

MEREVEERE TEE 1, 3 JA 5 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Mereveere tee 1, 3 ja 5, Tahkuna küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond,
töö nr 302/2023

Huvitatud isik:

Tatiana Parniakova
Tel.: +372 5353 2413
hi2tanusha@yahoo.com

Planeerija:

OÜ RE Plan
Reg nr. 12269428
Pallasti tn 34c-72,
Tallinn, 11416
Tel.: 5199 5509
replan.info@gmail.com

Arhitekt:
Vastutav spetsialist:

Ilona Krivonogov
Irina Naimark
Volitatud arhitekt, tase 7
Kutsetunnistus 117210

TALLINN 06.06.2024

I MENETLUSDOKUMENDID

- Detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise leping nr 8-4.1/9, 22.11.2023;
- Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus Mereveere tee 1, 3 ja 5 maaüksuste detailplaneeringu algatamisest nr 688, 01.11.2023;
- Tatiana Parniakova detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 12.09.2023), muudetud 13.10.2023.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.2 Alusplaan	4
3.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeerinhutele.....	5
3.4 Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud	10
3.4 Maaomand planeeritava alal, tabel 3	10
3.5 Haljastus.....	10
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	11
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus	11
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	11
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	11
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	11
4.1.4 Krundide ehitusõigus.....	11
4.1.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	12
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	12
4.3 Tehnovõrgud.....	12
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	12
4.3.2 Veevarustus, tuletõrje veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed.....	13
4.3.3 Elektrilahendus	13
4.3.4 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	13
4.4 Kitsendused.....	13
4.5 Haljastus, heakorrasutus ja keskkonnakaitse abinõud.....	14
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	14
4.5.2 Heakorrasutuse põhimõtted	14
4.5.3 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
4.6 Tuleohutusnõuded.....	15
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
4.8 Planeeringu rakendamise võimalused.....	16

III LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 468562, 11.03.2024

IV JOONISED

1. ASUKOHA SKEEM	AS-1	1:50000
2. TUGIPLAAN	AS-2	1:500
3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	AS-3	1:500
4. KONTAKTALA PLAAN	AS-4	1:5000
5. 3D ILLUSTRATSIOON	AS-5	-

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus Mereveere tee 1, 3 ja 5 maaüksuste detailplaneeringu algatamisest nr 688, 01.11.2023;
- Hiiumaa Maakonnaplaneering 2030+;
- Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“;
- Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“;
- Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 12.09.2023), muudetud 13.10.2023.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Planeeritava ala katastriplaan;
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- OÜ Hadwest geodeetiline alusplaan, töö nr T-22-142, 24.03.2022.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kolm maaüksust liita üheks krundiks, määrata krundile ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks (krundile 1 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet), määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Mereveere tee 1 (katastritunnus: 39201:004:0618; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2952m²), Mereveere tee 3 (katastritunnus: 39201:004:0621; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 4994m²) ja Mereveere tee 5 (katastritunnus: 39201:004:0623; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 4257m²) maaüksusi.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine) ning III taimeliigi kaitsekategooria harilik ungrukold (*Huperzia selago*) elupaik.

Planeeringualal on kehtestatud 27.05.2004 Kõrgessaare valla korraldusega nr 177 Tahkuna küla Metsakuusiku kinnistu detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringuga on antud Mereveere 1, 3, 5 maaüksustele ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone rajamiseks ehitisaluse pinnaga kokku 250 m².

3.2 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Hadwest poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr T-22-142, 24.03.2022.

3.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeerinhutele

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Hiiumaa maakonnaplaneering 2030+, Kõrgessaare valla üldplaneering ja Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega.

Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele.

Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskkonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja looduskeskkonna väärtused).

Maakonnaplaneering näeb ette kogu Hiiumaa turismipotentsiaali maksimaalset kasutamist, sh. loodus- ja mereturismi arendamist. Vajalik on puhkealade ja turismiobjektide kasutuse planeerimine (erinevat tüüpi teed, rajad, parklad, telkimisja lõkkekohad, viitade süsteem jms) ja suunamine nii planeeringute kui projektide kaudu. Metsi ja randu peetakse turismi ja puhkemajanduse seisukohalt väga olulisteks aladeks.

Ühe oluliste puhkealana on maakonnaplaneeringus määratud Tahkuna läänerand.

See on piirkond, mis on looduslikult sobivad puhkeotstarbeks ning mida arvestatav hulk inimesi (nii kohalikke kui turiste) kasutab puhkamiseks, taastumiseks, liikumisharrastusteks jne.

Puhkajate rohkus suvel antud kohtades eeldab läbimõeldud infrastruktuuri, regulaarset hooldust ja puhkerajatiste planeerimist. Tahkuna lääneranna puhul on puhkeväärtusega nii rand kui sellega piirnev mets. Tegemist on riigimetsa aladega, mis on määratud ka Riigimetsa Majandamise Keskuse Hiiumaa puhkeala koosseisu.

Puhkealade arengu põhimõtted ja kasutustingimused:

- Juhul kui puhkemajandus konkureerib metsamajandusega, arvestada metsade majandamisel puhkeala kasutamise vajadustega.
- Puhkealade kasutuse planeerimisel ja vajaliku taristu rajamisel arvestada mõjudega kaitstavale alale ja Natura alale ning nende kaitse-eesmärkidele, alal levivatele kooslustele (Natura elupaikadele) ja kaitstavatele liikidele, samuti naabruses paiknevatele inimpeelikele kaitstavatele linnuliikidele.

Hiiumaa muinsuskaitseobjektide nimekiri on leitav kultuurimälestiste riiklikust registrist.

Muinsuskaitsealasid, mis on planeerimisseaduse kohaselt maakonnaplaneeringu objektideks, Hiiumaal ei esine.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala „Tahkuna lääne- ja põhjarand” I klassi väärtuslikule maastikule ja jääb rohevõrgustiku alale.

Allpool tuuakse ära väärtuslikele maastikele seatud üldised kasutustingimused, täpsemalt on need „Tahkuna lääne- ja põhjarand” I klassi väärtusliku maastiku kohta eraldi ära toodud peatükis 1.6.

Üldised väärtuslike maastike arengu põhimõtted ja kasutustingimused, millega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada:

- Vajadusel täpsustada väärtuslike maastike piire ning kaitse- ja kasutustingimusi;
- Piiritleda miljööväärtuslikud alad;
- Koostada maastikuanalüüs. Omavalitsusel on õigus ehitiste kavandamisel väärtuslikele maastikele nõuda maastikuanalüüsi.

- Säilitada traditsioonilisi (ajaloolise väärtusega) maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Säilitada põllumajandusmaastiku avatust, vaateid sh vaateid väärtuslikele aastikuelementidele;
- Säilitada väärtuslikke looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- Sobivates kohtades taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- Sobitada uusi hooneid, rajatise ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks;
- Vältida elamuehitust rannaniitudel, vanades litemetsades jt. suure loodusliku väärtusega aladel, kuhu traditsiooniliselt pole veel elamuid rajatud;
- Korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks.

Konfliktid alad maakasutuse osas võivad olla alad, kus ehitustegevus konkureerib looduskaitsealade või maastikuliste väärtustega. Reeglina on tegemist atraktiivsete rannaäärsete aladega, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada eelpool loetletud kasutustingimustega ning soovitud ehitustega.

Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku tuumalal. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega:

- Roheline võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist.
- Vajadusel täpsustada üldplaneeringuga roheline võrgustiku alade piire ning võrgustiku toimimist tagavaid tingimusi.

Arvestada roheline võrgustikuga teede ja liinitrasside ehitusel jt. arendustegevuste, mis muudavad maa sihtotstarvet, kavandamisel.

- Metsamaa raadamisel jälgida, et looduslike alade (mets, märgala, niit) osatähtsus roheline võrgustikuna piiritletud aladel ei langeks alla 80%.
- Niitude säilimiseks jätkata nende traditsioonilist majandamist - niitmist, karjatamist, puu- ja põõsasarvide harvendamist.

Vastunäidustatud on niitude ülesharimine, väetamine ja mürkemikaalidega pritsimine, samuti metsaistutamine ja niiskuse režiimi muutmine.

Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud kolme elumaa kinnistute liitmine ja hoonete rajamine ühele perele, see lahendus võimaldab tagada traditsioonilise avatud maastikupildi säilimise ja säilitada nii kooslused kui maastikulised väikevormid. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu järgselt on Kõrgessaare valla eesmärk suurendada elamufondis ühepere-elamute osakaalu. Üldplaneeringuga on elamualade suurendamise võimaldamiseks märgitud kaardile elamuehituse reservmaa. Nende alade määramisel on arvestatud juba olemasolevate elamupiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning kommertsteeninduslike asutuste paiknemise ja kättesaadavusega.

Kohtades, kus see on võimalik soovitatakse majadegruppide omavahe-liseks vaheliseks kauguseks tagada 100 m.

Lubatud eramaja kõrgus Kõrgessaare vallas on 8 m. Kõrgemaid eramuid võib teha ainult detailplaneeringu alusel. Samuti tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse muuta käesoleva planeeringuga sätestatud juhtfunktsiooni eesmärgiga võtta kasutusele täiendavaid elamualasid. Tööstusettevõtete maa, haljasalade maa või ärimaa kasutuselevõtt elumumaana on lubatud ainult detailplaneeringu alusel. Maatulundusmaale võib rajada kuni 2 elamut 1 maaüksuse kohta.

Kui soovitakse rajada ühele maatulundusmaa tükile enam kui 2 elamut, tootmis- või äriotstarbelisi rajatisi tuleb koostada detailplaneering.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu koondkaardi kohaselt on planeeringualal määratud elamumaa juhtotstarve. Planeeringuala ümber on riigimetsa juhtotstarve. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringut.

Üldplaneeringu kohaselt on elamuehituse põhimõtete täiendamine ja täpsustatud nõuded elamute ehitamiseks:

- Üldplaneeringu kohaselt peavad kõik uued kavandatavad elamud (sh. suvilad vms. hooajalise kasutusega elamud) Kõrgessaare vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtinud detailplaneeringuga või katastri järgi määratud maatulundusmaal (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala).
- Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele eluhoonete projekteerimisel tuleb edaspidi tagada vähemalt 70% ulatuses krundi või maaüksuse pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.
- Kõigi uute elamualade siseste teede kruntide miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.
- Detailplaneeringu järgsete rohkem kui 3 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamute ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud), veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid ja tuletõrjeveevõtu kohad.

Minimaalsed ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suurused on edaspidi määratud teemaplaneeringuga järgnevalt:

- olemasolevatel tiheasustusaladel ja Lauka külas minimaalselt 2 500 m²;
- Üldplaneeringu koondkaardil oleval elamumaal ja elamuehituse reservmaal ja kompaktsel hoonestuse alal minimaalselt 1 ha;
- kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering sätestab ehitamise kaugust krundile järgmiselt:

- maapealse ehitise kaugus krundipiirist kompaktsel hoonestusega alal on minimaalselt 5 m;
- maapealse ehitise kaugus krundipiirist muudel juhtudel on krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m.

Soovituslik majagruppide vahekaugus ja kohustuslik kahe maja miinimumkaugus.

Teemaplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut ja seatakse täiendavalt kohustuslik elamute vahekaugus järgmiselt:

- kompaktsel hoonestusega aladel ja tiheasustusalal asuvatel elamutel peab vahekaugus olema 20 m;
- muudel juhtudel peab elamute või elamugruppide vahekaugus olema 50 m.

Hajaasustuses on vähemalt viie elamuga majagrupi kohustuslik minimaalne vahe teiste majagruppidega 100 m.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering määrab ühepereelamu, kaksikelamu, ridamaja ja suvila ning nende juurde kuuluvate kõrvalhoonete maksimumkõrguseks Kõrgessaare vallas 8,0 m olemasolevast maapinnast, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti. Paadikuuri ehituskõrguseks võib olla maksimaalselt 6,0 m olemasolevast maapinnast.

Ajutise ehitise püstitamisel peab arvestama sobivust looduskeskkonnaga ja vältima selle kahjustumist või saastamist. Ajutisi ehitisi võib rajada ainult kirjaliku nõusoleku või ehitusloa alusel.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku alad on kavandatud järgmiste ehitusja maakasutustingimustega (nimekirjas planeeringualaga puudutatud valik):

- rohelise võrgustikuna määratletud aladel võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta rohelise võrgustiku toimimist;
 - rohevõrgustiku aladel tuleb vältida kompaktse asustuse tekkimist ja ulatuslikumaid uusehitisi (va talukohad ja üksikud elamud hajaasustusviisil). Säilitada tuleb rohevõrgustiku terviklikkus ja vältida terviklike loodusala killustumist.
- Peamiseks nõudeks on see, et olemasolevate looduslike ja/või pool-looduslike alade või olemasoleva metsa osatähtsus rohevõrgustikul ei tohi langeda alla 80% maaüksuse pindalast;
- erateede, kergliiklusteede, jaotusvõrkude ja krundi siseste joonehitiste rajamine rohevõrgustiku alal tuleb kooskõlastada Kõrgessaare Vallavalitsusega;
 - rohelise võrgustiku aladel on ei ole lubatud prügilate, sõjaväepolügoonide, jäätmehooldlate, uute tootmishoonete (v.a väiksemad põllumajandusliku tootmise hooned ja rajatised) jm kõrge keskkonnariskiga ehitiste rajamine;
 - rohevõrgustiku aladele jäävad veekogud ja nende kaldad tuleb säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni (kahe järsult erineva maastikuosise või koosluse siirdevöönd, mis sisaldab mõlema elemente ja seepärast keskkonnalt komplekssem või liigirikkam kui kumbki neist) olemasolu ja säiliks seis- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena;
 - rohelise võrgustiku aladel võib jätkata olemasolevate metsa ja põllumaaade sihtotstarbelist kasutamist;
 - väärtuslikel ranna- ja puisniitudel on soovitatav säilitada/taastada traditsiooniline majandustegevus – karjatamine ja niitmine;
 - looduslikud pinnavormid tuleb säilitada;
 - rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega mis võimaldab väiksematel loomadel alal vabalt liikuda;
 - detailplaneeringud ja projektid, mis kavandavad joonehitisi (avalikuks kasutuseks olevate teede asukohad, põhivõrgu elektriliinid jt tehnovõrkude magistraaltrassid), näevad ette looduslike veekogude õgvendamist või voolusäingi muutmist vms vee erikasutust rohevõrgustiku alal tuleb kooskõlastada Hiiumaa Vallavalitsuse, Keskkonnaameti ja Rahandusministeeriumiga.

Kõrgessaare valla teemaplaneering seab järgmised säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused:

- detailplaneeringu järgse enam kui 3 krundiga elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, puurkaev(ud), vee- ja kanalisatsioonitrassid ja/või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid ning liinid ja tuletõrje veevõtu kohad;
- hoonestusalade ja neid teenindava infrastruktuuri rajamisel ning põllu- ja metsamaade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine;
- äri- ja puhkemaade ning hoonete kavandamisel tuleb täita teemaplaneeringu ptk 2.1.3 seatud tingimusi, riigikaitseliste tootmishoonete ning –rajatiste kavandamisel tuleb täita teemaplaneeringu ptk 2.1.4 seatud tingimusi, et tagada ohutu ja elamisväärne keskkond vallaelanike jaoks;

- valgel alal on lubatud metsa- või põllumajandusmaa sihtotstarbega maaüksused või elamumaa hajaasustus viisil. Seal on elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus piiratud ja sätestatud ptk 2.1.2.2;
- elamute eraldamiseks tootmis- ja tööstusaladest ning elava liiklusega teedest tuleb tagada rohelised puhervööndid;
- kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine;
- planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehnilike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Selle tagamiseks tuleb hoonestuse rajamisel kõrghaljastuse või väärtusliku haljastuse naabruses (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel. Kui kõrghaljastusega alale plaanitakse alla 1 ha suurusi krunte tuleb detailplaneeringu käigus läbi viia haljastuse hinnangu koostamine;
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada nii detailplaneeringute, kui ka ehitusprojektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigutamisel hoonetesse;
- teedevõrgu loomisel peab kasutama võimalikult suures ulatuses olemasolevaid teid. Väärustiku maastikuga aladel tuleb vältida olemasolevate teede õgvendamist;
- liiklusohutuse ja kommunikatsioonide paigaldamise tagamiseks peab elamuala sisese teekrundi miinimum laius olema vähemalt 10 m;
- suuremate avalike või äri ja tööstusobjekte teenindavate parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid;
- hajaasustuses on lubatud imbväljaku või filtriväljaku rajamine elamute kanaliseerimiseks, kui elamukrundi või elamuga maaüksuse suurus on üle 1 ha ning tavapärane põhjavee tase on vähemalt 1,2 m sügavusel maapinnast ja põhjavesi on kaitstud;
- ühepereelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust. Maakütte kollektorite paigaldamisel kasutada säilitatava loodusega alal väikseid ehitusmasinaid (paigaldussügavus ca 80-100 cm). Maaküte mahutada torustiku paigaldamise skeemide koostamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid/seadmeid;
- alla 2,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone ülejutuse tekkimise riskiga;
- kallasraja ulatuses ei ole lubatud reeglina rajada piirdeid. Mere ääres ei tohi piire merele paikneda lähemal kui 50 m tavapärasest veepiirist. Erandina on rannal lubatud piirata sadamate territooriumi, kuid sellisel juhul tuleb tagada kallasrajal liikujate suunamine ümber sadama kinnise ala ja karjamaasid, kuid sellisel juhul tuleb tagada kallasrajal liikujale võimalus piirde ületamiseks (nt puidust trepi abil) või piirdest läbipääsuks (avatav ja suletav värav karjaaias);
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Oluline on jäätmemajanduse organiseerimine matkaradade ääres, rannas, ujumiskohtades jt avalikult käidavates paikades, et prügi ei satuks loodusesse.

Nimetatud tingimustega on arvestatud ka käesolevas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

3.4 Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud:

- Tahkuna küla Metsakuusiku kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kõrgessaare valla korraldusega nr 177 27.05.2004).

”Tahkuna küla Metsakuusiku kinnistu detailplaneering” detailplaneeringu

- eesmärk: Metsakuusiku katastriüksuse põhjapoolsemale alale suurusega 2,78 ha ehk maatükile II moodustada 6 kahepereelamu maa sihtotstarbega (katastri järgi elamumaa) krunti ja üks tee krunt.
- olulisemad arhitektuurinõuded hoonele:
 - Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalne kõrgus, mis on põhihoonetel 8.00 m ja abihoonetel 6.00 m. Eraldi räästa kõrgust hoonetele määratud ei ole, see tuleneb katuse harja kõrgusest. Katuse peab olema kahepoolse viiluga, minimaalseks katusekaldeks on lubatud 27° ning maksimaalseks 45°. Harjajoone suund ei ole määratud. Lamekatuseid rajada lubatud ei ole. Detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind on 250 m².
 - Katusekattematerjalideks võivad olla: plekk, kivi, sindelplaat, roog, õlg, laast, laudis. Kõrvuti rajatavate majade puhul ei tohi esineda väga väikesi katusekalde erinevusi nagu näiteks 40° ja 45°. Plekk katuse puhul tuleb kasutada järgmisi tüüpe: kiviprofiil, kiviprofiil ekstra, teraskivi, eliit või kaskaad. Teiste katusetüüpide kasutamine on keelatud. Kivi katuste puhul võib kasutada nii betoon- kui keraamilisi katusekive. Sindelplaat katusematerjali (nt Katepal) valikul tuleb arvestada järgmiste tüüpide ja värvitoonidega: Rocky – metsaroheline, vasepruun, grafiitpunane, puukoor; Jazzy – hall, punane, pruun, roheline. Roog-, õlg-, laast- ja laudis katuste värvitoonid peavad olema naturaalse materjali toonides.
 - Hoonete rajamisel ning materjalide valimisel tuleb arvestada, et hoone sobiks ümbritsevasse miljöösse (metsa alla). Selle tagab ennekõike materjalide valik - hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale. Mitte kasutada immiteerivaid materjale.
 - Aknaraamid peavad olema puidust. Akende materjalide valikul on keelatud kasutada plastikraame. Ühel krundil asuva põhihoone ja abihoone arhitektuurne lahendus peavad omavahel haakuma ja kokku sobima.
 - Krundi piirile võib kuid ei pea rajama piirdeaia. Piirdeid võib rajada ka ainult krundi sissepoole vahetult hoonestusala ümber. Soovi korral võib krundi piirile rajada madalat tüüpi (st alla 0,5 m) kiviaia või horisontaalsetest lattidest aia. Kruntide tänava poolne piire peab olema puidust või malal kiviaed. Piirde tüüpina on soovituslik kasutada lihtsaid ja eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu (nt latt-, irs-, rõht-, roigasaed). Krundi teistel külgedel (kõrval ja tagaosas) võib kasutada ka rohelist värvi võrkaeda. Piirete kõrgus peab jääma vahemikku 1-1,5 m. Kõrgemaid piirdeid rajada ei või. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalikke piirdeid.

3.4 Maaomand planeeritaval alal, tabel 3

Nr	Aadress	Pindala	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Mereveere tee 1	2952 m ²	1047033	39201:004:0618	Elamumaa 100%
2	Mereveere tee 3	4994 m ²	1047233	39201:004:0621	Elamumaa 100%
3	Mereveere tee 5	4257 m ²	1047433	39201:004:0623	Elamumaa 100%

3.5 Haljastus

Planeeritaval alal on olemas kõrghaljastus.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kolm maaüksust liita üheks krundiks.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Maaüksused jäävad alale, mille juhtotstarve Kõrgessaare valla üldplaneeringus on kogu ulatuses elamumaa juhtotstarbega maa-alal ning paiknevad detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks elamumaa juhtotstarbega maa-alal 1 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Kõrgessaare valla üldplaneeringuga.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Krundi pindala ja sihtotstarbe on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel, tabel 4

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala (m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala (m ²)	sihtotsarve
Mereveere tee 1	2952 m ²	100% E	Mereveere tee 1	12203 m ²	100% E
Mereveere tee 3	4994 m ²	100% E			
Mereveere tee 5	4257 m ²	100% E			

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema lihtne ja selge vormiga, energiasäästlik, kaasaegse arhitektuurikeelega, arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.

Katused:	kalded	10-45° 1. kordsel üksikelamul 35-45° 2. kordsel üksikelamul 10-45° abihoonel
	materjalid	katusekivi, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), värviline tsementkiudplaat, puitkatus (sh. sindel), roog, rullmaterjal Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. Kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	üksikelamul – viilkatus (sh. kelpkatus), lamekatus, pultkatus abihoonel – viilkatus (sh. kelpkatus), lamekatus, pultkatus
Välisseinad		puit, kivi, klaas, krohv
Nähtav sokliosa		kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiad		kivi-, metall-, puitaed

4.1.4 Krundide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste ja vajalike tuleohutuse kujadega. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Maapealsete ehitiste kaugus krundi piirist on minimaalselt 20 m. Ehitised ehitisealuse pinnaga alla 20 m² ei ole arvestatud kinnistute hoonete üldarvus, neid võib püstitada kuni 3 ehitist kinnistule ja need peavad paiknema hoonestusalal. Väljapoole hoonestusala hooneid mitte kavandada.

Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	1 üksikelamu ja 3 abihoonet, kokku 4
Korruselisus:	2 elamu / 2 abihoone
Ehitisealune pind:	500 m ²
Hoone kõrgus:	8,0 m põhihoone / 6,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

4.1.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Ehitusprojekti koosseisus peab arvestama alljärgnevaga:

- Arvestada, et ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.
- Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte.
- Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäärid“.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad nõudeid ja rakendamisjuhust. Juurdepääsuna planeeringualale on olemas ligipääs lõuna poolt Karjaselja teelt ja sealt läbi kruusateed riigimaal. Krundi jaoks on tagatud miinimum 3,5m laiune sissesõidutee. Detailplaneeringuga on ette nähtud 3 parkimiskohta.

4.3 Tehnovõrgud

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Antud krundile on ette nähtud lokaalne soojavarustus, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte.

4.3.2 Veevarustus, tuletõrje veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed

Veevarustus

Planeeritava ala paiknemise piirkonnas on olemas veevarustus, võrkude valdajaks on Puhkepesa Haldus MTÜ. Kinnistu varustamine veega tuleb olemasolevast piiril paiknevast maakraanist.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon on ette nähtud lokaalne. Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud kaasaegsetele standarditele vastav väikepuhasti, imbväljakuga septik või kinnine kogumismahuti. Kogumismahuti peab olema sertifitseeritud. Paakide regulaarseks tühjendamiseks tuleb omanikul sõlmida vastav leping heitvee väljaveoks selleks litsentsi omava ettevõttega.

Sademeveed

Sademevesi kinnistute hoonete katustelt ning teede kõvakatetelt tuleb immutada pinnasesse kinnistute piires. Teed tuleb projekteerida sellise profiiliga, et sademevesi valguks teelt teeäärsetele rohelistele aladele.

Tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP3 – kuja 8 m. Tulekustutusvesi vooluhulk – 10 l/s 3 tunni jooksul. Tule kustutamiseks on elamusse ette nähtud paigaldada automaatse tulekustutuse sprinklersüsteemi. Teine variant on kasutada tule kustutamiseks krundil olemasoleva tiigi (ja rajada tiigi äärde kuivhüdrandi) või mahutit, mida on ette nähtud paigaldada vastavalt kehtiva Metsakuusiku kinnistu detailplaneeringuga.

Konkreetsed hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse Siseministri 23.02.2021 määrusega nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega. Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud. Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min. 3,5 meetrit.

4.3.3 Elektrilahendus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 468562, 11.03.2024 on ette nähtud elektritoide jaotuskilbist JK63824. Liitumiskilp on olemasolev, elektritoide liitumiskilbist on planeeritud maakaabliga. Maakaabel on ette nähtud rajada piki kinnistu piiri. Teisi kommunikatsioone elektrikaabli kaitsevööndisse ei ole planeeritud. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrenergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.3.4 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone tööprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Mereveere tee 1, 3 ja 5 maaüksused ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse ega piirne nendega, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000

võrgustiku alale puudub. Maaüksuste alal on tõenäosus III kaitsekategooria taimeliigi harilik ungrukold (*Huperzia selago*) esinemiseks.

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Säilitada tuleb kõrghaljastus 70% ulatuses.

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Õuealad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Kõrgessaare valla heakorra eeskirjale. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õuealad. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja eraldi. Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidest, panna avalikesse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitatav komposteerida krundil kinnises komposteris või koguda eraldi jäätmemahutisse ning anda üle jäätmevedajale.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda eraldi ja viia jäätmejaama. Jäätmed ning olmejäätmed tuleb üle anda ainuõigust omavale jäätmevedajale.

Prügikonteineri paiknemine määratakse ehitusprojektis ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud müra ja vibratsiooni tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset häirivat vibratsiooni ei teki. Alale ei kavandata valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringut ei teki.

Radoon

Käesolev ala asub madala radooniohuga piirkonnas, seega ei ole vajadust ehitusprojektide koostamisel rakendada lisameetmeid radooni tõkestamiseks või teostada radooni uuringu.



Kokkuvõte: Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 laiune juurdesõidutee.
- Hoone seadustamisel ja ümberehitamisel on hoone tulepüsivusklass TP-3, vajadusel tuleb hoone ümberplaneerimisel püsivusklassi määrata ehitusprojektiga.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale; valdusele sissepääsu piiramine;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid;

- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

4.8 Planeeringu rakendamise võimalused

Krundisisese tee, parkla ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgne katastriüksus.
- Hoonete ja tehnovõrkude projektide koostamine ja nende ehitusloa väljastamine
- Hoonete ja tehnovõrkude väljaehitamine
- Kasutuslubade taotlemine väljaehitatud hoonetele ja tehnovõrkudele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov