

**Planeeringu algataja / korraldaja:** Häädemeeste Vallavolikogu

**Huvitatud isik:** eraisik

e-post:

**Koostaja:**

TÖÖ NR: DP-EX071123

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

**Planeeringu vastutav isik:**

Merlin Kark, diplom MD 002914

# Häädemeeste vallas Leina külas Kulli maaüksuse detailplaneering

Katastritunnus 84801:004:0138

Stadium: eskiislahendus

07.11.2023

---

## **TÖÖ KOOSTAJAD :**

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evox OÜ

Maastikuarhitekt: Merlin Kark, diplom MD 002914.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

## SELETUSKIRI

### Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alus .....	5
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	5
3.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
4.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	5
5.	Planeerimisettepanek .....	6
5.1	Olemasoleva olukorra analüüs.....	6
5.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
5.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	8
6.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	9
6.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused .....	9
6.2	Kavandatav ehitusõigus .....	10
6.3	Likvideeritavad objektid .....	10
6.4	Ehitistevahelised kujad .....	10
6.5	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	11
6.6.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus .....	11
6.7	Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine .....	11
7.	Tehnovõrgud.....	12
7.1	Veevarustus.....	12
7.2	Reoveekanaliseerimine.....	12
7.3	Sadeveekanaliseerimine .....	13
7.4	Soojusvarustus .....	13
7.5	Elektrivarustus .....	13
7.6	Telekommunikatsioonivõrk .....	13
7.7	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus .....	13
8.	Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused .....	15
9.	Piirangud.....	16
10.	Kuritegevuse riskide vähendamine .....	17
11.	Planeeringu rakendumine .....	17
12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	18

Joonised

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Detailplaneeringu eskiis

## **1. Planeeringu koostamise alus**

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on eraisik ning detailplaneeringu tellijaks on Häädemeeste Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamine Kulli maaüksusele on algatatud Häädemeeste Vallavolikogu .....a korraldusega nr .... ning kinnitatud on lähteseisukohad. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Käesolev planeering on koostatud üksikelamu ja selle abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

## **2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kulli maaüksuse muutmist elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorralduse lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualaks on Leina külas Kulli (84801:004:0138) maaüksus, pindalaga 7096 m<sup>2</sup>. Kulli kinnistu on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt 19350 Metsaküla-Leina teelt, mööda 8480253 Pärli erateed, läbi erakinnistute.

## **3. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Häädemeeste Vallavolikogu ..... a detailplaneeringu algatamise otsus nr ....;
- Tahkuranna valla üldplaneering (kehtestatud 31.05.2012. a määrusega nr 11);
- Koostatav Häädemeeste valla üldplaneering (algatatud 27.09.2018. a otsusega nr 64);
- Pärnu maakonnaplaneering (riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkiri nr 1.1-4/74);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

## **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud ..... .2023.a.koostatud Kulli katastriüksuse geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500, töö nr .....



Planeeritav ala piirneb

- Põhjast Surju metskond 8 kinnistuga (21401:001:0771) 100% maatulundusmaa (pindala 390,17 ha s.h. metsamaa 375,74 ha, muu maa 13,91 ha, looduslik rohumaa 0,51 ha ja haritav maa 0,01 ha. Kinnistu on hoonestamata.
- Põhjast Kangru kinnistuga (84801:004:0303) 100% maatulundusmaa (pindala 8538 m<sup>2</sup> s.h. metsamaa 5127 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 3160 m<sup>2</sup> ja muu maa 251 m<sup>2</sup>. Kinnistu on hoonestamata.
- Idast Karjääri kinnistuga (84801:001:1858) 60% üldkasutatav maa, 40% veekogude maa (pindala 6,52 ha s.h. muu maa 3,36 ha, metsamaa 2,33 ha ja looduslik rohumaa 0,83 ha. Kinnistu on hoonestamata.
- Lõunast Ammi kinnistuga (84801:004:0222) 100% maatulundusmaa (pindala 19987 m<sup>2</sup>, s.h. metsamaa 19635 m<sup>2</sup> ja muu maa 352 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.

### ***5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed***

Planeeringuala paikneb hajaasutus piirkonnas, Häädemeeste vallas, Leina küla põhjaosas, 19349 Lepaküla-Leina kõrvalmaantee ja Uulu-Võiste maastikukaitse vahelisel alal. Planeeringualal puuduvad olemasolevad hooned ja rajatised, alale ulatub elektriõhuliin alla 1 kV. Planeeringuala on kaetud suuremas osas metsaga, kinnistu kagupoolne osa on rohumaa üksikute puudega. Planeeringuala asub hajaasustuses hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute vahel. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Leina“ asub ca 900 m kaugusel planeeringualast, 19349 Lepaküla-Leina maanteel.



Joonis 2. Väljavõtte Maa-ameti fotolao lehelt. Planeeringuala märgitud punase joonega. (allikas: Maa-amet)

### ***5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule***

Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud 31.05.2012. a määrusega nr 11) kohaselt on Kulli kinnistu määratletud rohevõrgustiku koridorina ehk ala, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Kulli kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku alal ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuse minimaalne suurus 3 ha (nii suurest maaüksusest võib jagamise tulemusel moodustada eraldi väiksema, hooviala jaoks ette nähtud elamumaa katastriüksuse ja selle juurde kuuluva maatulundusmaa katastriüksuse, mis peavad kuuluma kokku ja moodustama koos elamuehituseks lubatud maaüksuse miinimumsuurusega ala), kuid piirkonnas on olemasolevad katastriüksused juba väiksemate suurustega, samuti ka Kulli kinnistu ise. Ümberkaudsed kinnistud on valdavalt hoonestamata maatulundusmaad, seega ei avaldaks ühe elamu ja kahe abihoone rajamine olulist negatiivset mõju üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku toimimisele.

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonnaplaneering. Maakonnaplaneeringus jääb Kulli kinnistu roheline võrgustiku tuumalale. Piirkond jääb Pärnu linna lähiumbrusesse, on hästi ligipääsetav, kahe suure maantee vahelisel alal. Kehtivas maakonnaplaneeringus on sätestatud, et roheline võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit



mererannal, järvede ja jõgede ääres, kus roheline võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus. Kulli kinnistul ehituskeeluvöönd puudub. Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritav hoonestusala maaüksuse kaguosas, jättes olemasoleva metsaala puutumata. Sellega tagatakse olemasoleva loodusliku keskkonna säilimine ja loomade vaba liikumine rohevõrgustiku tuumalade vahel. Planeeringu koostamisel tuleb järgida maakonna planeeringu peatükis 3.3.1. toodud tingimusi. Tingimusi täites ei teki vastuolu kehtiva maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustiku ala eesmärgiga.

## 6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### *6.1. 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. Alal asub rohevõrgustiku koridoris, 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.

Planeeringuala on 7096 m<sup>2</sup> suurune maatulundusmaa. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamumaaks, mis vajab üldplaneeringu muutmist. Planeeringuga soovitakse ja taotletakse täisehitusprotsendiks 10%.

Juhtotstarbe muutus on algselt maatulundusmaa piirkonna miljöoga sobivam, kooskõlas tegeliku olukorraga (piirkonnas, olemasoleva veekogu kaldal on juba olemasolevad hoonestatud elamumaad) ja vastavuses omaniku sooviga. Planeeringuala asub hajaasustuspriirkonnas. Planeeritav maakasutuse muutus ei too kaasa liikluskoormuse suurenemist 19350 Metsaküla-Leina teel ega 19349 Lepaküla-Leina teel.

Lähtudes ülevalpool kirjeldatust on krunt planeeritud elamumaaks:

- Planeeritud hoonestus sobib hajaasustuse keskkonda, kus on üks põhihoone ja seda teenindavad abihooned. Hooned on planeeritud viilkatustega.
- Üldist elamiskoormust juhtotstarbe muutmise piirkonnas ei tõsta.

- Elamuehitamisega kaasneb piirkonnas suurem turvatunne – naabrivalve jms.
- Kõrghaljastust säilitatakse maksimaalselt.
- Hoonestus kavandatakse loodusliku rohumaaga kaetud osale.

### 6.2 Kavandatav ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi nimi; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6) hoonete suurim lubatud arv krundil; 7) katusekalle; 8) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala/täisehituse %; 9) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Lubatud suurim kõrgus maapinnast elamul/abihoonel	Hoonete suurim lubatud arv elamu/abihoone	Katuse-kalle kraadides	Suurim lubatud ehitisealune pindala/täisehituse %	Korruselisus elamu/abihoone
Kulli	7096 m <sup>2</sup>	Pereelamu maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5m/5,0m	1/2	15-45	700/10%	2/1

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Kulli maaüksusel ette üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamine, lisaks on lubatud püstitada üks kuni 20 m<sup>2</sup> suurune hoone. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Kulli maaüksuse kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma hoonestusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud.

### 6.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul on osaliselt kõrghaljastus.

### 6.4 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP-3.

### **6.5 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, vm alaga ühtiv materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.
- Katusekalle 15°-45°
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel kuni 1 maapealne korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 8,5 m maapinnast, abihoonel 5,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsisivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

Piirded

- Piirete rajamine ei ole lubatud.

### **6.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus**

Juurdepääs planeeritavale elamualale on kavandatud avalikult 19341 Leina-Männiku teelt, maaüksuse idaküljelt. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Kulli kinnistul paikneva elamu juurde viib olemasolev mahasõit. Juurdepääs uuele krundile planeeritakse olemasoleva mahasõidu kaudu. Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritaval elamukrundil. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja planeeritud juurdepääs kinnistule on näidatud põhijoonisel.

### **6.7 Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine**

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus kinnistul.

Maaüksust ei ole lubatud piirdega piirata.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada

projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

## 7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu alal on olemasolev elektriõhuliin alla 1 kV. Muud tehnovõrkude ühendused puuduvad. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud Joonisel 2. *Detailplaneeringu eskiis*. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

### 7.1 Veevarustus

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisveesüsteem. Planeeritud elamukompleksi veelahendus tuleb kavandada lokaalselt. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m<sup>3</sup> (0,1 m<sup>3</sup> x 4 in). Veevõtukoht on planeeritud rajada puurkaev, mille hooldusala on 10 meetrit.

### 7.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonisüsteem. Kanalisatsioonilahendus tuleb kavandada lokaalselt. Põhjavesi on piirkonnas nõrgalt kaitstud (reostusohkkuse tase on kõrge). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud omapuhasti (biopuhasti), millest väljuv vesi suunatakse imbväljakule. Imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tagatud peab olema immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest).

Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Joonisel 2. *Detailplaneeringu eskiis* on näidatud veevõtukohta ja omapuhasti süsteemi võimalik asukoht.

### ***7.3 Sadeveekanalisisatsioon***

Sadeveekanalisisatsiooni ei kavandata. Kuna planeeringualal suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks ja suunamiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele ja teemaa-alale on keelatud.

### ***7.4 Soojusvarustus***

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitatav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavad küteliigid nagu otsene elektriküte, kivistüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks maasoojuspumbad. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugemale, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

### ***7.5 Elektrivarustus***

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil. Lubatud on kasutada ka taastuvenergia lahendusi, näiteks päikesepaneele.

### ***7.6 Telekommunikatsioonivõrk***

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

### ***7.7 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus***

**Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:**

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

### **Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste

tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

### **Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala**

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

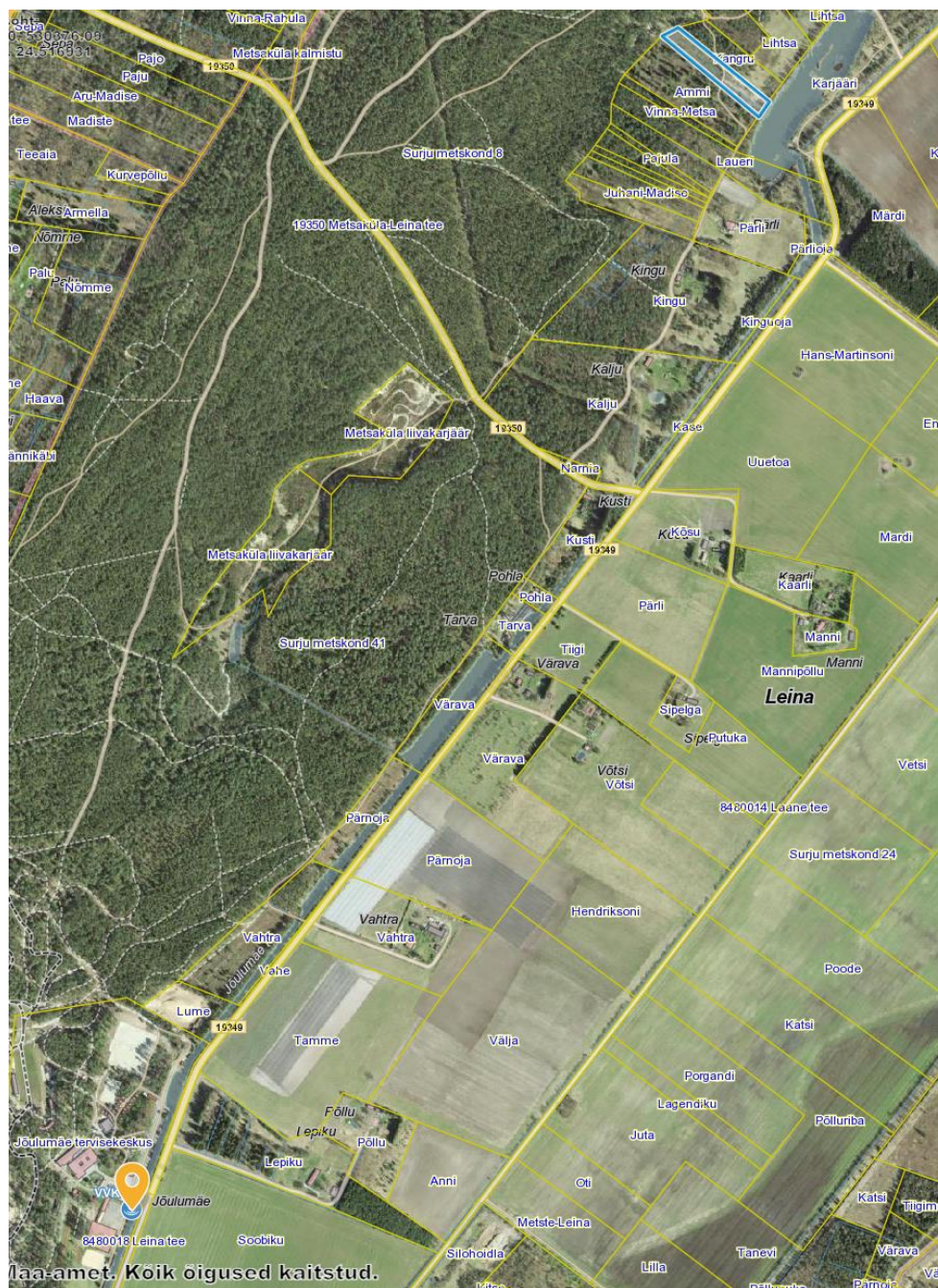
Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,50 m, abihoonetel kuni 5,0 m. Krundil lubatud täisehitus 500 m<sup>2</sup>.

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

### **Tulekustutusvesi**

Planeeringuala paikneb hajaasustuse alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 2,5 km kaugusel, Leina külas, Jõulumäe tervisekeskuse kinnistul, looduslik veevõtukoht VID 6396. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m<sup>3</sup>. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 3. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Kollase ikooniga märgitud veevõtukoht ning sinise joonega Kulli kinnistu. (Allikas: Maa-Amet)

## 8. Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused

Planeeringualal pole keskkonnaohtlikke objekte, see ei asu looduskaitseaduse reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsilupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala kaitsekategooriate taimeliikide kasvukohaks.

Planeeringuala põhjaosas asub Uulu-Võiste maastikukaitseala (KLO1000651), mis on ühtlasi Natura 2000 võrgustiku Uulu-Võiste loodusala (EE0040364). Antud piirkonnas on ka III kaitsekategooria liigi *Falco subbuteo* (lõopistrik), *Dryocopus martius* (musträhn) ning *Columba oenas* (õõnetuvi) kaitseala.

Planeeritud tegevus ei oma kahjulikku mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele ja teistele loodusobjektidele.

Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal puuduvad. Lähimad mälestised asuvad ca 700 m kaugusel – ajaloomälestis Metsaküla kalmistu ning II maailmasõjas hukkunute ühishaud. Mõju kultuuriväärtustele puudub.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Häädemeeste valla jäätmekavale ja Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistu sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

## 9. Piirangud

Planeeringualal on:

- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Võiste maardla maa-ala



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.

### **Planeeritavad piirangud:**

Projekteeritav puurkaev – hooldusala 10,0 meetrit. Reovee immutamise keeluala 60,0 meetrit.

Omapuhasti – kuja 5,0 meetrit.

Imbväljak – kuja 10,0 meetrit. Kaevu rajamise keeluala 60,0 meetrit.

## **10. Kuritegevuse riskide vähendamine**

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

## **11. Planeeringu rakendumine**

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;

- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel<sup>1</sup>.

## **12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

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

---

<sup>1</sup> Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

Joonised

Joonis 1. Asendiskeem

Joonis 2. Detailplaneeringu eskiis