



Jaago kinnistu detailplaneering

Võiste alevik, Tahkuranna vald, Pärnumaa

Detailplaneeringust huvitatud isik: Merit Karro
Barsbütteli 7, 76607, Keila
meritjoesalu@hotmail.ee

Detailplaneeringu korraldaja: Tahkuranna Vallavalitsus
reg.kood 75023378
Pargi tee 1, 86502, Uulu küla,
Tahkuranna vald
tahkuranna@tahkuranna.ee



Detailplaneeringu koostaja: Marek Lind
maastikuarhitekt, diplomi nr BD 003670
allkirjastatud digitaalselt

OÜ Pärnu Instituut
reg.kood 11362232
Riia mnt 14-7, 80013, Pärnu
parnuinstituut@gmail.com



P Ä R N U
INSTITUUT

Töö nr 17-01
Esitatud: 01.02.2018

Sisukord

1. SELETUSKIRI.....	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise põhjus ja eesmärgid.....	3
1.2 Planeeringulahendus.....	3
1.2.1. Ehitusõigus.....	3
1.2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	4
1.2.3. Juurdepääs avalikule teele ja liikluskorraldus.....	4
1.2.4. Heakorra ja keskkonnahoiu põhimõtted, üleujutusohu.....	4
1.2.5. Turvalisuse suurendamise meetmed.....	5
1.3 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	5
1.3.1. Elektrivarustus.....	5
1.3.2. Veevarustus.....	6
1.3.3. Reovee kanalisatsioon.....	6
1.3.4. Soojavarustus.....	6
1.3.5. Liigvee ärajuhtimine.....	6
1.4 Tuleohutusnõuded ja kujad.....	6
1.5 Kinnisomandi kasutamise piirangud.....	7
1.5.1. Ranna veekaitsevöönd.....	7
1.5.2. Ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd.....	7
1.5.3. Elektripaigaldise kaitsevöönd.....	7
1.6 Detailplaneeringu täideviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.....	8
2. LISAD.....	9
LISA 1 Detailplaneeringu lähteandmed.....	9
LISA 2 Detailplaneeringule eelneva olukorra kirjeldus.....	9
LISA 3 Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.....	10
3. JOONISED.....	
Joonis 1. Asendiskeem.....	
Joonis 2. Koondjoonis.....	

1. SELETUSKIRI

Käesolev detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Tulenevalt planeeringuala väiksusest on tugi- ning põhijoonise info koondatud ühele joonisele (vt joonis 2). Täiendavalt on seletuskirjale lisatud selles viidatud lisamaterjalid, mis ei vaja kehtestamist - planeeringu lähteandmed (vt Lisa 1), detailplaneeringule eelneva olukorra kirjeldus (vt Lisa 2) ning planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon (vt Lisa 3).

1.1 Detailplaneeringu koostamise põhjus ja eesmärgid

Selles jaotises on antud ülevaade detailplaneeringu koostamise põhjustest ja eesmärkidest. Olulised lähteandmed ning seosed asjakohaste strateegiliste dokumentidega on esitatud planeeringu Lisades 1 ja 2.

Jaago kinnistu asub Pärnu maakonnas Tahkuranna vallas Võiste alevikus (vt joonis 1). Detailplaneeringu koostamise põhjus tuleneb maaomaniku soovist kasutada Jaago kinnistul kehtiva üldplaneeringuga määratud arenguvõimalusi.

Detailplaneeringu olulisemad eesmärgid on esitatud alljärgnevalt:

- maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine ühepereelamu ehitamiseks;
- ühepereelamule vajaliku taristu kavandamine.

1.2 Planeeringulahendus

Jaago kinnistu detailplaneeringuga luuakse eeldused seni hoonestamata kinnistule ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks. Hoonete kavandamisel võetakse arvesse olemasoleva asustuse mõttelist joont, maapinna absoluutkõrguste sobivust ehitamiseks jms. Planeeringuga määratakse Jaago kinnistu ehitusõigus, arhitektuurinõuded, haljastuse ja heakorra põhimõtted, tehnovõrkudega varustamine, täpsustatakse kinnisomandi kasutamise kitsendusi jne.

1.2.1. Ehitusõigus

Ehitusõiguse määramisel on arvesse võetud kinnistu suhtelist suurust, asukohta (vt ka Lisa 2) ning üldplaneeringus elamuehitusele määratud tingimusi. Hoonestusala on kavandatud kinnistu idaossa selliselt, et võimaldada keskkonnasäästlikku hoonete ja rajatiste asukohavalikut - sinna rajatavad tehnovõrgud ja tee on võimalikult lühikesed ning hoonete ehitamiseks on vaja maha võtta minimaalselt puid (vt ka jaotist 1.2.4). Ehitamiseks sobilik kinnistu kirdenurk on hoonete ehitamise asemel kavandatud ainuvõimaliku kohana puuviljaaia ja aiamaa otstarbeks. Ranna piiranguvööndi piiri lähedale on kavandatud ligikaudu 200 m² suurune tiik, mille rajamise peamine otstarve on täiendada Jaago kinnistust suhteliselt kaugel asuvat ametlikku tuletõrje veevõtukohta kustutusvee varuga näiteks võimalike kulupõlengute vastu võitlemiseks rannaniidul. Tiigist välja kaevatav pinnas kasutatakse ära merepoolse hoonestusala vertikaalplaneerimisel. Kinnistu mereäärsesse lääneossa ei ole kavandatud senisest intensiivsemat maakasutust.

Ehitusõigusega on määratud Jaago kinnistu kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv maaüksusel, ehitisealune pind, kõrgus ja korruselisus. Ehitusõigus on esitatud koondjoonisel ning tabelis 1.

Tabel 1. Ehitusõigus

Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	350 m ² , ühegi ehitatava hoone ehitisealune pind ei tohi ületada 70% määratud kogupindalast.
Hoonete suurim lubatud kõrgus	7,5 m (2 korrust)

Täiendused Tabel 1 kohta:

- Ehitusõigusega määratud hooneid on lubatud ehitada krundile kavandatud hoonestusalale.
- Hoonete lubatud otstarbed: üksikelamu (11101); elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744). Hoonete otstarbed on valitud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a. määruse nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* lisa järgi.
- Ehitise suurim kõrgus on arvestatud vundamendi sokli null kõrgusest.

1.2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuurilistest tingimustest on rangelt piiritletud hoonete korruselisus ja suurim lubatud kõrgus (vt Tabel 1 planeeritud ehitusõigus), minimaalne tuleohutusklass (vt ptk 1.4). Varieeruvad nõuded on seatud piirete kõrgusele ja tüübile, hoonete kõrguslikule sidumisele, ehitismaterjalidele, katusekaldele.

Tabel 2. Arhitektuurilised tingimused

Sokli kõrgus	Kuni 0,5 m planeeritud maapinnast, minimaalne absoluutkõrgus 2,64 m
Välisviimistlusmaterjalid	Kivi, puit (sh palk), krohv. Naturaalseid materjale imiteerivad materjalid on keelatud. Kasutatavates värvides peavad domineerima neutraalsed looduskeskkonda sobivad toonid.
Katusekalle	2°- 45°
Katusematerjalid	Kivi, plekk, profileeritud metall, rullmaterjal.
Katuse harjajoon	Vaba, soovitatavalt põhja-lõuna või ida-lääne suunaline.
Piirete kõrgus ja tüübid	Kuni 1,2 m kõrgune (minimaalne läbipaistvus 20%), materjalivalikut ei piirata. Piirdeaia rajamine pole kohustuslik. Piire ei tohi paikneda tavalisele veepiirile lähemal kui 50 m.

Kavandatavad hooned peavad olema energiatõhusad, võimaldama säästlikku majandamist, sobituma keskkonda ning jätma tervikliku mulje.

1.2.3. Juurdepääs avalikule teele ja liikluskorraldus

Jaago kinnistult pääseb vahetult avalikule teele, milleks on Jaagu tänav. Parkimiseks on kinnistule kavandatud parkla. Avalik juurdepääs kallasrajale toimub Vaariku tänava kaudu (vt joonis 1).

1.2.4. Heakorra ja keskkonnahoiu põhimõtted, üleujutusoh

Ehitustööd tuleb korraldada säilitatavaid puid võimalikult säästval moel (sh pöörata tähelepanu juurestiku kaitsele) ning hoides puudegruppide liituvust. Hoonete vahele pole soovitatav jätta üksikuid kõrgelt laasunud ja vähekoonilise tüvega puid, mis on sellisena vastuvõtlikud tormimurrule ning mille hilisem likvideerimine on tehniliselt keeruline. Rannaniidu idaserva hooldamatuse tõttu kujunenud võsavöönd tuleb likvideerida. Juurdeistutusteks sobivad paremini

niiskust ja tuult taluvad liigid.

Jäätmemajandus korraldatakse Jaago kinnistul. Komposteerimiseks sobivad jäätmed on otstarbekas ladustada kinnistule nõuetekohaselt rajatud kompostlasse.

Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskava järgi asub Võiste alevik üleujutusohuga seotud riskipiirkonnas. Aleviku puhul on hinnatud üleujutuse esinemise tõenäosuseks absoluutkõrgusel 2,64 m üks saja aasta kohta. Jaago kinnistu kõrgusarvud küündivad elamu ehitamiseks määratud hoonestusalal 3,59 m lähedusse (sh ühendustee Jaagu tänavaga), mille üleujutuse esinemise tõenäosuseks on 0,1 tuhande aasta kohta, ning mõlema hoonestusala ulatuses hakkavad hoonete esimese korruse põrandate absoluutkõrgused ulatuma kõrgemale kui 2,64 m. Detailplaneeringus ei ole antud võimalust hoonetele keldrikorruste ehitamiseks ning vundamendid peavad Soome eeskujul olema kõrgemal kui üks kord 100 aasta jooksul esineva merepinna kõrgusmärk 2,64 m - nendest meetmetest piisab, et välistada üleujutusohu avaldumine olulise mõjuna inimeste elule ja varale Jaago kinnistul.

Planeeritavad hooned asuvad rohevõrgustikust ca 200 m kaugusel, puistu varjus, olemasolevast ehitusjoonest sisemaa suunas, ehitustsoon kujuneb suhteliselt kompaktne ning hoonete tehnosüsteemide lahendamisel kasutatakse keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid, mistõttu on kavandatava ehitustegevuse eeldatav negatiivne keskkonnamõju väheoluline.

1.2.5. Turvalisuse suurendamise meetmed

Planeeringuga on antud alljärgnevad turvalisust suurendavaid soovitusi:

- säilitada vaatekoridore juurdepääsutee ning naaberelamute suunal ning teha naabritega koostööd;
- hoonete projekteerimisel eristada selgelt juurdepääs ehitisele;
- valgustada hoonete juurdepääsud;
- ümbritseda eluasemekoht piirdega ning kasutada nt elektroonilist valvet või valvekoera.

1.3 Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeritav kinnistu varustatakse elektri, tsentraalse vee ja lokaalse reovee kanalisatsiooniga. Täiendavalt seatakse tingimusi soojavarustusele ja selgitatakse liigvee ärajuhtimise põhimõtteid. Maaomaniku valikuvabadus sidevarustuse osas on jäetud taotluslikult piiramata. Kinnistusesiseid tehnovõrkude trasse pole planeeringujoonistele kantud.

Tehnovõrkude ja –rajatistega varustamise põhimõtted on esitatud käesoleva peatüki alajaotustena.

1.3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele (nr 251314, 28.04.2017). Planeeritava kinnistu elektriga varustamine toimub Pinda alajaama fiider F3 kaudu. Liitumiskapp on kavandatud mastile (masti on näha ka tiitellehel kujutatud fotol planeeringualast), sellele peab olema alati tagatud juurdepääs. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x16A. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus detailplaneeringu täideviimiseks toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

1.3.2. Veevarustus

Vastavalt OÜ Vesoka tehnilistele tingimustele (08.05.2016) ühendatakse planeeritav kinnistu ühisveevärgiga Jaagu tänaval. Liitumispunkt asub Jaago kinnistu vahetus läheduses, veetoru täpne asukoht tuleb tuvastada kohapeal. Veevarustuse projekteerimisel tuleb järgida tehnilistes tingimustes esitatud nõudeid. Normatiivne veetarbimine (EVS 835:2014) on 0,3 m³/d.

1.3.3. Reovee kanalisatsioon

Jaago kinnistule on kavandatud omapuhasti (septik-pinnasfilter). Filtriväljak on vaja isoleerida ümbritsevast pinnasest veetiheda geotekstiiliga. Puhastatud heitvesi peab vastama Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ lisas 1 nimetatud heitvee reostusnäitajate piirväärtustele. Heitvesi juhitakse toru kaudu kuivenduskraavi, kusjuures tuleb luua tingimused puhastatud vee kvaliteedi kontrolliks. *Veeseaduse* § 8 lg 2 p 4 alusel peab heitvee juhtimiseks suublasse olema vee erikasutusluba.

Omapuhasti võimalik asukoht on kantud planeeringu joonisele (vt joonis 2). Ehkki reovee kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt, on maaomanikul kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga selle võimaluse tekkimisel.

1.3.4. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on lahendatud lokaalküttena. Kombineeritult kasutatakse maakütet ja päikeseenergiat, mida toetavad kinnistu pinnase niiskusrežiim ja avatus lõunakaartele. Päikesepaneelide ja maakütte kontuuri ligikaudsed asukohad on esitatud planeeringu joonisel (vt joonis 2).

1.3.5. Liigvee ärajuhtimine

Maapinna loomuliku kalde toel valgub liigvesi olemasolevatesse kuivenduskraavidesse ja/või mere suunas. Pinnase alalise liigniiskuse tõttu (vt ka Lisa 2 Reljeef, pinnakate ja veed) vajab kavandatava hoonestusala täiendavat kuivendamist. Hoonestusala sisene kuivendus tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus.

1.4 Tuleohutusnõuded ja kujad

Tuleohutuse puhul on lähtutud Majandus-ja taristuministri 02.06.2015.a. määrusest nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ning *Tuleohutuse seadusest*.

Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP3. Kavandatavate hoonete omavaheliseks kauguseks on planeeritud vähemalt 8 m. See tagab minimaalse tuleohutuskuja. Juhul, kui hoonetevaheline kuja jääb alla 8 m, peab tule leviku piiramise tagama ehituslike abinõudega.

Kuna rannaniidu näol on tegemist kuival ajal potentsiaalselt tuleohtliku alaga, siis on otstarbekas rakendada maastikukujunduse ja -hooldusega tulekahju tekkimist vältivaid meetmeid (nt rannaniidu karjatamise ja/või niitmise jätkamine, võsa eemaldamine hoonete lähiümbrusest, hoonetele väga hea ligipääsu tagamine jms).

Naabruskonna hoonete minimaalne kaugus kavandatavast hoonestusalast on suurem kui 40 m, mistõttu ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Kaare teel (vt joonist 1).

1.5 Kinnisomandi kasutamise piirangud

Antud jaotises on üles loetletud planeeritava ala kohta kehtivad maakasutamise piirangud ning need, mis tulenevad planeeringulahendusest. Seejuures on osundatud piirangu kehtestavale õigusaktile, kirjeldatud piirangu üldiseloomu, refereeritud olulisemaid seaduse punkte ning vajadusel põhjendatud piirangu täpsemat kohaldamist planeeringualal. Piirangud on esitatud 08.2017. seisuga.

Täpsemaks piirangute rakendamiseks või nendega põhjalikumalt tutvumiseks on vajalik õigusaktidega vahetult tutvuda (nt internetis: www.riigiteataja.ee).

1.5.1. Ranna veekaitsevöönd

Alus: *veeseadus*

Veekogu kaitsevöönd moodustatakse vee kaitsmiseks hajureostuse eest ning kallaste uhtumise vältimiseks. Läänemere veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on **20 m**.

Veekaitsevööndis on keelatud järgmised asjakohased tegevused: maa-ainese kaevandamine; puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta; majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja koristamine, karjatamine vastavalt täiendavatele tingimustele (vt *veeseaduse* § 29¹ ja 29²).

1.5.2. Ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd

Alus: *looduskaitseadus*

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud piirdeaiad, kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgud ja -rajatised. Lautrit ja paadisilda tohib rannale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Läänemere ranna ehituskeeluvööndi laius antud kinnistul on **100 m** üleujutatava ala piirist.

Ranna piiranguvööndis on keelatud järgmised asjakohased tegevused: reoveesette laotamine; mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine (vt erisusi *looduskaitseaduse* § 37 lõike 3 punktist 6). Läänemere ranna piiranguvööndi laius antud kinnistul on **200 m** üleujutatava ala piirist. Kuna Tahkuranna valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

1.5.3. Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.*

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd ulatub kaablist 1 m kaugusele (mitme kaabli puhul äärmistest kaablitest). Kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) õhuliinide korral on kaitsevöönd 2 m. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Kaitsevööndis on keelatud ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha laadimis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid. Samuti pole lubatud töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

1.6 Detailplaneeringu täideviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord

Detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku tegevused on esitatud järjekorras alljärgnevalt.

1. Planeeringuga ei ole kavandatud avalikuks kasutuseks teede ja tehnovõrkude rajamist, mistõttu ei ole vaja sõlmida Tahkuranna Vallavalitsusega detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkulepet.
2. Maa sihtotstarbe muutmine.
3. Hoonetele ja tehnorajatistele ehitusloa taotlemine. Hoonetele kasutusloa taotlemise eelduseks on elektriühenduse, vee- ja kanalisatsioonivarustuse olemasolu.
4. Tahkuranna Vallavalitsus teeb järelevalvet detailplaneeringu elluviimise üle ehituslubade menetluse käigus.
5. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud täide viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu täideviimisest loobuda.

2. LISAD

LISA 1 Detailplaneeringu lähteandmed

- Tahkuranna Vallavalitsuse 28.02.2017.a. korraldus nr 57 Jaago kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta;
- Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a. määrusega nr 11);
- Seletuskirjas viidatud Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid ja normid.

Topogeodeetilise maa-ala plaani on mõõdistanud OÜ AB Büroo (töö nr MÕ-215020). Seda on täiendatud kinnistu lääneosas rannast lähtuvate maakasutuspiirangute täpse kajastamise eesmärgil (OÜ Kirjanurk töö nr 1179G). Lisaks on plaani täiendatud Maa-ameti kaardirakendusest saadud ristkoordinaatide põhjal seoses kinnistupiiride muutmise ja kinnistule juurdepääsu tagamiseks. Kuna see meetod on maa-ala topogeodeetilisest mõõdistamisest ebatäpsem, siis on täpsustused kantud joonisele vastava tingmäärgiga. Asendiskeemil on kasutatud väljavõtet Maa-ameti kaardirakendusest (www.maaamet.ee).

LISA 2 Detailplaneeringule eelneva olukorra kirjeldus

26909 m² suurune Jaago kinnistu asub Tahkuranna vallas Võiste aleviku lääneosas.

Maakasutus ja omandisuhted. Jaago (84801:001:1837, maatulundusmaa) kinnistu piirneb läänes Läänemere, põhjas Pinda tn 4 (84801:005:0071, maatulundusmaa), Pinda tn 2 (84801:005:0028, maatulundusmaa), Pinda tn 2a (84801:005:0016, elamumaa), idas Pikk tn 15 (84801:005:0093, elamumaa), Pikk tn 17 (84801:005:0056, elamumaa), Pikk tn 19 (84801:005:0051, elamumaa), Jaagu tn 3 (84801:005:0078, elamumaa) ning lõunas Jaagu tn 5 (84801:001:1840, maatulundusmaa) kinnistutega.

Ligikaudu pool kinnistust on arvel loodusliku rohumaana. Kinnistu on hoonestamata, naaberkinnistul asunud ja osaliselt üle kinnistupiiri ulatunud kuur on käesolevaks hetkeks lammutatud.

Jaago kinnistu on Tahkuranna valla üldplaneeringus reserveeritud detailplaneeringu kohustusega väikeelamu reservmaaks, kuhu on lubatud ehitada ühepereelamu. Rannal ja kaldal saab ehitusõigust taotleda minimaalselt 5000 m² suuruse pindalaga maaüksusele. Jaago kinnistu kuulub suures osas tiheasustusalasse, mille piiri on täpsustatud vastavalt detailplaneeringu täpsusastmele.

Reljeef, pinnakate ja veed. Geoloogilised tingimused tulenevad kinnistu paiknemisest Läänemere ääres. Pinnakatte pindmise osa moodustab suure veerise ja räha sisaldusega ning liiva ja liivsavi lõimisega leostunud gleimuld, mis on kujunenud alalise liigniiskuse tingimustes ja vajab elamumaana kasutusele võtmiseks kuivendamist. Planeeringuala kõrgus merepinnast on 0-5 m. Põhja- ja pinnavesi valgub eeldatavalt Läänemere suunas. Põhjavesi on nõrgalt kaitstud.

Keskkonna looduslik, esteetiline ja puhkeväärtus. Merelähedased loodusolud, kontrastne maastik ja hooldatus tingivad kinnistu suhteliselt kõrge esteetilise ja puhkeväärtuse. Selle kinnistu lääneserv kuulub maakonna teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alasse.

Transport, seosed kontaktalaga, tehnoarajatised. Planeeringualale pääseb otse Jaagu tänavalt (vt joonis 1).

Kontaktala hooned on paigutatud ilmakaarte suhtes vabalt ja lahtises hoonestusviisis. Eluasemekohtade pindalad varieeruvad suhteliselt suurel määral, alates 2500 m² kuni mitmehektariliste kinnistuteni. Kontaktala on ehituslikult mitmekesine ja ebareeglipärane - kõrvuti võib kohata väga erineva arhitektuurse lahendusega hooneid ning sama kehtib kruntide kujunduse

kohta.

Kinnistut on võimalik varustada elektri ja tsentraalse veega. Kinnistu idaosa läbib OÜ Elektrilevile kuuluv 0,4 kV elektriõhuliin. Reovee puhastamine tuleb lahendada kinnistuseselt, sest hoolimata paiknemisest reoveekogumisalal puudub liitumiseks praegusel hetkel võimalus.

LISA 3 Planeeringulahenduse ruumiline illustatsioon



Joonis 1. Linnulennuline vaade planeeringualale Jaagu tänava suunalt.

3. JOONISED

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Koondjoonis