

Planeeringu algataja / korraldaja: Häädemeeste Vallavalitsus

Huvitatud isik: eraisik

e-post:

Koostaja:

Töö nr: DP-EX300823

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 Jõeperve kinnistu detailplaneering

Katastritunnus 21401:001:0098

Stadium: detailplaneering

28.04.2025

TÖÖ KOOSTAJAD :

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

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evox OÜ

Maastikuarhitekt: Merlin Kark, diplom MD 002914.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alus	5
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta	5
3.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
4.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
5.	Planeerimisettepanek	6
5.1	Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
5.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	8
6.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	9
6.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	9
6.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
6.2	Kavandatav ehitusõigus	10
6.3	Likvideeritavad objektid	11
6.4	Ehitistevahelised kujad	11
6.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	11
6.6.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	11
6.7	Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine	12
7.	Tehnovõrgud	12
7.1	Veevarustus	12
7.2	Reoveekanaliseerimine	13
7.3	Sadeveekanaliseerimine	13
7.4	Soojusvarustus	13
7.5	Elektrivarustus	13
7.6	Telekommunikatsioonivõrk	14
	Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.	14
7.7	Müra	14
7.8	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	14
8.	Servituudid	15
9.	Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused	16
10.	Piirangud	17
11.	Kuritegevuse riskide vähendamine	18

12.	Planeeringu rakendumine	18
13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	18

Joonised

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Tugijoonis

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

Joonis 4. Illustreeriv joonis

1. Planeeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on eraisik ning detailplaneeringu tellijaks on Häädemeeste Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamine Jõeperve kinnistule on algatatud Häädemeeste Vallavolikogu 24.11.2022.a korraldusega nr 53 ning kinnitatud on lähteseisukohad. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Käesolev planeering on koostatud kinnistu jagamiseks kaheks ning uuele krundile üksikelamu ja selle abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on Jõeperve kinnistu jagada kaheks, kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu muutmist elamumaa sihtotstarbega krundiks ning uuele krundile ehitusõiguse määramine 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 Jõeperve (21401:001:0098) maaüksus, pindalaga 14746 m². Jõeperve kinnistu on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt 19341 Laadi-Männiku teelt.

3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Häädemeeste Vallavolikogu 24.11.2022. a detailplaneeringu algatamise otsus nr 53;
- Häädemeeste Vallavolikogu 24.11.2022. a detailplaneeringu algatamise otsus nr 53 otsuse lisa 2 - Häädemeeste vallas Laadi külas Jõeperve kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
- Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud 31.05.2012. a määrusega nr 11);
- Koostatav Häädemeeste valla üldplaneering (algatatud 27.09.2018. a otsusega nr 64);
- Pärnu maakonnaplaneering (riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkiri nr 1.1-4/74);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

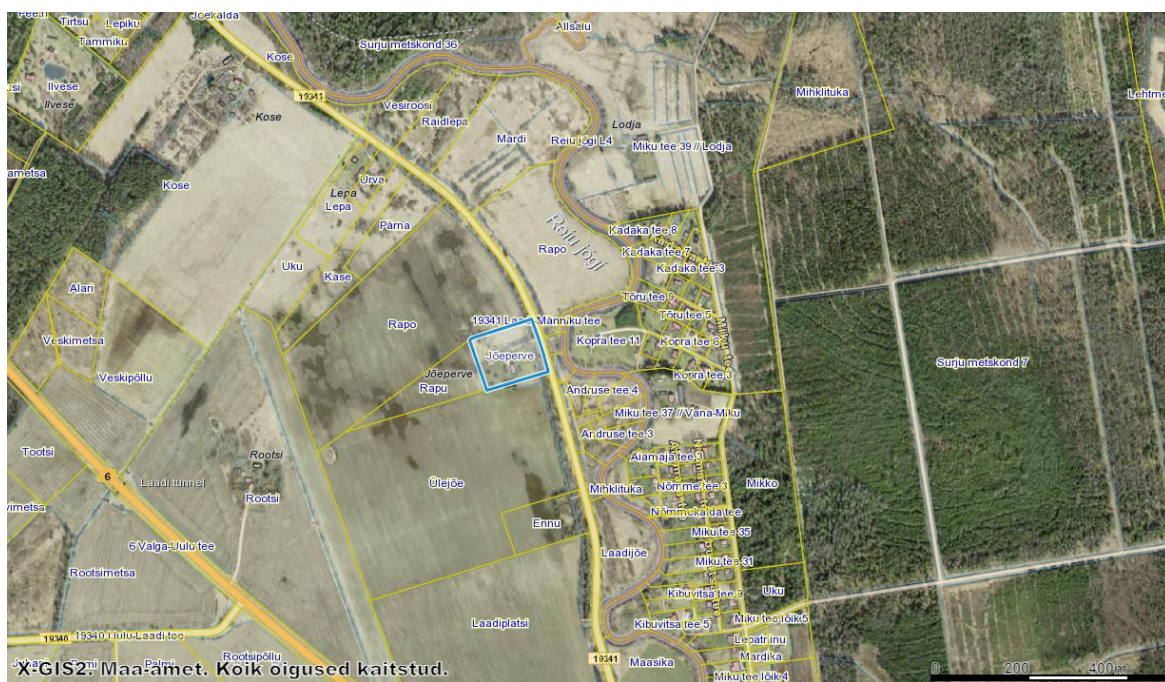
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Maamõõdubüroo poolt 29.08.2023.a. koostatud Jõeperve katastriüksuse geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500, töö nr 7.

5. Planeerimisettepanek

5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Jõeperve kinnistu 100% maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 14746 m², sellest 6378 m² on looduslik rohumaa, 6535 m² õuemaa, 1138 m² haritav maa ning 695 m² muu maa. Planeeringualal on olemasolevad hooned: Elamu, ehtisregistri kood 120871390, ehitisealune pind 177,4 m², abihoone- registrisse kandmata, ehitisealune pind 103,5 m² ning maa-alune kelder, registrisse kandmata, ehitisealune pind 55,4 m². Alal on ka tehnovõrgud: olemasolev puurkaev, elektri madalpinge õhuliin. Planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 meetrit, Reiu jõe piiranguvööndid, maaparandussüsteemi maa-ala, geodeetilise märgi kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ning üldgeoloogilise kaardistamise uuringu ala. Juurdepääs kinnistule on tagatud idapoolsest küljest, avalikult kasutatavalt 19341 Laadi-Männiku teelt. Jõeperve maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 6,0-6,5. Elamu ning abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Planeeringuala asub hajaasustuses mitmete hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute vahel.



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

Planeeritav ala piirneb

- Põhjast Rapo kinnistuga (84801:001:0195) 100% maatulundusmaa (pindala 11,59 ha s.h. haritav maa 11,18 ha, looduslik rohumaa 0,21 ha, metsamaa 0,08 ha ja muu maa 0,12 ha. Kinnistu on hoonestamata.

- Idast 19341 Laadi-Männiku tee kinnistuga (84801:001:0351) 100% transpordimaa (pindala 4,75 ha s.h. haritav maa 0,29 ha, loodulik rohumaa 1,34 ha, metsamaa 0,62 ha, õuema 0,13 ha ja muu maa 2,37 ha. Kinnistu on hoonestamata.
- Lõunast Ülejõe kinnistuga (84801:001:0360) 100% maatulundusmaa (pindala 5,89 ha s.h. haritav maa 14,32 ha, metsamaa 0,41 ha, looduslik rohumaa 0,03 ha ja muu maa 0,25 ha. Kinnistu on hoonestamata.
- Läänest Rapu kinnistuga (21401:001:0097) 100% maatulundusmaa (pindala 16045 m², s.h. haritav maa 15967 m², looduslik rohumaa 41 m² ja muu maa 37 m²). Kinnistu on hoonestamata.

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb hajaasutus piirkonnas, Häädemeeste vallas, Laadi külas 19341 Laadi-Männiku tee ja 6 Valga-Uulu tee vahelisel alal. Planeeringualal on olemasolevad hooned ning tehnovõrgud ja kaetud loodusliku rohumaa ning üksikute puudega. Planeeringuala asub hajaasustuses mitmete hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute vahel. Planeeringuala lähedases piirkonnas, Reiu jõe kaldal asuva elamupiirkonna hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Laadi“ asub ca 1,9 km kaugusel planeeringualast, 6 Valga-Uulu maanteel.



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

5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud 31.05.2012. a määrusega nr 11) kohaselt on Jõeperve kinnistu määratletud osaliselt rohevõrgustiku koridorina ehk ala, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga ning kus minimaalne krundisuurus on 3 hektarit ning osaliselt väikeelamu reservmaal. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Jõeperve kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

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

Koostatava Häädemeeste valla üldplaneeringu kohaselt asub Jõeperve kinnistu elamualal hajaasustuses. Hajaasustuses on ühepereelamu ehitamiseks lubatud minimaalne krundi suurus 1 hektar.

Planeeringuala läheduses asub 2001. aastal kehtestatud Andruse detailplaneeringuala, mille kruntide suurused on oluliselt väiksemad, kui Jõeperve kinnistul kavandatavad krundid. Planeeringualast Tallinn-Pärnu-Ikla tee poole liikudes jääb Reiu jõe kaldale sarnaste mõõtmetega elamukrunte. Seega sobituksid Jõeperve kinnistu detailplaneeringuga kavandatavad krundid keskkonda.

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonnaplaneering. Maakonnaplaneeringus jääb Jõeperve kinnistu rohevõrgustiku koridori. Piirkond jääb Pärnu linna lähiümbrusesse, on hästi ligipääsetav ja väga atraktiivne. 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. Jõeperve kinnistu ehituskeeluvööndi osa on seega roheline võrgustiku koridor. Sellega tagatakse olemasoleva loodusliku keskkonna säilimine ja loomade vaba liikumine rohevõrgustiku tuumalade vahel. Rohelise võrgustiku planeerimine omab positiivset keskkonnamõju. Planeeringuga ei kavandata ehituskeeluvööndi vähendamist, kuid planeeringu koostamisel tuleb järgida maakonna planeeringu peatükis 3.3.1. toodud tingimusi:

- säilitada roheline võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist – olemasolevale hoonestatud alale ühe elamu ja kahe abihoone rajamine ei too negatiivset mõju rohevõrgustiku toimimisele., rohevõrgustik ulatub planeeringualale vaid osaliselt, lääneservas.
- tagada, et looduslike alade osatähtsus koridorides alla 70 % koridori keskmisest läbimõõdust – rohevõrgustiku koridori laius ei muutu.
- vältida negatiivse keskkonnamõjuga, kõrge keskkonnariskiga ning teiste tööstus-ja infrastruktuuriobjektide kavandamist roheline võrgustiku alale – kavandatakse olemasolevale hoonestatud alale kõrvale teist elamukohta, millel puudub ulatuslik negatiivne keskkonnamõju.
- roheline võrgustiku struktuuri olulist muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel viia läbi keskkonnamõju hindamine – rohevõrgustiku struktuuri olulist muutmist

planeeringuga ei toimu, olemasolev rohevõrgustiku koridor on vaid kinnistu servas.

- loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala – antud planeeringuga on piirdeaedade rajamine keelatud.
- säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – säilivad põllud, kõrghaljastatud põlluservad, kiviühjad, kraavid.

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.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt asub Jõeperve kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Üldplaneeringu põhijoonisel asub Jõeperve kinnistu osaliselt rohevõrgustiku alal ja osaliselt väikeelamu reservmaal. Üldplaneeringus on määratud, et rohevõrgustiku alale ehitamiseks lubatud maaüksuse minimaalne suurus 3 ha.

Planeeringuala on 14746 m² suurune maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu kaheks ning anda ehitusõigus krundile POS 2 ühe elamu ja kahe abihoone püstitamiseks ning krundile POS 1 ühe elamu ning kolme abihoone püstitamiseks. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat üldplaneeringut minimaalse krundi suuruse osas.

Minimaalse krundi suuruse muutus on hoonestatud piirkonna miljöoga sobivam, kooskõlas tegeliku olukorraga (Jõeperve kinnistu on juba hoonestatud) ja vastavuses arendaja sooviga. Planeeringuala asub hajaasustuspiirkonnas. Planeeritav maakasutuse muutus ei too kaasa liikluskoormuse suurenemist Laadi-Männiku teel.

Lähtudes ülevalpool kirjeldatust on krunt planeeritud elamumaaks:

- Planeeritud hoonestus sobib hajaasustuse keskkonda, kus on üks põhihoone ja seda teenindavad abihooned. Hooned on planeeritud viilkatustega.
- Üldist elamiskoormust juhtotstarve muutmise piirkonnas ei tõsta.
- Elamuehitamisega kaasneb piirkonnas suurem turvatunne – naabrivalve jms.
- Hoonestus kavandatakse väljaspoole Reiu jõe ehituskeeluvööndit ning olemasolevat rohevõrgustiku koridori.

6.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

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

Olemasolevast kinnistust moodustatakse kaks krunti. Positsioonile nr 1 moodustatakse 9946 m² suurune 100% üksikelumumaa sihtotstarbega krunt. Positsioonile 2 moodustatakse 5300 m² suurune 100% üksikelumumaa sihtotstarbega krunt.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus.

Positsiooni number	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	9946	Elamumaa
Pos 2	5300	Elamumaa

6.2 Kavandatud ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi nimi; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6) hoonete suurim lubatud arv krundil; 7) hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala; 8) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus.

Krundi nimi	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Lubatud max kõrgus maapinnast elamu/abihoonel	Hoonete lubatud arv elamu/abihoone	Katuse -kalle kraadi-des	Max ehitusalune pind/täis ehituse %	Korruselisus elamu/abihoone
POS 1	9946 m ²	Pereelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5,0m	1/3	15-45	500/5%	2/1
POS 2	5300 m ²	Pereelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5,0m	1/2	15-45	500/9%	2/1

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Pos 1 krundil ette ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone ehitamine, lisaks on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune hoone. Pos 2 krundil nähakse 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). Jõeperve kinnistu kasutamise sihtotstarve on üksikelamumaa (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 8,5 m 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 avalikult 19341 Laadi-Männiku teelt, maaüksuse idaküljelt. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Jõeperve kinnistul paikneva elamu juurde viib olemasolev mahasõit. Juurdepääs uuele krundile 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. Juurdepääs krundile Pos 2 lahendatakse olemasolevalt teelt, juurdepääsuservituudiga.

Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud vähim vajalik nähtavuskaugus väljasõidul riigiteele (nähtavuskolmnurk) 3x150 m vastavalt juhendile „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Ristumine riigiteega on planeeritud võimalikult täisnurga alla.

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

6.7 Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine

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

Piirded:

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

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 puurkaev, mille hooldusala on 10 meetrit.

7.2 Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonisüsteem. Kanalisatsioonilahendus tuleb kavandada lokaalselt. Põhjavesi on piirkonnas suhteliselt kaitstud (reostusohtlikkuse 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 hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Joonisel 3. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)* on näidatud veevõtukohta ja omapuhasti süsteemi võimalik asukoht.

7.3 Sadeveekanalisatsioon

Sadeveekanalisatsiooni 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 Müra

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

Leevendavad meetmed:

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

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

7.8 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 150-300 m².

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

Tulekustutusvesi

Planeeringuala paikneb hajaasustuse alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 1,3 km kaugusel, looduslik veevõtukoht VID 8278. Planeeringuala tuletõrjevee lahendamiseks on planeeritud tiik krundile POS 2 ning maa-alune tuletõrje hüdrant krundile POS 1 olemasoleva juurdepääsutee äärde. 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.

8. Servituudid

Seoses uute tehnovõrkude rajamisega tehakse detailplaneeringuga ettepanek realservituutide seadmiseks vastavalt planeeringu põhijoonisele (*Osa B Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)*) elektri maakaabelliinile. Põhijoonisel on võrkude näitlik asukoht, lõplik asukoht selgub projekteerimisel.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt 19341 Laadi-Männiku teelt. Juurdepääs krundile Pos 2 on üle eraomandis oleva kinnistu (Pos 1). Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada servituut juurdepääsuks läbi planeeritava Pos 1 eraomandis oleva kinnistu. Planeeringu elluviimisel tekkivad naabusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Tabel 3. Seatavad servituudid.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnistu	Servituut
------------------	-------------------	-----------

Pos 1	Pos 2	Teeservituut (Juurdepääsuservituut)
-------	-------	--

9. Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused

Planeeringualal pole keskkonnaohtlikke 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. Planeeringuala vahetus läheduses asub Reiu jõe hoiuala (KLO2000294), mis on ühtlasi Natura 2000 võrgustiku Reiu jõe loodusala (EE0040384). Reiu jõgi on märgitud järgmiste III kategooria liikide elupaigaks: *Cobitis taenia* (hink) KLO9102730 ja *Cattus gobio* (völdjas) LO9102731. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et reovett ei või juhtida olemasolevate kraavide kaudu Reiu jõkke, sest see võib halvendada III kategooria liikide elupaika. Planeeringuala ja Reiu jõe vahele jääb 19341 Laadi-Männiku tee, seega on reostuse tekkimise oht minimaalne.

Planeeritud tegevus ei oma kahjulikku mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele ja teistele loodusobjektidele, kui reovett ei juhita olemasolevate kraavide kaudu Reiu jõkke

Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal puuduvad. Lähim ehitismälestis asub ca 4 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.

10. Piirangud

Planeeringualal on:

- Reiu jõe piiranguvöönd
- Reiu jõe ehituskeeluvöönd
- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd
- Laadi maaparandussüsteemi maa-ala
- Üldgeoloogilise kaardistamise uuringu ala
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30,0 m - kitsendus näidatud Joonisel 3.
Põhijoonis tehnoorkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)

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

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

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

Planeeritavad piirangud:

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.

11. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid 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.

12. 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.

Enne detailplaneeringu kehtestamist on vajalik sõlmida juurdepääsutee servituut.

13. 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

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.

igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.