

**Planeeringu algataja / korraldaja:** Häädemeeste Vallavalitsus

**Huvitatud isik:** eraisik e-post:

**Koostaja:**

TÖÖ NR: DP-EX080923

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

**Planeeringu vastutav isik:**

Merlin Kark, diplom MD 002914

Häädemeeste vallas Reiu külas Orase kinnistu

**detailplaneering**

Katastritunnus 84801:001:1212

Staadium: detailplaneering

17.10.2025

## **TÖÖ KOOSTAJAD :**

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus Evox OÜ

Maastikuarhitekt: Merlin Kark, diplom MD 002914.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

## **SELETUSKIRI**

### **Sisukord**

1.	Planeeringu koostamise alus .....	5
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	5
3.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
4.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	5
5.	Planeerimisettepanek .....	6
5.1	Olemasoleva olukorra analüüs .....	6
5.2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	7
5.3	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule .....	8
6.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek .....	9
6.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
6.2	Kavandatav ehitusõigus .....	9
6.3	Likvideeritavad objektid .....	11
6.4	Ehitistevahelised kujad .....	11
6.5	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	11
6.6	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus .....	12
6.7	Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine .....	12
7.	Tehnovõrgud .....	13
7.1	Veevarustus .....	13
7.2	Reoveekanaliseerimine .....	13
7.3	Sadeveekanaliseerimine .....	14
7.4	Soojusvarustus .....	14
7.5	Elektrivarustus .....	14
7.6	Telekommunikatsioonivõrk .....	14
7.7	Müra .....	15
7.8	Maaparandussüsteem .....	15
7.9	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus .....	16
8.	Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused .....	17
9.	Piirangud .....	18

10.	Kuritegevuse riskide vähendamine .....	19
11.	Planeeringu rakendumine .....	19
12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine .....	20

## Joonised

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Tugijoonis

Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)

## **1. Planeeringu koostamise alus**

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on eraisik ning detailplaneeringu tellijaks on Häädemeeste Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamine Orase kinnistule on algatatud Häädemeeste Vallavalitsuse 10.01.2024. a korraldusega nr 15. Käesolev planeering on koostatud Orase kinnistu jagamiseks kuueks elamumaa, üheks transpordimaa ning üheks tootmismaa krundiks ning ehitusõiguse andmine.

## **2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Detailplaneeringu eesmärk on Orase kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse määramine üksikelandute ja abihoonete ehitamiseks, juurdepääsutee kavandamiseks lahenduse andmine ning tehnovõrkude varustamisele. Samuti heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualaks on Reiu külas Orase (84801:001:1212) maaüksus, pindalaga 3,10 ha. Orase kinnistu on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt 8480173 Viira teelt.

## **3. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Häädemeeste Vallavalitsuse 10.01.2024. a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 15;
- Häädemeeste vallas Reiu külas Orase kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
- Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud 31.05.2012. a määrusega nr 11);
- Koostatav Häädemeeste valla üldplaneering (algatatud 27.09.2018. a otsusega nr 64);
- Pärnu maakonnaplaneering (riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkiri nr 1.1-4/74);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

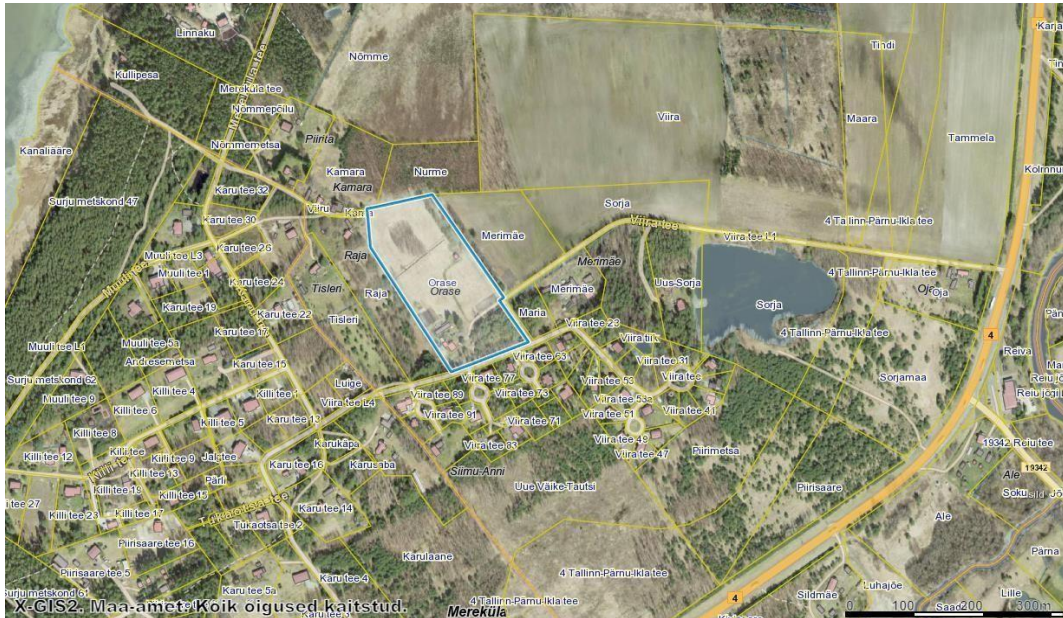
## **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud ELKERRMT OÜ.2024.a.koostatud Orase katastriüksuse geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500, töö nr Pärnu2402GA

## 5. Planeerimisettepanek

### 5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Orase kinnistu 100 % maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 3,10 ha, sellest 1,93 ha on haritav maa, 0,78 ha metsamaa, 0,31 ha õuemaad, 0,04 looduslik rohumaad ning 0,04 ha muu maa. Planeeringualal on olemasolevad hooned ning tehnovõrgud. Planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 10 meetrit, elektripaigaldise kaitsevöönd, Reiu I maaparandussüsteemi maa-ala kitsendus ning olemasolevate puurkaevude hooldusalad. Juurdepääs kinnistule on tagatud lõunapoolsest küljest, avalikult kasutatavalt 8480173 Viira teelt. Orase maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 7,5-10,0. Elamu ning abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Planeeringuala asub hajaasustuses mitmete hoonestamata ning hajali majapidamistega hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute vahel.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

Planeeritav ala piirneb

- Põhjast Nurme kinnistuga (84801:001:1506) 100% maatulundusmaa (pindala 10794 m<sup>2</sup> s.h. metsamaa 10269 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaad 214 m<sup>2</sup> ja haritav maa 311 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.
- Idast Merimäe kinnistuga (84801:001:0243) 100% maatulundusmaa (pindala 16381 m<sup>2</sup> s.h., haritav maa 15569 m<sup>2</sup> ja metsamaa 812 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.
- Idast Maria kinnistuga (84801:001:0475) 100% elumumaa (pindala 3234 m<sup>2</sup> s.h., metsamaa 2682 m<sup>2</sup>, õuemaad 353 m<sup>2</sup> ja muu maa 199 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.

- Lõunast Viira tee kinnistuga (84801:001:1406) 95% transpordimaa ja 5% tootmismaa (pindala 10863 m<sup>2</sup>, s.h. metsamaa 3773 m<sup>2</sup>, muu maa 5560 m<sup>2</sup> ja õuemaad 1530 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.
- Läänest Raja kinnistuga (84801:001:1617) 100% elamumaa (pindala 17332 m<sup>2</sup> s.h. looduslik rohumaa 11389 m<sup>2</sup>, õuemaad 2863 m<sup>2</sup>, metsamaa 2604 m<sup>2</sup>, muu maa 418 m<sup>2</sup> ja haritav maa 58 m<sup>2</sup>). Kinnistul on elamu (ehitisealune pind 97,0 m<sup>2</sup>), kuur (ehitisealune pind 51,0 m<sup>2</sup>), kelder (ehitisealune pind 11,0 m<sup>2</sup>), saun (ehitisealune pind 17,0 m<sup>2</sup>).
- Loodest Rajamaa kinnistuga (21401:001:0342) 100% sihtotstarbeta maa (pindala 173 m<sup>2</sup>, s.h. looduslik rohumaa 111 m<sup>2</sup> ja muu maa 68 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.
- Loodest Kama kinnistuga (21401:001:0341) 100% sihtotstarbeta maa (pindala 135 m<sup>2</sup>, s.h. looduslik rohumaa 70 m<sup>2</sup> ja muu maa 65 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.

### **5.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala paikneb hajaasustus piirkonnas, Häädemeeste vallas, Reiu külas 4 Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ja Pärnu lahe vahelisel alal. Planeeringualal on olemasolevad hooned ning tehnovõrgud. Ala on kaetud enamjaolt loodusliku rohumaa ning planeeringu lõunaosas puistuga. Planeeringuala asub hajaasustuses mitmete hoonestatud ja hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute vahel. Planeeringuala lähedase elamupiirkonna hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Reiu tee“ asub ca 1 km kaugusel planeeringualast, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel.



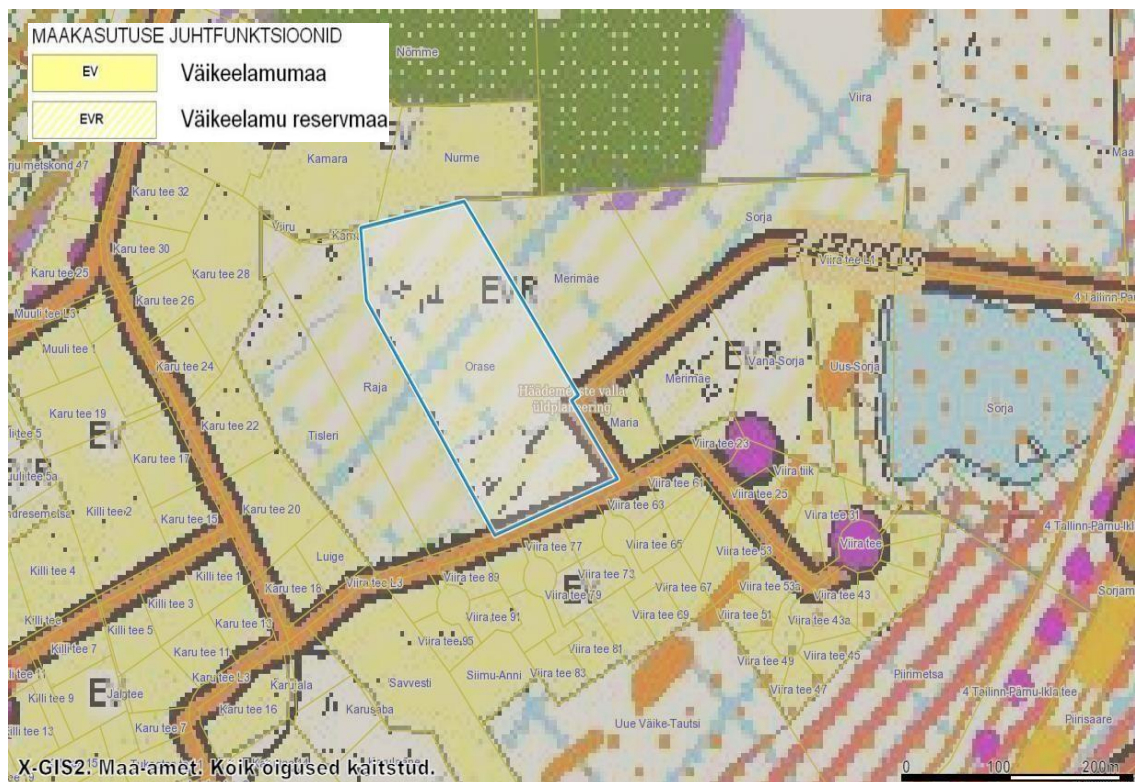
*Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti fotolao lehelt. (allikas: Maa-amet)*



### 5.3 Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud 31.05.2012. a määrusega nr 11) kohaselt on Orase kinnistu määratletud väikeelamu reservmaaks. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Orase kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonnaplaneering. Maakonnaplaneeringus jääb Orase kinnistu SuurPärnu piirkonda. Suur-Pärnu on Pärnu linna ja lähiala piirkond, kus tuleb toetada ettevõtlusalade arendamist ning kus jätkusuutlik ruumimuster (asustus ja tökohad, transpordikoridorid, roheline võrgustik, väärtuslikud maastikud, vaba aja veetmise paigad) kindlustab elanikele looduslähedase, lastesõbraliku ja kvaliteetse elukeskkonna, põhiteenuste ja ühistranspordi kättesaadavuse võimalikult kodu lähedal. Koostatav detailplaneering vastab kehtivale maakonnaplaneeringule.



Joonis 3. Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringust. Orase kinnistu märgitud sinise piirjoonega. (allikas: Maa-amet) 3



## 6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 6.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev detailplaneering esitab olemasolevale kinnistule jagamise ettepaneku. Detailplaneering määrab moodustatavatele kruntidele kasutamise sihtotstarbed.

Detailplaneering näeb ette planeeringuala kruntideks jaotamise – seitsmeks elamumaa krundiks (suurusega 2255-5300 m<sup>2</sup>) ja üheks transpordimaa krundiks (suurusega 925 m<sup>2</sup>) ja üheks tootmismaa krundiks (puurkaev) suurusega 115 m<sup>2</sup>.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Pos nr	Krundi pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
<b>Planeeringu eelne</b>		
Orase	3,10 ha	Maatulundusmaa
<b>Planeeringu järgne</b>		
Pos 1	5102 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Pos 2	4795 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Pos 3	6672 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Pos 4	4121 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Pos 5	4121 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Pos 6	3636 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Pos 7	1996 m <sup>2</sup>	Transpordimaa
Pos 8	500 m <sup>2</sup>	Tootmismaa

Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalasid võib täpsustada maamõõdutööde teostamisel.

### 6.2 Kavandatav ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi nimi; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6)

hoonete suurim lubatud arv krundil; 7) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; 8) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Krundi pindala	Planeeringujärg -ne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Lubatud max kõrgus maapinnast elamu/abihoonel	Hoonete lubatud arv elamu/abihoone	Katuse kalle kraadides	Max ehitusalune pind	Korruselisus elamu/abihoone
POS 1	5102 m <sup>2</sup>	Pereelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	ol.olev	ol.olev	ol.olev	ol.olev	ol.olev
POS 2	4795 m <sup>2</sup>	Pereelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5,5m	1/2	15-45	350	2/1
POS 3	6672 m <sup>2</sup>	Pereelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5,5m	1/2	15-45	350	2/1
POS 4	4121 m <sup>2</sup>	Pereelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5,5m	1/2	15-45	350	2/1
POS 5	4121 m <sup>2</sup>	Pereelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5,5m	1/2	15-45	350	2/1
POS 6	3636 m <sup>2</sup>	Pereelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5,5m	1/2	15-45	350	2/1
POS 7	1996 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa-ala 100% (LT)	Transpordimaa 100%	-	-	-	-	-
POS 8	500 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100% (OV)	Tootmismaa 100%	-	-	-	-	-

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma hoonestusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasle vastavalt iga krundi ehitusõigusele. Hoonestusalad on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist. Hoonestusala kaugus piiridest 5 m, Viira tee äärmise sõiduraja servast 10 m. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada 50% ulatuses Viira tee poolsetel kruntidel, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraideid.

Elamukrundile antakse ehitusõigus- ühe üksikelamu (kood 11101) ja kahe abihoone (kood 12744) ehitamiseks. Lisaks eelnimetatud hoonetele, on krundile lubatud ehitada kuni 20m<sup>2</sup> suuruseid ja kuni 5m kõrguseid abihooneid (nt kasvuhooneid, laste mängumaju jms mida võib rajada detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusala piires). Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud. Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

### **6.3 Likvideeritavad objektid**

Likvideeritavad objektid kinnistul puuduvad.

### **6.4 Ehitistevahelised kujud**

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on määratud hoonestusala 4 m (hoonetevaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist, et takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP-3.

### **6.5 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, vm alaga ühtiv materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.
- Katusekalle 15°-45°
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel kuni 1 maapealne korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 8,5 m maapinnast, abihoonel 5,5 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

### **Piirded**

- Piirded: võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank- või plekkaiad. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5 m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata

## 6.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale elamualale on kavandatud avalikult kasutatavalt 8480009 Viira teelt, maaüksuse idaküljelt. Täpne kruntide sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Kruntidele planeeritakse juurdepääs avalikult 8480009 Viira teelt, uue projekteeritava tee kaudu, mis viib läbi planeeringuala, kuni avaliku 8480169 Raja teeni. Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritavatel elamukruntidel. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja planeeritud juurdepääs kinnistule on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Planeeritav juurdepääsutee määratakse avalikku kasutusse ja võõrandatakse vallale.



Joonis 4. Avalikud kohalikud teed märgitud oranžiga. (Allikas: Maa-Amet)

## 6.7 Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Säilitatava kõrghaljastusega alal tuleb haljastuse rajamisel ja uuendamisel kasutada piirkonnas levinud kodumaiseid liike, nt harilik kuusk, harilik mänd, harilik lepp, pihlakas, tamm jt.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust

maapinda kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ning teede alale.

## **7. Tehnovõrgud**

Detailplaneeringu alal puuduvad ühisvee- ja ühiskanalisatsiooni ühendused. Alale ulatub madalpinge elektriõhuliin ning madalpinge elektrimaakaabel. Planeeringualale on kavandatud elamukompleksid, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud Joonisel 3. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)*. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

### **7.1 Veevarustus**

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisveesüsteem. Planeeritud elamukompleksi veelahendus tuleb kavandada lokaalselt. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m<sup>3</sup> (0,1 m<sup>3</sup> x 4 in). Veevõtukohana on planeeritud üldpuurkaev krundile POS 8, mille hooldusala on 10 meetrit. Planeeritavat puurkaevu ning krundi POS 8 hakkab haldama moodustatav MTÜ.

Vetrass on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile POS 7. Vetrassile on planeeritud servituudi vajadusega ala 2 m laiuselt mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks. Liitumispunktid on planeeritud krundi piirist väljapoole, jäädes planeeritud transpordimaa krundile. Ühisveevärgiga liitumispunktid on ette mitte kaugemale kui 1 m planeeritud krundi piirist.

### **7.2 Reoveekanaliseerimine**

Planeeringuala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonisüsteem. Kanalisatsioonilahendus tuleb kavandada lokaalselt. Põhjavesi on piirkonnas suhteliselt kaitstud (reostusohhtlikkuse tase on madal). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud omapuhasti (septik või biopuhasti), millest väljuv vesi suunatakse imbväljakule. Imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tagatud peab olema immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest).

Kruntidel POS 5 ja 6 lahendatakse reoveekäitus biopuhastitega, millest bioloogiliselt puhastatud vesi läheb olemasolevasse kraavi.



Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Joonisel 3. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)* on näidatud puurkaevu ja omapuhasti süsteemi võimalik asukoht.

### **7.3 Sadeveekanalisisatsioon**

Sadeveekanalisisatsiooni ei kavandata. Kuna planeeringualal suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks ja suunamiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele ja teemaa-alale on keelatud.

### **7.4 Soojusvarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavad küteliigid nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks maasoojuspumbad. Õhk-õhk või õhkvesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugele, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

### **7.5 Elektrivarustus**

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil, olemasolevast madalpinge elektriõhuliinist planeeringuala lõunaosas.

Lubatud on kasutada ka taastuenergia lahendusi, näiteks päikesepaneele.

### **7.6 Telekommunikatsioonivõrk**

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

## **7.7 Mära**

Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb avalikult kasutatava teega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks.

Leevendavad meetmed:

- Kõrghaljastus
- Looduslikud mürabarjäärid – kaitsehaljastuse rajamine
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – kui ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil, tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

Orase kinnistu asub drenaažkuivendusega Reiu I maaparandusehitise (maaparandussüsteemi /ehitise kood 6114540010120/001) maa-alal. Orase kinnistust ülesvoolu jääval maaparandusehitise osal on ehitustegevusega seoses maaparandussüsteemi kasutusotstarve lõppenuks loetud ning seda ala ei käsitleta maaparandusseaduse mõistes maaparanduse reguleeriva võrgu osana. Detailplaneeringu realiseerimisel (teede, tehnovõrkude, hoonete rajamisel) ei ole ka Orase kinnistu alal tegemist enam maatulundusmaaga, mille viljelusväärtuse suurendamiseks maaparandussüsteem on algselt rajatud. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb ette näha drenide parandamine, et oleks võimalik kasutada olemasoleva süsteemi kuivendavat mõju ja vältida olukorda, kus lõhutud dreni või kollektori piirkonda hakkab kogunema liigvesi. Hoonete katustelt ja muudelt kõvakattega pindadelt ning ehitusdrenaažist kogutud vee juhtimine maaparandussüsteemi drenaaži ei ole lubatud.

Kinnistul asuv drenaažisüsteemi osa ei mõjuta põllumajanduslikus kasutuses olevaid maatulundusmaid. Sellest tulenevalt oleks asjakohane esitada taotlus detailplaneeringu ala maaparandussüsteemide registrist välja arvamiseks.

## **7.8 Maaparandussüsteem**

Orase kinnistu asub drenaažkuivendusega Reiu I maaparandusehitise (maaparandussüsteemi /ehitise kood 6114540010120/001) maa-alal. Orase kinnistust

ülesvoolu jääval maaparandusehitise osal on ehitustegevusega seoses maaparandussüsteemi kasutusotstarve lõppenuks loetud ning seda ala ei käsitleta maaparandusseaduse mõistes maaparanduse reguleeriva võrgu osana. Detailplaneeringu realiseerimisel (teede, tehnovõrkude, hoonete rajamisel) ei ole ka Orase kinnistu alal tegemist enam maatulundusmaaga, mille viljelusväärtuse suurendamiseks maaparandussüsteem on algselt rajatud. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb ette näha drenide parandamine, et oleks võimalik kasutada olemasoleva süsteemi kuivendavat mõju ja vältida olukorda, kus lõhutud dreni või kollektori piirkonda hakkab kogunema liigvesi. Hoonete katustelt ja muudelt kõvakattega pindadelt ning ehitusdrenaažist kogutud vee juhtimine maaparandussüsteemi drenaaži ei ole lubatud.

Kinnistul asuv drenaažisüsteemi osa ei mõjuta põllumajanduslikus kasutuses olevaid maatulundusmaid. Sellest tulenevalt oleks asjakohane esitada taotlus detailplaneeringu ala maaparandussüsteemide registrist välja arvamiseks.

### **7.9 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus**

#### **Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:**

- Siseministri määrus Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Vastu võetud 30.03.2017 nr 17
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatule.

#### **Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

#### **Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala**

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,50 m, abihoonetel kuni 5,5 m. Krundil lubatud täisehitus 350 m<sup>2</sup>.

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonel kuni 1 korrus.

### **Tulekustutusvesi**

Planeeringuala paikneb hajaasustuse alal, kuid kus puudub tsentraalne veeühendus. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 430 m kaugusel, Merekülas, Karu teel, looduslik veevõtukoht VID 8320. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m<sup>3</sup>. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.

Välise kustutusvee tagamine lahendatakse vastavuses Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatule. Välise kustutusvee varustus lahendatakse tuletõrjeveemahuti baasil. Tuletõrje veevõtumahuti: 36 m<sup>3</sup> suurune, maapealse hüdrandiga.

Tagatud peab olema tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m<sup>3</sup>. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 võib kinniste anumadena lahendatud veevõtukohtade puhul vähendada tulekahju kestvust ühe tunnini (kui on täidetud standardi punkti 7.2 ja lisa G nõuded), mis antud juhul teeb arvutuslikuks koguseks 36 m<sup>3</sup>. Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise käigus.

Planeeritava POS 8 krundile on ette nähtud võimalus 36 m<sup>3</sup> suuruse mahuti rajamiseks koos kuivhüdrandiga, mis paikneb 30 meetri kaugusel lähimast hoonestusalast (standard EVS 8126:2012+A1:2013). Tuletõrje veevõtumahuti ehitatakse välja vastavalt nõuetele, tagades aastaringse veekasutuse. Tuletõrje veevõtukaevu juures on tagatud tee paakautode manööverdamiseks. Tuletõrje veevõtukohtadele peab olema tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.

## **8. Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused**

Planeeringualal pole keskkonnohtlikke objekte, see ei asu looduskaitseaduse reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala kaitsekategooriate taimeliikide kasvukohaks. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal

tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Häädemeeste valla jäätmekavale ja Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistu sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

## **9. Piirangud**

Planeeringualal on:

- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 10,0 meetrit äärmise sõiduraja välimiselt servast.
- Reiu I maaparandussüsteemi maa-ala
- Puurkaevude hooldusalad.

Kitsendused näidatud Joonisel 3. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused).*

Planeeringu joonistele on kantud teekaitsevöönd vastavalt EhS § 71 nõuetele. Teekaitsevööndis on keelatud ehitada mistahes ehitusloa kohustuslikku ehitist (EhS § 70 lg 1) ja tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Nähtavuskolmnurga alale on keelatud rajada kõrghaljastust, püstitada nähtavust piiravaid reklaame või muid rajatisi. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

### **Planeeritavad piirangud:**



Omapuhasti – kuja 5,0 meetrit.

Imbväljak – kuja 10,0 meetrit. Kaevu rajamise keeluala 60,0 meetrit.

## **10. Kuritegevuse riskide vähendamine**

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

## **11. Planeeringu rakendumine**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate maakorralduslike toimingute ja ehitusprojektide koostamiseks. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringu kohase tuletõrjeevõõrde mahuti ja tuletõrje veevõtukoha väljaehitamine;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- planeeritav avalik tee määrata avalikku kasutusse ja võõrandatavaks vallale (olukorras, kus planeeringust Huvitatud isik on antud rajatiste ja maa omanik). Huvitatud isik tagab teehoiu kuni tee üleandmiseni valla omandisse;
- planeeritava puurkaevu ning krundi POS 8 haldamise jaoks moodustada kogukonna MTÜ;

- planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel<sup>1</sup>.
- 

## **12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

### **Joonised**

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Tugijoonis

Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)

Joonis 4. Detailplaneeringu lahenduse illustratsioon

---

<sup>1</sup> Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.