



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

**Töö nr:
Algamise
ettepaneku tegija:**

3-24
AS Taritvo
Tankla tee 10
Saarde küla 86213
Saarde vald
Pärnumaa
e-mail: hannu@taritvo.ee

PÄRNU MAAKOND, HÄÄDEMEESTE VALD, UULU KÜLA

**UULU KÜLAS UULU TÖÖSTUSKÜLA
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
Maastikuarhitekt- planeerija: Riiu Efert, MSc

TALLINN 2025

Sisukord

SELETUSKIRI

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Detailplaneeringu koostamise alused | 4 |
| 1.1 | Sissejuhatus | 4 |
| 1.2 | Planeeritava maa-ala asukoht | 4 |
| 1.3 | Detailplaneeringu koostamise alus | 5 |
| 1.4 | Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud | 5 |
| 1.5 | Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid | 5 |
| 2 | Detailplaneeringu koostamise ülesanded | 5 |
| 2.1 | Põhiline planeeringu koostamise eesmärk | 5 |
| 2.2 | Teised planeeringu koostamise eesmärgid | 5 |
| 3 | Olemasoleva olukorra kirjeldus | 5 |
| 3.1 | Planeeritava ala asukoht | 5 |
| 3.2 | Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus | 6 |
| 3.3 | Maakasutus ja hoonestus | 7 |
| 3.4 | Haljastus ja liiklus | 7 |
| 3.5 | Tehnovõrgud | 7 |
| 3.6 | Piirangud planeeritaval alal | 7 |
| 3.7 | Alal kehtiv detailplaneering | 7 |
| 3.8 | Üldplaneeringu kohane piirkonna areng | 8 |
| 3.8.1 | Koostamisel olev Häädemeeeste valla üldplaneering | 10 |
| 4 | Detailplaneeringuga kavandata | 10 |
| 4.1 | Planeeritava ala kruntideks jaotamine | 10 |
| 4.2 | Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine | 10 |
| 4.3 | Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, piirded | 12 |
| 4.4 | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine | 12 |
| 4.5 | Tehnovõrgud ja rajatised | 13 |
| 4.5.1 | Veevarustus | 13 |
| 4.5.2 | Reovee kanalisatsioon | 13 |
| 4.5.3 | Sademeveed | 13 |
| 4.5.4 | Elektrivarustus | 15 |
| 4.5.5 | Soojusvarustus | 15 |
| 4.5.6 | Sidevarustus | 15 |
| 4.5.7 | Vertikaalplaneerimine | 15 |
| 4.5.8 | Välisvalgustus | 16 |
| 4.5.9 | Tuletõrje veevarustus | 16 |
| 4.6 | Tuleohtuse tagamine | 16 |
| 4.7 | Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine | 16 |
| 4.8 | Keskkonnatingimused | 17 |
| 4.8.1 | Jäätmekäitluse põhimõtted | 17 |
| 4.8.2 | Põhjavee kaitstus | 17 |
| 4.8.3 | Insolatsioon | 17 |
| 4.8.4 | Müra | 18 |
| 4.8.5 | Radoon | 18 |
| 4.9 | Piirangud | 18 |
| 4.9.1 | Tehnovõrkude kaitsevööndid | 18 |
| 4.9.2 | Teede kaitsevööndid | 18 |
| 4.10 | Servituudid | 19 |
| 5 | Detailplaneeringu elluviimise etapid | 19 |

JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem

Joonis 2 Tugiplaan M 1:500

Joonis 3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1: 3D illustratsioon

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on AS Taritvo (esindaja Hannu Törmälehto).

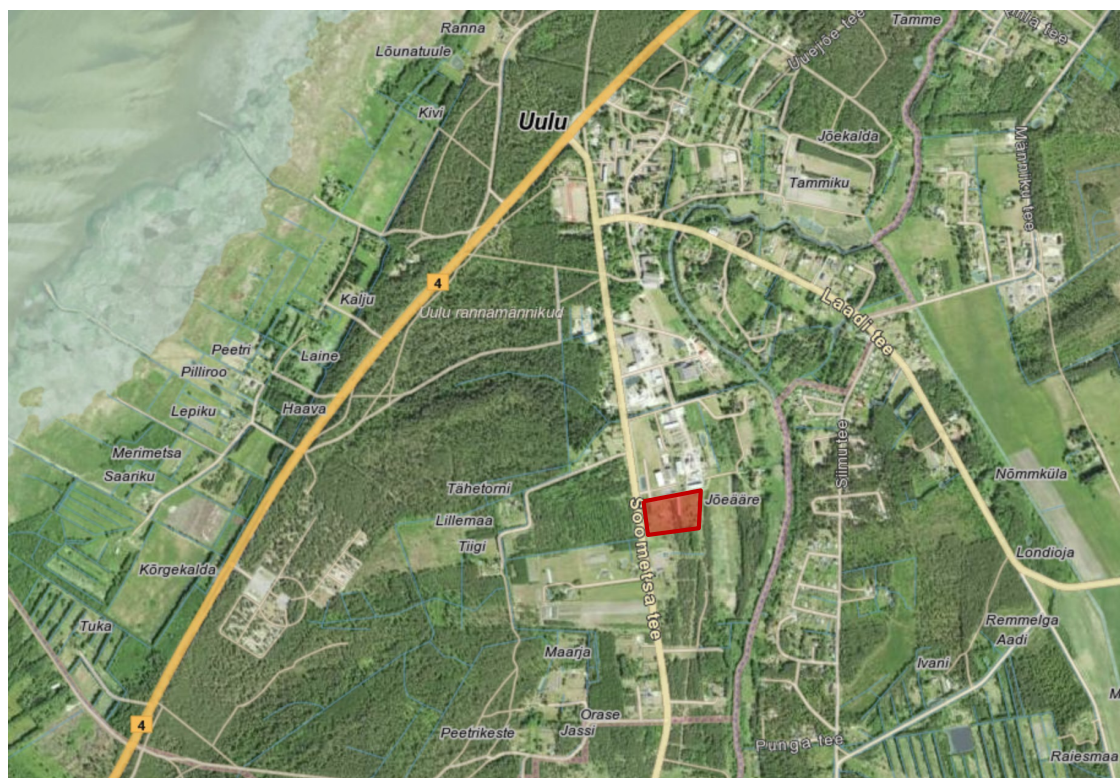
Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Häädemeeste Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostajad on OÜ Ferrysan arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert.

1.2 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringuala hõlmab Uulu külas paiknevaid Tööstuse tee 4 (84801:001:1662, tootmismaa 100%), Tööstuse tee 6 (84801:001:1663, tootmismaa 100%), Tööstuse tee 8 (84801:001:1664, tootmismaa 100%), Tööstuse tee 10 (84801:001:1665, tootmismaa 100%) ja Tööstuse põik (84801:001:1671, transpordimaa 100%) katastriüksusi.

Planeeringuala piirneb Tööstuse tee 2 (84801:001:1661, üldkasutatav maa 100%), Selja alajaam (84801:001:1670, tootmismaa 100%), Selja pumpla (84801:001:1669, tootmismaa 100%), Tööstuse tee (84801:001:1672, transpordimaa 100%), Jõeääre (84801:001:1754, maatulundusmaa 100%), Lõosilma (84801:001:0453, maatulundusmaa 100%) ja Uulu kergliiklustee L10 (84801:001:1674, transpordimaa 100%) katastriüksustega.



 planeeritav ala

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet).

1.3 Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneering on algatatud Häädemeeste Vallavalitsuse 01.08.2024. a korraldusega nr 289.

1.4 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud Hades Geodeesia OÜ jaanuaris 2023 (möödistus detsember 2022), töö nr 3538.

1.5 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr. 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr. 31 „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11);
- Eesti Geoloogiateenistus. Eesti pinnase radooniriski kaart <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Maaiüksuste liitmine üheks ja ehitusõiguse andmine uue tootmis-/ärihoone ehitamiseks.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Eesmärgiks on ehitada 7200 m² kuni kolme korruselise tootmis/ ärihoone üldkõrgusega 13 m. Hoone kavandatavad mõõtmed on 150 m x 48 m x 13 m. Lisaks määrata tehnovõrkude, liikluse, parkimise ja haljastuse lahenduse põhimõtted.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Uulu külas Soometsa tee (19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1) ääres olemasolevas tööstus- ja äripiirkonnas ning hõlmab Tööstuse tee 4 (84801:001:1662), Tööstuse tee 6 (84801:001:1663), Tööstuse tee 8 (84801:001:1664),

Tööstuse tee 10 (84801:001:1665) ja Tööstuse põik (84801:001:1671) katastriüksusi. Planeeringuala pindala on 18757 m².

3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala asub Uulu külas Soometsa tee (19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1) ääres olemasoleva tööstus- ja äripiirkonna lõunaservas. Planeeringualast põhjapool paiknevad toomis- ja ärimaa kinnistud on valdavalt hoonestatud.

Juurdepääs planeeringualale on kahesuunalise liiklusega Tööstuse teelt. Tööstuse tee kinnistu on eraomandis, kuid sõiduteele, tänavavalgustuskaablile ja tänavavalgustitele on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Tahkuranna vald kasuks (vastavalt 26.11.2010.a. sõlmitud lepingu pkt 5 ja lepingu lisaks olevale plaanile).

Tööstuse tee on keskmiselt 6 meetri laiune asfaltkattega ning tänavavalgustusega tupiktänav. Alale on seatud kiirusepiirang 40 km/h. Kõnniteed puuduvad.

Planeeringualast idas ja lõunas paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega maauksused. Idapoolne naaberkiinnistu, Jõeääre (84801:001:1754) on hoonestatud. Sellel kinnistul paiknev elamu jääb planeeringualast ca 170 meetri kaugusele. Lähimad olemasolevad elamud paiknevad planeeringualast ca 120 meetri kaugusel lõuna pool (Soometsa tee 26 ja Soometsa tee 31).

Planeeringualast läänes kulgeb riigitee 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 (Soometsa tee), mille kaitsevöönd ulatub ka planeeringualale. Nimetatud kõrvalmaantee on keskmiselt 5,7 meetri laiuse asfaltkattega ning kahesuunalisel liiklusega tee. Maa-ameti Teeregistri kaardirakenduse andmetel on aasta keskmine ööpäevane liiklus teel 416 autot (valdavalt sõiduautod ja pakiautod). Lubatud kiirusepiirang planeeringualaga külgneval teelõigul on 90 km/h. Paralleelselt maanteega on välja ehitatud valgustatud kergliiklustee. Põhja pool, planeeringualast ca 1,2 kilomeetri kaugusel, liitub kõrvalmaantee põhimaanteega 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee. Planeeringualale lähimad bussipeatus on ca 350 m lõuna pool (Väljaotsa) ning ca 1 km põhja pool (Uulu kool), Soometsa tee ääres.

Planeeringualast põhja pool kehtestati Häädemeeste Vallavalitsuse 19.02.2019 korraldusega nr 73 Uulu küla Uulu tööstusala detailplaneering. Detailplaneeringu lahenduse järgi liideti kolm kinnistut üheks (Tööstuse tee 3 kinnistu) ning on antud ehitusõigus viie hoone, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 5500 m² püstitamiseks. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on 10 m, suurimaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on määratud 5500 m². Käesolevaks ajaks kinnistul planeeritud ehitusõigust täies mahus realiseeritud ei ole.

Planeeringualast läänes, teisel pool Soometsa teed, on koostamisel Uulu külas Lillepõllu kinnistu osaline detailplaneering. Planeeringu koostamine algatati Häädemeeste Vallavolikogu 26.06.2023 korraldusega nr 30. Detailplaneeringuga kavandatakse Lillepõllu kinnistule lasteaia hoone ja hooviala rajamist. Planeering on üldplaneeringut muutev maakasutuse juhtotstarbe osas. Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga on kavandatud alale elamuehituse reservmaa. Eskiislahenduse kohaselt on haridus- ja lasteasutuse maale planeeritud kuni 4 hoonet, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 3000 m², suurim kõrgus 10 m.

Uulu külas Lillepõllu kinnistu osalise detailplaneeringu kehtestamine muudab planeeringuala ulatuses kehtetuks Tahkuranna Vallavolikogu 19.12.2008 otsusega nr 77 kehtestatud Lillepõllu detailplaneeringu. Lillepõllu detailplaneeringuga on kavandatud Lillepõllu ja Lillemaa katastriüksuste jagamine 38 krundiks, millest 33 on elamumaa krunti, kolm transpordimaa krunti, üks sotsiaalmaa (üldmaa) krunt ja üks

tootmismaa krunt komplektalajaama rajamiseks. Elamumaa kruntide pindalad on vahemikus 1503 kuni 3605 m². Elamumaa kruntidele on kavandatud ühepereelamu ja 2 kõrvalhoonet; hoonete suurim lubatud kõrgus 8,5 m; suurim lubatud ehitisealune pind 15 kuni 25 % krundi pindalast. Käesoleva ajal ei ole asunud planeeringulahendust ellu viima.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Tööstuse tee 4, Tööstuse tee 6, Tööstuse tee 8 ja Tööstuse tee 10 katastriüksuste sihtotstarve on 100 % tootmismaa (T). Tööstuse põik katastriüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa (L).

Planeeringualal olevad katastriüksused on hoonestamata.

3.4 Haljastus ja liiklus

Kõlvikuliselt on planeeringualal tegemist valdavalt haritava maaga ning osaliselt metsamaa või muu maaga. Kõrghaljastus kasvab planeeringualal grupiti, domineerivaks on okaspuud (männid).

Juurdepääs planeeringualale on avalikku kasutusse määratud Tööstuse teelt (84801:001:1672). Mahasõidud kinnistutele on käesolevaks ajaks välja ehitatud. Planeeringualal asuv Tööstuse põik tänav on ca 6 meetri laiune asfaltkattega tee, mis on ette nähtud juurdepääsuks Tööstuse tee 8 kinnistule.

3.5 Tehnovõrgud

Planeeringualale on välja ehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid.

Planeeringuala kõrvalkinnistul, lähiaadressiga Selja alajaam (84801:001:1670), asub alajaam Seljapõllu:(Pärnu M). Tööstuse tee ja Tööstuse põik tänavate äärde on välja ehitatud tänavavalgustus.

Soometsa tee (19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1) äärde on paigaldatud sidekaabel.

3.6 Piirangud planeeritava alal

- Alajaama kaitsevöönd (2 m seadmest);
- Maakaabelliini kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 1 m mõlemal pool);
- Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ($r = 20$ m);
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast).

3.7 Alal kehtiv detailplaneering

Planeeringualal kehtib osaliselt kehtetuks tunnistatud Seljapõllu ja Majake kinnistute detailplaneering (OÜ AB Büroo töö nr DET-27084, mai 2007).

Planeeringu eesmärgiks oli Seljapõllu ja Majake kinnistu jagamine kruntideks ning maa sihtotstarbe muutmine. Planeeringuga on näidatud hoonestusalad, määratud ehitusõigus, lahendatud juurdepääs kruntidele, määratud tehnovõrkude asukohad (veevarustus, kanalisatsioon, elekter) ning uute ja likvideeritavate kraavide asukohad. Seljapõllu ja Majake kinnistud jagati tootmis-, transpordi- ja üldmaaks.

Seljapõllu ja Majake kinnistute detailplaneering muutus osaliselt kehtetuks Uulu küla Uulu tööstusala detailplaneeringu kehtestamisega.

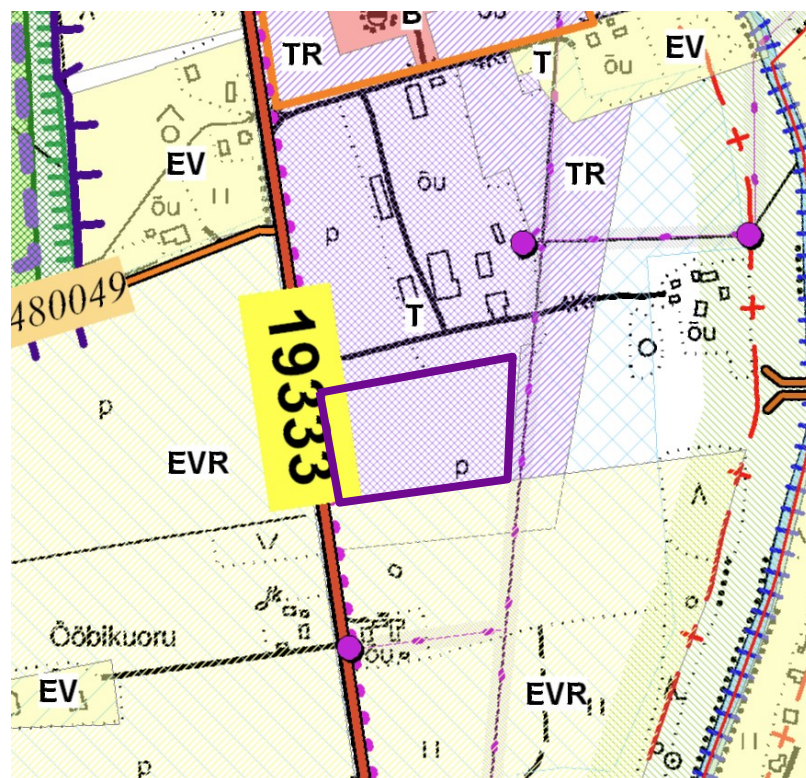
Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Seljapõllu ja Majake kinnistute detailplaneering kehtetuks käesoleva detailplaneeringu planeeringuala osas.

3.8 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib ühinemiseelse Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11).

Üldplaneeringuga on planeeringualale määratud tootmismaa (T) juhtotstarve. Planeeringuala asub detailplaneeringu kohustusega alal. Riigitee 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 äärde on ette nähtud kergliiklustee, mis käesoleval ajal on alates põhimaanteest 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee kuni planeeringuala lõunapiirini välja ehitatud.

Tootmismaa (üldplaneeringu kaardil tähisega T) ja tootmismaa reservmaa (üldplaneeringu kaardil tähisega TR) on lubatud rajada tootmismaa sihtotstarbega haakuvat maakasutust st tootmisega tegelevaid ettevõtteid, tööstusehitisi, nende laoplatse, olmeruume, sadamaehitisi, tootmishoonete teenindamiseks vajalikke büroosid, samuti kõiksugu rajatisi, mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks, arvestades üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnaohtlikkuse astmele. Reserveeritud tootmismaaale võib rajada samuti jäätmekäitlusehitisi, tehnorajatisi, alajaamasid jms.



ÜLDPLANEERINGU LEPPEMÄRGID

| | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| | Tihedasustala maareformi seaduse tähendus | TEHNILINE INFRASTRUKTUUR | |
| | Detailplaneeringu kohustusega ala | | Riigitee - kõrvalmaantee numbriga |
| MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONID | | | Kergliiklustee |
| | Väikeelamumaa | | Alajaam |
| | Väikeelamu reservmaa | | 20 kV keskpinge elektriõhuliin |
| | Tootmismaa | | |
| | Tootmise reservmaa | | |
| | planeeritava ala piir | | |

Joonis 2. Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringust.

Tootmishoonete ja -territooriumite kavandamise ja kasutamise põhimõtted vastavalt üldplaneeringule:

- Olemasolevad tootmisalad asuvad või uued tootmisalad on reserveeritud erinevat liiki tootmistegevusteks: tööstuse, keskkonnasõbraliku tootmise, põllumajandusliku tootmise, laohoonete jt tootmisehitiste ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks.
- Tootmisalade mitmekülgsema arengu tagamiseks on tootmisaladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid.
- Uute tootmishoonete (sh uue sadama) kavandamine toimub reeglina ainult detailplaneeringu alusel.

Tootmismaade, põllumajandusliku tootmismaade ja tootmise ning põllumajandusliku tootmismaade reservmaade kasutamisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis, kust peab selguma hoonete paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika. Kui neist lähtuvalt ilmneb olulise keskkonnamõju avaldumise võimalikkus on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule;
- detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent;
- detailplaneeringu koostamisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhvervöönditena. Kui tootmisala külgneb elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada haljastatud puhvertsoonid;
- tootmishoone tuleb maantee äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks maanteepoolsesse külge või kavandatava tootmishoonestuse vahele. Sellisel juhul toimiks tootmishoone müraseinana nii tee kui krundisisese liiklusriskiga suhtes;
- detailplaneeringu koosseisus peavad lähtuvalt kavandatava tootmistegevuse spetsiifikast olema kajastatud konkreetsed ja põhjalikud keskkonnanõuanded, mis loovad aluse kontrollida hilisemat projekteerimist ja ehitamist;
- Tahkuranna vallas ei ole tootmismaadel lubatud tegevused, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg 1. Lisaks sellele ei ole tootmismaale ja tootmise reservmaale (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud rajada keemiatööstust (v.a olmekeemia tooteid ladustavad laod või olmekeemia tootjad eeldusel, et hoitavate ainete kogusega ei kaasne suurõnnetuse riski tõenäosust) ja keemiaterminalide või muid ettevõtteid, millega kaasneb õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk või muu keskkonnaprobleem;
- tootmishoonete kavandamisel alla 2,0 m absoluutkõrguse tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga.

Kuna vallas on kohustus tagada elukeskkonna kvaliteedi säilimine elamualadel, tuleb uue tööstuse asukoha valikul ja tööstusalale ehitiste püstitamisel kinni pidada üldplaneeringu ptk 2.2.6.3 olevas tabelis 4 toodud puhvertsoonidest.

| Objekt | Min elamu, majutushoone või ühiskondliku hoone kaugus objektist* | Märkused |
|---------------|--|---|
| Tootmishooned | 10-100 m | Kohustuslik vähemalt 10 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga |

Joonis 3. Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringu ptk 2.2.6.3 olevast tabelist 4. *Soovituslikud ja kohustuslikud kaitsekujud.*

Tootmishoonete ja kalmistute puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastust juhtudel kus see on võimalik.

3.8.1 Koostamisel olev Häädemeeste valla üldplaneering

Häädemeeste Vallavolikogu algatas Häädemeeste valla üldplaneeringu koostamise 27.09.2018 a otsusega nr 64. Käesoleval ajal koostamisel oleva üldplaneeringuga (üldplaneeringu eelnõu) on planeeringuala juhtotstarbeks määratud äri- ja väiketootmise ala.

Alal kehtivast Tahkuranna üldplaneeringust erinevalt on planeeringuala kaasatud tiheasustusala piiridesse ning planeeringualast lõunasse jäävate maade juhtotstarbeks on väikeelamu reservmaa asemel tehtud ettepanek määrata maakasutuse juhtotstarbeks segahoonestusega ala.

4 Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ning arhitektuursed tingimused tootmis/ ärihoone ehitamiseks. Leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning ka käesoleval ajal koostamisel oleva Häädemeeste valla üldplaneeringu eesmärkidega.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses toodud olulise keskkonnamõjuga tegevuse nimekirja, mis nõuaks KSH eelhinnangu koostamist.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala jääb olemasolevatest ja planeeritavatest elamutest ja ühiskondlikest hoonetest rohkem kui 100 m kaugusele.

4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tööstuse tee 4 (84801:001:1662), Tööstuse tee 6 (84801:001:1663), Tööstuse tee 8 (84801:001:1664), Tööstuse tee 10 (84801:001:1665) ja Tööstuse põik (84801:001:1671) katastriüksuste liitmiseks üheks krundiks.

4.2 Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

| | |
|---|---------------------------|
| positsiooni number, aadressi ettepanek | Pos 1 - |
| krundi suurus | 18757 m ² |
| krundi lubatud suurim ehitisealune pind / täisehitus % | 7503 m ² / 40% |
| suurim lubatud brutopind | 16500 m ² |

| | |
|--|---|
| planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, % | tootmismaa (T) 55 - 100% ärimaa (Ä) 0 - 45% |
| planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, % | TT, TP, TL, TH, TK 55 - 100% ÄK, ÄV 0 - 45% |
| üldplaneeringu juhtotstarve | tootmismaa (T) |
| hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast | 13m |
| hoonete suurim maapealne/ maa-alune korruselisus | 3 / - |
| lubatud suurim hoonete arv krundil | 4 |
| lubatud väikseim tulepüsimisklass | määratakse ehitusprojekti |
| Piirangud | 1. Alajaama kaitsevöönd (2 m seadmest); 2. Maakaabelliini kaitsevöönd (liini äärmistest kaablitest 1 m mõlemal pool); 3. Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja (r = 20 m) |
| kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised | Kuni 20 m ² hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule. |
| haljastus | Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Detailplaneeringuga määratud kohustuslik haljastuse minimaalne protsent on 15%. |

Krundi kasutamise sihtotstarbed Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali alusel:

TT – tootmishoone maa

TP – põllumajandusliku tootmisehitise maa

TL – laohoone maa

TH – hulgikaubanduse maa

TK – logistikakeskuse maa

ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa

Katastriüksuse sihtotstarve:

T – tootmismaa

Ä – ärimaa

Tahkuranna üldplaneeringu kohaselt tuleb kõigi Tahkuranna valda ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetseesse kohta. Selleks on vaja hoonete või rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast.

4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, piirded

Kõik teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad tuleb haljastada. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada. Detailplaneeringuga määratud väikseim lubatud haljastuse osakaal planeeritaval alal peab olema 15%, mida võib suurendada. Soovitav on kasutada erineva kõrgusega haljastust. Detailplaneeringuga on kavandatud 10 meetri laiune kõrghaljastusega puhvervöönd lõunaküljele. Haljastuse lahendus ning planeeringuala heakorrastus täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga.

Lumekoristus lahendatakse krundi piires.

Piirdeaiad võib rajada krundi piiridele. Lubatud on rajada kuni 2 meetri kõrguseid piirdeid. Soovitav piirde tüüp on võrkaed (keevisevõrk vmt). Läbipaistmatute plankpiirte rajamine on lubatud juhul, kui see on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil. Vastavalt Tahkuranna valla üldplaneeringule on kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirded lubatud rajada ainult kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritavale alale säilib juurdepääs olemasolevalt Tööstuse teelt. Planeeringuala lääneserva ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Planeeritav hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametilenõusoleku saamiseks.

Transpordiamet esitas 15.07.2024 kirjuga nr 7.2-2/24/10836-2 seisukohad Uulu Tööstusküla detailplaneeringu koostamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Tootmis- ja äripindade planeerimisel tuleb parklakohtade arvu ja paigutuse osas arvestada kehtivate parkimise normatiividega ja lahendada parkimine krundi piires. Parkimiskohad paigutada soovitatavalt tootmishoonestuse vahele. Teenindavate ja üldkasutatavate hoonete ning vaba-aja veetmise kohtade juurde tuleb kavandada jalgrattaparklad.

Lähtuvalt ehitusseadustiku §65¹ lõige 4 punktist 2 ja lõikest 7 tuleb mitteilamu kavandamisel rohkem kui 10 parkimiskohaga parkimisalale näha ette juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja rohkem kui 20 parkimiskohaga parkimisalale näha ette elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole veel täpselt teada, millist tegevust kruntidele kavandatakse, on sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel aluseks võetud võimalikest kavandatavatest tegevustest kõige suurema parkimisvajadusega ehitise liik.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.1.

| Pos nr. | Ehitise otstarve (ehitise asukoht: tootismaal) | Standardi ühik (suletud brutopinna m ² kohta) | Normatiivsete parkimiskohtade arvutus | Planeeritav parkimiskohtade arv krundil |
|-----------------------------|--|--|---|---|
| 1 | tööstusettevõtte ja ladu | 1/90 | 16500 / 90 = 184 | 57 |
| Planeeritud maa-alal kokku: | | | 184 | 57 |

**Parkimiskohtade arvu hulka on arvestatud liikumispuudega inimeste sõidukite parkimiskohad ja elektriautode parkimiskohad.*

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.3.

| Pos nr. | Ehitise otstarve (ehitise asukoht: mujal) | Standardi ühik (suletud brutopinna m ² kohta) | Normatiivsete parkimiskohtade arvutus | Planeeritav parkimiskohtade arv krundil |
|-----------------------------|--|--|---|---|
| 1 | tööstusettevõtte ja ladu | 1/200 | 16500/ 200 = 83 | 60 |
| Planeeritud maa-alal kokku: | | | 83 | 60 |

Kruntide parkimiskohtade arv on arvestatud maksimaalse brutopinna alusel. Põhijoonisele on kantud osa arvutuslikust kohtade arvust. Maksimaalse brutopinna rakendamise korral võib parkimiskohad lahendada osaliselt hoone mahus. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt projekteeritud hoonete brutopinnast ja ettevõtete tegevusest tulenevatest vajadustest. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel omavalitsusega lähtuvalt ettevõtete konkreetsetest vajadustest (küllastajate arv, töötajate arv jms).

Parkimine lahendada omal kinnistul. Riigiteel parkimine ja tagurdamine on keelatud.

4.5 Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeritud tehnovõrkude paiknemise asukohad täpsustuvad hoonete projekteerimise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda tuleb Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

4.5.1 Veevarustus

Planeeritaval alale on välja ehitatud liitumispunktid ühiveevärgi torustikuga. Krundisisesed trassid lahendatakse ehitusprojektiga.

4.5.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeritaval alale on välja ehitatud liitumispunktid ühiskanalisatsiooni torustikuga. Krundisisesed trassid lahendatakse ehitusprojektiga.

4.5.3 Sademeveed

Vastavalt Tahkuranna üldplaneeringule tuleb vihmaveed ära juhtida peamiselt kraavide baasil. Vältida tuleb sademeveete valgumist naaberkinnistutele. Sademeveett ei tohi juhtida riigiteealusele maaüksusele.

Käesoleva detailplaneeringu sademevee lahendus on koostatud Alkranel OÜ poolt.

Piirkonna kõrge põhjavee taseme tõttu võib kogu tekkiva sademevee immutamine planeeringuala piires olla keeruline. Võimalikuks sademevee eesvooluks on Tööstuse teel Oni ja Jõeääre kinnistute vahel olev kraav, mis suubub Ura jõkke. Vajalik on kraavi pikendada planeeringuala piirini läbi Jõeääre kinnistu.

Katuselt valguv sademevesi kogutakse eraldi ja juhitakse eesvooluks olevasse kraavi. Katuse pind ~7200 m². Tekkiv sademevee kogus katusepinnalt:

1. Maksimaalne vooluhulk (5 min kestev vihm korduvusega 2 a) – 203 l/s
2. Maksimaalne kogus (180 min kestev vihm korduvusega 2 a) - 185 m³

Platsidelt restkaevudega kokku kogutav sademevesi juhitakse läbi I klassi liiva-õlipüüduuri samuti eesvooluks olevasse kraavi.

Sillutatud ala pind ~7350 m². Tekkiv sademevee kogus sillutatud alalt:

1. Maksimaalne vooluhulk (5 min kestev vihm korduvusega 5 a) – 166 l/s
2. Maksimaalne kogus (180 min kestev vihm korduvusega 5 a) – 151 m³

Sademevee kogumiseks ja viibeaja pikendamiseks on soovitatav planeeringualale rajada näiteks tiik või piirdekraav, mille vajalik maht ja lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt eesvooluks oleva kraavi vastuvõtuvõimest ning geoloogiliste uuringute alusel selgunud pinnase omadustest, mis määravad ära immutatava sademevee koguse.

Planeeringuala piirneb lõuna ja idaküljel maaparandussüsteemi Uulu-Suursoo (reg kood 6114810020031) reguleeriva kuivendusvõrgu aladega. Sademe- ja ehitusdrenaaži juhtimine ühiskanalisatsiooni ja olemasolevasse maaparanduse drenaažisüsteemi ei ole lubatud. Planeeringualas asuvatelt kruntidelt ei tohi valguda sademevesi naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende sihtotstarbelist kasutamist.

Parkimisaladelt ja teedelt teostatakse saju- ja lumevee ära juhtimine vastavalt normidele. Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Veeluba on kohustuslik, kui juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile (veeseadus (VeeS) § 187 p 6). Suubla on Veeseaduse tähenduses veekogu, veekogu osa või maapõue osa, kuhu juhitakse heitvett või saasteaineid (VeeS § 19).

Tootmis- ja laohoonete kasutamisel võib tekkida sademevee suurem reostuse oht. Seetõttu on vajalik peale tootmishoonete ja laohoonete valmimist ning kasutusele võttu teostada suublasse juhitava sademevee kvaliteedi seire, mille tulemuse põhjal saab hinnata sademevee saasteainete sisaldust ning nõuetele vastavust. Sademevee seiret tuleks teha vähemalt ühe aasta jooksul minimaalselt üks kord kvartalis, seirates järgmisi saasteainetajaid: heljum, biokeemiline hapnikutarve, üldlämmastik, üldfosfor, pH ja naftasaadused.

Sademevee suublasse juhtimisel VeeS § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (määrus nr 614 § 7 lg 3).

Sademevee põhimõtteline lahendus on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ ning sellel asuval skeemil „Sidekaablite ja kaugküttetoru paiknemise ning sademevee skeem“. Täpsem sademevee ärajuhtimise lahendus antakse projektiga.

4.5.4 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas detailplaneeringule 11.06.2024 tehnilised tingimused nr 474680.

Olemasoleva alajaama Seljapõllu:(Pärnu M) asemele rajatakse uus suurema võimsusega alajaam. Planeeritud krundi liitumipunkt nähakse ette alajaama.

4.5.5 Soojusvarustus

Planeeringuala soojusvarustuse võib lahendada kaugküttevõrgu baasil või kasutades lokaalseid lahendusi.

SW Energia OÜ väljastas detailplaneeringule 21.08.2024 tehnilised tingimused ning ettepaneku soojustrassi kulgemise osas. Liitumise punktiks on määratud Pargi tee 3 kinnistu.

Käesoleval ajal on planeeringualast lääne pool koostamisel Lillepõllu kinnistu osaline detailplaneering, mille soojavarustus on samuti lahendatud alates Pargi tee 3 kinnistust (84801:001:1438), paralleelselt Soometsa teega. Lahendused soojavarustuse osas ühildatakse. Kaugküttetoru põhimõtteline paiknemine on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ ning sellel asuval skeemil „Sidekaablite ja kaugküttetoru paiknemise ning sademevee skeem“.

Lokaalse kütte liik täpsustatakse hoone(te) projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Soojusvarustuse täpne lahendus tuleb leida hoone projekti käigus.

4.5.6 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 12.06.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 38948531. Tehniliste tingimuste kohaselt detailplaneeringualal Telia Eesti sideliinirajatised puuduvad. Soometsa teel kulgeb Telia Eesti AS-ile kuuluv optiline magistraalkaabel pinnases, millelt klientidele teenuseid ei pakuta.

Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeringuga kavandatud sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana planeeringualast ca 915 m põhja pool paiknevast sidekaevust ULU-9 (Soometsa tee 3 kinnistul) paralleelselt olemasoleva side optilise magistraalkaabliga Soometsa tee ääres. Vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1,0 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda Telia Eesti AS-ilt täiendavad tehnilised tingimused.

Käesoleval ajal on planeeringualast lääne pool koostamisel Lillepõllu kinnistu osaline detailplaneering, mille sidevarustus on lahendatud samuti lähtuvana sidekaevust ULU-9, paralleelselt olemasoleva side optilise magistraalkaabliga Soometsa tee ääres. Lahendused sidevarustuse osas ühildatakse. Sidekaablite põhimõtteline paiknemine on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ ning sellel asuval skeemil „Sidekaablite ja kaugküttetoru paiknemise ning sademevee skeem“.

Sidevarustuse võib lahendada ka mobiilisidevõrkude baasil.

4.5.7 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on tasase reljeefiga, kõrguste vahemik abs. +6,97 m kuni abs. +7,94 m. Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine.

Hoone +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8 m kõrgemal. Vertikaalplaneerimisega maapinda oluliselt mitte tõsta, maapinna tõstmine on lubatud ainult hoonestusalal, juurdepääsuteel, parkimisalal ja nende vahetus ümbruses. Krundi maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast.

4.5.8 Välisvalgustus

Koos hoonete ning parkimisalade projekteerimisega tuleb lahendada ka krundisisene valgustus. Krundisisese valgustuse rajamine on oluline ala turvalisuse suurendamiseks.

4.5.9 Tuletõrje veevarustus

Lähim olemasolev tulekustutusvee võtukoht (vid 8334) asub planeeringualast ca 45 meetrit põhja pool, Tööstuse tee 1 (84801:001:1660) kinnistul. Tegemist on avatud veemahutiga, millele on ehitatud kuivhüdrant. Ehitisregistri andmetel on veemahuti maht 400 m³ ning veevooluhulk 46,0 l/s.

Välise kustutusvee tagamine peab vastama Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatule.

4.6 Tuleohtuse tagamine

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohtusnõuded“ sätestatut. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja lai us on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonete netopinnad ning väliskustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkeseksioonide pindalaga. Kuni 800m² pindalaga tuletõkkeseksiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 800-1600m² pindala korral 15 l/s ning 1600m²-2400m² pindala korral 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3h. Projekteerimise käigus tuleb määrata vajalik tulekustutusvee kogus ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast tulekustutusvee võtukohast ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

4.7 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

4.8 Keskkonningimused

Häädemeeste Vallavalitsuse 01.08.2024 korraldusest nr 289 nähtub, et kavandata tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole põhjendatud.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole lubatud tegevus, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Planeeringualal ei ole varem toimunud ega ei kavandata keskkonnale ohtlikku ega kahjulikku tegevust, mistõttu erimeetmeid ei rakendata ja reostusuuringute teostamise vajadus puudub. Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringulahenduse elluviimine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ning planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid ja kaitsealuseid parke.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse.

4.8.1 Jäätmekäitluse põhimõtted

Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning sõlmida nende äraveo leping vastavalt kehtivale korrale. Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad soovituslikult juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Soovituslik prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega.

4.8.2 Põhjavee kaitstus

Maa-ameti andmetel on planeeringualal põhjavesi suhteliselt kaitstud ning reostusohykkuse tase on madal.

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustuse liitumispunktid on välja ehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Seega eeldatavalt reovee tõttu keskkonnale ohtu ei teki.

4.8.3 Insolatsioon

Planeeringualale lähimad hooned on põhja pool paiknevad tootmishooned. Planeeritav hoonestus ei kahjusta naaberhoonete insolatsioonitingimusi.

4.8.4 Müra

Planeeringuala paikneb olemasolevas tööstus- ja äripiirkonnas. Lähimad elamud, mida planeeringualale kavandatud tegevus võiks mõjutada, paiknevad planeeringualast ca 120 meetri kaugusel lõuna pool.

Müratõkke eesmärgil on lubatud tootmiskruntide piiridele rajada läbipaistmatuid piirdeaedu. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku rajada planeeringuala lõunaserva 10 meetri laiune kõrghaljastusega haljasriba, mis eraldab planeeritud tootmiskruntid ning vähendab ka võimalikku müra.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed.

4.8.5 Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel (2023. aasta seisuga) paikneb planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga alal. See tähendab, et alal on madala looduskiirgusega pinnased ja kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva. Seega võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

4.9 Piirangud

4.9.1 Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tegevuse piirangud tehnovõrkude kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt ehitusseadustikule ning majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

Ühiskanaliseerimise reoveepumpla kuja ulatus on kehtestatud keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr. 31 „Kanaliseerimise ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

4.9.2 Teede kaitsevööndid

Planeeringuala lääneserva ulatub kõrvalmaanteest 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 lähtuv avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast). Tegevused riigitee kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt EHS § 70 ja § 72. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

4.10 Servituudid

Tabel 4. Servituutide määramise vajadus

| Teeniv kinnisasi/krunt | Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut | Servituut | Servituudi sisu |
|--|---|----------------------|--|
| Jõeääre 84801:001:1754 Oni 84801:001:1755 | Pos 1 | reaalservituut | Reaalservituut annab krundi pos 1 omanikule õiguse ehitada, kasutada ja hooldada kinnisasjale planeeritud kraavi. |
| Lõosilma 84801:001:0453 | tehnovõrgu valdaja (Telia Eesti AS) | isiklik kasutusõigus | Isiklik kasutusõigus annab võrguvaldajale sideehitise kaitsevööndi ulatuses õiguse sideehitise ehitamiseks ja majandamiseks. |

5 Detailplaneeringu elluviimise etapid

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Tegevuskava:

- 1) Servituutide seadmine.
- 2) Tööstuse tee 4, 6, 8, 10 ja Tööstuse põik katastriüksuste liitmine üheks krundiks.
- 3) Sihtotstarvete määramine.
- 4) Tehniliste tingimuste taotlemine ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrgu valdajatelt.
- 5) Ehitusprojektide koostamine ning ehituslubade taotlemine.
- 6) Tehnovõrkude, juurdepääsuteede ning parkimisalade väljaehitamine.
- 7) Hoonete ehitus.
- 8) Kasutuslubade taotlemine.

Krundi ehitusõigus ning haljastus realiseeritakse arendaja poolt. Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Transpordiametil ei ole PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.