

# **HENRI PROJEKT**

Suur-Jõe 62, Pärnu, Eesti, tel 53 415 519

E-post: [project@henriprojekt.ee](mailto:project@henriprojekt.ee)

Äriregistri kood: 10468810

MTR reg. nr. EP10468810-0001 28.03.2003

Muinsuskaitseameti tegevusluba VS 438/2009

**Töö nr. 825-19**

**Objekt : Uuetoa kinnistu**

**Tellija: Häädemeeste Vallavalitsus**

**Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Lepaküla, Uuetoa kinnistu**

## **KINNISTU DETAILPLANEERING**

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

---

---

Pärnus, augustis 2019.a.

## Uuetoa kinnistu Kinnistu detailplaneering

### Sisukord:

SELETUSKIRI .....	3
1.Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	3
3.Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	3
3.1..Planeeritava ala asukoht.....	3
3.2..Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.....	3
3.3..Maakasutus ja hoonestus.....	3
3.4.Haljastus ja liiklus.....	3
3.5.Tehnovõrgud .....	3
4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	4
5.Detailplaneeringuga kavandatav .....	4
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused. ....	4
5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine. ....	4
5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	4
5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid .....	6
5.5.Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised.....	7
5.7.Tuleohutuse tagamine .....	8
5.8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
5.9.Keskkonnatingimused.....	8
5.10. Jäätmekäitlemine.....	10
5.11.Piirangud .....	10
5.12.Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	11
<b>2.Joonised</b>	
Asukohaskeem	DP-0
Tugijoonis	DP-1
Põhijoonis	DP-2
3D illustratiivne joonis	1-3

## SELETUSKIRI

### **1.Detailplaneeringu koostamise alused**

Planeeritav maa-ala asub Pärnu maakonnas, Hädemeeste vallas, Lepakülas, Uuetoa kinnistu (katastritunnus 84801:001:1455)

Hädemeeste Vallavolikogu 30.08.2018 otsus nr 52 „Lepaküla Uuetoa kinnistu detailplaneeringu algatamine“

Hädemeeste Vallavalitsus korraldus 27.november 2018 nr 522 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Geodeetiline alusplaan nimetusega “Maa-ala ja tehnovõrkude plaan ” on mõõdistatud Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt töö nr TM-162/18

### **2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on ehituskruundil, määrata ehitusõigused, hoonestusala ja arhitektuursed tingimused hoonestamiseks.

### **3.Olemasoleva olukorra kirjeldus**

#### **3.1..Planeeritava ala asukoht**

Planeeritav ala asub Lepakülas 19333 Uulu-Soometsa-Hädemeeste tee (kõrvalmaantee) ja Laane tee ristumisel (vallatee). Juurdepääsuga kõrvalmaanteelt.

#### **3.2..Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus**

Planeeritaval ala asub hajaasustus piirkonnas. Lähimad krundid 500 m raadiuses on hoonestatud valdavalt ühe põhikorruse ja katusekorrusega elamutega. Piirkonna kinnistuid iseloomustab lahtine hoonestusviis. Piirkond paikneb tugimaantee ääres. Planeeritava krundi läheduses ligikaudu 3 km kaugusel asub Uulu keskus, kus asub kool, lasteaed ja kauplus. Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Tahkuranna valla üldplaneeringust.

#### **3.3..Maakasutus ja hoonestus**

Üldplaneeringus on määratletud ala rohevõrgustiku koridori ala ehk ala, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga. Krundi katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

#### **3.4.Haljastus ja liiklus**

Juurdepääs krundile on Laane tee kaudu.

Piirkonna tuiksooneks on 19333 Uulu-Soometsa-Hädemeeste tee (kõrvalmaantee)

Liikluskorraldust piirnevatel tänavatel ei ole käesolevalt ette nähtud muuta – krundile on rajatud olemasolev mahasõit, mida Maanteeamet käesoleva maasihtotstarbe muutmisega ei luba kasutada.

Krundi kõrghaljastuseks on leht- ja okaspuud. Madalhaljastuseks on muru.

#### **3.5.Tehnovõrgud**

Paralleelselt põhjapoolse krundipiiriga paikneb kuni 1kV õhuliin.

#### **4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng**

Detailplaneering puudub.

Üldplaneeringu kohane maakasutus on rohevõrgustiku koridori ala ehk ala, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooni

#### **5.Detailplaneeringuga kavandatav**

Planeeritud elamumaa sihtotstarbega hoonestusalale võib ehitada kokku 5 (viis) hoonet.

Täpsemalt vaata joonis DP-2 (Põhijoonis)

#### **5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.**

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav maa-ala rohevõrgustiku koridori alal ehk alal, mis on metsa – või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga, mis on valdavalt maatulundusmaa, aga ka olemasolev elamumaa hajaasustusviisil. Alal paikneb rohevõrgustiku koridor, kus on lubatud rajada ainult hajaasustusviisil elamuid, väikemajutushooneid (turismitalud) ja nende abihooneid, kuid elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus piiratud (sätestatud üldplaneeringu ptk 2.2.3.1) ja seatud kohustuslikud lisatingimused (sätestatud üldplaneeringu ptk 2.5.2.2). Väljapoole elamu hooviala võib rohevõrgustiku alal rajada ainult puhketeenindusfunktsiooniga üldkasutatavaid ajutisi ehitisi ja väikeehitisi, kui sealjuures täidetakse üldplaneeringu rohevõrgustiku alale ehitamise nõudeid.

Üldplaneeringus on määratud, et rohevõrgustiku alale ehitamiseks lubatud maaüksuse minimaalne suurus 3 ha.

Planeeritav kinnistu on 1.4 ha suurune maatulundusmaa, käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringukohane maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamumaaks, mis vajab üldplaneeringu muutmist. Planeeringuga soovitakse ja taotletakse täisehitusprotsendiks 4%.

Juhtotstarbe muutus on algselt maatulundusmaaga hoonestatud piirkonna miljöoga sobivam, kooskõlas tegeliku olukorraga- naaberkinnistu elamumaa, vastavuses arendaja sooviga. Ümbruskond asub hajaasustuspiirkonnas. Ümbruskonna kinnistud lähipiirkonnas on hoonestatud perimeetraalselt lahtise hoonestusviisiga. Planeeritav maakasutus muutus ei too kaasa liikluskoormuse suurenemist magistraaltänaval.

Lähtudes ülevalpool kirjeldatud on krunt planeeritud elamumaaks:

- Selle tingib vajadus väärindada võsastunud endist põllumaad ja kasutusele võtta elamumaana – arvestades, et läheduses 500 meetri raadiuses paiknevad elamud koos elamumaaga..
- Planeeritud hoonestus sobib hajaasustus keskkonda, kus on üks põhihoone ja teda teenindavad abihooned. Hooned on planeeritud viilkatusega.
- Üldist elamiskoormust juhtotstarve muutmise piirkonnas ei tõsta.
- Elamuehitamisega kaasneb piirkonnas suurem turvatunne – naabrivalve jms.

#### **5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.**

Käesoleva detailplaneeringuga kruntide jaotust ei muudeta.

#### **5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuurised tingimused.**

Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljöoga. Välistatud on imiteerivate materjalide kasutus välisviimistluses.

Uue hoone kavandamisel on kõige olulisemad kriteeriumid hoone maht, katuse kuju, hoonete arv ning paiknemine krundil. Eeskujuna tuleb **järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja mahte**, mitte lähtuda kavandatavas kvartalis/tänavas paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest..

Väljavõtte kehtivast Tahkuranna valla üldplaneeringust:

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

*Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Vallavalitsus määrab vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone. Kõrvuti rajatavate majade puhul on soovitatav vältida väga väikeseid katusekalde erinevusi (nt 45° ja 50° või veelgi väiksemad vahed) või suurt katusekalde vahelduvust ning suuri värvitoonide vahesid, sest see jätab läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme. Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puuit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms). Elamispinna põranda absoluutkõrgus (ehk kõrgus merepinnast) Tahkuranna vallas ei tohi olla alla 2,0 m kõrguse Balti süsteemis. Hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m abs. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena. Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.*

*Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimiseprojekt, millest tuleb informeerida piirinaabreid, kellel on õigus esitada ühe kuu jooksul kirjalikult põhjendatud vastuväiteid.*

*Hoonete projekteerimisel lähtuda energiatõhususe nõuetest.*

### Uuetoa kinnistu

positsiooni number, aadressi ettepanek	Uuetoa
krundi suurus	14389 m <sup>2</sup>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m <sup>2</sup> / täisehituse %	575 m <sup>2</sup> /4%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	100% üksikelamu maa
kehtiva üldplaneeringu juhtotstarve	maa-ala rohevõrgustiku koridori alal ehk alal, mis on metsa – või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga
planeeritav juhtotstarve	üksikelamu maa
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast:	
- Põhihoone	8.50
- Abihoone	5.00
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	+4.15...4.63 m /+ 4.50 m
hoonete vähim – suurim maapealne	

korruselisus / maa-aluseid korruseid - Põhihoone - Abihoone	2 / -1 1 / -1
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi (kõrvalhoone))	1/4
lubatud väikseim tulepüsisvusklass	määratakse projekteerimisstaadiumis
haljastus	Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimise staadiumis
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	3; -
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15°–45°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi jt. Piirded vaata p. 5.4  + -0.00 määratakse ehitusprojektiga</i>

Viited vt. põhijoonis DP-2.

#### 5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Haljastamisel ja heakorramisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Piirded rajada tänava ääres minimaalselt 2 m teekatte servast. Ühepere-, kaksik- või ridaelamule ei või rajada üle 1,5 m kõrguseid piirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirded on lubatud rajada ainult kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tööstus- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

Vastavalt üldplaneeringule - Eelpoolnimetatule lisaks on üldplaneeringus rohevõrgustiku alal elamuehitamisele seatud nõue paigutada piirded ümber hooviala viisil, mis ei takistaks väikeulukite liikumist aedade alt. Peale selle oleks mõistlik vältida ka u-kujuliste piirete rajamist, et aeda sattunud loomad ei jääks tupikusse. Sellised abinõud võiksid olla kasutusel sõltumata sellest, kas elamu paikneb rohealal või mitte.

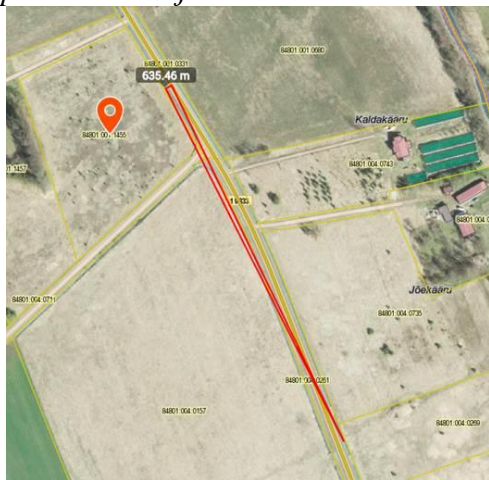
#### 5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Krundile mahasõit riigiteelt – olemasolev, mida Maanteeamet käesolevalt ei luba kasutada.

Hr. Marek Lind (Maanteeamet, juhtivspetsialist) – elektrooniline kiri 15.08.2019.a.

„Mahasõit Uuetoa kinnistule on rekonstrueeritud olemasolevast sihtotstarbest lähtuvalt ja kajastub sellisena ka Riiklikus Teeregistris. Kui kinnistule ehitatakse elamu, siis see tähendab oluliselt suuremat liiklussagedust ning ohtu liiklejate tervisele ja varale kui mõned korrad aastas maad hariv põllutehnika. Laane tee on märksa sobilikum riigiteele juurdepääsuks, sest asub lauge kurvi keskmes ning tagab

vajaliku nähtavuse mõlemas sõidusuunas. Uuetoa mahaõidult muutuvad vasakpöörded ohtlikuks juba siis, kui nähtavuskolmnurka (vt joonist 1) kasvab mõni põõsas. Nähtavuskolmnurga kinnikasvamist on praktiliselt võimatu kontrolli all hoida: see asub väljaspool riigitee alust maad (sh ca 100 m kraavipervel, mis reeglina kasvavad hooldamata jäetuna kinni juba paari aasta jooksul), kus Maanteeametil pole õigust raietööde tegemiseks korralise hoolduse käigus. Sellest lähtuvalt ongi Maanteeameti seisukohad DP koostamiseks vormistatud. Kui kinnistule kavandataks näiteks päikeseelektrijaama vms vähese liiklussagedusega maakasutust, siis sobiks ka olemasolev mahaõit.”



Tänavavõrku ja liikluskorraldust ei ole planeeringuga muudetud, sõidukite parkimine toimub planeeritaval krundil. Olulist mõju liikluskoormusele planeeringu elluviimisega ei ole ette näha.

Mahaõit planeeritakse Laane tee kaudu

Parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Standardi ühik (korter)	Planeeritav parkimis-kohtade arv krundil
	<i>Elamu</i>	3	1	3
Planeeritud maa-alal kokku				3

Krundisisesed teed, platsid ja parklad katta soovitatavalt sillutiskiviga või murukiviga.

### 5.6. Tehnovõrgud ja –rajatised

- **Veevarustus**

Planeeritavast puurkaevust – mille hooldusala on 10 meetrit

- **Reovee kanalisatsioon**

Planeeritavasse imbväljakusse

- **Sademevete kanalisatsioon**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Gaasivarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Elektrivarustus**

Kinnistu liitumine olemasoleva krundi piiril asetsevast madalpinge elektri postil planeeritava liitumiskilbi klemmidel.

- **Soojusvarustus**

Lokaalne – tahkekütusekatel , maaküte , õhk-vesi soojuspump jms.

- **Sidevarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Vertikaalplaneerimine**

Olemasoleva maapinna kõrguse muutmisel tagada sademevee immutamise omal krundil pinnasesse. Hoonestusprojektiga anda vajadusel vertikaalplaneeringu lahendus.

- **Välisvalgustus**

Tänavatel tänavavalgustus puudub

Krundisisene välisvalgustus lahendus anda vajadusel projekteerimise staadiumis.

### **5.7.Tuleohutuse tagamine**

Hoonete tulepüsivusklass, hoonetevahelised kaugused ja veevarustus projekteerida vastavalt kehtivatele normatiividele ja standarditele. Kehtivad normatiivid ja standardid:

- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- EVS 812:6:2012+A1+A2

Krunt paikneb hajaasustuspiirkonnas.

Planeeritavate ja olemasolevate hoonete vahel peab olema tagatud 8 m kuja (vahekauguse) nõue.

Päästetehnika juurdepääs ja ümberpööramisvõimalus on tagatud olemasolevate tänavate kaudu.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ligikaudu 900 m kaugusel asuvast Leina oja looduslikust veevõtukohest (ID 7127).

Vajalik normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

### **5.8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Hoonete projekteerimisel näha ette kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

*Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi võimalikult kiirelt eemaldada.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepingu sõlmimine.

*Vargused ja vandalism.* Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega

### **5.9.Keskkonnatingimused**

Planeering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringut.

Vastavalt Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ poolt koostatud, Detailplaneering Lepaküla Uuetoa kinnistule Häädemeeste vallas. Analüüs keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu andmiseks. Töö nr 19-LJ-60 Autorid Toomas Pallo ja Lea Jalukse – p. 7:



*„Käesolev aruanne on koostatud detailplaneeringu kehtestamisega ja elluviimisega kaasnevate võimalike keskkonnamõtjude esmaseks analüüsimiseks ja eelhinnangu andmiseks Häädemeeste vallas Lepaküla Uuetoa kinnistul katastritunnusega 84801:001:1455. Keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhinnangu vajalikkus tuleneb asjaolust, et tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise kavatsusega.*

*Kavandatava tegevuse eesmärk on kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja eluhoone ning kuni nelja kõrvalhoone ehitamine. Praegune maa sihtotstarve on maakatastri andmetel 100% maatulundusmaa<sup>31</sup>. Hetkel kehtiva endise Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt kuulub ala rohevõrgustiku koosseisu, kus on määratud elamu ehitamiseks vähim lubatud kinnistu pindala 3 ha. Uuetoa kinnistu pindala on 1,4 ha. Seega eeldab kavandatava tegevuse elluviimine üldplaneeringu muudatust.*

*Piirkonnas on peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbega põllumaad, kuhu on rajatud maaparandussüsteem. Enamus kinnistuid on hoonestatud. Olemasolev asustusmuster on traditsiooniline hajaasustus. Kavandatava tegevuse alast kagus on Lepakülas jõe kaldal rida 1-1,2 ha suurusega kinnistuid, mis on ette nähtud reservelamumaaks ja mis on rohevõrgustiku alast välja jäetud. Senise hajususega hajaasustuse säilitamist piirkonnas pole seega juba eelnevate planeerimisotsustega ette nähtud.*

*Põllumaana kasutusel olevad kinnistud kavandatava tegevuse alal ning vahetus ümbruses on kõrghaljastuseta. Lähtuvalt rohevõrgustiku planeerimise juhendist<sup>32</sup> tuleks rohevõrgustiku struktuuride valimisel lähtuda metsasuse protsendist vähemalt 50 % metsaökosüsteemide puhul. Ka üldplaneeringus on rohevõrgustiku tuumaladele ning koridoridele ette nähtud vajalik metsasuse protsent vastavalt 90 % ja 70 %. Sellist metsasuse protsenti pole lähipiirkonnas võimalik tagada. Kavandatava tegevuse ala ning lähiumbruse praegune toimimine rohevõrgustiku tuumalana või koridorina on juba olemasolevate inimtegevuse mõjude tõttu vähetõenäoline. Pigem toimib piirkonnas rohevõrgustiku koridorina Ura jõgi (mis on maakonnaplaneeringus sinivõrgustikku haaratud) ning selle kaldad, mis on üldplaneeringu järgi ette nähtud elamuehitusalaks.*

*Läbiviidud keskkonna strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal pole alust arvata, et kavandataval tegevusel oleks piirkonnale, sealhulgas rohevõrgustiku toimimisele olulist negatiivset mõju.*

*Keskkonnaeksperti hinnangul puudub vajadus antud detailplaneeringu kehtestamise kavatsuse puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamiseks. Detailplaneeringu kehtestamise ja elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõtjud on lokaalse iseloomuga ja madala intensiivsusega ning nende ennetamiseks ja vältimiseks on olemas hõlpsalt rakendatavad meetmed.“*

Planeeritav ala asub riigitee 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee (kõrvalmaantee) kontaktvööndis, mille tulemusel võib tekkida planeeritaval alal liiklusest põhjustatud häiringuid (müra jms.)

Eluhoonete projekteerimisel arvestada alljärgnevaga:

- Seinte ja akende projekteerimisel arvestada maanteelt tuleva liikluse müraga
- Vajadusel istuda maanteepoolse krundi piiri äärde madalhaljastust – põõsad, kääbuspuuvormid jms. Arvestades nähtavuskolmnurkasid jms.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeritav ala asub Uulu-Suursoo maaparandusehitisel 6114810020051/001. Maaparandussüsteem on rajatud 1980. aastal liigniiske põllumaa kuivendamiseesmärgil.

Vastavalt Põllumajandusameti 19.10.2018 nr 14.5-1/1653-1 Uuetoa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade ettepanekud:

- **Hoonestusala mitte määrata kollektorite peale.** Juhul, kui selline piirang muudab võimaliku hoonestusala liiga väikeseks, näha planeeringuga ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine vastavalt Maaparandusseaduse nõuetele. Lisatingimusega, et omavalitsus ei väljasta hoonetele ehitusluba enne, kui maaparandussüsteem on nõuetekohaselt rekonstrueeritud.
- Tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) planeerimisel
- arvestada maaparandussüsteemiga
- Kõrghaljastust mitte planeerida kollektoritepeale ega nende vahetusse lähedusse.

Arvestades ülaltoodud nõudeid ja p. 5.11 kitsendusvööndeid on olemasolevate kollektorite vahe 19.....23 m mõõdistatud topo-geodeetilise alusplaani alusel. Kirjeldatud vahemaa võimaldab hoone projekteerida kahe kollektor liini vahele ilma kahjustusi tekitamata.

Planeeringu rakendamise ega kaasne võimalikku keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn), sotsiaalset mõju ning mõju inimeste tervisele, sh olemasolevate hoonete insolatsioonitingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumist planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt.

Planeeritava alal ei asu:

- kaitstavad loodusobjektid ja -alad;
- muinsuskaitseobjektid ja -alad;
- maastikuliselt väärtuslikud objektid/alad, nagu kaunid tee- ja veelõigud ja ilusa vaatega kohad;
- avaliku kasutusega alad, sh pargid, jne.

### **5.10. Jäätmekäitlemine**

Jäätmete käitlemisel järgida seaduste ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast

Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastava jäätmeloaga ehitusjäätmete käitluskohas

Olmejäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud mahutitesse. Mahutitele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Jäätmete äravedu prügilasse toimub vastavalt lepingule jäätmekäitlusfirmaga. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa. Nende kogunemine võib toimuda krundil või lähimates ühiskasutuses olevates spetsiaalsetes konteinerites. Väikeelamus tekkivad toidujäätmed võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes.

### **5.11. Piirangud**

#### **Olemasolevad piirangud:**

Planeeringualal on

- kuni 1 kV õhuliini kaitsevöönd linni teljest 2.0 m mõlemale poole. – kitsendus näidatud joonisel DP-3
- Maaparandusehitise kaitsevöönd liini teljest 2.0 m mõlemale poole - kitsendus näidatud joonisel DP-3

- Tee kaitsevöönd 10.0 m - kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Maantee kaitsevöönd 30.0 m – kitsendus näidatud joonisel DP-2

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 m

Omapuhasti - kuja 10.0 m

**5.12.Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Planeeringu elluviimise järjekord:

-projekteerimine ja ehitusload – omanik / omavalitsus

-ehitus - omanik

-Kasutusloa taotlemine - omanik

Projekteerimisel, ehituse hankel, ehitamisel, heakorrastamisel arvestada kehtivate normatiivvaktide ja standarditega.

Omavalitsusel ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega täiendavaid rahalisi kohustusi ning detailplaneering viiakse ellu arendaja vahenditega.

Koostas:

Arhitekt EAL Rein Raie