

Planeeringu algataja / korraldaja: Häädemeeste Vallavolikogu

Huvitatud isik: eraisik

e-post:

Koostaja:

TÖÖ NR: DP-EX280823

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik:

Merlin Kark, diplom MD 002914

Häädemeeste vallas Laadi külas Laane maaüksuse detailplaneering

Katastritunnus 84801:001:0571

Stadium: detailplaneering

28.08.2023

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.....	7
6.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	8
6.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	8
6.2	Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	9
6.3	Likvideeritavad objektid	10
6.4	Ehitistevahelised kujad	10
6.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	10
6.6.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	10
6.7	Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine	11
7.	Tehnovõrgud	11
7.1	Veevarustus.....	11
7.2	Reoveekanaliseerimine.....	11
7.3	Sadeveekanaliseerimine	12
7.4	Soojusvarustus	12
7.5	Elektrivarustus	12
7.6	Telekommunikatsioonivõrk	12
	Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.	12
7.7	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	12
8.	Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused	14
9.	Piirangud	15
10.	Kuritegevuse riskide vähendamine	16
11.	Planeeringu rakendumine	16
12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	16

Joonised

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Tugijoonis

Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h 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 Laane maaüksusele on algatatud Häädemeeste Vallavolikogu 24.11.2022.a korraldusega nr 52 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 Laane 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 Laadi külas Laane (84801:001:0571) maaüksus, pindalaga 4309 m². Laane kinnistu on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt 8480268 Jaagu teelt.

3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Häädemeeste Vallavolikogu 24.11.2022. a detailplaneeringu algatamise otsus nr 52;
- Häädemeeste Vallavolikogu 24.11.2022. a detailplaneeringu algatamise otsus nr 52 otsuse lisa 2 - Häädemeeste vallas Laadi külas Laane 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.

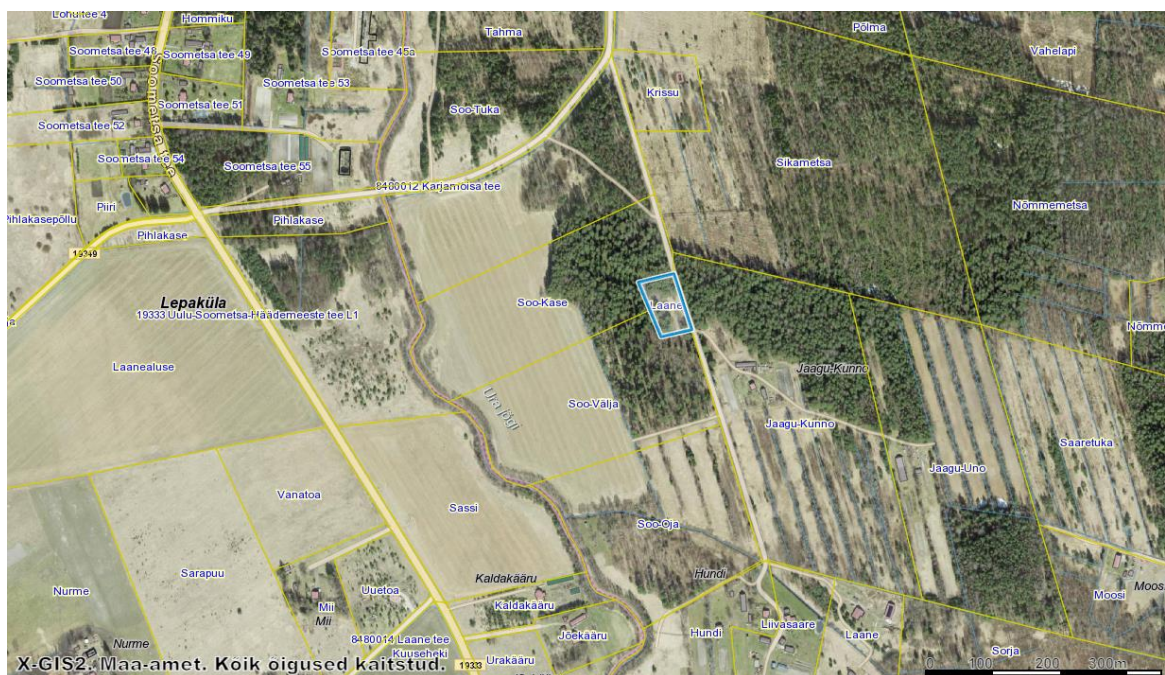
4. Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud 16.02.2022.a. koostatud Laane katastriüksuse geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500, töö nr 23004.

5. Planeerimisettepanek

5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Laane kinnistu 100 % maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 4309 m², sellest 1799 m² on looduslik rohumaa ning 2510 m² metsamaa. Planeeringualal puuduvad olemasolevad hooned ning tehnovõrgud. Planeeringualale ulatub tee kaitsevöönd 10 meetrit. Juurdepääs kinnistule on tagatud idapoolsest küljest, avalikult kasutatavalt 8480268 Jaagu teelt. Laane maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 4,60-6,15. Elamu ning abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust ja müratase on madal. Planeeringuala on kolmest küljest piiratud metsaga kaetud hoonestamata kinnistutega.



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

Planeeritav ala piirneb

- Põhjast ja idast Soo-Kase kinnistuga (84801:001:0359) 100% maatulundusmaa (pindala 5,89 ha s.h. haritav maa 3,20 ha, metsamaa 2,54 ha ja muu maa 0,15 ha. Kinnistu on hoonestamata.
- Läänest ja lõunast Soo-Välja kinnistuga (84801:001:0360) 100% maatulundusmaa (pindala 5,89 ha s.h. haritav maa 3,36 ha, metsamaa 2,38 ha, looduslik rohumaa 0,01 ha ja muu maa 0,14 ha. Kinnistu on hoonestamata.
- Idast Jaagu-Kunno kinnistuga (84801:001:0852) 100% maatulundusmaa (pindala 10,77 ha, s.h. haritav maa 4,33 ha, metsamaa 4,80 ha, õuema 0,61 ha, looduslik rohumaa 0,34 ha).

ha ja muu maa 0,69 ha). Kinnistu on elamu (ehitisealune pind 62,0 m²), kanala-saun-kuur (ehitisealune pind 79,0 m²) ja kuur (ehitisealune pind 17,0 m²).

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb hajaasutus piirkonnas, Häädemeeste vallas, Laadi külas 8480268 Jaagu tee ja 19333 Ura jõe vahelisel alal. Planeeringuala on hoonestamata ja kaetud metsa ning loodusliku rohumaaga. Planeeringuala on valdavalt ümbritsetud hoonestamata metsamaaga, eemal asuvad hajali üksikelamud abihoonetega. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Laadi“ asub ca 1,3 km kaugusel planeeringualast.



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 Laane kinnistu määratletud rohevõrgustiku koridorina ehk ala, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga ning kus minimaalne krundisuurus on 3 hektarit.

Ümberkaudsed kinnistud on valdavalt kaetud metsaga ning on hoonestamata, seega ei avaldaks ühe elamu ja kahe abihoone rajamine olulist negatiivset mõju üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku toimimisele.

Tahkuranna valla üldplaneering sätestab järgmist: „*Säilitada tuleb tuumalade terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist. Tuumaladel tuleb vältida asustuse tekkimist ja uusehitisi (sh uusi lagedaid alasid nõudvad tehnokoridore, nt kõrgepinge õhuliinidele). Peamiseks nõudeks on see, et looduslike alade osatähtsus tuumalades ei tohi langeda alla 90%*“. Detailplaneeringu ala jääb alla 10% tuumala pindalast. Järgides nõuet, et kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt, on võimalik tuumala terviklikkus säilitada. 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 Laane kinnistu rohevõrgustiku koridori piiridest välja. Piirkond jääb Pärnu linna lähiümbrusesse, on hästi ligipääsetav ja väga atraktiivne. Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

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, aga ka olemasolev elumumaa hajaasustusviisil. Alal paikneb rohevõrgustiku koridor, 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 4309 m² suurune maatulundusmaa. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta lubatud minimaalset krundi suurust planeeringuala piires. Planeeringuga soovitakse ja taotletakse täisehitusprotsendiks 12%.

Planeeringuala asub hajaasustuspriirkonnas. Ümbruskonna kinnistud lähipiirkonnas on hoonestatud hajaliasuva hoonestusviisiga. Planeeritav maakasutuse muutus ei too kaasa

liikluskoormuse suurenemist Jaagu teel. Arvestades tänaseks väljakujunenud olukorda antud külas, planeeritava maa-ala suurust, kontaktvööndis olevaid kinnistuid, on krunt sobiv elamiskeskonna rajamiseks. 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 keskkonnakaitsest seisukohast ei mõjuta lähiala ja ümbruses asuvaid looduslikke ning kaitstavaid alasid negatiivselt. Elanikkonna kasv vallakeskusest kaugematel aladel tagab valla proportsionaalse arengu, aga vähendab ka koormust 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 elamiskoormust juhtotstarve muutmine piirkonnas ei tõsta.
- Elamuehitamisega kaasneb piirkonnas suurem turvatunne – naabrivalve jms.
- Kõrghaljastust säilitatakse maksimaalselt.
- Hoonestus kavandatakse loodusliku rohumaaga kaetud osale.
- Laane detailplaneeringu kehtestamisel ja elluviimisel säilivad ümbruskonnas laiuvad metsamassiivid. Metsamassiivide terviklikkus ei muutu. Piirkonna hajaasustusmiljöo säilib.

6.2 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) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; 8) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Krundi nimi	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Lubatud max kõrgus maapinnast elamul/abihoonel	Hoonete lubatud arvelamu/abihooned	Katuse-kalle kraadides	Max ehitusalune pind/täisehituse %	Korruselisus elamu/abihooned
Laane	4309 m ²	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5,0m	1/2	15-45	500/12%	2/1

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Laane 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). Laane 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.

6.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul on osaliselt kõrghaljastus.

6.4 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.

6.5 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 8,5m maapinnast, abihoonel 5,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

6.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale elamualale on kavandatud 8480268 Jaagu teelt, maaüksuse idaküljelt. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. 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 „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 põhijoonisel.

6.7 Haljastus, piirded 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 ning teede alale.

7. Tehnovõrgud

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

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud Joonisel 3. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h 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 suurkaev, mille hooldusala on 10 meetrit.

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).

Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusala 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 (s.h kitsendused ja maakasutus)* on näidatud veevõtukoha ja omapuhasti süsteemi võimalik asukoht.

7.3 Sadeveekanaliseerimine

Sadeveekanaliseerimist 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 maasoojuspump. 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 päikesepaneelid.

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 hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

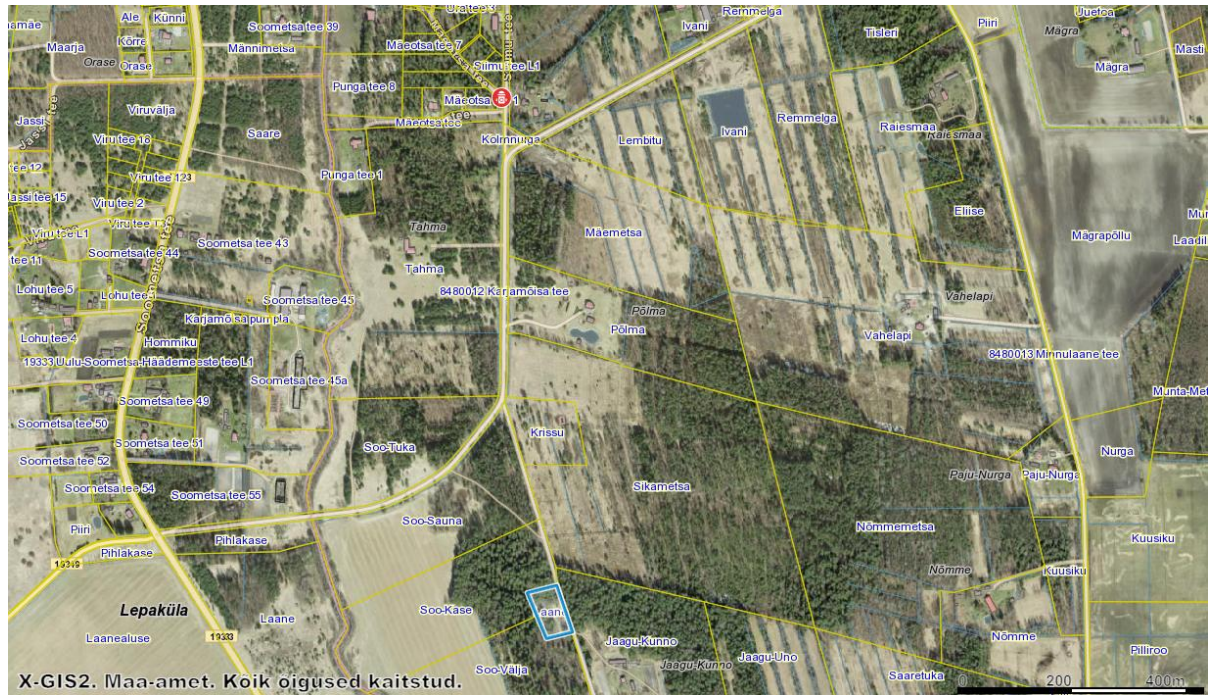
Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,50 m, abihoonetel kuni 5,0 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. Lähimad olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast vähemalt 40 m kaugusele. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 1,5 km kaugusel, hüdrant VID 4539, nr 5034. Tagatud on tuletõrjevee 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 3. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Punasega märgitud hüdrant ning sinise joonega Laane 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. Lähim kaitseala Uulu-Võiste maastikukaitseala (EELIS kood KLO1000651), mis on ühtlasi Natura 2000 võrgustiku Uulu-Võiste loodusala (EELIS kood RAH0000330) asub planeeringualast ca 1,3 km kaugusel.

Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal puuduvad. Lähim ehitismälestis asub ca 2,6 km kaugusel - Uulu mõisa Stael von Holsteinide hauakamber (registrikood 16818). 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:

- Üldgeoloogilise kaardistamise uuringu ala
- Tee kaitsevöönd 10,0 m - kitsendus näidatud Joonisel 3. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)*
- Rohevõrgustiku koridor

Planeeringu joonistele on kantud teekaitsevöönd vastavalt EhS § 71 nõuetele. Teekaitsevööndis on keelatud ehitada mistahes ehitusloa kohustuslikku ehitist (EhS § 70 lg1) 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.

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 Jaagu-Kunno (84801:001:0852), Soo-Välja (84801:001:0360) ning Soo-Kase (84801:001:0359) 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;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- 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.

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.

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.

Joonised

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Tugijoonis

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

Joonis 4. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis