

**PÄRNU MAAKOND  
LÄÄNERANNA VALD,  
VIRTSU ALEVIK  
TALLINNA MNT. 14  
DETAILPLANEERING**

**TÖÖ NR. 224897**

**KBT EHITUSPROJEKT OÜ  
JÄRVEVENA TEE 9 F, TALLINN  
Reg.kood 11507185**

**VOLITATUD ARHITEKT TASE 7  
KUITSETUNNISTUSE NR. 166916**

**ANU VAARPUU**

**MÄRTS 2024**

**Köite koostamisel osalesid :**

Arhitektuurne osa volitatud arhitekt

Anu Vaarpuu

KBT Ehitusprojekt OÜ

**Köite koosseis:****A. Otsused, kooskõlastused, protokollid:**

1. Lääneranna Vallavalitsuse korraldus nr. 513 28.08.2023 Detailplaneeringu algatamine (Virtsu alevik, Tallinna mnt. 14).

**Lisad:**

1. Enefit Green AS Vastuskiri detailplaneeringu algatamise teatele (Virtsu Tallinna mnt. 14) nr. TO-JUH-6/364-2 24.10.2023
- 2.

**Kooskõlastused:****Avalikkuse teavitamine – väljavõtted ajalehtedest:**

**B. Seletuskiri**

1. Eesmärk ja koostamise alused.
2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.
  - 3.1. Looduslikud tingimused.
  - 3.2. Tehnovõrgud.
4. Üldplaneeringuga seotud põhimõtted planeeritavale alale.
5. Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõju koostamisel olevale planeeringule.
6. Planeerimislahendus.
  - 6.1. Krundijaotus, maakasutuse sihtotstarbed.
  - 6.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusalad.
  - 6.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.
  - 6.4. Servituutide ja muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevalt kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal.
  - 6.5. Piirdeaiad.
7. Juurdepääsud kruntidele ja liikluskorralduse põhimõtted.
8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.
9. Tehnovõrkudega varustatus, tarbitavad võimsused, tehnorajatiste asukohad.
  - 9.1. Veevarustus.
  - 9.2. Kanalisatsioon.
  - 9.3. Sadeveed ja drenaaž.
  - 9.4. Küte.
  - 9.5. Elekter.
10. Tuleohutuse tagamine, hoone tulepüsivus ja kujad, tuletõrjehüdrantide paiknemine.
11. Keskkonnakaitse abinõud.
12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.
13. Detailplaneeringu elluviimise kord.

**C. Joonised**

1. Tugiplaan	M 1: 500	222897-TP-01
2. Illustratiivne joonis		222897-DP-00
3. Asukoht	M 1: 5000	222897-DP-01
4. Väljavõte Lihula valla kehtivast üldplaneeringust		222897-DP-02
5. Detailplaneeringu põhijoonis	M 1: 500	222897-DP-03
7. Tehnovõrkude koondplaan	M 1: 500	222897-DP-04

**B. Seletuskiri.****1. Eesmärk ja koostamise alused.**

Detailplaneeringu ala hõlmab Lääneranna vallas Virtsu alevikus Tallinna mnt. 14 tee kinnistut.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Lääneranna Vallavalitsuse korraldus nr. 513 28.08.2023 Detailplaneeringu algatamine (Virtsu alevik, Tallinna mnt. 14).

Planeeringu eesmärkideks on:

- kinnistu jagamine kaheks krundiks
- määrata moodustatavate kruntide hoonestusala ja ehitusõigus
- planeerida tehnovõrgud, lahendada liikluskorraldus ning seada vajalikud servituudid ja kitsenduste ulatused eesmärgiga püstitada Elektrielevi OÜ alajaama hooned ja rajatised

Planeeringuga ei kaasne kinnisasja sundvõõrandamise vajadust või senise maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmist.

Planeeritava ala suurus on 8498 m<sup>2</sup> ning hõlmab Virtsu, Tallinna mnt. 14 kinnistut katastriüksuse tunnusega 19502:003:0311 (sihtotstarve 100 % tootmismaa).

## 2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.

Planeeritav ala paikneb Virtsu alevis, juurdepääsuga Tallinna maanteelt. Tallinna mnt. ääres paiknevad põhiosas maatulundusmaad ja elamumaad.

Kehtiva Hanila valla üldplaneeringuga on planeeringualale määratud tootmismaa sihtotstarve. Tallinna mnt, 14 maaüksus piirneb põhjaküljel üldplaneeringuga määratud elumumaa reservmaga. Idaküljel piirneb planeeritav maa-ala hoonestamata maatulundusmaaga, lõunaküljel osaliselt elumumaga, osaliselt maatulundusmaaga, ja lääneküljel Tallinna maanteega.

## 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

### 3.1. Looduslikud tingimused.

Planeeritav ala paikneb Virtsu alevikus, Tallinna maantee ääres. Detailplaneeringu ala suurus on ca 0,85 ha. Planeeringuala paiknevad elektrienergia tootmise hooned ja rajatised,

Fotod olemasolevast olukorrast, fotod Google maps rakendusest



### Vaade Tallinna maanteelt



### **Vaade Tallinna maanteelt**

#### **3.2. Tehnovõrgud.**

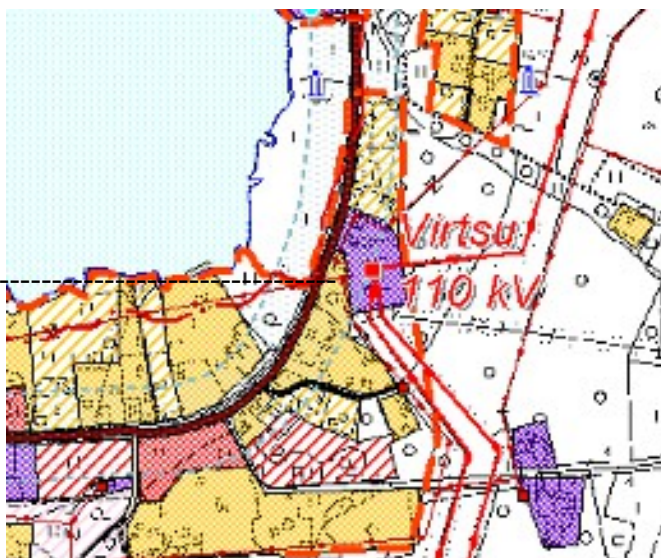
Virtsu alevik, Tallinna mnt. 14 kinnistul paiknevad: kõrgepinge õhuliin, kõrgepinge maakaabel, madalpinge maakaabel, sidekaabel, õhuliin, ja sidetrass, saevete kanalisatsioonitrass, drenaažitorustiku trass. .



#### 4. Üldplaneeringuga seotud põhimõtted planeeritavale alale.

Väljavõte Hanila valla üldplaneeringust

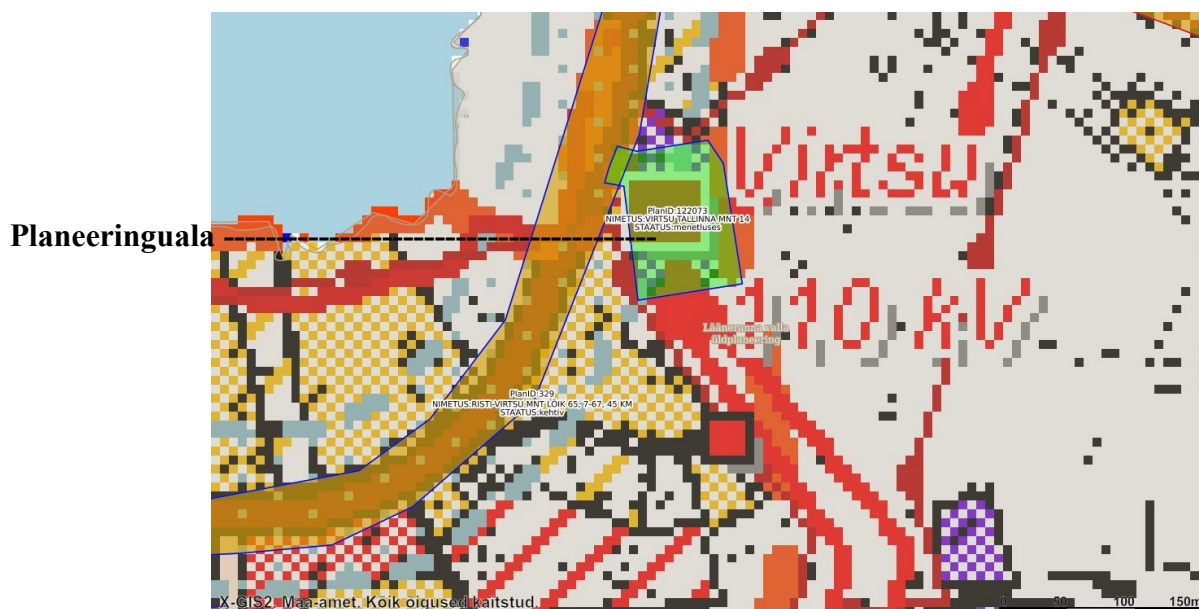
Planeeringuala



Hanila valla kehtiva üldplaneeringukohaselt paikneb planeeringuala tootmismaal.

## 5. Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõjud koostamisel olevale planeeringule.

Detailplaneeringu ala paikneb Virtsu alevikus Tallinna maantee ääres.



Algatatud detailplaneeringud



Kehtestatud detailplaneeringud

Detailplaneeringu kontaktvööndis Tallinna maantee ümbruses paiknevad põhiosas tootmismaad, maatulundusmaad, elamumaad. Koostamisel olevale planeeringule puudub kõrvalalade planeeringute mõju.

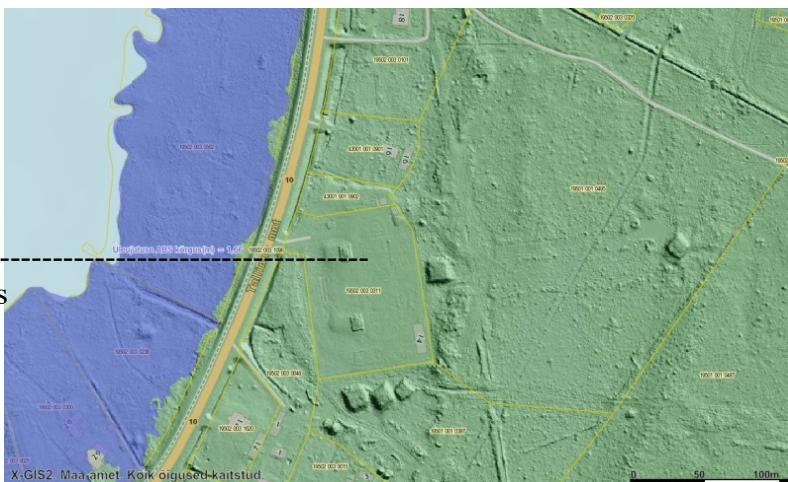
## 6. Planeerimislahendus.

Maa-alal kehtib Hanila valla üldplaneering, kehtestatud Hanila Vallavolikogu määrusega nr. 32 17. detsembril 2003,a,

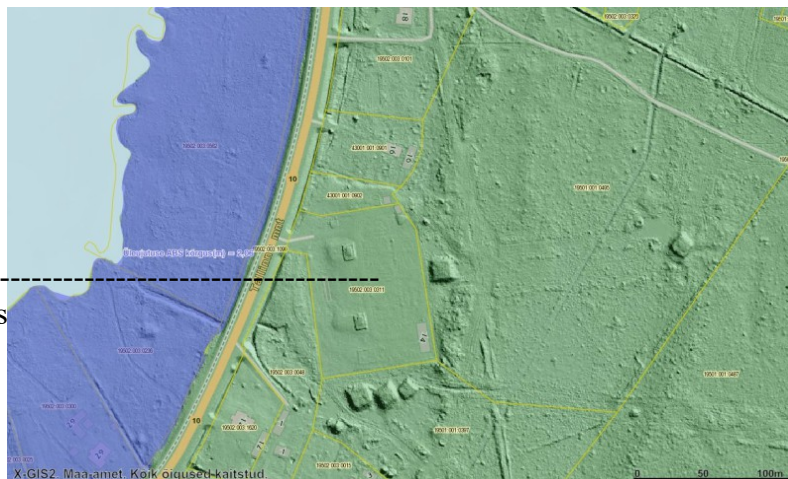
01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse muudatuste järgselt (LKS § 35 lg-st 3<sup>1</sup>) määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga, Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Alal kehtivas Hanila valla üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega alad määratud. Lähtuvalt sellest on korduva üleujutusala piir 1 m samakõrgusjoonest, seda toetab ka looduses olev taimestik.

Üleujutusala esinemistõenäosus 1x10 aasta jooksul ja 1x50 aasta jooksul:

Tallinna mnt. 14-----  
üleujutusala esinemistõenäosus  
1x10 aasta jooksul  
abs.kõrgus 1,66 m



Tallinna mnt. 14-----  
üleujutusala esinemistõenäosus  
1x50 aasta jooksul  
abs.kõrgus 2,06 m



Selle riski maandamiseks on planeeringuga antud hoone absoluutkõrgus vähemalt  $\pm 0,00 = 3,00$  m.

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Virtsu alevik, Tallinna mnt. 14 kinnistu detailplaneering.  
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 224897

**6.1. Krundijaotus, maakasutuse sihtotstarbed.**

Lääneranna vald, Virtsu alevik, Tallinna maantee 14 kinnistu baasil on moodustatud kaks uut krunti.

Ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud põhijoonisel

**Maakasutuse bilanss**

Krunt	Planeerint- guelne pindala m <sup>2</sup>	Planeeringu- järgne pindala m <sup>2</sup>	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne maakasutus	Planeeringu- järgne maakasutus katastriüksusteli- kide järgi
Pos. 1	8498	607	100% T	100% OE	100% T
Pos. 2	8498	7891	100% T	100% OE	100% T

OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa; T- tootmismaa,

Bilanss kokku:	8498 m <sup>2</sup>	100,0 %
s.h. elektrienergia tootmise ja ehitise maa	8498 m <sup>2</sup>	100,0 %

## 6.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusalad.

### Kruntide ehitusõigused

Pos nr.	Pindala (m²)	Siht-otstarve vastav. detailpl. liigile	Olemas olev hoonete arv krundil	Planeeritud suurim lubatud uushoonete arv krundil	Suurim lubatud uushoonete ehitusealne pindala (m²)	Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
1	607	OE	-	kolm hoonet	200	12,0 abs,kõrgus
2	8597	OE	1	neli hoonet	400	12,0 abs,kõrgus

OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa

## 6.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Arhitektuursete piirangute määramisega on soovitud saavutada lähiümbruse ühtset kujundamist, mis tõstab antud piirkonna eripära.

Krundisisesed teed ja parkimisplatsid katta tolmuvaaba kattega.

Planeeritud elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krundile pos.1 rajada võrkpiirdead.

	Pos 1, Pos. 2
<b>Arhitektuurinõuded:</b>	
<b>Maksimaalne lubatud korruselisus</b>	2
<b>Katuse kallete vahemik</b>	0 - 45
<b>Lubatud katusetüüp</b>	Vaba
<b>Katusekatte materjalid</b>	Katusekivi, profiilplekk, PVC rullmaterjal; SBS
<b>Seinte välisviimistluse materjalid</b>	Krohv, puit, klaas, tellis, vineer, klombitud kivi, plekk
<b>Katuse harja kõrgus</b>	12,0 abs.kõrgus
<b>Hoone asetsemine</b>	Planeeringus antud hoonestusalas

#### 6.4. Piirdeaiad.

Põhiosas on piirdeaiad olemasolevad, uued rajatavad piirdeaiad peavad olema läbipaistvad, lubatud kõrgus 2,0-2,5 m maapinnast. Piirdeaiad peavad paiknema oma kinnistu piires. Keskpinge õhuliini kaitsevööndis 10+10 m kasutada plastvõrk piiret. Piirdeaedade projekteerimisel, sealhulgas võrkaedade võrgusilma suuruse valikul, arvestada läbipääsude säilitamise vajadusega väikeulukitele.

Ehitusprojekt peab vastama:

- EV Ehitusseadustikule;
  - Majandus- ja taristuministri määrusele nr. 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada:

- Eskiislahendus Lääneranna vallavalitsusega
- Päästeametiga
- Tehniliste tingimuste väljastajatega
- Transpordiametiga (riigitee kaitsevööndisse jäävas osas).

#### 6.5. Servituutide ja muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal.

Pos	Sihtotstarve	Kitsendused
Pos 1	elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa	Ranna või kalda piiranguvöönd
Pos 2	elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa	Ranna või kalda piiranguvöönd kraavikaitsevöönd 1+1 m, juurdepääsu servituut ja parkimise servituut pos. 1 kasuks, riigimaantee 10 Risti-Virtsu-Kuivastu- Kuressaare kaitsevöönd 30 m

## **7. Juurdepääsud kruntidele ja liikluskorralduse põhimõtted.**

Juurdepääs planeeritud pos.1 ja pos.2 kruntidele on olemasolev, Tallinna maanteelt (10 Risti – Virtsu – Kuivastu - Kuressaare tee).

Nähtavuskolmnurgad tuleb lahendada Transpordiameti 2021 aastal koostatud juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ Peatumiskohustusega väljasõidul on liitumisinähtavus 5 m liiklussagedusel üle 100 sõiduki ööpäevas. Peatee liitumisinähtavus on 105 m.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundil pos.2 , kaks parkimiskohta.

## **8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.**

Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonnamõjud:

- sadevete immutamine oma krundi pinnasesse.
- kütteks on planeeringuga ette nähtud õhksoojuspump, maasoojuspump, päikesepaneelid.

## **9. Tehnovõrkudega varustatus, tarbivad võimsused, tehnorajatiste asukohad.**

### **9.1. Veevarustus**

Planeeritud elektrienergia ja jaotamise ehitisele veevarustust ette nähtud ei ole. Püsivat töökohta ette nähtud ei ole, inimesed viibivad objektil lühiajaliselt. Veevarustuse vajaduse tekkimisel tuleb liituda Virtsu aleviku ühisveevärgiga.

### **9.2. Kanalisatsioon**

Planeeritud elektrienergia ja jaotamise ehitisele kanalisatsiooni liitumist ette nähtud ei ole. Püsivat töökohta ette nähtud ei ole, inimesed viibivad objektil lühiajaliselt. Kanalisatsiooni vajaduse tekkimisel tuleb kasutada mahutit.

### **9.3. Sadeveed ja drenaaž.**

Tallinna maantee 14 kinnistul on olemas sadevete trass millega sadeveed kinnistult on suunatud Tallinna maantee ääres paiknevasse kraavi. Planeeringuga on planeeritud hoonetelt immutada sadeveed pinnasesse.

#### **9.4. Küte.**

Küte on lahendatud hoonesisese õhksoojuspumba, maasoojuspumba või päikesepaneelide baasil.

#### **9.5. Elektrivarustus.**

Tegemist on elektrienergia ja jaotamise ehitise maaga. Detailplaneeringu alal paiknevad Enefit Wind OÜ-le kuuluvad Virtsu ja Virtsu 1 tuulepargi kaablid, mis tulevad ümber tõsta uude 10 kV jaotlasse. Projekti koostamise staadiumis peab projekteerija küsima Enefit Wind OÜ-lt Virtsu ja Virtsu 1 tuulepargi 10 kV kaablite ümbertõstmiseks tehnilised tingimused ning kooskõlastama uue liitumispunktide projekti koos tehniliste andmetega ja releekaitse ning sekundaarosa lahendusega. Ümberehituse ajaks tuleb tagada liitumispunktide ajutine ühendus, et tootmisseisak oleks minimaalne. Projekti koostamisel ja tööde läbiviimisel järgida seda, et katkestused tuulepargi töös oleksid minimaalsed. Kõik ümberehitusega seotud kulud kannab tööde läbiviija (Elektrilevi OÜ).

#### **10. Tuleohutuse tagamine: hoone tulepüsivus ja kujad; tuletõrjehüdrantide paiknemine.**

Siseministri määruses nr. 10 18.02.2021 ja standardis EVS 812-6 ei ole käsitletud planeeritud hoonete eripära. Kuigi Ehitusseadustiku järgi saab ehitise määratleda hooneks, on sisuliselt tegemist elektriseadmega. Püsivat töökohta ette nähtud ei ole, inimesed viibivad objektil lühiajaliselt. Hoone võimalikke kustutustöid ei saa, päästeameti ohutuse tagamiseks ning tules puutumata tuletõkkeseksioonide seadmete võimaliku kahjustuse tõttu, teostada veega.

Rajatavad hooned on ette nähtud projekteerida mittepõlevatest materjalidest. Hoonete tuletõkketsoonide pindalad ei tohi ületada 60 m<sup>2</sup>. Planeeritud hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m.

Alajaama kaitsevöönd on 2 m piirdeaiast.

Alajaama territooriumile ei tohi siseneda enne, kui alajaama käidukorraldaja annab selleks loa ja määrab ohutu tsooni.

Alajaama omatarvet toidetakse akupangaga, seega hoonesse jääb alalis- ja vahelduv madalpinge ka peale sisenevate liinide väljalülitamist, mistõttu ei tohi kustutama hakata enne kui elekter on täielikult välja lülitatud, kuid väljaspoolt hoonet ei ole seda alati lihtne hinnata.

Kui veega kustutama hakatakse, siis tekitatakse hoonele ja seadmetele veekahjustusi, lisaks teistele tuletõkketsoonidele, mis on tulest puutumata.

Jahutusõli sisaldavaid seadmeid ei tohi veega kustutada.

Lähim tuletõrje veevõtukoht LVK VID 8281, asub Virtsu alevikus, Tallinna mnt. 1 // Virtsu sadam ca 1,3 km kaugusel.



### **11. Keskkonnakaitse abinõud.**

Olmejäätmed kogutakse konteinerisse. Jäätmemahutid võivad olla kinnistu omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõttelt.

Jäätmete mahuteid peab tühjemad sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

### **12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.**

Vastavalt EVS 809-1:2002 on tegemist olemasoleva väljakujunenud ja laieneva keskkonnaga. Kuritegevuse hinnang on planeeritavale alale väga ligikaudne.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kasutada järgmisi aspekte kuritegevuse riski vähendamiseks:

- kinnistu piiramine aiaga
- turvakaamerate olemasolu

### **13. Detailplaneeringu elluviimise kord.**

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad kahjud (ehitustegevuse käigus rikutud teekate, tehnotrassid, haljastus, naabermaaiüksuste kasutamisevõimalus jms.) hüvitavad planeeringu kehtestamisest huvitatud igakordsed kinnistute omanikud.

#### **Detailplaneeringu realiseerimise kohustused.**

Lääneranna Vallavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku vahel on sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping. Detailplaneeringuga kavandatud kruntide teenindava detailplaneeringu kohase avalikult kasutava taristu väljaehitamine kuni planeeringujärgsete katastriüksusteni ja toimub huvitatud isiku poolt ja kulul.

Huvitatud isik peab omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kõik tehnovõrkude rajamisega kaasnevad kulud katab huvitatud isik või kinnisasja igakordne omanik. Huvitatud isiku ja võrgu valdajate vahel sõlmitakse täiendavad kokkulepped tehnovõrkude rajamiseks. Kõik tehnovõrgud on üleantavad võrguvaldajatele peale nõute- ja projektijärgset väljaehitamist. Üleandmiseks tuleb sõlmida leping.

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad kahjud (ehitustegevuse käigus rikutud teekate, tehnovõrgud, haljastus, naabermaaiüksuste kasutamisevõimalus jms.) hüvitab planeeringu kehtestamisest huvitatud isik. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Virtsu alevik, Tallinna mnt. 14 kinnistu detailplaneering.  
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 224897

kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtestatud seadustele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Katastriüksuse jagamine ja kruntide moodustamine ning vajalike juurdepääsuteede ning tehnovõrkude servituutide seadmine;
2. Tehnovõrkude, -rajatiste ja teede projekteerimine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega.
3. Ehituslubade taotlemine tehnovõrkude, -rajatiste ja teede ehitamiseks.
4. Kruntide tehnovõrkude ja juurdepääsuteede ehitamine.
5. Hoonete ja rajatiste ehituslubade väljastamine toimub peale juurdepääsuteede ja tehnovõrkude ehituslubade väljastamist;
6. Valmisehitatud hoonetele saab taotleda kasutusloa peale hoone liitumist ehitusprojektijärgsete tehnovõrkudega ning juurdepääsuteede valmimist.

**Seletuskirja koostas:**  
**KBT Ehitusprojekt OÜ volitatud arhitekt tase 7**  
**kutsetunnistuse nr. 166916**

**Anu Vaarpuu**