

Töö nr **23004828** | 28.02.2025

Uulu külas Lillepõllu kinnistu osaline detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2025

Liisi Ventsel | ruumilise keskkonna planeerija (kutsetunnistus nr 176298)

Häädemeeste Vallavalitsus | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Häädemeeste Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja



HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	4
2. PLANEERINGU- JA MÕJUALA ÜLEVAADE, ANALÜÜS NING JÄRELDUSED	5
2.1. Olemasolev olukord	5
2.2. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüs ning analüüsil põhinevad järeldused	5
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	8
2.4. Ruumilise arengu eesmärgid	10
3. PLANEERINGULAHENDUS	10
3.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused ning kaalutlused	10
3.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	11
3.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
3.4. Kruntide hoonestusala	12
3.5. Kruntide ehitusõigus	12
3.6. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	13
3.6.1. Juurdepääsuteed ja liikluskorraldus	13
3.6.2. Parkimiskorraldus	15
3.7. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	16
3.8. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	16
3.8.1. Haljastus ja heakord	16
3.8.2. Vertikaalplaneerimine	17
3.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	17
3.9.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	17
3.9.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus	19
3.9.3. Soojusvarustus	19
3.9.4. Telekommunikatsioonivarustus	20
3.10. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	20
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	21
3.12. Keskkonnatingimuste seadmine	21
3.12.1. Müra ja vibratsioon, välisõhu kvaliteet	22
3.13. Servituudi seadmise vajadus	24
3.14. Planeeringu elluviimine	27
3.14.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	27
3.14.2. Planeeringu elluviimise võimalused	27
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	29
C – JOONISED	30
(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)	
1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Mõjuala analüüs	M 1 : 5 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 500
4. Põhijoonis	M 1 : 500
5. Tehnovõrgud	M 1 : 500
6. Ruumilised illustratsioonid	-

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Häädemeeste Vallavolikogu 26.06.2023 otsus nr 30 *Uulu külas Lillepõllu kinnistu osalise detailplaneeringu algatamine*.

Häädemeeste Vallavolikogu poolt 12.10.2023 vastu võetud *Häädemeeste valla arengukava 2023-2027* näeb ette Uulu lasteaia laiendamist (detailplaneeringu koostamine, projekteerimine ja ehitus).

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale lasteaia ja hooviala ehitamiseks.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringuga soovitakse osaliselt (planeeringuala ulatuses) muuta Lillepõllu katastriüksusele *Tahkuranna valla üldplaneeringuga* määratud väikeelamu reservmaa juhtfunktsiooni üldkasutatava hoone maa juhtfunktsiooniks¹.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases osas kasutatud:

- *Lillepõllu detailplaneeringut*, kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 19.12.2008 otsusega nr 77;
- Valdade ühinemiseelset *Tahkuranna valla üldplaneeringut*, kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012. a määrusega nr 11;
- *Pärnu maakonna planeeringut*, kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018.a käskkirjaga nr 1.1-4/74;
- *Häädemeeste valla arengukava 2023-2027*, vastu võetud Häädemeeste Vallavolikogu määrusega nr 12;
- Koostatav *Häädemeeste valla üldplaneering*, algatatud Häädemeeste Vallavolikogu 27.09.2018 otsusega nr 64;
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringuala asub osaliselt Tahkuranna Vallavolikogu 19.12.2008 otsusega nr 77 kehtestatud *Lillepõllu detailplaneeringu* alal. Nimetatud planeering muutub planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geo S.T OÜ poolt november-detsember 2023. a koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 22M3090). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

¹ *Tahkuranna valla üldplaneeringus* on sünonüümidega kasutatud mõisteid juhtfunktsioon ja juhtotstarve (vt üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.1). Käesolevas planeeringus on üldjuhul kasutatud kehtiva planeerimisseaduse kohast mõistet „juhtotstarve“.

2. Planeeringu- ja mõjuala ülevaade, analüüs ning järeldused

2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Olemasolev olukord*.

Planeeringuala hõlmab osaliselt Lillepõllu kinnistut (kt 84801:001:0543, maatulundusmaa 100 %) u 2,7 ha ulatuses kinnistu kirdeosas (kogu kinnistu pindala on 7,24 ha).

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuala on endine põllumaa, mis on 2000. aastate alguses põllumajanduslikust kasutusest välja jäetud. Alale on aja möödudes kasvanud noor mets, kus on laiguti ka puudest vaba heinamaad. Valdavateks puuliikideks on mänd ja kask. Kinnistu põhjanurgas leidub kuhjatud ehitusprahti.

Planeeringualale on juurdepääs kohalikult avaliku kasutusega Tähe teelt (tee nr 8480049), mis asub osaliselt Lillepõllu kinnistu põhjaservas. Tähe teel on kahesuunaline liiklus, sõidutee on u 4 m laiune ja asfaltkattega. Jalakäijad kasutavad liiklemiseks sõidutee servasid. Tähe tee ristub planeeringualast idas kulgeva riigiteega (kõrvalmaantee) nr 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee (edaspidi nimetatud Soometsa tee), mille 30 m tee kaitsevöönd² ulatub ka planeeringualale. Planeeringualaga piirnevas lõigus kehtib riigiteel kiiruspiirang 90 km/h.

Tähe teel paiknevad järgmised tehnovõrgud: 0,4 kV elektri õhuliin kaitsevööndiga 2 m mõlemal pool liini telge; veetoru kaitsevööndiga 2 m torustiku telgjoonest.

Planeeringuala asub täielikult Uulu-Suursoo maaparandussüsteemi maa-alal (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6114810020031/001). Planeeringualale ulatub ida-läänesuunaliselt kolm drenaažitoru mis suubuvad planeeringuala läänepiiril põhja-lõunasuunaliselt kulgevasse kollektortorusse.

Planeeringualal levivad soostunud leetunud mullad (gleistunud nõrgalt leetunud muld – Lklg ja leetunud gleimulg – LkG), mis on liigniisked mullad ja on tekkinud erinevatele liivadele. Liigniiskus on valdavalt tingitud kõrgest põhjaveest. Kasutussobivuse järgi on tegemist keskmise põllutüübilise haritava maaga³. Põhjavesi piirkonnas on suhteliselt kaitstud⁴, st reostusohklikkuse tase on madal.

Maapind on planeeringuala ulatuses tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku u 7,4 - 8,0 m.

2.2. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüs ning analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala situatsioon on kujutatud joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*. Planeeringuala mõjuala analüüs on esitatud planeeringu joonisel nr 2 *Mõjuala analüüs*.

Planeeringuala asub Uulu küla asustusüksuse kagupoolsemas osas, küla tihedamast asustusest u 1 km lõunas, Soometsa tee ääres.

Planeeringuala lähiümbrusesse jäävad valdavalt metsa- ja põllumaad vaheldumisi hajusalt paiknevate majapidamistega – 2-korruselised üksikelamud, u 1-2 kõrvalhoonega. Üksikelamutega hoonestatud katastriüksuste pindalad on vahemikus u 0,3-6,6 ha. Planeeringualast ida- ja kirdesuunas, teisel pool Soometsa teed, paikneb küllaltki ulatuslik äri- ja tootmismaade piirkond. Äri- ja tootmismaade pindalad on vahemikus u 2 100 – 19 000 m², hoonete ehitisealused pinnad varieeruvad olenevalt funktsioonist vahemikus u 90 – 2 450 m². Hoonete kõrguse info on

² Ehitusseadustik¹ § 71 lg 2

³ Vabariigi digitaalse suuremõõtkavalise mullastiku kaardi seletuskiri https://geoportaal.maaamet.ee/docs/muld/mullakaardi_seletuskiri.pdf

⁴ Eesti põhjavee kaitstuse kaart 1:400 000

ehitisregistris puudulik, kuid hinnanguliselt on hoonete kõrgus alla 10 m. Planeeringuala paiknemist mõjualas illustreerib skeem 1.



Skeem 1. Vaade planeeringualale lõunast. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. Foto: Maa-ameti fotoladu, pildistatud 09.06.2023.

Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala lõuna- ja läänekaarest ümbritsetud väikeelamumaa reservmaadega, kus kruntide minimaalne suurus võib olla 2 200 m².

Planeeringualast loodesse jääb ulatuslik Uulu-Võiste maastikukaitseala (EELIS kood KLO1000651), mis samaaegselt on ka Natura 2000 võrgustiku Uulu-Võiste loodusala (EELIS kood RAH0000330). Maastikukaitseala ja Natura 2000 loodusala välispiir jääb planeeringualast u 50 m kaugusele loodesse, teisele poole Tähe teed. Uulu keskuses, planeeringualast u 500 m põhjasuunas, asub kaitsealune Uulu mõisa park.

Uulu alevikus, planeeringualast u 0,5-1,0 km kaugusel põhjasuunas, on teenustena olemas põhikool, lasteaed, kultuurikeskus (rahvamaja ja noortekeskus), spordihoone ja staadion, raamatukogu, perearst, kauplus, pakiautomaat, tankla ja iluteenused.

Statistikaameti 2021. a. rahva ja eluruumide loenduse andmetel elas 31.12.2021 seisuga Uulu külas 524⁵ inimest. Uulu küla rahvaarv on mõningate languste ja tõusudega olnud pigem stabiilne ning alates 2020.a pisut tõusnud⁶.

Liikumisviiside analüüs

Liikumisviiside analüüs on koostatud koostöös liiklusspetsialist Sulev Sannikuga (Liikluslahendus OÜ).

Teedevõrk ja ühendused naaberpiirkondadega ja u 15 km kaugusel asuva Pärnu linnaga on tänu küla läbivatele riigiteedele head. Lähimad bussipeatused asuvad u 500 m kaugusel lõunasuunas (peatus „Väljaotsa“) ja u 900 m kaugusel põhjasuunas (peatus „Uulu kool“). Uulu keskusest kulgeb Soometsa tee vastasküljel planeeringualani kergliiklustee.

⁵ https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus__rel2021__rahvastiku_paiknemine__elukoht-ja-soo-vanusjaotus/RL21003

⁶ Häädemeeste valla arengukava 2023-2027

Planeeringualaga piirneva Soometsa tee (riigitee nr 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee) keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2023. a loenduse andmetel 416 (99 % sõiduautod ja pakiautod, 1 % veoautod ja autobussid). Planeeringualaga piirnevas lõigus on Soometsa teel üldine kiiruspiirang 90 km/h. Planeeringuala põhjanurgast, Tähe teega ristumisest, kehtib Uulu asula suunas kiiruspiirang 70 km/h ning planeeringualast u 130 m kaugusel algab asula kiiruspiirang 50 km/h. Arvestades planeeringu eesmärki kavandada planeeringualale Uulu küla teenindav lasteaed, on oluline tagada liiklusohutus planeeringualaga piirnevas riigitee lõigus, tuues piirkiirust alla ning rakendada füüsilisi liiklust rahustavaid meetmeid.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kuni 6 rühmaga lasteaia ehitamiseks, kus on kohti hinnanguliselt kuni 120 (vajadusel kuni 144) lapsele. Hinnanguliselt töötab lasteaias igapäevaselt u 25-liikmeline personal. Kokku võib lasteaeda igapäevaselt liikuda kuni 145 inimest (rühmade suurendamisel kuni 169).

Liiklussageduse prognoosi aluseks ei ole teadaolevalt võtta sarnase objekti liiklusloendusi sarnases keskkonnas. Hinnanguliselt võib öelda, et hajaasustusele iseloomulikult tuuakse lapsed lasteaeda valdavalt (80 %) autoga, vanemate rühmade lapsi mööda kergliiklusteed ka jalgsi ning jalgrattaga või ühistranspordiga (20 %). Arvesse on võetud, et on peresid, kus ühest perest käib lasteaias rohkem kui üks laps ning rühmade igapäevane täituvus ei ole 100 %. Lisaks võib eeldada, et kogu personal ei käi eraldi autodega tööl. Hinnanguliselt võib öelda, et lasteaia tõttu suureneb riigitee liiklussagedus tööpäeviti 400-500 auto võrra ööpäevas (edasi-tagasi sõidud hommikul ja õhtul).

Käesolev hinnang arvestab vaid planeeritud lasteaia tingitud liiklussageduse suurenemisega riigiteel. Hinnanguline liiklussagedus suurendab olemasoleva riigitee liiklussagedust enam kui kaks korda – 2023. a loendatud 416 sõiduki asemel u 800 – 900 sõidukit ööpäevas. Kuigi liiklussagedus suureneb kahekordselt, vastab see kõrvalmaantee tavapärasele kasutusele. Eeldatavalt on liiklussagedus kõige suurem hommikusel tipptunnil, mil lapsi tuuakse lasteaeda enam-vähem samal ajal, nt kella 7.30 – 8.30 vahel. Hommikusel tipptunnil võib liiklussageduseks kujuneda 100 autot tunnis ehk kuni 2 autot/min. Õhtune tipptund on rohkem hajutatud ning mõjutab riigitee liiklussagedust ning ristmiku läbilaskvust vähem.

Planeeringualal ja mõjualas kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal kehtib Tahkuranna Vallavolikogu 19.12.2008. a otsusega nr 77 kehtestatud **Lillepõllu detailplaneering**. Planeering näeb Lillepõllu katastriüksuse jagamise 38-ks krundiks: 33 elumumaa krunti; uute tänavate rajamiseks kolm (3) transpordimaa krunti; üks (1) sotsiaalmaa (üldmaa) krunt, kuhu kavandati tuletõrjervee tiik ning seda ümbritsev haljasala ning üks (1) tootmismaa krunt uue alajaama tarbeks. Elumumaa kruntide pindalad on vahemikus 1 503 - 3 605 m². Elumumaa kruntide ehitusõigus näeb ette krundile: 1 ühepereelamu ja 2 kõrvalhoonet; hoonete suurim lubatud kõrgus 8,5 m; hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala 15 – 25 % krundi pindalast. Käesoleva planeeringu koostamise hetkeks ei ole planeeringut ellu viima asutud.

Käesolev detailplaneering muudab osaliselt kehtivat detailplaneeringut. Muudatused ja kehtiva planeeringu elluviidavuse tagamine on kirjeldatud täpsemalt ptk-s 3.1.

Planeeringualast põhjas, teisel pool Tähe teed, on Häädemeeste Vallavalitsuse 13.12.2023. a korraldusega nr 616 kehtestatud **Regu ja Roosi kinnistute detailplaneering**. Detailplaneeringuga on ette nähtud kahe hoonestatud elumumaa jagamine neljaks üksikelamu ehitusõigusega krundiks, lahendatud on kruntidele juurdepääs ning määratud on säilitatava kõrghaljastuse alad. Planeeringuga on eraldatud tee ja tänava maa krunt Tähe tee jaoks.

Planeeringualast idas, teisel pool Soometsa teed, on alates aastast 2003 kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid. Planeeringualast linnulennult u 240 m idas Ura jõe ääres on kehtestatud detailplaneering **Peetri detailplaneerimisprojekt**, millega määrati neljale elumumaa krundile

ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks ning planeering on valdavalt ellu viidud. Soometsa tee ääres on 2003. a koostatud detailplaneering **Peetri detailplaneerimisprojekt Viilhalli kü ja Künka kü II mt**, millega määrati ehitusõigus kahele elamumaale, ühele ärimaale ja ühele põllumajandusliku tootmishoone maale. Lisaks on 2007. a koostatud **Seljapõllu ja Majake kinnistute detailplaneering**, millega määrati ehitusõigus seitsmele krundile tootmishoone ehitamiseks ehitusaluse pinnaga 180 – 1 000 m². Nimetatud detailplaneeringut on osaliselt muudetud 19.02.2019. a Häädemeeste Vallavalitsuse korraldusega nr 73 kehtestatud **Uulu tööstusala detailplaneeringuga**. Planeeringuga on tänasele Tööstuse tee 3 katastriüksusele kavandatud kuni 5 võimaliku kahjuliku välismõjuta tootmishoonet, kokku suurima ehitisealuse pinnaga 5 500 m² ja kõrgusega 10 m. Krundi täisehitus on lubatud kui 37 %, minimaalne haljastuse osakaal 20 % krundi pindalast. Planeering on osaliselt ellu viidud – planeeringuala krundid on liidetud üheks krundiks (Tööstuse tee 3), rajatud on planeeringualasisene juurdepääsutee. Planeeringu kehtestamise järgselt uushoonestust ehitatud ei ole.

Mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Arvestades planeeringuala ja selle mõjuala olemasolevat olukorda (sh kehtestatud detailplaneeringuid), arengukavaga ette nähtud lasteaia laiendamise vajadust, planeeritava lasteaia paiknemist Uulu küla keskusest mõõdukalt kaugusel (u 1 km), ala sidusust kergliiklusteega Uulu keskuse ja lähedal paiknevate tehnovõrkude olemasolu, on lasteaia ehitamine planeeringualale vajalik ja sobilik.

2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Pärnu maakonna planeering* ja *Tahkuranna valla üldplaneering*. Täiendavalt on hinnatud planeeringulahenduse vastavust koostatavale *Häädemeeste valla üldplaneeringule*.

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt jääb Uulu küla Suur-Pärnu (Pärnu linn ja selle lähiümbrus) piirkonda, mille ruumimuster kindlustab elanikele looduslähedase, lastesõbraliku ja kvaliteetse elukeskkonna, põhiteenuste ja ühistranspordi kättesaadavuse võimalikult kodu lähedal. Uulu küla on määratud kohalikuks keskuseks, kus on soovitatavalt olemas kättesaadavad teenused, mis rahuldavad elanike põhivajadused. Samas on Uulu küla Pärnu linna kui tõmbekeskuse mõjusfääris.

Planeeringuala jääb maakonnaplaneeringus määratud linnalise asutusega alale, Uulu küla keskuse, piirile. Maakonnaplaneering toob välja tingimused üldplaneeringutes linnalise asutusega alade arendamiseks. Tingimustena võib esile tuua järgmist:

- tagada ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, tagada erinevate funktsioonide ja teenuste, elu-, puhke- ning ettevõtluse funktsiooni koostoimimine;
- järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist;
- uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase.

Asustuse suunamise üldise põhimõtte on välja toodud: eelisarendada olemasoleva asustuse, teede ja raudteede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid.

Planeeringuala (ja enamuse Uulu külast) jääb maakonnaplaneeringuga määratud A10 Uulu - Tahkuranna – Jõulumäe väärtusliku maastiku alale. Väärtuslike maastike säilitamiseks on määratud tingimused, millest käesoleva planeeringu jaoks asjakohasemad on:

- hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;

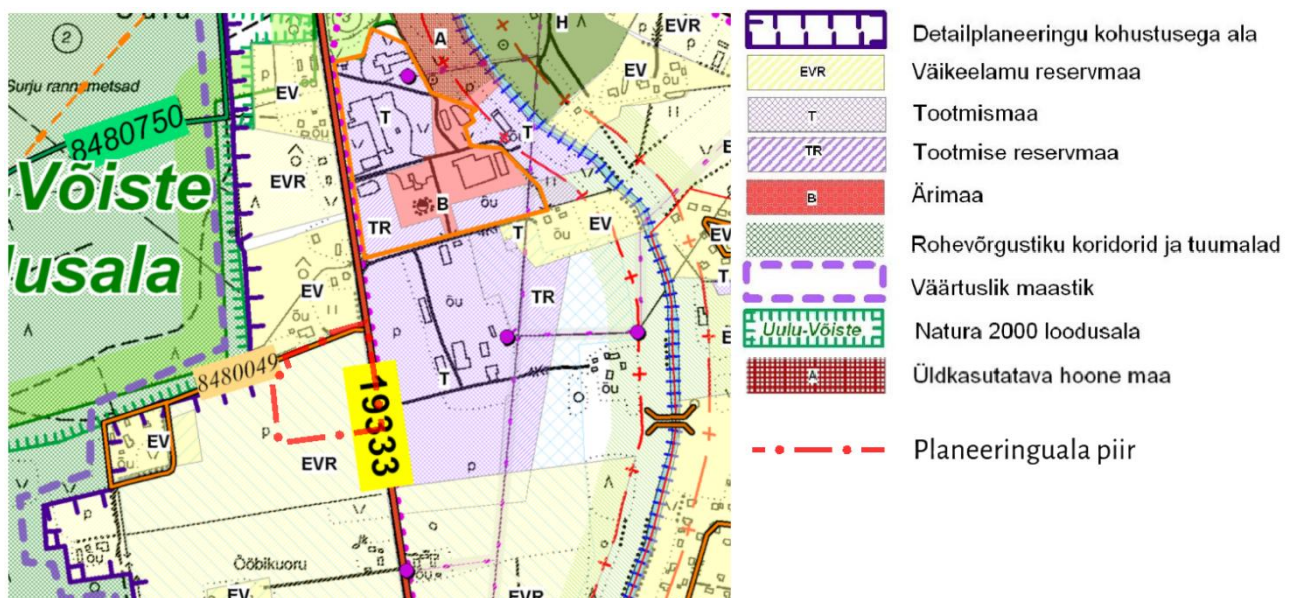
- maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega.

Planeeringuala ei jää maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustiku aladele.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk tagab ala ruumilise ja funktsionaalse terviklikkuse ning koostoimimise kasutades olemasolevat taristut ning võimaldades Uulu külas kodulähedast lasteaia teenust. Planeering seab uushoonestusele eesmärgiks kõrge arhitektuurilise taseme, mis peab arvestama väärtuslikul maastikul ehitamisele ja hoonestusele seatud tingimustega.

Tulenevalt eeltoodust ei ole kavandatav tegevus vastuolus *Pärnu maakonna planeeringuga*.

Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt asub Lillepõllu katastriüksus väikeelamu reservmaa juhtotstarbega alal ning jääb detailplaneeringu koostamise kohustusega alale (vt skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte *Tahkuranna valla üldplaneeringu* põhijoonisest.

Planeeringu eesmärgiks on kavandada Lillepõllu katastriüksusele lasteaed, mida üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve ei võimalda. Soovitud lasteaiale ehitusõiguse määramiseks on planeeringuala ulatuses vajalik muuta üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet väikeelamu reservmaast üldkasutatava hoone maaks.

Planeeringu koostamise algatamise eesmärk ei ole kooskõlas *Tahkuranna valla üldplaneeringuga*. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud peatükis 3.2.

Koostamisel oleva **Häädemeeste valla üldplaneeringu** (eelnoõ avalikustatud veebruar-märts 2024) kohaselt asub planeeringuala segahoonestusega ala juhtotstarbega alal, mis on mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala, kuhu on ette nähtud ka üldkasutatavad hooned. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav lasteaia funktsioon vastab üldkasutatava hoone funktsioonile, olles kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga planeeritava maakasutuse juhtotstarbega. Detailplaneering vastab ka valla ruumilise arengu eesmärgile, milleks on muuhulgas ühiskondlike hoonete paiknemine jalakäiguteede kaugusel ja ühistranspordiga hästi seotult.

2.4. Ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele. Lisaks on arvestatud strateegilistes planeerimisdokumentides toodud tingimustega. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid on:

- luua Uulu külla võimalus täiendavate lasteaiakohtade pakkumiseks ning selleks uue hoone ehitamiseks, et pakkuda küla elanikele kodulähedast lasteaia teenust;
- uushoonestuse kavandamisel arvestatakse väärtusliku maastiku säilitamiseks esitatud tingimustega;
- tagada teedevõrgu (sh kergliiklusteede) sidusus ja ohutus ning juurdepääsud avalikult kasutatavate teedega;
- säilitada planeeringualal maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, eelkõige Soometsa tee poolsel küljel.

3. Planeeringulahendus

3.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused ning kaalutlused

Planeeringuga kavandatud lahenduse elluviimisel saavad täidetud planeeringuga seatud ruumilise arengu eesmärgid ning planeeringu koostamise aluseks olevas *Häädemeeste valla arengukavas 2023 – 2027* püstitatud eesmärk laiendada Uulu lasteaeda (detailplaneeringu koostamine, projekteerimine ja ehitus).

Planeeringulahendusega on kavandatud Uulu lasteaia laiendamiseks vajaliku hoone ja seda teenindavate rajatiste ning mängualade ehitamine Uulu küla keskuse lähedusse (külast u 1 km ja olemasolevast lasteaiaist u 0,7 km kaugusel lõunasuunas) Lillepõllu katastriüksusele. Lasteaia krundile (krunt nr 1) määratud ehitusõigus lähtub lasteaia hoone suuruse hinnangulisest vajadusest. Hoone ja seda ümbritseva lasteaia ala täpsem lahendus leitakse hoone ehitusprojekti käigus.

Planeeringuga on seatud oluliseks ala kõrghaljastatus. Planeering annab soovitusel säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust aladel, mis ei jää ette hoonestusele, mängualadele, juurdepääsudele ja parkimisaladele. Soovitav on säilitada kõrghaljastust Soometsa tee poolses osas, et leevendada riigiteelt ning tootmisaladelt tulevaid võimalikke mõjusid (nt liiklussagedusega seotud mõjud nagu müra ja tolmu). Planeeringualale on kavandatud juurdepääsud olemasolevalt Tähe teelt ning uuel tee ja tänava maalt (krundid nr 3 ja 5). Lasteaia parkimine on kavandatud lahendada krundisiselt. Planeeringulahendus arvestab kergliiklejatele mugava ja ohutu liikumise tagamise vajadusega ning ette on nähtud planeeringuala sidumine Soometsa tee ääres kulgeva kergliiklusteedega. Tulenevalt kaitsmata ja kõrge riskiga kasutajaskonnast (lasteaialapsed), teeb planeering ettepaneku laiendada asula (50 km/h kiiruspiirangu) ala vähemalt planeeringualaga piirnevas riigitee lõigus ning kavandada riigiteele füüsilised liikluse rahustamise meetmed.

Käesoleval planeeringualal kehtib *Lillepõllu detailplaneering*, mis muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks järgnevalt:

- muutuvad kehtetuks planeeritud elamumaa krundid nr 1-4, 9-12, 16-18, st 11 elamumaa krundi varemplaneeritud vähem. Nimetatud elamumaa kruntide asemele kavandatakse üks krunt lasteaia jaoks (haridus- ja lasteasutuste maa), laiendatakse planeeritud tee ja tänava maa krunde ning kavandatakse uus juurdepääsutee Soometsa teelt;
- muutub kehtetuks planeeritud sotsiaalmaa krunt nr 5 ning kaob kavandatud tuletõrjevee tiik. Tuletõrjevee tiigi asemele on ette nähtud maa-alune tuletõrjevee mahuti krundile nr 1;
- muutuvad osaliselt planeeritud transpordimaa kruntide nr 36-38 piirid.

Planeeringu koostamise käigus on täpsustatud planeeringuala piire selliselt, et oleks selgus, millises ulatuses jääb kehtiv planeering kehtima, et tagatud oleks elluviidavus. Planeeringuala lõuna ja läänepoolne piir järgib kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud kruntide piire. Käesolev planeeringulahendus tagab juurdepääsud ja tehnovõrkudega (sh tuletõrjeeve) varustatuse kehtiva detailplaneeringu alale ning seeläbi kehtiva planeeringu elluviidavuse.

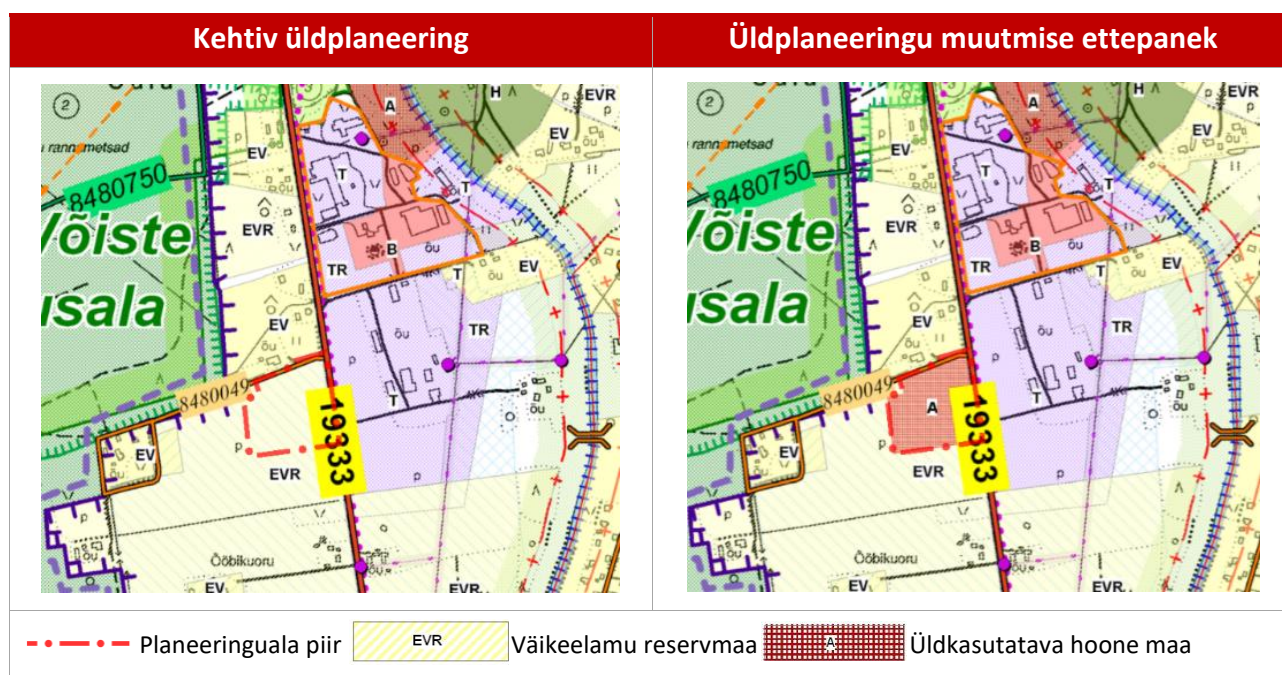
Lillepõllu detailplaneering muutub planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

3.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve väikeelamu reservmaa. Planeeringu koostamise eesmärk on planeeringualale, osalisele Lillepõllu katastriüksusele, määrata ehitusõigus lasteaia, abihoonete ja lasteaia jaoks vajalike rajatiste, juurdepääsude ja tehnovõrkude ehitamiseks. Üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve ei võimalda planeeringualale ühiskondlikke ehitisi, mistõttu on vajalik planeeringuala ulatuses maakasutuse juhtotstarbeks määrata üldkasutatava hoone maa.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut⁷. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine⁸. Lillepõllu katastriüksusele üldkasutatava hoone maa juhtotstarbe määramine on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut Skeem 3 näidatud ulatuses ja sisus.



Skeem 3. Tahkuranna valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek.

⁷ Planeerimisseaduse § 142 lg 1

⁸ Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1

3.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud jagada Lillepõllu kinnistu planeeringuala ulatuses viieks (5) krundiks⁹: krunt nr 1 – haridus- ja lasteasutuste maa (ÜL) 100 %; krunt nr 2 – parkmetsa maa (HM) 100 %; krundid nr 3, 4 ja 5 – tee ja tänava maa (LT) 100 %.

Krunt nr 3 on kavandatud Tähe tee laienduseks, krundid nr 4 ja 5 varem kehtestatud planeeringualaga kavandatud kruntidele juurdepääsu tagamiseks. Tee ja tänava maa krunte on lubatud liita omavahel või funktsionaalselt seotud olemasoleva katastriüksusega (nt liita krunt nr 3 Tähe tee katastriüksusega).

Kruntide moodustamine on kujutatud *Põhijoonisel*. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

3.4. Kruntide hoonestusala

Planeeringuga on määratud hoonestusala, mille piires on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooned. Hoonete projekteerimine ja ehitamine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Rajatised (parkla, jalgrattaparkla, mängualad, jms) võivad paikneda väljaspool määratud hoonestusala arvestades tehnoõrkude ja tee kaitsevöönditega ning planeeringuga määratud põhimõtteid.

Hoonestusala paiknemine on seotud krundi piiridega, paiknedes üldjuhul 8 m kaugusel krundi piirist. Soometsa tee poolsest krundi piirist on hoonestusala piiritletud riigitee nr 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee 30 m laiuse kaitsevööndiga.

Hoonestusala on kujutatud *Põhijoonisel* (joonis nr 4).

3.5. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud *Põhijoonisel* (joonis nr 4) tabelina. Tabelis esitatud hoonete kasutamise otstarvete loetelu ei ole lõplik. Kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad krundi kasutamise sihtotstarvetega või kui need on vajalikud planeeritud tegevuse elluviimiseks.

Planeeringuga on krundile nr 1 määratud ehitusõigus lasteaia (sh vajalikud abihooned) ehitamiseks maksimaalse ehitisealuse pinnaga 3 000 m². Lisaks ehitusõiguses toodud hoonetele on lubatud jäätmemaja, jalgrataste varjualuste, õuesõppeklassi, jm kuni 20 m² suuruse ning kuni 5 m kõrguse kõrvalhoonete/(puhke)rajatiste vms ehitusloakohustusega ehitiste püstitamine, mis peavad paiknema hoonestusalal. Lasteaia puhkeotstarbelisi rajatise ja elemente (nt pingid/pinkide grupid, lauad, varjualused, tegelusseinad, jms) võib paigaldada vastavalt vajadusele väljapoole planeeritud hoonestusala, v.a riigitee kaitsevööndisse.

Krundile nr 1 on antud võimalus maa-aluse tuletõrjevee mahuti rajamiseks (nt krundi kagunurka), tagamaks osaline tuletõrjeveega varustatus kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringu* alal. Krundi nr 1 ehitusõiguse elluviimisel ja piirdeaedade kavandamisel tuleb kaaluda kirjeldatud maa-aluse tuletõrjevee mahuti rajamise vajadust ning arvestada selle rajamise perspektiiviga näiteks piirdeaedade kavandamisel.

Krundile nr 2 on lubatud (tehno)rajatiste (nt reoveepumpla) ja puhkeotstarbeliste rajatiste ning elementide rajamine.

Planeeringu *Põhijoonisel* on kujutatud ehitusõigusega määratud hoonete illustreeriv lahendus. Hoonete täpsem paiknemine ja lahendus tuleb projekteerimisel.

⁹ Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud detailplaneeringu leppemärkide (2013) alusel.

3.6. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Liikluskorralduse ja parkimiskohtade illustreeriv lahendus on kujutatud *Põhijoonisel* (joonis nr 4).

3.6.1. Juurdepääsuteed ja liikluskorraldus

Planeeringualale on kavandatud juurdepääsud riigiteega ristuvatelt Tähe teelt (krunt nr 3) ning planeeritud tee ja tänava maa krundilt nr 5. Tee ja tänava maa krunt nr 4 on kavandatud tagamaks juurdepääsu *Lillepõllu detailplaneeringuga* kavandatud kruntidele. Planeeritud tee ja tänava maa krundid nr 3, 4 ja 5 on kavandatud kaheasuunalisena.

Planeeritud lasteaiale (krunt nr 1) on kavandatud juurdepääsud Tähe teelt (krunt nr 3) ning planeeritud tee ja tänava maa krundilt nr 5. Keelatud on rajada juurdepääsu krundilt nr 4 ning krundi riigiteepoolset küljelt. Lasteaia krundile on lubatud rajada kuni 3 juurdepääsu, soovitatavalt Soometsa tee poolsetelt tänava lõikudelt. Lasteaeda teenindavatele sõidukitele (nt prügiauto, kaubikud, töötajate parkimine) tuleb rajada eraldi juurdepääs Tähe teelt ja muust liiklusest eraldatud teenindusõu.

Planeeringualaga piirneva avaliku kasutusega Tähe tee asfaltkattega sõidutee olemasolev laius on varieeruv, u 3,6-4,5 m. Lähtudes standardist EVS 843:2016 *Linnatänavad*, on Tähe tee käsitletav kõrvaltänavana, kus sõidutee laiuks on ette nähtud 5,0 m (projektkiirusel 30 km/h). Planeeringuga on reserveeritud Tähe teele laiem tee ja tänava maa krunt (krunt nr 3), et võimaldada sõidutee äärde kõnnitee, haljasala ja/või nõva rajamist, jalakäijatele ohutumaid liikumisvõimalusi ning sademevee ärajuhtimist sõiduteelt ja vajalikku ruumi lume vallitamiseks. Planeeritud Tähe tee lahendus arvestab naaberplaneeringu *Roosi ja Regu kinnistute detailplaneeringu* lahendusega, mille kohaselt jääb Tähe tee sõidutee osaliselt nimetatud detailplaneeringuga kavandatud tee ja tänava maa krundile ning osaliselt käesolevale detailplaneeringualale. Mõlema planeeringu koosmõjul on tagatud Tähe tee terviklik toimimine.

Planeeringualale on ette nähtud Soometsa teega (riigiteega) ristuv uus tee ja tänava maa (krunt nr 5), mis on seotud kehtiva detailplaneeringuga kavandatud tänavavõrgustikuga. Planeeritud uued tänavad (krundid nr 4 ja 5) on käsitletavad kvartalisest tänavatena, kus standardi kohaselt on sõidutee laiuks ette nähtud 4,5 m (projektkiirusel 20 km/h ning teenindades üle 20 elamu (arvestatud on kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringu* alt lisanduva liiklusega). Planeeringu *Põhijoonisel* on tänavate ruumivajaduse määramisel arvestatud sõidutee laiuks 5,0 – 5,5 m (sh teepeenrad).

Kergliiklejate juurdepääsud lasteaia krundile (krunt nr 1) on kavandatud nii Tähe tee, Soometsa tee kui ka uue tee ja tänava maa (krunt nr 5) suunalt. Planeeringualale riigitee äärde uut (olemasolevale lisaks) kergliiklusteed ei kavandata. Erinevad kergliiklejate juurdepääsud tuleb siduda omavahel ning avalikult kasutatavate teedega (sh Soometsa tee ääres paikneva kergliiklusteedega).

Kõnnitee on kavandatud uuele tee ja tänava maale (krunt nr 5), mis on Soometsa tee poolses lõigus perspektiivis tõenäoliselt suurema liikluskoormusega. Kõnnitee (võib olla ka jalgtee) on kavandatud ka krundile nr 2 sidumaks planeeringuala kõnniteid olemasoleva kergliiklusteedega. Planeeritud kvartalisest tänavat (krunt nr 4) on soovitatav projekteerida jagatud liiklusruumi (*shared space*) põhimõttel, kus sõidukitel ja kergliiklejatel on ühine liiklusruum. Jagatud liiklusruumi projekteerimisel peab arvesse võtma parimat praktikat ning meetodikaid, mis tagavad tänaval ohutuse ja õueala tunnetuse.

Enamus lasteaia kasutajaid liigub lasteaeda Uulu küla keskuse suunalt, mistõttu on oluline tagada tipptundidel liikluse hajutus ning ohutus riigiteega ristumistel. Planeeringuga on lasteaia krundi sisene liikluskorraldus kavandatud ühesuunalise liiklusega – sissesõit Tähe teelt ning väljasõit uuele tee ja tänava maale (krundile nr 5). Krundisisene ühesuunaline liiklus võimaldab kasutajate hajutatust riigiteega ristumistel ning võimaldab uult tee ja tänava maalt (krunt nr 5) riigiteele

vasakpöörde tegijatele ohutumaid pöördeid, kuna lasteaeda suundujad pööravad juba varem Tähe tee, mistõttu väheneb planeeringualast mööduvate liiklejate arv.

Edasisel projekteerimisel on lubatud täpsustada lasteaia krundi nr 1 juurdepääsude asukohti ning krundisest liiklus- ja parkimiskorraldust (vt ptk 3.6.2), samuti planeeritud tee ja tänava maa elementide (nt kõnnitee, nõva, sõidutee) paigutust ja parameetreid, krundil nr 4 kavandatud juurdepääsusi kehtivatele elamumaa kruntidele, järgides planeeringus toodud põhimõtteid.

Tee ja tänava maadelt sademevee ärajuhtimiseks ja lume vallitamiseks on ette nähtud haljasribad ning nõvad (projekteerimisel võib näha ette ka muu looduslähedase sademeveesüsteemi). Haljasribade ja nõvade laius tuleb täpsustada tänava projekteerimisel. Tänavate sademevee eesvooluks on kavandatud planeeringualast lõunas ja põhjas asuvad sademevee kraavid, mis suubuvad Ura jõkke.

Tänavate projekteerimisel on lubatud tee elementide (sõidutee, haljasriba, nõva, kõnnitee) parameetrite ja paigutuse muutmine lähtudes kehtivast seadusandlusest ja standarditest ning tänava liigist. Tänavate ja parklate projekteerimisel tuleb arvestada, et oleks tagatud kergliiklejate ohutus ja mugavus ning piirkiirusest kinnipidamine (nt rakendades liikluse rahustamise võtteid: kitsam sõidutee annab indikatsiooni madalamaks sõidukiiruse valikuks, künnised, tõstetud teeosa, jm). Lasteaeda ümbritsevad sõiduteed tuleb kavandada kõvakattega (mitte tolmu).

Riigiteega seotud normid ja tingimused

Planeeringualaga külgneva riigiteega (19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee) seotud normide ja tingimuste määramisel on aluseks Transpordiameti 12.03.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/2868-2 väljastatud seisukohad ning edasine koostöö.

Planeeringualale ulatub idast kõrvalmaantee nr 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee kaitsevöönd 30 m sõiduraja välimisest servast. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustikule (EhS) § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Planeeringuga on liiklusohutuse tagamiseks soovitatav riigiteel piirkiiruse alla toomine (asula ala, 50 km/h kiiruspiirangu ala pikendamine) ning füüsiliste liikluse rahustamise meetmete rakendamine planeeringualaga piirnevas riigitee lõigus. Riigiteega seotud normidega arvestamisel lähtutakse käesolevas planeeringus, et planeeringualaga piirnev riigitee lõik on perspektiivis asulasisene tee.

Planeeringuala sidumiseks riigitee ääres paikneva olemasoleva kergliiklusteega ning kergliiklejate ohutuse tagamiseks on soovitatav riigiteele rajada ülekäigukoht(kohad). Planeeringu *Põhijoonisel* on illustreeriva lahendusena ette nähtud kaks ohutussaarega ülekäigukohta, mis arvestavad põhja- ja lõunasuunast lasteaeda liikujate peamiste ja otsemate liikumissuundadega. Ohutussaarega ülekäigukohtade illustreeriva lahenduse aluseks on juhend *Kergliiklustristu kavandamise juhend*¹⁰. Ülekäigukohtade täpne arv, asukoht ja lahendus koos füüsilise liikluse rahustamise meetmetega tuleb leida lasteaia projekteerimisel, kui selgub hoone paigutus krundil ja peamised juurdepääsud.

Riigiteega ristumistel tuleb tagada nähtavus. Nähtavuskolmnurkade ulatuse määramise aluseks on EVS 843:2016 *Linnatänavad* tabel 7.2. Ristumiste tüüpskeemiks on valitud B (juurdepääsu ristumine kohaliku jaotustänavaga), liiklus korraldatud märgiga „*Anna teed*“, peatee projektkiirus 50 km/h ning projekteerimise lähtetase *Rahuldav*. Valitud tingimustele vastab nähtavuskolmnurk 10 x 100 m. Nähtavuskolmnurkades on üksikuid puid ja põõsaid, mis tuleb likvideerida. Nähtavuskolmnurkade ulatus ning likvideeritav haljastus tuleb täpsustada ristumiste projekteerimisel. Nähtavuskolmnurga alale ei tohi rajada piirdeaedu. Nähtavuskolmnurgad on kantud *Põhijoonisele* (joonis nr 4).

¹⁰ KT_025_J12_r1. Kinnitamine 26.06.2022 nr 1.1-7/22/113, <https://transpordiamet.ee/riigiteede-juhendid#kergliiklusteed>

Riigiteega ristumiste, ülekäigukohtade ning füüsiliste liikluse rahustamise meetmete täpne lahendus tuleb leida projekteerimisel.

Riigiteel parkimist ja tagurdamist kavandada ei tohi.

3.6.2. Parkimiskorraldus

Planeeritud ehitusõigusele vastav parkimine tuleb lahendada lasteaia krundil (krunt nr 1). Parkimisalade täpne lahendus määratakse projekteerimise käigus. Tee ja tänava maadel ei ole lubatud kavandada parkimist ega tagurdamist.

Lasteaia parkimine on lubatud kavandada krundi nr 1 Soometsa tee ja Tähte tee poolsetel aladel. Hooneid teenindavate ja töötajate sõidukite parkimiskohad on soovitatav kavandada hoone tagumisele küljele, nt lasteaia krundi Tähte tee poolsele osale. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb arvestada kergliiklejate liikumisvahenditega (jalg- ja tõukerataste, lapsekäru jms). Parkla(d) tuleb liigendada haljastusega, lahendada tuleb parkla ja liikumise sihtkohtade vahelised kõnniteed ning ülekäigurajad.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade näitlik arvutus on esitatud planeeritud ehitismahu korral vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* järgsete normatiividega. Sõiduautode parkimisnormatiivi valikul on aluseks võetud ehitise asukohana *väikeelamute ala*. Planeeringuga on parkimiskohti kavandatud rohkem, et vähendada võimalust hakata parkima riigitee ääres ning tipptunni parkimiskoormust. Täpsem parkimiskohade arv ning paigutus tuleb leida hoone projekteerimisel. Parkimisarvutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Sõiduautode parkimisarvutus

Ehitise liik	Hoone brutopind	Parkimisnorm	Normijärgne arvutus	Planeeritud parkimiskohade arv
Lasteaed	3000 m ²	1 pk / 120 sb (m ²)	3000 m ² / 120 = 25	45

pk – parkimiskoht, sb – suletud brutopind

Planeeringuga on ette nähtud parkimisvõimalus minimaalselt 6 jalgrattale (Tabel 2). Jalgrataste parkimisnormatiivi valiku aluseks on standardi *Linnatänavad* norm *keskuse klass, mujal*. Arvutuses esitatud lasteaia töötajate arv on hinnanguline. Lisaks töötajatele arvestatud jalgrataste parkimiskohtade vajadusele (minimaalselt 6 kohta) on vajalik tagada jalgrataste parkimiskohad ka lasteaialastele. Laste jalgrataste parkimiskohtade kavandamisel tuleb jalgrataste mugavaks lukustamiseks arvestada laste jalgrataste mõõtudega. Jalgrataste parkimine tuleb lahendada hoone sissepääsude juures, hästi jälgitavates kohtades, hoone mahus või hoone mahust väljapool soovitatavalt varjualusega (sademete ja päikese eest varjatud). Jalgrataste parkimiskohtade arv ja asukoht lahendatakse hoone ehitusprojekti.

Tabel 2. Jalgrataste parkimisarvutus

Ehitise liik	Parkimisnorm	Normijärgne arvutus	Planeeritud jalgrataste parkimiskohti krundil*
Lasteaed	1 koht / 5 töötaja kohta	25 töötajat / 5 = 5	6

*vastavalt normatiivile on vaja tagada lasteaiale minimaalselt 6 jalgratta parkimiskohta.

3.7. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Arvestada tuleb väärtuslikule maastikule määratud ehitustingimustega (vt ptk 2.3). Olulisemad arhitektuurilised tingimused on (vt täiendavalt ka *Põhijoonisel* esitatud tabelit):

- Lasteaia hoone fassaad tuleb kavandada liigendatult;
- Lasteaia põhihoone korruselisus kuni 2, abihoonetel 1 korrus;
- Lubatud katusetüübid on lame- ja kaldkatus (kaldega 0-20°);
- Katusekatte materjal valida katuse kaldele sobilik;
- Hoonete välisviimistlusmaterjalid peavad olema kaasaegsed, kvaliteetsed ja kaua kestvad. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
- Maa-aluseid korruseid ei kavandata;

Hoonete täpsem asend krundil, arhitektuurne lahendus ja materjalide valik täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Krundi asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel arvestada, et maksimaalselt tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Teenindusõu ja prügimajandus kavandada varjulisesse külge ja lasteaia õuealalt varjatuks; mängualad päikeselisemasse krundi osasse, samas tagades mängualadel varju võimaluse päikese ja sademete eest. Lasteaia territoorium peab olema piiratud piirdeaia.

Ehitise ehituslike tingimustena on lubatud hoonete projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi, kavandades need hoone osade (nt fassaad, katus) külge ja sidudes arhitektuurse lahendusega. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita läheduses paiknevatele hoonetele valgusreostust;
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja –territooriume ning looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

Planeeringualale ning hoonetele juurdepääsu ja pinnakatte materjalide valikul tuleb tagada mugavad liikumisvõimalused muuhulgas ratastega kergliiklejatele (jalgratas, lapsekäru, ratastool) ning arvestada puudega inimeste erivajadustega¹¹.

3.8. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

3.8.1. Haljastus ja heakord

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine, et leevendada kliimamuutustest põhjustatud mõjusid (nt kõrghaljastuse jahutav mõju kuumalainete ajal, kõrghaljastus kui sademevee tarbija), säilitada planeeringuala „roheline“ ilme, soodustada looduslikku mitmekesisust ja elurikkust ning seeläbi rikastada lasteaialaste kogemusi ning teadmisi loodusest. Lubatud on likvideerida haljastus aladel, mis jäävad ette hoonestusele, mängualadele, juurdepääsudele, parkimisaladele ja tehnovõrkudele. Olemasoleva kõrghaljastuse raie võib toimuda ehitusprojekti alusel, kui on selgunud krundi asendiplaaniline lahendus.

Lubatud on planeeringuala täiendav haljastamine puude ja põõsastega, ilmestada planeeringuala maastikku erinevate pinnavormidega (nt künkad, lohud). Soovitav on rajada alad, kus lapsed saavad kasvatada taimi. Soometsa tee liiklusrõõmu ning visuaalse häiringu vähendamiseks on soovitatav nimetatud tee poolse krundi piiri lähedusse rajada kahe- ja puurinne

¹¹ Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“

kaitsehaljastus. Võimalusel säilitada olemasolevaid elujõulisi puid ja põõsaid, mis täidavad nimetatud eesmärki.

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks.

Lasteaia territoorium tuleb piirata kõikidest külgedest. Piirdeaed kavandada hoonestuse arhitektuurse lahendusega sobivad või dubleerida vörkaed haljaspiirdega.

3.8.2. Vertikaalplaneerimine

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga), kuid lubatud on lasteaia mänguala rikastavate küngaste ja lohkude rajamine. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete, parklate, jm rajatiste asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasoleva drenaaživõrguga ning tingimusega, et sademevesi ei valguks naaberkinnisasjadele.

3.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkudega varustatus on lahendatud võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida tuleb täpsustada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

Tehnovõrkude kavandamisel on arvestatud, et oleks tagatud tehnovõrkudega varustatuse võimalus ka kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringuga* kavandatud üksikelamu kruntidele.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kujutatud joonisel nr 5 *Tehnovõrgud*.

3.9.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Vee- ja reoveekanaliseerimisvarustus on lahendatud lähtuvalt AS Häädemeeste VK poolt 13.02.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest ja soovitud reoveekanaliseerimise lahendamiseks. Vee- ja reoveekanaliseerimise ehitusprojektid tuleb kooskõlastada AS Häädemeeste VK-ga.

Veevarustus

Planeeritud krunt nr 1 tuleb liita ühisveevärgiga. Krundi veevarustus on kavandatud Tähe teel (krundil nr 3) asuvast ühisveevärgi torust DN 100.

Kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringuga* kavandatud üksikelamute veevarustus on tagatud samuti Tähe teel asuvast ühisveevärgi torust DN 100 mööda planeeritud tee ja tänava maad.

Reoveekanaliseerimine

Planeeritud krunt nr 1 tuleb liita ühiskanaliseerimisvõrguga. Krundi reoveekanaliseerimistorustik tuleb ühendada Soometsa teel kergliiklustee servas kulgevasse reoveekanaliseerimise survetorusse De 90 või voolurahustuskäigu VRK-1. Ühenduskoha täpne asukoht ja lahendus tuleb leida eraldi projektiga.

Reoveekanaliseerimise ühendamiseks planeeringualalt Soometsa tee kergliiklustee servas asuvasse survetorusse on ette nähtud kaks alternatiivset asukohta: Tähe tee ja Soometsa tee ristumisest põhjapoolt või lõunapoolt. Täpne lahendus tuleb leida projekteerimisel.

Planeeringulahendus tagab reoveekanalisisatsioonivarustuse kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringuga* kavandatud üksikelamu kruntidele. Reoveekanalisisatsiooni lahendamise variante planeeringualal (krundil nr 1) ning lahenduse sidusust kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringu* alaga tuleb hinnata projekteerimise käigus, kui on teada mõlema planeeringuala elluviimise ajaline vaade. Võimalikud variandid on:

- Krundi nr 1 reovesi juhitakse isevoolselt Soometsa teel kulgevasse survetorusse või voolurahustuskaevu VRK-1. Kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud üksikelamu kruntide piirkonnas lahendatakse reoveekanalisisatsioon vastavalt kehtivale planeeringulahendusele isevoolselt kuni planeeritud pumplani. Pumplast juhitakse üksikelamute reovesi survetorustikuga Soometsa teel kulgevasse survetorustikku. Kirjeldatud lahendus on kujutatud joonisel nr 5 *Tehnovõrgud*. Kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud pumpla asukohta on vajadusel lubatud kavandada käesoleva detailplaneeringu alale, nt krundile nr 1 või 2.
- Krundile nr 1 rajatakse reoveepumpla, kuhu suubub isevoolselt lasteaia reoveekanalisisatsioon. Reoveepumplast juhitakse reovesi survetorustikuga Soometsa teel asuvasse survetorusse De 90 või voolurahustuskaevu VRK-1. Reoveepumpla tuleb dimensioneerida piisava läbimõõduga, et sinna saaks juhtida kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud üksikelamu kruntide reoveepumplast pumbatav reovesi. Käesoleva ja kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringu* alade reovee juhtimiseks rajatakse kokku kaks (2) reoveepumplat.
- Käesoleva detailplaneeringu ja kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringu* alade reovee juhtimiseks rajatakse üks piisava võimekuse ja sobiva asukohaga pumpla krundile nr 1 või 2, kuhu juhitakse isevoolselt krundi nr 1 reovesi ning üksikelamu kruntide reoveed. Nimetatud pumplast pumbatakse reovesi survetorustikuga Soometsa teel asuvasse survetorusse De 90 või voolurahustuskaevu VRK-1.

Sademevesi ja maaparandusdrenaaž

Piirkonna kõrge põhjavee tõttu on krundisisene sademevee immutamine keeruline. Siiski on sademevee lahendamisel soovitatav võtta kasutusele looduslähedasi sademeveesüsteeme¹², mis on kasutatavad kõrge põhjaveega aladel, nt sademevee kogumine ja taaskasutamine. Samuti on soovitatav leida lasteaia territooriumil mänguliste elementidega seotud sademevee lahendusi. Sademevee kogumiseks ja viibeaja pikendamiseks on soovitatav rajada näiteks tiik (tagatud peab olema lasteaialaste ohutus, tiik rajada nt väljapoole lasteaia piiratud territooriumi) vm puhverala, mis on kuival ajal kasutatav teistel eesmärkidel (mänguväljak, puhkeala, plats, jne). Üleliigne sademevesi tuleb juhtida tänavatele planeeritud nõvadesse (e viibekraavidesse), mille eesvooluks on Tähete tee ääres Surju metskond 15 ja Rooski kinnisasjadel paiknev kraav või Lillepõllu katastriüksuse lõunapiiril kulgev kraav, mis mõlemad suubuvad Ura jõkke. Planeeringualalt eesvooluni, Surju metskond 15 ja Rooski kinnisasjadel paiknev kraav, sademevee ärajuhtimiseks tuleb Tähete tee äärde rajada sademeveekraav või sademeveetoru. Kirjeldatud lahenduse variandid (kas läbi Rooski kinnisasja või läbi Tähetorni kinnisasja) on kujutatud joonisel *Tehnovõrgud* ning täpsustatakse projekteerimisel.

Sademevee juhtimine olemasolevasse drenaaživõrku on keelatud.

Võimalikuks sademevee eesvooluks olev kraav Surju metskond 15 ja Rooski kinnisasja piiril jääb Uulu-Võiste maastikukaitsealale. Kui edasisel projekteerimisel selgub eesvoolude täpsem lahendus ning tekib vajadus korrastada Uulu-Võiste maastikukaitsealale jäävat kraavi, tuleb vastav projekt esitada seisukoha andmiseks Keskkonnaametile.

Suublasse juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise*

¹² „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat“, 2023, G.Mandre, V.Kuusemets, M.Kuris

kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele.

Sademevee ja ehitusdrenaaži juhtimisel kraavidesse tuleb ehitusprojektide käigus hinnata lisanduvaid vooluhulki ning eesvooluks olevate kraavide ja truupide vee vastuvõtuvõimet. Vajadusel tuleb olemasolevaid eesvoolu rajatise (kraavid, truubid) rekonstrueerida.

Sademe- ja ehitusdrenaaži juhtimine ühiskanalisisatsiooni ja olemasolevasse maaparanduse drenaažisüsteemi ei ole lubatud.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Planeeringu elluviimisel tuleb hinnata olemasoleva maaparandussüsteemi drenaažisüsteemi toimivust ning säilitamise ja ümberehitamise vajadust. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada drenaažisüsteemi toimimine väljaspool planeeringuala.

3.9.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 30.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 466898.

Planeeritud hoonestuse elektrivarustus on kavandatud Seljapõllu:(Pärnu M) alajaamast (kt 84801:001:1670) 0,4 kV maakaabelliiniga. Krundi nr 1 elektrivarustuseks tuleb krundi piiri äärde ja teealasse ette näha 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette maakaabliga. Maakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud ja selle kaitsevööndisse ei ole lubatud kavandada teisi kommunikatsioone.

Planeeringuga on ette nähtud 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid planeeritud tee ja tänava maadele (krundid nr 4 ja 5), tagamaks elektrivarustus kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringuga* kavandatud alajaamale ja üksikelamu kruntidele.

Tähe tee rekonstrueerimisel võib olla vajalik Regu kinnistut teenindava elektrikilbi ümbertõstmine. Elektrikilp on soovitatav ümber tõsta Regu kinnistule, *Roosi ja Regu kinnistute detailplaneeringuga* kavandatud krundi piirile. Tähe tee rekonstrueerimisel tuleb vajadusel olemasolev 0,4 kV õhuliin ümber tõsta või paigaldada osaliselt või täielikult maakaablis. Tähe teel asuvate tehnovõrkude ümberehitamise täpne lahendus tuleb leida eraldi projektiga.

Planeeringuala tänavate ja lasteaia ala välisvalgustus lahendatakse eraldi projektiga.

3.9.3. Soojusvarustus

Planeeringuala soojusvarustus on planeeritud vastavalt SW Energia OÜ 05.04.2024 tehnilistele tingimustele ning ettepanekule soojustrassi kulgemise osas.

Lasteaia soojusvarustuse võib lahendada liitudes kaugküttevõrguga kui ka kasutades lokaalseid lahendusi. Kaugküttevõrguga liitumiseks tuleb soojustoru kavandada planeeringualani alates Pargi tee 3 kinnisasjast (kt 84801:001:1438). Soojustoru illustreeriv kulgemine on kujutatud *Mõjuala analüüsi* joonisel (joonis nr 2) ja *Tehnovõrkude* joonisel (joonis nr 5).

Soojustoru kulgemiseks üle Soometsa tee on ette nähtud kaks alternatiivset asukohta: Tähe tee ja Soometsa tee ristumisest põhjapoolt või lõunapoolt. Täpne lahendus tuleb leida projekteerimisel.

Lokaalsete lahendustena on lubatud keskkonnasäästlikud lahendused, nt soojuspumbad (sh horisontaalne (nt lasteaia mängualade all) või vertikaalne maaküte), puidul põhinev tahkeküte, taastuenergia lahendused (nt päikesepaneelid, vt ptk 3.7) või muud projekteerimise ajal

keskkonnasäästlikud lahendused. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid kütteaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli.

Soojusvarustuse täpne lahendus tuleb leida hoone projekti käigus.

3.9.4. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus on lahendatud lähtuvalt Telia Eesti AS 19.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38596415.

Soometsa tee 3 kinnisasjal (planeeringualast u 750 m põhjasuunas) paikneb sidekaev ULU-9. Nimetatud sidekaevust on planeeritud sidekanalisatsioon/multitorustik (uus optikakaabel) planeeringuala hoonestuseni ning tagatud on kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringuga* kavandatud üksikelamu kruntide telekommunikatsioonivarustus. Sidekanalisatsioon on sidekaevust ULU-9 planeeritud kulgema planeeringualani mööda Soometsa tee äärset kergliiklusteed. Soojustoru kulgemiseks üle Soometsa tee on ette nähtud kaks alternatiivset asukohta: Tähe tee ja Soometsa tee ristumisest põhjapoolt või lõunapoolt. Täpne lahendus tuleb leida projekteerimisel.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Edasisel projekteerimisel ja ehitamisel on vajalik näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Riigiteealusele maale kavandatud sidekanalisatsiooni projekteerimisel tuleb lähtuda Maanteeameti juhendist *Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel*¹³. Kavandatud sidekanalisatsiooni asukoht on orienteeruv. Sidekanalisatsiooni jaoks vajaliku vaba ruumi olemasolu riigile kuuluval transpordimaal selgub peale riigiteele planeeritud teeületuskohtade teeprojekti valmimist, kuna viimasega kaasneb riigitee ümberehitamise vajadus.

Sidevarustus on lubatud lahendada ka mobiilisidevõrkude baasil.

3.10. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, mille lisa 1 alusel on planeeritav lasteaed IV kasutusviisiga (kogunemishooned) hoone ning lisa 2 alusel on planeeritava lasteaia kasutajate arvu järgi (koolieelse lasteasutuse magamiskohtade arv) hoone tuleohutusklassiks TP2. Hoone täpne tulepüsivusklass ja tule levikut takistavad ehituslikud abinõud määratakse hoone projekteerimise käigus.

Planeeringuala hoonete kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas sõltub hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusest¹⁴. Lasteaia suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus on hinnanguliselt 0-600 MJ/m², mistõttu tuleb tagada veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Täpsem eripõlemiskoormus ja vajalik väliskustutusvee veevooluhulk täpsustatakse hoone projekti käigus.

Veevõtukoht peab paiknema ehitisest üldjuhul 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoha kaugus peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel, kaugust mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Tuletõrje veevõtukohani peab olema tagatud päästesõidukite juurdepääs igal ajal. Lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 8334) paikneb Soometsa tee ääres asuva tuletõrjevee tiigi ääres, Tööstuse tee 1 kinnisasjal. Olemasolev tuletõrje veevõtukoht jääb

¹³ Maanteeameti juhend MA 2018-015

¹⁴ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

planeeritud hoonestusalast u 100 – 250 m kaugusele, olenevalt kas päästetehnika juurdepääs hoonele kavandatakse planeeritud tee ja tänava maalt (krunt nr 5) või Tähe teelt. Vajadusel on lubatud täiendava maa-aluse tuletõrjevee mahuti rajamine planeeringualale, kui olemasolev veevõtukoht ei täida vajalikke nõudeid.

Planeeringualale (krundile nr 1) on ette nähtud võimalus rajada 30 m³ maa-alune tuletõrjevee mahuti¹⁵ kehtiva *Lillepõllu detailplaneeringu* alale planeeritud üksikelamute osaliseks (kõigi planeeritud kruntide hooneteni ei saa tagada 200 m kaugust veevõtukohast) tuletõrjevee lahendamiseks.

Vastavalt tuleohutusnõuetele¹⁶ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja planeeringu elluviimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel. Arvestada tuleb ka päästetehnika juurdepääsu tagamisega hoonetesse ja päästetehnika raskusega.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt koolide ja noorterajatiste planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Oluline on hea nähtavus (territooriumi erinevate osade valgustus);
- Territoriaalsus (alade selge eristamine ja lasteaia territooriumi piiramine piirdeaia);
- Sissepääsudele kavandatud lukustatavad väravad (planeeritav lasteaia territoorium).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente, maastikukujundust ja tänavamööblit;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.12. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on soovitatav rasketehnika liikumisteedele paigaldada mulla kaitseks (vältimaks mullakihtide kokku pressimist ning vee läbilaskevõime vähenemist) pinnase kaitsematte.

Vähendamaks kliimamuutustest tulenevate sademete hulga suurenemisest tingitud mõjusid, on soovitatav kogu planeeringualal rakendada looduslähedasi sademeveesüsteeme¹⁷ – katustelt tuleva

¹⁵ Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 § 7 lg 6 kohaselt peab I kasutusviisiga hoone veevõtukoha veeallika veekogus olema vähemalt 30 m³

¹⁶ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, § 22

¹⁷ „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat“, 2023, G.Mandre, V.Kuusemets, M.Kuris

sademevee kogumine ja taaskasutamine, juhtida haljasalale katustelt tulenevad sademeveed, rajada viibetiike, nõvasid, vms.

Kui edasisel projekteerimisel selgub sademevee eesvooluks oleva Uulu-Võiste maastikukaitsealale jääva kraavi korrastamise vajadus, tuleb vastav projekt esitada seisukoha andmiseks Keskkonnaametile.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb kavandada hoone varjulisemasse külge ja lasteaia õuealalt ning esiküljelt varjatuks. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti pinnase radooniriski kaardi¹⁸ kohaselt on Häädemeeste valla radooniriski klass keskmine või madal. Hoone projekteerimisel on soovitatav viia läbi radooniuuring. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

3.12.1. Müra ja vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Müra ja vibratsiooni hinnangu on koostanud Hendrikson & Ko OÜ keskkonnakorralduse spetsialist Veiko Kärbla.

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee, mille liikluskoormus Transpordiameti 2023. a andmete kohaselt oli 416 a/ööp (sh 1,5% raskeliiklust), lubatud sõidukiirus on hetkel 90 km/h (planeering soovitab samas lubatud sõidukiirust langetada, mis ühtlasi vähendab ka müra mõju). Planeeringu realiseerimise järgselt võib liikluskoormuseks kujuneda kuni u 900 a/ööp. Mürahinnangus lähtuti pisut suuremast väärtusest ehk ümardatult 1000 a/ööp (raskeliiklust 1,5%).

Planeeritud hoonestusala (lasteaed) tuleb *atmosfääriõhu kaitse seaduse* ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks.

II kategooria alade liikluspääs piirväärtus on 60 dB päeval (L_d ehk müra hinnatud tase päeval ajavahemikus 7.00-23.00) ja 55 dB öösel (L_n ehk müra hinnatud tase öösel ajavahemikus 23.00-7.00), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ja 60 dB öösel. Informatiivselt võrreldakse liikluspääs arvutustulemusi ka rangemate ehk sihtväärtuse nõuetega, II kategooria alade liikluspääs sihtväärtus on 55 dB päeval (L_d) ning 50 dB öösel (L_n).

Lähtudes Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee võimalikust planeeringu realiseerimise järgsest liikluskoormusest (1000 a/ööp, mis on tõenäoliselt mõnevõrra ülehinnatud liiklussagedus), võib

¹⁸ <https://gis.egt.ee/>

arvutuslikult¹⁹ kavandatud hoonestusalani (u 30 m kaugusel tee äärmisest sõidurajast) ulatuda müra hinnatud tase u 55 dB päeval (L_d) ning u 46...47 dB öösel (L_n). Liiklusrumade tase hoonestusala teepoolisel küljel vastab II kategooria alade liiklusrumade piirväärtuse nõuetele nii päeval kui ka öösel. Samuti vastab liiklusrumade tase tee lähimas hoonestusala punktis liiklusrumade sihtväärtuse nõuetele (55 dB päeval/50 dB öösel).

Kavandatud hoone võimalikus asukohas (u 44 m kaugusel tee äärmisest sõidurajast) on müratase pisut väiksem - arvutuslik müra hinnatud tase päeval (L_d) on u 53 dB ning öösel (L_n) u 44...45 dB. Liiklusrumade tase hoone võimalikus asukohas vastab II kategooria alade liiklusrumade piir- ja sihtväärtuse nõuetele nii päeval kui ka öösel. Samuti on head tingimused tagatud ka hoovipoolsele alale kavandatud õueala (lasteaia mänguväljakute ala) piirkonnas ehk alal, kus lapsed ka reaalselt välisõhus viibivad (hoonest teepoolle jääv ala on peamiselt kasutatav parklana, kus müra normtasemeid ei ole asjakohane rakendada).

Planeeringuga kavandatud hoone asukohas on liiklusrumade piir- ja sihtväärtusele vastavad tingimused tagatud ka liikluskormuste mõningase suurenemise korral (kuigi arvutustes kasutatud liikluskormused on tõenäoliselt niigi juba suuremad kui tegelik liiklussagedus). Liikluskormuste suurenemine nt u 50% võrra toob kaasa müra hinnatud taseme suurenemise u 1,8 dB võrra (nii päeval kui öösel). Samas ei ole sedavõrd suurt liikluskormuste kasvu antud piirkonnas siiski ette näha, nt 30% võrra liikluskormuste suurenemine (mõnevõrra realistlikum, kuid siiski küllaltki optimistlik kasvutsenaarium) toob kaasa päeva/öö müra hinnatud tasemete suurenemise u 1 dB võrra.

Planeeringualast idasuunas asuvad tööstuspiirkonnad, mis võivad samuti teoreetiliselt mõjutada lasteaia tingimusi. Lasteaiale lähimate tööstusalaade näol (Tööstuse tee 3 hooned idasuunas u 110 m kaugusel lasteaia hoone võimalikust asukohast) on tegemist olulise välismõjuta tööstusega. Mõnevõrra kaugemal (u 220 m kaugusel lasteaia hoonest) asub puidutööstus, mille puhul võib esineda ka märkimisväärset välisõhus levivat tööstusmüra.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt on II kategooria alade (lasteaed) tööstusmüra piirväärtus 60 dB päeval (L_d ehk müra hinnatud tase päeval ajavahemikus 7.00-23.00) ja 45 dB öösel (L_n ehk müra hinnatud tase öösel ajavahemikus 23.00-7.00). Informatiivselt võib välja tuua ka rangemad ehk sihtväärtuse nõuded - II kategooria alade tööstusmüra sihtväärtus on 50 dB päeval (L_d) ning 40 dB öösel (L_n).

Olemasolevatele tööstusalaadele jääb oluliselt lähemale (võrreldes lasteaia piirkonnaga) mitmeid eluhooneid, mis on müra normeerimise mõistes samuti II kategooria alad ehk neile kehtivad samad normid mis lasteaia puhul. Vaadates puhverala suurust (rohkem kui 200 m) ning ka piirkonna eluhoonete paiknemist tööstusalaade ümbruses võib eeldada, et lasteaia alal on II kategooria müratundlike alade normtasemetele vastav tööstusmüra tase tagatud.

Arvestades lasteaia tundlikku iseloomu (nt keskpäeval laste magamine, mis nõuab häid akustilisi tingimusi siseruumides) on soovitatav teostada piirkonna tööstusmüra kontrollmõõtmised, mille alusel saab lasteaiahoone projekteerimise raames määrata täpsed tingimused lasteaia magamisruumide vajalikule minimaalsele heliisolatsioonile.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk:

- Liiklusrumade puhul on koolieelse lasteasutuse rühmaruumides lubatud kuni 40 dB päeval ning magamisruumides 35 dB päeval ja 30 dB öösel ($L_{pA,eq,T}$);

¹⁹ Liiklusrumade levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 9.0, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis planeeringute koostamisel ning mõju hindamisel siseriiklikult laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

- Tehnoseadmete müra (nt sama hoone või läheduses asuvate tootmishoonete tehnoseadmete müra) puhul on koolieelse lasteasutuse rühma- ja magamisruumides lubatud kuni 32 dB (L_{pAmax}).

Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgida asjakohast standardit (2024. a seisuga standard *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*), mille kohaselt:

- Kavandades lasteaia magamisruume kuni 55 dB müratsooni, on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 30 dB. Uute headele tingimustele vastavate lasteaia rajamisel on siiski soovitatav lähtuda mõnevõrra suuremast hoonete välispiirde ühisisolatsiooni väärtusest ehk minimaalsest ühisisolatsioonist vahemikus 40-45 dB. Standardiga võrreldes tõhusam heliisolatsioon aitab vähendada ka võimalike lühiajaliste kõrgema tasemega mürasündmuste (nt raskeveokite möödasõit või ebaregulaarne tööstusmüra) häirivat mõju;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Vaadeldavate liikluskoormuste ja puhverala suuruse korral ei kujune planeeringualal probleemseks ka liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid*. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*. Tervisekaitse normidele vastavad tingimused on hoonestusala piiril (30 m kaugusel teest) tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Hoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada ka naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane müra, vibratsiooni, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustöödega kaasnevat võimalikku müra, vibratsiooni ja tolmu teket saab minimeerida vastavaid töövõtteid kasutades:

1. Soovitatav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus));
2. Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
3. Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.13. Servituudi seadmise vajadus

Detailplaneeringuga on määratud servituutide seadmise vajadus vastavalt tabelis 3 toodule. Planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada isiklikud kasutusõigused või sundvaldus võrguvaldajate kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Servituudialad täpsustatakse tehnovõrkude projekteerimise käigus või servituudi kokkuleppe seadmisel.

Tabel 3. Servituudi seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut	Servituudi sisu
Soometsa tee 21 (84801:001:0532), Soometsa tee 22 (84801:001:0777), Uulu kergliiklustee L9 (84801:001:1673), 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 (84801:001:0331), krunt nr 1, 3, 4 ja 5	Vee- ja kanalisatsiooni -võrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus või sundvaldus	Isiklik kasutusõigus annab vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid ja kinnisasjal asuvaid tehnovõrke ja -rajatisi.
Krunt nr 1 ja/või 2	Tehnovõrgu valdaja (reoveepumpla), (vajadusel)	Isiklik kasutusõigus või sundvaldus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada, hooldada ja kasutada kinnisasjal asuvat reoveepumplat ning rakendada kuja tingimusi. Reoveepumpla täpne asukoht ja kuja ulatus selgub projekteerimisel.
Krunt nr 1	Tuletõrjevee mahuti valdaja (vajadusel)	Isiklik kasutusõigus või sundvaldus	Isiklik kasutusõigus annab tuletõrjevee mahuti valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat tuletõrjevee mahutit. Mahuti täpne asukoht selgub projekteerimisel (vt ptk 3.10).
Selja alajaam (84801:001:1670), Tööstuse tee (84801:001:1672), 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 (84801:001:0331), krunt nr 2, 3, 4 ja 5	Elektrivõrgu ja tänavavalgustusvõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus või sundvaldus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid ja kinnisasjal asuvaid tehnovõrke ja -rajatisi.
Pargi tee 3 (84801:001:1438), Pargi tee 1 (84801:001:0479), Soometsa tee 13a (84801:001:0188), Soometsa tee 17a (84801:001:0178), Tööstuse tee 7 (84801:001:0177), Soometsa tee 19 (84801:001:0531), Soometsa tee 21 (84801:001:0532), Soometsa tee 22 (84801:001:0777), Uulu kergliiklustee L9 (84801:001:1673), 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 (84801:001:0331)	Soojusvõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus või sundvaldus	Isiklik kasutusõigus annab soojusvõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid ja kinnisasjal asuvaid tehnovõrke ja -rajatisi.

19340 Uulu-Laadi tee (84801:001:0332), Uulu kergliiklustee T1 (84801:001:1647), Uulu park (84801:001:1542), Soometsa tee 5 (84801:001:1358), Soometsa tee 7 (84801:001:0299), Soometsa tee 9 (84801:001:0077), Soometsa tee 11 (84801:001:0300), Soometsa tee 11a (84801:001:0520), Soometsa tee 15a (84801:001:0519), Soometsa tee 17 (84801:001:0524), Soometsa tee 19 (84801:001:0531), Soometsa tee 21 (84801:001:0532), Soometsa-Häädemeeste tee L1 (84801:001:0331), Soometsa tee 22 (84801:001:0777), krunt nr 4 ja 5	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus või sundvaldus	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid ja kinnisasjal asuvaid tehnovõrke ja -rajatisi.
Roosi (84801:001:1454), Tähetorni (84801:001:1079), Tähe tee (84801:001:1657)	Sademevee- võrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus või sundvaldus	Isiklik kasutusõigus annab sademeveevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid ja kinnisasjal asuvaid sademeveekraave või -torusid, et juhtida sademevett eesvooluni.

3.14. Planeeringu elluviimine

3.14.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning vajadusel määrata seiremeetmed²⁰. Asjakohasus tähistab seotust konkreetse planeeringu eesmärgi ja alaga. Asjakohased mõjud on planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud, mis tulenevad otseselt planeeringulahendusest ja mida tuleb teadvustada ning millega on vaja arvestada²¹.

Asjakohane otsene majanduslik mõju on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, mis on seotud ptk 3.14.2 kirjeldatuga. Kaudne majanduslik mõju avaldub valda sisse kirjutatud elanike arvus (elanike arv külas on stabiilne või kasvab) ja nende poolt laekuvas tulumaksus elukohajärgsele omavalitsusele, mis omakorda suurendab omavalitsuse tulubaasi parema elukeskkonna arendamiseks. Kaasaegne koolieelne lasteasutus pakub peredele kindlustunnet elada maapiirkonnas ning võib olla otsustavaks teguriks elukohavalikul. Viimati kirjeldatu on ka kultuurilise ja sotsiaalse mõjuga, kuna piirkonna elanike koostöös tekivad eeldused piirkonnale omase kultuuri (nt spordikulutuur, lapsest lähtuv kasvatus, loodusega arvestamine, jpm) säilimiseks, kujunemiseks või arendamiseks ning sotsiaalseteks ühisosadeks.

Käesoleva planeeringuga on asjakohaseks looduskeskkonnale avalduvaks mõjuks muutuv looduskeskkond – planeeringualal väheneb hoonestuse, parkimisalade ja lasteaia mängualade rajamise tõttu metsane ala. Samas tuleb arvestada, et planeeringualal varem kehtinud *Lillepõllu detailplaneering* nägi alale ette üksikelanike rajamise, mis muutnuks samuti oluliselt olemasolevat looduskeskkonda kui ka vaadet planeeringualale. Alal ei asu kõrge loodusväärtusega alasid või objekte. Käesolev planeeringulahendus näeb planeeringualal ette olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise, eelkõige Soometsa teega külgneval alal, soodustamaks muuhulgas looduslikku mitmekesisust.

Planeeringuala ümbritsevad tänavad täidavad sotsiaalset rolli – avalik ala, kus inimesed liiguvad ja kohtuvad; ala, mis mõjutab oma lahendusega tänava kasutajate suhtumist ja käitumist. Käesoleva planeeringuga on laiendatud kehtiva detailplaneeringuga kavandatud tee ja tänava maa-ala ning planeeritud uus juurdepääs planeeringualale (krunt nr 5), et hajutada sõidukite liiklust planeeringuala ümbritsevatel tänavatel ning võimaldada kergliiklejatele ohutuid liikumisteid.

Planeeringu elluviimisel suureneb riigitee liikluskorraldus märgatavalt, eriti hommikustel tipptundidel, mil lapsi lasteaeda tuuakse. Kergliiklejatele ohutu liikumistee tagamiseks teeb planeering ettepaneku laiendada asula ala, tuua piirkiirus alla (praeguse 90 km/h asemel 50 km/h) ning rajada riigiteele ohutussaarega ületuskoht(kohad) koos füüsiliste liiklust rahustavate meetmetega. Kergliiklejatele ohutute ja mugavate juurdepääsuteede rajamine soodustab autovaba liikumist.

Järgides planeeringu elluviimisel planeeringuga seatud tingimusi, on planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud majanduslikule, kultuurilisele, sotsiaalsele kui ka looduskeskkonnale positiivsed. Võimalikke negatiivseid mõjusid on planeeringulahendusega leevendatud.

3.14.2. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeritud lahenduse elluviimisel (projektlahenduste koostamisel) tuleb välistada negatiivsed mõjud looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada lahendused, mis ei põhjusta kolmandatele osapooltele kahjusid. Selleks tuleb projektlahendustega

²⁰ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded* § 3 lg 2

²¹ <https://planeerimine.ee/dp/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/asjakohased-mojud/>

tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnisasjade kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Tekitatud kahjud hüvitab isik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi ning vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Planeeringulahenduse elluviimine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse eelarvele või muude rahaliste vahendite olemasolu korral.

Planeeringu elluviimise etapid (võib ellu viia ka paralleelselt) on:

- Planeeritud kruntidest katastriüksuste moodustamine;
- Tehnovõrkude projekteerimine, isikliku kasutusõiguse või sundvalduse seadmine ja tehnovõrkude rajamine;
- Juurdepääsu tee(de) rajamine (sh ristumine riigiteega, riigitee ületuskoht, riigiteel nähtavust piiravate takistuste kõrvaldamine). Planeeringuala ümbritsevaid tänavaid võib rajada etapiviisiliselt, vastavalt nende tegelikult kasutuse vajadusele;
- Hoone ja seda ümbritseva ala projekteerimine ja ehitamine.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning riigitee nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

B – Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

C–Joonised