on laiendatud Staadioni tänava ja Ristiku tänava maa-alale ning soojatoru aluse maa-ala ulatuses Ristiku tn 13 maaüksusele.

1.4. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Lääneranna Vallavalitsuse 09.11.2022. a korraldus nr 786 „Detailplaneeringu algatamine (Lihula linn, Ristiku 12)“ ning korralduse lisa 1 „Asendiskeem“ ja lisa 2 „Lihula Ristiku tn 12 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad“. Lisaks on arvestatud Lihula Vallavolikogu 25. septembri 2023. a määrusega nr 22 kehtestatud Lihula valla üldplaneeringuga ja Lääne maakonna planeeringuga 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74).

Geodeetilise alusplaani mõõtkavas 1:500 on koostanud R Geo OÜ 29.03.2023, töö nr G0323. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad Lääneranna Vallavalitsuse arhiivis. Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade, eraisikutega ja teised materjalid on leitavad planeeringu II köites „Lisad“.

1.5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Lihula linna tiheasustuselal Ristiku ja Staadioni tänava vahelisel maa-alal. Planeeringuala on hoonestamata looduslik rohumaa, millel kasvavad üksikud puud ja põõsad. Ristiku tn 12 katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa ja pindala 10892 m².

Planeeringuala piirneb põhjast Ristiku tänava ja lõunast Staadioni tänava transpordimaaga. Loodesse jääb Ristiku tn 10 elamumaa ja kagusuunda Ristiku tn 18 elamumaa. Sõidukite juurdepääs toimub alale Ristiku tänavalt, mis on avalikus kasutuses olev asfaltkattega linnatänav. Staadioni tänav ei ole planeeringualaga piirnevas ulatuses välja ehitatud, see on kasutatav ainult jalgsi ja jalgrattaga. Jalg- ja jalgrattateed ümbritsevate tänavate ääres puuduvad.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, maapinna abs. kõrgused jäävad vahemikku 16.79-14.91 m.

Planeeritavat ala läbib soojatoru koos drenaažiga, sademeveekanaliseerimisitoru, veetoru, sidetoru ning 10 kV elektrimaakaabel. Planeeringualal tegevus on kitsendatud tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses, mille asukohad on toodud lehel 2 „Olemasolev olukord“. Maakaablite kaitsevööndi ulatus on 1 m äärmisest kaablist ning teistel torudel mõlemale poole torustiku telgjoonest 2 m.

Teadaolevalt planeeringualal ja selle lähialal maardlad ja maavarad puuduvad. Loodus- ja muinsuskaitse alused objektid ning riigi kaitse all olevad kultuurimälestised puuduvad. Olemasolev olukord on toodud graafiliselt lehel 2 „Olemasolev olukord“.

2. Planeeringuala mõjuala seosed

Planeeringualal mõjuala seosed on toodud graafiliselt lehel 3 „Mõjuala seosed“.

Ristiku tn 12 maaüksus piirneb põhja- ja lääneküljel Ristiku tänava korterelamute piirkonnaga (Ristiku tn 13, 10, 9, 6, 5), kus asuvad kuni 3-korruselised korterelamud. Idaküljel Ristiku tn 18 elumumaa krunt on seni hoonestamata. Lõunasse jääb Staadioni tänav ning Lihula gümnaasiumi ja spordihoone kompleks. Kontaktala lähiehitistes Aia ja Pioneeri tänava ääres asuvad valdavalt 1-2-korruselised üksikelamud koos abihoonetega.

Planeeringuala lähiehitistes korterelamute kruntide pindalad jäävad ca 1600-5900 m² vahemikku. Lähi piirkonnas üksikelamute kruntide pindalad Aia ja Pioneeri tänaval jäävad ca 1200-2500 m² vahemikku. Planeeringuga nähakse ette 4 uue elumumaa krundi moodustamine (pos 1-4), mille pindalad jäävad ca 2500 m² piiresse. Elamukruntidele on planeeritud kuni 4-boksilised ridaelamud, lisaks on jäetud võimalus rajada kaksik- või üksikelamud.

Planeeringualale on hea ligipääs tagatud sõiduautoga Ristiku tänavalt, jalg- ja kergliiklejatele ümbritsevatel tänavatel eraldi teed puuduvad, va Staadioni tänava lõik. Staadioni tänaval asub jalg- ja kergliiklustee lõik, mis tagab juurdepääsu spordi- ja kooli kompleksile. Ühistranspordi bussipeatused jäävad planeeritavast alast ca 400 m kaugusel läänesuunda Tallinna mnt. äärde.

Planeeringuala kõrvale Staadioni tänava äärde jääb Lihula gümnaasium koos spordihoonega, ca 250 m kaugusele loodesuunda Lihula lasteaed. Alast ca 300 m kaugusel Tallinna mnt ääres paiknevad erinevad poed ja teenuseid pakuvad ettevõtted. Planeeringuala läheduses on olemas vee-, kanalisatsiooni-, sademevee-, side-, sooja- ja elektriga liitumise võimalused. Ristiku tn äärde on välja ehitatud tänavavalgustus, valgustatud on ka jalgtee osa Staadioni tänava ääres.

2.1. Vastavus kehtivatele planeeringutele

Lääne maakonna planeeringu 2030+ kohaselt jääb ala väljapool maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumikalasid ja rohekoridore ning väärtuslikke maastikke.

Lihula valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala Lihula linna tiheasustusosal, üldplaneeringu järgne juhtsihtotstarve on elumumaa. Ristiku tn 12 maaüksus piirneb loode-, kirde- ja kaguküljel üldplaneeringuga määratud elumumaaga ning edelaküljel ühiskondlike hoonete maaga (Lihula gümnaasium, spordihoone ja spordiväljak). Lihula linnas on üldplaneeringuga kehtestatud reserveeritud elumumaadel minimaalseks krundi suuruseks on 1000 m², eelistatud on 1200–1500 m² suurused krundid. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused on kooskõlas üldplaneeringuga.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal moodustatakse 4 elamumaa krunti (pos 1-4) ja 1 transpordimaa krunt (pos 5). Maakasutuse koondtabel on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koondtabel.

Olemasolev olukord			Planeeritud olukord		
Aadress	Pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Positsiooni number	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala, m ²
Lääneranna vald Lihula linn Ristiku tn 12 (41101:001:0853)	10892	100 % elamumaa	Pos 1	Elamumaa	2486
			Pos 2	Elamumaa	2500
			Pos 3	Elamumaa	2551
			Pos 4	Elamumaa	2698
			Pos 5	Transpordimaa	657

3.2. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala. Ehitusõigus on toodud tabelis 3.

Hoonete suurim lubatud arv elamumaa krundil on 1 põhihoone ja kuni 2 kuni 60 m² abihoonet. Ehitusloa kohustuslike abihoonete ehitisealune pindala on kokku kuni 120 m². Lisaks võib rajada kuni 2 kuni 20 m² ehitusteatiselise kohustuslikku abihoonet. Põhihoonel on lubatud ka 1 maa-alune korrus (keldrikorrus), kuhu on võimalik rajada garaaž, majapidamise abiruumid. Planeeritud põhi- ja abihooned peavad jääma planeeritud hoonestusala sisse.

Tabel 3. Ehitusõiguse tabel.

Pos nr	Pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoone suurim lubatud arv krundil	Põhihoone suurim lubatud kõrgus, m ja korruselisus	Abihoone suurim lubatud kõrgus, m ja korruselisus	Põhihoone suurim lubatud ehitisealune pindala, m ²	Põhi- ja abihoone suurim lubatud ehitisealune pindala kokku, m ²
Pos 1	5383	ER/EPk	1 põhihoone, 2 abihoonet kuni 60 m ² 2 abihoonet kuni 20 m ²	kuni 9 kuni 2	kuni 5 kuni 1	600	720
Pos 2	5090	ER/EPk	1 põhihoone, 2 abihoonet kuni 60 m ² 2 abihoonet kuni 20 m ²	kuni 9 kuni 2	kuni 5 kuni 1	600	720

Pos nr	Pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoone suurim lubatud arv krundil	Põhihoone suurim lubatud kõrgus, m ja korruselisus	Abihoone suurim lubatud kõrgus, m ja korruselisus	Põhihoone suurim lubatud ehitisealune pindala, m ²	Põhi- ja abihoone suurim lubatud ehitisealune pindala kokku, m ²
Pos 3	5200	ER/EPk/EP	1 põhihoone, 2 abihoonet kuni 60 m ² 2 abihoonet kuni 20 m ²	kuni 9 kuni 2	kuni 5 kuni 1	600	720
Pos 4	5330	ER/EPk/EP	1 põhihoone, 2 abihoonet kuni 60 m ² 2 abihoonet kuni 20 m ²	kuni 9 kuni 2	kuni 5 kuni 1	600	720
Pos 5	5100	LT	-	-	-	-	-

Krundi kasutusotstarbe tähised:

ER – ridaelamu maa,

EPk – kaksikelamu maa,

EP – üksikelamu maa.

Ehitiste (hoonete) kasutamise otstarve elamumaal:

11101 – üksikelamu,

11210 – kahe korteriga elamu,

11221 – ridaelamu,

12744 - elamu, kooli vms abihoone.

3.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega ning toodud graafiliselt lehel 4 „Põhijoonis“. Graafilises osas on hoonestusalad näidatud kruntidel suuremad kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega, milleks on 8 m. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

3.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatavate hoonete arhitektuurilahendus peab olema kõrgetasemeline, uushooned peavad sobituma piirkonnas väljakujunenud hoonestusega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Uute hoonete ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

- **välisviimistluse materjalid:** fassaad puitvooder, krohv, looduslik kivi, betoon, klaas (ka kombineeritult) või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning keelatud palkmaja ehitamine, plekk välisviimistlusena. Lubamatud on eredad „ultra” – värvitoonid. Fassaadid on soovituslik liigendada. Välisviimistlus peab olema kõrge kvaliteediga, esinduslik.
- **hoonete katusetüüp ja kalle kraadides:** viilkatus, lamekatus; kalle hoone põhimahul 20–45°, lisamahtudel võib kasutada ka madalamat katuse kallet ja lamekatust, abihoonel 0–45°. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid.
- **hoonete katusekate:** kivi-, rull- ja plekkmaterjalid, värvitoonidest on soovitatav must, hall, pruun, punane. Katuse harjajoon lahendatakse projekteerimise käigus.
- **hoone ±0.00:** lahendada projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 80 cm maapinnast.
- **hoonete kohustuslik ehitusjoon:** ei määrata.
- **avatäited:** määratakse ehitusprojektiga;
- **piirded:** on lubatud ehitatud kogu krundi ulatuses, lubatud ainult läbipaistvad piirded, mida võib kombineerida hekiga. Piirete kõrgus tänava ääres kuni 1,2-1,5 m (mitte kõrgemad kui naabruses piirnevad olemasolevad aiad), kruntide vahel kuni 1,7 m. Väravad ei tohi avatuna takistada liikumist tänavamaal. Heki kõrgused on lubatud samas mis piiretel.

Lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid võib sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrval olevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejad ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejad.

3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs on tagatud avalikus kasutuses olevalt Ristiku tänavalt. Ristiku tänav on asfaltkattega linna kõrvaltänav, kus jalgteed eraldi välja ehitatud ei ole.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Ristiku tänavalt uue tupiktee. Tupiktee maa-ala laiuseks on planeeritud 10 m, millest 5 m sõidutee, 2 m jalgteed ning ülejäänud ala on haljasala. Planeeritud liikluskorraldus (sh elementide asukoht ja parameetrid) täpsustatakse projekteerimisel.

Krundile sissesõidutee täpne laius ja asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus. Krundi juurdepääsu ja sellega külgneva kõvakattega ala kavandamisel tuleb arvestada tänavamaa elementidega ja nende kõrgustega.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine on kavas lahendada krundisisesele. Tänavatele parkimine ei ole lubatud. Iga rida- ja paariselamu boksile tuleb arvestada vähemalt 2 parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus kui on teada täpne hoone asukoht.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on looduslik rohumaas kasvavad üksikud puud ning ala on hakanud võsastuma. Olemasolev haljastus on isetekkeline ning juhusliku asetusega. Tihedamalt on võsastunud ala edelaosa. Planeeringuala asub väljapool maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumikalasid ja rohekoridore ning väärtuslikke maastikke.

Ehitusele ette jääv haljastus on lubatud likvideerida. Võimalusel säilitada kõrghaljastus, mis otseselt ei sega ehitamist. Täiendavat kõrghaljastust võib rajada kogu planeeringuala ulatuses. Istikute liigid, täpne istikute arv, nende parameetrid ja asukohad täpsustatakse ehitusprojekti. Säilitatavate puude kaitseks tuleb ehitustegevuse käigus arvestada juurestiku kaitsealaga, vajadusel rakendada juurestiku kaitseks erimeetmeid vastavalt „Puittaimed haljastuses“ standardile EVS 939-3:2020 (Ehitusaegne puude kaitse). Naaberkrundil kasvavaid puid ei tohi kahjustada.

Prügikonteinerite täpne asukoht määratakse ehitusprojekti. Prügikonteinerid peavad olema varjestatud, mitte avalikust ruumist silma torkavad.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone projektis asendiplaanilise lahenduse koostamise käigus. Hoone ümbruse maapinna planeerimisel tuleb vältida sademevete valgumist naaberkiinnistutele ja tee maa-alale.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Lääneranna valla heakorra eeskirjast.

3.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 2017. aasta 13. märtsi määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Planeeritud uute hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3 (tuldkartev ehitis).

3.8. Tehnovõrgud

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad. Edasise projekteerimise käigus tuleb tehnovõrkude asukohad täpsustada. Tehnovõrgu asukohti võib muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud tehnovõrkudele vajalik ruum. Planeeringualal asuvate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud“.

3.8.1. Veevarustus, sh tuletõrjevesi

Veevarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Matsalu Veevõrk AS-lt 15.12.2022 nr LR/205.

Veeühendus on planeeritud Ristiku tn maa-alal olemasolevast veetorust. Kui pos 5 planeeritud tee maa-ala ei anta üle kohalikule omavalitsusele, siis kinnistu piirile Ristiku tänava maa-alale tuleb paigaldada sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) koos teleskoopse spindlipikenduse ja kapega (40t sõiduteekape; kape alune hülsstoru max pikkusega 50cm) ning vahetult peale maakraani kinnistu maa-alale paigaldada nõuetele vastav veemöödukaev. Kui planeeritud tee maa-ala antakse üle kohalikule omavalitsusele, siis veesõlmes V-1 vahetult peatoru kõrvale tuleb paigaldada sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) koos teleskoopse spindlipikenduse ja kapega (40t sõiduteekape; kape alune hülsstoru max pikkusega 50cm). Tänavava maa-alale tuleb projekteerida PE-veetorustik ning iga moodustatava elamukrundi jaoks tuleb projekteerida eraldi liitumistorustik sulgarmatuuriga (maakraan või maasiiber) koos teleskoopse spindlipikenduse ja kapega (40t sõiduteekape; kape alune hülsstoru max pikkusega 50cm).

Veetorustikud tuleb projekteerida ja ehitada PE torudest PN10. Soojustamata veetoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,8 m toru pealt. Toruühendustes tuleb kasutada ainult keeviliitmikke. Mehaaniliste liitmike kasutamine on keelatud. Rajatavale veetorustikule tuleb teostada survekatse. Torustikud peab vastu pidama survele vähemalt 10 bar-i.

Tuletõrjevesi on lahendatud Ristiku tänavale planeeritud hüdrandi baasil. Välise kustutusvee tagamine tuleb lahendada vastavuses Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatule. Vastavalt eelpool nimetatud määrusele veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Kogu planeeringuala jääb planeeritava hüdrandi teenindusraadiusse. Kaugus hüdrandist planeeringuala hoonestusalani on ca 29 m ning hoonestusala kaugeima nurgani ca 130 m.

3.8.2. Kanalisatsioonivarustus

Reoveekanaliseerimiseks on võetud tehnilised tingimused Matsalu Veevärk AS-lt 15.12.2022 nr LR/205.

Reoveekanaliseerimise ühendus on planeeritud Staadioni tänaval olemasolevast torustikust. Kanalisatsioonitoru on planeeritud isevoolsena läbi pos 4 ning mööda Staadioni tänava maa-ala kuni kanalisatsioonikaevuni K5-1. Staadioni tänavale paigaldatavale kanalisatsiooni lõpukaevule tuleb projekteerida põhja kõrguselt perspektiivne PVC De160 toruots Ristiku tn 18 kinnistu suunas ja sulgeda pimekorgiga. Kõikide planeeritud elumumaa kruntidele on planeeritud eraldi kanalisatsiooni liitumistorustik ja liitumispunkt. Kanalisatsioon projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele „EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon“ ja „EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus. Kui selgub, et planeeringuala reovett ei ole võimalik ära juhtida isevoolselt, tuleb projekteerida ja ehitada nõuetele vastav pumpla.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on rangelt keelatud. Lokaalsete reovee puhastusseadmete rajamine ei ole lubatud.

3.8.3. Sademeveekanaliseerimisvarustus

Planeeringuala loodeküljel kulgeb sademeveekanaliseerimistoru, mis on planeeritud säilitada. Koos soojatoruga kulgeb läbi planeeringuala ka drenaažitoru, mille eesvooluks on olemasolev sademeveekanaliseerimistoru. Olemasolev drenaažitoru on planeeritud likvideerida seoses soojatoru ümbertõstmisega. Et säiliks naaberkinnistul drenaažisüsteem siis likvideeritava toru asemele on planeeritud uus drenaažitoru läbi pos 2 kuni pos 5 teele kavandatud sademeveekanaliseerimise. Planeeringualal sademeveed on planeeritud kokku koguda pos 5 tee maa-alale kavandatud sademeveekanaliseerimistoru ning juhtida läbi pos 4 Staadioni tänava äärde planeeritud toru kaudu olemasolevasse sademeveekanaliseerimisekaevu pos 3 läänenurgas. Enne projekteerimise alustamist tuleb teostada sademeveekanaliseerimise ja -kaevude uuring, et selgitada välja nende tehniline seisund. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Elumumaa krundil on lubatud sademevesi koguda ja kohtkaidelda krundisiselt. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega põhjustada pinnase leostumist. Vältida tuleks suuri sillutatud pindasid ning eelistada vett läbilaskvat pinnakatet.

Sademevee kogumise ja taaskasutamise võimalused

Sademevett on soovitatav koguda ja taaskasutada kasutades kas maapealseid-, maa-aluseid või kombineeritud mahuteid. Kaasaegsed, hooldusvabad ja mugavad lahendused võimaldavad sademevett suunata läbi mahutite majapidamisse. Vihmavesi sobib suurepäraselt näiteks kastmiseks ja autopesuks, filtreerituna ka WC-s ning kodumasinates kasutamiseks. Veetünnid

räästa all või aia nurgas on kõige levinum sademevee kogumise viis. Maapealse mahuti miinuseks on asjaolu, et selle peab enne talveperioodi tühjendama ja soovituslikult hoiustamas kuuris või garaažis. Selliseid mahuteid on lihtne paigaldada ning laia valiku tõttu lihtne sobitada aiakujundusega või maja arhitektuuriga.

Maa-alune sademeveemahuti on praktiliselt hooldusvaba, põhjalikum puhastamine tuleb ette võtta vastavalt vajadusele ning see oleneb sinna sattunud saastest (lehed, tolm, okkad jne). Maa-alusesse mahutisse paigaldatakse vee saamiseks pumbasüsteem, mis kastmiskraani avades automaatselt tööle hakkab. Mahutit saab ühendada kas hoones asuva veetorustikuga, õuekraanidega või näiteks otse kastmissüsteemiga. Vee riknemise vastu aitab ühtlaselt jahe temperatuur ning päikesevalguse puudumine. Tiheasustuse piirkonnas on eriti populaarsed lameda kujuga madalmahutid, mis ei eelda sügavaid kaevetöid ning mille paigaldamine on lihtne.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on võetud aluseks Imatra Elekter OÜ tehnilised tingimused nr TT-15048L.

Planeeringuala põhjanurka läbib 10 kV elektrimaakaabel, mis on planeeritud säilitada. Planeeritud elamukruntide elektritoide on kavandatud planeeringualast ca 175 m kaugusel Aia tn 7 krundil asuvast AIA:(Lihula) alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist elamuni on planeeritud maakaabliga. Elektrivõrgu projekteerimine ja väljaehitamine toimub vastavalt Imatra Elekter AS liitumistingimustele. Imatra Elekter AS tehnormajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Planeeritud elamu ja abihoonete katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid.

Planeeringualaga piirneval Ristiku tänaval on välja ehitatud tänavavalgustus. Täiendav tänavavalgustus on planeeritud kavandatud tupikteele (pos 5).

3.8.5. Soojavarustus

Planeeringuala läbivad OÜ Lihula soojusele kuuluvad soojatorud. Soojatorud on planeeritud ümber tõsta Ristiku tänava maa-alale selliselt, et säiliks naaberkinnistute soojavarustus. Ristiku tänavale on kavandatud soojatoru DN125, planeeritud tupikteele DN 65-60, majaühendused DN50. Ümbertõstetavad soojatorud Ristiku tn 12 maa-alal ning Ristiku tänaval on planeeritud likvideerida. Ristiku tn 13 korterelamule on planeeritud uus soojaühendus Ristiku tänavale planeeritud soojatorust. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Uus soojatoru lõik tuleb valmis ehitada, seada soojatoru ja selle kaitsevööndi osas isiklik kasutusõigus või sundvaldus OÜ Lihula Soojus kasuks ning soojatoru üle anda OÜ Lihula Soojus omandusse enne olemasoleva soojatoru lõigu käigust maha võtmist.

3.8.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on võetud Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39324514.

Planeeringuala põhjanurka läbib sidetoru. Planeeritud sideühendus on kavandatud olemasolevast torust pos 1 jäävast sidekaevust nr LIH-47. Igale hoonele/ridaelamu boksile tuleb ette näha individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Projekteerimisel tuleb ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

3.8.7. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tehnovõrkudel ja -rajatistel on kaitsevööndid, mis on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

- Ühisveevärgi-, reoveekanaliseerimis- ja sademeveekanaliseerimis-, drenaaži torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole toru.
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd on 1 meetri kaugusel paiknev mõtteline vertikaaltasand.
- Kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) elektriõhuliinil 2 m mõlemale poole liini telge.
- Sidekaabli kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole sideehitisest või sideehitise välisseinast. Sidetorul 2 m toru välisseinast.
- Maa-aluse soojatorustiku kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool torustikke piiravaid äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit, 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

3.9. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoone tulepüsimisklass on TP3.

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs, puuduvad.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendile planeeritud elamud ja abihooned naaberkinnistutel asuvatele elamutele mõju ei valda ning vari eluhooneteni ei ulatu.

Mulla-ja kaevetööde tegemisel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega (Muinsuskaitseseadus § 31 lg 1) ning teavitada leidudest Muinsuskaitseametit.

3.11. Servituutide/isikliku kasutusõiguse määramise vajadus

Isiklik kasutusõigus on seatud planeeringuala läbivatele tehnovõrkudele. Planeeritud isikliku kasutusõiguse määramise vajadus on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Isikliku kasutusõiguse määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valdav kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1	Elektrikaabli, sidetoru, sademeveekanaliseerimisvõrgu valdaja	Tehnovõrgu isiklik kasutusõigus
Pos 2	Veetoru, sademeveekanaliseerimisvõrgu drenaažitoru ja soojatoru valdaja	Tehnovõrgu isiklik kasutusõigus
Pos 3	Elektrikaabli, sademeveekanaliseerimisvõrgu valdaja	Tehnovõrgu isiklik kasutusõigus
Pos 4	Reoveekanaliseerimisvõrgu valdaja	Tehnovõrgu isiklik kasutusõigus

Juurdepääsutee pos 5 antakse üle kokkuleppeliselt kohalikule omavalitsusele või määratakse lepinguga avalikku kasutusse. Täpne kokkulepe sõlmitakse eraldi lepinguga.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- selgelt eristatav juurdepääs, valdusse sissepääsu valgustamine ja piiramine;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- hoonete vaheline nähtavus, hea jälgitavus;
- korrashoid;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- korrashoid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik. Tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitajal hüvitada.

3.14. Planeeringu elluviimine

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehituslikud- ja tehnilised projektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale. Käesolev detailplaneering on aluseks uute hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks.

Planeeringuga on kavandatud järgmiste avalike rajatiste väljaehitamine: Ristiku tänava ja Staadioni tänava kruntidele tehnovõrkude (kanalisatsioon, vesi, side, elekter, soe) ja Pos 5 tupiktee välja ehitamine. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Lääneranna Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ning sellega seonduvate

rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Ristiku tn 12 kruntide (Pos 1-5) igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab planeeringukohaste avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Planeeringu elluviimise kava peale detailplaneeringu kehtestamist:

1. Koostöös tehnovõrkude valdajatega tuleb välja ehitada:

- 1.1. kanalisatsioonitorustik alates Staadioni tänaval Ristiku 10 krundi ees asuvast kaevust;
- 1.2. elektriühendus alates Aia tn 7 asuvast AIA:(Lihula) alajaamast;
- 1.3. veetorustik alates Ristiku tänava veetorustikust.
- 1.4. sidekaabliga liitumise korral ühendus alates pos 1 asuvast side kaevust.
- 1.5. kaugküttega liitumisel soojatorustik alates Ristiku tänavalt kuni pos 2 olemasoleva torustikuni, ühendus Ristiku tn 13 kortermajani;
- 1.6. sademeveekanaliseerimisega liitumisel pos 3 asuvast sademeveekaevust,
- 1.7. drenaaži ümbertöstmisel drenaažitoru alates Ristiku tn 18 kuni läbi pos 2 planeeritud sademeveekanaliseerimistoruni;
- 1.8. tänavavalgustuse rajamine planeeritud teele pos 5 alates Ristiku tänaval õhuliinist.

2. Rajada juurdepääsud:

- 2.1 ehitada välja pos 5 kavandatud tupiktee ning anda avalikku kasutusse;
- 2.2. ehitada välja juurdepääsud tupikteelt planeeritud kruntideni.
3. Tehnovõrkude rajamise järgselt tuleb uuendada tänava katend. Täpne lahendus selgub projekteerimisel;
4. uus soojatoru lõik tuleb valmis ehitada, seada soojatoru ja selle kaitsevööndi osas isiklik kasutusõigus või sundvaldus OÜ Lihula Soojus kasuks ning soojatoru üle anda OÜ Lihula Soojus omandusse enne olemasoleva soojatoru lõigu käigust maha võtmist;
5. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punktide 1. kuni 4. osas.

Ehitusloa elamutele saab anda peale nimetatud tingimuste täitmist.

Planeeringukohaste avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Lääneranna Vallavalitsusel õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks sõlmitakse vajadusel haldusleping enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada."

4. Kooskõlastused ja koostöö

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõtte ametkondade ja asutustega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
AS Matsalu Veevärk , Veski 6, 78302 Märjamaa	07.11.2024	KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastuse nr 576. Kooskõlastuse tingimused on toodud 07.11.2024 kooskõlastuse kirjas. Kooskõlastatud digitaalselt.	Teno Viherpuu AS Matsalu Veevärk võrgumeister
Imatra Elekter AS , Tööstuse 2, 90506 Haapsalu	14.11.2024	KOOSKÕLASTATUD Arvamuse nr 30750. Kooskõlastatud tingimused: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Kooskõlastatud digitaalselt.	Marge Kasenurm Imatra Elekter AS volitatud esindaja
Lihula Soojus OÜ Aia 16 90302 Lihula	25.11.2024	KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastatud digitaalselt.	Tõnu Teesaar Lihula Soojus OÜ juhatuse esimees
Telia Eesti AS , Endla 16, 15033 Tallinn	13.12.2024	KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastuse nr 39334217. Kooskõlastatud digitaalselt.	Vello Leega Telia Eesti AS volitatud esindaja
Päästeamet , Raua 2, 10124 Tallinn			