

**Töö nr: DP270923**

## **Kastna külas Luigelennu kinnistu detailplaneering**

**Asukoht:** Luigelennu, Kastna küla, Pärnu linn, Pärnu maakond

**Huvitatud isik:** Aina Laanemets

**Planeerija:** Triin Kask  
Maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)  
triinkask77@gmail.com  
+372 55968821

Tartu 2024

## SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI.....	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid.....	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	3
1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
1.3.1 Planeeritava ala asukoht.....	4
1.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	4
1.3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	5
1.3.4 Haljastus, liiklus.....	5
1.3.5 Tehnovõrgud.....	5
1.4 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	6
1.5 Detailplaneeringuga kavandatav.....	7
1.5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	7
1.5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
1.5.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	7
1.5.4 Haljastus, heakord, piirded.....	9
1.5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
1.5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	10
1.5.7 Tuleohutuse tagamine.....	11
1.5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
1.5.9 Keskkonnatingimused.....	12
1.5.10 Piirangud.....	13
1.5.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	14
2. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED.....	16
3. DETAILPLANEERINGU JOONISED.....	17

## 1. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeritav ala paikneb Kastna külas Pärnu linnas Pärnu maakonnas. Planeeringuala hõlmab Luigelennu katastriüksust (82602:003:0288) suurusega 20026 m<sup>2</sup>. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% elumumaa. Ligikaudu 2,02 ha suurune maa-ala piirneb merega ning paikneb Pärnu kesklinnast ligi 40 km kaugusel lääne suunas (asukoht esitatud joonisel 1).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu linnavalitsuse 13.11.2023 korraldus nr 730 „Kastna külas Luigelennu kinnistu detailplaneeringu algatamine“ ning korralduse lisana kinnitatud planeeringuala asukohaskeem.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on HEGEO OÜ (MKM registreering EEG000486, 621MA-k) poolt 22.10.2023 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 304). Koordinaadid L-EST97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

#### 1.1.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- ◆ Tõstamaa Vallavolikogu 27.01.2012 otsusega nr 71 kehtestatud „Kastna külas Rüssa, Kão ja Teispere kinnistu detailplaneering“;
- ◆ Tõstamaa vallavolikogu 07.03.2008. määrusega nr 60 kehtestatud Tõstamaa valla üldplaneering;
- ◆ Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid;
- ◆ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- ◆ Pärnu linna kodulehelt leitav „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ seisuga 28.01.2019;
- ◆ Maa-ameti geoportaalil olev info planeeringuala kitsenduste kohta.

### 1.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu eesmärk on muuta varem „Kastna külas Rüssa, Kão ja Teispere kinnistu detailplaneeringuga“ määratud hoonestusala asukohta ning täpsustatada ehitusõigust ja arhitektuurseid tingimusi. Lisaks planeeritakse mere kaldasse väike hooajaline paadisild, mis talveperioodiks kaldast eemaldatakse.

Koostatav detailplaneering muudab „Kastna külas Rüssa, Käo ja Teispere kinnistu detailplaneeringu“ kehtetuks Luigelennu kinnistu osas. Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Tõstamaa valla üldplaneeringuga.

## **1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus**

### **1.3.1 Planeeritava ala asukoht**

Planeeritav ala paikneb Kastna külas Pärnu linnas Pärnu maakonnas. Planeeringuala hõlmab Luigelennu katastriüksust (82602:003:0288) suurusega 20026 m<sup>2</sup>. Maaüksus ei paikne muinsuskaitse- ega miljööalal, aga alale ulatuvad kitsendusena Läänemere ranna veekaitseks võõndid, korduva üleujutusala piir ning idapoolsel metsaalal on vääriselupaik (VEP nr.L00090, vid VEPL00090).

### **1.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid**

Pärnu kesklinnast jääb ala kaugele (ligikaudu 40 km), seega lähim tiheasustusala, kus paiknevad toidupoed, kool, lasteaed, rahvamaja, hooldekodu jm olulisemad sotsiaalobjektid, on Tõstamaa alevik, mis jääb planeeritavast alast umbes 7 km kaugusele ida suunda.

Planeeritav ala on ümbritsetud vähemalt 2 ha suuruste elamumaa või maatulundusmaa kruntidega, mis valdavalt on juba hoonestatud või on hoonestamine ette nähtud varem kehtestatud detailplaneeringuga. Hoonestuseks on traditsioonilised umbes 45° katusekadega üksikelamud koos abihoonetega. Piirinaabrite olulisemad andmed on välja toodud joonisel 3.

Katastriüksused on lähipiirkonnas jaotatud sellise struktuuriga, et võimalikult paljudele maaüksustele jääks piirnemine rannaga (vt joonis 2). Maaüksustest suure osa moodustab metsamaa, mis koos mereäärse paiknemise eripäraga muudab ala looduskauniks ja kvaliteetseks elukeskkonnaks.

Kallasrajale on tagatud lähim avalik juurdepääs planeeritavast alast 300 m põhja suunda jääva Hiietamme katastriüksuse kaudu. Lähipiirkonna olulisem avalik supelrand, Kastna supelrand, jääb planeeringualast ca 1,6 km kaugusele, ning ka sellele on tagatud avalik juurdepääs. Supelrannas on olemas parkla, kuivkäimla, riietuskabiin, lõkkease, grillimiskoht ja varjualusega istumiskoht. Samuti on parkimiskohad ning piknikukoht Kastna tammede ligidal asuva vaatetorni

juures, kust edasi viib avalik tee otse randa. Kokkuvõttes on KOV hästi hoolt kandnud, et Kastna piirkonnas oleks mitmeid erinevaid võimalusi mööda kallasrada liikumiseks ja kohalikele elanikele mere äärde pääsuks ning erinevaid atraktiivseid võimalusi Kastna kadastiku miljööväärtuslikul alal puhkamiseks.

### **1.3.3 Maakasutus ja hoonestus**

Ligikaudu 2,02 ha suurune maa-ala jaotub kõlvikuliselt: looduslik rohumaa 0.31 ha, metsamaa 0.94 ha, õuema 0.20 ha ja muu maa 0.56 ha. Katastriüksus on eraomandis ning registriosa nr on 4535406. Ehitisregistri andmetel on maaüksusel kaks hoonet: saun-abihoone (120705731) ning kuur (121265651).

### **1.3.4 Haljastus, liiklus**

Suure osa planeeritavast katastriüksusest moodustab metsamaa, kõrghaljastust leidub ka aladel, mis kõlvikuliselt on määratud kas õuemaaks või muuks maaks. Kinnistu kaguosa on kaetud lehtpuumetsaga, keskosas on valdavalt rohumaa ning merepoolses küljes kasvab männimets. Katastriüksuse koosseisu jääb liivane rannariba, veepiirist paiknevad esimesed puittaimed umbes 30 m kaugusel. Planeeritava maaüksuse õuema kõlvikul on tiik. Maapind on üsna tasane, kerge langusega mere suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0-5,99 m.

Alale on olemas juurdepääs kruuskattega umbes 3 m laiuse tee kaudu, mis läbib eraomandis Rüssa, Kadakaoksa, Kadakamarja ja Laanemetsa maaüksuseid. Juurdepääsu tagamiseks on seatud nimetatud kinnistutele teeservituudid. Kinnistusesiselt on käesoleval hetkel vajalik universaalsisaini kasutamine, seega on kohati kasutatud ka puidust teid ja platse, et liikumisvõimalus oleks tagatud kõikidele kinnistu kasutajatele. Ehituskeeluvööndi piiresse jäävad puidust maapinnaga tasapinnas olevad haagissuvilate parkimiskohad, mida käesoleva detailplaneeringu mahus ei muudeta. Veepiirile viib teiseldatav laudtee mis on planeeritava paadisilla osa (täpsustatud ptk 1.5).

### **1.3.5 Tehnovõrgud**

Ehitisregistrisse on kantud kaks tehnorajatist: elektri maakaabelliin nimetusega „Luigelennu Elamu Elektrivarustus“ (220720784) ning puurkaev (220752711). Lisaks nendele on maaüksusel olemas septik, mis on ühendatud olemasolevate abihoonetega.

Planeeritav ala ei kuulu kaugkütte piirkonda ega ei jää perspektiivsele reoveekogumisalale, seega on kohalikke lahendusi kasutatud kõikidel kontaktvööndi hoonetel.

## 1.4 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Maa-alal kehtiva „Kastna külas Rüssa, Käo ja Teispere kinnistu detailplaneeringu“ eesmärgiks oli nendest katastriüksustest kokku moodustada neli 2 ha-list uut katastriüksust, moodustatavatele katastriüksustele ehitusõiguse ja hoonestuse tüübi määramine ning nende sihtotstarbe muutmine elamumaaks (kehtiv plan. ala ja hoonestusalad esitatud joonisel 2). Planeeringuga on hõlmatud ca 8 ha. Igale moodustatavale katastriüksusele planeeriti üks ühepereelamu. Katastriüksused on käesolevaks hetkeks vastavalt planeeringule välja jagatud, ning osadel on alustatud hoonete ehitamisega.

Piirkonnas kehtib Tõstamaa valla üldplaneering, mille kohaselt jääb planeeritav ala tähistusele E2 ehk reserveeritud elumuala ning „Kastna kadastik“ eritingimustega alale. Kastna kadastiku alale on määratud järgmised tingimused:

- ◆ Piirkonnas on katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramisel selle minimaalseks lubatud pindalaks 2 ha. See on ühtlasi ka minimaalne katastriüksuse pindala, millele antakse ehitusõigus.
- ◆ Piirkonnas on keelatud ehitada väikehooneid (alla 20 m<sup>2</sup> hooneid) ja ajutisi ehitisi, v.a talu õuedel.
- ◆ Ühele katastriüksusele tohib rajada ühe elamu ja kuni 5 abihoonet.
- ◆ Piirkonnas on keelatud ehitada tuulegeneraatoreid ja mobiilmaste.
- ◆ Piirkonnas on keelatud ehitada teenindus-, kaubandus-, tööstus- ja laohooneid, välja arvatud sadama alal.
- ◆ Tehnilised kommunikatsioonid tuleb rajada maa-alustena Tõstamaa Vallavalitsuse poolt heakskiidetud projekti alusel.
- ◆ Ehitamisel tuleb vältida kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente, jälgides väljakujunenud teedevõrku ning kadastiku omapära.
- ◆ Piirkonnas on keelatud rajada aedu, mis pole puidust või looduslikust kivist.
- ◆ Detailplaneeringu lähtetingimuste koostamisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:
  - harjakõrgus maksimaalselt 7 m;

- katuse kaldenurk vähemalt 45 kraadi;
- korruselisus on 1-2 korrust;
- soovitatavaks ehitusmaterjaliks on puit;
- välisviimistlusmaterjalid, maja värv, katuse materjal ja värv tuleb kooskõlastada omavalitsusega.

### 1.5 Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringu eesmärk on muuta varem „Kastna külas Rüssa, Kão ja Teispere kinnistu detailplaneeringuga“ määratud hoonestusala asukohta nii, et see paikneks olemasoleval õuemaa kõlvikul ning väljaspool maaüksusel paiknevat vääriselupaika (VEP nr.L00090, vid VEPL00090). Lisaks täpsustatakse ehitusõigust ja arhitektuurseid tingimusi ning planeeritakse mere kaldasse väike hooajaline paadisild. Planeeritav paadisild on madal, vaiadele toetuv ca 50 cm laiune ja 25 m pikkune laudtee, mille lõpus on ujuv parv. Nii laudtee, postid kui ka parv eemaldatakse talveks täielikult, kuna jää lõhuks need ära. Paadisilla eesmärgiks on ligipääs ja randumine väikese paadiga, kuna merepõhi on kivine ning madal. Laudtee ja parv võimaldavad pääsu lautrikohani.

Olulisemad tehnovõrgud (elekter, vesi, kanalisatsioon) on katastriüksusel juba välja ehitatud ning nende lahendusi käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta (täpsustamine ja hoonetega ühendamine vajadusel alles projekteerimise käigus). Koostatav detailplaneering muudab kehtiva „Kastna külas Rüssa, Kão ja Teispere kinnistu detailplaneeringu“ kehtetuks Luigelennu kinnistu osas. Planeeringuga kavandatav on täpsemalt kirjeldatud alljärgnevates peatükkides.

#### 1.5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Käesolev detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

#### 1.5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Katastriüksuse piire ei muudeta ning kruntideks ei jagata.

#### 1.5.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Ehitamisel tuleb vältida kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente, jälgides väljakujunenud teedevõrku ning kadastiku omapära. Majade värvimisel eelistada

ümbritseva hoonestuse ja looduskeskkonnaga sobivaid toone. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse arhitektiga.

Hoonete ehitamisel tuleb ka arvestada, et ala paikneb üleujutusohuga piirkonnas. Ehitusalune pind tuleb tõsta liivapadjaga nii, et vundamendi kõrguseks jääb piirkonnas ettenähtud kõrgus (vähemalt 3.20). Ümber vundamendi paigalda drenaaž, mis ei lase maapinnas olevat vett vundamendi alla ning üleujutuse korral aitab maja ümbrust kiiremini kuivendada. Kontrollkaevu paigaldada kaitseklapp, mis ei lase üleujutuse korral vett tagurpidi liikuma, et see ei satuks vundamendi alla.

Ehitusõigus ja kõik olulisemad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused, parkimine, haljastus jne on kajastatud alljärgnevas tabelis 1. (sama tabel on esitatud ka põhijoonisel).

**Tabel 1.** Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused

Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused	
Krundi suurus	2,02 ha
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja %	50% metsamaa (MM); 30% üksikelumamaa (EP); 20% muu looduslik maa (ML)
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Reserveeritud elamumaa (E2)
Krundi suurim lubatud ehitisealune pindala m <sup>2</sup> /täisehituse %	500 m <sup>2</sup> /2,5%
Hoonete lubatud arv (põhihoone/abihoone)	1/3
Hoonete max kõrgus põhihoone/abihoone	7/5 m
Hoonete suurim korruselisus maapealne/maa-alune	2/1
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP3
Katuseüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal, välisviimistluse materjalid	Viilkatus või kelpkatus 45-55°, harja suund vaba, katusekatte materjal vaba
Olulisemad arhitektuurinõuded: välisviimistluse materjalid, piirded	Fassaadid: laudis, murtud paas, tellis, palk, looduslik kivi. Piirded: kivist või puidust kuni 1,2 m kõrgusega. Hoonete arhitektuurne lahendus kooskõlastada Pärnu linnavalitsusega.
Haljastus	Säilitada maksimaalselt kõrghaljastust nii metsamaa kõlvikul kui õuealal. Ehituskeeluvööndis taastada loomulik kõrghaljastus (vt seletuskirja ptk 1.5.4)
Parkimiskohtade minimaalne arv	3
Piirangud	Rannaga kaasnevad piirangud vastavalt Looduskaitseseadusele; Vääriselupaigaga kaasnevad piirangud vastavalt Metsaseadusele



#### 1.5.4 Haljastus, heakord, piirded

Kinnistu tuleb heakorrastada ja haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Ehituskeeluvööndis tuleb taastada loomulik loodusliku ilmega kõrghaljastus, st et kasutada valdavalt alal levinud puuliike, nagu kadakad ja männid, ning mitte istutada puid sirgete ridade või muu ebaloomuliku rütmiga.

Vääriselupaiga kaitse tagamine toimub vastavalt Metsaseaduses sätestatud tingimustele:

- ◆ Vääriselupaiga kaitseks võib sõlmida eraomandis kinnisasja omanikuga notariaalse lepingu, mille alusel koormatakse kinnisasi isikliku kasutusõigusega riigi kasuks Kliimaministeeriumi kaudu tähtajaga 20 aastat;
- ◆ Riigil on õigus vääriselupaigas keelata või piirata majandustegevust vääriselupaiga kaitse-eesmärgist tulenevalt ja metsaomanik on kohustatud tagama vääriselupaiga säilimise;
- ◆ Vääriselupaiga metsakasutuse kitsendustega põhjustatud kahju ja vääriselupaiga hooldamise kulu hüvitis (edaspidi vääriselupaiga kasutusõiguse tasu) makstakse kinnisasja omanikule riigi kasuks isikliku kasutusõigusega koormamise perioodil iga-aastaste võrdsete maksetena.

Piirete kavandamisel tuleb lähtuda piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud traditsioonilistest piirdeüüpidest ja naaberkruntide piirete kõrgusest:

- ◆ Piirded peavad reeglina asuma krundi piiril;
- ◆ Piirete kõrgus kuni 1,2 m;
- ◆ Piirkonnas on keelatud rajada aedu, mis pole puidust või looduslikust kivist;
- ◆ Kallasrajal liikumist on keelatud takistada piirdeaedadega või mis tahes muul moel.

#### 1.5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Väljakujunenud teedevõrgustiku muutmist käesoleva planeeringuga ette nähtud pole. Olemasolevad kruuskattega teed sobituvad piirkonna loodusesse, seega pole planeeritud ka tee katendi muutmist.

Juurdepääs planeeritavale kinnistule on võimalik osaliselt eraomandis katastriüksustele jääva tee kaudu, millele on seatud servituudid. Planeeringuala sisesed teed ja juurdepääsud õuealale ning mere äärde on valdavalt olemas, neid võib täpsustada edaspidise katastriüksuse kasutuse

jooksul. Päästeameti ja prügiveoki juurdepääsu ning ümberkeeramise võimaluse tagamiseks tuleb rajada standardikohane ümberkeeramiskoht. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt "Linnatänavad" Standardile EVS 843:2016, ehk väikeelamule tagada vähemalt 3 parkimiskohta. Ümberkeeramiskoha ja parkimiskohtade täpne lahendus ning paiknemine määrata projektiga vastavalt hoonestuse lõplikule paiknemisele.

### 1.5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised

Kõik olulised tehnovõrgud on planeeritaval katastriüksusel juba olemas vt ptk 1.3.5. Tehnovõrkude ühendamise uute hoonetega toimub projekteerimise käigus.

Üldised tingimused puurkaevu ja septiku edaspidisele kasutamisele: puurkaevu hooldusalasse (10 m raadius puurkaevu ümber) pole lubatud sademevee immutamine, prügikonteinerite paigaldamine või hoonete ehitamine. Heitvee immutamine võib toimuda alates 60 m kaugusel puurkaevust ning puurkaevu suhtes allavoolu. 10 m hooldusalaga puurkaevust võib ööpäevas võtta kuni 10 m<sup>3</sup> vett, eeldatavalt saab ühepereelamu hakkama 1-5 m<sup>3</sup> veega/ööp. Eeldatav ärajuhitava reovee hulk on ca 0,5 m<sup>3</sup>/ööp. Heitvesi immutatakse naaberkinnistule Laanemetsa (vt joonis 4). Immutuskohale ning selle kujale (10 immutusala ümber) seatakse detailplaneeringu kehtestamise järgselt servituut.

Eraldi sademeveetorustikke pole käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud, liigveed on võimalik hajutada haljaspindadesse või juhtida kraavidesse ning tiiki. Sademevett pole lubatud suunata naaberkinnistutele ning hoonete projekteerimisel tagada vertikaalplaneerimise põhimõte, et kalded on hoonetest eemale.

Sidetrassidega ühenduste loomine käesoleval hetkel ei ole mõistlik, kuna olemasolevad lähimad kaablid paiknevad Tõstamaa alevikus. Telekommunikatsioonialased liitumised on võimalik tagada üle õhu.

Piirkond ei ole hõlmatud kaugküttega, seega lahendatakse soojaga varustamine projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on taastuvenergia kasutamine. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Tehnilistel seadmetel (nt õhksoojuspump) tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele

ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Olemasolev elektriliitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Olemasoleva liitumislepingu muutmise vajaduse korral pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

### 1.5.7 Tuleohutuse tagamine

Siseministri määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" on kehtestatud nõue, et ehitistevaheline tuleohutusküja peab olema vähemalt 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise küja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega. Ühe kinnistu piires võib üheks hooneks arvestada kuni 400 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonete kompleksi juhul kui hooned on samast tulepüsivusklassist. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP 3. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis (EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“). Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vastavalt siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ olla kuni 200 m päästetehnikaga sõidetavat teed mööda. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi (3 tundi on võimalik vähendada 1 tunnini juhul kui täidetakse eelnimetatud standardi ptk 7.2 ja lisa G esitatud nõudeid).

Tuletõrjevee hüdranti katastriüksuse läheduses ei paikne. Hetkel pole antud kauguses ka tuletõrje veevõtukohta. Seega on hoonetele kasutusloa saamise aluseks planeeringualale uue tuletõrje veevõtukoha rajamine. Tuletõrjevee mahuti maht peaks olema 30 m<sup>3</sup> (normvooluhulk

10 l/s ja tulekahju arvutuslik kestus 1 h). Mahuti rajamine toimub eraldi projekti alusel.

Tuletõrje veevajaduse võib tagada ka olemasolevast katastriüksusel paiknevast tiigist. Veekogu peab olema päästetehnikale kasutatav (peab vastama Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ning standarditele). Tiigi vajalik pindala sõltub sügavusest, kasutatava vee hulk peab aastaringelt olema 30 m<sup>3</sup> ning tuletõrjeveevõtukoht peab olema päästetehnikaga alati ligipääsetav ja vesi olema aastaringelt kasutatav. Veevõtukohta rajamine (tiigi ümberehitamine nõuetekohaseks) toimub eraldi projekti alusel.

### 1.5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

- ♦ Kuritegevuse riske vähendavad juurdepääsutee ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus.
- ♦ Vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.
- ♦ Üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega.
- ♦ Eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- ♦ Tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist.
- ♦ Tagada ala hea hooldus ja korrashoid, kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

### 1.5.9 Keskkonnatingimused

Detailplaneeritav kinnistu jääb Kastna kadastiku piirkonda, kus on kadastiku, kauni miljöö ja puhkeala säilitamiseks ehitustegevuse eeltingimuseks kohustus koostada detailplaneering ning kehtiv üldplaneering näeb ette hulgaliselt eritingimusi (vt ptk 1.4). Katastriüksuse omanik vastutab haljastuse heakorra eest ning ei satu oma tegevusega vastuollu kehtivate seaduste ja üldplaneeringuga. Eeldusel, et peetakse kinni käesolevas detailplaneeringus seatud tingimustest, ei kaasne kadastikule ega ümbritsevale piirkonnale visuaalseid või looduskeskkonda kahjustavaid negatiivseid mõjusid.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise ning eelhindangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata

KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Eeldatavasti ei kaasne planeeritud tegevusega negatiivseid mõjusid Natura 2000 aladele.

Ehitustegevuse käigus tekkivate ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmekäitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmekäitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest. Keelatud on jäätmekäitluse ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta. Hoonete kasutusperioodil tekkivad jäätmekäitluse tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

Planeeritud üksikelamu arvestab olemasoleva külakeskkonnaga ning jääb välja ehituskeeluvööndist, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa kõrgendatud müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski. Kavandatud tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrooloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Inimeste tavapäraseid liikumisvõimalusi, tervist või vara käesoleva detailplaneeringu lahend ei mõjuta. Vastavalt LKS § 38 (6) tohib lautrit ja paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega.

Kallasrada jääb vabaks ning veepiirile planeeritud hooajaline paadisild ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega sest see pigem rikastab piirkonna puhkevõimalusi. Kuna paadisild algab veepiirilt, kus on olenevalt veeseisust vahel üleujutatud ala, vahel kuivem, kuid adru ja muda täis ala, siis see rannataimestikku kuidagi negatiivselt ei mõjuta vaid pigem tagab, et inimeste poolt kasutatakse veepiirile liikumisel alati sama teekonda.

### 1.5.10 Piirangud

Planeeritava maaüksuse kasutamist piiravad Läänemere ranna veekaitselised vööndid, korduva üleujutusala piir ning idapoolisel metsaalal on vääriselupaik (VEP nr.L00090, vid VEPL00090). Lisaks kaasnevad piirangud hoonestust varustavatele tehnovõrkudele- ja rajatistele ning juurdepääsetavust mõjutab tee paiknemine osaliselt eraomandis olevatel maaüksustel.

- ♦ Veekaitselistes vööndites tegutsedes tuleb lähtuda Looduskaitse seaduses,

Veeseaduses, Keskkonnaseadustiku üldosa seaduses ning Planeerimisseaduses sätestatud tingimustest.

- ♦ Vääriselupaiga kaitse tagamisel tuleb lähtuda Metsaseaduses sätestatust.
- ♦ Tingimused puurkaevule ja reoveepuhastussüsteemidele ning nende omavahelistele kujadele, heitvee pinnasesse või suublasse juhtimisele jms on sätestatud Veeseaduses.
- ♦ Juurdepääsuteedega seonduvate reaalservituutidega kaasnevad piirangud või õigused sätestab notariaalne servituudileping ning Asjaõigusseadus.
- ♦ Kui tehnovõrke rajatakse teisele kinnisasjale, seatakse vastavalt Asjaõigusseadusele koormatavale kinnisasjale notariaalne servituut. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve ning kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama.

### 1.5.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Vältida tuleb müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist. Ehitustegevuse või katastriüksuse kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne katastriüksuse omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale ehitiste püstitamisele ning ehitusprojektide

koostamisele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste objektide väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Krundisistest teede, parkimisalade, tehnovõrkude ühenduste ja haljastuse rajamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

**Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende põhimõtteline järjekord:**

1. planeeritud hoonestuse ja taristu (ka tuletõrje veevõtukoht) ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
2. planeeritud uushoonestuse ja krundisistest tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
3. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

## 2. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED

Detailplaneeringu koostamise jooksul on tehtud koostööd naabrite, tehnovõrkude omanike ning riigiametitega. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte on esitatud tabelis 2. (täiendatakse vastavalt menetluse käigule)

**Tabel 2.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi



### 3. DETAILPLANEERINGU JOONISED

Situatsiooniskeem	M 1:250 000
Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:6000
Tugijoonis	M 1:500
Põhijoonis	M 1:500
Illustreeriv joonis	-