



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP16523

**Pärnu maakond
Lääneranna vald
Lihula linn**

LIHULA LINNA TALLINNA MNT 65 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **AS OG Elektra**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Roman Smuškin**

**Tartu
2024**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	4
2.1. Planeeringuala asukoht ja üldiseloomustus	4
2.2. Seos kehtivate detailplaneeringutega	5
2.3. Planeeringuala andmed	5
2.4. Kehtivad piirangud ja kitsendused	6
3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA	7
4. PLANEERINGULAHENDUS	8
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
4.2. Krundi ehitusõiguse määramine	8
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine	8
4.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine	10
4.5.1. Veevarustus	10
4.5.2. Tuletõrje veevarustus	10
4.5.3. Kanalisatsioon	11
4.5.4. Sademeveekanaliseerimine	11
4.5.5. Elektrivarustus	11
4.5.6. Soojavarustus	11
4.5.7. Sidevarustus	11
4.6. Ehitistevahelised kujud	12
4.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	12
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
4.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud	13
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	14
4.11. Servituutide vajaduse määramine	16
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
4.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal	17
4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
4.15. Planeeringu rakendamise tingimused	17
6. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE	18

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev	joonis 2
3. Põhijoonis	joonis 3
4. Tehnovõrgud	joonis 4
5. Illustratiivne joonis	joonis 5

LISAD

1. Geodeesia
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad (Lääneranna Vallavalitsus 16.08.2023. a korraldus nr 431 lisa 2)
3. Elektri tehnilised tingimused
4. Veevarustuse tehnilised tingimused
5. Kanalisatsiooni tehnilised tingimused

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pärnumaal Lääneranna vallas Lihula linnas asuval Tallinna mnt 65 katastriüksusel (katastriüksuse tunnus 43001:001:0979) maa sihtotstarbe muutmine tootmismaast ärimaaks ning ehitusõiguse määramine, et rajada ca 1450 m² ehitisealuse pinnaga kaubandushoone koos kliendiparkla ja juurdepääsuteedega ning nende toimimiseks vajalik taristu. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, hoonestustingimused, vajalikud servituudid ja haljastuse põhimõtted.

Lähtematerjalid

- Lääneranna Vallavalitsuse korraldus 16. August 2023 nr 431 Detailplaneeringu algatamine (Lihula, Tallinna mnt 65);
- Asendiskeem. (Lääneranna Vallavalitsus 16.08.2023.a korraldus nr 431 LISA 1);
- Lihula Tallinna mnt 65 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (Lääneranna Vallavalitsus 16.08.2023.a korraldus nr 431 LISA 2);
- Lihula valla üldplaneering (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 otsuga nr 140);
- Tallinna mnt 65 geodeetiline alusplaan (Geodeesia 24 OÜ, töö nr 8229-23, 06.09.2023);
- Lääne maakonna planeering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1 4/70);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tuleohutuse seadus;
- Maaparandusseadus;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 22.01.2024 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ühesehitusele esitatavad nõuded“;
- Eesti Projekteerimismid.

Planeeringu koostamisel arvestatakse kõikide kehtivate õigusaktidega.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeringuala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Lääneranna vallas, Lihula linna peatänava Tallinna maantee ja Pärnu maantee ristmikul põhiosas Pärnu maantee ääres. Planeeringuala on ümbritsetud elamumaa sihtotstarbega kruntidega.

Tallinna mnt 65 kinnistu asub detailplaneeringu kohustusega Lihula linna tiheasustusalal, planeeringuala üldplaneeringu järgne põhisihtotstarve on tootmismaa. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja sellega ei kavandata üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku või olulist muutmist ega hoonestuse kõrguspiirangute ületamist.

Lihula valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.2.1. „Territooriumite põhifunktsioonid ja neile vastavad lubatud katastriüksuse sihtotstarvete liigid” järgi on üldplaneeringuga määratud tootmismaa põhisihtotstarbega maal lubatud tootmismaa, ärimaa, transpordimaa

katastriüksuste sihtotstarbed. Tallinna mnt 65 kinnistut ümbritseva maa-ala üldplaneeringu järgne põhisihtotstarve on keskuse maa ja elamumaa. Keskuse maana on üldplaneeringus reserveeritud linna keskust tähistav maa, kus on tihedalt põimunud elamud, ameti- ning valitsusasutused, ärid, bürood, kultuuri- ja haridusasutused, ühiskondlikud hooned ning haljas- ja puhkealad.

Lääne maakonna planeeringu kohaselt jääb planeeringuala piirkondliku keskuse (Lihula linn) alale. Piirkondlikul keskusel on oluline roll maakonna lõunaosa majanduskeskkonna kujundamisel ja elanikkonna teenindamisel. Kaupluse rajamine piirkondlikku keskusesse toetab maakonnaplaneeringuga seatud eesmärki. Planeeringulahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga. Maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala linnalise asustusega alal, väljapool maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumikalasid ja koridore ning väärtuslikke maastikke.

Planeeringuala piirneb põhjapoolsest küljest Tallinna maantee (kohalik tee Tallinna maantee L3) ning läänepoolsest küljest Pärnu maantee (kohalik tee Pärnu maantee L1). Vastavalt EhS § 92 lõikele 3 on asulas paiknev tee käsitletav tänavana. EhS § 71 lõike 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius 10 meetrit äärmise sõiduraja servast.

Sõidukite ning jalakäijate juurdepääs Tallinna mnt 65 kinnistule on praegu ja on olnud varasemalt Pärnu mnt-lt ristmiku vahetus läheduses. Ida poolt on ligipääs võimalik Põllu tänavalt. Tallinna mnt 65 poolses küljes on maantee ääres olemas ka kõnnitee. Planeeringualal on kõrghaljastus (erinevad lehtpuuliigid) Pärnu mnt servas, gruppidega kinnistu keskosas ja hõredamalt kinnistu lõunaosas (sh palju vanu viljapuid, peamiselt õunapuud).

2.2. Seos kehtivate detailplaneeringutega

Käesoleva planeeringu maa-alal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

2.3. Planeeringuala andmed

Planeeringuala asub Pärnu maakonna Lääneranna valla Lihula linnas. Planeeringuala pindala on 1,78 ha ja see hõlmab tervikuna Lihula Tallinna mnt 65 ning osaliselt Tallinna maantee ja Pärnu maantee aluseid Tallinna maantee L3 ja L4 ning Pärnu maantee L1, L4 ja L5 kinnistuid. Kinnistute andmed on toodud alljärgnevas tabelis (tabel 1). Enamus tegevust kavandatakse Tallinna mnt 65 kinnistul. Kinnistul tegutses 1990. aastate alguseni Lihula piimatööstus.

Tabel 1. Planeeringuala andmed.

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve
Tallinna mnt 65	43001:001:0979	tootmismaa 100%
Tallinna maantee L3	41201:006:0048	Transpordimaa 100%
Tallinna maantee L4	41201:001:0052	Transpordimaa 100%
Pärnu maantee L1	41101:001:0424	Transpordimaa 100%
Pärnu maantee L4	43001:001:1097	Transpordimaa 100%
Pärnu maantee L5	43001:001:1098	Transpordimaa 100%

Tallinna mnt 65 kinnistul asub Ehitisregistrisse kandmata pumbamaja (kõrval- või tootmishoone, väike silikaattellistest hoone).

Rajatistest paiknevad Tallinna mnt 65 kinnistul kaks puurkaevu: puurkaev registrikoodiga PRK0008750, mille ehitamise aasta on 1982 ja sügavus 230 m, ning puurkaev registrikoodiga PRK0008743, mille ehitamise aasta on 1960 ja sügavus 100,5 m; sanitaarkaitseala mõlemal 50 m. Mõlemad puurkaevud olid seotud krundil asunud

piimatööstusega. Planeeritava ala sees oleval Põllu tn 2b kinnistul (41101:001:0758) asub Imatra Elekter AS alajaam. Elektriliinidest on planeeringualal kaks keskpinge (1-20 kV) elektriõhuliini kaitsevööndiga 10 m, tõmmitsad, madalpinge (alla 1 kV) elektriõhuliini kaitsevööndiga 2 m. Vahetult planeeringuala läänepoolse piiri ääres paikneb elektri liitumiskilp. Kinnistu edelanurgas ja läänepiiri lähedal kulgevad maasisesed Telia Eesti AS sideliinid kaitsevööndiga 1 m.

Kinnistu lääneservas asub ca 1,5 m kõrgune tehisküngas. Põhjapoolses otsas paikneb amortiseerunud betoonkattega maa-alune konteiner, mis võib olla kunagine tuletõrjeeve mahuti. Lisaks on põhjapoolsel osal maapind suuremalt osalt kaetud kruusa ja pinnase seguga, väiksemal määral lagunenud asfaltkattega, millest suundub lõuna suunas lagunenud jalgte. Kokkuvõttes on põhjapoolne osa üsna räämas ja korratu.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 2. Seejuures 53 m² suurune Põllu tn 2b kinnistu (tunnus 43001:001:0979; riigiomand) asub planeeringuala sees.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid.

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve
Põllu tn 2b	41101:001:0758	Tootmismaa 100%
Tallinna mnt 63	43001:001:0978	Elamumaa 100%
Põllu tänav	41101:001:0493	Transpordimaa 100%
Põllu tänav 2	41201:006:0130	Elamumaa 100%
Kalmu tn 2	41101:001:0861	Elamumaa 100%
Pärnu mnt 5	41201:006:0010	Elamumaa 100%
Tööstuse tn 1	43001:001:0814	Maatulusmaa 100%
Tallinna mnt 60a	41201:001:0012	Elamumaa 100%
Tallinna mnt 60b	41101:001:0876	Maatulusmaa 100%
Tallinna mnt 69	41201:007:0031	Elamumaa 100%
Pärnu mnt 2a	41201:007:0170	Elamumaa 100%
Pärnu mnt 2	41201:007:0005	Elamumaa 100%
Pärnu mnt 4	41201:007:0034	Elamumaa 100%

Planeeringuala maapind on lõuna suunas tõusev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 17,5 m kuni 20,5 m.

2.4. Kehtivad piirangud ja kitsendused

- Elektri maakaabli kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge alla 1 kV nimipinge (madalpingeliin) korral 1 meeter;
- Elektriõhuliini mastitõmmitsa või toe kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 meeter;
- Elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge alla 1 kV nimipinge (madalpinge) korral 2 meetrit;
- Elektri maakaabli kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1-20 kV nimipinge (keskpingeliin) korral 10 meetrit;
- Sideliini maa-aluse kaabli kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 1 meeter;
- Tänav kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit.

3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Lihula linn jääb maakonnakeskusest Pärnust linnulennult ca 50 km kaugusele.

Planeeringuala asub Lihula linna läänepoolses osas. Tallinna mnt 65 kinnistut ümbritseva maa-ala üldplaneeringu järgne põhisihotstarve on keskuse maa ja elamumaa. Keskuse maana on üldplaneeringus reserveeritud linna keskust tähistav maa, kus on tihedalt põimunud elamud, ameti ning valitsusasutused, ärid, bürood, kultuuri- ja haridusasutused, ühiskondlikud hooned ning haljas- ja puhkealad. Planeeringuala ümbritsevad elamud, veidi kaugemal lääne suunas paikneb enamuse linna tootmismaid. Planeeringualal ja selle lähiümbruses kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeringualal asuvad jäänused Lihula piimatööstuse tegevusest (tegutses 1990. aastate alguseni), sh asfaltkattega teede jäänused, vanad metallist amortiseerunud aiapiirded, inetu silikaattelistest pumbajaam, betoonkattega maa-alune veehoidla. Kinnistu on korrastamata, samas on kinnistu asukoht kahe suurema kohaliku tasandi suure tee ristumiskohas soodne äritegevuseks. Planeeringuala arendamine esteetiliselt ja korrastatud linnaruumiks tõstab piirkonna väärtust ning muudab selle atraktiivsemaks.

Planeeringualast põhja pool asub Tallinna mnt ja lääne pool Pärnu mnt. Mõlemad teed on kahe-suunalised. Tallinna mnt ääres planeeringuala põhjapiiril on kõnnitee.

Planeeringuala kontaktvöönd on eriilmeline, kruntide suurused varieeruvad, aga on suhteliselt suured – vahemikus 1952–8292 m². Hooned ei paikne tänavajoonel, vaid on teest eri kaugusel, eri suurusega ja eri pidi. Elamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 74–409 m². Mõni eluhoone on pärit 1920-test aastatest, kuid valdavalt on nad pärit 1950-te lõpust ja 1960-te keskpaigast.

Teisel pool Tallinna maanteed asuvad maatulundusmaa krunt ja elamumaa krunt. Ristmikul, planeeringualast läänes asub ilmselt 1950-te lõpus kasutusele võetud kahekorruseline korterelamu, kus allkorrusel tegutsevad väike kauplus ja poliitühenduse kohalik kontor. Ehitisealuse pinnaga 409 m² on see planeeringuala lähinaabruse suurim hoone. Ka teised läänepoolsed krundid on elamumaad. Lõunas asuvad hoonestatud ja hoonestamata elamumaad, idas elamumaad ja nende juurdepääsutee. Veidi kaugemal asuvad põhja-, ida- ja lõunakaares valdavalt elamumaad, vähem üldkasutatava maa ja maatulundusmaa kinnistud. Lääne pool on eemal valdavalt tootmismaa kinnistud.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus (Tööstuse) asub otse planeeringuala põhjapiiri juures Tallinna mnt ääres.

Naaberaladel pole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili ega ehitusjoont. Mõned krundid on hoonestamata. Eeltoodust lähtuvalt on jäetud arhitektuurilised tingimused küllaltki vabaks ning kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Olemasolevad hüdrandid asuvad planeeringualast põhjapoolt Tallinna mnt ja Tööstuse tn ristmikul ning lõunapoolt Pärnu mnt 5 kinnistu kõrval (vt. Situatsiooniskeem joon.1).

Planeeringulahendus sobitub konteksti, kuna määratud hoonestustingimustega luuakse eeldused piirkonna intensiivsemaks kasutuselevõtuks ning seeläbi ka heakorrastamiseks. Samuti lisab planeering Lihula linnale atraktiivsust korrastatud avaliku ruumi loomise näol ja parandab seeläbi kohalike elanike elukvaliteeti. Ühtlasi soodustatakse uute töökohtade tekkimist.

4. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringulahendusega määratakse ehitusõigus, lahendatakse juurdepääsud, parkimisvõimalused ning heakorra- ja haljastustingimused. Samuti määratakse likvideerimisele pumbajaam, kasutuseta maa-alune veehoidla, tehisküngas, vana asfaltkate ja metallipiirded planeeringuala sees.

Planeeringulahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud põhijoonisel.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

4.2. Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;
- 2) hoonete suurim lubatud arv- kuni 2;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind- kuni 2000 m²;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus- kuni 10 m.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 3 Põhijoonis.

Likvideerimisele kuuluvad planeeringualal asuv pumbajaam (ehitisregistrisse kandmata), amortiseerunud betooniga kaetud maa-alune veehoidla, põhjapoolne puurkaev, tehisküngas, vana asfaltkate ning metallist piirdeaiaid.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ 12311 Kaubandushoone.

Kohalikul omavalitsusel on õigus projekteerimisel lubada täiendavaid otstarbeid, mis vastavad üldplaneeringule ja sobivad piirkonda.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljapoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parkimisalasid ning haljastust. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 3).

4.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Planeeringuala piirneb põhjast Tallinna mnt L3 teega ja läänest pool Pärnu mnt L1 teega. Tegemist on kohalike teedega, millel liiklussagedust mõõdetud ei ole.

Planeeritud sõidukite ja jalakäijate juurdepääs on kavandatud Pärnu mnt L1 teelt kahest kohast. Planeeritavast hoonest lõunasse on kavandatud kauba- ja prügiautode manööverdusala. Põllu tänava poolt on ette nähtud juurdepääsu võimalus koos juurdepääsuservituudi seadmisega kõrval asuva olemasoleva ja säilitava puurkaevu juurde. Planeeritud juurdepääsutee laius peab olema kavandatud nii, et oleks tagatud teenindusautode ja päästetehnika juurdepääs krundile. Juurdepääsutee täpne laius ja katendi ulatus määratakse projekteerimisel, mille käigus tuleb garanteerida ligipääs, kandevõime ja manööverdamisruum suurtele prügiveo- ja päästeautodele. Juurdepääsud on tähistatud põhijoonisel (joonis 3) orienteeruva täpsusega ja seda võib projekteerimise käigus muuta.

Uue kauplusehoone normikohane parkimine on lahendatud krundisisese hoone põhja-, lääne- ja lõunakülgedes. Hoone võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 3 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ja paigutus näidatud joonisel 4. Sõiduautode täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt standardile. Planeeritud kaubahoovi lõunapoolsele küljele on kavandatud 7 sõiduauto parkimiskohta töötajate autodele.

Autoparkla tuleb rajada asfaltbetoonkattega. Täpne katendite lahendus antakse projekteerimisel, millega tuleb lahendada ka sademevee kogumine (liiva-õlipüüduuri vajadus). Sademevee äärevoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle (vt. p 4.5.4. Sademeveeanalüüs). Projekteerimise käigus on lubatud nii sõidukite- kui teenindava transpordi liikumine lahendada ka ringliiklusena läbi parkla. Täpne liikluskorralduse lahendus antakse projekteerimisel.

Kõnniteed, parklad, kaubahoov, juurdepääsud ja invanõuded tuleb täpsustada vastava projektiga.

Tabel 3. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Krundi aadress	Kood	Hoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suletud brutopind	Parkimisnormatiiv	Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv
Tallinna mnt 65	12311	Kaubandushoone	1450 m ²	1/50	29 / 45

Planeeringuala põhimõtteline liiklusskeem on kujutatud joonisel 3.

Olemasolev liiklus ei ole kuigi tihe. Kaupluse rajamine võib põhjustada liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) kasvamist mõnevõrra. Tulevikus (piirkonna liikluskooormuse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teel ja selle vahetus läheduses. Liiklusrast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada.

Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolsel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspaketaknaid;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sisse-puhkeväljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Vastavalt Ehitusseadustiku §65¹ lg 4 p 2 kohaselt tuleb hoone, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, püstitamisel paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale kui tegemist on mitteelamuga. Projekteerimise staadiumis tuleb määrata juhtmetaristu ning elektriauto laadimispunkti asukoht ja tagada nende varustamine elektrienergiaga.

Jalakäijatele on planeeritud juurdepääsutee Tallinna mnt L3 teelt kus asub bussipeatus. Planeeringualal on hea logistiline ühendus ühistranspordiga liiklejatele. Kavandatav kõnnitee laius on 2 m. Pärnu mnt poolt L1 on kavandatud kõnnitee laius 3 m. Planeeritavad kõnniteed ja kõnniteeala rajatakse betoonkivikattega.

Planeeringualale on ette nähtud rajada jalgrattaparkla. Jalgrattahoidja külge peab saama jalgratast kinnitada raamist. Jalgrattahoidja täpne lahendus ja paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus. Jalgrataste parkimiskohtade standardist lähtuv vajaduse arvutus on toodud tabelis 4. Jalgrattaparkla võimalik asukoht on toodud joonisel 4.

Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil

Krundi aadress	Hoone liik	Parkimis-normatiiv	Hoone suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Tallinna mnt 65	Supermarkett, kauplused	1/150	1450 m ²	10	12

Tee omanik (kohalik omavalitsus) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

Planeeringuga joonisel 4 on antud tehniliste tingimuste alusel tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumites. Võimalikud teega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

4.5.1. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud liitumisega ühisveevärgiga vastavalt Tehniliste tingimustele nr LR/249 (METSALU VEEVÄRK 02.05.2024). Planeeringuga on antud liitumiskoha põhimõtteline asukoht. Rajatava veetoru väljavõtte teostada Tallinna mnt ja Pärnu mnt ristmikul olemasolevast veetorust PE De 110 veetorule V-114 (K21-15 vahetuslähedusse) elektrikeemis liitmikutega; paigaldada sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) koos teleskoopse splinlipikenduse ja kahega. **Projekteerimisel võtta aluseks nimetatud Tehnilised tingimused.**

4.5.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetusenõuded, tingimused ning kord“.

Kavandatud kaubandushoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Eripõlemiskoormus on hoones kuni 600 MJ/m² (alus Lidl kaubanduskeskus TYP 1400 tuleohutuskontseptsioon, Rovalis OÜ töö nr 17092). Kustutusvee vajadus on 10 l/s kolme

tunni jooksul. Lähimad hüdrandid asuvad kavandatavast hoonest ca 80 m kaugusel põhjas, Tallinna mnt ääres ja ca 133 m kaugusel lõunas Pärnu mnt ääres.

4.5.3. Kanalisatsioon

Planeeringuala asub Lihula reoveekogumisalas (registrikood RKA0570201). Kanalisatsioon lahendatakse liitumisena ühiskanalisatsioonivõrguga vastavalt Tehniliste tingimustele nr LR/249 (METSALU VEEVÄRK 02.05.2024). Lihula linnas Tallinna mnt 65 jaoks on rajatud kanalisatsiooni liitumispunkt. Planeeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik projekteerida PVC De110 Pärnu mnmt olemasolevast kanalisatsiooni poonikaevust K21-15 torule K-59 kuni kinnistuni. Survekanalisatsiooni süsteem projekteerida ja ehitada PE-survetorudest PN10. **Projekteerimisel võtta aluseks nimetatud Tehnilised tingimused. Tänavaa alale rajatavate VK-torustike ning liitumispunktide ehitus tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega (Lääneranna vallavalitsus). Kokkulepe/projekt esitada Vee-ettevõttele enne ehitustööde algust.**

Vee ja reovee käitluse lahendused projekteerida vastavalt keskkonnakaitse nõuetele,

4.5.4. Sademeveekanalisatsioon

Sademevee ärajuhtimine kõvakattega pindadelt projekteeritakse läbi liivaõlipüüduri tänaval asuvasse **sademeveekanalisatsiooni vastavalt Lääneranna Vallavalitsuse poolt väljastavate tehnilistele tingimustele.** Hoone projekteerimise käigus peab sademeveed suunama ehitatavast hoonest ja selle teenindusalast eemale ning immutama oma krundi piirides. Sademe- ja drenaaživee juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud.

4.5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus ühendatakse Pärnu mnt ääres asuvasse liitumiskilpi. Elektrivarustuse aluseks on Imatra Elekter AS-i poolt väljastatavad tehnilised tingimused. Elektrivarustuse väljaehitamiseks koostatakse eraldi projekt.

...

4.5.6. Soojavarustus

Kaigkütet ei ole piirkonnas välja arendatud. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus anda projekteerimisel.

Lubatud on päikesepaneelide ja soojuspumbade kasutamine. Eelistada tuleb päikesepaneeli, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

4.5.7. Sidevarustus

Lihula linnas on 2020-2021 paigaldatud Prodigy OÜ sidevõrk (ka Pärnu mnt servas), millega eeldatavalt saab liituda. Sidevarustuse projekt koostatakse Telia Eesti AS tehniliste tingimuste alusel.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis peab toimuma kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalveta. Seejuures sideettevõtte ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Planeeritud on rajada üks IV kasutusviisiga hoone (kaubandushoone), mille lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad tagatud.

4.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuurilised tingimused on toodud planeeringu põijoonisel (vt joonis 3).

Kauplusehoone tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Projekteerimisel lähtuda planeeringuala lähipiirkonna hoonestusest ja rajatistest. Kavandatava hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema heatasemeline ja sobituma keskkonda.

Ehitise suurim lubatud kõrgus on kuni 10 m, hoone lubatud korruselisus kuni kaks korrust ja lubatud katusekalle 0–45°.

Välisviimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale. Põhiliste fassaadi viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada klaasi, fassaadplaate, betooni puitu ning sandwich paneele. Soovitav osaliselt kasutada krohvi ja looduslikku kivi.

Naturaalseid materjale imiteerivad plastikust ja metallist viimistlusmaterjalid pole lubatud. Lubatud lamekatuse (katusekalde vahemik 0-10 kraadi).

Hoonestusalad ja ehitiste asukohad planeeritakse kompaktselt, olemasolevat taristut võimalikult tõhusalt kasutavalt ning keskkonda võimalikult vähe häirivana.

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt õigusaktides ja standardites toodud nõuetele.

Hoone rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

Ehitusprojekt peab vastama Ehitusseadustiku ja teiste kehtivate õigusaktide ning normdokumentide nõuetele.

Hoone +/- 0,00 määratakse projekteerimise etapis.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala olemasolev kõrghaljastuse põhiosa asub kinnistu keskel ja ka Pärnu mnt poolses küljes. Mõned puud on ka krundi lõunapiiril. Olemasoleva kõrghaljastust moodustavad vanad õunapuud ja ka Pärnu maantee poolses osas gruppidega ja mujal üksikutena erineva vanuse lehtpuud.

Käesoleva detailplaneeringuga säilitatakse kõrghaljastuse lehtpuud planeeritavast hoonest lõuna poole.

Planeeritud kõrghaljastuse puud asuvad krundi kirdepiiri ja planeeritava hoone vahel.

Planeeritud kõrghaljastuse põõsad võivad olla autoparkla ümbruses.

Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada muruks. Haljastus peab moodustama planeeritava ala pindalast minimaalselt 20% ja kõrghaljastus sellest omakorda 50%. Planeeringuala põhimõtteline haljastusskeem on kujutatud põhijoonisel (joonis 3).

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- kõrgekasvuliste ja laia võraga puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- et lume koristamisel ja niitmisel tuleb vältida puutüvede kahjustamist.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Krundi ümber võib rajada piirde (st ei ole kohustuslik), mille kõrgus ei ole reguleeritud, kuid see peab olema läbinähtav. Kõik piirded ja hekid peavad paiknema oma krundi piires. Soovitav on kõrghaljastuses ja hekkides kasutada piirkonna looduses levinud taimi. Hekkide kõrgus ei ole piiratud.

Ehitiste, piirete, sh hekkide asukohad ja kaugus krundi piirist kavandatakse selliselt, et nende hilisem hooldus on võimalik kasutades ainult oma kinnisasja.

Planeeritud parkimisaladelt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisisest. Vallitatud lumi ei tohi takistada standardiga nõutud sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust ja jalakäijate liikumist.

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Vertikaalplaneerimise lahendus peab arvestama naaberkruntide maapinna kõrgustega.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Lääneranna valla heakorraeeskirjast.

4.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset majanduslikku mõju eelkõige läbi uute töökohtade loomise. Lisaks tõstab planeeringu elluviimine Lihula linna väärtust piirkondliku keskusena. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka planeeringuala heakorramise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritaval tegevusel negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ja nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda teenindava kaupluse rajamine ja ka uute töökohtade loomine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele – suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuivõrd tegemist on ajutise loomuga tegevusega, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte. Lähimad kaitstavad loodusobjektid on III kaitsekategooria liigi kodukaku (*Strix aluco*) elukohad 500 m kaugusel kirdes ja 550 m kaugusel idas. Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne mõju Natura võrgustiku aladele (lähimad on 2,5 km kaugusel kagus Tuhu-Kesu linnuala ja Lihula loodusala ning 2,6 km kaugusel põhjas Väinamere linnuala ja Väinamere loodusala) ega muudele looduskaitstavatele aladele (sh ka mitte 2,5 km kaugusel kagus Lihula looduskaitsealale) või objektidele.

Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Lääneranna Vallavalitsuse 16.08.2023 korralduse nr 431 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Detailplaneeringuga kavandatakse kaubandusettevõtte, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed, kui puhke- ja elamualadel. Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele. Ülenormatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud. Ventilatsiooni väljavõtted ei tohi olla suunatud olemasolevate elamute suunas.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liikluse müra sihtväärtused III kategooria aladel (keskuse maa-ala) on 60 dB päeval ja 50 dB öösel.

Lähteseisukohtadest: Arvestada hoonete ja tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel eluhoonete paiknemisega. Tehniliste seadmete müra ei tohi ületada ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 „Müra normtasemed“ II kategooria aladel (sh elamumaa alad) müra sihtväärtuseid (liiklusmüra: päev 55 dBA, öö 50 dBA, tööstusmüra: päev 50 dBA ja öö 40 dBA).

Planeeritud kaupluse puhul on tegu päevasel ajavahemikul kasutatava hoonega, seega on asjakohane järgida päevaseid sihtväärtusi. AÕKS § 56 lg 3 lähtuvalt tuleb planeeringust huvitatud isikul tagada, et planeeritaval alal ei ületataks müra sihtväärtusi. Võimalike kaubandusasutusest lähtuvate negatiivsete mõjude esinemist aitab eelkõige vältida tegevuste toimimine ainult päevasel ajal (07.00 – 23.00), mil lubatud on oluliselt kõrgem mürafoon, kui öisel ajal (23.00 – 07.00). Arvestades kehtivaid müra normväärtusi päevasel ajal (sihtväärtus 55 dB) ei ole kaubandusasutuses aset leidvate tegevuste korral päeva keskmisena kehtestatud sihtväärtuste ületamine tõenäoline. Võimalik kaupluse hoonest lähtuv juhulik ja ebaühtlane müra ei ole võrreldav pidevate müraallikatega nagu nt tiheda liiklusega tänav või pidevalt sama režiimiga töötav mürarikas tööstusobjekt. Normidega võrreldavas ajavahemikus 07.00 – 23.00 ei oma planeeritud kaupluse hoone üldises mürafoonis (mis koosneb peamiselt liiklusmürast) suurt osa.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on piirkonnas maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi põhjavesi maapinnalt lähtuva reostuse suhtes kaitsmata ja seetõttu reostusohhtlikkuse tase väga kõrge. Seetõttu tuleb ehitustegevust kavandades arvestada, et tööde tegemiseks kasutatavad masinad oleksid tehniliselt korras ning vältida tuleb võimalikku pinnase- ja põhjaveereostust.

Väljakaevatava pinnase reostuskahtluse korral tuleb teostada pinnase reostusanalüüs ning reostuse esinemisel reostunud pinnas käitlemiseks üle anda jäätmekäitlejale.

Kõvakattega pindadelt ja katuselt ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele. Parklalt kokku kogutav sademevesi tuleb puhastada õli-liivapüüduriga.

Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatisi ega tegevusi.

Võimalikeks avariolukordadeks planeeringualal võivad olla ehituseaegne rike, õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on ennetatavad õigete töövõtetega. Peamised ohud ehitamisel on avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega, tööõnnetused ja kemikaalide, kütuste või õlide lekked. Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Planeeringu elluviimise järgselt võivad võimalikeks avariolukordadeks olla torustike lekked või tulekahju. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta vastava spetsialistiga, et lekked kõrvaldada. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Konteinerite võimalik asukoht on toodud eskiisjoonisel (joonis 1). Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Veevarustuse tagamiseks liitutakse ühisveevõrguga ja kanalisatsiooni tagamiseks ühiskanalisatsioonivõrguga.

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Paigaldatava katla võimsus selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus. Katlamaja võimsuse selgumisel lähtutakse Keskkonnaministri 14.12.2016 määrusest nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba”, et välja selgitada, kas õhusaasteloa taotlemine on vajalik või mitte.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Tallinna mnt 65	Elektrivõrgu valdaja Imatra Elekter AS	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektrirajatisi (elektriõhuliinid, tõmmitsad).
Tallinna mnt 65	Sidevõrgu valdaja Telia Eesti AS	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid side maakaableid.
Tallinna mnt 65	Lääneranna Vallavalitsus	Juurdepääs puurkaevule.

Servituutide alad on näidatud joonisel 3.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- hoone jagamine seksioonideks;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmise või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tänavate kaitsevööndite, tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.15. Planeeringu rakendamise tingimused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamine;
- Servituudilepingute sõlmimine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine;
- Planeeritud hoone ja tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Haljastuse rajamine.

Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Tabel 6. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav ettevõtte/ isik	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Nõusoleku andja nimi
1.	Imatra Elekter AS			
Märkused				
2.	Telia Eesti AS			
Märkused				

