



Paabor

Reg

Kalda

50703

Tel:

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Projekt

nr:

tee

5358

OÜ

14260182

8-80

TARTU

6223

Töö nr: DP-1-2018

PÄRNU MAAKOND, HÄÄDEMEESTE VALD, UULU KÜLA

**LAADI TEE 20 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja ja korraldaja:

Häädemeeste Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Erti Tammann

Planeeringu koostaja, maastikuarhitekt:

Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor

TARTU 2018

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Ülesande koostamise alus	4
2. Detailplaneeringu koostaja.....	4
3. Planeeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta.....	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	6
5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5.2 Olemasoleva olukorra analüüs.....	6
5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
5.4 Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele	8
5.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
5.7 Tee maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	10
5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
5.9 Ehitistevahelised kujad	13
5.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
5.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
5.10.2 Elektrivarustus	16
5.10.3 Soojusvarustus	17
5.10.4 Sidevarustus.....	17
5.11 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	17
5.12 Servituutide vajaduse määramine	18
5.13 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	19
5.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjuse hüvitaja.....	19
5.15 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	19
6. Detailplaneeringu koosseisu esitatavad joonised	20
7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel	21
JOONISED	23
Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000	24
Joonis 2 Planeeringuala funktsionaalsed seosed M 1:2000	25
Joonis 3 Olemasolev olukord M 1:500	26
Joonis 4 Põhijoonis M 1:500	27
Joonis 5 Tehnovõrkude planeering M 1:500	28
Joonis 6 Kruntimise plaan M 1:1000.....	29
LISAD.....	30

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

- Erti Tammanni taotlus endisele Tahkuranna Vallavalitsusele 19.12.2017.a detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Häädemeeste Vallavalitsuse 16. jaanuari 2018.a korraldus nr 12 „Uulu küla Laadi tee 20 detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

2. Detailplaneeringu koostaja

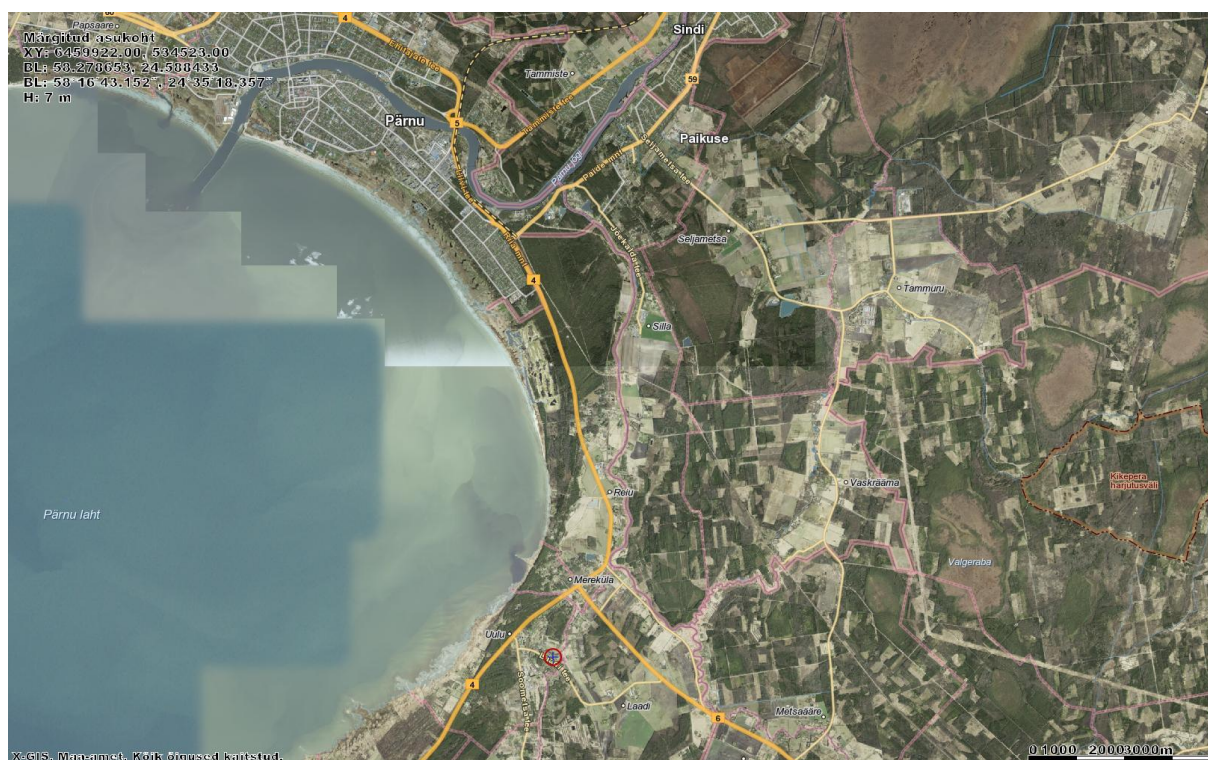
Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Paabor Projekt OÜ, maastikuarhitekt Marlen Paabor.

3. Planeeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev Laadi tee 20 (kü tunnus 84801:001:0203) kinnistu kaheks üksikelamumaa krundiks ning anda ehitusõigus ühe uue üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Seoses 2017.a haldusreformiga, mil liitusid Tahkuranna vald ja Häädemeeste vald, ei ole ühinenud vallale veel ühist üldplaneeringut koostatud. Seega antud planeeringu koostamise ajal arvestatakse hetkel veel kehtiva endise Tahkuranna üldplaneeringuga. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas Tahkuranna üldplaneeringuga. Uue loodava katastriüksuse aadressiks määrata Laadi tee 20a.

Planeeringuala asub Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Uulu külas (*skeem 1*). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“. Planeeringuala suurus on 0,66 ha.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Kuna Tahkuranna vald liitus 2017.a haldusreformi käigus Häädemeeste valla koosseisu, siis kuniks ei ole ühinenud valdade ühiseid õigusakte kehtestatud, järgitakse planeeringu koostamise ajal varem kehtestatud õigusakte, mis kehtivad kuni pole kehtestatud uusi.

- Tahkuranna valla üldplaneering
- Tahkuranna ja Häädemeeste valla arengukavad
- Tahkuranna valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015 - 2026
- Tahkuranna valla jäätmehoolduseeskiri. (Tahkuranna Vallavolikogu 27. mai 2010 määrus nr 8)
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17)
- Õigusaktid, projekteerimismõõdud ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Alusplaaniks on olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 koostatud OÜ Pärnu Maamõõduteenistus (litsents nr 316 MA, 313 MA-k) poolt aprill 2018.a, töö nr. TM-085/18.

Üldplaneeringu järgselt on maakasutus juhtfuntsiooniks määratud elamumaa. Üldplaneeringuga on määratud väikseimaks väikeelamumaa ehitusõigust omavaks katastriüksuse suuruseks 2200 m².

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Uulu külas, umbes 15 km kaugusel Pärnu kesklinnast. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutused on kujutatud joonisel 2. Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad jäädes vahemikku 2437 m² – 3,65 ha. Juurdepääs planeeritavale alale Laadi teelt. Planeeringuala läheduses asuvad elamumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Uulu külas asuvad põhikool, lasteaed, kultuuri- ja spordikeskus, Häädemeeste vallavalitsuse hoone, kohvik, postkontor ja tankla. Transpordiühendus Pärnu linna ja Häädemeeste valla teiste asustusüksuste vahel on korraldatud bussiliikluse abil. Kaugus Pärnu linna piirini 10 km. Lähimad bussipeatused asuvad Tallinn – Pärnu – Ikla maantee (tee nr 4) ääres (1,3 km kaugusel) ja Uulu – Soometsa – Häädemeeste tee (tee nr 19333) ääres (0,8 km kaugusel). Uulu küla on hinnatud elamupiirkond Häädemeeste vallas. Antud planeeringulahendus on sobiv antud alale, kuna arvestab lähiümbruse olemasolevate varem planeeritud kinnistute ja hoonestuse paiknemise lahendust ja planeeringualal kavandatav tegevus on elanike arvu kasvu soosiv.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 0,66 ha. Laadi tee 20 katastritunnuseks on 84801:001:0203. Maaüksuse olemasolev sihtotstarve on elamumaa 100%. Kinnistu on hoonestatud. Planeeringualal on 1 üksikelamu (ehitisregistri kood 120187014) ja kõrvalhoone (ehitisregistri kood 120187015). Lisaks asuvad planeeringualal 1 väiksemamahuline abihoone ja kasvuhuone. Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs kahesuunaliselt alfalkattega Laadi teelt (tee nr 19340). Planeeringualal asuvad tehnoarajatised: elektrimaakaabel, elektriõhuliin, puurkaev, veetorustik ja kanalisatsioonitorustik. Planeeringuala põhjaosas on olemasolev kõrghaljastus,

lisaks ümbritseb katastriüksust hekk, lisaks on Laadi tee poole jäävas osas mändidest puuderead.

Planeeringuala piirneb põhjast Ura jõega ja Uravere tee 14 (maatulundusmaa 100%, 3,65 ha) hoonestamata kinnistuga ja Mäealuse kinnistuga (Maatulundusmaa 100%, 16092 m²), idast hoonestatud Merle (elamumaa 100%, 0,66 ha) ja Laadi tee 22 (elamumaa 100%, 2437 m²) hoonestatud kinnistutega, läänest Laadi tee 18 (elamumaa 100%, 0,40 ha) hoonestatud kinnistuga ja lõunast Laadi teega. Planeeringuala on kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Planeeringuala reljeef langeb lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 1,48 (kirdenurk) ja 7.30 (kagunurk).

Olemasolevat olukorda ja andmeid naaberkinnistute kohta kirjeldab joonis 3 „Olemasolev olukord“ ja tabel 1.

Tabel 1. Andmed naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Uravere tee 14	84801:001:0152	Maatulundusmaa 100%	3,65 ha
2.	Mäealuse	84801:001:0297	Maatulundusmaa 100%	16092 m ²
3.	Merle	84801:001:0015	Elamumaa 100%	0,66 ha
4.	Laadi tee 22	84801:001:0366	Elamumaa 100%	2437 m ²
5.	Laadi tee 18	84801:001:0016	Elamumaa 100%	0,40 ha
6.	19340 Uulu-Laadi tee	84801:001:0332	Transpordimaa 100%	5,18 ha

5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on määratud jagada Laadi tee 20 kinnistu kaheks eraldiseisvaks elamumaa krundiks ja ning moodustada lisaks üks katastriüksus kergliiklustee tarbeks.

5.4 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse eesmärgiks on hoonestatud krundil olemasolevate hoonete ümberehitamise ja laiendamise lubamine ja hoonestamata krundile ehitusõiguse määramine. Rajatavate ehitiste kasutamise otstarbed – 11101 üksikelamu, 12744 abihoone.

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve
- 2) Hoonete suurim lubatud arv krundil
- 3) Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Nimetus	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%	Elamumaa 100%	Transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Säilib olemasolev	3 (üksikelamu + 2 abihoonet)	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Säilib olemasolev. Lubatud renoveerida ja laiendada kuni 33%	500 m ²	-

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada üksikelamu (kood 11101) ja abihoone (kood 12744).

5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuuriliste nõuetega määratakse:

- 1) Hoonete lubatud korruselisus
- 2) Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
- 3) Hoonete lubatud välisviimistluse materjal
- 4) Hoonete lubatud katusekalded

Hoonete arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Arvestada tuleb kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitleusega. Uue hoone lahendus peab sobituma olemasoleva hoonestusega. Planeeritavate hoonete arhitektuurne lahendus (sh ehitusstiil, maht ja väljanägemine, õueala konfiguratsioon) peab olema sarnane ja harmoneeruma piirkonna üldiste ehitustavadega. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kvaliteetne. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Üksikhoone ja abihooned peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku.

Tabel 3. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Postsioon põhijoonisel	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Aadress	Laadi tee 20	Laadi tee 20a	Määratakse Häädemeeste Vallavalitsuse poolt
Hoonete lubatud korruselisus	Säilib olemasolev	Üksikelamul 1-2 maapealset Abihoonel 1	-
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Säilib olemasolev	Üksikelamul 8,5 m Abihoonel 7,5 m	-
Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Säilib olemasolev	Puit, kivi, krohv, betoon, metall	
Hoonete lubatud katusekalded	Säilib olemasolev	15° - 45°	-

Katuseharja kulgemise suund on lubatud projekteerida risti või paralleelselt teega. Katuse tüübina kasutada viilkatust või kelpkatust. Katusekatte materjalidena on lubatud kasutada katuseplekki, bituumensilindelatust või katusekive. Katusekatte värvitooniks must, hall, punane või pruun ning nende erinevad varjundid. Hoone välisviimistluse materjalina on lubatud kasutada kivi, krohvi, puitu, krohvi, betooni ja metalli, mida võib ka kombineerida. Keelatud

on välisviimistluses kasutada imiteerivaid materjale, näiteks plastvoodrit. Kohustuslik ehitusjoon puudub. Sokli kõrgus 30 kuni 60 cm.

5.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonete (nii põhihoone kui ka abihoone) hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga, vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud katastriüksuse lääne- ja idaküljest piirist 5 m kaugusel. Põhjäküljest on määratud hoonestusala 2 meetrit katastriüksuse piirist, seega vajaliku tuleohutuskuja 8 m tagamiseks seatakse planeeringuga pos 1 lõunapiirile 6 m laiune ehituskeeluala. Antud hoonete paigutus ja ruumiline lahendus harmoniseerib kõige paremini kontaktvööndis olevate Laadi tee 22 ja Laadi tee 24 kinnistute olemasoleva olukorraga. Laadi tee poolsest küljest (lõunaküljest) on hoonestusala planeeritud teekatte piirist 30 m kaugusele ja katastripiirist 20 m kaugusele. Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida hoonete asukohta, arvestama peab hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega 8 m. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud. Samuti peavad asuma rajatised hoonestusala piirides. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusluba mitte nõudvate, väikeehitiste (kasvuhooone, grillmaja, lehtla) järgi, peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Hoonestusala sisse on lubatud rajada ka haljastust, teid, parkimisala ja tehnovõrke. Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud hoone asukohad ja suurused on soovitatavad ja täpsem lahendus hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

5.7 Tee maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs Laadi teelt. Laadi tee on avalikult kasutatav maantee. Tee kaitsevööndi laius on Ehitusseadustiku alusel 30 m. Planeeringuga on määratud krundi külg, millelt on võimalik rajada juurdepääsutee. Uut mahasõitu Laadi teelt rajada ei ole lubatud. Kinnistusesise juurdepääsutee viimiseks kavandatud trassile riigiteelt on kaks reaalselt alternatiivi – Laadi tee 18 mahasõidu mõningase laiendamise teel, hargnemisega peale kergliiklusteed või olemasoleva mahasõidu kaudu. Joonisel nr 4 „Põhijoonis“ märgitud tingmärgid „juurdepääsu võimalik asukoht“ on soovituslik ja paigutatud joonisele sõltuvalt elamu soovitatavast asukohast. Eelistatuim variant on rajada juurdepääsutee Laadi tee 18 katastriüksuse juurdepääsuteelt. Samuti on lubatud rajada juurdepääs olemasolevalt Laadi tee 20 kinnistu juurdepääsutee kaudu. Juurdepääsutee minimaalne laius peab olema 3 meetrit, et tagada hoonele ligipääs kõikide sõidukitega, sh ka päästetehnikaga. Parkimine lahendada

krundisiseselt vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud äärelinna parkimismääratlusele: parkimiskohtade arv krundil 3. Kõik rajatavad teed ja parkimiskohad tuleb rajada lähtudes tee-ehitusnormidest. Täpsem juurdepääsutee asukoht määratakse ehitusprojekti käigus, kui selgub hoonete konkreetne asukoht. Kinnistule pos 2 tuleb määrata servituudiala, kuna teenindab ka pos 1 asuvat Laadi tee 20 katastriüksust ja on sellele juurdepääsuteeks. AS Pärnumaa Teed on koostanud 2009. aastal „Laadi kergliiklustee. Tehniline projekt“, mille järgi rajatakse Laadi tee äärde kergliiklustee. Sellest ja Häädemeeste vallavalitsuse lähtetingimustest tulenevalt on vallal soov kinnistu lõunapiirile rajada 3 meetri laiune kergliiklustee koos 1,5 m laiuste teepeenardega. Seega on pos 3 planeeritud transpordimaaks 100%. Loodavale katastriüksusele tee rajamisel tuleks seada ka sinna servituudi ala Häädemeeste valla kasuks.

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus

Alal asuvad mitmed lehtpuud ja okaspuud. Nende asukoht on kujutatud joonisel nr 3 „Olemasolev olukord“. Planeeringuga on määratud likvideeritav haljastus, mis loodavale katastriüksusele oma olemuselt ja tiheduselt ei sobi ruumiliselt. Samuti varjaks lõunaküljes olevad puuderead pos 2 kinnistu õueala päiksevalguse eest. Planeeringuala ümbritseb lääne- ja lõunaküljest hekk. Ala on kaetud ülejäänud osas haljasalaga. Olemasolevast kõrghaljastusest on säilitatakse pos 1 katastriüksusele jäävad katastriüksuse põhjaosas olevad puud. Likvideerida on lubatud kõrged puuderead katastriüksuse lõuna ja edelaosas, tagades nii esteetilise välisruumi. Täpsem krundisise haljastus lahendatakse pos 2 puhul ehitusprojekti käigus. Soovitav on kaasata hoonete ehitusprojekti koostamisel ja haljastuse planeerimisel ka maastikuarhitekt. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata. Krundi haljastuse planeerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Planeeritud hoonestusele ja õuealale ette jääv haljastus on lubatud likvideerida vastavalt vajadusele.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.

- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete lähedal arvestada puu maksimaalse võralaiusega.
- Likvideeritava haljastuse vajadus ja kogus selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneerimine

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevalt sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Maapinna ulatuslik tõstmine või langetamine ei ole lubatud.

Piirded

Krundi piirile piirde ehitamine on soovituslik. Rajatavad piirded võib rajada katastriüksuse piirile ja teekatteservast minimaalselt 2 m kaugusele. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda. Piirdena võib kasutada ka taimestikku – näiteks madala heki näol. Ühepereelamule ei või rajada üle 1,5 m kõrguseid piirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Kivimajadel võib 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 liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks. Piirdeaia lahendus kooskõlastatakse naaberkinnistu omanikuga, kelle ühisele piirile aed tuleb.

Jäätmehooldus

Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Tahkuranna valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Tahkuranna valla jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada puhas ja terviklik elukeskkond, jäätmete ohtlikkuse ja koguste vähendamine ning jäätmete liigiti kogumise ja taaskasutamise soodustamine. Eeskiri on täitmiseks kohustuslik

kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad endise Tahkuranna valla haldusterritooriumil. Jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Planeeritavale krundile peab paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitatavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et see jääks elanikele ja möödujatele märkamatuks. Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse või variseina abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Tahkuranna valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte.

5.9 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ tuleb arvestada planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le vähemalt kaheksa meetrit. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata üksikelamu projekteerimise käigus. Hoonete projekteerimisel arvestada ka standardis EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ välja toodut.

5.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Laadi tee teekoridoris on olemas vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektri- ja sideliinid. Planeeringu joonisel nr 5 „Tehnovõrkude planeering“ on esitatud planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud krundi sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

Tabel 4. Tehnovõrgud

Tehnovõrk	Olemasolev tehnovõrgu pikkus m	Planeeritud tehnovõrgu liigikaudne pikkus m
Veetorustik	49	64
Kanaliseerimisitorustik	2	19
Reoveepuhasti	-	1 tk
Krundisisene madalpinge elektri kaabel	26	38
Elektriliitumiskilp	-	1 tk

5.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud hoonestusõigusega krundile, pos 2, on planeeritud veeühendus Laadi tee 20 katastriüksusel olemasolevast puurkaevust. Olemasoleva puurkaevu kasutamise eelisteks on odavam hind ja sõltumatus ühisveevõrgust, lisaks teenindab antud puurkaev juba praegu naaberkinnistut veega. Ühisveevõrguga liitudes tuleks veetorustik rajada hooneni Laadi tee teiselt poolt teed ja tee alt läbimineks tuleb teostada puurimise meetodil. Alternatiivide analüüsi ja kohaliku omavalitsuse ning vee-ettevõtjaga kokkuleppe tulemusel on lokaalsel veeühendusel rohkem eeliseid.

Olemasolev puurkaev on 1987. aastal rajatud kahele kinnistule (Laadi tee 20 ja Laadi tee 18) joogi- ja majapidamisvee saamiseks. Veevajadus oli hinnanguliselt 0,8 m³/ööp (inimeste arv 8). Olemasoleva puurkaevu sügavus on ligikaudu 68 m. Looduslik veetaseme sügavus on ligikaudu 5 m ning erideebet (varempuuritud kaevude andmeil) 0,2 l/sek*m või rohkem. Pumba tootlikkuse puhul 2 m³/h s. o. 0,56 l/sek on veepinna alanemine 2,8 m – dünaamiline veepind oleks sügavusel 7,8 m. Puurkaevu kasutab hetkel 4 inimest ja veevajadus on seega keskmiselt 0,4 m³/ööpäevas. Arvestades, et ühe lisanduva majapidamisega lisandub keskmiselt 4 inimest, on planeeritud veevajadus 0,8 m³/ööpäevas olemasoleva puurkaevuga tagatud. Detailplaneeringu alusel tehti Veeseaduse §28 p 4 lõige 1 alusel ettepanek puurkaevule määrata Keskkonnaameti poolt sanitaarkaitseala ulatuseks 10 m, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Olemasolev puurkaev registreeriti Keskkonnaregistris „Puurkaevu ümberehitamise ehitusprojekti“ (koostatud OÜ Balti Puurkaev poolt 2019.a, töö nr 1841) alusel. Keskkonnaameti 04.02.2019.a korralduse nr 1-3/19/198 alusel määrati Laadi tee 20 kinnistul olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit. Olemasoleval hoonel, pos 1, säilib rajatud veeühendus. Planeeritud elamumaa krundile pos 2 rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumine on ette nähtud lokaalselt.

Joonisel 5 näidatud torustike asukohad on põhimõttelised ja need täpsustatakse projekteerimise käigus.

Olemasolevale hoonel säilitatakse rajatud kanalisatsioonilahendus. Planeeritud hoonestusõigusega krundile, pos 2, on planeeringujärgselt antud põhimõtteline reoveepuhasti ja imbväljaku asukoht. Reoveepuhasti soovitatav tootlikkus on 4 ie ehk 0,4 m³/ööpäevas. Põhjavee kaitstuse kaardi järgi jääb Laadi tee 20 kinnistu suhteliselt kaitstud põhjaveega alasse. Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 alusel tohib kuni 5 m³ heit- ja sademevett pinnasesse juhtida vähemalt keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel kasutades reovee mehaanilist puhastamist. Seega lubatud on kasutada kohtpuhastina nii septikut kui ka biopuhastit koos imbväljakuga. Reoveepuhasti ja imbväljaku asukoha valikul tuleb arvestada kujaga 10 m, mille ulatuses ei tohi asuda hooneid ja vastavalt 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“ § 7 lg 1 järgi ei ole heitvee juhtimine pinnasesse lubatud puurkaevu sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 meetrit veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Seega peab olemasoleva puurkaevu, mille sanitaarkaitsealaks on määratud Keskkonnaameti poolt 10 m ja omapuhastiks oleva imbsüsteemi vaheline kaugus olema vähemalt 60 m. Omapuhasti asukoha valikul tuleb silmas pidada, et põhjavee liikumissuund veekihis on piirkonnas hüdrokeoloogilise kaardi järgi loode suunas.

Planeeringuala aluspõhjakiivimite asetsemine: kvaternaarse pinnakatte paksus on 8 m ning see koosneb liivast ja kruusast (mQIV). Järgnevad Narva lademe (D2nr) peamiselt vettpidavad setted: savi, aleuroliit, mergel, dolomiit sügavusvahemikus 8-38 m. Edasi tuleb 48 m sügavuseni Pärnu lademe (D2pr) liivakivi. Pärnu lademele järgneb Siluri Jaagarahu (S2jg) lade sügavuseni 68 m, mis koosneb lubjakivist. Looduslik veetaseme sügavus on ligikaudu 5 m. 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“ § 6 lg 4 järgi peab heitvee immutussügavus aastaringselt olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui projekteerimise või ehitustööde käigus selgub, et nõutud sügavus ei ole tagatud, siis tuleb imbväljaku rajamisel kasutada tõstetud pinnasega imbväljaku

lahendust või juhul, kui pinnase vastuvõtuvõime on nõrk ja on olemas suubla, kuhu puhastatud heitvesi juhtida (näiteks Ura jõgi), on sobivaks lahenduseks septik koos filterüsteemiga. Lisaks on lubatud vajadusel kasutada ka kogumismahuteid.

Täpsem vee- ja kanalisatsioonivarustuse süsteem projekteerida ehitusprojekti käigus.

Planeeringuala sademevesi tuleb käidelda kinnistul. Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

Vastavalt Tahkuranna valla üldplaneeringule saadakse tuletõrjevett Männituka tee katastriüksuselt (kü tunnus 84801:001:0607), mis asub lähipiirkonnas Männiku tee ja Männituka tee ristmikul, jäädes planeeringualast 650 m kaugusele. Samuti piirneb Laadi tee 20 kinnistu Ura jõega, millest on võimalik samuti tuletõrje vett saada. Tuletõrje veevõtukoht tuleb sel juhul rajada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 + A1+A2 standardi peatükis 7.1 väljatoodule.

5.10.2 Elektrivarustus

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 309885, väljastatud 03. aprillil 2018 a. Soovitud võrguühendus on 3-faasiline lühisvool 25A võimusega.

Väljavõte tehnilistest tingimustest:

„Laadi tee 20 Uulu küla Häädemeeste vald. LK soklil, ette näha Laadi tee 22 / 20 kinnistu piirile. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid / jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.“

Joonisel 5 kujutatud elektrimadalpingekaabli asukoht on põhimõtteline ja täpsem elektriliini asukoht olemasolevast Laadi tee 22 ja 24 elektrimaakaabli lõpust kuni liitumiskilbini ja liitumiskilbist elektripaigaldisse krundisisest tuleb lahendada projekteerimise käigus, kuna

sõltub hoone täpsest asukohast. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

5.10.3 Soojusvarustus

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Lubatud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päiksesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid laskvad kütteallikad nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete ehitamisel on oluline tagada energiatõhusus. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda. Ühepereelamu rajamisel ja rekonstrueerimisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

5.10.4 Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut sideühendust. Laadi tee ääres on olemasolevad sideühendid, millega on uuel katastriüksuse omanikul võimalik liituda. Sidevõrguga liitumiseks tuleb taotleda hoone projekteerimise käigus tehnilisi tingimusi vastavaid teenuseid pakkuvalt firmalt.

5.11 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Häädemeeste Vallavalitsuse 16. jaanuar 2018.a. korralduse nr 12 alusel ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha täiendavaid uuringuid ega algatada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Põhjused keskkonnamõju strateegilise mitte algatamise kohta:

- Maaüksus asub hoonestatud elamurajoonis.
- Üldplaneeringu kohaselt on ala märgitud elamumaaks.
- Ühe üksikhoone ja abihoonete püstitamine (ehitisealune pindala kuni 500 m², krundi täisehituse protsent 20%) ei mõjuta oluliselt keskkonnaseisundit.
- Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.
- Planeeringualal ei asu looduskaitse all olevaid taimede ega loomade elupaiku.
- Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.
- Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid.

Keskkonnakaitse abinõudena planeeritaval alal tuleb kinni pidada seadusejärgsetest tehnovõrkudele seatud kaitsevõnditest, tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine, konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks, prügiveolepingute sõlmimine ja jäätmete käitlemine vastavalt Häädemeeste (endise Tahkuranna) valla jäätmehoolduseeskirjale.

5.12 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 5.

Tabel 5. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Laadi tee 20a	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin Juurdepääsu servituut – juurdepääs liitumispunktile ja maakaabelliinile
19340 Uulu – Laadi tee	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin Juurdepääsu servituut – juurdepääs liitumispunktile ja maakaabelliinile
Laadi tee 22	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin Juurdepääsu servituut – juurdepääs liitumispunktile ja maakaabelliinile
Pos 2 (Laadi tee 20a)	Pos 1 (Laadi tee 20)	Teeservituut
Pos 3	Häädemeeste vald	Teeservituut

5.13 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavad tingimuste esitamisel on lähtunud EVS 809-1 : 2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad. Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Luua atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur
- 4) Sõidukite parkimine hoone vahetus läheduses või garaažis
- 5) Võimalusel välisvalgustuse rajamine hoovi
- 6) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 7) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

5.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjuse hüvitaja

Planeeringuga seatud tegevuste realiseerimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Häädemeeste Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi detailplaneeringu realiseerimisega.

5.15 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi igakordne omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Lahendada tuleb hoone projekti käigus täpsemalt hoonete asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ja tehnovõrkude trasside täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega. Kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismormidele ja heale projekteermistavale. Enne ehitusloa väljastamist peab kinnistusraamatusse sisse viima planeeringujärgsed servituutide kanded. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja tehnorajatised.

6. Detailplaneeringu koosseisu esitatavad joonised

1. Situatsiooniskeem M 1: 10 000
2. Kontakivõõndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000
3. Olemasolev olukord M 1:500
4. Põhijoonis M 1:500
5. Kruntimise plaan M 1:1000

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

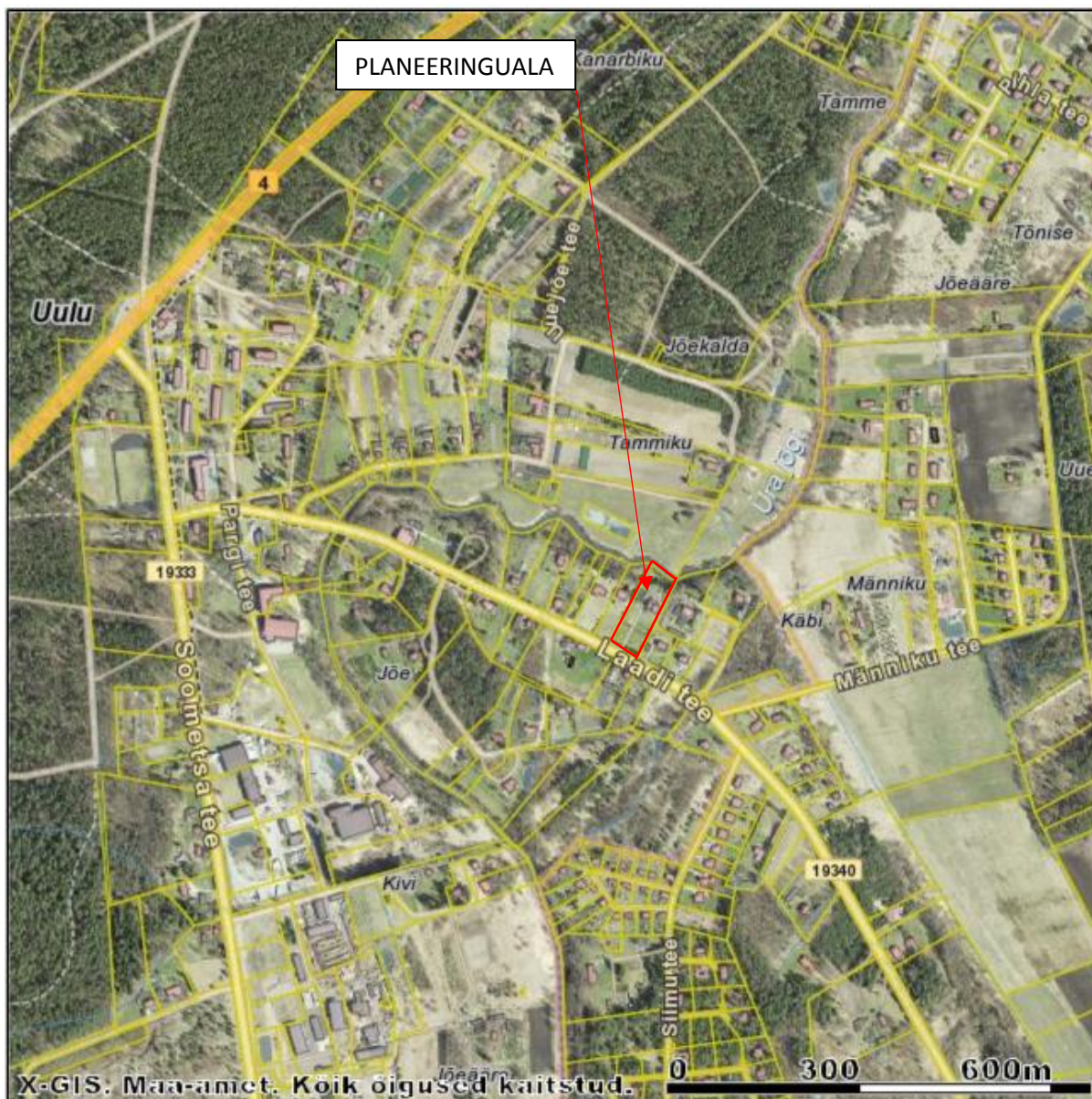
Kuupäev	Kooskõlastatav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri
10.07.2018	Elektrilevi OÜ	<i>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt</i>	Enn Truuts	<i>Allkirjastatud digitaalselt</i>
5.02.2019	Päästeamet Lääne Päästekeskus	Kooskõlastatuks loetud Planeerimisseaduse §133 lg 2 alusel		
	Keskkonnaamet Lääne regioon			
29.10.2018	Maanteamet	Kooskõlastatud Kirjaga nr 15- 2/18/37710-4	Tiit Harjak. Juhtivspetsialist, planeeringute menetlemise talitus	<i>Allkirjastatud digitaalselt</i>

JOONISED

JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem	M 1:10 000
Joonis 2 Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
Joonis 3 Olemasolev olukord	M 1:500
Joonis 4 Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5 Tehnovõrkude planeering	M 1:500
Joonis 6 Kruntimise plaan	M 1:1000

Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000



Joonis 2 Planeeringuala funktsionaalsed seosed M 1:2000

Eraldi fail: Joonis 2 - Funktsionaalsed seosed.pdf

Joonis 3 Olemasolev olukord M 1:500

Eraldi fail: Joonis 3 – Olemasolev olukord.pdf

Joonis 4 Põhijoonis M 1:500

Eraldi fail: Joonis 4 - Põhijoonis.pdf

Joonis 5 Tehnovõrkude planeering M 1:500

Eraldi fail: Joonis 5 - Tehnovõrgud.pdf

Joonis 6 Kruntimise plaan M 1:1000

Eraldi fail: Joonis 6 – Kruntimise plaan.pdf

LISAD