

**HENRI PROJEKT**

Papiniidu 13-15, Pärnu, Eesti, tel 53 415 519

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

Äriregistri kood: 10468810

MTR reg. nr. EEP004386

**Töö nr. 1058-23**

**Objekt : Kullimetsa kinnistu**

**Tellija: Häädemeeste Vallavalitsus**

**Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Reiu küla,  
Kullimetsa kinnistu**

**DETAILPLANEERING**

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

---

---

Pärnus, 15. august 2023. a.

# Kullimetsa 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.....	4
3.4. Haljastus ja liiklus.....	4
3.5. Tehnovõrgud .....	4
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. ....	6
5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	6
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid .....	9
5.5. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.6. Tehnovõrgud ja –rajatised.....	9
5.7. Tuleohutuse tagamine .....	11
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
5.9. Keskkonnatingimused.....	12
5.10. Jäätmekäitlemine.....	12
5.11. Piirangud .....	13
5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	13
<b>2. Joonised</b>	
Situatsiooni skeem	DP-0
Tugijoonis	DP-1
Põhijoonis	DP-2
Tehnovõrkude koondjoonis	DP-3
Tahkuranna valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	DP-4

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

Häädemeeste Vallavolikogu otsus 18.august 2023 nr 37 „Reiu küla Kullimetsa kinnistu detailplaneeringu algatamine”.

Häädemeeste vallas Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang.

Detailplaneeringu seisukohad – väljastaja Häädemeeste Vallavalitsus.

Geodeetiline alusplaan nimetusega “Maa-ala tehnovõrkudega” on mõõdistatud Geobüroo OÜ poolt, töö nr 2308, mõõdistuse aeg 25.aprill 2023.a.

Pärnu maakonna planeering.

Tahkuranna valla üldplaneering.

### 2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on maa-alale määrata ehitusõigus, hoonestusala ja arhitektuursed tingimused hoonestamiseks.

### 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

#### 3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav kinnistu, Kullimetsa kinnistu, asub Pärnu maakonnas, Häädemeeste vallas, Reiu külas, hõlmates alljärgnevat kinnistuid:

- Reiu küla
  - Kullimetsa – 84801:001:0620 - (Maatulundusmaa 3928 m<sup>2</sup>)

Planeeritav ala asub Mereküla tee ja Pärnu lahe vahelisel alal, Reiu külas Mereküla tee ääres, Reiu küla ja Mereküla piiri ääres.

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

Planeeritavast kinnistust ida ja lõuna suunas on hoonestatud valdavalt ühe põhikorruse ja katusekorrusega elamutega. Piirkonna kinnistuid iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeritava kinnistu põhjapoolne kinnistu piir on kontaktvööndis Lottemaa teemapargiga (ärimaa 100 %), mis on piirkonna turismiattraksioon. Teemapargi peasissepääs jääb planeeritavast kinnistust ligikaudu 900 m põhjapoole. Teemapargi põhiline külastusaeg on suvel ja osaliselt talvel (jõulud).

Planeeritava kinnistu edela nurk on kontaktvööndis RMK puhkemetsaga, mis paikneb rohevõrgustiku alal – üldplaneeringu juhtfunktsioon puhkehoonete ja –rajatiste reservmaa. Alale pääsuks avalikkusele on Karu teelt. Läbi RMK puhkemetsa ala on tagatud ligipääs Pärnu lahele / merele.

Lähim suurim asula, Uulu küla, asub 3.0 km kaugusel, kus asub kool, lasteaed, kauplus ja teenindusasutused.

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

Kinnistul hoonestus puudub.

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

Piirkonna tuiksooneks on rahvusvaheline maantee Tallinn-Pärnu-Ikla tee, mis paikneb planeeritavast kinnistust 1.5 km kaugusel.

Planeeritav kinnistu asub Mereküla tee ääres, mis on ühendatud Reieuranna ja Karu teedega. Mõlemad teed ristuvad Tallinn-Pärnu-Ikla teega.

Krundi kõrghaljastuseks on okaspuud ja väiksel määral lehtpuud.

### **3.5. Tehnovõrgud**

Planeeritava kinnistu läheduses paikneb madalpinge kaabellinn ja sidetrass.

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

Detailplaneeringud puuduvad.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub Kullimetsa kinnistu puhkehoonete ja – rajatiste reservmaa juhtotstarbega alal, kus kehtivad järgmised tingimused: on puhkuse veetmise ja turismi jaoks ettenähtud maa-ala, kuhu reeglina ei ole lubatud ehitada hooneid (lubatud on ainult väikeehitised või ajutised ehitised, mis teenindavad puhkajaid), kuid kuhu on lubatud rajada puhkeotstarbelisi rajatisi ( nt. seikluspark, mänguväljakud, lõkkekohad, matkarajad vms.). Selle ala maakasutus haakub ala funktsioonist lähtuvalt kas üldkasutava maa või ärimaa sihtotstarbega (nt. golfiväljak või seikluspark, kui neid kavandatakse).

Lisaks on alale määratud rohevõrgustiku ala, millest tulenevalt on minimaalne hoonestatava krundi suurus 3ha.

## **5. Detailplaneeringuga kavandatav**

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

Detailplaneering sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

- Planeeritakse puhkehoonete ja -rajatiste reservmaa muutmise elamumaa kinnistuks.
- Kinnistu omandis olemise lühikokkuvõte:
  - Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu koostamise ajal kuulus kinnistu jätkuvalt riigi omandis olevate maa-alade hulka. 2016 aastal jäeti Kullimetsa katastriüksus riigi omandisse ning valdajaks määrati Maa-amet ja 2021 aastal määrati valdajaks Transpordiamet. Seejärel kinnistu võõrandati.
  - Maakatastri juhtfunktsioon määrati alale teadmises, et kinnistu jääb ka tulevikus riigi omandisse. Puhkehoonete ja –rajatiste reservmaaga sooviti luua võimalus riigimaal vaba aja veetmiseks. Täna on kinnistu eraomandis ning varasemalt üldplaneeringuga kavandatud tegevusi (puhkuse veetmine, turism jms.) antud kinnistule planeerida ei oleks mõistlik. Puhkehoonete ja –rajatiste reservmaa on mõeldud munitsipaalomandis või riigi omandis olevatele kinnistutele.
- Planeeritav kinnistu edela nurk on kontaktvööndis RMK puhkemetsaga, mis paikneb rohevõrgustiku alal – üldplaneeringu juhtfunktsioon puhkehoonete ja –rajatiste reservmaa. Alale pääs avalikkusele kasutatavalt Karu teelt. Läbi RMK puhkemetsa ala on tagatud ligipääs Pärnu

lahele / merele. Planeeritava kinnistu ehitustegevuse elluviimisel ei minetata üldplaneeringuga kavandatud lahendust. Võimalik puhkemajandus tsoon koos merele pääsuga on võimalik luua riigiomandis metsamaale.

- Rohevõrgustik:
  - Kinnistu paikneb rohevõrgustiku alal.
  - Linnaku kinnistu detailplaneering, mis muutis üldplaneeringu ärimaaks:
    - Käesoleval hetkel paikneb kinnistul detailplaneeringuga kavandatud ja väljaehitatud hoonestus – Lottemaa teemapark.
    - Planeering muutis üldplaneeringus määratud suure rohevõrgustiku ja puhkehoonete ja –rajatiste maa ärimaaks.
    - Käesoleval hetkel on kinnistu piiratud suures ulatuses aiaga, et vältida võõraste inimeste pääsu territooriumile. Planeeritava kinnistu piirist paikneb piirdeaed ligikaudu 6.0 m kaugusel.
    - Arvestades kontaktvööndis paikneva Linnaku kinnistu funktsiooni ja kasutuse põhimõtteid – rohevõrgustik käesoleval kinnistul ei toimi. Olemasolevat situatsiooni arvestades on planeeringus arvestatud, et põhjapoole ei ole loomadel võimalik liikuda või liikumine on raskendatud.
  - Karu tee 27 kinnistu:
    - Kinnistul paikneb mänguväljak, mis on ümbritsetud perimetraalselt aiaga – kinnistu paikneb lõuna suunas.
    - Mänguväljak paikneb kinnistu keskel.
- Planeeritud hoonestusala:
  - Hoonestusala on planeeritud ranna või kalda ehituskeeluvööndi ja tänava kaitsevööndi vahele, järgides vööndite piire.
  - Hoonestusala on planeeritud kinnistu suuremas enamuses lõunapoolsele osale.
  - Arvestatud on, et loomade vaba liikumine saaks toimida kagu-edela suunal Pärnu lahe äärde ja tagasi.
    - Hoonestusala kaugus põhja poolt kuni Linnaku kinnistu aiani on ligikaudu 47.0 m
    - Hoonestusala kaugus lõuna poolt, kuni Karu tee 27 mänguväljakuni on ligikaudu 39.0 m
    - Planeeritav - ja olemasolev ala ei ole tarastatud
  - Hoonestusala haljastusele planeeritakse kohustus teostada projekteerimise ajal üksikpuude dendroloogiline hindamine, Vajadusel koostöös dendroloogiga leida kõige sobivam koht hoonete püstitamiseks.
- Planeeritava kinnistu sihtotstarve:
  - Elamumaa / kaksikelamu maa.
  - Arvestades, et teisel pool Mereküla teed on Üldplaneeringuga määratud kogu külgnev ala elamu- ja elamu reservmaaks.
  - Lisanduv üksik- või kaksikelamu ei suurenda piirkonna liikluskooormust.
- Planeeritava kinnistu suurus:
  - Planeeritakse alla 3 ha suurune kinnistu.
    - N: planeeritavast alast üle Mereküla tee
      - Nõmmepõllu kinnistu – elamumaa - 2607 m<sup>2</sup>
      - Nõmmemetsa kinnistu – elamumaa – 2614 m<sup>2</sup>
  - Planeeritav kinnistu suurus ei ole piirkonnas erandlik ja markeerib keskmist elamukrundi suurust.

## KEHTIV TORI VALLA ÜLDPLANEERINGU SELETUSKIRI JA KAARDIMATERJAL:

- Üldplaneeringu seletuskirjas ei muudeta
- Muudetakse üldplaneeringu koondkaardi lahendust, planeeritud kinnistu ulatuses. Vaata joonis DP-4

**5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.**

Planeeringuala ulatuses kinnistu jagamist ei toimu

Planeeritav krundi aadress on tähistatud numbriga "1"

**5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.**

Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusalad ilma täpsema hoonete arhitektuurse lahendusega. Uute ehitiste arhitektuurne välisilme peab moodustama ümbritseva ala hoonestusega ühtse vormi, Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljöoga. 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 piirkonnas paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja rajatised nagu grillnurk, kasvahoone jmt peavad paiknema hoonestusala piirides.

Üle hoonestusala võivad ulatuda väikesemahulised arhitektuursed detailid (räästad, väikesed varikatused, trepid jms.) vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus , nr 57 , „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ , § 19 lg 6.

Detailplaneeringuga määratakse krundi maakasutuse sihtotstarbed. Krundi kasutamise sihtotstarve on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutama hakata. Krundi sihtotstarve on aluseks katastriüksuste sihtotstarvete määramisel.

Krundi sihtotstarvete tähised planeeringus on:

EP – üksikelamu maa. Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa ala.

EPk – kaksikelamu maa. Kahele leibkonnale kavandatud elamu maa, nn paarismaja

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 ehitustavadest 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 katusekallete vahelduvust ning suuri värvitoonide vahesid, sest see jätab läbimõtle mata ja korrapäratu üldilme. Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puut, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).*

*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.*

Positsiooni number, aadressi ettepanek	Krundi suurus	Krundi lubatud suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup> / täisehituse %	Hoonestusala suurus	Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	Kehtiva üldplaneeringu juhtotstarve	Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritava vast maapinnast:		Maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus/ maa-aluseid korruseid		Lubatud suurim hoonete arv krundil		Lubatud väikseim tulepüsilvusklass	Haljastus	Parkimiskohtade arv (tk)		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.
						Põhihoone	Abihoone		Põhihoone	Abihoone	Põhihoone	Abihoone (kõrvalhoone)			Auto	Jalgratas	
1	3928 m <sup>2</sup>	785 m <sup>2</sup> /20%	927 m <sup>2</sup>	100% üksikelamu maa  100 % kaksikelamu maa	puhkehoonete ja –rajatiste reservmaa	8.50	5.00	+7.47...9.10 m	2 /- 1	1 / 0	1	4	vt. p 5.7	vt. p. 5.4	korter 3 kohta	0	<p><i>Katuse tüüp:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• viilkatus (20°–45°) - põhimaht. Väikses mahus on lubatud pult- ja lamekatus (0°–5°) etteastuvad hooneosad, sissepääsu varikatus</li> </ul> <p><i>Harja suund määratakse ehitusprojektiga</i>  <i>Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, eterniit rullmaterjal jt.</i>  <i>Avatäited: puit või PVC raamis.</i>  <i>Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi jt.</i></p> <p><i>Piirded vaata p. 5.4</i></p> <p><i>+ -0.00 määratakse ehitusprojektiga</i></p>

Lisaks vt. põhijoonis DP-2.

## MÄRKUSED:

1. Kuni 20m<sup>2</sup> hooneid ei tohi ehitada väljapoole planeeritud hoonestusala piire.
2. Kuni 20m<sup>2</sup> hooned on võrdsustatud abihoonega.



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

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Piirded rajada tänava ääres minimaalselt 2 m teekatte servast. Ühepereelamule 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.

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.

Planeeritavad kinnistu paikneb rohevõrgustiku alal. Kinnistule võib rajada piirdeid ainult õueala ümber.

Põhijoonisel on näidatud:

- säilitatav kõrghaljastusala (puistu)
  - säilitatava kõrghaljastusega alal on lubatud teostada raiet – kahjustatud puude sanitaarraie (üraski kahjustus, mädanik jms.).

Hoonestusala haljastusele planeeritakse kohustus teostada projekteerimise ajal üksikpuude dendroloogiline hindamine. Vajadusel koostöös dendroloogiga leida kõige sobivam koht hoone/te püstitamiseks. N: määrata puudegrupid, mis tuleks kindlasti säilitada või üksikpuud, mis tuleks kombineerida arhitektuursete vormidega.

Projekteeritav haljastus lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimisstaadiumis.

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

Sõidukite parkimine toimub planeeritaval krundil. Olulist mõju liikluskoormusele planeeringu elluviimisega ei ole ette näha.

Planeeritav mahasõit olemasolevalt Mereküla teelt.

Parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Standardi ühik ( <i>korter</i> )	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
1	Elamu / kaksikelamu	3	1/2	3 / 6
Planeeritud maa-alal kokku				3 / 6

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

#### 5.6. Tehnovõrgud ja –rajatised

##### Veevarustus

Veevarustus tagatakse planeeritavast puurkaevust. Planeeritav puurkaev jääb planeeringust huvitatud isiku valdusse.

Veeseadus § 154 lg 1 p 3 kohaselt on hooldusala puurkaevul juhul kui puurkaevust võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas. §154 lg. 3 alusel on puurkaevu hooldusala suuruseks kümme meetrit.

Hooldusalal on keelatud kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine.

Vastavalt veeseaduse § 127 on planeeritud hooldusala välispiirist 50 m kaugusel heit- ja saasteainete pinnasesse juhtimine keelatud, k.a. puurkaevu hooldusalal.

### **Reovee kanalisatsioon**

Reoveekanalisatsioon on planeeritud imbväljaku baasil.

Planeeritav ala ei asu reoveekogumisalal. Veeseaduse § 124 lg 6 sätestab: „Väljaspool reoveekogumisala, kus puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid“.

§ 96 alusel saab omapuhastit kasutada kui koormus sellele on kuni 50 inimekvivalenti.

Planeeritakse uus omapuhasti seade koos teda teenindava imbväljakuga. Planeeritav omapuhasti kuja on 10.0 m ja septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on 5.0 m.

Hoone reovesi suunatakse kas kahe- või kolmekambrilisse septikusse, milles toimub reovee mehaaniline puhastusprotsess. Septiku läbinud mehhaaniliselt puhastatud heitvesi suunatakse jaotuskaevu kaudu imbsüsteemi ehk imbväljakul olevatesse heitvee immutustorudesse. Imbväljak rajatakse tavapäraselt kruusast, liivast või killustikust. Imbväljakul tekib pinnaseosakestele mikroorganismide populatsioon- biokile, mis toitub reovees lahustunud orgaanilisest ainest ning fosfori- ja lämmastikuühenditest.

Täpne lahendus anda järgmistes projekteerimise staadiumites.

### **Sademevete kanalisatsioon**

Käesolevalt ei planeerita.

### **Gaasivarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

### **Elektrivarustus**

Planeeritava kinnistu liitumispunkt on planeeritava krundipiiri lähedal liitumiskilbis, liitumisjuhtmestiku klemmidel. Liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m. Liitumiskilp peab olema teenindatav tänava üldkasutatavalt maa-alalt.

Lubatud peakaitse on 3x25A.

Liitumiskilbi asukoht ei tohi segada jalakäijate ja transpordi liiklust.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava kaabelliini.

Planeeringus on arvestatud Majandus- ja taristuministri määrust nr 73, „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” §10 lg 3.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Täpsemalt vaata joonis DP-3

### **Soojusvarustus**

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

Kui projekteerimisfaasis nähakse ette hoonele õhksoojuspump arvestada alljärgnevaga:

- Müra häiring naabritele oleks minimaalne
- Soojuspumba välisseadet ei ole lubatud projekteerida kvartali sisete poolsele fassaadile.
- Soojuspumba välisseade varjestada – N: ažuurse puitrestiga

Täpne lahendus antakse projekteerimisfaasis.

**Sidevarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

**Vertikaalplaneerimine**

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

**Välisvalgustus**

Mereküla teel on olemasolev välisvalgustus.

Krundisisene välisvalgustuse lahendus anda vajadusel projekteerimise staadiumis.

**5.7. Tuleohutuse tagamine**

Kehtivad normatiivid ja standardid:

- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord (Siseminister määrus nr 10 vastu võetud 18.02.2021)

Hoonete vaheline kuja planeeritud  $\geq 8.0\text{m}$ - täpsemalt vaata hoonestusala kaugused krundipiirist joonisel DP-2.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ligikaudu 220 m kaugusel Karu tee 21 kinnistu juures – täpsemalt vaata joonis DP-0.

Hoone tuleohutusklass määratakse projekteerimise staadiumis.

Vajalik normvooluhulk on vastavalt määrusele nr 10

Hoone tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormus MJ/m <sup>2</sup>	Veevooluhulk veevõtukohas l/s
0–600	10
601–1200	20
> 1201	30

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

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda mingit tüüpi kuriteo ohvriks (nt sissemurdmised, vandaalitsemine, vargused vms). Ebaturvalisust tekitavad reeglina nõrga järelevalve, halva nähtavusega või halvasti hooldatud kohad vms. Planeeringus on antud soovitusel kuritegevuse riski vähendamiseks. Nende soovitustega saab arvestada edaspidisel projekteerimisel ja krundi igapäevase turvalisuse tagamisel. Turvalisuse tagamiseks on vajalik omaniku järjepidev panus. Kuritegevuse riski saab omanik vähendada eelkõige läbi hoonete turvalisuse tagamise, krundi korrashoiu, hoonete ja hoovi juurdepääsude valgustamise jms. Lisaks saab omanik soovi korral kuritegevuse ennetamiseks teha koostööd kohaliku omavalituse, naabrivalve või politseiga.

**Hoomete turvalisuse** tagavad arhitektuurne lahendus, lukustatavad uksed ja aknad jms. Turvalisust aitab tõsta hoonesse valvesüsteemi paigaldamine ja selle ühendamine turvafirmaga jms. Jälgida tuleks samuti hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja lamineeritud turvaaknad vms), see vähendab sissemurdmise kiirust ja vähendab seeläbi selle õnnestumise riski.

**Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on järelevalve. Seega tuleks ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada. Head mõju avaldab ala regulaarne koristamine (prügikonteinerite

regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

**Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Seepärast on hea, et lähipiirkonnas asub erinevate funktsioonidega hooned, mis toovad naabrusesse liikujaid. Nii päeval kui öösel kasutusel olev naabruskond vähendab vandalismi ja kuriteo riski.

**Nähtavus ja vaateväli.** Soovitav on vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt kitsad jalgteed hekkide või läbipaistmatute aedade varjus). Hea vaateväli hoonete akendest vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks soovitatakse, et võimalik ründaja peaks olema tuvastatav vähemalt 4 m kauguselt. Selle aitab tagada piisav valgustus.

**Valgustus** tekitab mulje järelevalve all olevast alast. Valgustatud sissepääsu paigutus rahvarohkes ja valgustatud kohas.

### 5.9. Keskkonnatingimused

Vastavalt KSH eelhinnangule – koostaja Häädemeeste Vallavalitsus ; Marie Selberg planeerimis- ja maanõunik.

*“Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju.*

*Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:*

- 1. DP realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Puudub piiriülene mõju;*
- 2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiumbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel taotluses kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju, ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne;*
- 3. DP mõju suurus ja ruumiline ulatus piirneb suures osas kinnistu piiriga;*
- 4. DPga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;*
- 5. DP alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele.”*

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

Planeeritaval alal ei asu:

- kaitstavaid loodusobjekte ja -alasid;
- muinsuskaitseobjekti ega -alasid;
- maastikuliselt väärtuslike objekte/alasid, nagu kaunid tee- ja veelõigud ja ilusa vaatega kohad;
- avaliku kasutusega alasid, sh pargid, jne.

Planeeritav ala lääne poolne kinnistu piir külgneb Uulu-Võiste maastikukaitsealaga.

### 5.10. Jäätmekäitlemine

Jäätmete käitlemisel järgida seadusi ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirju.

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 liikide kaupa eraldi. Nende kogumine võib toimuda krundil või lähimates ühiskasutuses olevates spetsiaalsetes konteinerites. Väikeelamus tekkivad toidujäätmed võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes.

### **5.11. Piirangud**

#### **Olemasolevad piirangud:**

Mereküla tee kaitsevöönd 10,0 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 rajatise.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd 200.0 m – kitsendus näidatud joonisel DP-2.

#### **Planeeritavad piirangud:**

Puurkaevu hooldusala 10.0 m - kitsendus näidatud joonisel DP-2.

Heit- ja saasteainete pinnasesse juhtimise keeluala 50.0 m puurkaevu hooldusalast - kitsendus näidatud joonisel DP-2.

Omapuhasti kujad (asukoht tinglik) - kitsendus näidatud joonisel DP-3.

### **5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Planeeringu elluviimise järjekord:

- detailplaneeringu realiseerimise lepingu sõlmimine – omanik / omavalitsus
- projekteerimine ja ehitusloa – omanik / omavalitsus
- ehitamine - omanik
- kasutusloa taotlemine - omanik

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

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

Koostas: Arhitekt EAL Rein Raie