



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

**Töö nr:
Algamise**

11-24

ettepaneku tegija:

Kersti Ossaar
Kapteni
Reiu küla 86508
Häädemeeste vald
Pärnu maakond
e-mail: ossaark1@gmail.com

PÄRNU MAAKOND, HÄÄDEMEESTE VALD, REIU KÜLA

**REIU KÜLAS KAPTENI KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
Planeerija: Anette Aun

TALLINN 2025

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1	Sissejuhatus	4
1.2	Planeeritava maa-ala asukoht	4
1.3	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt	4
1.4	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
1.5	Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	5
2	Detailplaneeringu koostamise ülesanded	5
2.1	Põhiline planeeringu koostamise eesmärk	5
2.2	Teised planeeringu koostamise eesmärgid	5
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.1	Planeeritava ala asukoht	5
3.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus	5
3.3	Maakasutus ja hoonestus	6
3.4	Haljastus ja liiklus	6
3.5	Tehnovõrgud	6
3.6	Piirangud planeeritaval alal	6
3.7	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	6
4	Detailplaneeringuga kavandatav	8
4.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
4.2	Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	8
4.3	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, piirded	9
4.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	10
4.5	Tehnovõrgud ja rajatised	10
4.5.1	Veevarustus	10
4.5.2	Reovesi	10
4.5.3	Sademevesi	11
4.5.4	Soojavarustus	11
4.5.5	Sidevarustus	11
4.5.6	Elektrivarustus	11
4.6	Tuleohtuse tagamine	11
4.7	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	12
4.8	Keskkonnatingimused	12
4.8.1	Jäätmekäitluse põhimõtted	13
4.8.2	Põhjavee kaitstus	13
4.8.3	Müra	13
4.8.4	Radoon	14
4.9	Piirangud	14
4.9.1	Tehnovõrkude kaitsevööndid	14
4.9.2	Teede kaitsevööndid	14
4.10	Servituudid	15
5	Detailplaneeringu elluviimise etapid	15

JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis 2 Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1 Illustratsioon

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Kersti Ossaar.

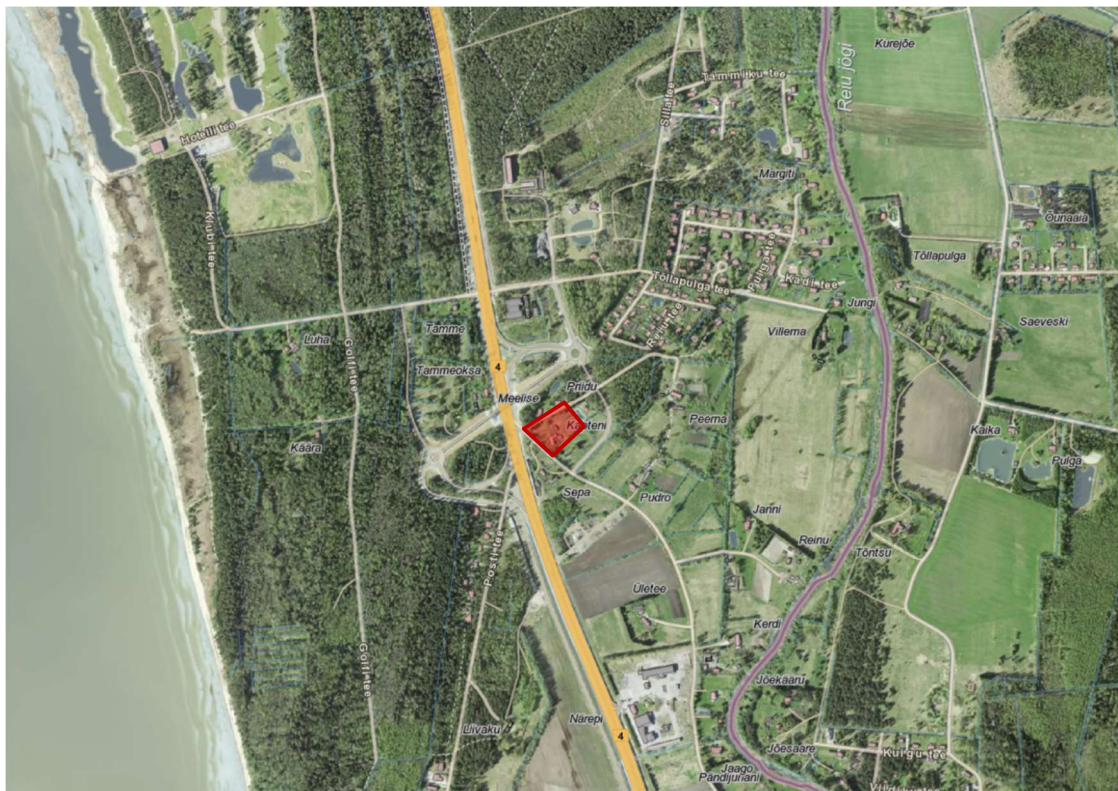
Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Häädemeeste Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostaja on OÜ Ferrysan arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja planeerija Anette Aun.

1.2 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringuala hõlmab Reiu külas paiknevat Kapteni (84801:001:1707) katastriüksust.

Planeeringuala piirneb Meelise (84801:001:0469), Priidu (84801:001:1708), Pudromaa (21401:001:0569) ja Reiu kooli tee (84801:001:1686) katastriüksustega.



planeeritav ala

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet).

1.3 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Häädemeeste Vallavalitsuse 03.07.2024. a korraldusega nr 263.

1.4 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud Tippgeo OÜ 19.06.2024 (mõõdistus 7-14.06.2024), töö nr 2024TG144.

1.5 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr. 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr. 31 „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11);
- Eesti Geoloogiateenistus. Eesti pinnase radooniriski kaart <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Kapteni maaüksuse jagamine kolmeks elumumaa katastriüksuseks ning ehitusõiguse andmine kahe uue elamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Määrata tehnovõrkude, liikluse, parkimise ja haljastuse põhimõtteline lahendus.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Reiu külas Reiu kooli tee (84801:001:1686) ääres olemasolevas üksikelumute piirkonnas. Linnulennult ca 50 m kaugusel asub Tallinn-Pärnu-Ikla (4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee) maantee. Planeeringuala pindala on 8877 m².

3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala asub Reiu küla keskosas hajaasustusalal Reiu kooli tee ääres. Planeeringualast põhjapoole jääb küla tiheasustusalala.

Planeeringuala on suures osas tasase reljeefiga, mida liigendab kinnistu põhjapoolses osas järsk tõus Peenra tee ääres. Kõrguste vahemik abs. +9,16 m kuni abs. +6,30 m.

Planeeringualast kagus paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus. Põhjapoolsed elumumaa naaberkinnistud, Meelise (84801:001:0469) ja Priidu (84801:001:1708) on hoonestatud. Lõunas, teisel pool Reiu kooli teed paiknev elumumaa Sepa (21401:001:0656) on samuti hoonestatud.

Planeeringualast läänes kulgeb riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, mille kaitsevöönd ulatub osaliselt ka planeeringualale. Nimetatud põhimaantee on neljarealine ning kuulub Via Baltica koosseisu. Maa-ameti Teeregistri kaardirakenduse andmetel on aasta keskmine ööpäevane liiklus teel 11663 autot (valdavalt sõidua autod ja pakiautod). I klassi maantee projektkiirus on 120 km/h.

Planeeringualale lähimad bussipeatus on ca 1 km põhja pool (Rae) ning ca 2,3 km lõuna pool (Reiu kool), Tallinn-Pärnu-Ikla tee ääres.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Kapteni katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa (E).

Planeeringuala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb alal heinaküün (kood: 121291820) pindalaga 72.0 m² ning püstitamisel on üksikelamu (kood: 121433852) pindalaga 179.6 m².

3.4 Haljastus ja liiklus

Planeeringuala katab suures osas muru. Kinnistu piiridel kasvab grupiti kõrghaljastust ja põõsaid. Endise hoonete kompleksi esine on kaunistatud põõsaste ja puudega.

Juurdepääs planeeringualale on kohalikult kahesuunalise liiklusega Reiu kooli teelt, mis on keskmiselt 6 meetri laiuse asfaltkattega ning tänavavalgustuseta tänav. Kõnniteed puuduvad.

3.5 Tehnovõrgud

Planeeringuala veevarustus on lahendatud salvkaevust ning reovesi omapuhastiga. Reiu kooli teel oleva sideliiniga ühendus puudub. Planeeringuala lääne nurgas asub alajaam Pudro:(Pärnu M). Olemasolev elektriliitumine on Reiu kooli teel.

3.6 Piirangud planeeritaval alal

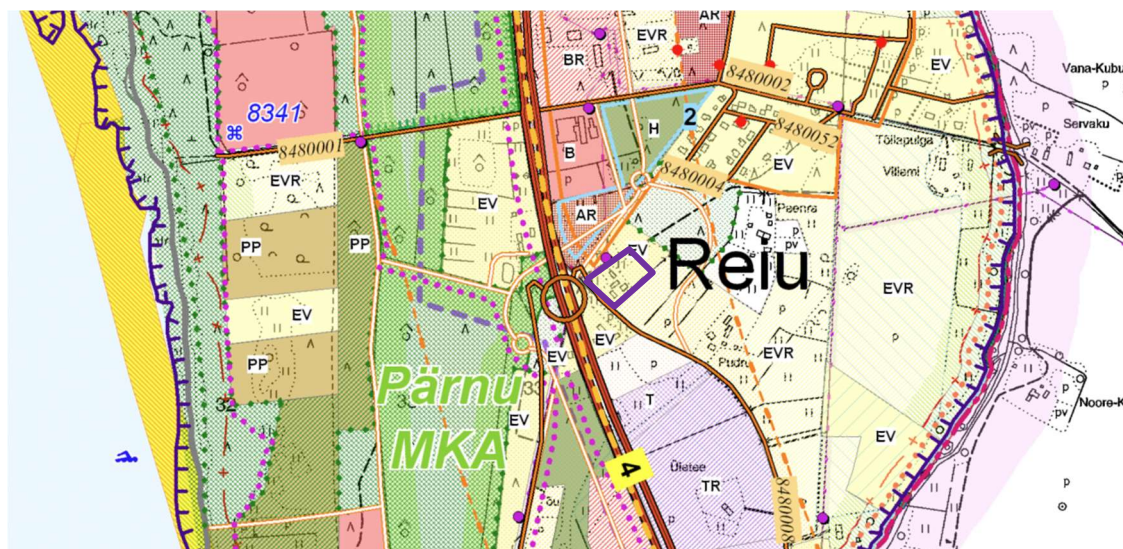
- Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 1 m mõlemal pool)
- Sidekaabli kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 1 m mõlemal pool)
- Elektriõhuliini kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 2 m mõlemal pool)
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 1 m mõlemal pool);
- Alajaama kaitsevöönd (2 m seadmest)
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (50 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast)

3.7 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

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

Üldplaneeringuga on planeeringualale määratud väikeelamumaa (EV) juhtotstarve. Planeeringuala asub detailplaneeringu kohustusega alal. Riigimaantee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla teele on via Baltica raames ette nähtud trassikoridori laiendus, mis käesoleval ajal on välja ehitatud.

Väikeelamumaale (üldplaneeringu kaardil tähisega EV) ja väikeelamu reservmaale (üldplaneeringu kaardil tähisega EVR) on lubatud rajada vaid ühepereelamuid.



ÜLDPLANEERINGU LEPPEMÄRGID

	Tiheasustusa maareformi seaduse tähenduses	TEHNILINE INFRASTRUKTUUR		Riigitee - kõrvalmaantee numbriga
	Detailplaneeringu kohustusega ala			Kergliiklustee
MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONID				Alajaam
	EV Väikeelamumaa			20 kV keskpinge elektrihüliin
	EVR Väikeelamu reservmaa			
	planeeritava ala piir			

Joonis 2. Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringust.

Elamuehituse põhimõtted ja üldnõuded elamuehitusele vastavalt üldplaneeringule:

- Väikeelamu ja väikeelamu reservmaale võib peale üldplaneeringu kehtestamist projekteerida ainult ühepereelamuid.
- Detailplaneeringus tuleb määrata lubatav maa-aluste korruste arv.
- Maanteeäärsetele aladele uute elamute planeerimisel lähtutakse teekaitsevööndist. Maantee kaitsevööndis (50 m) on elamute ehitamine keelatud.
- Tahkuranna vallas tuleb detailplaneeringu kohustusega aladel määrata palkmaja ehitamise õigus detailplaneeringu koostamise käigus.

Elamumaade planeerimise põhimõtteid:

- Ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus väikeelamumaal või väikeelamu reservmaal on 2200 m².
- Elamuid, suvilaid ja aiamaju ning nende juurde kuuluvaid abihooneid ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m.
- Aiamaja, suvila ja ühepereelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%.
- Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, millest tuleb informeerida piirinaabreid, kellel on õigus esitada ühe kuu jooksul kirjalikult põhjendatud vastuväiteid.
- Ühepereelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast.
- Elamispinna põranda absoluutkõrgus (ehk kõrgus merepinnast) Tahkuranna vallas ei tohi olla alla 2,0 m kõrguse Balti süsteemis. Hoonetel ei tohi

elektripaigaldused olla alla 3,0 m abs. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.

- Aiamaja ja suvila maksimumkõrguseks loetakse 7,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

4 Detailplaneeringuga kavandata

Planeeringulahendus näeb ette kinnistu jagamise kolmeks elamumaa krundiks. Kruntidele määratakse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused elamu ning abihoonete ehitamiseks. Kruntidele pos 2 ja 3 määratakse põhimõtteline juurdepääsutee ja haljastuse lahendus, mida täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Kõikidele kruntidele on kavandatud tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

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

4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kapteni (84801:001:1707) katastriüksuse jagamine kolmeks elamumaa krundiks.

4.2 Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1 -	Pos 2 -	Pos 3 -
krundi suurus	2959 m ²	2959 m ²	2959 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind / täisehitus %	592 m ² / 20%	592 m ² / 20%	592 m ² / 20%
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	elamumaa (E) 100%	elamumaa (E) 100%	elamumaa (E) 100%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	EP 100%	EP 100%	EP 100%
üldplaneeringu juhtotstarve	väikeelamumaa (EV)	väikeelamumaa (EV)	väikeelamumaa (EV)
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast	8,5 m	8,5 m	8,5 m
hoonete suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	2 / 1	2 / 1	2 / 1

lubatud suurim hoonete arv krundil	4 (1+3)	4 (1+3)	4 (1+3)
lubatud väikseim tulepüsivusklass	määratakse ehitusprojektis	määratakse ehitusprojektis	määratakse ehitusprojektis
Piirangud	1. Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 1 m mõlemal pool) 2. Sidekaabli kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 1 m mõlemal pool)	3. Elektriõhuliini kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 2 m mõlemal pool)	1. Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 1 m mõlemal pool) 2. Sidekaabli kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 1 m mõlemal pool) 3. Elektriõhuliini kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 2 m mõlemal pool) 4. Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 1 m mõlemal pool); 5. Alajaama kaitsevöönd (2 m seadmest) 6. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (50 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast)

Krundi kasutamise sihtotstarbed Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali alusel:

EP – üksikelamu maa

Tahkuranna üldplaneeringu kohaselt tuleb kõigi Tahkuranna valda ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete või rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast.

4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, piirded

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada. Haljastuse lahendus ning planeeringuala heakorrastus täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga.

Piirdeaiad võib rajada krundi piiridele teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele. Lubatud on rajada kuni 1,5 meetri kõrguseid piirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on lubatud juhul, kui see on vajalik müratõkke eesmärgil. Vastavalt Tahkuranna valla üldplaneeringule on kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirded lubatud rajada ainult kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

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

Krundile pos 1 säilib olemasolev juurdepääs Reiu kooli teelt. Krundile pos 3 kavandatakse juurdepääs Reiu kooli teelt ning krundi pos 2 juurdepääs kavandatakse avalikult kasutatavalt Peenra teelt, mis läbib krundi pos 3. Planeeringuala lääneserva ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Planeeritav hoonestus on osaliselt kavandatud tee kaitsevööndisse. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks väike-elamute ala. Igale üksikelamule nähakse ette 3 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.2.

Pos nr.	Elamu liik (ehitise asukoht: väike-elamute ala)	Normatiivsete parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
1	eramu	3	3
2	eramu	3	3
3	eramu	3	3
Planeeritud maa-alal kokku:		9	9

4.5 Tehnovõrgud ja rajatised

Detailplaneeringuga esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised. Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lokaalne.

4.5.1 Veevarustus

Kavandatavate kruntide veevarustus lahendatakse krundile pos 1 planeeritud puurkaevu baasil. Puurkaevu hooldusalasse ning veetorustike kaitsevööndisse on hoonete rajamine keelatud. Puurkaevu ja veetorustike täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti.

Pos 1 ühendus olemasoleva salvkaevuga likvideeritakse, lubatud on kaevust kastmisvee võtmine.

4.5.2 Reovesi

Planeeringuga tehakse ettepanek koguda reoveed igal kinnistul eraldi kogumismahutisse. Kogumismahuti kasutamisel peab tagama, et see on keskkonnale ohutu, lekkekindel ja kaitstud külmumise eest. Lubatud on paigaldada vaid nõuetele vastavat sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit.

Kui perspektiivselt avaneb võimalus luua ühendus ühiskanaliseerimisega, võib loobuda kogumismahutite kasutamisest. Biopuhasti ja imbväljaku rajamine on lubatud, kui suudetakse järgida selle rajamiseks esitatud nõudeid. Imbväljakut on lubatud rajada ka nt naaberkinnistute omanikevahelise kokkuleppe alusel.

Vastavalt veeseaduse § 134 lg 1 ei ole kanalisatsiooniehitise (puhasti) kujasse lubatud planeerida majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonet, mis teenindab regulaarselt inimesi. Kanalisatsiooniehitise kuja piires võivad asuda kanalisatsiooniehitise teenindamiseks vajalikud hooned, sealhulgas tööstus- ja laohooned ning käesoleva paragrahvi lg-s 1 nimetatata transpordihooned (VeeS § 134 lg 7). Seega lõplik reovee kogumise lahendus ja elamuehituse keeluala täpsustatakse ehitusprojekti.

4.5.3 Sadamevesi

Sadamevesi on ette nähtud maksimaalselt kohapeal immutada. Soovituslik on katustele sadav vihmavesi koguda kokku vihmaveerennide ja torudega ning püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikasseti või kraavi. Vett saaks sellisel juhul kasutada kastmiseks.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele.

4.5.4 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse kruntidele ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vee soojuspumpa ja päikesepaneele.

4.5.5 Sidevarustus

Kapteni kinnistul (pos 1) olev sidekapp VK200 likvideeritakse. Telefoni- ja internetiühendus lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

4.5.6 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 03.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 483088.

Pos 2 ja 3 elektrivarustus nähakse ette pos 3 krundil asuvast Pudro:(Pärnu M) alajaamast, millest nähakse ette välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeeritakse kinnistute piiride lähedale 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Pos 2 elektrivarustus läbib krunti pos 3, seega on vajalik servituutide määramine.

Pos 1 olemasolevat elektrivarustust ei muudeta.

4.6 Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Täidetud peavad olema käesoleva detailplaneeringu lahendusele kohalduvad standardiseerias EVS 812 esitatud nõuded. Välise kustusvee lahendus peab olema kooskõlas Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Päästeamti avaandmete järgi asub lähim tuletõrje veevõtukoht u 1 km kaugusel Reiu kooli teel. Kavandatavatele elamutele paigaldatakse sprinklersüsteemid või planeeringualale paigaldatakse minimaalselt 30 m³ mahutavusega tulekustutusvee mahuti. Planeeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehno võrkudega“ on näidatud võimalik tulekustutusvee mahuti ning hüdrandi asukoht. Hüdrant ei tohi olla teeservast kaugemal kui 2,5 meetrit.

Rajades planeeringualale tulekustutusvee mahuti ja kuivhüdrandi peab tagama veevõtukohtale 30 meetrise hoonestusest vaba ala, et tagada päästetehnika ohutus. Lisaks peab olema tagatud juurdepääs kuivhüdrandile. Kui hüdrant jääb piirdeaiast sissepoole on kohustuslik tagada sellele juurdepääs nt väravaga hüdrandi vahetus läheduses. Veevõtuasukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel ning ühtlasi peab arvestama ka eelpool nimetatud nõuetega. Sprinklersüsteemi kasutamisel on lubatud ehitada terve hoonestusala ulatuses.

4.7 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

4.8 Keskkonnatingimused

Häädemeeste Vallavalitsuse 01.08.2024 korraldusest nr 289 nähtub, et kavandatav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algtamine ei ole põhjendatud.

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

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

Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ning planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi

kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid ja kaitsealuseid parke.

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

Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse.

4.8.1 Jäätmekäitluse põhimõtted

Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning sõlmida nende äraveo leping vastavalt kehtivale korrale. Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad soovituslikult juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojekti. Soovituslik prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega.

4.8.2 Põhjavee kaitstus

Maa-ameti andmetel on planeeringualal põhjavesi suhteliselt kaitstud ning reostusohtlikkuse tase on madal.

4.8.3 Müra

Planeeringuala paikneb Tallinn-Pärnu-Ikla maantee vahetus läheduses. Maa-ameti mürakaardi andmetel ulatub hoonestusalale osaliselt ööpäevane keskmine müratase kuni 55-59 db.

Skepast&Puhkim OÜ poolt 04.04.2019 koostatud põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km 133,4-143,0 Pärnu-Uulu lõigu eelprojekti mürahinnangust nähtub, et kavandatava krundi Pos 1 planeeritud hoonestusala jääb lubatud müratasemega ala sisse. Krunt Pos 3 jääb osaliselt alale, kus müratase ületab lubatud piirväärtust. Krundile Pos 3 on elamu lubatud rajada alale, kus müratase jääb lubatud normidesse. Hoonestusala maantee poolsele osale, kus müratase ületab lubatud piirväärtust, on soovituslik rajada abihoon, mis toimiks müratõkkena. Müratõkke eesmärgil on lubatud krundi piirile rajada läbipaistmatu plankpiire.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et ei ületataks määruse lisas 1 toodud müra normtasemeid. II kategooriasse kuuluvate alade (sh. elamumaa-alad) lubatud liikluse müra piirväärtus päeval ajal on 60/65 dB ning öösel 55/60 dB. **Planeeringualal on täidetud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse II kategooria liikluse müra piirväärtus, arvestades märkust, et müratundliku hoone teepoolisel küljel on lubatud 5 dB kõrgemad müratasemed.**

Ehitiste projekteerimisel peab arvestama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning

vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse lisaks eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. Liiklusmüra normtasemed elamutes, ühiskasutusega hoonetes nimetatud standardi järgi on: elamu elu- ja magamisruumides 35 dB (päev); 30 dB (öö).

Kruntidele ulatub suurim lubatud maanteeliiklusest põhjustatud müratase. Seega on soovituslik rakendada meetmeid meeldivama ja tervislikuma elukeskkonna tagamiseks. Hoone välispiiretele kõrgendatud heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumide planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused.

Soovituslikud meetmed:

- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusmüratasemeid ca 5 dB võrra;
- hoonete välispiirde konstruktsioonid maantee poolisel küljel näha vajadusel ette massiivsete tarinditena;
- projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.8.4 Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel (2024. aasta seisuga) paikneb planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga alal. See tähendab, et alal on madala looduskiirgusega pinnased ja kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva. Seega võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

4.9 Piirangud

4.9.1 Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tegevuse piirangud tehnovõrkude kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt ehitusseadustikule ning majandus-ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

4.9.2 Teede kaitsevööndid

Planeeringuala lääneserva ulatub põhimaanteest 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee lähtuv avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (50 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast). Tegevused riigitee kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt EhS § 70 ja § 72. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringuga kruntidele Pos 1 ja Pos 2 kavandatud hoonestusalad jäävad väljaspoole tee kaitsevööndit. Krundile Pos 3 planeeritud hoonestusala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse. Sellele osale hoonestusala, mis jääb maantee kaitsevööndisse, elamut ehitada ei ole lubatud. Soovituslik on sinna ehitada abihoone, mis toimiks müratõkkena. Krundil Pos 3 on avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse kavandatud tehnoõrgud, juurdepääs krundile ning parkimisala. Kaitsevööndisse planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnoõrkudega“.

4.10 Servituudid

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 1	Pos 2 ja 3	Reaalservituut (planeeritav)	Reaalservituut annab kruntide pos 2 ja 3 omanikele õiguse kasutada ja hooldada krundil pos 1 asuvat suurkaevu.
Pos 3	Elektrilevi	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab Elektrilevile õiguse hooldada ja kasutada kinnisasjal olevaid elektripaigaldisi.

5 Detailplaneeringu elluviimise etapid

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

Tegevuskava:

- Kapteni katastriüksuste jagamine kolmeks krundiks.
- Sihtotstarvete määramine.
- Vajadusel servituutide seadmine.
- Tehniliste tingimuste taotlemine ehitusprojektide koostamiseks tehnoõrgu valdajatelt.
- Ehitusprojektide koostamine ning ehituslubade taotlemine.
- Tehnoõrkude, juurdepääsuteede ning parkimisalade väljaehitamine.
- Hoonete ehitus.
- Kasutuslubade taotlemine.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased ehitised ja tagada nende korrashoid. Ühisvõrgud rajatakse koostöös võrguvaldajatega.

Transpordiametil ei ole kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.