



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Lääneranna Vallavalitsus
Jaama tn 1, Lihula linn, 90302 Pärnu maakond
vallavalitsus@laaneranna.ee, +372 4724630

Huvitatud isikud: Janne Elmers, Alar Lohk

Töövõtja: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

PÄRNU MAAKOND LÄÄNERANNA VALD VIRTSU ALEVIK

TAMMI TEE 1 DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA
TÖÖ NR 06-24-DP

Algatatud 18. september 2024 vallavalitsuse korraldusega nr 404

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 02.12.2024

KURESSAARE 2024

Sisukord

Menetlusdokumendid

Seletuskiri

1	Lähtesituatsioon	4
1.1	Planeeringu koostamise alused	4
1.2	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
1.3	Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
2	Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus	5
2.1	Asukoht	5
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus	6
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	6
2.4	Olemasoleva katastriüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
2.4.1	Planeeringualal kehtivad kitsendused:.....	7
3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum.....	7
3.1	Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng	7
3.1.1	Saare maakonnaplaneering 2030+.....	7
3.1.2	Planeeringu vastavus üldplaneeringule	8
3.2	Krundijaotus.....	9
3.3	Projekteerimispõhimõtted.....	10
3.3.1	Arhitektuursed piirangud hoonetel.....	10
3.4	Juurdepääs ja parkimine	11
3.5	Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine	11
3.6	Keskkonnakaitselised tingimused	12
3.7	Kuritegevuse riskide ennetamine	13
3.8	Tuleohutusnõuded	13
4	Tehnovõrkude lahendus.....	14
4.1	Elektrivarustus	14
4.2	Sidevarustus.....	14
4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
4.4	Sademevesi	15

4.6	Soojavarustus.....	15
5	Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused	15
6	Planeeringu elluviimise tegevuskava	16
7	Krundi ehitusõigus	17

Joonised

DP1	Asendiskeem	M 1:10000
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500

Lisad

Illustratsioon

Tehnilised tingimused

Kooskõlastused

Seletuskiri

1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus:	Tammi tee 1 detailplaneering
Huvitatud isikud:	Janne Elmers, Alar Lohk
Planeeringuala suurus:	964 m ²

1.1 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (05.09.2024);
3. Lääneranna Vallavalitsuse 18. september 2024 korraldus nr 404 „Detailplaneeringu algatamine (Virtsu alevik, Tammi tee 1)“.

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Lääneranna Vallavalitsuse 18. september 2024 korralduse nr 404 lisa 1 „Asendiskeem“;
2. Lääneranna Vallavalitsuse 18. september 2024 korralduse nr 404 lisa 2 „Virtsu aleviku Tammi tee 1 detailplaneeringu lähteseisukohad“;
3. Geodeetiline alusplaan: Top Geodeesia OÜ, töö nr GD-24-431;
4. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
5. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
6. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
7. Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
8. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
9. Maakorralduse seadus (RT I 1995, 14, 169);
10. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
11. Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
12. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
13. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
14. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
15. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
16. Lääneranna Vallavolikogu 07.10.2021 määrus nr 127 “Lääneranna valla jäätmehoolduseeskiri”;
17. Lääne maakonna planeering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1 4/70);
18. Hanila valla üldplaneering (kehtestatud Hanila Vallavolikogu 17.12.2003.a määrusega nr 32);
19. AS Matsalu Veevärk 15.10.2024 tehnilised tingimused nr LR/263;

20. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

1.3 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Virtsu aleviku Tammi tee 1 katastriüksuse (katastritunnus 43001:001:1384) hoonestusala ja ehitusõiguse määramine eesmärgiga püstitada elamu ja selle teenindamiseks vajalikud ehitised.

2 Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Virtsu alevikus asuv Tammi tee 1 (katastritunnus 43001:001:1384, kinnistu nr 24819350) katastriüksus (vt Joonis 1). Tammi tee 1 katastriüksuse pindala on 14.11.2024 seisuga 964 m² ning maaüksus on 100% elamumaa sihtotstarbega.

Planeeringuala piirneb põhja suunal Kõvertammi katastriüksusega (katastritunnus 19501:001:0405, kinnistu nr 2391150, sihtotstarve 100% ärimaa), lõuna suunal Tammi tee katastriüksusega (katastritunnus 19502:003:0288, kinnistu nr 23741450, sihtotstarve 100% transpordimaa), ida suunal Tammi tee 3 katastriüksusega (katastritunnus 43001:001:1385, kinnistu nr 2578632, sihtotstarve 100% ärimaa) ja lääne suunal Tammi tee 1a katastriüksusega (katastritunnus 19502:003:0232, kinnistu nr 2503832, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa).



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver)

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Virtsu aleviku lõunapoolse osa tiheasustuslal ja piirneb munitsipaalomandis Tammi teega. Planeeringuala läheduses asuvad Tallinna maantee ja Kõvera tänava äärsed hoonestatud elamukrundid. Planeeringuala ei ole hoonestatud. Ehitisregistri andmetel on katastriüksusel registreeritud elamu (EHR kood 120262985, lammutatud). Registreerimata rajatistest asuvad planeeringualal asfaltkattega plats ja AS Matsalu Veevõrk vee- ja kanalisatsioonitorustik. Katastriüksus jääb osaliselt Tammi tee teekaitsevööndisse 10 m teekatte servast. Planeeringualal kasvavad üksikud lehtpuud ja esineb looduslikku rohumaad. Maapinna reljeef on ühtlaselt tasane. Muinsuskaitsetud objektid, looduskaitsetud objektid ning kultuurimälestised maa-alal puuduvad. Planeeringuala piirneb pärandkultuuri objektiga „Rapla-Virtsu raudtee tamm“, mille esialgsest funktsionaalsusest säilinud alla 20%. Raudtee kogupikkus oli 96 km. Valmis 1931. a, suleti 26.05.1968. Suuresti oli raudtee ehitus sotsiaalse eesmärgiga. Pärandkultuuri objektid ei ole riikliku kaitse all, nende säilimine on eeskätt maaomanike endi kätes.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala asub tiheasustatud alal. Peale planeeringu realiseerumist jääb lähipiirkond hajutatud hoonestusega looduslikuks maaks, võimaldades lisaks elamumaa ehitustegevusele ka ärimaa planeerimisega seotud tegevusi. Planeeritav hoonestusala moodustab planeeringualast 48%.

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga, hoonestuse tihedusega ja hoonestusala suurusega. Hoonestuse kavandamisel on mõju looduskeskkonnale minimaalne.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.
- Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on minimaalsed, kuna planeeritakse üks elamuala, mis sulandub piirkonda kontaktvööndi asustusstruktuuri arvestades.

Planeeringualast lõuna ja edela poole jäävad hõredalt asustatud elamualad, kus põhihooned on orienteeritud ida-lääne suunaliselt ja katusekalded 0-45 kraadi. Hooned on valdavalt viilkatustega, abihooned madalamate katustega. Planeeritavate hoonete kõrgused, välisilme ja arhitektuur kujundatakse lähtuvalt lähiala olemasolevast hoonestusest, moodustades piirkonnaga ühtse terviklahenduse.

Põhja pool asuvad Kõvera tänava äärsed hoonestatud elamukrundid jäävad kõrghaljastatud metsapuhvri taha. Planeeringualast ida poole jääb kõrghaljastatud metsamassiiv.

Lähim elamu (Tammi tee 2) jääb planeeringualast 47 m kaugusele. Lähim haridusasutus (Virtsu kool) jääb planeeringualast ca 1,3 km kaugusele. Kauplus ja transpordiühendus

asuvad Virtsu sadama läheduses. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigimaanteelt läbi avalikult kasutatava Tammi tee.

Võttes arvesse piirkonnas väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, sobitub planeeringuga kavandatav tegevus olemasolevasse keskkonda.

2.4 Olemasoleva katastriüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Adress	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Tammi tee 1	964 m ²	Elamumaa 100%	43001:001:1384	24819350

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta seisuga 14.11.2024

2.4.1 Planeeringualal kehtivad kitsendused:

1. Vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd, 2 m trassi teljest
2. Madalpinge õhuliini kaitsevöönd, 2 m liini teljest
3. Geodeetilise märgi kaitsevöönd, 3 m märgi tsentrist
4. Tammi tee kaitsevöönd, 10 m äärmise sõiduraja servast
5. Virtsu üleujutusala riskipiirkond

Planeeringuala lääneservast ligikaudu 270 m kaugusel teisel pool Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaanteed asuvad Väinamere hoiuala (registrikood KLO2000241), Natura 2000 Väinamere linnuala (registrikood RAH0000133) ja Natura 2000 Väinamere loodusala (registrikood RAH0000605).

3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

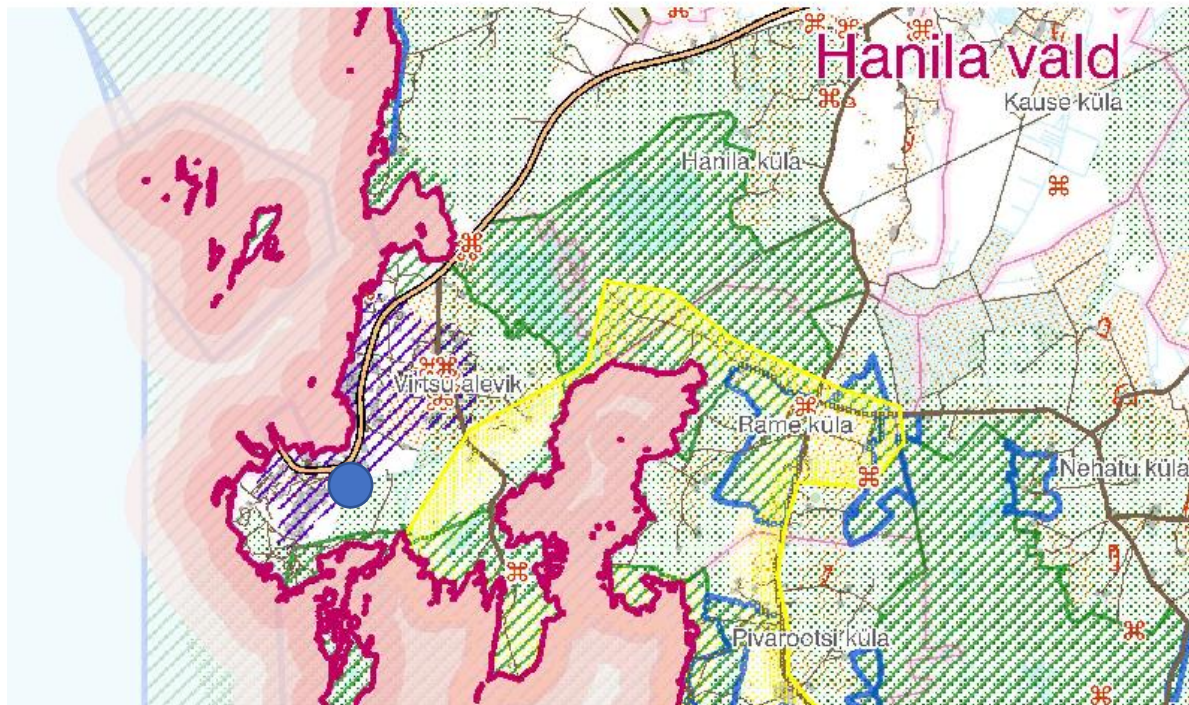
Detailplaneeringu ülesandeks on Virtsu aleviku Tammi tee 1 katastriüksuse (katastritunnus 43001:001:1384) hoonestusala ja ehitusõiguse määramine eesmärgiga püstitada elamu ja selle teenindamiseks vajalikud ehitised, krundi arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

3.1.1 Lääne maakonna planeering 2030+

Riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1 4/70 kehtestatud „Lääne maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ lisana. Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt asub planeeritav ala nn valgel alal, kus piirangud puuduvad (vt Joonis 2). Planeeringuala asub väljapool maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumikalasid ja rohekoridore ning väärtuslikke maastikke. Planeeringuala jääb maakonnaplaneeringuga kavandatavale linnalise asustusega alale.

Maakonnaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.



Joonis 2. Väljavõte Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardist

● planeeringuala asukoht

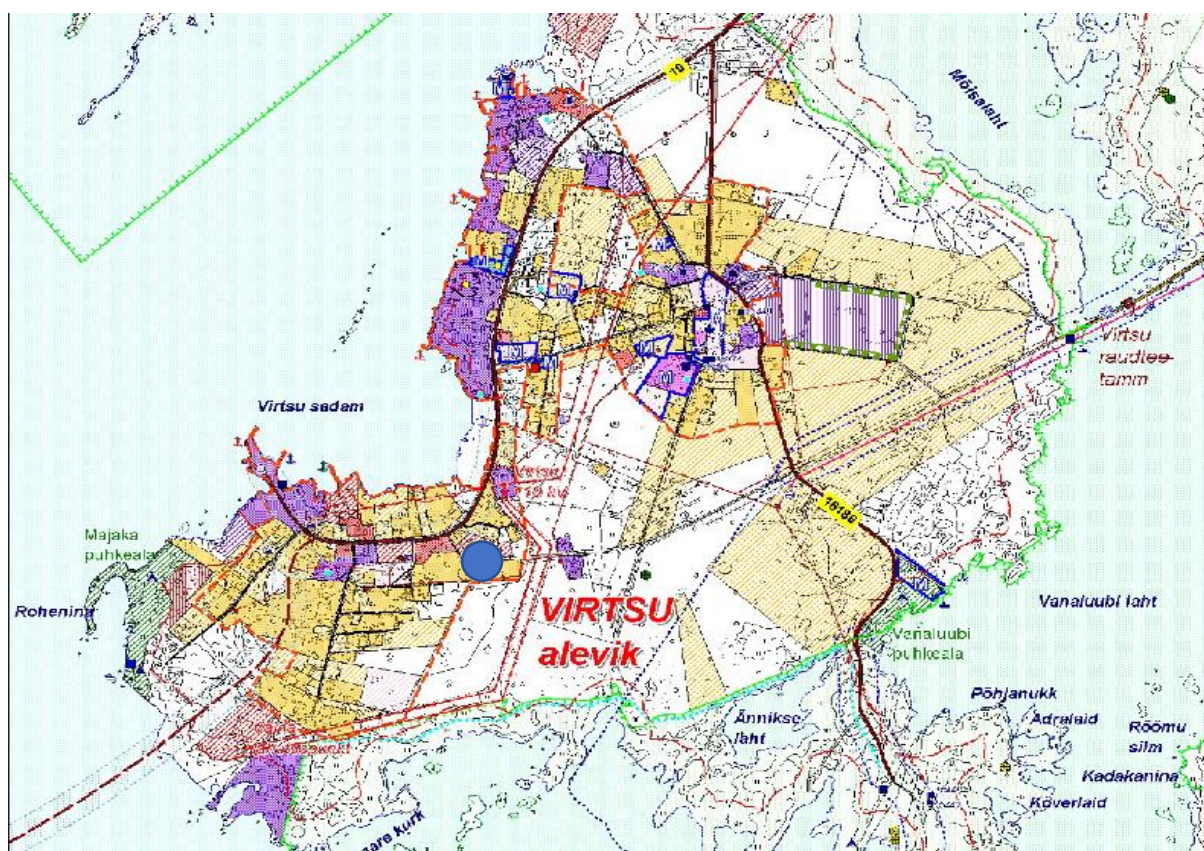
Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtivas Lääne maakonnaplaneeringus esitatud põhimõtetega.

3.1.2 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Hanila valla üldplaneering, kehtestatud Hanila Vallavolikogu 17.12.2003.a määrusega nr 32 (edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala Virtsu aleviku tiheasustusosal ja sihtotstarbeks määratud ärimaa. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala äri- ja teenindusettevõtete reservmaa juhtotstarbega alal. Tammi teest lõunas asuv maa-ala on elamumaa. Üldplaneeringu seletuskirja p 5.2.1. „Territooriumite põhiootstarvete ja neile vastavad lubatud katastriüksuse sihtotstarvete liigid” järgi on üldplaneeringus määratletud ärimaa põhisihtotstarbega alal lubatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Üldplaneeringu seletuskirjas p.7.1 on määratud ehitamise printsiibid tiheasustusega alal:

- krundi suuruseks minimaalselt 2500 m²
- ehitisealuseks pinnaks kuni 250 m²
- korruselisus kuni 2 korrust

- hoonete arv krundil on kuni 2 hoonet
- kahekorruseliste elamute puhul võib hoone kõrgus olla kuni 10 m



Joonis 3. Väljavõte Hanila valla üldplaneeringu kaardist

● planeeringuala asukoht

Tammi tee 1 detailplaneeringu puhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga kuna planeeringuga ei kavandata üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku või olulist muutmist ega hoonestuse kõrguspiirangute ületamist. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused on üldplaneeringu kohased ning detailplaneeringuga ei esitata ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.

3.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Tammi tee 1 (43001:001:1384) katastriüksust. Maakorraldustoiminguid käesolev detailplaneering ette ei näe.

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Tammi tee 1	964	Elamumaa (E 100%)	Üksikelamu maa (EP 100%)

Tabel 2. Krundijaotus

3.3 Projekteerimis põhimõtted

Planeeritaval krundil määratakse ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone (ehitusloakohustuslikud hooned) ehitamiseks detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Hooned rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 10,0 m. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 250 m². Lisaks lubatakse planeeringualal kuni 60 m² ehitisealuse pindalaga ja alla 5 m kõrguste hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind.

Elamu projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtne ning harmoneeruv ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid, katuse harjajoone suund jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri. Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Piirkonna väljakujunenud hoonestuse paigutus ei ole ühtlane, millest tulenevalt planeeritava hoonestuse orientatsioon ja paigutus on tinglik. Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning hoonestusaladeni kulgev juurdepääsutee. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

3.3.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katuse kaldenurk – 0-45°, katusetüüp- viilkatus ja kelpkatus (elamu), viilkatus, lamekatus (abihoone), katusekatte materjalid – puitsindel, bituumensindel, katuseplekk, katusekivi, asbestivaba eterniit
2. Elamu korruselisus – kuni 2; abihoone korruselisus – kuni 2 (teine korrus katusekorrusena)
3. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 10,0 m
4. Hoonete ±0,00 planeeritavast maapinnast 0,2-0,5 m kõrgemal
5. Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita)
6. Välisviimistlus- välisseintes eelistatud materjalid- puit, palk, krohv, looduslik kivi. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad
7. Aknaraamid ja ukсед: puit, puit-alumiinium või plastik
8. Nähtav sokliosa- kivi, betoon, krohv
9. Piirdeaiad- piirete rajamisel on soovituslik kombineerida need hekiga või tagada privaatsus üksnes hekki kasutades.
10. Hoonete suurim arv krundil 2 (elamu + abihoone)
11. Lisaks lubatakse planeeringualal alla 60 m² ehitisealuse pindalaga ja alla 5 m kõrguste hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind 250 m².

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on tagatud juurdepääs 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teelt läbi avalikult kasutatava Tammi tee (munitsipaalomand). Planeeringuala asub osaliselt Tammi tee kaitsevööndis laiusel 10 m äärmise sõiduraja servast. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Avalikult kasutatavalt Tammi teelt on rajatud planeeringualale mahasõit ja asfalteeritud parkimisala, mille korrastamise vajadus selgitatakse välja projekteerimise etapis. Ehitusprotsessi käigus planeeringualal tuleb vältida juurdepääsuks oleva munitsipaaltee kahjustamist. Hoonete ja rajatiste asukohad tuleb projekteerida selliselt, et oleks tagatud liiklusohutus Tammi teel ning tee hooldamine, sh lumetõrje. Parkimine toimub planeeritaval krundil. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv krundil on 2. Kavandatava juurdepääsutee ja parkimisala ligikaudne asukoht on esitatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

3.5 Piirde, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

Piirete rajamisel on soovituslik kombineerida need hekiga või tagada privaatsus üksnes hekki kasutades. Katastriüksus on registreeritud Maa-ametis loodusliku rohumaa ja muu maaga (asfaldiplats) alana. Üksik tammepuu planeeringualal säilitatakse, ülejäänud lehtpuud likvideeritakse. Hoonete ja rajatiste ehitamisel ning hilisemal kasutamisel tuleb arvestada võimalike õnnetuse- ja avariiolekordadega. Hoonestus projekteerida kõrghaljastusest ohutule kaugusele. Krundi haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojekti koostamise käigus, kus krundile haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada taimede sobivust maa-alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu-, põõsa- ja taimeliike.

Krundil tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Lääneranna valla jäätmehoolduseeskirja ja jäätmeseaduse nõuetele. Jäätmemahutite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääs ca 26 tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega. Planeeritav jäätmemahuti asukoht jääb avalikult kasutatava Tammi tee lähedusse ja jäätmeveoki kinnistule sissesõiduks vajadus puudub. Tagada tuleb jäätmete liigiti kogumine, biolagunevad jäätmed on soovitav kinnistul kohapeal kompostida.

Planeeringuala reljeef on ühtlaselt tasane ja maapinna kõrgust täitmise teel ei kavandata. Sademeveed suunatakse juurdepääsutee ja parkimisala katenditest eemale ning immutatakse pinnasesse. Hoonete lähedal tekkivad sademeveed juhtida vundamentidest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida tuleb hoonestusalal, juurdepääsuteel ja parkimisalal võimaliku liigvee tekkimist, mis võiks põhjustada üleujutusi. Planeeringuala asub üleujutusala Virtsu riskipiirkonnas. Planeeringualast loodes Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigiteest (Tallinna

mnt) mere poole asuv maa-ala on korduvalt mere poolt üleujutatav. Üleujutuse ja kõrgvee ohu vältimiseks kasutada hoonestusalal haljasalaid liigvee immutamiseks. Kiviparketti ja muud kõvakatendit kasutada minimaalselt. Majanduslike kahjude vältimiseks projekteerida hoonete soklikõrgused vähemalt 3,0 m, soovituslikult 3,5 m. Vastavalt Maa-ameti X-Gis kaardirakendusele "Üleujutusala" on planeeringualal üleujutuse esinemistõenäosus 1x1000 aasta jooksul.

Vertikaalplaneerimise kõrgusmärgid on esitatud põhijoonisel DP3. Minimaalne täitmine on lubatud maapinna kallete andmisel hoonetest eemale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ja keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele ning juurdepääsuteedele. Sademevete ja vertikaalplaneerimise detailne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

3.6 Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust, puuduvad muinsuskaitsealased objektid, kaitsealused loodusobjektid ja kultuurimälestised. Planeeringuala piirneb pärandkultuuri objektiga „Rapla-Virtsu raudtee tamm“.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikas ehitustegevus jääks väljapoole linnuliikide pesitsusperioodi. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride. Planeeritav hoonestus ei avalda negatiivset mõju olemasolevatele elamualeadele ega looduskeskkonnale.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Ehitustegevuse käigus tuleb tekkivad ehitusjätmed liigiti koguda, võimalusel taaskasutada või ringlusesse suunata. Jäätmeäritlus korraldatakse vastavalt Lääneranna valla jäätmehoolduseeskirjale.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool katastriüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba. Mulla- ja kaevetööde tegemisel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega (Muinsuskaitse seadus § 31 lg 1). Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda

kuuluvad tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang.

Detailplaneeringu elluviimisel kaasnev elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

3.7 Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Jäätmete ladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid jäätmemahuteid.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

3.8 Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Naaberkinnistute hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Väline tuletõrje kustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Vastavalt määruse § 6. *Veevõtukohta kaugus ehitisest ja asukoht p. (5¹) Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest: 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40*

meetrit. Lähim naaberkinnistu (Tammi tee 2, 19502:003:0077) hoone asub hoonestusalast ca 55 m kaugusel. Tammi tee servas asuv ehitis on varjualune. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht asub Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam kinnistul (veevõtukoht nr 8281), planeeringualast ca 950 m kaugusel. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Imatra Elekter AS ja huvitatud isiku vahel sõlmitud liitumisleping. Elektrienergia tarbimiseks on ühendus ette nähtud Kõvertammi katastriüksusel asuvast liitumiskilbist. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on esitatud olemasoleva liitumiskilbi asukoht ja planeeritav maakaabel hoonestusalani. Maakaabli rajamine eeldab servituudi seadmist Kõvertammi katastriüksusele. Liitumiskilp peab alati olema vabalt teenindatav. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x25A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Välisvalgustus planeeritakse hoonestusalal ja vajadusel juurdepääsutee valgustamiseks. Liitumiskilbi ja maakaabelliinide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise etapis.

4.2 Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.

4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Matsalu Veevärk on väljastanud 15.10.2024 tehnilised tingimused nr LR/263 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks.

Liitumiseks ühisveevärgiga on kinnistule rajatud maakraaniga liitumispunktist 341 DN32/40. Kinnistu sisendustorustik ehitada PE torudest PN10 minimaalselt De32. Kinnistu liitumispunktis asuv maakraan on AS Matsalu Veevärk omand ning selle avamist ja sulgemist teostab ainult vee-ettevõtte.

Liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on kinnistu piirile paigaldatud kanalisatsiooni liitumiskaev (tehn.tingimustes nr K-42). Isevoolse torustiku puhul projekteerida ja ehitada kanalisatsioonitrass minimaalselt PVC Ø110 mm kanalisatsioonitorudest, survetorustiku puhul PE-survetorudest PN10 De min=63. Keelatud on sade-, drenaaži- ja pinnavee ning kinnistu oma veekaevu(-de) vee juhtimine ühiskanalisatsiooni.

ÜVK torustikele kehtib kaitsevöönd 2 m torustiku teljest mõlemale poole. Kinnistu omanik peab tagama ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning nende osade säilimise ja tagama vee-ettevõtte esindajale ööpäevaringse juurdepääsu. ÜVK torustikele esitatakse servituudi seadmise ettepanek.

Kuna reovee kogumist ja heitvee immutamist planeeringualal ei toimu, siis puudub reostuse tekkimise võimalus piirkonnas.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt ja sõlmida vee- ettevõtjaga teenusleping. Kinnistusisesed veevarustus- ja kanalisatsioonivõrgud, mis teenindavad vaid hoonestusala, võib lahendada hoone ehitusprojektis või sellega paralleelselt toimuva menetluse raames.

4.4 Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele, juurdepääsuteedele ja parkimisaladele. Vajadusel tuleb näha ette hoonete projekteerimisel minimaalne maapinna tõstmine, et suunata sademeveed hoonetest eemale.

4.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise koosseisus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoone katusele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide valikul kasutada ainult vertikaalseid soojuspuuraukuseid, kuna küttekontuuride rajamiseks on maa-ala piiratud. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise koosseisus.

5 Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik
1	Reaalservituut (madalpingekaabel)	Kõvertammi	Tammi tee 1
2	Reaalservituut (ÜVK torustikud)	Tammi tee 1	AS Matsalu Veevärk

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine.
2. Juurdepääsutee ja parkimisala rajamine, elamu ja/või abihoone ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatisestamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, elamu ja abihoone ehitus, tehnovõrkude rajamine.
3. Elamule, abihoonele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatisestamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

7 Krundi ehitusõigus

Tammi tee 1

- Suurim lubatud ehitisealune pind krundil: 250 m²
- Suurim lubatud hoonete arv krundil: 1 elamu, 1 abihoone
- Lisaks lubatakse planeeringualal kuni 60 m² ehitisealuse pindalaga ja alla 5 m kõrguste hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind.
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 10,0 m
- Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa 100%