

Planeeringu algataja / korraldaja: Häädemeeste Vallavolikogu

Huvitatud isik: eraisik

Koostaja:

TÖÖ NR: DP-EX010923

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik:

Merlin Kark, diplom MD 002914

Häädemeeste vallas Laadi külas Saadu maaüksuse detailplaneering

Katastritunnus 21401:001:0729

Stadium: detailplaneering

01.09.2023

TÖÖ KOOSTAJAD :

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
 - Planeerimislahendus
 - Maakasutus
- Evox OÜ

Maastikuarhitekt: Merlin Kark, diplom MD 002914.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alus	4
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta	4
3.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
4.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.	Planeerimisettepanek	5
5.1	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
5.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	7
6.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	7
6.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
6.2	Kavandatav ehitusõigus	8
6.3	Likvideeritavad objektid	8
6.4	Ehitistevahelised kujad	8
6.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
6.6.	Teede maa-alad ja liikluskorraldus	9
6.7	Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine	10
7.	Tehnovõrgud.....	10
7.1	Veevarustus.....	10
7.2	Reoveekanaliseerimine.....	10
7.3	Sadeveekanaliseerimine	11
7.4	Soojusvarustus	11
7.5	Elektrivarustus	11
7.6	Telekommunikatsioonivõrk	11
7.7	Müra.....	11
7.8	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	14
8.	Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused	15
9.	Piirangud.....	16
10.	Kuritegevuse riskide vähendamine	16
11.	Planeeringu rakendumine	17
12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	17

Joonised

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused)

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on eraisik ning detailplaneeringu tellijaks on Häädemeeste Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamine Saadu maaüksusele on algatatud Häädemeeste Vallavalitsuse 15.11.2023. a korraldusega nr 556 ning kinnitatud on lähteseisukohad. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Käesolev planeering on koostatud kinnistu jagamiseks kaheks ning uuele krundile üksikelamu ja selle abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on Saadu kinnistu jagada kaheks, kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse muutmist elamumaa sihtotstarbega krundiks ning uuele krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualaks on Laadi külas Saadu (21401:001:0729) maaüksus, pindalaga 3,59 ha. Saadu kinnistu on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt 19341 Laadi-Männiku teelt.

3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Häädemeeste Vallavalitsuse 15.11.2023. a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 556;
- Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud 31.05.2012. a määrusega nr 11);
- Koostatav Häädemeeste valla üldplaneering (algatatud 27.09.2018. a otsusega nr 64);
- Pärnu maakonnaplaneering (riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkiri nr 1.1-4/74);
- Pärnu maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0 – 170,0 (kehtestatud Pärnu maavanema 01.10.2012. a korraldusega nr 529);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

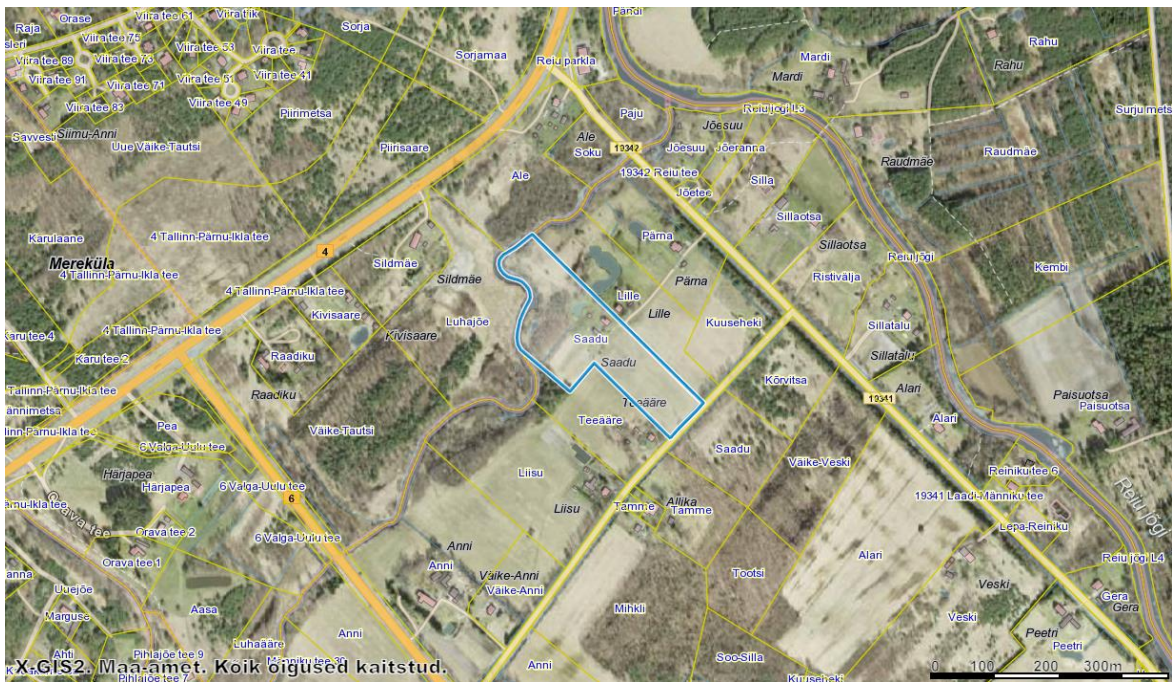
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Elkerrmt OÜ poolt 12.02.2024 a. koostatud Saadu katastriüksuse geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500, töö nr Pärnu2401GA.

5. Planeerimisettepanek

5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Saadu kinnistu 100 % maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 3,59 ha, sellest 1,56 ha on haritav maa, 0,75 ha looduslik rohumaa, 0,43 ha metsamaa, 0,53 ha õuemaa ning 0,32 ha muu maa. Planeeringualal on olemasolevad hooned ning tehnovõrgud. Planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 meetrit ning elektripaigaldise kaitsevöönd. Juurdepääs kinnistule on tagatud kagupoolsest küljest, avalikult kasutatavalt 19341 Laadi-Männiku teelt. Saadu maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 2,0-7,0. Elamu ning abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Planeeringuala asub hajaasustuses mitmete hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute vahel.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

Planeeritav ala piirneb

- Põhjust Ale kinnistuga (84801:001:0174) 100% maatulundusmaa (pindala 3,21 ha s.h. metsamaa 1,08 ha, looduslik rohumaa 0,88 ha, õuemaa 0,46 ha, haritav maa 0,51 ha ja muu maa 0,28 ha). Kinnistul on hooned – elamu (ehitisealune pind 121,0 m²), laut (ehitisealune pind 73,0 m²), kuur (ehitisealune pind 16,0 m²) ja kuur (ehitisealune pind 36,0 m²).

- Idast Lille kinnistuga (84801:001:0269) 100% maatulundusmaa (pindala 2,58 ha s.h., looduslik rohumaa 0,85 a, haritav maa 1,13 ha, õuema 0,33 ha ja muu maa 0,27 ha). Kinnistul on elamu (ehitisealune pind 83,0 m²), saun-laut (ehitisealune pind 60,0 m²), kuur (ehitisealune pind 33,0 m²) ja kelder (ehitisealune pind 56,0 m²).
- Kagust 19341 Laadi-Männiku tee kinnistuga (84801:001:0351) 100% transpordimaa (pindala 4,76 ha s.h. haritav maa 0,30 ha, metsamaa 0,61 ha, looduslik rohumaa 1,35 ha, õuema 0,12 ha ja muu maa 2,38 ha). Kinnistu on hoonestamata.
- Lõunast Teeääre kinnistuga (21401:001:0730) 100% maatulundusmaa (pindala 19377 m², s.h. haritav maa 12098 m², õuema 4386 m², metsamaa 2113 m² ja muu maa 780 m²). Kinnistul on elamu (ehitisealune pind 85,0 m²).
- Läänest Luhajõe kinnistuga (84801:001:1440) 100% maatulundusmaa (pindala 4,37 ha s.h. looduslik rohumaa 1,92 ha, metsamaa 0,89 ha ja muu maa 1,56 ha). Kinnistu on hoonestamata.

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb hajaasutus piirkonnas, Häädemeeste vallas, Laadi külas 19341 Laadi-Männiku tee ja 4 Tallinn-Pärnu-Ikla maantee vahelisel alal. Planeeringualal on olemasolevad hooned ning tehnovõrgud. Ala on kaetud enamjaolt loodusliku rohumaa ning planeeringu põhjaosas puistuga. Planeeringuala asub hajaasustuses mitmete hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute vahel. Planeeringuala lähedases piirkonnas, Laadi külas asuva elumupiirkonna hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Reiu tee“ asub ca 700 m kaugusel planeeringualast, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel.

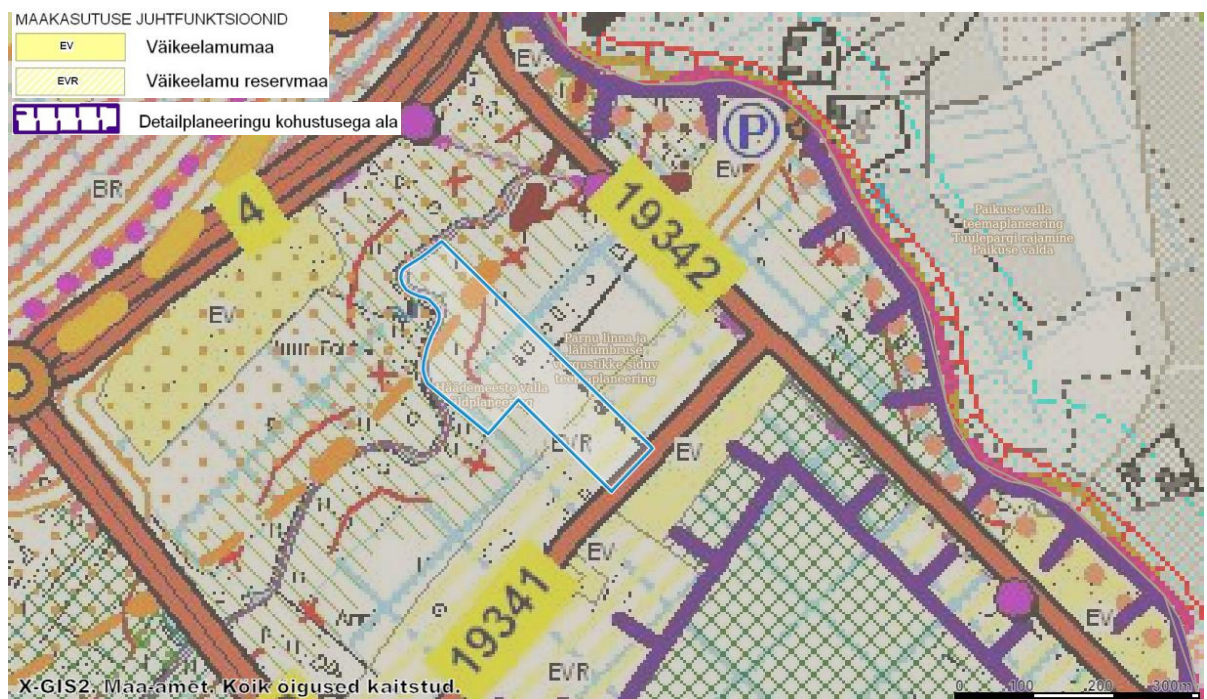


Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti fotolao lehelt. (allikas: Maa-amet)

5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud 31.05.2012. a määrusega nr 11) kohaselt on Saadu kinnistu määratletud väikeelamu reservmaaks. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Saadu kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonnaplaneering. Maakonnaplaneeringus jääb Saadu kinnistu hajaasustuspiirkonda, väikeelamute maa-alale. Piirkond jääb Pärnu linna lähiümbrusesse, on hästi ligipääsetav ja väga atraktiivne. Koostatav detailplaneering vastab kehtivale maakonnaplaneeringule.



Joonis 3. Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringust. Saadu kinnistu märgitud sinise piirjoonega. (allikas: Maa-amet)

6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

6.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev detailplaneering esitab olemasolevale kinnistule jagamise ettepaneku. Detailplaneering määrab moodustatavatele kruntidele kasutamise sihtotstarbed.

Olemasolevast kinnistust moodustatakse kaks krunti. Positsioonile nr 1 moodustatakse 29900 m² suurune 100% pereelamumaa sihtotstarbega krunt. Positsioonile 2 moodustatakse 6000 m² suurune 100% pereelamumaa sihtotstarbega krunt.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Positsiooni number	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Pos 1	30080	Maatulundusmaa
Pos 2	5822	Elamumaa

6.2 Kavandatav ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi nimi; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6) hoonete suurim lubatud arv krundil; 7) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; 8) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Lubatud max kõrgus maapinnast elamu/abihoonel	Hoonete lubatud arvelamu/abihoone	Katuse-kalle kraadides	Max ehitusalune pind	Korruselisus elamu/abihoone
POS 1	30080 m ²	Pereelamumaa 100% (EP)	Maatulundus maa 100%	ol.olev	ol.olev	ol.olev	ol.olev	ol.olev
POS 2	5822 m ²	Pereelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5,0m	1/3	15-45	400	2/1

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Pos 2 krundil ette üksikelamu ja kuni kolme abihoone ehitamine, lisaks on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune hoone. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744).

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma hoonestusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud.

6.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul puuduvad.

6.4 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP-3.

6.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitekturseid suundumusi.

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, vm alaga ühtiv materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.
- Katusekalle 15°-45°
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel kuni 1 maapealne korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 8,5 m maapinnast, abihoonel 5,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsisivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

Piirded

- Piirded: võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank- või plekkaiad. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5 m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata

6.6. Teede maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt ristumiskohalt riigitee km 3,49, avalikult 19341 Laadi-Männiku kõrvalmaanteelt, maaüksuse kirdeküljelt. POS 1 krundil paikneva elamu juurde viib olemasolev mahasõit. Juurdepääs POS 2 krundile planeeritakse 8480198 Lille teelt. Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritaval elamukrundil. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Sõidusuunad, planeeritud juurdepääs kinnistule ning nähtavuskolmnurk on näidatud Joonisel 3. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)*. Parkimine on planeeringualal lahendatud kruntide siseselt. Parkimisplatside täpne asukoht ja kuju määratakse projekteerimise käigus. Maantee külgnähtavusalale mitte rajada nähtavust piiravaid takistusi (nt kõrghaljastus, piirded).

Ehitusseadustiku § 71, lg 1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. 19341 Laadi-Männiku teel on kaitsevöönd, § 71, lg 2 kohaselt laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m.

6.7 Haljastus, püüded ning vertikaalplaneerimine

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus kinnistul.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ning teede alale, tagada sademevee immutamine pinnasesse omal krundil.

7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu alal puuduvad ühisvee ja ühiskanalisatsiooni ühendused. Alale ulatub madalpinge elektriõhuliin. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud Joonisel 3. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)*. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

7.1 Veevarustus

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisveesüsteem. Planeeritud elamukompleksi veelahendus tuleb kavandada lokaalselt. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in). Veevõtukohana on planeeritud rajada puurkaev, mille hooldusala on 10 meetrit.

7.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonisüsteem. Kanalisatsioonilahendus tuleb kavandada lokaalselt. Põhjavesi on piirkonnas suhteliselt kaitstud (reostusohtlikkuse tase on madal). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud omapuhasti (septik või biopuhasti), millest väljuv vesi suunatakse imbväljakule. Imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tagatud peab olema immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest).

Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaiüksustel;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbäljaku kuja on 10 m.

Joonisel 3. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)* on näidatud suurkaevu ja omapuhasti süsteemi võimalik asukoht.

7.3 Sadeveekanaliseerimine

Sadeveekanaliseerimist ei kavandata. Kuna planeeringualal suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks ja suunamiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naabermaaiüksustele ja teemaa-alale on keelatud.

7.4 Soojusvarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavad küteliigid nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks maasoojuspumbad. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugele, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

7.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil, olemasolevast madalpinge elektriõhuliinist POS 2 krundi idaosas.

Lubatud on kasutada ka taastuvenergia lahendusi, näiteks päikese paneele.

7.6 Telekommunikatsioonivõrk

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

7.7 Müra

Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala

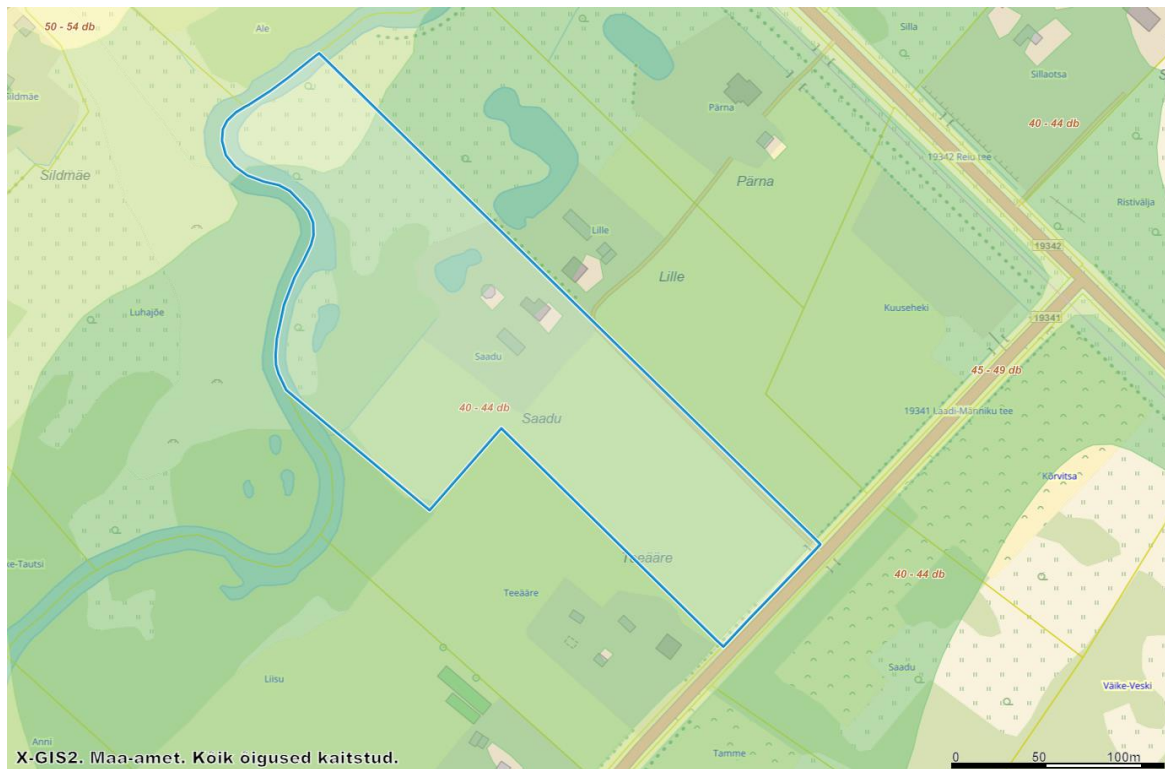
piirneb avalikult kasutatava teega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Vastavalt Maaameti 2022. aasta mürakaardile esineb piirkonnas ööpäevane maanteeliikluse müra (Lden) 50-54 dB ning öine maanteeliikluse müra (Ln, 23.00-7.00) 40-44 dB.



Joonis 4. Väljavõte Maa-Ameti 2022.a mürakaardist. Maanteeliikluse päeva-õhtu-öömüraindikaator ehk Lden. Saadu kinnistu märgitud sinise piirjoonega. (allikas: Maa-amet)



Joonis 5. Väljavõte Maa-Ameti 2022.a mürakaardist. Maanteeliikluse öömüraindikaator ehk Ln. Saadu kinnistu märgitud sinise piirjoonega. (allikas: Maa-amet)

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete, tagamiseks.

Leevendavad meetmed:

- Kõrghaljastus
- Looduslikud mürabarjäärid – kaitsehaljastuse rajamine. Soovitav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest, kuna see omab paremat efekti. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik;
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – kui ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete väliterritooriumil, tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

7.8 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

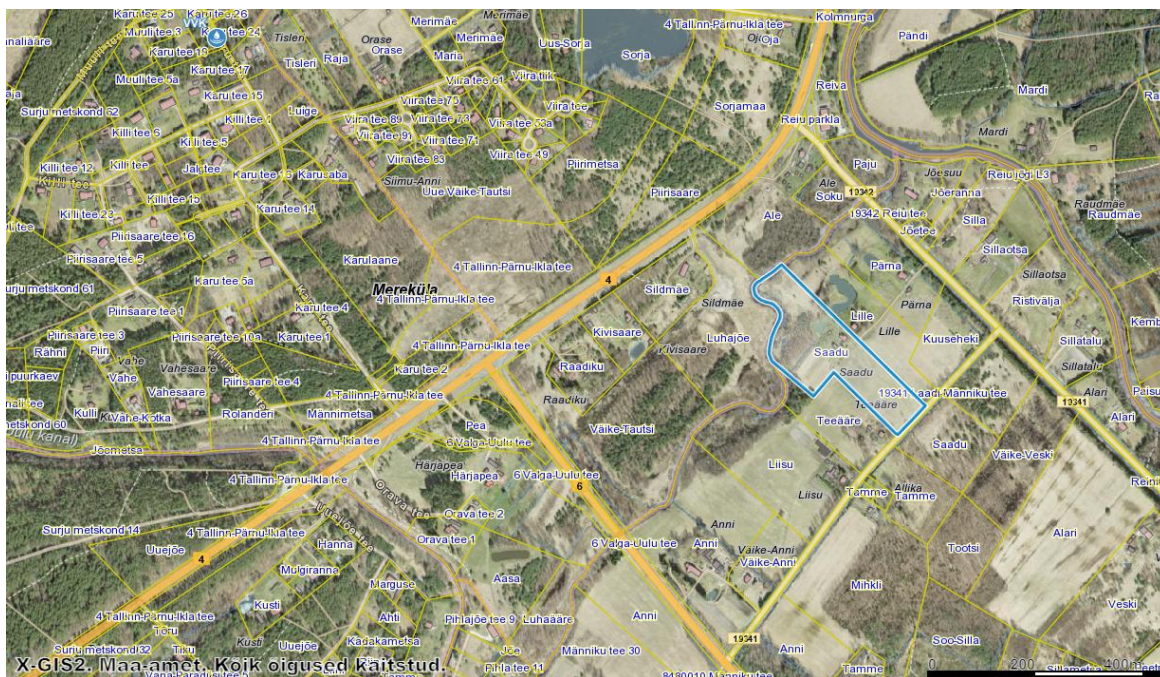
Hoonete kõrgus elamul kuni 8,50 m, abihoonetel kuni 5,0 m. Krundil lubatud täisehitus 400 m².

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonel kuni 1 korrus.

Tulekustutusvesi

Planeeringuala paikneb hajaasustuse alal, kuid kus puudub tsentraalne veeühendus. Lähimad olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast vähemalt 40 m kaugusele. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 3 km kaugusel, Merekülas, looduslik veevõtukoht VID 8320. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 6. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Sinise ikooniga märgitud veevõtukoht ning sinise joonega Saadu kinnistu. (Allikas: Maa-Amet)

8. Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused

Planeeringualal pole keskkonnoahtlikke objekte, see ei asu looduskaitsealade reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala kaitsekategooriate taimeliikide kasvukohaks. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Häädemeeste valla jäätmekavale ja Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõidend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda

vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistu sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

9. Piirangud

Planeeringualal on:

- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30,0 meetrit äärmise sõiduraja välimiselt servast.

Kitsendused näidatud Joonisel 3. *Põhijoonis tehnoõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused).*

Planeeringu joonistele on kantud teekaitsevöönd vastavalt EhS § 71 nõuetele. Teekaitsevööndis on keelatud ehitada mistahes ehitusloa kohustuslikku ehitist (EhS § 70 lg 1) ja tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Nähtavuskolmnurga alale on keelatud rajada kõrghaljastust, püstitada nähtavust piiravaid reklaame või muid rajatise. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeritavad piirangud:

Projekteeritav puurkaev – hooldusala 10,0 meetrit. Reovee immutamise keeluala 60,0 meetrit.

Omapuhasti – kuja 5,0 meetrit.

Imbväljak – kuja 10,0 meetrit. Kaevu rajamise keeluala 60,0 meetrit.

Teekaitsevöönd – Detailplaneering teeb ettepaneku 19341 Laadi-Männiku tee kaitsevööndi ulatust vähendada Saadu kinnistu piires 15 meetrini äärmise sõiduraja välimisest servast.

10. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

11. Planeeringu rakendumine

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringu elluviimise kava:

- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

Joonised

¹ Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused)