

TAMMAS-MARDI KINNISTU DETAILPLANEERING

KELU KÜLA, LÄÄNERANNA VALD, PÄRNU MAAKOND

(41102:001:0219)

OMANIK/VALDAJA:

Peeter Ojasaar

HUVITATUD ISIK:

Peeter Ojasaar

PLANEERINGU KOOSTAJA:

OÜ NXXN

TÖÖ No: 443POJA

PROJEKTI KOOSTAMISE AEG:

09.05.2023

STAADIUM:

DETAILPLANEERING

PROJEKTI KOOSTAJAD

PEAPROJEKTEERIJA:

OÜ NXXN REG. KOOD: 10687593

SAMBLAMÄE, RANNAKÜLA, NÕVA VALD, LÄÄNEMAA, 91104

MAJANDUSTEGEVUSE REGISTREERINGUD:

valdkond EHITUS:

Ehitusjuhtimine EEJ000113

Ehitusprojektide ekspertiiside tegemine EPE000031

Projekteerimine EEP000137

TEGEVUSLUBA: Muinsuskaitse - EMU000147

Arhitektitegevused - 7111, 71111

VASTUTAV SPETSIALIST ENN LAANSOO – EP00405FIE-0001

VOLITATUD ARHITEKT 7V, KUTSETUNNISTUS NR.179764

EESTI ARHITEKTIDE LIIDU LIIGE

TEL:+372 5048588

E-MAIL: enn@laansoo.ee

SISUKORD

PROJEKTI KOOSTAJAD	2
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:	6
1.1. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:	6
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:	6
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS, PLANEERINGU EESMÄRK ja ülesanne.	8
2.1 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk	9
2.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanne	9
2.3 Vastavus üldplaneeringule	9
2.4 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamine	10
2.4.1 Põllumajandus- ja Toiduameti 02.08.2021 kirjas nr 6.2-2/6936-1 on esitatud seisukohaD:	10
2.4.2 Päästeameti 20.07.2021 kirjas nr 7.2-3.4/6225-2 esitatud Päästeameti Lääne päästkeskuse seisukohad ja ettepanekud on:	11
2.4.3 Muinsuskaitseameti 29.07.2021 kirjas nr 5.1-17,5/2210-1 on esitatud järgmine seisukoht detailplaneeringu algatamise taotluse kohta:	11
2.4.4 Keskkonnaameti 10.08.2021 kirjas nr 6-5/21/15997-3 on esitatud järgmised seisukohad:	11
2.4.5 Keskkonnaameti 04.01.2022 kirjas nr 6 5/21/15997 5, „Seisukoht Tammas-Mardi kinnistu täiendatud detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta”	13
2.4.6 Nõuded detailplaneeringu koostamiseks	13
3. LÄHTEOLUKORD.	15
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.	15
3.2. Planeeringuala maakasutus, hoonestus ja arhitektuurne miljö.	18
3.2.1 Maakasutus	18
3.2.2 Arhitektuurset miljööd kujundavad olulised nõuded:	18
3.2.3 Hoonestusalade ja hoonete paiknemine ning suuruse kavandamise põhimõtted.	18
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	22
Tabraku kinnistu (41102:001:0218)	22
Pärtli Jaani kinnistu (41102:001:0151)	22
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.	22

3.5. Olemasolev tehnovarustus.	22
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.	23
3.7. Kehtivad piirangud ja kavandatu vastavus:	23
Kehtivad servituudid:	23
Kavandatu vastavus	23
4. PLANEERIMISLAHENDUS.	24
4.1. Krundijaotuskava.	24
4.2. Krundi ehitusõigus ja piirangud.	25
4.5. Krundisisesed teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.	26
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.	26
Jäätmed.	26
4.7. Vertikaalplaneerimine.	26
4.8. Tuleohutusabinõud.	27
4.9. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:	27
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.	28
5.1. Veevarustus.	28
5.2. Väline tuletõrjerveevarustus.	28
5.3. Reoveekanaliseatsioon.	28
5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.	29
5.5. Elektrivarustus.	29
5.6. Tänavavalgustus.	30
5.7. Sidevarustus.	30
5.8. Soojavaraustus.	30
6. MAAPARANDUSSÜSTEEMI ALALE PLANEERIMISTINGIMUSED	30
6.1 Tehisveekogu	32
7. MUINSUSKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL	32
8. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL.	32
9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	33

10.	PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA	34
11.	KOOSTATAVA DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEGA OSALISELT VÕI TÄIELIKULT KEHTETUKS MUUTUVAD SAMALE MAA-ALALE VAREM KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD:	34
	LISAD	35
	LÄÄNERANNA VALLAVALITSUS KORRALDUS 20.01.2022 nr 62	35
	Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine	35
	Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks	39
	ELEKTRIVARUSTUSE liitumisleping nr. 52100615, 19.02.2021a.	44
	Põllumajandus- ja Toiduameti otsus: Maaparandussüsteemi kasutusotstarbe	46
	osaliselt lõppenuks lugemine, 22.02.2023 nr 6.1-5/7738-1	46
	Keskkonnaameti seisukoht Tammas-Mardi kinnistu täiendatud detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta 04.01.2022 nr 6-5/21/15997-5	46
	Keskkonnaamet seisukoht detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta (Tammas-Mardi kinnistu) 10.08.2021 nr 6-5/21/15997-3	49

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Jäätmeseadus
- Lihula valla üldplaneering
- Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 2018)
- Matsalu rahvusparki kaitse-eeskiri
- Avaldus detailplaneeringu algatamiseks
- Maa-ala asendiplaan M1:500
- Lääneranna Vallavalitsus algatas 26.01.2022 korraldusega nr 62 Kelu küla Tammas-Mardi kinnistu detailplaneeringu ning otsustas mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Lisad:
 - lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
 - Tammas-Mardi katastriüksuse detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise leping 17.01.2022

1.1. KÄESOLEVA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL ON ARVESTATUD JÄRGMISTE SEADUSTE JA ÕIGUSAKTIDEGA:

- Veeseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimisprojekti ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 894:2008+A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD:

- Tammas-Mardi kinnistu topogeodeetiline uuring M1:500, Geodeesia 24 OÜ, töö nr. 7352-23_01.03.2023

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS, PLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLESANNE.

Käesoleva detailplaneeringuala on piiritletud Tammas-Mardi kinnistuga (41102:001:0219), pindala 2,0ha, maatulundusmaa 100%. Tammas-Mardi kinnistu asub põhimõtteliselt ol.olevate Matsalu rahvusparki põllumaade keskel, Pagasiluha tee ja Võeka Seli tee teeristil. Tammas-Mardi kinnistu on hetkel hoonestamata (erand ajutine hoone – välikäimla).

Planeeringualast idas on hoonestatud Tabraku kinnistu (41102:001:0218), pindala 1,72ha, elamumaa 100%. Vana talukoht, millest eraldati 2007a. Tammas-Mardi kinnistu

Planeeringualast lõunas, teisel pool Võeka Seli teed naabruses asub hoonestatud Pärtli -Jaani (41102:001:0151), pindala 11,55ha 100% maatulundusmaa.



Detailplaneeringuala lähipiirkonnas puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Menetluses olevaid detailplaneeringud lähipiirkonnas ei ole.

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on Tammas-Mardi kinnistu (katastritunnus 41102:001:0219; pindala 2,0 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) maatulundusmaa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse ulatuse ja tingimuste määramiseks ning tehnovarustuse ja tehisveekogu rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeerida Tammas-Mardi kinnistule looduskeskkonna ja ehitatud keskkonna tasakaalustatud ruumiline terviklahendus nii, et kavandatavad tegevused ei avaldaks negatiivset mõju ka Natura 2000 Väinamere linnu- ja loodusale.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on määrata optimaalne hoonestusala ja krundi ehitusõiguse ulatus ning arhitektuur-ehituslikud ja keskkonnakaitse tingimused, rajatiste ja tehnovõrkude asukohad ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Detailplaneeringuga tuleb lahendada peamiselt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 14, 17 ja 21 nimetatud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Detailplaneeringu koostamise taotluses on planeeringu koostamise eesmärgiks etappide kaupa välja arendada maakodu, kus peahooneks on elamu ja kõrvalhooneteks maaelu tarbeks vajalikud abihooned: saunahoone koos ööbimisvõimalusega, töökoda ja veesõlm, elektrikilp, garaaž traktorile ja murutraktorile ning paadi ja kanuu hoidla, majandusruum mee töötlemiseks, laut (lambad, kanad), mesitarud, maakivist kelder, auto katusealune 2-le autole koos panipaigaga, kus teisel korrusel on külastele ööbimise võimalus, tehnoajatised, päikesepaneelid, tuulik, maaküte, septik, puurkaev koos võimalusega käsitsi vett välja pumbata ja tiik, mis on piisava suurusega, et tagab kogu vajaliku majandusvee nii aia, põllumajanduse kui ka koduloomade ja lindudele ning teenindab ka sauna ja tulekustutusvee vajadusi.

2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeerimisseaduse § 126 alusel:

- hoonestusala ja tingimuste määramine;
- ehitusõiguse ulatuse määramine, mis sisaldab krundi kasutamise sihtotstarbeid, hoonete ja rajatiste arvu ning nende maksimaalset ehitusalust pinda ja hoonete ja rajatiste maksimaalset kõrgust ja sügavust;
- hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine;
- hoonete arhitektuur ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine arvestades piirkonna miljööd ja traditsioone.
 - Loe ka seletuskirja lisas: Keskkonnaameti kiri 10.08.2021 nr 6-5/21/15997-3 „Seisukoht detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta (Tammas-Mardi kinnistu) hoonestus puudutavad
- keskkonnakaitse tingimuste, haljastuse ning heakorrastuse põhimõtete määramine;
- tuleohutustingimuste määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- maaparandussüsteemide muutmine ja veerežiimi lahendamine;
- maapinna vertikaalplaneerimine ja kaevetöödest tekkiva pinnase ümberpaigutamise lahendamine.

2.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

- Detailplaneeringu eesmärk vastab täna kehtivale Lihula valla üldplaneeringule, mille kohaselt asub Tammas-Mardi kinnistu üldplaneeringuga määratud haja-asustuse alal –Matsalu rahvusparkis.

- Üldplaneeringu peatüki „Ehitamise printsiibid kaitsealadel“ Matsalu looduskaitsealal on kirjas järgmised põhimõtted:
 - „Matsalu looduskaitseala sihtkaitsevööndid on ehituskeeluvööndid, lubatud on kaitseriigimääratamisega ja alade eksponeerimisega seonduv ehitus.
 - Matsalu looduskaitseala piiranguvööndis moodustatakse uusi krunte, sealhulgas elamuehituse tarbeks, erandkorras. Krundi moodustamiseks on vajalik vallavalitsuse ja Matsalu looduskaitseala administratsiooni kooskõlastus.
 - Maastike, asustuse ja hoonestuse omapära ja üldise miljöö säilitamiseks on kaitsealal detailplaneeringu kohustus.
 - Ehitada lubatakse esmajärjekorras asustatud või hoonestatud aladele; kunagi hoonestatud paikadesse, varemetele ja vundamentidele ning taluasemetele; teede äärde ja metsaservadesse. Ehitada ei ole lubatud avamaastikele. Uusi hooned on lubatud püstitada hajusalt, eesmärgiga vältida uute tihedalt hoonestatud asumite või hoonegruppide teket. Lubatud on kuni 2 korruselised hooned.

2.4 DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE VÄLJATÖÖTAMINE

Arvestada alljärgnevate asutuste seisukohtadega, kellel on eeldatavalt kavandatava tegevuse osas põhjendatud huvi ja kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab:

2.4.1 PÖLLUMAJANDUS-JA TOIDUAMETI 02.08.2021 KIRJAS NR 6.2-2/6936-1 ON ESITATUD SEISUKOHAD:

Põllumajandus- ja Toiduametil puuduvad vastuväited planeeringu algatamisele. Kuid tulenevalt asjaolust, et kinnistu paikneb maaparandussüsteemi maa-alal, esitab PTA oma seisukohad ja tingimused, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada:

- Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel, tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka ehitiste ja rajatiste hilisemal kasutamisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega, kuna ehitustöödega ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist ehitustöödega hõlmatud kinnistule lisaks ka naaberkinnisasjadel (maaparandusseadus (edaspidi MaaParS) § 44 lg 2 ja 3). Selleks tuleb kõik tegevused, millega võidakse maaparandussüsteemi toimimist mingil viisil mõjutada eelnevalt PTA-ga kooskõlastada (MaaParS § 50 lg 1).
- Lisada DP-sse kõik maaparandusseadusest tulenevad kitsendused ning kanda drenaažkuivenduse rajatiste paiknemine joonistele vastavalt edastatud maaparandussüsteemi teostusjoonisele (MaaParS § 47 lg 6.). Vajadusel saab projekteerija küsida PTA Lääne regiooni Haapsalu esindusest ka TIF-formaadis joonist.
- Lähtudes edastatud DP lähteülesande tekstist ja planeeringuskeemist (443POJA) võib järeldada, et kavandatav projektlahendus ei võimalda Tammas-Mardi katastriüksusel maaparandussüsteemi toimimise jätkumist.
 - Soovitame Tammas-Mardi katastriüksuse omanikul taotleda kinnistu väljaarvamist maaparandussüsteemide registrist (MaaParS § 51 lg 5 p 1).
 - Lisaks juhime tähelepanu, et olenevalt kavandatava tehisveekogu lahendusest ning selleks, et kinnistust väljapoole jääv maaparandussüsteemi ala jääks iseseisvalt toimivaks, võib osutuda vajalikuks maaparandussüsteemi rekonstrueerimine, mistõttu PTA ei soovita läbivoolavat tehisveekogu planeerida. Juhul, kui kinnistu omanik siiski soovib näidatud mahus tehisveekogu rajada, palume selleks tegevuseks võtta PTA-lt maaparandussüsteemi projekteerimistingimused (MaaParS § 50 lg 5).
- Sõltumata sellest, kas maaomaniku maa-alale jääv katastriüksus arvatakse välja maaparandussüsteemide registrist, jääb maaomanikule kehtima tema katastriüksust läbiva

maaparandussüsteemi eesvoolu hoiu- ja hooldustööde kohustus (MaaParS § 49 lg 1)
Maaparandussüsteemi (ühis)eesvoolule Kelu I (MPS kood: 5110700010030 / ehitis 001) kehtib eesvoolu kaitsevöönd (12 meetrit mõlemal pool eesvoolu telge).

- Kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu jasele paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatistele (MaaParS § 48 lg-d 1 ja 2 ning maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 2 lg 2).

2.4.2 PÄÄSTEAMETI 20.07.2021 KIRJAS NR 7.2-3.4/6225-2 ESITATUD PÄÄSTEAMETI LÄÄNE PÄÄSTEKESKUSE SEISUKOHAD JA ETTEPANEKUD ON:

- Välise kustutusvee tagamise lahendus tuleb planeerida vastavuses Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- Ülejäänud planeeringu tuleohutus lahendada vastavuses kehtivatele tuleohutusnõuetele.

2.4.3 MUINSUSKAITSEAMETI 29.07.2021 KIRJAS NR 5.1-17,5/2210-1 ON ESITATUD JÄRGMINE SEISUKOHT DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUSE KOHTA:

- Kelu külas Tammas-Mardi kinnistul (41102:001:0219) puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid, sellest tulenevalt ei ole vaja Muinsuskaitseametit antud menetlusse kaasata.
- Kuid juhime tähelepanu, et kui mistahes paigas töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurikiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute või teiste tegevuste käigus ei ole dokumenteeritud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit.

2.4.4 KESKKONNAAMETI 10.08.2021 KIRJAS NR 6-5/21/15997-3 ON ESITATUD JÄRGMISED SEISUKOHAD:

- Lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist ei saa Keskkonnaamet käesoleva DP puhul anda KSH algatamise või algatamata jätmise osas seisukohta, kuna ebasoodne mõju Natura2000 loodusaladele ei ole teada. Palume arvesse võtta allpool toodud asjaolusid ning koostada KSH eelhindang koos KSH algatamise või algatamata jätmise otsusega ning esitada täiendatud dokumentatsioon uuesti seisukoha andmiseks. Keskkonnaamet on varem avaldanud taotlejale antud kinnistu kohta 12.11.2019 kirjaga omapoolse eelneva seisukoha ehitamise võimalikkusest Tammas-Mardi kinnistul, tuues välja tingimused, mida tuleb hoonestusega seotud ehitustööde teostamisel arvestada Matsalu RP alal. Keskkonnaameti 10.08.2021 kirjas nr 6-5/21/15997-3 on täpsustatud mainitud kirjas antud tingimusi ja toob järgnevalt välja asjaolud, millega palub arvestada:
 - Katastriüksusel ei leidu kaitstavaid elupaigatüüpe ega Keskkonnaregistri andmetel kaitsealuste liikide elupaiku. Planeeringuga hõlmatud kinnistul võib tööde tulemusena kaitse-eesmärgiks olevate rändlindude toitumisala väheneda. Ümberkaudsed rannaniidud ja põllud pakuvad toitumisvõimalusi, kuid arvestada tuleb asjaolu, et planeeritud töödega muudetakse kogu kinnistu maatulundusmaast elamumaaks ning projektist lähtuvalt toimuvad ehitustööd suurel alal. Vajadusel kaasata eelhindangu koostamisse ornitoloog või kui omavalitsuse piires on Matsalu rahvusparkis talukohtade taastamiseks detailplaneeringute algatamised sagenenud, siis tellida ulatuslikum eksperthinnang, kus hinnatakse mõjusid lindude elupaikade vähenemisele ka kumulatiivselt.
 - Planeeringu kohaselt soovitakse rajada tiik, mis oleks ühendatud maaparandussüsteemi Kelu I eesvooluga. Lähtuvalt tiigi mahust (ligikaudu 1800 m²) ei ole selle rajamiseks vajalik taotleda keskkonnaluba, kuid on vajalik Põllumajandus- ja Toiduametilt kooskõlastuse küsimine.
 - Keskkonnaamet ei saa anda seisukohta rajatava reoveepuhasti ega puurkaevuasukoha osas, kuna neid ei ole joonisele kantud. DP joonisele peaksid reoveepuhasti ja puurkaevu asukohad märgitud olema. Taotluse kohaselt soovitakse reovee kohtkäitlussüsteemina rajada septik. Keskkonnaamet on viidanud juba varasemalt 12.11.2019 kirjas, et kuna tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, siis

septiku kasutamine ei ole lubatud. Reovett on lubatud puhastada biopuhastis või koguda kogumismahutisse. Biopuhastist väljuvat heitvett võib juhtida suublasse või immutada pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas.

- Ehitustööde käigus üle jääva kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja tarbimine on lubatud ainult Keskkonnaameti loal. Mainitud juhul tuleb enne kavandatavat tegevust Keskkonnaametile esitada kohane taotlus.

2.4.4.1 KESKKONNAAMET TOOB JÄRGNEVALT VÄLJA HOONESTUST PUUDUTAVAD TINGIMUSED:

- Tammas-Mardi katastriüksus on moodustatud Tabraku kinnistu jagamisel, kuid on olnud ajalooliselt omaette talukoht, mille varemed on ka praegu maastikul märgatavad. Tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega ja sinna on võimalik kavandada hoonestust, järgides RP kultuuripärandi kaitse-eesmärki ja Matsalu rahvusparki kaitse-eeskirja (<https://www.riigiteataja.ee/akt/1220320230>). DP üheks ülesandeks on ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine. DP-s arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel tuleb arvestada järgnevaga.
- Kelu külas on eluhoone lubatud ehitisealune pind on kuni 300 m². Elumaja planeerida üldjuhul mahult suurem kui abihooned.

2.4.5 KESKKONNAAMETI 04.01.2022 KIRJAS NR 6 5/21/15997 5„SEISUKOHT TAMMAS-MARDI KINNISTU TÄIENDATUD DETAILPLANEERINGU NING KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ALGATAMISE KOHTA”

on esitatud järgmised seisukohad, millega planeeringu koostamisel tuleb arvestada:

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu peatükis 6 (lk 22), on ühe keskkonnatingimusena toodud: "

Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitseala." Juhime tähelepanu, et kui puurkaevu veevõtt jääb alla 10 kuupmeetri ööpäevas või alla 150 kuupmeetri kuus, moodustatakse puurkaevule 10 meetrine hooldusala, mitte sanitaarkaitseala (veeseadus (VeeS) § 148 lg 2). Lisaks juhime tähelepanu, et peatükis 6 võiks olla välja toodud ka reovee käitlemisega seotud tingimused. Puurkaevu ja puhasti asukohtadega seonduvat on võimalik hinnata detailplaneeringu valmimise järgselt.

Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (mõõtkava 1: 400 000) andmetel paikneb projektiala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemist tuleb vältida (VeeS § 35 p 1).

2.4.6 NÕUDED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

- Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja-geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt Eesti Vabariigi kehtivale korrale.
- Planeerimisel arvestada valla üldplaneeringu nõudeid ja võtta arvesse Matsalu rahvusparki kaitse-eeskirja ja kaitseala valitseja nõudeid ning asutuste põhjendatud seisukohti ja tingimusi.
- Detailplaneeringu määrata tingimused, et kavandatavad hooned moodustaksid hea ehituskvaliteediga arhitektuurse ansambli, mis sobib olemasolevasse keskkonda.
- Arhitektuurse lahenduse koostamisel arvestada piirkonnas enam kasutatud ehitusmaterjale ja traditsioonilist hoonestuslaadi.
- Lahendada juurdepääs(ud) olemasolevalt teelt. Parkimine lahendada krundisiseselt, lähtudes elanike ja külaliste vajadusest.
- Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Lahendada heakorra põhimõtted, jäätmete sorteeritud kogumiseks konteinerid, taaskasutamine jms.
- Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale ja materjalile jne. Sobivad on ca 1m kõrgused looduslikust kivist aiad või hekk sh vabakujuline hekk. Soovitav on kasutada piirkonna looduses levinud taimi näiteks kadakas, kibuvits jne. Hekkide kõrgus ei ole piiratud.
- Vajadusel tuleb radoonihohe täpsustamiseks enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse imbumise tõkestamiseks.
- Lahendada verikaalplaneerimisega sademevee ärajuhtimine hoonetest ja teedelt eemale.
- Vee ja reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt keskkonnanõuetele. Piirkonna põhjavee kaitstusest tulenevalt näha ette meetmed põhjavee kaitseks (näidata reovee kogumismahuti vms, kaevu asukoht).
- Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada asukohaskeem kontaktvööndi ulatuses (vabas mõõtkavas), tugiplaani, põhijoonis (M1:500), illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis ja liikluslahendus, haljastuse ning heakorrastuse lahendus võib olla põhijoonisel.

- Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 22.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” <https://planeerimine.ee/2020/04/valminud-on-planeeringu-jooniste-kihtide-vormistamise-juhend>

Maa-ameti kaardi andmetel on alal tegemist kunagi hoonestatud talukohaga, millest on säilinud hoone vundamendi varemed.

Maa-amet kitsenduste kaardi andmetel on nimetatud kinnistul kitsenduseks Matsalu rahvusparki kaitseala kaitse-eeskiri, maaparandussüsteemide hoiuala ning kinnistu läänepiiri ääres on 2-4 m laiune vooluveega kraav koos kaitsevöönditega.

Tammas-Mardi kinnistule on võimalik rajada juurdepääs lääne- ja lõunapoolt külgnevatelt avalikus kasutuses olevatelt Pagasiluha ja Võeka-Seli teedelt.

Tammas-Mardi kinnistu asub tervikuna Matsalu rahvusparki (RP) maa-alal. Ühtlasi asub katastriüksus tervikuna ka Natura 2000 võrgustikku kuuluval Väinamere linnu- ja loodusala⁴. Matsalu RP uue kaitse-eeskirja⁵ eelnõu kohaselt jääb katastriüksus samuti Matsalu piiranguvööndi territooriumile. RP piiranguvöönd on majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada looduskaitseaduses (LKS) ning kaitse-eeskirjas kehtestatud tingimustega. Piiranguvööndis on kaitseala valitseja (Keskkonnaamet⁶) nõusolekuta keelatud uute ehitiste püstitamine



Planeeringuga kavandatud tegevus on kehtiva Lihula valla üldplaneeringu kohane, üldplaneeringuga ei ole kinnistu osas juhtsihtotstarvet reserveeritud.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemide seaduse § 6 ja § 61 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud § 13 lõikes 8 tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu kohaselt ühe elukoha väljaehitamine ei kuulu tegevuste hulka, mis võib kaasa tuua olulist negatiivset keskkonnamõju. Eeldatavalt ei kaasne planeeringuga kavandatud tegevustega olulist negatiivset mõju Natura 2000 (Matsalu rahvuspark) ala looduskeskkonnale, kultuuripärandile ega inimeste tervisele, heaolule ja varale. keskkonnatingimuste määramine.

Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (möötkava 1: 400 000) andmetel paikneb projektiala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemist tuleb vältida (VeeS § 35 p 1).

Planeeringuala jääb täielikult Kelu I (MPS kood:5110700010030 / ehitis 001) maaparandussüsteemi alale ning seda läbivad läänepoolsel küljel ka maaparandusehitise eesvool, millega paralleelselt kulgeb kollektor. Vt. Joonis allpool:

Lisa 1. Maaparandussüsteemi teostusjoonis

Kelu I 5110700010030 / 001

M 1 : 1 250



Tingimärgid:



Koostaja: Epp Kikas, Põllumajandus- ja Toiduameti Lääne regioon, 02.08.2021

Aluskaart: Maa-amet 2021

Tammas-Mardi katastriüksuse (41102:001:0219) piir

Maaparandussüsteemi maa-ala

Maaparandussüsteemi eesvool

Drenaaž

Tee

Vooluveekogu

3.2. PLANEERINGUALA MAAKASUTUS, HOONESTUS JA ARHITEKTUURNE MILJÖÖ.

3.2.1 MAAKASUTUS

Tammas-Mardi kinnistu maakasutuse sihtotstarve planeeringu koostamise algusest on – Maatulundusmaa 100%. Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta sihtotstarve elumumaaks 100%

3.2.2 ARHITEKTUURSET MILJÖÖD KUJUNDAVAD OLULISED NÕUDED:

Hetkel on kinnistu hoonestamata. Säilinud vana talukoha hoone(ete) vundamendid ja taluhoovile iseloomulik vana kõrghaljastus.

Detailplaneeringu lahenduses kujundavad arhitektuurset ilmet:

- Keskkonnaameti 10.08.2021 kirjas nr 6-5/21/15997-3 on esitatud seisukohad, sealhulgas täpsemalt hoonestust puudutavad tingimused:
 - Tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega ja sinna on võimalik kavandada hoonestust, järgides RP kultuuripärandi kaitse-eesmärki ja Matsalu rahvusparki kaitse-eeskirja. (Vabariigi Valitsuse määrus 17.03.2023 nr 34) DP üheks ülesandeks on ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine. DP-s arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel tuleb arvestada järgnevaga.
 - Kelu külas on eluhoone lubatud ehitisealune pind on kuni 300 m2. Elumaja planeerida üldjuhul mahult suurem kui abihooned.
- Kõrghaljastus vana talukoha tuleks maksimaalselt säilitada.

3.2.3 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMINE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeringuala hoonestusalade ja hoonete paiknemise määramisel tuleb arvestada väljakujunenud olukorraga, kinnistu omaniku soovidega, hoonestuse sobivusega asumiruumi, ilmakaartega, normatiivsete tuleohutuskujadega jms.

Allpool detailsem nõuete analüüs ja juhised planeeringulahenduseks:

NÕUE, ET KAVANDATAVAD HOONED MOODUSTAKSID HEA EHTUSKVALITEEDIGA ARHITEKTUURSE ANSAMBLI, MIS SOBIB OLEMASOLEVASSE KESKKONDA:

Piirkonnas on levinud Rehielamu, mis on Eesti traditsiooniline puidust (ja kohalikust kivist) elamu. Rehielamu on pikk, ühe katusealuse ja kandvate seinadega hoone, mis koosneb rehest, eluruumidest ja sageli ka loomalaudadest. Rehielamu eripäraks on, et erinevad funktsioonid on paigutatud ühe katuse alla. Käesoleva hetkeni säilinud rehielamud ei funktsioneerinud enam algsel kujul, hooned on ümber ehitatud pigem eluruumideks ja loomapidamise traditsioon kadunud.

Rehielamud on hea näide traditsioonilisest puitarhitektuurist, mis põhines kohalikel materjalidel ja oskustel. Nende hoonete ehitamisel kasutati enamasti ristpalk- ehk palkhoonete ehitustehnikat. Tänapäeval on rehielamud muutunud pigem ajalooliseks pärandiks, mida ei ole võimalik üks ühele rakendada kaasaegse eluhoone (maamajapidamise) tüübina.

Planeering sätestab soovitusena kasutada eluhoone projekteerimisel rehielamut kui arhitektuurset põhimõttelist eeskuju, aga kaasajastatud kujul. Kohustuslik on viilkatus. Täpsemad tingimused vt. Ptk 4

Allpool fotod piirkonna tüüpilisest hoonestusest nii elu- kui abihoonetest:





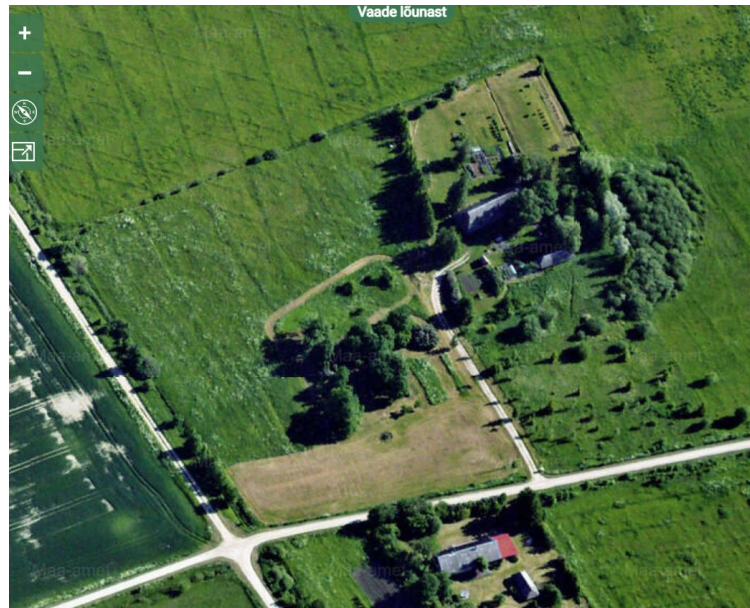
NÕUE, ET ARHITEKTUURSE LAHENDUSE KOOSTAMISEL ARVESTADA PIIRKONNAS ENAM KASUTATUD EHITUSMATERJALE JA TRADITSIOONILIST HOONESTUSLAADI:

Traditsioonilised piirkonnas kasutatavad ehitusmaterjalid on puit, kivi, betoon, ümar- ja tahutud palk, sindel, laast. Katusel sindel, roog, teras- ja vaskplekk ja kivi. Keelatud võiks olla eterniidi ja fassaadipleki kasutamine.

NÕUE LAHENDADA JUURDEPÄÄS(UD) OLEMASOLEVALT TEELT:

Tammas-Mardi kinnistule on võimalik planeerida oma juurdepääs otse avalikult teelt.

- Pagasiluha teelt – eelistatum variant, mis võimaldaks luua krundisisese teevõrgu ja parkimisplatsid peahoone ja eesaiast põhja poole, selleks et võimaldada kujundada peahoone (elamu) ümber transpordivaba iluaed. Lisaks võimaldab krundisisene tee paremini ühendada samasse tsooni planeeritavad abihooned.
- Võeka-Seli teelt võimaldaks sisuliselt kahte variant:
 - Säilib ol. Olev sissesõidutee üle Tabraku kinnistu, mille kohta on ka olemas notariaalne servituut. Variandi puuduseks on tee ühiskasutus naabriga, mis võib hilisema aktiivsema kasutusele võtu korral kaasa tuua probleeme teekasutuse korra, tee korrashoiuga kaasnevate kulutuste jagamisega jms. Käesolev planeeringulahendus pigem ei soovita seda lahendust.
 - Luua uus eraldi sissesõidu tee Tammas-Mardi kinnistule. Mille puuduseks on peahoone ja seda piirava iluaia lõhkumine ning pikem juurdepääs kinnistu põhja osasse planeeritud hoonestusele.
- Allpool aerofoto situatsioonist:



NÕUE LAHENDADA PARKIMINE KRUNDISISESELT JA LÄHTUDES ELANIKE NING KÜLALISTE VAJADUSEST

Nõue põhjendatud ning praktiline. Planeeringulahendus vt. Ptk 4.

VAJADUS MÄÄRATA KRUND HALJASTUSE PÕHIMÕTTELINE LAHENDUS, VÄÄRTUSLIK KÕRGHALJASTUSE SÄILITAMINE JA HEAKORRA LAHENDAMISE PÕHIMÕTTED:

Ol. Olev kõrghaljastus printsibiina säilitada. Lubatud hooldusraie ning projekteeritud ehituste alla jääva haljastuse likvideerimine.

PIIRDED

Piirkonnale on iseloomulik madalad kiviaiad kinnistu piiril koos haljastusega (puud, põõsad, põõsashekid) Esineb ka roigasaeda kinnistu piiril. Samu traditsioonilisi piirdeaia lahendusi soovitab ka planeering. Loe ptk 4.



3.3. PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala piirneb:

TABRAKU KINNISTU(41102:001:0218)

Ol. Olev hoonestatud talukoht planeeringualast idas. Hetkel toimub juurdepääs Tammas-Mardi kinnistule üle Tabraku kinnistu.

Mingeid servituute ja piiranguid Tammas-Mardi suhtes ei ole teada.

PÄRTLI JAANI KINNISTU (41102:001:0151)

Ol. Olev hoonestatud talukoht planeeringualast lõunas.

Mingeid servituute ja piiranguid Tammas-Mardi suhtes ei ole teada.

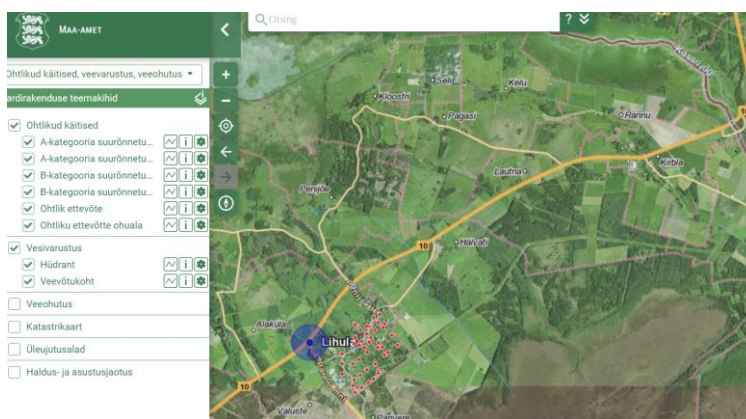
3.4. OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD.

Hetkel juurdepääsutee Võeka-Seli teelt Tammas-Mardi kinnistule toimub üle Tabraku kinnistu ol. Oleva krundisise kruusakattega tee. Planeeringu eesmärk on lahendada juurdepääs Tammas-Mardi kinnistule otse avalikult teelt.

- Tammas-Mardi kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 171332. Tasuta ja tähtajatu sõiduteeservituut vastavalt 09.09.2014. sõlmitud lepingu punktile üheksa (9) ja lepingule lisatud plaanile.

3.5. OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS.

- Planeeringualal, Tammas-Mardi kinnistul on olemasolev elektriliitumine Imatra Elekter AS elektrivarustuse liitumislepingu nr. 52100615, 19.02.2021.a. Võrguühendus on 3x16A 0,4kV liinilt. Maaüksusel olemas, liitumiskilp asub maaüksuse kagunurgas.
- Planeeringualal vee ja kanalisatsioonivarustus puudub.
- Lähim tuletõrje-veevõtukoht Maa-ameti geoportaali teemakihis "Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus" https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paastemet_ohtvesi järgi asub Lihulas. .:



KOV-st saadud info põhjal võib olla tuletõrje veevõtukoht kunagise Kirbla sovhoosi lautade kompleksis, ehk Vana-Sepa kinnistul (41102:001:0191). Kinnistul asub ka sovhoosiaegne pumbamaja. Millises seisus on mahuti, selle kohta puudub KOV info. Kinnistu on põllumajandusettevõtte omanduses.

3.6. OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND.

Maa-ameti kaardiserveri maainfo kaardirakenduse andmetel on seisuga 09.04.2023



Planeeringuala on suhteliselt tasane, merest tõusnud maa, maapinna kõrgus on vahemikus abs 8,5 – 10,0m.

Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse pinnase radooniriski kaardile paikneb planeeritud ala madalaima <10 kBq/m³ radooniriskiga territooriumil.

3.7. KEHTIVAD PIIRANGUD JA KAVANDATU VASTAVUS:

KEHTIVAD SERVITUUDID:

Tammas-Mardi kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 171332. Tasuta ja tähtajatu sõiduteeservituut vastavalt 09.09.2014. sõlmitud lepingu punktile üheksa (9) ja lepingule lisatud plaanile.

- Naabrite vahelisel kokkuleppel kaaluda servituudi mahavõtmist, eeldusel, et juurdepääs Tammas-Mardi kinnistule lahendatakse avalikult teelt nagu näeb ette käesolev detailplaneering

KAVANDATU VASTAVUS

Tammas-Mardi planeering vastab täies mahus koostatud detailplaneeringu lähteülesandes sõnastatud tingimustele.

4. PLANEERIMISLAHENDUS.**4.1. KRUNDIJAOTUSKAVA.**

Käesolevas detailplaneeringus ei näe ette Tammas-Mardi kinnistu jagamist mitmeks krundiks:

PLANEERINGUALA BILANSS

DP katastriüksuse	algatamiseelne sihtotstarve	Pindala m2	%	Planeeritud sihtotstarve	maa	Pindala m2	%
	Maatulundusmaa	2,0ha (20 000m2)	100	Elamumaa (E)		2,0ha (20 000m2)	100
	KOKKU:	20 000	100	KOKKU:		20 000	100

ANDMED KRUNDI MOODUSTAMISEKS

pos nr	aadress	krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus m2	moodustatakse kinnistustust	osade senine sihtotstarve (katasriüksuse liik)
1	Tammas-Mardi	E	20000	41102:001:0219	M maatulundusmaa 100%
		KOKKU M2:	20 000		

Katastriüksuse sihtotstarve Maakatastriseaduse § 181. kohaselt on:

- elamumaa (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E) alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa

4.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud järgmine planeeritavate kinnistute ehitusõigus:

PLANEERITUD EHITUSÕIGUS

Krunt pos 1

aadress: TAMMAS-MARDI

Moodustatav kinnistust 41102:001:0219

Krundi planeeritav suurus m2: 20 000

Maa planeeritud sihtotstarve: 100%

Elamumaa

Krundi kasutamise sihtotstarve: EP

ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa

Hoonestusviis: Lahtine

kõikide hoonete suurim lubatud ehitusalune pind kuni m2:

1 300

max 6,5% katastriüksuse pindalast

Elumaja (peahoone) suurim lubatud ehitusalune pind kuni m2:

300

Elumaja planeerida üldjuhul mahuult suurem kui abihooned;

Abihoone suurim lubatud ehitusalune pind kuni m2:

200

hoonete suurim lubatud arv kuni:

6

1 peahoone ja 5 abihoonet

hoonete suurim lubatud korruselisus kuni:

2

peahoone suurim lubatud kõrgus (katuseharjani) m:

10,0

abihoone suurim lubatud kõrgus (katuseharjani) m:

8,0

Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded:

Arhitektuurse lahenduse koostamisel tuleb arvestada piirkonnas enamlevinud hoonestuslaadi, hoone tüüpidega ning enam kasutatud materjalidega. Täpsemalt on hoonestust puudutavad tingimused sõnastatud Kesklinnaametis poolt:

1

Hooned tuleb projekteerida riskikülkujulise põhiplaaniga, lihtsa arhitektuurilise lahendusega, ühemahulisena, põhimahult ühekorruselise (1 korrus + katusekorrus). Vältida tuleb hoone põhimahu liigendamist, lubatud on väiksemad tagaseina juurdeehitised ja esiseina tagasiasjed räästaaluste varjualustena;

2

Katused projekteerida viil-, poolkelp või kelpkatuseks, kaldega 30-50 kraadi, vältides domineerivaid ja suuri katuseuuke, need peaksid olema madalamad kui põhikatus ja mitte enam kui 1/3 katuse küljepindalast. Katusekattematerjalina tuleb eelistada roogu, sindlit, laastu, laudist või tõrvapapilaadset rullmaterjali, ka asbestivaba eterniiti. Katusekatkena tuleb vältida S-kivi või profileeritud plekki ning kõiki plastmaterjale;

3

Hoonete välisviimistlusel tuleb kasutada ajaloolisele hoonestusele iseloomulikke, traditsioonilisi, naturaalset materjali soovitatav seinte materjal on tahumata ja värvimata ümarpalk, tahutud või saetud palk, roog või laudis ning osaliselt maakivi või paekivi. Kaasaegsest kivist või muust materjalist seinte puhul on soovitatav krohvimine. Vältida tuleb ebatraditsioonilisi ning ajalooliste hoonetega kokkusobimatuid materjale (nt tööstuslikku ümarpalki);

4

Palkehitistest eluhooned on ajalooliselt ehitatud enamasti puhasnurgaga, ristnurg ja tapiotsad on olnud vanematel rehielamutel nurgaseostes või abihoonetel;

5

Akende piirdeliistud peavad olema nurkades ilma üleulatseta;

6

Soovitatav on kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. Vältida tuleb mittelooduslikke värvitoone (intensiivsed, liiga erksad, maastikul domineerima kipuvad värvitoonid, suurtel seinapindadel mitte ka valget, väga heledaid ja sünteetilist nn rootsipunast).

piirdeaed:

Piirkonnale on iseloomulik madalad kiviaiad kinnistu piiril koos haljastusega (puud, põõsad, põõsashekid). Lubatud ka roigasaed kinnistu piiril. Üueala võib piirata ka lippaiaiga, max kõrgus 1,5m.
Sobivad on ca 1m kõrgused looduslikust kivist aiad või hekkid sh vabakujuline hekk. Soovitatav on kasutada piirkonna looduses levinud taimi näiteks kadakas, kibuvits jne. Hekkide kõrgus ei ole piiratud.

kõrghaljastus:

Ol. Olev kõrghaljastus printsiibina säilitada. Lubatud hooldusraie ning projekteeritud ehituste alla jääva haljastuse likvideerimine.

Kitsendused:

planeeritava puurkaevu hooldusala: R10m

Sõltumata sellest, et planeeringualale jääv katastriüksus arvatakse välja maaparandussüsteemide registrist, jääb maaomanikule kehtima tema katastriüksust läbiva maaparandussüsteemi eesõltumata sellest, et planeeringualale jääv katastriüksus arvatakse välja maaparandussüsteemide registrist, jääb maaomanikule kehtima tema katastriüksust läbiva maaparandussüsteemi eesvoolu hoiu- ja hooldustööde kohustus (MaaParS § 49 lg 1). Maaparandussüsteemi (ühis)eesvoolule Kolu I (MPS kood: 5110700010030 / ehitis 001) kehtib eesvoolu kaitsevöönd (12 meetrit mõlemal pool eesvoolu telge).

servituudi seadmise vajadus:

vajadus puudub, erandiga allpool:

Kaaluda ol. oleva servituudi mahavõtmist: 9.09.2014 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 18.09.2014. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud realservituut kinnistule nr: 171332. Tasuta ja tähtjatu sõiduteeservituut vastavalt 09.09.2014. sõlmitud lepingu punktile üheksa (9) ja lepingule lisatud plaanile.

4.5. KRUNDISISESED TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.

Parkimine on ette nähtud omal krundil, arvutusliku parkimisvajadusega min. 2 autot kinnistu kohta.

Planeeritud hoonestatava krundi parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelis 9.2 Elamute parkimisnormatiiv (uus väikeelamute ala).

Detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud juurdepääsud krundile ja platsid. Parkimiskohtade paiknemine täpsustada ehitusprojektides.

- Rajatavate krundisise teede-platside katendid- soovitavalt vett läbilaskvad (näiteks kruus). Juhul kui teed viimistletakse tolmuva kattega (nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik jms), siis tuleb tagada, sadevete immutamise oma kinnistu piires.

VÕEKA-SELI JA PAGASILUHA KOHALIKE TEEDE KAITSEVÕÖND ON 20M.

Teede äärde peab jätma ruumi teehoolduse tegemiseks - lumi, niitmine jne ja mitte lubama aedade ja heki jms haljastuse vahetult teede äärde tegemist.

4.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Täpne haljastuse lahendus, sh puittaimestiku liigiline koosseis ja krundi heakorra osa tuleb lahendada hilisema projekteerimise käigus.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakord. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

JÄÄTMED.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Lääneranna valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Igal krundil peab olema lahendatud olmeprügi konteinerite asukoht, soovituslikult hoone mahus või eraldi rajatisena. Prügikonteinerite asukoht kavandada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil.

- Biojätmete panemine olmeprügisse on keelatud, vaid kogutakse ja ladustatakse olmejäätmetest eraldi ja taaskasutatakse hiljem kompostmullana.
- Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi ja anda üle vastavale jäätmekäitlejale.

Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi ära veo. Vajalik on sõlmida jäätmevedajaga vastav leping

4.7. VERTIKAALPLANEERIMINE.

Krundi vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja vajadusel esmast puhastamist ja immutamist oma krundi piires. Vältida vihma- ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele

Vajadusel esitada konkreetseid hoone(te) ja teede ning platside vertikaalplaneerimise detaillahendused ehitusprojektides.

4.8. TULEOHUTUSABINÕUD.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, „Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7:“Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest. Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass määrata selle ehitusprojekti vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Planeeringuala põhiliseks ehitise kasutusviisiks on I (ühepereelamu), mille minimaalne nõutav tulepüsivusklass on T3-tuldkartev.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletõrjevõrvarustuse lahendused vastavalt vajadusele ja kustutusvee hulga arvutused esitatakse ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.“

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Tuletõrjevee lahendus loe täpsemalt p.5.2

4.9. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS:

Ehitusprojekti koostamisel arvestada asjakohaste järgmiste õigusaktide ja normdokumentidega, muu hulgas:

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“,
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Ehitusprojekti koostamisel arvestada asjakohaste nõuetega, muu hulgas:

- Käesolevas detailplaneeringus ei ole nõuet hoonete ehitusprojektide koostamiseks teostada radooniriski uuring.
- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Hoone ehitusprojektis anda täpsed fassaadide lahendused.
- Hoone ehitusprojektis järgida detailplaneeringus määratletud arhitektuuri- ja miljöönõuetest.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. VEEVARUSTUS.

Tammas-Mardi veevarustus lahendatakse uue rajatava puurkaevu abil, mille vooluhulk ei ületa 10m³/ööpäevas (hooldusala R=10m) ja rahuldab ühe kinnistu veevajaduse täielikult. Uue puurkaevu rajamise täpne asukoht ja veevärgi tehniline lahendus täpsustatakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Planeeritud kinnistu kastmisvesi on planeeritud võtta kinnistule rajatavast tehisveekogust.

5.2. VÄLINE TULETÕRJEVEEVARUSTUS.

Lähim tuletõrje-veevõtukoht on planeeritud Tammas-Mardi kinnistule tehisveekogu lõunakaldale, abihoone vahetus naabruses. Selline asukoht tagab parima tuletõrjeveega varustamise kõigile planeeringualale planeeritavatele hoonetele.

Tehisveekogu pindala on ca 1500m² ja keskmine sügavus 1,5m, arvutuslik vee maht 2250m³ ja kasutatav veevõtuks aastaringelt. Veevõtukoht saab varustatud nõuetekohase kuivhüdrandiga ja tähistatud. Täpsem lahendus töötatakse välja hilisema projekteerimise käigus.

Planeeritavale tuletõrje veevõtukohale pääseb ligi aastaringelt mööda kruusakattega sõiduteed ja parkimisplats on mõõtmatega, mis vajalik tuletõrje autole manööverdamiseks. Tee hoitakse talvisel ajal lumevaba.

Hoonestatava elamukrundi arvutuslik normatiivne välistulekustutusvee vooluhulk on ca 10,0 l/s 3 tunni vältel.

Planeering tagab päästesõidukite ja -tehnikate aastaringse juurdepääsu ja vee ohutu kättesaamise.

Tuletõrjevesi peab vastama siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardi EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

5.3. REOVEEKANALISATSIOON.

Planeeringuala jääb väljaspoole ühiskanalisatsiooniga kaetud reovee kogumisala.

Keskkonnaamet on viidanud, et kuna Tammas-Mardi kinnistul on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, siis septiku kasutamine ei ole lubatud. Reovett on lubatud puhastada biopuhastis või koguda kogumismahutisse. Biopuhastist väljuvat heitvett võib juhtida suublasse või immutada pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas.

Lähtuvalt eespool mainitud eeltingimustele näeb planeeringulahendus ette:

- Väljaspool määratud reoveekogumisalasid reguleerib omapuhastite kasutamise tingimusi eeskätt Veeseadus ja selle alusel koostatud alamaktid. Reoveesüsteemi projekteerimisel arvestada Veeseaduses ja keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-

sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud nõuetega.

- Prognoositav reostuskoormus planeeritaval alal ühe kinnistu kohta on ca orient. 2,6 ie ja reoveekogus kuni 10 m³/d
- Veeseaduse §124 (3, 6) järgi võib rajada kinnistule reovett bioloogiliselt puhastava omapuhasti.
- Planeering näeb ette reovee juhtimise läbi biopuhasti ja immutatakse pinnasesse jälgides heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr 269).
- Omapuhastiteks kasutatakse biopuhasti, septiku ja imbväljakuga süsteeme. Biopuhasti ja septiku kujad on 5m.
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrmuses nr 61 § 8(4);(3)) järgi võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- Omapuhasti-paigaldus peab toimuma vastavalt tootja paigaldusjuhendile. Kui tootja ei ole ettenäinud teisiti, siis imbsüsteemi kaugus näiteks teest või krundi piirist ja hoonetest on vähemalt 5 meetrit, kaugus puudest min 3 m.
- Imbsüsteemi kaugus puurkaevust peab olema vähemalt 60 m.
- Põhijoonisele on kantud planeeritava puurkaevu ja imbväljakute võimalik asukoht.
- Planeeringulahendus tagab võimaluse omapuhasti aastaringseks tühjendamiseks. Tagatud peab olema tühjendusveoki juurdepääs septikkaevule.

5.4. SADEMEVEE- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE.

- Planeeringualal on sademevesi ette nähtud immutada pinnasesse omal krundil.
- Planeeringualal on krundisisesete teede katend soovitatult vett läbilaskev. Loe ka p.4.5 “Krundisisesed teed...”

5.5. ELEKTRIVARUSTUS.

Käesoleva detailplaneeringualal on välja ehitatud ol. Olemasolev liitumiskilp ja ühendatud elektrivõrguga 3x16A, 0,4kV, elektrivarustuse lahenduse aluseks on Imatra Elekter AS 19.02.2021 Liitumisleping nr. 52100615:

Tõenäoliselt tekib kinnistul vajadus tulevikus koos ehitusmahtude ja elektritarbimise suurenemisega suurendada peakaitsme suurust (näiteks 25A-32A või 40A). Täpsem lahendus töötatakse hiljem välja töö käigus.

Peakaitsme suurendamise vajadus ei too endaga kaasa liitumiskilbi asukoha muutmise vajadust.

Varakult ja perspektiivitundega, tuleb dimensioneerida ja välja ehitada piisava ressursiga hooneid varustatavate maakaablite taristu.

KESKONNASÕBRALIKUD TAASTUVAD ENERGIAALLIKAD

Käesolev planeering võimaldab kinnistu omanikul kasutada taastuenergia allikatest päikesepaneele oma energia vajaduste rahuldamiseks ning seeläbi kaasa aidata keskkonnasõbralikule ja jätkusuutlikule eluviisile. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele ja regulatsioonidele.

Tehnilised kriteeriumid, mis sobiksid ühepere elamu vajadustega päikesepaneelidega, võiksid olla järgmised:

PÄIKESEPANEELIDE PUHUL:

Paneelide võimsus: soovitatavalt vähemalt 3 kW, sõltuvalt majapidamise energiavajadusest

Kallak: optimaalselt 30–45 kraadi

Suund: lõuna poole, et saada maksimaalne päikesekiirgus

Paigaldusviis: katusele või eraldi raamidele maapinnale

Paneelide tüüp: fotogalvaanilised (PV) päikesepaneelid on kõige tavalisemad ja tõhusamad

Siiski on alati soovitatav konsulteerida kogenud taastuvenergia ekspertidega, et määrata õige paigaldusviis ja seadmete suurus vastavalt konkreetsetele vajadustele ja kinnistu tingimustele.

Päikesepaneelide asukoha ja paigalduse osas tuleb arvestada naaberkinnistute ning üldise visuaalse keskkonna kaitsega.

Päikesepaneelide paigaldamine peab vastama nõutavatele ohutusstandarditele ning nende paigaldus- ja hooldustöid tuleb teostada vastavalt nõuetele. Kinnistu omanik vastutab taastuvenergia seadmete korraliku paigaldamise, hooldamise ja vajadusel eemaldamise eest vastavalt kehtivatele seadustele ja eeskirjadele.

5.6. TÄNAVAVALGUSTUS.

Käesolev planeering ei määratle kinnistute välisvalgustuse lahendust. Konkreetne kinnistu välisvalgustuse lahendus antakse hilisemates projekteerimise staadiumites.

5.7. SIDEVARUSTUS.

Tammas-Mardi kinnistul planeeritakse sidevarustus lahendada õhu kaudu. Konkreetse tehnilise lahenduse pakub sideteenust pakkuv operaator.

5.8. SOOJAVARAUSTUS.

Tammas-Mardi kinnistu planeeritava hoonestuse kütmiseks kasutatakse kombineeritud tehnilisi lahendusi:

- maasoojuspump, mille kollektortorustik asub tehisveekogus;
- õhksoojuspump, mille agregaat on dimensioneeritud konkreetse hoone soojavajadusi arvestades;
- puuküttekeha – pliit või ahi;
- elektriküte

6. MAAPARANDUSSÜSTEEMI ALALE PLANEERIMISTINGIMUSED

Planeeringualal on välja ehitatud maaparandussüsteem, mille täpsem lahendus vt, teostusjoonis.

Lisa 1. Maaparandussüsteemi teostusjoonis

Kelu I 5110700010030 / 001

M 1 : 1 250



Tingmärgid:



Koostaja: Epp Kikas, Põllumajandus- ja Toiduameti Lääne regioon, 02.08.2021

Aluskaart: Maa-amet 2021

Tammas-Mardi katastriüksuse (41102:001:0219) piir

Maaparandussüsteemi maa-ala

Maaparandussüsteemi eesvool

Drenaaž

Tee

Vooluveekogu

Kavandatud planeeringulahendus ei võimalda Tammas-Mardi katastriüksusel maaparandussüsteemi toimimise jätkumist. Seetõttu soovitas Põllumajandus- ja Toiduamet Tammas-Mardi katastriüksuse omanikul taotleda kinnistu välja arvamist maaparandussüsteemide registrist Maaparandusseaduse § 51 lg 5 p 1 alusel.

Põllumajandus- ja Toiduameti otsusega 22.02.2023 nr.6.1-5/7738-1 loetaksegi Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Kelu külas asuva Kelu I maaparandusehitise (mps kood/ehitise kood 5110700010030/001) maa-alal kasutusotstarve lõppenuks Tammas-Mardi kinnistul (katastritunnus 41102:001:0219) Kelu I reguleerival võrgul.

Tammas-Mardi kinnistust väljapoole jääv maaparandussüsteemi ala jääb iseseisvalt toimivaks. Kehtima jääb Kelu I eesvoolu piirang.

Sõltumata sellest, et planeeringualale jääv katastriüksus arvatakse välja maaparandussüsteemide registrist, jääb maaomanikule kehtima tema katastriüksust läbiva maaparandussüsteemi eesvoolu hoiu- ja hooldustööde kohustus (MaaParS § 49 lg 1). Maaparandussüsteemi (ühis)eesvoolule Kelu I (MPS kood: 5110700010030 / ehitis 001) kehtib eesvoolu kaitsevöönd (12 meetrit mõlemal pool eesvoolu telge).

Kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatistele (MaaParS § 48 lg-d 1 ja 2 ning

maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 2 lg 2).

PTA ei soovita läbivoolavat planeeringualale tehisveekogu planeerida, sest võib osutuda vajalikuks maaparandussüsteemi rekonstrueerimine. Juhul, kui kinnistu omanik siiski soovib näidatud läbivoolava tehisveekogu rajada, tuleb selleks tegevuseks võtta PTA-lt maaparandussüsteemi projekteerimistingimused (MaaParS § 50 lg 5). Käesolev planeering ei keela läbivoolavat tehisveekogu rajamist.

Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel, tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka ehitiste ja rajatiste hilisemal kasutamisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega, kuna ehitustöödega ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist ehitustöödega hõlmatud kinnistule lisaks ka naaberkinnisasjadel (maaparandusseadus (edaspidi MaaParS) § 44 lg 2 ja 3). Selleks tuleb kõik tegevused, millega võidakse maaparandussüsteemi toimimist mingil viisil mõjutada eelnevalt PTA-ga kooskõlastada (MaaParS § 50 lg 1). 2 (2) 2.

Eelpool mainitud arvesse võttes, on käesolevas planeeringus tehisveekogu rajamine planeeritud kuid esmase variandina kujutatud mitte läbivoolava veekoguna. Detailsemalt loe p.6.1.

6.1 TEHISVEEKOGU

Planeering lubab rajada kinnistule tehisveekogu, ja kuju on loetav põhijooniselt. Tegemist on mitte läbivooluga veekogu, selle keskmine sügavus on 1,5m. mille orienteeruv suurus 1500m² Põhijoonisel kujutatud tehisveekogu suurus on illustreeriv, mitte kohustuslik.

Tehisveekogu augu kaevamisel tekib ca 2175m³ pinnast, mis tuleb ladustada kinnistu piires.

Tammas-Mardi kinnistu maapinna ol. Olev reljeefis on kaks iseloomulikku tasandit.:

- Kinnistu lõunaosas kõrgem tasapind – maapind keskmise kõrgusmärgiga 10+meetrit h.absol. Pindalalt hõlmab see orient 30-40% kinnistust. Sellel tasandil asus ka vana talukoha hoonestus. See osa krundist sobib ka elamu ja teiste kinnistu tähtsamate hoonete paigutamiseks.
- Kinnistu põhjapoolsem osa on lõunapoolsest tasandist ca 1m madalam ehk Absol kõrgusega 9m ja vähem.. Pindalalt hõlmab see suurema osa kinnistust so. orient 60-70% kinnistust.

Tehisveekogu augu väljakaevamisel tekkinud pinnase ladustamisega saab ideaalselt suurendada nn kõrgemat (10+m) tasandit ehk laiendada hoonestamist ja haljastamise seisukohalt väärtuslikuma kinnistu osa. Võimalik pinnase ladustamise ala vt. Põhijooniselt.

7. MUINSUSKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL

Algatatava detailplaneeringuga käsiteltaval kinnistul puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid. Sellest tulenevalt ei ole vaja Muinsuskaitseametit antud menetlusse kaasata.

Sellegi poolest juhul kui mistahes paigas töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurikiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute või teiste tegevuste käigus ei ole dokumenteeritud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit.

8. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL.

Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringus kavandatu piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Planeeritud alal toimuvaid tegevusi on kavandatud selliselt, et need ei kahjusta inimese tervist, heaolu, vara. Tegevustega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Vähest valgusreostust võib tekkida hoonete ja kinnistute välisvalgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks lähipiirkonna elanikke.

Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

- Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata tegevusi, mis kuuluks Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud tegevusi, mis nõuavad keskkonnalubasid.

Hoonete kütmine on ette nähtud erinevate alternatiivkütete baasil (elektriküte, maa- või õhksoojuspumbad, päikesepaneelid jms või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses ja Lääneranna valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetega. Jäätmete regulaarne äravedu tuleb organiseerida jäätmeluba omava firma poolt.

- Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 10 m³, tuleb ehitise-kasutusloa taotlusele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta. Liigiti kogutud sobilikud ehitusjäätmed võib taaskasutada kohapeal kinnistute heakorrastamisel või maapinna täitmisel, järgides õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Näiteks võib
- kasutada kohapeal saastumata pinnast või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms.
- Värvimata või muul moel keemiliselt töötlemata puitmaterjali võib kasutada kohapeal ehitusmaterjalina või küttematerjalina või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Lähtudes EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” näeb planeeringulahendus ette järgmisi kuritegevust piiravaid meetmeid:

- Hoonete akendest projekteerida võimalusel hea vaade teele ja hoovialadele. Meetod, mis suurendab paremat ülevaadet kinnistul toimuvast.
- Hoonete välisfassaadide ja hoovialade võimalik valgustamine.
- Piirdeaia rajamine, mis tagab seal elavate inimeste privaatsuse.
- Planeeringuala asub piirkonnas, kus on ei ole levinud turvateenistuse poolt regulaarne jälgimine ja patrullid.
- Soovitav on teha koostööd naabritega ja/või vajadusel luua lähipiirkonda uus naabrivalve sektor.

10. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- maaüksuse ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt käesolevas detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;

11. KOOSTATAVA DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEGA OSALISELT VÕI TÄIELIKULT KEHTETUKS MUUTUVAD SAMALE MAA-ALALE VAREM KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD:

Planeeritava ala kohta ei kehti hetkel ühtegi varem kehtestatud detailplaneeringut.



Koostaja: Enn Laansoo arhitekt

LISAD

LÄÄNERANNA VALLAVALITSUS KORRALDUS 20.01.2022 NR 62

DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE JA KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ALGATAMATA JÄTMINE



LÄÄNERANNA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Lihula

26. jaanuar 2022 nr 62

Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Peeter Ojasaar esitas 30.06.2021 Lääneranna Vallavalitsusele taotluse koos lähtematerjalidega algatada detailplaneering Lääneranna vallas Kelu külas, Tammas-Mardi kinnistu (katastritunnus 41102:001:0219; pindala 2,0 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) maatulundusmaa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse ulatuse ja tingimuste määramiseks ning tehovarustuse ja tehisveekogu rajamiseks.

Tuginedes planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõikele 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikele 6 küsis Lääneranna Vallavalitsus eeltoodud materjalide alusel 19.07.2021 kirjaga nr 2021/8-1/752-2 enne planeeringu algatamist puudutatud asutustelt arvamust Tammas-Mardi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) koostamise vajaduse kohta. Põllumajandus- ja Toiduamet andis oma tingimused ja ettepanekud 02.08.2021 kirjaga nr 6.2-2/6936-1, Päästeamet 20.07.2021 kirjaga nr 7.2-3.4/6225-2 ning Muinsuskaitseamet oma seisukoha 29.07.2021 kirjaga nr 5.1-17.5/2210-1, mis kõik on lisatud detailplaneeringu lähteseisukohtadesse. Rahandusministeeriumi 03.08.2021 vastuskirjas nr 14-1/5368-2 ei antud seisukohta küsimusele, kas teadaoleva informatsiooni alusel tuleks lähtuda PlanS § 124 lõikest 6 ja koostada detailplaneeringu algatamiseks KSH eelhinnang või võtta aluseks KeHJS § 33 lõikest 4 ja algatada koos detailplaneeringu koostamisega KSH, kuna kavandatakse ehitustegevust Natura 2000 alal. Antud juhul sai tugineda Keskkonnaameti 10.08.2021 vastuskirjale nr 6-5/21/15997-3, kus märgitakse, et kavandatava detailplaneeringu puhul on KSH algatamise või algatamata jätmise otsustamiseks vaja koostada KSH eelhinnang, mis selgitab välja kavandatava tegevuse võimaliku mõju olulisuse ja ulatuse Matsalu rahvusparkis ja Natura 2000 linnu- ja looduslal. Eeltoodud arvamused ja seiskohad edastati taotluse esitajale, kes täiendas detailplaneeringu algatamiseks vajalikke materjale ja esitas 26.11.2021 Lääneranna Vallavalitsusele Kelu küla Tammas-Mardi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (koostaja LEMMA OÜ KSH ekspert Mihkel Vaarik, 25.11.2021).

Täna kehtib Kelu külas Lihula valla üldplaneering, mis on kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.09.2003 määrusega nr 22, muudetud Lihula Vallavolikogu 10.06.2004 otsusega nr 30, Lihula Vallavolikogu 28.04.2011 määrusega nr 13 ja 31.01.2013 määrusega nr 2, Lääne Maavanema 25.07.2016 korraldusega nr 1-1/16/114, Lääneranna Vallavolikogu 14.12.2017 otsusega nr 31 ja 18.04.2019 otsusega nr 140. Nimetatud üldplaneeringu kohaselt asub Tammas-Mardi kinnistu hajaasustuspriirkonnas, Matsalu rahvusparkis (üldplaneeringu kehtestamise ajal looduskaitseala), mis on üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks. Tammas-Mardi kinnistu asub Matsalu rahvusparki kaitseala piiranguvööndis ja jääb tervikuna Natura

2000 kaitsealade võrgustikku kuuluvale Väinamere linnu- ja loodusale. Matsalu rahvuspargi alal kehtib kaitse-eeskiri, mille kohaselt on rahvuspargi valitseja Keskkonnaamet. Kaitseala piires ei tohi valitseja nõusolekuta muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja pindala, kinnitada maakorralduskava, väljastada metsaomanikule metsamajandamise kava ega kehtestada detail- ja üldplaneeringut ning anda projekteerimistingimusi.

Maa-ameti kaardi andmetel on alal tegemist kunagi hoonestatud talukohaga, millest on säilinud hoone vundamendi varemed. Maa-amet kitsenduste kaardi andmetel on nimetatud kinnistul kitsenduseks Matsalu rahvuspargi kaitseala kaitse-eeskiri, maaparandussüsteemide hoiuala ning kinnistu läänepiiri ääres on 2-4 m laiune vooluveega kraav koos kaitsevöönditega. Tammas-Mardi kinnistule on võimalik rajada juurdepääs lääne- ja lõunapoolt külgnevatelt avalikus kasutuses olevatelt Pagasiluha ja Võeka-Seli teedelt.

Detailplaneeringu taotlusele lisatud lähtematerjalide kohaselt soovitakse kinnistule luua maakodu, mis koosneks elamust koos abihoonetega, sh ööbimisvõimalustega saunahoone, tehnosüsteemid- ja rajatised ning suur tiik. Detailplaneeringu koostamise ülesanne on määrata optimaalne hoonestusala ja krundi ehitusõiguse ulatus ning arhitektuur-ehituslikud ja keskkonnakaitse tingimused, rajatiste ja tehnovõrkude asukohad ning haljastuse ja heakorralduse põhimõtted. Detailplaneeringuga tuleb lahendada peamiselt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 14, 17 ja 21 nimetatud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeerida Tammas-Mardi kinnistule looduskeskkonna ja ehitatud keskkonna tasakaalustatud ruumiline terviklahendus nii, et kavandatavad tegevused ei avaldaks negatiivset mõju ka Natura 2000 Väinamere linnu- ja loodusale.

Detailplaneeringu eesmärk vastab täna kehtivale üldplaneeringule. Kui detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Lääneranna Vallavalitsus vastavalt Lääneranna Vallavolikogu 07.09.2019 määrusele nr 7 „Otsustusõiguse ja ülesannete täitmise delegeerimine“.

PlanS § 127 kohaselt kaasatakse planeeringu koostamisse asutused, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja isikud, kelle huve võib planeering puudutada (hoonestatud naaberkinnistute Tabraku ja Pärtli-Jaani kinnistute omanikud). Lähtudes Rahandusministeeriumi 03.08.2021 kirjast nr 14-1/5368-2 ja Keskkonnaameti 10.08.2021 kirjast nr 6-5/21/15997-3 esitati käesolev detailplaneeringu algatamise korralduse ja lähteseisukohtade eelnõu ning KSH eelhindang tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Keskkonnaametile ja Rahandusministeeriumile.

Keskkonnaamet on 04.01.2022 kirjas nr 6-5/21/15997-5 seisukohal, et arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ning täiendatud dokumentatsiooni (KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu koos KSH eelhindanguga), et tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 22 mõistes) Matsalu rahvuspargile ega ebasoodsat mõju Natura 2000 aladele. KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik, kui planeeringu koostamisel arvestatakse Keskkonnaameti 10.08.2021 kirjas 6-5/21/15997-4 ja käesolevas kirjas tooduga ning KSH eelhindangu järeldustega. Keskkonnaameti 04.01.2022 kirjas nr 6-5/21/15997-5 osutatud tähelepanekutega on korralduses ja lähteseisukohtades arvestatud.

Rahandusministeeriumi 06.01.2022 kirjas nr 14-11/5368-4 anti seisukoht, et Kelu külas Tammas-Mardi kinnistu detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ning planeeringulahenduse

koostamisel arvestatakse KSH eelhindangus välja toodud keskkonnatingimustega ebasoodsate mõjude välistamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha.

Enne Tammas-Mardi kinnistu detailplaneeringu algatamise korralduse vastuvõtmist sõlmiti 17.01.2022 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise rahastamise leping (Lääneranna valla dokumendiregistri nr 2022/8-1/82-1).

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Lääneranna Vallavalitsus, aadress Jaama 1, Lihula linn, Lääneranna vald, 90302, Pärnu maakond).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2; planeerimisseaduse § 124 lõikest 1 ja 6, § 125 lõikest 2, § 126 lõike 1 punktidest 2–9, 11–15 ja 21–22, § 128 lõikest 1; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3–6, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 punktist 8; Lääneranna Vallavolikogu 14.12.2017 määruse nr 7 „Otsustusõiguse ja ülesannete täitmise delegeerimine“ § 1 lg 1 p 10 ning lähtudes kehtivast Lihula valla üldplaneeringust ning detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku taotlusest (Lääneranna valla dokumendiregistris nr 2021/8-1/1752-1) ja LEMMA OÜ 25.11.2021 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust annab Lääneranna Vallavalitsus

korralduse:

1. Algatada Kelu külas Tammas-Mardi kinnistu detailplaneering Tammas-Mardi kinnistu, katastritunnus 41102:001:0219, ehitusõiguse ulatuse, tehnovõrkudega varustamise põhimõtete ning keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tingimuste määramiseks ligikaudu 2 ha suurusel maa-alal. Detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat Lihula valla üldplaneeringut.

2. Jätta algatamata Tammas-Mardi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine tuginedes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule (korralduse lisa 1) kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Uus hoonestus planeeritakse püstitada ühel kinnistul asuvalle vanale taluasemele, millest tulenevalt mõju Matsalu rahvuspargile on väike ja lokaalse iseloomuga. Planeeringu lahenduse koostamisel tuleb arvestada keskkonnamõju eelhindanguga, Natura 2000 ala tingimustega, Matsalu rahvuspargi kaitse-eeskirjaga, Keskkonnaameti 10.08.2021 kirjas 6-5/21/15997-4 ja 04.01.2022 kirjas nr 6-5/21/15997-5 toodud seisukohtadega ning teiste puudutatud asutuste arvamustega, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud kavandatava tegevusega. Kui hoonete projekteerimisel ja püstitamisel järgitakse KSH eelhindanguga ja detailplaneeringuga määratud ning eelnimetatud asutuste poolt kooskõlastatud üldiseid keskkonnanõudeid, siis eeldatavalt detailplaneeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne olulist negatiivset mõju Natura 2000 ala looduskeskkonnale, kultuuripärandile ega inimeste tervisele, heaolule ja varale. Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel on ebasoodsaid mõjusid ennetav ja teadvustav, mõjude kumuleerumist arvestav ja keskkonnale ebasoodsaid lahendusi väljaselgitav ülesanne. Mõjude hindamise läbiviimine ei ole Tammas-Mardi kinnistu detailplaneeringu osas põhjendatud, sest kavandatav tegevus - üksiku majapidamise rajamine, sh külalistele majutusvõimaluste loomine - on antud piirkonnale iseloomulik. Tammas-Mardi kinnistu asub Matsalu rahvuspargi piiranguvööndis pika inimasustuse ajalooga Kelu külas, ehitada soovitakse arvestades ajalooliselt väljakujunenud küla struktuuri. Piirkonnas ja rahvuspargis laiemalt toimib mitmeid sarnaseid majapidamisi, mis

sobituvad hästi Mastalu rahvuspargi looduskaitse- ja pärandkultuuri kaitse eesmärkidega. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemide seaduse § 6 ja § 6¹ ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu kohaselt ühe elukoha väljaehitamine ei kuulu tegevuste hulka, mis võib kaasa tuua olulist negatiivset keskkonnamõju.

3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.

4. Detailplaneering koostada vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50) ning rahandusministeeriumi juhendmaterjalidele. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende elluviimise järjekord (PlanS § 3 lõige 5).

5. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest Ametlikes Teadaannetes, ajalehtedes Pärnu Postimees, Lääne Elu ja Lääneranna Teataja ning Lääneranna valla kodulehel ning Keskkonnaametit ja Rahandusministeeriumi ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.

6. Korraldusega on võimalik tutvuda Lääneranna valla kodulehel www.laanerannavald.ee ja tööpäevadel Lääneranna Vallavalitsuses aadressil Jaama 1, Lihula linn, Lääneranna vald, Pärnu maakond.

7. Lääneranna Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks; planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

9. Käesolevat korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Lääneranna Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ene Täht
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Karoliina Post
jurist vallasekretäri
ülesannetes

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

LISA 2
Kinnitatud
Lääneranna Vallavalitsuse
26.01.2022 korraldusega nr 62

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 2,0 ha ja see asub Lääneranna vallas, Kelu külas, hõlmates Tammas-Mardi kinnistut (41102:001:0219) ja selle vahetut lähiala. Tammas-Mardi kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, pindala 2,0 ha, millest 1,48 ha on haritav maa, 0,43 ha looduslik rohumaad ja 0,09 ha muu maa.

Tammas-Mardi kinnistu, millel on alles vanast talukohast pärinevad vundamendi varemed, asub Matsalu rahvusparki piiranguvööndis ja jääb tervikuna Natura 2000 kaitsealade võrgustikku kuuluvale Väinamere linnu- ja loodusalale. Matsalu rahvusparki alal kehtib kaitse-eeskiri, mille kohaselt on rahvusparki valitseja Keskkonnaamet. Kaitseala piires ei tohi kaitseala valitseja nõusolekuta muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja pindala, kinnitada maakorralduskava, väljastada metsaomanikule metsamajandamiskava ega kehtestada detail- ja üldplaneeringut ning anda projekteerimistingimusi.

Maa-ameti kaardi andmetel on tegemist kunagi hoonestatud talukohaga ning kitsenduste kaardi andmetel on nimetatud kinnistul kitsenduseks Matsalu rahvusparki kaitseala kaitse-eeskiri, maaparandussüsteemide hoiuala ning kinnistu läänepiiri ääres on 2-4 m laiune vooluveega kraavkoos kaitsevöönditega.

Tammas-Mardi kinnistule on võimalik rajada juurdepääs külgnelatelt avalikus kasutuses olevatelt Pagasiluha ja/või Võeka-Seli teelt.

Ehitisregistri andmetel ei asu Tammas-Mardi kinnistul hooneid, kuid selle kinnistu idapoolisel piirinaabril Tabraku kinnistul asuvad elamu, rehetuba-rehealune ja ait, mis jäävad Tammas-Mardi kinnistu piirist ca 35 m kaugusele. Tammas-Mardi kinnistust lõuna pool üle Võeka-Seli tee asub Pärtli-Jaani kinnistu on samuti hoonestatud, seal paikneb elamu+laut, mis on kasutuses 1932 aastast. Ülejäänud lähikümbruse maa-alad on hoonestamata suured maatulundusmaa kinnistud, mis on Maa-ameti kaartidel tähistatud valdavalt haritava maana.

Täna kehtib antud alal Lihula valla üldplaneering, mis on kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.09.2003 määrusega nr 22, muudetud Lihula Vallavolikogu 10.06.2004 otsusega nr 30, Lihula Vallavolikogu 28.04.2011 määrusega nr 13 ja 31.01.2013 määrusega nr 2, Lääne Maavanema 25.07.2016 korraldusega nr 1-1/16/114, Lääneranna Vallavolikogu 14.12.2017 otsusega nr 31 ja 18.04.2019 otsusega nr 140. Nimetatud üldplaneeringu kohaselt asub Tammas-Mardi kinnistu hajasustuspriirkonnas looduskaitsealal – Matsalu rahvusparkis, mis on üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeerida Tammas-Mardi kinnistule looduskeskkonna ja ehitatud keskkonna tasakaalustatud ruumiline terviklahendus nii, et kavandatavad inimtegevused ei avaldaks negatiivset mõju Natura 2000 alale. Kuid samuti on oluline

detailplaneerimise kaudu luua võimalus inimeste vajadusi ja huve arvestava sobivalt tasakaalustatud elukeskkonna kujunemiseks.

Detailplaneeringu koostamise taotluses on planeeringu koostamise eesmärgiks etappide kaupa välja arendada maakodu, kus peahooneks on elamu ja kõrvalhooneteks maaelu tarbeks vajalikud abihooned: saunahoone koos ööbimisvõimalusega, töökoda ja veesõlm, elektrikilp, garaaž traktorile ja murutraktorile ning paadi ja kanuu hoidla, majandusruum mee töötlemiseks, laut (lambad, kanad), mesitarud, maakivist kelder, auto katusealune 2-le autole koos panipaigaga, kus teisel korral on külalistele ööbimise võimalus, tehnoajatised, päikesepaneelid, tuulik, maaküte, septik, puurkaev koos võimalusega käsitsi vett välja pumbata ja tiik, mis on piisava suurusega, et tagab kogu vajaliku majandusvee nii aia, põllumajanduse kui ka koduloomade ja lindudele ning teenindab ka sauna ja tulekustutusvee vajadusi.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeerimisseaduse § 126 alusel:

- 3.1. hoonestusala ja tingimuste määramine;
- 3.2. ehitusõiguse ulatuse määramine, mis sisaldab krundi kasutamise sihtotstarbeid, hoonete ja rajatuste arvu ning nende maksimaalset ehitusalust pinda ja hoonete ja rajatiste maksimaalset kõrgust ja sügavust;
- 3.3. hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine;
- 3.4. hoonete arhitektuur-ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine arvestades piirkonna miljööd ja traditsioone. Matsalu rahvusparkis on hooned tavapäraselt lihtsa riskülikukujulise põhiplaaniga ja viilkatusega, mille kalle on ca 450. Välisviimistluses on tavaliselt kasutatud looduslikke materjale ja rahulikke värvitoone;
- 3.5. keskkonnakaitse tingimuste, haljastuse ning heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 3.6. tuleohutustingimuste määramine;
- 3.7. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 3.8. maaparandussüsteemide muutmise ja veerežiimi lahendamine;
- 3.9. maapinna vertikaalplaneerimine ja kaevetöödest tekkiva pinnase ümberpaigutamise lahendamine.

4. Vastavus üldplaneeringule

4.1. Detailplaneeringu eesmärk vastab täna kehtivale Lihula valla üldplaneeringule, mille kohaselt asub Tammas-Mardi kinnistu üldplaneeringuga määratud hajaasustuse alal – Matsalu rahvusparkis.

4.2. Üldplaneeringu peatüki „Ehitamise printsiibid kaitsealadel“ Matsalu looduskaitsealal on kirjas järgmised põhimõtted:
„Matsalu looduskaitseala sihtkaitsevööndid on ehituskeeluvööndid, lubatud on kaitsevee režiimi täitmisega ja alade eksponeerimisega seonduv ehitus. Matsalu looduskaitseala piiranguvööndis moodustatakse uusi krunte, sealhulgas elamuehituse tarbeks, erandkorras. Krundi moodustamiseks on vajalik vallavalitsuse ja Matsalu looduskaitseala administratsiooni kooskõlastus.

Maastike, asustuse ja hoonestuse omapära ja üldise miljöö säilitamiseks on kaitsealal detailplaneeringu kohustus.

Ehitada lubatakse esmajärjekorras asustatud või hoonestatud aladele; kunagi hoonestatud paikadesse, varemetele ja vundamentidele ning taluasemetele; teede äärde ja metsaservadesse. Ehitada ei ole lubatud avamaastikele. Uusi hooneid on lubatud püstitada hajusalt, eesmärgiga

vältida uute tihedalt hoonestatud asumite või hoonegruppide teket. Lubatud on kuni 2 korruselised hooned.

5. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamine

Arvestada alljärgnevate asutuste seisukohtadega, kellel on eeldatavalt kavandatava tegevuse osas põhjendatud huvi ja kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab:

5.1. Põllumajandus- ja Toiduameti 02.08.2021 kirjas nr 6.2-2/6936-1 esitatud seisukohaga, et neil puuduvad vastuväited planeeringu algatamisele. Kuid tulenevalt asjaolust, et kinnistu paikneb maaparandussüsteemi maa-alal, esitab PTA oma seisukohad ja tingimused, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada:

5.1.1. Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel, tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka ehitiste ja rajatiste hilisemal kasutamisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega, kuna ehitustöödega ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist ehitustöödega hõlmatud kinnistule lisaks ka naaberkinnisasjadel (maaparandusseadus (edaspidi MaaParS) § 44 lg 2 ja 3). Selleks tuleb kõik tegevused, millega võidakse maaparandussüsteemi toimimist mingil viisil mõjutada eelnevalt PTA-ga kooskõlastada (MaaParS § 50 lg 1).

5.1.2. Lisada DP-sse kõik maaparandusseadusest tulenevad kitsendused ning kanda drenaažkuivenduse rajatiste paiknemine joonistele vastavalt edastatud maaparandussüsteemi teostusjoonisele (MaaParS § 47 lg 6.). Vajadusel saab projekteerija küsida PTA Lääne regiooni Haapsalu esindusest ka TIF-formaadis joonist.

5.1.3. Lähtudes edastatud DP lähteülesande tekstist ja planeeringuskeemist (443POJA) võib järeldada, et kavandatav projektlahendus ei võimalda Tammas-Mardi katastriüksusel maaparandussüsteemi toimimise jätkumist. Soovitame Tammas-Mardi katastriüksuse omanikul taotleda kinnistu välja arvamist maaparandussüsteemide registrist (MaaParS § 51 lg 5 p 1). Lisaks juhime tähelepanu, et olenevalt kavandatava tehisveekogu lahendusest ning selleks, et kinnistust väljapoole jääv maaparandussüsteemi ala jääks iseseisvalt toimivaks, võib osutada vajalikuks maaparandussüsteemi rekonstrueerimine, mistõttu PTA ei soovita läbivoolavat tehisveekogu planeerida. Juhul, kui kinnistu omanik siiski soovib näidatud mahus tehisveekogu rajada, palume selleks tegevuseks võtta PTA-lt maaparandussüsteemi projekteerimistingimused (MaaParS § 50 lg 5).

5.1.4. Sõltumata sellest, kas maaomaniku maa-alale jääv katastriüksus arvatakse välja maaparandussüsteemide registrist, jääb maaomanikule kehtima tema katastriüksust läbiva maaparandussüsteemi eesvoolu hoiu- ja hooldustööde kohustus (MaaParS § 49 lg 1) Maaparandussüsteemi (ühis)eesvoolule Kelu I (MPS kood: 5110700010030 / ehitis 001) kehtib eesvoolu kaitsevöönd (12 meetrit mõlemal pool eesvoolu telge). Kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatistele (MaaParS § 48 lg-d 1 ja 2 ning maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 2 lg 2).

5.2. Päästeameti 20.07.2021 kirjas nr 7.2-3.4/6225-2 esitatud Päästeameti Lääne päästkeskuse seisukohad ja ettepanekud on:

5.2.1. Välise kustutusvee tagamise lahendus tuleb planeerida vastavuses Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

5.2.2. Ülejäänud planeeringu tuleohutus lahendada vastavuses kehtivatele tuleohutusnõuetele.

5.3. Muinsuskaitseameti 29.07.2021 kirjas nr 5.1-17,5/2210-1 on esitatud järgmine seisukoht detailplaneeringu algatamise taotluse kohta:

5.3.1. Kelu külas Tammas-Mardi kinnistul (41102:001:0219) puuduvad muinsuskaitse all olevad objektid, sellest tulenevalt ei ole vaja Muinsuskaitseametit antud menetlusse kaasata.

5.3.2. Kuid juhime tähelepanu, et kui mistahes paigas töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurkiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute või teiste tegevuste käigus ei ole dokumenteeritud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit.

5.4. Keskkonnaameti 10.08.2021 kirjas nr 6-5/21/15997-3 on esitatud järgmised seisukohad: Lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist ei saa Keskkonnaamet käesoleva DP puhul anda KSH algatamise või algatamata jätmise osas seisukohta, kuna ebasoodne mõju Natura2000 loodusaladele ei ole teada. Palume arvesse võtta allpool toodud asjaolusid ning koostada KSH eelhindang koos KSH algatamise või algatamata jätmise otsusega ning esitada täiendatud dokumentatsioon uuesti seisukoha andmiseks. Keskkonnaamet on varem avaldanud taotlejale antud kinnistu kohta 12.11.2019 kirjaga omapoolse eelneva seisukoha ehitamise võimalikkusest Tammas-Mardi kinnistul, tuues välja tingimused, mida tuleb hoonestusega seotud ehitustööde teostamisel arvestada Matsalu RP alal. Keskkonnaameti 10.08.2021 kirjas nr 6-5/21/15997-3 on täpsustatud mainitud kirjas antud tingimusi ja toob järgnevalt välja asjaolud, millega palub arvestada:

5.4.1. Katastriüksusel ei leidu kaitstavaid elupaigatüüpe ega Keskkonnaregistri andmetelkaitsealuste liikide elupaiku. Planeeringuga hõlmatud kinnistul võib tööde tulemusena kaitse-eesmärgiks olevate rändlindude toitumisala väheneda. Ümberkaudsed rannaniidud ja põllud pakuvad toitumisvõimalusi, kuid arvestada tuleb asjaolu, et planeeritud töödega muudetakse kogu kinnistu maatulundusmaast elamumaaks ning projektist lähtuvalt toimuvad ehitustööd suurel alal. Vajadusel kaasata eelhindangu koostamisse ornitoloog või kui omavalitsuse piires on Matsalu rahvuspargis talukohtade taastamiseks detailplaneeringute algatamised sagenenud, siis tellida ulatuslikum eksperthinnang, kus hinnatakse mõjusid lindude elupaikade vähenemisele ka kumulatiivselt.

5.4.2. Planeeringu kohaselt soovitakse rajada tiik, mis oleks ühendatud maaparandussüsteemi Kelu I eesvooluga. Lähtuvalt tiigi mahust (ligikaudu 1800 m²) ei ole selle rajamiseks vajalik taotleda keskkonnaluba, kuid on vajalik Põllumajandus-ja Toiduametilt kooskõlastuse küsimine.

5.4.3. Keskkonnaamet ei saa anda seisukohta rajatava reoveepuhasti ega puurkaevuasukoha osas, kuna neid ei ole joonisele kantud. DP joonisele peaksid reoveepuhasti ja puurkaevu asukohad märgitud olema. Taotluse kohaselt soovitakse reovee kohtkäitlussüsteemina rajada septik. Keskkonnaamet on viidanud juba varasemalt 12.11.2019 kirjas, et kuna tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, siis septiku kasutamine ei ole lubatud. Reovett on lubatud puhastada biopuhastis või koguda kogumismahutisse. Biopuhastist väljuvat heitvett võib juhtida suublasse või immutada pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas.

5.4.4. Ehitustööde käigus üle jääva kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja tarbimine on lubatud ainult Keskkonnaameti loal. Mainitud juhul tuleb enne kavandatavat tegevust Keskkonnaametile esitada kohane taotlus.

5.4.5. Keskkonnaamet toob järgnevalt välja hoonestust puudutavad tingimused:

5.4.5.1. Tammas-Mardi katastriüksus on moodustatud Tabraku kinnistu jagamisel, kuid on olnud ajalooliselt omaette talukoht, mille varemed on ka praegu maastikul märgatavad. Tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega ja sinna on võimalik kavandada hoonestust, järgides RP kultuuripärandi kaitse-eesmärgi ja Matsalu kaitsekorralduskava. DP üheks ülesandeks on ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine. DP-s arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel tuleb arvestada järgnevat.

5.4.5.2. Kelu külas on eluhoone lubatud ehitisealune pind on kuni 300 m². Elumaja planeerida üldjuhul mahult suurem kui abihooned.

5.5. Keskkonnaameti 04.01.2022 kirjas nr 6 5/21/15997 5 „Seisukoht Tammas-Mardi kinnistu täiendatud detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta” on esitatud järgmised seisukohad, millega planeeringu koostamisel tuleb arvestada:

5.5.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu peatükis 6 (lk 22), on ühe keskkonnatingimusest toodud: " Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitseala." Juhime tähelepanu, et kui puurkaevu veevõtt jääb alla 10 kuupmeetri ööpäevas või alla 150 kuupmeetri kuus, moodustatakse puurkaevule 10 meetrine hooldusala, mitte sanitaarkaitseala (veeseadus (VeeS) § 148 lg 2). Lisaks juhime tähelepanu, et peatükis 6 võiksid olla välja toodud ka reovee käitlemisega seotud tingimused. Puurkaevu ja puhasti asukohtadega seonduvat on võimalik hinnata detailplaneeringu valmimise järgselt.

5.5.2. Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (mõõtkava 1: 400 000) andmetel paikneb projektiala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemist tuleb vältida (VeeS§ 35 p 1).

6. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

6.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja-geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale korrale.

6.2. Planeerimisel arvestada valla üldplaneeringu nõudeid ja võtta arvesse Matsalu rahvuspargi kaitse-eeskirja ja kaitseala valitseja nõudeid ning asutuste põhjendatud seisukohti ja tingimusi.

6.3 Detailplaneeringu määrata tingimused, et kavandatavad hooned moodustaksid hea ehituskvaliteediga arhitektuurse ansambli, mis sobib olemasolevasse keskkonda.

6.4. Arhitektuurse lahenduse koostamisel arvestada piirkonnas enam kasutatud ehitusmaterjale ja traditsioonilist hoonestuslaadi.

6.5. Lahendada juurdepääs(ud) olemasolevalt teelt. Parkimine lahendada krundisisesele, lähtudes elanike ja külaliste vajadusest.

6.6. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Lahendada heakorra põhimõtted, jäätmete sorteeritud kogumiseks konteinerid, taaskasutamine jmv.

6.7. Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale ja materjalile jne. Sobivad on ca 1m kõrgused looduslikust kivist aiad või hekk sh vabakujuline hekk. Soovitav on kasutada piirkonna looduses levinud taimi näiteks kadakas, kibuvits jne. Hekkide kõrgus ei ole piiratud.

6.8. Vajadusel tuleb radooniohu täpsustamiseks enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse imbumise tõkestamiseks.

6.9. Lahendada verikaalplaneerimisega sademevee ärajuhtimine hoonetest ja teedelt eemale.

6.10. Vee ja reoveekanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt keskkonnanõuetele. Piirkonna põhjavee kaitstusest tulenevalt näha ette meetmed põhjavee kaitseks (näidata reovee kogumismahuti vms, kaevu asukoht).

6.11. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada asukohaskeem kontaktvööndi ulatuses (vabas mõõtkavas), tugiplaan, põhijoonis (M1:500), illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis ja liikluslahendus, haljastuse ning heakorrastuse lahendus võib olla põhijoonisel.

6.12. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

6.13. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 22.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”

<https://planeerimine.ee/2020/04/valminud-on-planeeringu-jooniste-kihtide-vormistamise-juhend>

7. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel ning detailplaneeringu koostõlastamine, kehtestamine.

Planeeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse asutused (Keskonnaamet, Päästeamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Keskonnaameti jt) kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud sh naabruse paiknevad hoonestatud kinnistute omanikud), kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.

8. Detailplaneeringu koostamise ajakava

8.1. Detailplaneeringu koostamise ajakava

8.1.1. Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade koostamine, lepingu sõlmimine detsember 2021 - jaanuar 2022;

8.1.2. Detailplaneeringu eelnõu koostamine – jaanuar - aprill 2022;

8.1.3. Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek – aprill 2022;

8.1.4. Detailplaneeringu eelnõu avalik arutelu – mai 2022;

8.1.5. Vajadusel avalikuväljapaneku ja arutelu tulemuste alusel detailplaneeringu korrigeerimine –juuni 2022;

8.1.6. Detailplaneeringu esitamine koostõlastamiseks ja arvamuse andmiseks – juuli-september 2022;

8.1.7. Detailplaneeringu vastuvõtmine – oktoober 2022;

8.1.8. Koostõlastatud detailplaneeringu materjali avalik väljapanek – 2022; november;

8.1.9. Detailplaneeringu avalik arutelu. Avaliku arutelu korraldamine ei ole vajalik juhul kui planeeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud (PlanS § 88 lg 2). – detsember 2022;

8.1.10. Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel detailplaneeringu korrigeerimine, vajadusel uus avalik väljapanek – detsember – veebruar 2022-2023;

8.1.11. Detailplaneeringu kehtestamine – märts 2023.

8.2. Punktis 8.1. toodud detailplaneeringu koostamise ajakava on ligikaudne ning koostatud eeldusel, et detailplaneeringu koostamisel ei ilmne planeeringu koostamist takistavaid või pidurdavaid asjaolusid ning ei teki olulisi planeeringuvaidlusi.

ELEKTRIVARUSTUSE LIITUMISLEPING NR. 52100615, 19.02.2021A.



Imatra Elekter AS, Tööstuse 2, Haapsalu 90506, tel. 7150180, 6061840
 Reg.nr. 10224137, KMKR nr. EE100396740
 Swedbank EE32200221002106121, SEB Pank EE401010602003828004
 Luminor EE141700017001816341

Lk 1/2

Peeter Ojasaar
Kopli 1
Kose
Kose vald
75101 Harju maakond

Liitumisleping nr.	52100615
Uus võrguühendus	
Sõlmimise kuupäev	19.02.2021
Sõlmimiskoht	Haapsalu



L52100615

LEPINGU POOLED

Liituja Peeter Ojasaar IK 36903040263	Võrguettevõtte Imatra Elekter AS Reg.nr 10224137
---	--

LIITUMINE

Aadress: Tammas-Mardi, Kelu küla, Lääneranna vald, Pärnu maakond	
Objekti liik: eramaja	Katastritunnus: 41102:001:0219
Alajaama piirkond: Mihkli	Liitumisprojekt: LT 8407 42-21 Mihkli
Uus võrguühendus: 3 x 16 A, 0,4 kV Liitumispunkti asukoht: liitumiskilbis tarbija toitekaabli otstel Mõõtepunkti asukoht: liitumiskilp	

LIITUMISTASU

Ampritasu	1 216.00
Hind kokku ilma käibemaksuta	1 216.00
Käibemaks 20%	243.20
Hind kokku koos käibemaksuga	1 459.20

Liitumistasu maksmise tähtaeg: 01.03.2021

Liitumisühenduse valmimise tähtaeg: 01.06.2021

Liitumiskilp õhuliini mastil kinnistu kagunurgas. Kliendi omapoolsed tööd 17.05.2021.a.
--

ALLKIRJAD JA KUUPÄEVAD

Peeter Ojasaar	Imatra Elekter AS: Raul Sirak, telefon 715 0152 tehnikainsener
----------------	--

**PÕLLUMAJANDUS- JA TOIDUAMETI OTSUS: MAAPARANDUSSÜSTEEMI KASUTUSOTSTARBE
OSALISELT LÕPPENUKS LUGEMINE, 22.02.2023 NR 6.1-5/7738-1**



PÕLLUMAJANDUS- JA TOIDUAMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 22.02.2023

Kehtib kuni: 22.02.2098

Alus: Avaliku teabe seadus § 35 lg 1 p 12

Teabevaldaja: Põllumajandus- ja Toiduamet

OTSUS

22.02.2023 nr 6.1-5/7738-1

**Maaparandussüsteemi kasutusotstarbe
osaliselt lõppenuks lugemine**

Maaparandusseaduse § 54 lg 1 ja maaeluministri 18.08.2020 määruse nr 57 „Põllumajandus- ja Toiduameti põhimäärus“ § 5 ja § 21 alusel ning lähtudes maaomaniku Peeter Ojasaar (isikukood 36903040263) poolt 09.02.2023 esitatud maaparandusehitise kasutusotstarbe lõppenuks lugemise taotlusest, otsustan

lugada Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Kelu külas asuva Kelu I maaparandusehitise (mps kood/ehitise kood 5110700010030/001) maa-alal kasutusotstarbe lõppenuks Tammas-Mardi kinnistul (katastritunnus 41102:001:0219) Kelu I reguleerival võrgul ja kehtima jääb Kelu I eesvoolu piirang.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Riho Erismaa

Peaspetsialist-koordinaator

PTA Lääne regioon

Lisa 1. Kelu I maaparandusehitise teostusjoonise väljavõte

Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest, esitades vaide Põllumajandus- ja Toiduameti peadirektorile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse asukohajärgsesse halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Teaduse 2, Saku, Harjumaa 75501 /+(372) 605 1710/ pta@pta.agri.ee / www.pta.agri.ee
Registrikood 77001458

**KESKKONNAAMETI SEISUKOHT TAMMAS-MARDI KINNISTU TÄIENDATUD
DETAILPLANEERINGU NING KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ALGATAMISE
KOHTA 04.01.2022 NR 6-5/21/15997-5**



KESKKONNAAMET

Lääneranna Vallavalitsus
vallavalitsus@laaneranna.ee

Teie 09.12.2021 nr 2021/8-1/752-7

Meie 04.01.2022 nr 6-5/21/15997-5

**Seisukoht Tammas-Mardi kinnistu täiendatud
detailplaneeringu ning keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamise kohta**

Lääneranna Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile teistkordselt seisukoha andmiseks (planeerimisseadus (PlanS) § 124 lg 6 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS) § 33 lg 6) Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Kelu külas Tammas-Mardi kinnistu¹ detailplaneeringu (DP) algatamise eelnõu koos lisamaterjalidega².

DP eesmärk on Tammas-Mardi kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, ehitusloa andmine elamu ja viie abihoone ehitamiseks ning tehisveekogu rajamiseks. Kinnistu asub tervikuna Matsalu rahvuspargi (RP) maa-alal. Ühtlasi asub katastriüksus tervikuna ka Natura 2000 võrgustikku kuuluval Väinamere linnu- ja looduslal³.

Keskkonnaamet oma 10.08.2021 kirjaga nr 6-5/21/15997-4 ei saanud puuduliku informatsiooni tõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise osas seisukohta anda ning märkis, et antud juhul on DP-le vajalik koostada KSH eelhinnang (KeHJS § 33 lg 2 p 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8).

Keskkonnaamet on seisukohal, arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ning täiendatud dokumentatsiooni (KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu koos KSH eelhinnanguga), et tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) Matsalu rahvuspargile ega ebasoodsat mõju Natura 2000 aladele. KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik⁴, kui DP koostamisel arvestatakse Keskkonnaameti 10.08.2021 kirjas ja käesolevas kirjas tooduga ning KSH eelhinnangu järeldustega.

Siiski juhime tähelepanu järgnevale asjaoludele.

1. Lääneranna valla korralduse eelnõus on kirjutatud, et puudutatud asutustelt küsiti arvamust muuhulgas KeHJS § 33 lg 4 alusel. Eeldatavasti oleks siiski õige viide KeHJS § 33 lg 6. Palume korralduse eelnõu korrigeerida.

¹ Katastritunnus 41102:001:0219, registriosa nr 3043732.

² Lisad: keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõu koos eelhinnanguga (Lemma OÜ), DP lähteülesanne, lähteseisukohad ja planeeringuskeem.

³ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615-k „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“.

⁴ Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Roheline 64 / 80010 Pärnu / Tel 662 5999 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

2. Korralduse eelnõus on kirjutatud: „*Lääneranna Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Pärnu Postimees ja Lääneranna Teataja ning Lääneranna valla kodulehel.*“ Lisaks eelnevale on kohustus teavitada elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga KeHJS § 33 lg-s 6 nimetatud asjaomaseid asutusi (käesoleval juhul Keskkonnaamet ja Rahandusministeerium).
3. KSH eelhinnangu peatükis 6 (lk 22), on ühe keskkonnatingimusena toodud: "*Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitseala.*" Juhime tähelepanu, et kui puurkaevu veevõtt jääb alla 10 kuupmeetri ööpäevas või alla 150 kuupmeetri kuus, moodustatakse puurkaevule 10-meetrine hooldusala, mitte sanitaarkaitseala (veeseadus (VeeS) § 148 lg 2). Lisaks juhime tähelepanu, et peatükis 6 võiksid olla välja toodud ka reovee käitlemisega seotud tingimused. Puurkaevu ja puhasti asukohtadega seonduvat on võimalik hinnata DP valmimise järgselt.
4. Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (mõõtkava 1: 400 000) andmetel paikneb projektiala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemist tuleb vältida (VeeS § 35 p 1).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Manguse

juhataja

keskkonnakorralduse büroo

Karl Markus Wahlberg 5885 7049 (keskkonnakorraldus)

karl.wahlberg@keskkonnaamet.ee

Anne Sula 5687 0199 (looduskasutus)

anne.sula@keskkonnaamet.ee

Elina Jantson 5695 8115 (vesi)

elina.jantson@keskkonnaamet.ee

KESKKONNAMAET SEISUKOHT DETAILPLANEERINGU NING KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ALGATAMISE KOHTA (TAMMAS-MARDI KINNISTU) 10.08.2021 NR 6-5/21/15997-3



KESKKONNAAMET

Lääneranna Vallavalitsus
vallavalitsus@laaneranna.ee

Teie 20.07.2021 nr 2021/8-1/752-2

Meie 10.08.2021 nr 6-5/21/15997-3

**Seisukoht detailplaneeringu ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamise kohta (Tammas-Mardi kinnistu)**

Lääneranna Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile seisukoha andmiseks¹ Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Kelu külas Tammas-Mardi kinnistu² detailplaneeringu (DP) algatamise eelnõu koos lisamaterjalidega³. Keskkonnaameti seisukohta soovitakse DP ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise kohta.

DP eesmärk on Tammas-Mardi kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, chitusloa andmine elamu ja viie abihoone ehitamiseks ning tehiseveekogu rajamiseks.

Tammas-Mardi kinnistu asub tervikuna Matsalu rahvusparki (RP) maa-alal. Ühtlasi asub katastriüksus tervikuna ka Natura 2000 võrgustikku kuuluval Väinamere linnu- ja loodusala⁴. Matsalu RP uue kaitse-eeskirja⁵ eelnõu kohaselt jääb katastriüksus samuti Matsalu piiranguvööndi territooriumile. RP piiranguvöönd on majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada looduskaitseseaduses (LKS) ning kaitse-eeskirjas kehtestatud tingimustega. Piiranguvööndis on kaitseala valitseja (Keskkonnaamet⁶) nõusolekuta keelatud uute ehitiste püstitamine⁷.

12.11.2019 kirjaga⁸ avaldas Keskkonnaamet omapoolse seisukoha ehitamise võimalikkusest Tammas-Mardi kinnistul, tuues välja tingimused, mida tuleb hoonestusega seotud ehitustööde teostamisel arvestada Matsalu RP alal. Käesoleva kirjaga täpsustame mainitud tingimusi.

Lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist ei saa Keskkonnaamet käesoleva DP puhul anda KSH algatamise või algatamata jätmise osas seisukohta, kuna ebasoodne mõju Natura 2000 loodusaladele ei ole teada⁹.

¹ Alus: planeerimisseadus (PlanS) § 124 lg 6.

² Katastritunnus 41102:001:0219, registri nr 3043732.

³ Lisad: DP lähteülesanne, planeeringuskeem.

⁴ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615-k „Euroopa Komisjonile esitav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“.

⁵ Vabariigi Valitsuse 05.05.1997 määrus nr 94 „Matsalu rahvusparki kaitse-eeskirja ja välispiiri kirjelduse kinnitamine“ (edaspidi kaitse-eeskiri).

⁶ LKS § 21 lg 1.

⁷ Kaitse-eeskiri p 57 ap 3.

⁸ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 12.11.2019 nr 7-9/19/18169-2 all.

⁹ PlanS § 124 lg 6; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS) § 33 lg 2 p 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju Roheline 64 / 80010 Pärnu / Tel 662 5999 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

Palume arvesse võtta allpool toodud asjaolusid ning koostada KSH eelhinnang koos KSH algatamise või algatamata jätmise otsusega¹⁰ ning esitada täiendatud dokumentatsioon uuesti seisukoha andmiseks.

Keskkonnaamet toob järgnevalt välja asjaolud, millega palub arvestada.

1. Katastriüksusel ei leidu kaitstavaid elupaigatüüpe ega Keskkonnaregistri andmetel kaitsealuste liikide elupaiku. Planeeringuga hõlmatud kinnistul võib tööde tulemusena kaitse-eesmärgiks olevate rändlindude toitumisala väheneda. Ümberkaudsed rannaniidud ja põllud pakuvad toitumisvõimalusi, kuid arvestada tuleb asjaolu, et planeeritud töödega muudetakse kogu kinnistu maatulundusmaast elamumaaks ning projektist lähtuvalt toimuvad ehitustööd suurel alal. Vajadusel kaasata eelhinnangu koostamisse ornitoloog või kui omavalitsuse piires on Matsalu rahvuspargis talukohtade taastamiseks detailplaneeringute algatamised sagenenud, siis tellida ulatuslikum eksperthinnang, kus hinnatakse mõjusid lindude elupaikade vähenemisele ka kumulatiivselt.
2. Planeeringu kohaselt soovitakse rajada tiik, mis oleks ühendatud maaparandussüsteemi Kelu I eesvooluga. Lähtuvalt tiigi mahust (ligikaudu 1800 m²) ei ole selle rajamiseks vajalik taotleda keskkonnaluba, kuid on vajalik Põllumajandus- ja Toiduametilt kooskõlastuse küsimine¹¹.
3. Keskkonnaamet ei saa anda seisukohta rajatava reoveepuhasti ega puurkaevu asukoha osas, kuna neid ei ole joonisele kantud. DP joonisele peaksid reoveepuhasti ja puurkaevu asukohad märgitud olema. Taotluse kohaselt soovitakse reovee kohtkäitlussüsteemina rajada septik. Keskkonnaamet on viidanud juba varasemalt 12.11.2019 kirjas¹², et kuna tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, siis septiku kasutamine ei ole lubatud. Reovett on lubatud puhastada biopuhastis või koguda kogumismahutisse. Biopuhastist väljuvat heitvett võib juhtida suublasse või imutada pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas¹³.
4. Ehitustööde käigus üle jääva kaevisse võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja tarbimine on lubatud ainult Keskkonnaameti loal¹⁴. Mainitud juhul tuleb enne kavandatavat tegevust Keskkonnaametile esitada kohane taotlus¹⁵.

Keskkonnaamet toob järgnevalt välja hoonestust puudutavad tingimused.

5. Tammas-Mardi katastriüksus on moodustatud Tabraku kinnistu jagamisel, kuid on olnud ajalooliselt omaette talukoht, mille varemed on ka praegu maastikul märgatavad. Tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega ja sinna on võimalik kavandada hoonestust, järgides RP kultuuripärandi kaitse-eesmärki ja Matsalu kaitsekorralduskava¹⁶.

DP üheks ülesandeks on ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine¹⁷. DP-s arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel tuleb arvestada järgnevaga:

- 5.1. Kelu külas on eluhoone lubatud ehitisealune pind on kuni 300 m². Elumaja planeerida üldjuhul mahult suurem kui abihooned;

hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8.

¹⁰ KeHJS § 33 lg 6.

¹¹ Maaparandusseadus § 50 lg 1.

¹² Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 12.11.2019 nr 7-9/19/18169-2 all.

¹³ Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lg 1 p 4.

¹⁴ Maapõuseadus (MaaPS) § 97 lg 1.

¹⁵ MaaPS § 97 lg 2.

¹⁶ „Matsalu rahvuspargi, Rajametsa hoiuala, Haeska hoiuala ja Puiatu merikotka kaitsekorralduskava 2015-2024“.

¹⁷ PlanS § 126 lg 1 p 6.

- 5.2. hooned tuleb projekteerida riskikükukujulise põhiplaaniga, lihtsa arhitektuurilise lahendusega, ühemahulisena, põhimahult ühekorrukselisena (1 korrus + katusekorrus). Vältida tuleb hoone põhimahu liigendamist, lubatud on väiksemad tagaseina juurdeehitised ja esiseina tagasiastet räästaaluste varjualustena;
- 5.3. katused projekteerida viil-, poolkelp või kelpkatusena, kaldega 30-50 kraadi, vältides domineerivaid ja suuri katuseuuke, need peaksid olema madalamad kui põhikatus ja mitte enam kui 1/3 katuse küljepindalast. Katusekattematerjalina tuleb eelistada roogu, sindlit, laastu, laudist või tõrvapapilaadset rullmaterjali, ka asbestivaba eterniiti. Katusekattena tuleb vältida s-kivi või profileeritud plekki ning kõiki plastikmaterjale;
- 5.4. hoonete välisviimistlusel tuleb kasutada ajaloolisele hoonestusele iseloomulikke, traditsioonilisi, naturaalseid materjale – soovitatav seinte materjal on tahumata ja värvimata ümarpalk, tahutud või saetud palk, roog või laudis ning osaliselt maakivi või paekivi. Kaasaegsest kivist või muust materjalist seinte puhul on soovitatav krohvimine. Vältida tuleb ebatraditsioonilisi ning ajalooliste hoonetega kokkusobimatuid materjale (nt tööstuslikku ümarpalki);
- 5.5. palkehitistest eluhooned on ajalooliselt ehitatud enamasti puhasnurgaga, ristnurk ja tapiotsad on olnud vanematel rehielamutel nurgaseostes või abihoonetel;
- 5.6. akende piirdeliistud peavad olema nurkades ilma üleulatusega;
- 5.7. soovitatav on kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. Vältida tuleb mitterlooduslikke värvitoone (intensiivsed, liiga erksad, maastikul domineerima kipuvad värvitoonid, suurtel seinapindadel mitte ka valget, väga heledaid ja sünteetilist nn rootsipunast).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Karl Markus Wahlberg 5885 7049 (keskkonnakorraldus)
karl.wahlberg@keskkonnaamet.ee

Elina Jantson 5695 8115 (vesi)
elina.jantson@keskkonnaamet.ee

Kadri Hänni 527 7419 (looduskasutus)
kadri.hanni@keskkonnaamet.ee

Meeli Keskula 5345 4246 (looduskasutus)
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

Krista Kallavus 522 6139 (looduskasutus)
krista.kallavus@keskkonnaamet.ee

Carmen Tau 5857 1347 (maapõu)
carmen.tau@keskkonnaamet.ee