



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr:

DP 28-25

**Detailplaneeringu
koostamise
korraldaja:**

Häädemeeste Vallavalitsus
Pargi tee 1
Uulu küla 86502
Häädemeeste vald
Pärnu maakond
e-post:
haademeeste@haademeeste.ee
tel: +372 44 48890

**Huvitatud
isik:**

Tveran OÜ
Liivalaia tn 28-61
Tallinn 10118
Harju maakond
e-post:
chib37@hotmail.com
tel: +372 526 2752

PÄRNU MAAKOND, HÄÄDEMEESTE VALD, VÕISTE ALEVIK

**VÕISTE ALEVIKUS MATSI TN 12 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
Planeerija: Riiu Efert, MSc

Tallinn 2026

Detailplaneeringu koosseis

SELETUSKIRI

| | |
|---|----|
| 1. Detailplaneeringu koostamise alused | 4 |
| 1.1. Sissejuhatus..... | 4 |
| 1.2. Planeeritava maa-ala asukoht | 4 |
| 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud..... | 5 |
| 1.4. 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 | 6 |
| 3.1. Planeeritava ala asukoht | 6 |
| 3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus..... | 6 |
| 3.3. Maakasutus ja hoonestus | 6 |
| 3.4. Haljastus ja liiklus..... | 6 |
| 3.5. Tehnovõrgud..... | 6 |
| 3.6. Piirangud planeeritaval alal | 7 |
| 3.7. Maakonna planeeringu kohane piirkonna areng..... | 7 |
| 3.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng..... | 7 |
| 3.8.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus | 8 |
| 3.9. Alal kehtiv detailplaneering..... | 8 |
| 4. Detailplaneeringuga kavandata | 8 |
| 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine | 8 |
| 4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil | 8 |
| 4.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine | 9 |
| 4.4. Heakorrad ja haljastuse põhimõtete määramine, piirded..... | 10 |
| 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine | 10 |
| 4.6. Tehnovõrgud ja rajatised | 11 |
| 4.6.1. Veevarustus..... | 11 |
| 4.6.2. Reovesi | 11 |
| 4.6.3. Sidevarustus..... | 12 |
| 4.6.4. Elektrivarustus | 12 |
| 4.6.5. Välisvalgustus..... | 13 |
| 4.6.6. Soojusvarustus | 13 |
| 4.6.7. Sademeveed ja vertikaalplaneerimine | 13 |
| 4.7. Tuleohutuse tagamine | 14 |
| 4.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine | 15 |
| 4.9. Keskkonnatingimused..... | 15 |
| 4.9.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu järeldused..... | 15 |
| 4.9.2. Jäätmekäitluse põhimõtted..... | 16 |
| 4.9.3. Roheline võrgustik..... | 17 |
| 4.9.4. Üleujutusohu..... | 17 |
| 4.9.5. Põhjavee kaitse | 17 |
| 4.9.6. Insolatsioon..... | 17 |
| 4.9.7. Radoon..... | 17 |
| 4.9.8. Kliimamuutustega arvestamine | 18 |
| 4.10. Servituudid ja piirangud | 18 |

| | |
|--|----|
| 4.10.1. Servituudid | 18 |
| 4.10.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid | 18 |
| 4.10.3. Veekogudega seotud kitsendused..... | 18 |
| 5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE | 19 |
| 5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine | 19 |
| 5.2. Detailplaneeringu elluviimise etapid | 19 |

JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Tugiplaan M 1:500

Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

ILLUSTRATSIOON

Lisa 1. 3D illustratsioon

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Hädemeeste Vallavolikogu 05.09.2024. a otsus nr 25 „Võiste alevikus Matsi tn 12 kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Tveran OÜ.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Hädemeeste Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostajad on OÜ Ferrysan arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert.

1.2. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritava ala moodustab Hädemeeste vallas Võiste alevikus asuv Matsi tn 12 katastriüksus (katastritunnus 21401:001:0780).

Planeeringuala suurus on 13745 m².

Juurdepääs planeeringualale on võimalik sellega piirnevalt Matsi tänavalt (katastritunnus 84801:005:0412).



 Matsi tn 12 katastriüksuse piir

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet).

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused:

| Jrk nr | Nimetus | Katastriüksuse tunnus | Maakasutuse sihtotstarve | Pindala |
|--------|-------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| 1 | Matsi tänav | 84801:005:0412 | transpordimaa 100% | 4534 m ² |
| 2 | Matsi tn 10 | 84801:005:0021 | elamumaa 100% | 3492 m ² |
| 3 | Pinda tn 3 | 84801:005:0089 | maatulundusmaa 100% | 27581 m ² |
| 4 | Matsi tn 14 | 21401:001:0781 | maatulundusmaa 100% | 3438 m ² |

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise alusplaani koostas Tippgeo OÜ, töö nr 2025TG344, mõõdistatud 24.10.2025;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Koostaja Maves OÜ, töö nr 23059, 22.06.2023.

1.4. 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“;
- Tuleohutuse seadus;
- 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“;
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.“;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74);
- Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11);
- Häädemeeste valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 eelnõu (<https://haademeestevald.kovtp.ee/uhisveevargi-ja-kanalisatsiooni-arendamise-kava-eelnou>);
- teised Eesti Vabariigis kehtivad ning käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid;
- 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

Detailplaneeringuga eesmärk on Matsi tn 12 kinnistule ehitusõiguse määramine ühe elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Planeeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga kehtestatud minimaalset krundisuurust, milleks on valgel alal 2 ha.

2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Määrata tehnovõrkude, liikluse, parkimise ja haljastuse lahenduse põhimõtted ning servituutide vajadus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala asukoht

Matsi tn 12 katastriüksus asub Võiste aleviku keskosas, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (Riia maantee) ning Pärnu lahe vahelisel maa-alal.

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Võiste alevik on Pärnu linna lähikeskus. Tegemist on alaga, mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse väga tugevas mõjusfääris. Alevikus asuvad Tahkuranna Lasteaed-Algkool, raamatukogu, toidukauplus, tankla ja sadam.

Planeeringuala asub Võiste aleviku keskosas, tiheasustusega alast mere pool. Pärnu linn on planeeringualast ligikaudu 20 km kaugusel, mereni on ligikaudu 500 m. Planeeringualale lähimad bussipeatused on ligikaudu 750 m lääne pool, Riia maantee ääres (peatas: Võiste).

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad peamiselt maatulundusmaa ning elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Põhja ja ida poole jääb hoonestatud tiheasustusega piirkond, kus ühtset arhitektuurilist lahendust välja kujunenud ei ole. Alal paiknevad kahekorruselised, viil-, kelp- ja poolkelpkatustega üksikelahud. Katusekalded on varieeruvad. Katusekateteks on kivi, plekk, eterniit ja bituumenmaterjal. Hoonetele on ehitatud vintskappe. Välisviimistluses on kasutatud krohvi, puitu, tellist, dekoratiivkivi. Samuti pole välja kujunenud piirdeaedade ühtset lahendust. Piireteks on kasutatud erineva kõrguse, värvi ja stiiliga puit- ja võrkaedu, levinud on haljaspiirete kasutamine (iseseisvalt või kombineeritult puit- ja võrkaedadega).

Rannikuäärne hoonestus järgib pigem rannajoont kui hooneteni viivaid väikseid tänavaid. Ühtset ehitusjoont välja kujunenud ei ole. Sisemaa pool, kus on tihedam hoonestus, tekivad tänavajooned.

Planeeringualast mere poole jäävad Luitemaa looduskaitseala karjatatavad rannaniidud. Tegemist on Rannametsa väärtusliku maastikuga, mida iseloomustavad madalad rannaalad, luitelised rannavallide ahelikud ja soode massiivid.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, kus kasvavad üksikud puude ning põõsaste grupid. Kinnistule on rajatud kraavide võrgustik, mis suubub planeeringuala lõunapiiril olevasse suuremasse kogumiskraavi. Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, kõrguste vahemik abs. +0,95 m (+0,68 m kraavipõhi) kuni abs. +2,47 m. Maapinna üldine langus on mere suunas.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Katastriüksuse sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa.

Kinnistu on hoonestamata.

3.4. Haljastus ja liiklus

Planeeringuala on looduslik rohumaa, kus kasvavad üksikud puude ning põõsaste grupid. Juurdepääs Matsi tn 12 katastriüksusele on võimalik avalikult kasutatavalt Matsi tänavalt (munitsipaalomand), mis on keskmiselt 3 m laiuse asfaltkattega.

3.5. Tehnovõrgud

Liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Kinnistu Matsi tänava poolses servas kulgeb veetorustik.

3.6. Piirangud planeeritava alal

Matsi tn 12 kinnistu jääb kogu ulatuses ranna piiranguvööndisse ning osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse.

Maa- ja Ruumiameti üleujutuste kaardirakenduse kohaselt jääb planeeritav ala suures osas kord 10 aasta jooksul toimuva üleujutuse riskipiirkonda (abs 2,05 m). Kord 50 aasta jooksul toimuva üleujutuse riskiga on hõlmatud kogu planeeringuala (abs 2,56 m).

3.7. Maakonna planeeringu kohane piirkonna areng

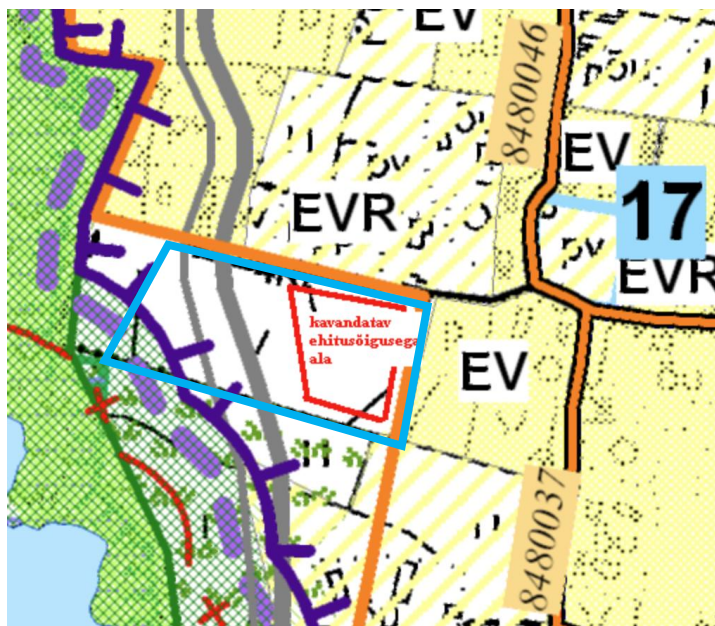
Pärnu maakonna planeeringu kohaselt paikneb planeeringuala linnalise asustusega ala servas, Suur-Pärnu piirkonnas.

Linnalise asustusega alad on nii elamualad, äri- ja tootmisalad kui ka linnasisesed puhkealad, mis moodustavad kompaktsed terviku. Linnalise asustusega ala piirid täpsustatakse üldplaneeringuga. Maakonnaplaneeringus on need kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Linnalise asustusega ala nõuab ühtset taristu väljaarendamist.

Suur-Pärnu piirkonna moodustab Pärnu linn ja selle lähiümbrus. Suur-Pärnu on piirkond, kus linnaline keskkond vaheldub maalise keskkonnaga. Need on alad, mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse väga tugevas mõjusfääris.

3.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib ühinemiseelse Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11). Lähtuvalt üldplaneeringust asub planeeringuala valgel alal (metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsioonidega ala, st valdavalt maatulundusmaa, aga ka olemasolev elamumaa hajaasustusviisil), valdavalt hajaasustuselal (oranž pidevjoon), detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (lilla narmasjoon), üleujutusohuga alal (hall jäme joon – 1,5m samakõrgusjoon) ning osaliselt rohevõrgustiku koridoris (roheline ruudustik).



planeeritava ala piir

Joonis 2. Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringust.

Valgel alal on lubatud rajada hajaasustusviisil elamuid ja nende abihooneid. Minimaalne lubatud krundi suurus ühepereelamu ehitamiseks on 2 ha. Valgele alale võib rajada ka ajutisi ehitisi ja väikeehitisi, kui see pole vastuolus muude üldplaneeringu nõuetega lähtuvalt ehitise kasutamise spetsiifikast.

3.8.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

Planeeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga kehtestatud minimaalset krundi suurst ühepereelamu ehitamiseks, milleks on valgel alal 2 ha. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek lubada Matsi tn 12 kinnistu ulatuses ühepereelamu ning abihoonete ehitamine krundile, mille suurus on 13745 m².

Planeeringu põhieesmärk on Matsi tn 12 kinnistule ehitusõiguse määramine ühe elamu ja abihoonete püstitamiseks. Matsi tn 12 kinnistu pindala on 13745 m², seega on üldplaneeringu muutmine vajalik, et võimaldada detailplaneeringu põhieesmärgi elluviimist.

Hoonestus planeeritakse krundile väljaspoole ehituskeeluvööndit, rohevõrgustiku ala ning arvestades ülejutusohust tingitud nõudeid. Planeeringuala külgneb põhja ning ida poolt üldplaneeringu järgi väikeelamumaa ning väikeelamumaa reservmaaga ning ühtlasi ka tiheasustusega alaga, mis ulatub ka Matsi tn 12 kinnistu idaserva. Seega ei riku planeeringuala idaossa elamu ja abihoonete rajamine piirkonnale iseloomulikku maastikupilti vaid tegemist on elamupiirkonna laiendamisega.

3.9. Alal kehtiv detailplaneering

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga kavandatakse Matsi tn 12 kinnistule ehitusõigus ühe elamu ja kahe abihoone püstitamiseks. Leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Matsi tn 12 katastriüksuse piire ei muudeta.

4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil

Hoonestusala kavandatakse krundi idaossa, väljaspoole ehituskeeluvööndit, ida ning lõunapoolsest piiris 5 m sissepoole ning Matsi tänava poolsest piirist 10 m sissepoole.

Tahkuranna üldplaneeringu järgi ei ole lubatud elamute ja nende abihoonete ehitamine ning maapinna täitmine hoonete ehitamiseks hoonestamata ülejutatavatel ranna-aladel (allapoole kõrgvee piiri, milleks loetakse 1,5 m samakõrgusjoont). Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala jääb alale, kus olemasolev maapinna kõrgus on valdavalt kõrgem kui 1,5 m (planeeringuala kagunurgas oleva kraavi servas on maapind kohati madalam – min abs +1,4 m).

Planeeritav hoonestusala on esitatud joonisel 3 (Põhijoonis tehnovõrkudega). Hooned peavad paiknema hoonestusalal. Detailplaneeringu joonisel näidatud hoonete asukohad on soovituslikud, ning need täpsustuvad ehitusprojektide koostamisel.

4.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 2. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

| | |
|--|---|
| positsiooni number, aadress | Pos 1 Matsi tn 12 |
| planeeritav krundi pindala | 13745 m ² |
| hoonete suurim lubatud ehitisealune pind / täisehitus % | 1374 m ² / 10% |
| planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, % | elamumaa (E) 100% |
| planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, % | üksikelamu maa (EP) 100% |
| üldplaneeringu juhtotstarve | juhtotstarbeta (valge ala) |
| hoonete lubatud maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast | elamu 8,5 m abihoone 5,0 m |
| hoonete lubatud maksimaalne maapealne korruselisus | elamu 2 korrust abihoone 1 korrust |
| hoonete lubatud maksimaalne maa-alune korruselisus | -1 |
| hoonete suurim lubatud arv krundil | 3 (1 elamu + 2 abihoonet) |
| lubatud väikseim tuleohutusklass | TP-3 |
| katusekalle | 15° kuni 45° |
| Piirangud | - ranna ehituskeeluvöönd; - ranna piiranguvöönd; - üleujutuse riskiga ala |

Krundile on lubatud püstitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga ning kuni 5 m kõrguseid väikeehitisi nagu näiteks aiamaja või katusealune. Neid võib rajada suurima lubatud ehitisealuse pinna mahus ning lisaks hoonete suurimale lubatud arvule. Sellised väikeehitised peavad paiknema planeeritud hoonestuala piirides.

Ehitisealuse pinna alla ei arvestata tehnoarajatiste alust pinda ega varikatuseta terrasse ning välistreppe. Teid, platse ja tehnoarajatiste jaoks vajalikke rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala. Teid ja platse ei tohi ehitada ranna ehituskeeluvööndisse. Lähtuvalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 punktist 8 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoarajatiste ja -rajatisele.

Arhitektuursed üldnõuded:

- Kõigi hoonete puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkretsesse 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.

- Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).
- Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone.
- Kõrvuti rajatavate majade puhul on soovitatav vältida suuri värvitoonide vahesid.
- Kõrvuti rajatavate majade puhul on soovitatav vältida väga väikeseid katusekalde erinevusi või suurt katusekallete vahelduvust.
- Palkmajadel on soovitatav akende toon valida haakuv hoone tooniga.
- Vältimaks majanduslikku kahju üleujutusriskiga alal, võib rajatava eluhoone esimese korruse madalaim kõrgus olla 2,85 m abs. Hoonetel ei tohi elektripaigaldused olla alla 3,0 m abs. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Üleujutusriskist tulenevalt arvestada kõrgema sokli rajamise vajaduse ning vajadusel teiste meetmete rakendamisega.

4.4. Heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine, piirded

Planeeringalal kehtib Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määrus nr 11 „Häädemeeste valla heakorraeskiri“, mis kehtestab heakorra nõuded Häädemeeste valla haldusterritooriumil. Eeskiri on kohustuslikuks täitmiseks kõigile isikutele, kes viibivad või asuvad valla haldusterritooriumil.

Olemasolevat kõrghaljastust tuleks võimalusel maksimaalselt säilitada või kõrghaljastus asendada. Soovitatav on kasutada vabakujulist ja mitmerindelist haljastust. Uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust alale ning eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Haljastuse lahendus ning planeeringuala heakorrastus täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga. Vajadusel koostada eraldi haljastusprojekt.

Piirdeaia võib rajada hoonestatava ala ümber, teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m. Piirdeid ei tohi rajada ranna ehituskeeluvööndisse. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid, kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringualale kavandatakse Matsi tänavalt. Matsi tänav on tupiktänav, kus puudub standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohane päästeteenistuse ja hooldeliikluse sõiduki ümberpööramise võimalus. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek tänava lõppu, osaliselt Matsi tn 12 kinnistule rajada ümberpööramisplats. Ümberpööramisplats määratakse avalikku kasutusse (vt p 4.10.1 Servituudid). Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 järgi ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga ehituskeeluvööndisse kavandatud avalikult kasutatavale tee.

Vastavalt EVS 843:2016 standardile nähakse elamumaa krundile ette kolm parkimiskohta. Parkimine lahendatakse omal krundil.

4.6. Tehnovõrgud ja rajatised

Detailplaneeringus esitatakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

4.6.1. Veevarustus

Matsi tn 12 põhjaservas paikneb ühisveevärgi veetorustik.

Planeeringuala orienteeruv veevajadus on $\sim 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Veevarustuse lahendus on koostatud lähtuvat AS Hädemeeste VK poolt 08.12.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest.

Kinnistu veetrass tuleb ühendada kinnistu piiril ja Matsi tn ääres paikneva sulgarmatuuriga (6452064.5; 527926,27).

Torustike rajamissügavus on minimaalselt 1,50 m maapinnast toru peale. Torustike materjalina võib kasutada polüetüleenitorusid (PE), mis vastavad standardile EN12201 või ISO4427. Torude surveklass peab olema veetorudel minimaalselt PN10. Toru SDR peab olema vahemikus, mida on lubatud kasutada vastava ühenduselemendi (nt keevismuhvi) puhul, selle saavutamiseks tuleb vajadusel kasutada suurema surveklassiga torusid.

Väiksemate toruläbimõõtude puhul käänakud (pöördenurk alla 15°) tekitatakse torustikku sujuvalt painutades, kusjuures minimaalne pöörderaadius $R=50 \times D_e$.

PE torude omavaheliseks ühendamiseks võib kasutada ainult põkk-keevitust või elektrikeyvis muhve.

Lahtisel meetodil ehitatava torustiku kohale (30-40 cm toru laest) paigaldada hoiatuslint vastava kommunikatsiooni nimega (veetorustikel sinine hoiatuslint tekstiga VESI). Survetorustike lahtise kaevikuga paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnitada asukoha määramiseks $2,5 \text{ mm}^2$ ristlõikega isoleeritud vaskkaabel, pinnasesse jäävad kaabli jätkud peavad olema veetihedad. Kaabli otsad tuua tänaval sulgemisarmatuuri kapede alla.

Kinnisel meetodil paigaldatavale torustikule märkelinti ei paigaldada. Puurimisel kasutada 4 mm^2 ristlõikega isoleeritud terasest trossi.

4.6.2. Reovesi

Piirkonnas puudub ühiskanaliseatsioon.

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on $\sim 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kuna pole selge, kas ja millal rajatakse piirkonda ühiskanaliseatsioon, paigaldatakse krundile kogumismahuti. Soovituslik on ehitada hooned valmisolekuga ühiskanaliseatsiooniga liitumiseks. Piirkonna ühiskanaliseatsioonivõrgu välja ehitamisel tuleb liita hooned võrguga.

Kogumismahuti täpne asukoht antakse projekteerimisetapis.

Maandamaks üleujutustest tulenevat riski pinna- ja põhjavee kvaliteedile, tuleb kanalisatsioonivarustus rajada selliselt, et oleks takistatud üleujutusvee sattumine vee- ja kanalisatsioonisüsteemidesse. Reoveesüsteemi projekteerimisel ja ehitusloa/ehitusteatise menetlusel tuleb eelnevat arvestada ning olla veendunud, et keskkonnaoht on välistatud (sh mõju Natura 2000 aladele).

Reoveemahuti suue peab olema kõrgemal kord 100 aasta tõenäosusega üleujutuse ulatusest ehk kõrgusel vähemalt 2,85 m abs. Mahuti tuleb maa sisse ankurdada, et ümbritseva veetaseme tõusu korral tühi mahuti maapinnale ei kerkiks.

4.6.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus on koostatud lähtuvat Enefit AS-i poolt 12.11.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-E-20251112-134.

Olemasoleva sidevõrguga liitumispunktiks on Enefit AS sidevõrk õhuliinil, projektikoodiga VT1101. Teostada mastil väljavõtte multitorust konfiguratsiooniga 12x5/3,5+1x12/10. Masti koordinaadid X: 528024.8984375 Y: 6452068.19921875.

Enefiti sidetrassist teostatava väljavõtte asukohast rajada uus maasisene 4x7/3,5 multitoru uue planeeritava liitumispunktini. Väljavõtte teostamise järel, teostada uus toruühendus, ühendades olemasoleva multitoru nr 7 ja uue multitoru nr 1 toru omavahel. Uute liitumispunkti puhutakse toide olemasolevast vahejaotuskapist C1101a-DP3. Täpsem tehnorajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga.

Sidevõrk planeerida ja projekteerida elektrivõrguga samasse trassi, side liitumispunktid planeerida ja projekteerida elektrivõrgu liitumispunktide kõrvale. Sidevõrgu planeerimisel juhinduda Side planeerimise põhimõtetest, mis on leitavad aadressilt <https://public-docs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf>.

Projekteeritud tehnovõrgule on ette nähtud servituudialad. Võimalusel rajada planeeritav side -ja elektrivõrk ühisesse kasutusalasasse.

Hoonete sisese sidevõrgu planeerimisel juhinduda järgnevast juhendist: <https://public-docs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevorgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>

Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks pöörduda Enefit AS poole meiliaadressil taristuliitumised@enefit.ee. Pärast liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist teostab Enefit AS projekteerimis- ja ehitustööd.

Kliendi soovil võib operaatorineutraalse sideliitumise projekteerimis- ja ehitustöid korraldada liituja ise. Selleks tuleb Enefit AS-le esitada vabas vormis kirjalik avaldus aadressile taristuliitumised@enefit.ee.

Peale ehitustegevuste lõppu haldab ja hooldab sidevõrku Enefit AS.

4.6.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on koostatud lähtuvat Elektrilevi OÜ poolt 14.11.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 506670.

Planeeringuala elektrivarustus nähakse ette alajaama AJ15145:(K-Nõmme) baasil. Elektriühenduse saamiseks teostatakse väljavõtte Matsi ning Savi tänavate ristmiku ääres paikneval mastil olevast õhuliinist. Kinnistu piirile paigaldatakse liitumiskilp (soovitavalt mitmekohalisena) ning jaotuskilp. Liitumiskilp ja jaotuskilp paigaldada ligipääsetavasse asukohta eelistatult kinnistu piirile juurdepääsutee lähedusse.

Elektrilevi tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Detailplaneeringu kohaste võrguühenduste loomiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja maksta liitumistasu.

4.6.5. Välisvalgustus

Koos hoonete projekteerimisega tuleb lahendada ka krundisisene valgustus. Krundisisese valgustuse rajamine on oluline ala turvalisuse suurendamiseks.

4.6.6. Soojusvarustus

Planeeringuala soojusvarustus lahendatakse kasutades lokaalseid lahendusi.

Soojusvarustuse täpne lahendus ja lokaalse kütte liik täpsustatakse hoone(te) projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneeli. Päikesepaneelide kasutamisel tuleb need integreerida hoonete arhitektuursesse lahendusse.

4.6.7. Sademeveed ja vertikaalplaneerimine

Piirkonnas sademevee kanalisatsioon puudub. Vihmaveed tuleb ära juhtida peamiselt olemasolevate kraavide baasil. Sade- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Matsi tn 12 kinnistule on rajatud kraavide võrgustik, mis suubub planeeringuala lõunapiiril olevasse suuremasse kogumiskraavi. Matsi tänava alt läheb läbi trupp, mis toob sademevett Matsi tn 13 katastriüksuselt. Planeeringualal olev kraavide võrgustik säilitatakse ning nende ümberehitus ei ole vajalik. Krundile hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate kraavide paiknemisega.

Kinnistu sademevesi käidelda planeeringuala piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust või juhtida krundil olevatesse kraavidesse. Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele.

Võttes arvesse KSH eelhinnangu järeldustes seatud tingimusi, peab rajatava eluhoone esimese korruse madalaim kõrgus olema minimaalselt 2,85 m abs. Maapinna kõrgus hoonete ümbruses peab olema vähemalt 2,10 m abs. Juurdepääsuteed on soovitatav projekteerida kõrgusmargiga vähemalt +2,10 m abs teepinna peale.

Krundi pinna tõstmine ei ole lubatud naaberkinnistule lähemal kui 5 m (v.a juurdepääsutee osas). **Krundi pinda on lubatud tõsta ainult kavandatavate hoonete ning platside lähiümbruses.** Lähtuvalt Tahkuranna üldplaneeringust võib krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu. Vee kahjuliku toime vältimiseks ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega põhjustada üleujutust ning maa sihipärast kasutamist takistavat liigniiskust (VeeS §117 lg 1 p 1 ja 4). Maaomanik, maavaldaja või veekasutaja peab võtma meetmed, millega vähendada või vältida tegevuse mõju pinnaveekogumile, põhjaveekogumile või isiku varale (VeeS §117 lg 2). Üleujutusega kaasneva kahju ja muude kahjulike tagajärgede vältimiseks on olulises riskipiirkonnas keelatud tulvavee omavoliline ümbersuunamine ja tõkestamine (VeeS § 117 lg 3).

Detailplaneeringus esitatud vertikaalplaneerimise lahendus on põhimõtteline. Täpsem vertikaalplaneerimine koostatakse hoonete ehitusprojektide mahus.

4.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on lubatud TP-3. Hoonete tuleohutusklassid täpsustatakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatut. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

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. Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$ või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on $\leq 800 \text{ m}^2$.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

Planeeringualale lähim olemasolev veevõtukoht (vid 4075) asub planeeringualast ca 700 meetrit ida pool, Riia mnt 7a kinnistul (toidukauplus).

Lähtuvalt eelpool nimetatud siseministri määruse nr 10 paragrahv 6 lõikest 5¹ võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Vastavalt tuleohutuse seaduse § 23 lg 2¹ punktile 1 ei ole üksiklamu puhul veevõtukohta rajamine kohustuslik, kui ehitises on tulekahju avastamine ja selle kustutamine tagatud muu tehnilise lahendusega (nt. sprinklersüsteem). Täpne tehniline lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 § 6 lõikele 5² võib esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Alternatiivina võib alale paigaldada minimaalselt 30 m³ mahutavusega tulekustutusvee mahuti. Veevõtukoht (hüdrant) peab paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Hüdrant ei tohi olla teeservast kaugemal kui 2,5 meetrit. Detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud võimaliku mahuti ning kuivhüdrandi asukoht.

Planeeringualale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Juurdesõidutee laius peab olema vähemalt 3,5 meetrit ning kannatama päästetehnika raskust. Sisepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

4.8. 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 valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

4.9. Keskkonnatingimused

Planeeritava alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ning planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Keskkonnoohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Puudub vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju loodusvaradele, sh mullale, pinnasele ega kaasne olulisel määral loodusvarade kasutamist. Kavandatava tegevusega ei muudeta oluliselt piirkonna veerežiimi.

Heiteid õhku, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ega lõhna ei eritu kavandatava tegevuse elluviimisel rohkem, kui tavapärase ehitustegevuse ajal ja hoonete eluajal.

Ehitusaegsete mõjude ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade 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.

4.9.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu järeldused

Leevendamaks ülejutuste mõju inimeste tervisele, heaolule ja varale ning ümbritsevale keskkonnale, peab rajatava eluhoone esimese korruse madalaim kõrgus olema 2,85 m abs. Maapinna kõrgus hoonete ümbruses peab olema vähemalt 2,10 m abs, hoonete ümbrusega samal kõrgusel peab olema ka ühendustee. Kehtiva Tahkuranna üldplaneeringu järgi tuleb lähtuda põhimõttest, et hoonetel ei ole elektripaigaldused alla 3,0 m abs ning alla 3,0 m abs paiknevad hoone konstruktsioonid tuleb rajada veekindlatena.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb veeinseneri poolt kindlaks teha lähipiirkonna sademeveevõrgustik (kuidas vesi liigub ja mis on võimalikud vooluhulgad). Kogutud andmeid arvesse võttes koostada vertikaalplaneering, milles arvestada naaberalade sademevee ärajuhtimisega selliselt, et planeeringuala ei mõjutaks kõrvalalade sademevee ära juhtimist või kui see pole võimalik, siis annaks lahenduse naaberalade sademevee ärajuhtimiseks. Viimasel juhul tuleb kavandatava tegevuse elluviimisel rajada ka naaberalade sademevee ärajuhtimise lahendus.

Kavandatava tegevusega kaasneva müra ja vibratsiooni ei saa pidada oluliseks.

Planeeritav ala ei kattu ühegi Natura 2000 võrgustikku kuuluva ala, looduskaitseala ega kaitstavate liikide elu- või kasvukohtadega. Küll aga jäävad eelnimetatud kaitsealad ja kaitseväärtused vahetult planeeringuala kõrvale.

Pole põhjust eeldada, et kavandatav tegevus omaks olulist mõju Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Luitemaa loodusale ning selle kaitse-eesmärkidele, sest kavandatava tegevuse käigus ei nähta ette tegevusi looduslal või selle kaitse-eesmärgina määratletud lähima kaitseala taime emaputk kasvukohas ega kaitse-eesmärgidena toodud elupaikadel rannaniidud (1630*) ega rannikulõukad (*1150).

Kavandatava tegevusega pole ette näha selliseid mõjusid, mis muudaksid elupaikade ja kasvukoha seisundit. Seetõttu pole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks mõju Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Luitemaa loodusale ega selle kaitse-eesmärkidele. Samuti puudub mõju planeeritavast alast 280 m kaugusele jääva ahtalehise ängelheina kasvukohale.

Kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Luitemaa linnualale saab esineda vaid läbi häiringute kaitse-eesmärkideks olevate lindude pesitsusperioodil või läbi mõjude nende elupaikadele. Kavandatav tegevus ei leia aset kaitse-eesmärgiks olevate linnuliikide elupaikadel ning kavandatava tegevusega ei kaasne selliseid häiringuid, mis mõjutaks elupaikade seisundit. Ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju välistamiseks kaitsealustele lindudele ning ka laiemalt teistele linnuliikidele tuleb vältida tööde tegemist (sh maapinna ettevalmistamist) lindude pesitsusperioodil pesitsusrahu ajal 15. aprillist kuni (vähemalt) 30. juunini.

Natura eelhindamise läbiviimine pole vajalik.

Kui detailplaneeringu koostamisel ja hoonete projekteerimisel ning ehitamisel arvestatakse käesolevas eelhindangus toodud tingimustega, ei ole detailplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset mõju ette näha. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik.

4.9.2. Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistutel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele. Jäätmemajandus Häädemeeste vallas on reguleeritud Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskirjaga (Häädemeeste Vallavolikogu 21.12.2022 määrus nr 20).

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 ehitusprojektis. Jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsuteed nendeni tuleb hoida korras. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada kruntidele ehitusjäätmete konteiner. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete

valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.9.3. Roheline võrgustik

Planeeringuala edelanurka jääb üldplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku koridor. Hoonestusala rohevõrgustiku alale ei kavandata. Kavandatav tegevus ei oma olulist mõju rohevõrgustiku toimimisele.

4.9.4. Üleujutusohht

Planeeritav ala jääb suures ulatuses kord 10 aasta jooksul toimuva üleujutuse riskipiirkonda (abs 2,05 m). Kord 50 aasta jooksul toimuva üleujutuse riskiga on hõlmatud kogu planeeringuala (abs 2,56 m).

Lähtuvalt KSH eelhinnangust võib kavandatava tegevusega kaasneda mõju veekeskkonnale juhul, kui piirkonnas kaasnevad üleujutused. Maandamaks üleujutustest tulenevat riski pinna- ja põhjavee kvaliteedile, tuleb rajada hoonete vee- ja kanalisatsioonivarustus selliselt, et oleks takistatud üleujutusvee sattumine vee- ja kanalisatsioonisüsteemidesse.

Olulise mõju vältimiseks tuleb järgida käesolevas detailplaneeringus, Tahkuranna üldplaneeringus ning koostatava Häädemeeste üldplaneeringu raames tehtud töös „Häädemeeste valla korduva üleujutusega ala piiri määramise ja ehituskeeluvööndi täpsustamise uuring“ ja toodud tingimusi ja meetmeid (vt käesoleva seletuskirja p. 4.3 ja 4.6.7).

4.9.5. Põhjavee kaitstus

Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogilise baaskaardi andmetel on planeeringualal põhjavesi looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

4.9.6. Insolatsioon

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“. Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, hoonestusala ning soovituslikud hoonete asukohad, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoonete ehitusprojektidega.

Lähim olemasolev elamu naaberkatastriüksustel asub planeeringualast ligikaudu 29 m kaugusel.

4.9.7. Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel (2023. 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.

Kuna pinnase radoonisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant, on soovituslik teostada kontrollmõõtmine ning hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovitustega.

4.9.8. Kliimamuutustega arvestamine

Detailplaneeringu realiseerimisel on oluline arvestada võimalike kliimamuutustega. „Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030“ kohaselt prognoositakse Eestis 21. sajandi jooksul võimalike muutustena peamiselt temperatuuritõusu, sademete hulga suurenemist, merepinna tõusu ning tormide sagenemist.

Temperatuuritõusuga kaasneva mõju leevendamiseks tuleb olemasolevat kõrghaljastust täiendada. Hoonete ehitusprojektides käsitleda haljastuse lahendust. Hooned tuleb projekteerida energiatõhusa kütte ja jahutusega ning tagada inimestele mugav sisekliima. Sademete hulga suurenemise tõttu on oluline sademevee kiire ära juhtumine või selle kogumine ja pinnasesse immutamine. Sademevesi tuleb käidelda võimalikult suures mahus krundisiseselt. Kõvakattega ala osakaal planeeringualal ei ületada haljastatava ala osakaalu. Vältida tuleb monotoonsete kõvakattega pindade kavandamist. Parkimisalade katmisel eelistada betoonkivi, sõelmeid, killustikku, murukivi jms. Sademevee lahenduste projekteerimisel (sh dimensioneerimisel) tuleb arvestada muutuvate kliimaoludega.

Planeeringualale hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada ülejutuse ohuga (vt käesoleva seletuskirja p. 4.3, 4.6.7 ja 4.9.4).

Tormide sagenemise tõttu tuleb tähelepanu pöörata taristu ja ehitiste vastupidavusele. Uued hooned tuleb ehitada ehitustehniliselt õigesti ning kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

4.10. Servituudid ja piirangud

4.10.1. Servituudid

Osaliselt Matsi tn 12 kinnistule rajatav tupiktee überpööramisplats määratakse avalikult kasutatavaks tee osaks. Avaliku kasutuse tagamiseks seatakse Matsi tn 12 kinnistule rajatavale überpööramisplatsi osale tähtjatu isiklik kasutusõigus Häädemeeste valla kasuks.

4.10.2. 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“. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndid on määratud kliimaministri 12.09.2023 määrusega nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

4.10.3. Veekogudega seotud kitsendused

Kogu planeeringuala paikneb Läänemere ranna piiranguvööndis. Ranna ehituskeeluvöönd ulatub krundi lääneossa. Tegevuse piirangud ranna kasutamise kitsendusega aladel on reguleeritud looduskaitseadusega ning veeseadusega. Planeeringualal kavandatavad tegevused ei lähe vastuollu kalda piiranguvööndi eesmärkidega. Ehituskeeluvööndisse ehitisi ei planeerita.

5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on peamiselt seotud krundiomaniku finantsiliste võimalustega planeeringulahendus ellu viia. Planeeringulahenduse elluviimisel lisandub piirkonda korrastatud ja asustatud elamumaa krunt, mis tõstab ala turvalisust, atraktiivsust ja seeläbi avaldab positiivset mõju ka lähiumbruse kinnisvara väärtusele. Planeeringulahendus on maakasutuslikult mõistlik, kuna on võimalik ära kasutada olemasolevat infrastruktuuri (teed ja tehnovõrgud).

Detailplaneeringu lahenduse elluviimisel avalduda võiv sotsiaalne mõju on minimaalne. Planeeringuala naabruses paiknevad valdavalt elamumaad ning elamutega maatulundusmaad. Ühe üksikelamu ning kahe abihoone rajamine planeeringualale ei muuda piirkonnale iseloomulikku maastikupilti oluliselt. Tegemist on elamupiirkonna laiendamisega. Planeeringulahenduse realiseerimine ei mõjuta olulisi olemasolevate hoonete või teedelt avanevate kaugvaadete koridore.

Detailplaneeringu lahenduse elluviimisel avalduda võiv kultuuriline mõju puudub. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ning kulutuurimälestised. Planeeringuala läheduses paikneb Rannametsa väärtuslik maastik, mis haarab peamiselt Luitemaa looduskaitseala, mida planeeringulahenduse elluviimine ei mõjuta.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskonnale. Planeeringualale ei ulatu Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid, looduskaitseala ega kaitstavate liikide elu- või kasvukohti, kuid need paiknevad ala vahetus läheduses. Planeeringulahendusega ei nähta ette tegevusi, mis mõjutaksid eelnimetatud kaitsealade ja kaitseväärtuste kaitse-eesmärke. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala jääb rohevõrgustiku aladest väljapoole ning planeeringulahenduse elluviimine ei mõjuta rohevõrgustiku toimimist. Hoonestusala on planeeritud väljapoole ranna ehituskeeluvööndit. Planeeringualal kavandatavad tegevused ei lähe vastuollu ranna piiranguvööndi eesmärkidega. Lahenduse koostamisel on arvesse võetud piirkonna üleujutuse riski (vt ka käesoleva seletuskirja p 4.6.2.).

5.2. Detailplaneeringu elluviimise etapid

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimiseks tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- hoonete projekteerimine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- hoonete ehituslubade väljastamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamine;
- hoonete ehitus;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede kasutuslubade väljastamine;
- hoonete kasutuslubade väljastamine (kasutusloa väljastamise eelduseks on kinnistu piires olevate võrkude ja teede väljaehitamine).

Krundi ehitusõigus ning haljastus realiseeritakse krundi omaniku poolt.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.