

Planeeringu algataja / korraldaja: Häädemeeste Vallavolikogu

Huvitatud isik: eraisik

e-post:

Koostaja:

TÖÖ NR: DP-EX071123

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik:

Merlin Kark, diplom MD 002914

Häädemeeste vallas Leina külas Kulli maaüksuse detailplaneering

Katastritunnus 84801:004:0138

Stadium: detailplaneering

17.07.2024

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.	Planeeringu koostamisel tehtud uuringud	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	8
6.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	8
6.2.	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	9
6.3	Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	11
6.4	Likvideeritavad objektid	12
6.5	Ehitistevahelised kujad	12
6.6	Arhitektuurinõuded ehitistele	12
6.7.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	13
6.8	Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine	13
7.	Tehnovõrgud	13
7.1	Veevarustus.....	14
7.2	Reoveekanaliseerimine.....	14
7.3	Sadeveekanaliseerimine	14
7.4	Soojusvarustus	14
7.5	Elektrivarustus	15
7.6	Telekommunikatsioonivõrk	15
7.7	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	15
8.	Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused	16
9.	Piirangud	17
10.	Kuritegevuse riskide vähendamine	18
11.	Planeeringu rakendamine	18
12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	19

Joonised

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh. kitsendused ja maakasutus)

Joonis 4. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

1. Planeeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on eraisik ning detailplaneeringu tellijaks on Häädemeeste Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamine Kulli maaüksusele on algatatud Häädemeeste Vallavolikogu otsus 28. september 2023 nr 38 Leina külas Kulli kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ning kinnitatud on lähteseisukohad. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Käesolev planeering on koostatud üksikelamu ja selle abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kulli maaüksuse muutmist elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualaks on Leina külas Kulli (84801:004:0138) maaüksus, pindalaga 7096 m². Kulli kinnistu on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt 19350 Metsaküla-Leina teelt, mööda 8480253 Pärli erateed, läbi erakinnistute.

3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Häädemeeste Vallavolikogu otsus 28. september 2023 nr 38 Leina külas Kulli kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- 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. Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud 17.02.2023.a Ankord OÜ poolt koostatud Tulju katastriüksuse geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500, töö nr 3334M.

5. Planeerimisettepanek

5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Kulli kinnistu 100 % maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 7096 m², sellest 5090 m² on metsamaa, 1707 m² looduslik rohumaa ning 299 m² muu maa. Planeeringualal puuduvad olemasolevad hooned, alale ulatub elektriõhuliin alla 1 kV. Planeeringualale ulatub Võiste maardla maa-ala ning Karjääri maaüksuse (84801:001:1858) teadmata nimetusega veekogu ranna või kalda veekaitsevöönd (10m), ehituskeeluvöönd (25m) ning piiranguvöönd (50m), mille õigusliku kehtestamise kuupäev on 11.03.2024. Juurdepääs kinnistule on tagatud lõunapoolsest küljest, avalikult kasutatavalt 19350 Metsaküla-Leina teelt, mööda 8480253 Pärli erateed, läbi erakinnistute. Kulli maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 7,5-11,0. Elamu ning abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Planeeringuala asub hajaasustuses hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute vahel. Maaüksuse idaosas on olemasolev veekogu, maaüksus kuulub munitsipaalomandisse ning sihtotstarve on üldkasutatav maa 60% ja veekogude maa 40%. Planeeringualast välja (Karjääri kinnistule) jäävaid rajatise planeeringusse ei kaasata.



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

Planeeritav ala piirneb

- Põhjast Surju metskond 8 kinnistuga (21401:001:0771) 100% maatulundusmaa (pindala 390,17 ha s.h. metsamaa 375,74 ha, muu maa 13,91 ha, looduslik rohumaa 0,51 ha ja haritav maa 0,01 ha. Kinnistu on hoonestamata.
- Põhjast Kangru kinnistuga (84801:004:0303) 100% maatulundusmaa (pindala 8538 m² s.h. metsamaa 5127 m², looduslik rohumaa 3160 m² ja muu maa 251 m². Kinnistu on hoonestamata.
- Idast Karjääri kinnistuga (84801:001:1858) 60% üldkasutatav maa, 40% veekogude maa (pindala 6,52 ha s.h. muu maa 3,36 ha, metsamaa 2,33 ha ja looduslik rohumaa 0,83 ha. Kinnistu on hoonestamata.
- Lõunast Ammi kinnistuga (84801:004:0222) 100% maatulundusmaa (pindala 19987 m², s.h. metsamaa 19635 m² ja muu maa 352 m²). Kinnistu on hoonestamata.

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb hajaasutus piirkonnas, Häädemeeste vallas, Leina küla põhjaosas, 19349 Lepaküla-Leina kõrvalmaantee ja Uulu-Võiste maastikukaitse vahelisel alal. Planeeringualal on olemasolev freesasfaltkattega tee ning ehitamisjärgus väikehoone. Lisaks ulatub alale elektriõhuliin alla 1 kV. Planeeringuala on kaetud suuremas osas metsaga, kinnistu kagupoolne osa on rohumaa üksikute puudega. Planeeringuala asub hajaasustuses hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute vahel. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Leina“ asub ca 900 m kaugusel planeeringualast, 19349 Lepaküla-Leina maanteel.



Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti fotolao lehelt. Planeeringuala märgitud punase joonega. (allikas: Maa-amet)

5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud 31.05.2012. a määrusega nr 11) kohaselt on Kulli kinnistu määratletud rohevõrgustiku koridorina ehk ala, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Kulli kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku alal ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuse minimaalne suurus 3 ha (nii suurest maaüksusest võib jagamise tulemusel moodustada eraldi väiksema, hooviala jaoks ette nähtud elamumaa katastriüksuse ja selle juurde kuuluva maatulundusmaa katastriüksuse, mis peavad kuuluma kokku ja moodustama koos elamuehituseks lubatud maaüksuse miinimumsuurusega ala), kuid piirkonnas on olemasolevad katastriüksused juba väiksemate suurustega, samuti ka Kulli kinnistu ise. Ümberkaudsed kinnistud on valdavalt hoonestamata maatulundusmaad. Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks looduse suhtes.

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonnaplaneering. Maakonnaplaneeringus jääb Kulli kinnistu roheline võrgustiku tuumalale. Piirkond jääb Pärnu linna lähiümbrusesse, on hästi ligipääsetav, kahe suure maantee vahelisel alal. Kehtivas maakonnaplaneeringus on sätestatud, et roheline võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit mererannal, järvede ja jõgede ääres, kus roheline võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus. Planeeringualale ulatub Karjääri katastriüksuse olemasoleva veekogu piiranguvöönd 50 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning veekaitsevöönd 10m.

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritav hoonestusala maaüksuse kaguosas, jättes olemasoleva metsaala puutumata. Sellega tagatakse olemasoleva loodusliku keskkonna säilimine ja loomade vaba liikumine rohevõrgustiku tuumalade vahel. Planeeringu koostamisel tuleb järgida maakonna planeeringu peatükis 3.3.1. toodud tingimusi. Tingimusi täites ei teki vastuolu kehtiva maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustiku ala eesmärgiga.

6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

6.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav maa-ala rohevõrgustiku koridori alal ehk alal, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga, mis on valdavalt maatulundusmaa. Alal asub rohevõrgustiku koridoris, kus on lubatud rajada ainult hajaasustusviisil elamuid, väikemajutushooneid (turismitalud) ja nende abihooneid, kuid elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus piiratud (sätestatud üldplaneeringu ptk 2.2.3.1) ja seatud kohustuslikud lisatingimused (sätestatud üldplaneeringu ptk 2.5.2.2). Väljapoole elamu hooviala võib rohevõrgustiku alal rajada ainult puhketeenindusfunktsiooniga üldkasutatavaid ajutisi ehitisi ja väikeehitisi, kui sealjuures täidetakse üldplaneeringu rohevõrgustiku alale ehitamise nõudeid.

Üldplaneeringus on määratud, et rohevõrgustiku alale ehitamiseks lubatud maaüksuse minimaalne suurus 3 ha.

Planeeringuala on 7096 m² suurune maatulundusmaa. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta lubatud minimaalset krundi suurust planeeringuala piires. Planeeringuga soovitakse ja taotletakse täisehitusprotsendiks 10%.

Planeeringuala asub hajaasustuspäikonnas. Ümbruskonna kinnistud lähipiirkonnas on hoonestatud hajaliasuva hoonestusviisiga. Üksikelamu ehitus on piirkonna miljöoga sobiv, kooskõlas tegeliku olukorraga (piirkonnas, olemasoleva veekogu kaldal on juba olemasolevad hoonestatud elumumaad) ja vastavuses omaniku sooviga. Planeeritav maakasutuse muutus ei too kaasa liiklusköormuse suurenemist 19350 Metsaküla-Leina teel ega 8480253 Pärli erateel.

Uue elamuala kavandamine ei ole üldplaneeringuga vastuolus. Planeeritud ehitusõigusega projekteeritavad hooned hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja mahtu. Tegemist on väikese majapidamisega, mis keskkonnakaitselisest seisukohast ei mõjuta lähiala ja ümbruses asuvaid looduslikke ning kaitstavaid alasid negatiivselt. Elanikkonna kasv vallakeskusest kaugematel aladel tagab valla proportsionaalse arengu, aga vähendab ka köormust valla tõmbekeskuste aladel.

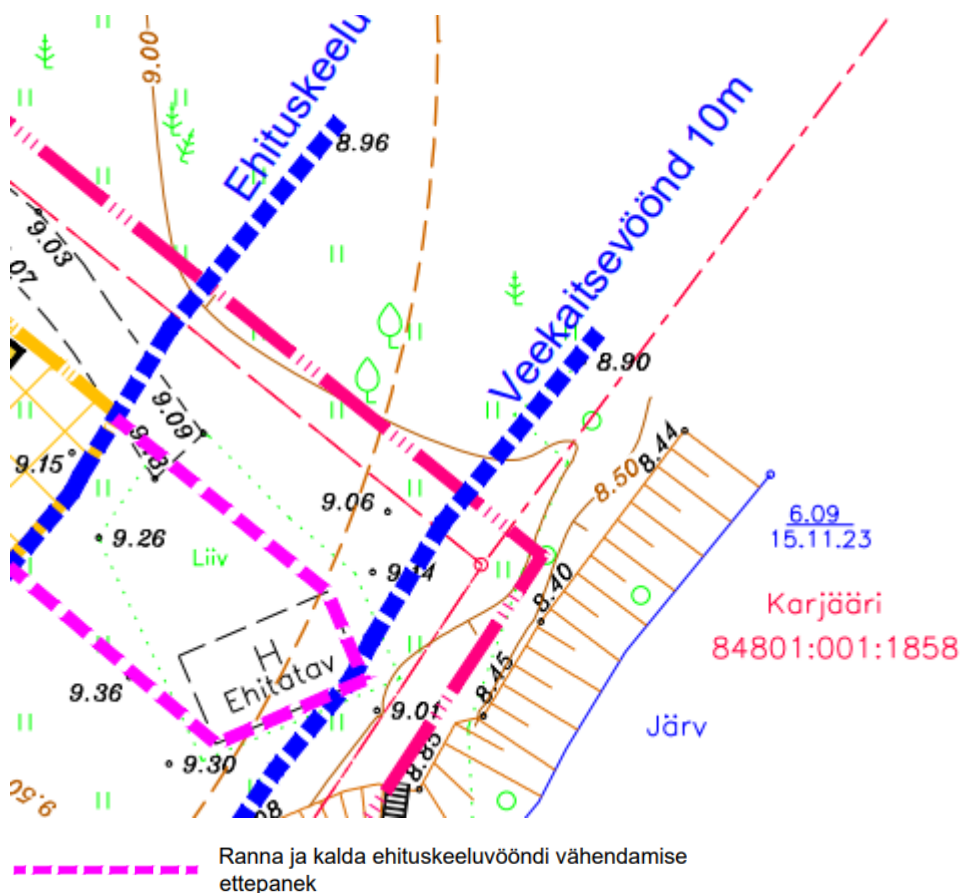
Lähtudes ülevalpool kirjeldatust on kinnistule sobilik planeerida üks üksikelamu koos abihoonetega:

- Planeeritud hoonestus sobib hajaasustuse keskkonda, kus on üks põhihoone ja seda teenindavad abihooned. Hooned on planeeritud viilkatustega.
- Üldist elamisköormust juhtotstarve muutmine piirkonnas ei tõsta.
- Elamuehitamisega kaasneb piirkonnas suurem turvatunne – naabrivalve jms.
- Kõrghaljastust säilitatakse maksimaalselt.
- Hoonestus kavandatakse loodusliku rohumaaga kaetud osale.
- Detailplaneeringu kehtestamisel ja elluviimisel säilivad ümbruskonnas laiuvad metsamassiivid. Metsamassiivide terviklikkus ei muutu. Piirkonna hajaasustusmiljöo säilib.

6.2. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Looduskaitseaduse¹ (LKS) § 38 lõike 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, va seaduses nimetatud juhtudel. Ehitamist ranna või kalda alal reguleerib veel LKS § 38 lõige 2, mis sätestab, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse¹ (MS) § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kulli maaüksusel ehitatava hoone ulatuses, mis asub ehituskeeluvööndis (Joonis 3). Detailplaneeringu algatamise ning hoone püstitamise hetkel ei olnud kehtivaid piiranguvööndeid. Karjääri maaüksuse veekogu piirangute kehtestamise kuupäev on 11.03.2024.a (Joonis 4). Karjääri kinnistul olemasolevate rajatiste (trepp, betoonplats ja puidust sild) osas ei taotleta ehituskeeluvööndi vähendamist, rajatised likvideeritakse.



Joonis 3. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ehitatava hoone ulatuses.

Kitsenduste kaardirakendus

Address, tunnus või kitsendus

Kitsendused

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

Liik: Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

Omanik: ETAK - kaldajoon

Väline ID: VEE2096780

Nimi: Nimi teadmata

Õigusliku keh. kpv: 11.03.2024

Seisund: Kehtiv

Avaldamine: Avalikul kaardil kuvatav ja andmestik alla laetav

Moodustusviis: Kaardistatud

Möödistaja: Eesti põhikaart

Möödistuse kpv: 11.03.2024

Täpsusklass: 4m

Kitsendust põhjustav objekt

Näita

Nähtuse liik: Kuni 10ha pind, kuni 25km2 valgalaga veekogu

Liik: Polügon

Omanik: ETAK - kaldajoon

Väline ID: VEE2096780

Nimi: Nimi teadmata

Õigusliku keh. kpv: 11.03.2024

Seisund: Kehtiv

Asukoht: Maapealne

Joonis 4. Karjääri maaüksuse veekogu ranna või kalda ehituskeeluvöönd (Allikas: Maa-Amet, <https://kitsendused.kataster.ee/>)

EELISE (Eesti Looduse Infosüsteem) andmetel ei ole ehituskeeluvööndi vähendamist taotletaval alal kaitsealasid, hoiualasid, kaitstavad looduse üksikobjekte ja püsielupaiku ning puuduvad ka kaitstavate liikide kasvukohad ja elupaigad. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletavale maa-alale jääb rohevõrgustiku koridor. Ühe hoone osas ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju rohevõrgustiku toimimisele, olemasoleva veekogu kaitse-eesmärkidele ega riku ära hajusat hoonete paiknemist piirkonnas. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik juba ehitatud hoone õiguslikuks seadustamiseks, arvestades, et kalda-ala on piirkonnas juba inim mõjutustega.

6.3 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

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) katusekalle; 8) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala/täisehituse %; 9) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

11 / 19

Töö koostaja Evox OÜ, Töö nr: DP-EX071123, kuupäev 17.07.2024

Krundi nimi	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Lubatud suurim kõrgus maapinnast elamu/abihoone	Hoonete suurim lubatud arv elamu/abihoone	Katuse-kalle kraadi-des	Suurim lubatud ehitusalune pindala/täisehituse %	Korru-selisuus elamu/abihoone
Kulli	7096 m ²	Pereelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5m/5,0m	1/2	15-45	700/10%	2/1

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Kulli maaüksusel ette üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamine, lisaks on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune hoone. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Kulli maaüksuse kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma hoonestusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud.

6.4 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul on osaliselt kõrghaljastus.

6.5 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP-3.

6.6 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 korruselisuus on kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel kuni 1 maapealne korrus.

- Maksimum elamu harja kõrgus on 8,5 m maapinnast, abihoonel 5,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ± 0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

6.7. Tünavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale elamualale on kavandatud avalikult kasutatavalt 19350 Metsaküla-Leina teelt, mööda 8480253 Pärli erateed, läbi erakinnistute. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Kulli kinnistul paikneva elamu juurde viib olemasolev mahasõit. Juurdepääs kinnistule planeeritakse olemasoleva mahasõidu kaudu. Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritaval elamukrundil. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linna tänavad“ tabel nr 9.2. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja planeeritud juurdepääs kinnistule on näidatud põhijoonisel.

6.8 Haljastus, püüded ning vertikaalplaneerimine

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus kinnistul.

Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks ei ole piirete rajamine lubatud.

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.

7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu alal on olemasolev elektriõhuliin alla 1 kV. Muud tehnovõrkude ühendused puuduvad. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud Joonisel 2. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh. kitsendused ja maakasutus)*. 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 m³ (0,1 m³ x 4 in). Veevõtukohana on planeeritud rajada puurkaev, mille hooldusala on 10 meetrit.

7.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonisüsteem. Kanalisatsioonilahendus tuleb kavandada lokaalselt. Põhjavesi on piirkonnas nõrgalt kaitstud (reostusohhtlikkuse tase on kõrge). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud omapuhasti (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).

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 tehnoorkudega (sh. kitsendused ja maakasutus)* on näidatud veevõtukoha ja omapuhasti süsteemi võimalik asukoht.

7.3 Sademeekanaliseerimine

Sademeekanaliseerimist 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 õhk-vesi 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. Lubatud on kasutada ka taastuvenergia lahendusi, näiteks päikesepaneele.

7.6 Telekommunikatsioonivõrk

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

7.7 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

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 hoonetele 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).

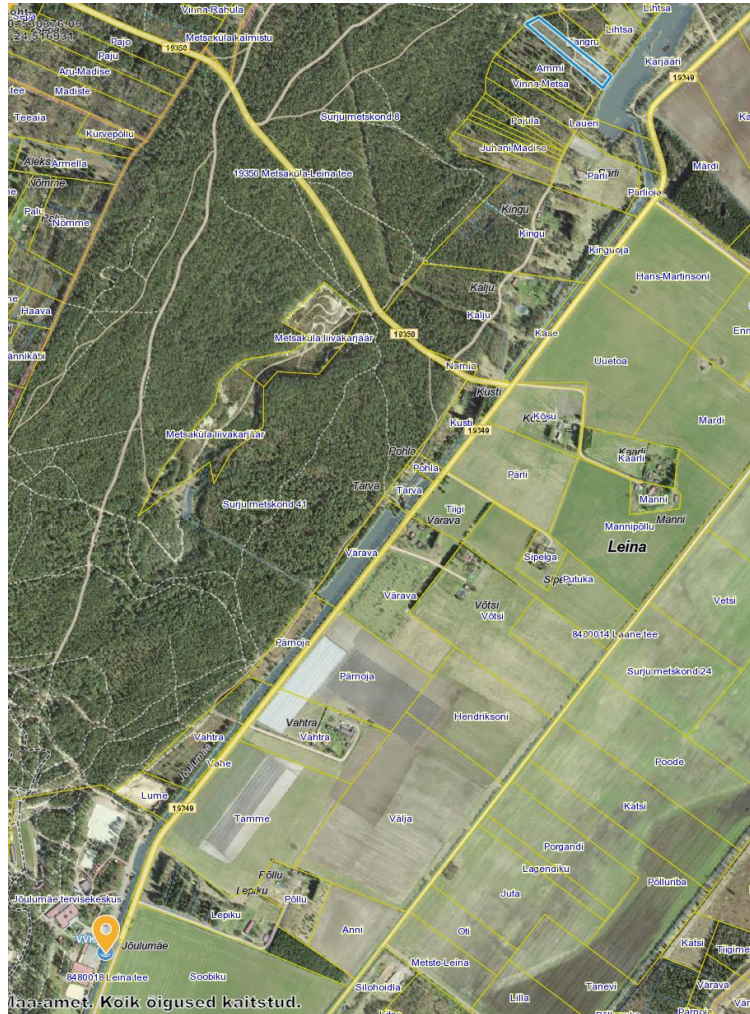
Hoonete kõrgus elamul kuni 8,50 m, abihoonetel kuni 5,0 m. Krundil lubatud täisehitus 500 m².

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

Tulekustutusvesi

Planeeringuala paikneb hajaasustuse alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 2,5 km kaugusel, Leina

külas, Jõulumäe tervisekeskuse kinnistul, looduslik veevõtukoht VID 6396. Tagatud on tuletõrjeeve vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. 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.



Joonis 5. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Kollase ikooniga märgitud veevõtukoht ning sinise joonega Kulli kinnistu. (Allikas: Maa-Amet)

8. Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused

Planeeringualal pole keskkonnoahtlikke 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.

Planeeringualast 15 m põhjasuunas asub Uulu-Võiste maastikukaitseala (KLO1000651), mis on ühtlasi Natura 2000 võrgustiku Uulu-Võiste loodusala (EE0040364). Antud piirkonnas on ka III kaitsekategooria liigi *Falco subbuteo* (lõopistrik), *Dryocopus martius* (musträhn) ning *Columba oenas* (õõnetuvi) kaitseala.

Planeeritud tegevus ei oma kahjulikku mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele ja teistele loodusobjektidele.

Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal puuduvad. Lähimad mälestised asuvad ca 700 m kaugusel – ajaloomälestis Metsaküla kalmistu ning II maailmasõjas hukkunute ühishaud. Mõju kultuuriväärtustele puudub.

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 kommunaalteenuste 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
- Võiste maardla maa-ala
- Karjääri katastriüksuse olemasoleva veekogu (registrikood VEE2096780, esmane kanne 11.08.2023, vööndite õigusliku kehtestamise kuupäev 11.03.2024) piiranguvöönd 50 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning veekaitsevöönd 10m.

Planeeritavad piirangud:

Projekteeritav puurkaev – hooldusala 10,0 meetrit. Reovee immutamise keeluala 60,0 meetrit.

Omapuhasti – kuja 5,0 meetrit.

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

60 meetri piirangud ulatuvad Ammi (84801:004:0222) ja Kangru (84801:004:0303) katastriüksustele.

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;
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

11. Planeeringu rakendumine

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

¹ 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.

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.