

Planeeringu algataja / korraldaja: Häädemeeste Vallavalitsus

Huvinatut isik: Ülo Savvest

Töö nr: DP0202-25

Koostaja:

Homescape OÜ

Iirise 12-7, Tartu

merlin.homescape@gmail.com

Tel 53471629

Planeeringu vastutav isik:

Merlin Kark

Maastikuarhitekt/planeerija, diplom MD 002914

Merekülas Savvesti kinnistu detailplaneering

Staadium: eskiislahendus

Tartu

02.02.2025

A- SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	4
2.	Planeeringu koostamise lähtedokumendid.....	4
2.1	Planeeringu koostamise alused.....	4
2.2	Õigusaktid	4
2.3	Liigilt üldisemad planeeringud.....	5
2.4	Planeeringu koostamisel tehtud uuringud	5
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele	5
3.1	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.2	Planeeringuga kaasnevad mõjud	7
3.3	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule	8
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	9
4.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
4.2	Kavandatav ehitusõigus	10
4.3	Likvideeritavad objektid	11
4.4	Ehitistevahelised kujad	11
4.5	Arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded	11
4.6	Liikluskorraldus ja parkimise korraldus.....	12
4.7	Haljastus, vertikaalplaneering	12
5.	Tehnovõrgud.....	13
5.1	Veevarustus	13
5.2	Reoveekanaliseerimine.....	13
5.3	Sademeveekanaliseerimine.....	14
5.4	Soojusvarustus.....	14
5.5	Elektrivarustus	14
5.6	Sidevarustus	15
5.7	Õhureostus ja müra.....	15
6.	Tuleohutus ja tuleohutuse veevarustus	15
6.1	Tuleohutuse tagamise põhimõtted.....	15

6.2	Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala	16
6.3	Tulekustutusvesi	16
7.	Keskkonnakaitse abinõud	17
8.	Servituudid, kitsendused	17
9.	Kuritegevuse riskide vähendamine	18
10.	Planeeringu rakendumine	18
11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20

LISAD

OSA B – JOONISED

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)

Osa B Joonis 5. Detailplaneeringu lahenduse illustratsioon

C – KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algamise taotlejaks on Ülo Savvest. Planeeringualaks on Häädemeeste vallas Merekülas Savvesti (84801:001:1489) maaüksus, pindalaga 12438 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on Savvesti maaüksuse jagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks ning ehitusõiguse andmine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse ka vajalike servituutide vajaduse ja ulatuse seadmise vajadus. Savvesti kinnistu on 100% elamumaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega 8480009 Viira teelt.

2. Planeeringu koostamise lähtedokumendid

2.1 Planeeringu koostamise alused

- Häädemeeste Vallavalitsuse 08.10.2024. a detailplaneeringu algamise korraldus nr 418;
- Kinnistu omaniku Ülo Savvesti taotlus detailplaneeringu algamise kohta.
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);

2.2 Õigusaktid

- Riigihalduse ministri 31.10.2022 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskiri;
- Häädemeeste valla heakorraeeskiri;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Ehitusseadustik;
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

2.3 Lühilt üldisemad planeeringud

- 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);

2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud Hegeo OÜ poolt, töö nr. 388. Kuupäev 09.01.2025. a.
Koordinaadid riiklikus L-Est' 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

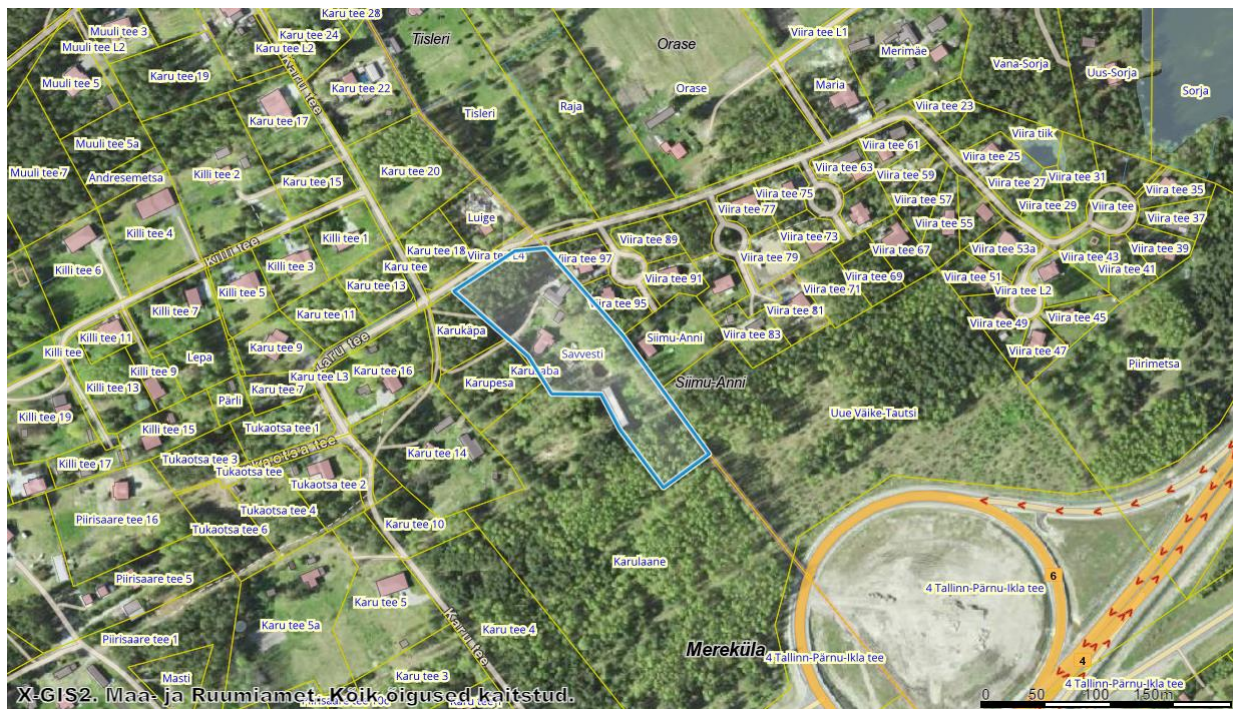
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus ning planeeringuala mõjula funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele

3.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Savvesti kinnistu 100% elamumaa (vt joonis 1). Kinnistu kogu suurus on 12438 m², millest 5506 m² on metsamaa, 3378 m² looduslik rohumaa, 3223 m² õuemaad ning 331 m² muud maa. Kinnistul paikneb elamu, kelder, kuur-laut, saun, kuur ja kelder. Planeeringualal asub ka olemasolev elektriõhuliin alla 1kV ning puurkaev (puuraugu registrikood - PRK0003437). Savvesti kinnistu asub Mereküla idaosas, Pärnu lahe ja 4 Tallinn-Pärnu-Ikla manatee vahelisel alal. Pärnu kesklinn asub ca 13 km kaugusel planeeringualast põhja suunas.

Savvesti maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 7,7-9,9. Elamu ning abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal madala radoonisisaldusega pinnas (10-30 kBq/m³)



Joonis 1. Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgitud sinise joonega (Allikas: Maa- ja Ruumiamet 30.01.2025)

Planeeritav ala piirneb:

- idast Viira tee 97 kinnistuga (84801:001:1246), mis on 100% elamumaa (pindala 1239 m²). Kinnistul paikneb ehitisregistri järgi üksikelamu (ehitisregistri kood 121353529).
- idast Viira tee 95 kinnistuga (84801:001:1245), mis on 100% elamumaa (pindala 1284 m²). Kinnistul paikneb ehitisregistri järgi elamu (ehitisregistri kood 120599506) ja abihoone (ehitisregistri kood 120601246).
- idast Siimu-Anni kinnistuga (84801:001:0898), mis on 100% elamumaa (pindala 3197 m²). Kinnistul paikneb ehitisregistri järgi majandushoone (ehitisregistri kood 103025210).
- idast Uue Väike-Tautsi kinnistuga (21401:001:0671), mis on 100% maatulundusmaa (pindala 36385 m²). Kinnistu on hoonestamata.
- lõunast, kagust ja läänest Karulaane kinnistuga (21401:001:0669), mis on 100% maatulundusmaa (pindala 42879 m²). Kinnistu on hoonestamata.
- läänest Karusaba kinnistuga (84801:001:1559), mis on 100% maatulundusmaa (pindala 105 m²). Kinnistu on hoonestamata.
- läänest Karukäpa kinnistuga (84801:001:1558), mis on 100% maatulundusmaa (pindala 2005 m²). Kinnistu on hoonestamata.
- põhjast Viira tee L4 kinnistuga (84801:001:1577), mis on 100% transpordimaa (pindala 926 m²). Kinnistu on hoonestamata.

- põhjast Viira tee L3 kinnistuga (84801:001:1490), mis on 100% transpordimaa (pindala 108 m²). Kinnistu on hoonestamata.

3.2 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset majanduslikku mõju eelkõige läbi uute elanike piirkonda kolimise näol. Lisaks tõstab planeeringu elluviimine Mereküla väärtust. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka piirkonna heakorrastamise näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus sobib jätkama ümbruskonnas välja kujunenud hoonestust, planeeritava ala lähiümbruses on elamumaad, üksikelanute ja abihoonetega. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele projekteeritavad hooned säilitavad antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustusliku ehitusjoone asukoht planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Sotsiaalse infrastruktuuri alla lähevad esmatarbeteenused, mis pakuvad kohalikele elanikele kvaliteetset keskkonda. Kuna igapäevased tegevused ja tööpaigad on koondunud Häädemeeste alevikku või Pärnu linna, on ka sotsiaalse infrastruktuuri osad sealpool. Uue elamualaga tekib piirkonda juurde uusi elanikke. Ümbruskonna teeninduskeskuseks on Uulu küla, kus asub Häädemeeste Vallavalitsus, perearstid, Uulu mõis. Lähim kool ning lasteaed asub Samuti Uulu külas. Uulu külas on ka raamatukogu, kohvik, kultuuri- ja spordikeskus, noortekeskus, mänguväljakud, Uulu Põhikooli staadion, terviserajad ja tankla. Lähim bussipeatus "Reiu" asub ~920 m kaugusel, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualast 550 m edelas asub Uulu-Võiste maastikukaitseala ning Uulu-Võiste Natura2000 ala. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju looduskaitsealadele ega ümbritsevale looduskeskkonnale.

Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine.



Joonis 2. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti fotolao lehelt. Planeeringuala märgitud punase joonega. (allikas: Maa-amet, 30.01.2025)

3.3 Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonnaplaneering 2030+. Pärnu Maakonnaplaneeringu 2030+ visioonis kuulub Savvesti kinnistu linnalähedasse keskuskanti, mis on hajaasustusega piirkond, kuid mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse väga tugevas mõjusfääris. Antud piirkonnas arendamisel tuleb tõsta keskuste kompaktsust, vältida linna ja keskuste lähialadele uute kompaksete hoonestusalade kavandamist. Tuleb tagada teenuste kättesaadavus hea ühistranspordi

korraldusega – elanikel peavad olema võimalused teenuskeskusesse sõiduks. Koostatav detailplaneering vastab kehtivale maakonnaplaneeringule.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11) järgi asub Savvesti kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning väikeelamumaal. Tulenevalt üldplaneeringust on minimaalne krundisuurus väikeelamumaal 2200 m².



Joonis 3. Väljavõte kehtivast Tahkuranna valla üldplaneeringust.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

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

Olemasolevast kinnistust moodustatakse kolm krunti. Positsioonile nr 1 moodustatakse 6598 m² suurune 100% üksikelamumaa sihtotstarbega krunt. Positsioonile nr 2 moodustatakse 2795 m² suurune 100% üksikelamumaa sihtotstarbega krunt ning positsioonile nr 3 3045 m² suurune 100% üksikelamumaa sihtotstarbega krunt.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus.

Positsiooni number	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	6598	Elamumaa
Pos 2	2795	Elamumaa
Pos 3	3045	Elamumaa

4.2 Kavandatav 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) katusekalle; 8) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind/täisehituse protsent; 9) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus (vt Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnoõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused))

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Krundi nimi	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast elamu/abihoone	Hoonete suurim lubatud arv krundil elamu/abihoone	Katusekalle	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind/täisehituse %	Korruselisus elamu/abihoone
POS 1	6598 m ²	Pereelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/4,0m	1/5	15-45°	800/12%	2/1
POS 2	2795 m ²	Pereelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/4,0m	1/5	15-45 °	500/18%	2/1
POS 3	3045 m ²	Pereelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/4,0m	1/5	15-45°	600/20%	2/1

Ehitusõiguse kohaselt nähakse kruntidel ette ühe üksiklamu ja kuni viie abihoone ehitamine. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksiklamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Maaüksuse kasutamise sihtotstarve on üksiklamu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Abihooned projekteerida eluhoonega samas stiilis. Lisaks elamule ja abihoonetele on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune hoone. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma ehitusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püsitamine keelatud.

4.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul on osaliselt kõrghaljastus.

4.4 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tldkartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Ehitusõigusest tulenevalt on lubatud ehitada kuni 2-korruselisi, I kasutusviisiga hooneid tulepüsivusklassiga TP3.

4.5 Arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale omast väljakujunenud hoonestusmiljööd, 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, arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arhitektuurinõuded (vt Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused):

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, tellis. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, rullmaterjal vm alaga ühtiv materjal.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.

- Katusekalle 15°-45°.
- Üksikelamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset, abihoonetel 1 maapealne korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 8,5 m maapinnast, abihoonel 4,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

Piirded

- Piirdeaiaks võib olla võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank- või plekkaiad (keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata.
- Oluline on piirde sobivus kavandatava hoone arhitektuuriga.
- Piirdeaed peab jääma avaliku tee (Viira tee) katendi servast vähemalt 4 meetri kaugusele, et aed ei takistaks talvist teehooldust.

4.6 Liikluskorraldus ja parkimise korraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega avaliku kasutusega 8480009 Viira teelt. Planeeringuga kavandatavatele katastriüksustele tuleb seada teeservituudid juurdepääsuks. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Sõidusuunad ja planeeritud juurdepääs kinnistule on näidatud põhijoonisel.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteed peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskillustikkate, kuid keelatud pole ka teised katted. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud kolm parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala – kohalike või vallateede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgtee kavandamist.

4.7 Haljastus, vertikaalplaneering

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Avaliku teega (Viira teega) piirnev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada ning 80% kõrghaljastusest peab säilima ühe krundi kohta.

Planeeringualal ei ole ette nähtud maapinna kõrguse olulist muutmist. 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.

5. Tehnovõrgud

Planeeringualal asub olemasolev puurkaev (puuraugu registrikood - PRK0003437) ning alale ulatub elektri madalpinge maakaabel ning elektri madalpinge õhuliin. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

5.1 Veevarustus

Kavandatud hoonetele tagatakse veevarustus krundil POS 2 olemasolevast puurkaevust, mille tootlikkus jääb alla 10 m³/d. Puurkaevu ümber hooldusala 10 m ja hooldusala piirist lähemal kui 50 m kehtib heitvee immutamise keeluala. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 liitrit. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in).

5.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, seega reostusohhtlikkuse tase on madal.

POS 2 ning POS 3 kruntide kanalisatsioonilahendus planeeritakse ühise biopuhastiga. Planeeritav kanalisatsioon on isevoolne, krundile POS 3 paigaldatakse bioloogiline puhasti (põhijoonisel näidatud asukoht on illustreeriv). POS 1 krundi kanalisatsioonilahendus on lahendatud olemasoleva kogumismahutiga mis tuleb seadustada eraldi menetluse raames.

Reovee kogumissüsteem ja selle paiknemine lahendatakse hoonete tööprojektide koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi. Keelatud ei ole ka teised seadustega lubatud lahendused reovee käitlemiseks. Planeeritav biopuhasti ja isevoolne reoveetorustik märgitud Joonisele 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused).*

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus“.

5.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimist ei kavandata. Kuna planeeringualal suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks ja suunamiseks. Looduslikult langevad sademeveed kogutakse hoonelt vihmaveesüsteemiga ja suunatakse pinnasesse. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele.

5.4 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. 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. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Kütteallikate valik täpsustatakse hoone(te) projektiga.

5.5 Elektrivarustus

POS 1 ning POS 2 kruntidel on olemasolev elektriliitumine olemas. POS 3 krundi elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil, Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Toide võetakse POS 3 krundil olevalt elektriõhuliini mastitõmmitsalt madalpinge maakaabliga. Elektrivarustuseks planeeritakse 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni kavandatakse maakaabliga ja ehitatakse välja tarbija kulul. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

5.6 Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata side õhu- ega maakaabelliinide rajamist. Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu.

5.7 Õhureostus ja müra

Planeeritavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene. Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

6. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

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

6.1 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.

6.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

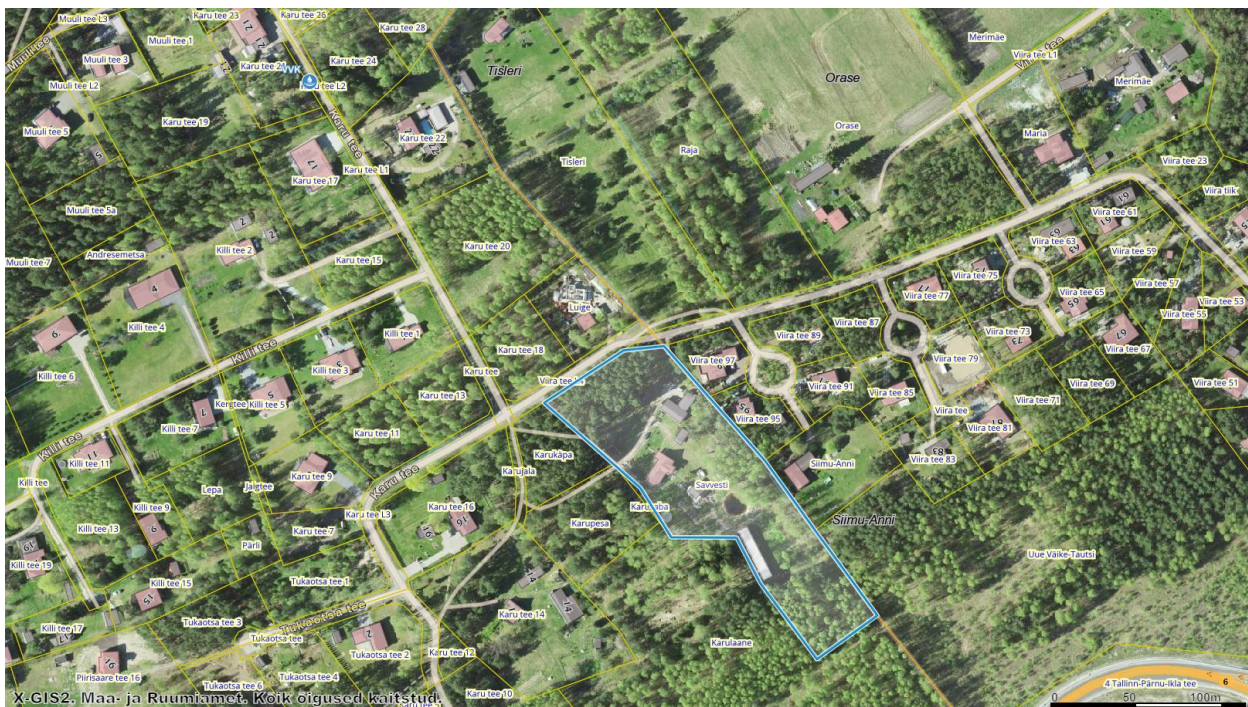
Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus: elamul kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 4,0 m. Kruntide lubatud täisehitus 500-800 m².

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

6.3 Tulekustutusvesi

Planeeringuala asub hajaasustusega alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Lähim tuletõrje veevõtukoht on 250 m kaugusel, Merekülas, Karu teel, looduslik veevõtukoht VID 8320. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 4. Lähim tuletõrje veevõtukoht, Savvesti kinnistu märgitud sinisega, veevõtukoht tähistatud sinisega. (Allikas: Maa- ja Ruumiamet)

7. Keskkonnakaitse abinõud

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.

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 kommunalteenuste 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.

8. Servituudid, kitsendused

Seoses uute tehnovõrkude rajamisega tehakse detailplaneeringuga ettepanek realservituutide seadmiseks vastavalt planeeringu põhijoonisele (*Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega*

(sh maakasutus ja kitsendused)) vee- ja kanalisatsiooniservituudid kavandatavate kruntide kasuks. Põhijoonisel on võrkude näitlik asukoht, lõplik asukoht selgub projekteerimisel.

Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega Viira teelt (tee nr 8480009). Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada servituudid juurdepääsuks läbi POS 1, POS 2 ja POS 3 eraomandis olevate kinnistute. Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Tabel 3. Seatavad servituudid.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnistu	Servituut
POS 1	POS 2 POS 3	Teeservituut (juurdepääsutee)
POS 2	POS 3	Teeservituut (juurdepääsutee)
POS 3	POS 1 POS 2	Teeservituut (juurdepääsutee)

9. Kuritegevuse riskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest. Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluline on:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

10. Planeeringu rakendamine

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- planeeringujärgsete kruntide moodustamine
- projekteerimine
- ehitamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist on vajalik sõlmida juurdepääsutee servituudid ning vee-ja kanalisatsiooniservituudid kavandatavate kruntide kasuks.

Projekteerimine

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoole ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuur-ehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine

Kuna hoonestusala asub osaliselt metsamaa kõlvikul, siis viiakse enne vajalike ehituslubade taotlemist õuemaal läbi raadamine. Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega projekteerib ja rajab huvitatud isik kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisistest tehnovõrkude ning juurdepääsuteede ehitamine toimub kinnistu omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorraldustöödele ja edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

OSA B – JOONISED

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)

Osa B Joonis 5. Detailplaneeringu lahenduse illustratsioon

C – KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED