

Penu külas Tennise kinnistu

DETAILPLANEERINGU ESKIIS

PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS (77000269)
Pargi tee 1; Uulu küla; Häädemeeste Vald
Telefon 44 48890

HUVITATUD ISIK:

ERAISIK

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA:

ARHITEKTUURIBÜROO A&K OÜ (10253512)
Keldrikaela tee 14, Mammaste küla 63 211

ARHITEKT:

KAIE MOORAST
Kaiemoorast@gmail.com
+372 50 57 392

PEAARHITEKT:

KERT KITS
Kertkits@gmail.com
+372 56 214 615

TALLINN 2025. A

I SELUSKIRJA KOOSSEIS:

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	Leht 4/18
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	
1.2. Detailplaneeringukoostamise lähtedokumendid	
1.3. Koostatud uuringud	
2. KOOSTAMISE ÜLESANNE	Leht 4/18
3. OLEMASOLEV OLUKORD	Leht 4/18
3.1. Krundijaotus planeeritaval alal	
3.2. Olemasolevad hooned	
3.3. Kasutusotstarbed	
3.4. Maapinna reljeef	
3.5. Haljastus	
3.6. Tehnovõrkudega varustatus	
3.7. Maakasutust kitsendavad tingimused	
3.8. Ruumilise keskkonna analüüs	
3.9. Vastavus Häädemeeste valla rannalade osaüldplaneeringule	
4. VÕRDLUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA	Leht 8/18
5. PLANEERINGUS KAVADATU KIRJELDUS	Leht 8/18
5.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	
5.2 Kavandatud krundi ehitusõigus	
5.3. Arhitektuurinõuded	
5.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks.	
5.5. Hoonete kasutusotstarbed, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad:	
5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	
5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	
5.7.1 Parkimine	
5.7.2 Jalakäijad ja kergliiklus	
5.8. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	
5.8.1 Haljastuse rajamise põhimõtted	
5.8.2 Heakorra tagamise põhimõtted	
5.9. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.	
5.10. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	
5.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	
5.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	
5.11.1.1 Veevarustus	
5.11.1.2 Tuletõrje veevarustus	
5.11.1.3 Kanalisatsioon	
5.11.1.4. Sademe vete kanalisatsioon	
5.11.2 Küte	
5.11.3 Side	
5.11.4 Elektrivarustus	
5.12. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused	
5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	
5.14 Tervisekaitse nõuded	
5.15. Tuleohutusest tulenevad nõuded	
5.15.1. Ehitistevahelised kujad	
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	Leht 17/18
7. TÄIENDAVATE UURINGUTE VAJADUS	Leht 17/18
8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	Leht 18/18

II SELETUSKRI

III JOONISED - JOONISTE LOETELU

• Asukoha skeem	M 1: ~	AS-4-01
• Tugiplaan	M 1:500	AS-4-02
• Põhijoonis	M 1:500	AS-4-03
• Tehnovõrkude joonis	M 1:500	AS-4-04
• Illustreeriv joonis	M 1:2000	AS-4-05

IV. LISAD

1. TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

1.1 TEHNILISED TINGIMUSED 498566. Väljastas Elektrilevi OÜ, 06.06.2025
Sten Vainu Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
Sten.Vainu@elektrilevi.ee; +37258871508

1.2 VESI- JA KANALISATSIOON. Väljastas Kosmonautika OÜ. A.Merila
aivar@kosmonautika.ee. +372 502 0947+372 503 4829+372 5567 6709

1.3 TENNISE KINNISTU KOMMUNAALID JA ELEKTER. Väljastas M. Susi 07.08.2024
Susimarek@gmail.com; +372 517 5934+372 501 8006

2. UURINGUD

2.1 Maa-ala plaan tehnovõrkudega, koostas OÜ GEOBÜROO (11322468),
töö nr 2518 27.06.2025. Lubja tn 48a 80010 Parnu
timmo@geobyroo.ee +372 5348 7575

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Häädemeeste vallavalitsuse 08. oktoober 2024 korraldus nr 417 (Penu külas Tennise kinnistu detailplaneeringu algatamine).

1.2. Detailplaneeringukoostamise lähtedokumendid

- Pärnu maakonnaplaneering, kehtestatud 29.03.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr.1.1-4/74;
- Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneering, kehtestatud 22.02.2018 Häädemeeste valla- volikogu otsusega nr 17;
- Häädemeeste Vallavolikogu 21.12.2022 määrus nr 20 „Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskiri“;
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest“
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

1.3. Koostatud uuringud

- Maa-ala plaan tehnoorkudega, koostas OÜ GEOBÜROO (11322468), töö nr 2518 27.06.2025

2. KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu eesmärk on muuta maa sihtotstarve elamumaaks ja määrata ehitustingimused elamu ehitamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 0,47 ha.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Krundijaotus planeeritaval alal

Planeeritav maa-ala koosneb: kinnistu Tennise (21301:001:0368), suurusel 4695 m².

3.2. Olemasolevad hooned

Tennise kinnistu on hoonestamata.

3.3. Kasutusotstarbed

Kinnistute sihtotstarbed:

Kinnistu Tennise sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%.

3.4. Maapinna reljeef

Planeeringu ala on tasane, langusega idast läände (absol. kõrguste vahe 2.20 – 3.10).

3.5. Haljastus

Kinnistu Tennise on suures osas looduslik rohuma. Kinnistul kasvavad üksikud lehtpuud (kased) ja põõsad.

3.6. Tehnoorkudega varustatus

Kinnistut Tennise läbivad reo- ja sademevee kanalisatsioonitorustikud, veetorustik ning side- ja elektri madalpinge- kui ka kõrgepinge kaablid. Pikki läänepiiri kulgeb drenaažitorustik. Kinnistu Tennise idaosas paiknevad maasoojatorustikud.

3.7. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritavale alale jäävad tehnovõrkude kaitsevööndid:

- elektri maakaabelliinid (1,0m kummalegi poole liini);
- veetorustik (2,0m kummalegi poole torustikku);
- reovee kanalisatsioonitorustik (2,0m kummalegi poole torustikku);
- sademevee kanalisatsioonitorustik (2,0m kummalegi poole torustikku);
- drenaažitorustik (2,0m kummalegi poole torustikku);
- maasoojustorustik (1,0m kummalegi poole liini);
- sidekaabel (1,0m kummalegi poole liini).

Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks (Ehitisseadustik 8PTK Kaitsevööndid § 70).

Kinnistut läbivad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad kõrge- ja madalpinge maakaablid, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini on 1,0m. Ehitamisel kaitsevööndis peab lähtuma MTM määrusest 25.06.2015, nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja ... nõuded“.

Elektripaigaldise kaitsevöönd (Ehitisseadustik 8PTK Kaitsevööndid § 77: MTM 25.06.2015 määrus nr 73, §14))

Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:

- ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

Sideehitise kaitsevöönd (Ehitisseadustik 8PTK Kaitsevööndid § 78; MTM 25.06.2015 määrus nr 73, §10): mõlemal pool sideehitist maismaal – 1,0m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1,0m välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1,0m vundamendi välisservast;

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd (Ehitisseadustik 8PTK Kaitsevööndid § 74):

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis on keelatud: ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;

Ranna või kalda piiranguvöönd 200 m; Ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100,0 m

Kinnistud koormavad piiratud asjaõigused (v.a hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ ([11050857](#)) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 06.08.2024 lepingu punktile 3 elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (kaitsevööndi ala maakatastri ruumiantmete kood 351424). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis [351424](#). 06.08.2024 kinnistamis-avalduse alusel sisse kantud 13.08.2024. Kaaskoormatud kinnistu nr 7414050.
- Isiklik kasutusõigus Häädemeeste vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus juurdepääsu ja läbipääsu tagamiseks vastavalt 25.10.2016 sõlmitud LEPINGU ptk 4. ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kinnistu registriosas nr 1423406 sisse kantud 2.12.2016; kinnistust osa eraldamisel siia üle kantud. 30.03.2017 avalduse alusel sisse kantud 11.04.2017.

3.8. Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeringuala asub Häädemeeste vallas, Penu külas, jäädes küla loodeossa. Planeeringuala paikneb Kosmonautika tee ja 19331 Rannametsa- Ikla tee ristumisasal.

Häädemeeste alevik jääb planeeringualast põhja u. 4,5 km kaugusele.

Detailplaneeringualast läände jääb Läänemere Liivi laht, mis on projekteeritav kaitseobjekt: Liivi lahe idaosa looduskaitseala. Detailplaneeringu ala jääb selle 200,0m piirangu vööndisse kuid ei jää 100,0 m ehituskeeluvööndisse. Liivi lahe rannaladel on puhkeotstarbelised kinnistud (Supelranna u 1,2 ha ja u 1,3 ha) või toomismaa sihtotstarbega kinnistud (Jaagupi sadam, Alosa).

Lähipiirkonnas paiknevad Natura elupaigad:

- Liivi lahe kaldal, Penu ja Jaagupi külas asuvad Liivi lahe idaosa looduskaitsealad ja Liivi lahe idaosa looduskaitseala sihtkaitsevööndid. Põhitüüp: rannaniidud 100%, seisund C. Põhjasuunda, Jaagupi külla jääv ca 1,0km ja lõunasuunda, Penu külla jääv ca 200m kaugusele detailplaneeringu alast.
- Detailplaneeringu alast 1,2km kaugusele lõunasse jääb Kabli looduskaitseala ([KLO1000333](#)), mis on Natura 2000 linnuala (RAH0000083); Natura 2000 loodusala (RAH0000614); Natura elupaigad (EELIS) (59535) 4/5.

Lähialasse jäävad Orujõe metstkonna metsad, kus asuvad vääriselupaigad nr 117068 ja nr 204585, vääriselupaiga tüüpiga männikud ja männisegametsad.

Planeeringuala piirneb: lõunas transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga Kosmonautika tee, läänes ärimaa sihtotstarbega kinnistuga Päikese (hoonestatud 1-korruseliste majutus- ja toitlustushoonega), põhjas ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistuga Spordi (hoonestamata ja kuhu on rajatud mänguväljakud), kirdes elamumaa sihtotstarbega kinnistuga Männikumäe (hoonestatud 1-korruseliste üksikelamutega ja abihoonetega), idas ärimaa sihtotstarbega kinnistuga Raketi (hoonestatud 1-korruseliste majutushoonega ja katlamajaga, milles infopunkt).

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad elamumaa sihtotstarbega kinnistud, mille suurused on vahemikus u 0,1 ha - 3,0 ha, domineerivaks suuruseks on u. 2000m² Planeeringualast põhjas asub tootmismaa (Jaagupi sadam).

Lähipiirkonnas, mis jääb itta, on suures osas maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestamata või hoonestatud väikesemahuliste üksikelamutega.

Vaadeldav piirkond on valdavalt väljakujunenud segahoonestusega ala. Piirkonna hoonestuseks on äri- või tootmishooned kui ka üksikelamud. Ärihooned on 1 – 2-korruselised puhkeotstarbelised majutushooned. Lähialasse jääv Kosmonautika puhkekompleksi (reg nr 213:PNL:023) mille hoonestus on kantud pärandkultuuriobjektide nimekirja, on hoonestatud puidust 1 – 2-korruseliste lamada viil- või ühepoolse kaldkatustega hoonetega. Üksikelamutele on iseloomulik viilkatused, on ka üksikuid lamekatustega elamuid. Välisviimistluses domineerib laudis.

Piirkonna muudavad väärtuslikuks rohked ranna- ja metsaalad ning vabaaja veetmise kohad.

Detailplaneeringu alast lõunasse, ca 120m kaugusele jääb Kosmonautika puhkekompleks, mis on tunnistatud pärandkultuuri objektiks. Puhkekompleks ja selle territoorium on suures osas korrastatud ja kaasajastatud, kus on majutushooned, restoran, seminarimaja, saunamaja ja muuseum.

Käsitletavale alale tagavad ühendus lähipiirkondadega ja ka Pärnu linnaga riigi kõrvalmaateed 19331 Rannametsa- Ikla tee ja 19335 Jaagupi- Urissaare tee, mis viib riigi põhimaanteele 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee. Lähim ühistranspordi peatus (Jaagupi) asub 850m kaugusel põhjas, Rannametsa- Ikla teel.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Häädemeeste alevikus. Pärnu linn jääb planeeringualast põhja u 40 km kaugusele.

Kogu piirkond oma rannikumaastikuga, kauni loodusega ja hea ligipääsetavusega on kujunenud suvitamise ja puhkamise piirkonnaks.

Detailplaneeringu lahendus annab võimaluse ala efektiivsuse tõstmiseks ja olemasoleva elukeskkonna arendamiseks. Lähtuvalt kontaktvööndianalüüsist on planeeringuga kavandatud hoonestuse kasutusfunktsioon piirkonnale iseloomulik ja sobiv

3.9. Vastavus Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringule

Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018 otsus nr 17 „Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu kehtestamine“ kohaselt on planeeritava maa-ala detailplaneeringuala tiheasutusalas, juhtotstarbeks segahoonestusala. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioon peab moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast.

Väljavõte Häädemeeste valla osaüldplaneeringu kaardist:



Segahoonestusega maa juhtfunktsiooni eesmärk on luua eeldused keskuste arenguks. Lubatud on kõik funktsioonid peale tööstuse (elamud, s.h. korruselamud, kaubandus-teenindustoitus, kultuur ja sport, rohealad, avaliku sektori ehitised jms.).

Maaüksuste lubatud suurim täisehituse % juhul, kui maaüksuse suurus jääb vahemikku 0,3-0,5 ha, on 15%.

Hoonete suurim lubatud kõrgus on põhihoonel 15,0 m ja abihoonel 8,0 m, Hoonete suurim lubatud korruste arv on põhihoonel 3 ja abihoonel 2.

Koostatud detailplaneeringu eskiislahendus teeb ettepaneku kinnistu Tennise ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ja hoonestusala ning ehitusõiguse täpsustamiseks üksik-elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Koostatud detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu eskiislahenduses on kavandatud kinnistu kehtivat maakasutuse sihtotstarvet muuta kuna puudub vajadus ühiskondlike hoonete maa järele antud kinnistul. Planeeringualasse jääv kinnistu, Tennise asub piirkonnas kus on äri- ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistud kui ka elamumaa sihtotstarbega kinnistud, siis kavandatud maakasutusfunktsioon vaadeldaval alal on piirkonda sobiv.

4. VÕRDLUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA

Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018 otsusega nr 17 on kehtestatud Penu külas Kosmonautika maaüksuse ja lähiala detailplaneering, mille alale jääb kinnistu Tennise (pos 11).

Detailplaneeringuga kavandati 27 krunti. Moodustatud on 5 majutushoone maa (lisa funktsioon kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa), 9 üksikelamu maa, 2 puhke- ja spordirajatise maa, 1 kultuuri- ja spordiasutuse maa, 1 kaubandus- ja teenindushoone ning väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa krunt ning 1 munitsipaalomandisse taotletav loodusliku maa ja supelranna maa krunt. Lisaks moodustati 3 tee ja tänava maa ning 5 tehnovõrkudega soetud ehitiste krunti.

Olemasolevate ja planeeritud mänguväljakute tarbeks planeeriti puhke- ja spordirajatise maa krundid (pos 11, 12). Kruntidele on lubatud rajada iseseisvaid spordirajatise näiteks vabaõhu tenniseväljak või muid pallimängu platse. Antud ala piires on lubatud rajada ka vastava otstarbega hooned (näiteks tenniseväljaku juurde kuuluvad teenindus- ja hooldusruumid).

Koostatava detailplaneeringualas olev kinnistu Tennise jääb krundile pos 11, kuhu määrati arhitektuurinõuded:

Hoonete lubatud kasutamise otstarve:

12659 – muu spordihoone;
12744 – elamu, kooli vms abihoone;
12132 – kohvik, baar või söökla

Lubatud välisviimistlusmaterjalid

Puit, klaas, looduslik kivi kombineeritult puiduga

Lubatud katusekatte materjalid

Sindel, rullmaterjal, asbestivaba eterniit

Lubatud katuse kalle

kallete vahemik 0 – 15 °

Lubatud katusetüüp

Põhimahus kaldkatuse, üksikud osad võivad olla lamekatusega (nt katuseterrassid, tornid) Suurim lubatud korruselisus 1 - 2

Koostatava detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistule Tennise kuni 2-korruselise üksikelamu ja 1-korruselise abihoonete püstitamise ehitisaluse pinnaga kuni 250 m². Arhitektuurinõuded elamule ei muudeta. Kinnistule, Tennise määratud ehitusõigusega rajatavad hooned ei erine mahult lähipiirkonda kehtestatud detailplaneeringutega lubatust kui ka olemasolevatest elamutest.

5. PLANEERINGUS KAVADATU KIRJELDUS

5.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuala krundijaotust ei muudeta:
pos 1 krunt – suurusega 4695 m²,
sihtotstarve – elamumaa.

5.2 Kavandatud krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt on planeeringuala krundile antud üks hoonestusala. Hoonestusala on ette nähtud ühe uue üksikelamu ja ühe uue elamu abihoone püstitamiseks. Hoonestusalal ehitistele ette jäävad viljapuud on lubatud likvideerida. Planeeritud hoonestusalad pindala ca 1500m²; parameetrid ja ehitusõiguse näitajad on välja toodud joonisel AS-4-03 "PÕHIJONIS."

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind kokku:	maapealne 250m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	üksikelamul 2maapealset korrust/ elamu abihoonel 1 maapealne korrus

5.3. Arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0–15°

Põhimahus kaldkatus, üksikud osad võivad olla lamekatusega.

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9,0 m elamul; 5,0m abihoonel

Välisviimistluseks looduslikud materjalid: puit, klaas, looduslik kivi kombineeritult puiduga.

Katusematerjal: Sindel, rullmaterjal, asbestivaba eterniit, valtsplekk, kivi

Piire: hekk või võrkaed hekiga h = 1,5 m, puitroigasaed.

Täpsed fassaadi- ja katusekatte materjalid ning värvitoonid määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumbaseadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed on soovitatav paigutada hoovi poole. Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd.

Hoonete arhitektuurne lahendus töötada välja eskiisprojekti eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustavad hooned. Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Häädemeeste valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Naabermaaiüksuste piirile lähemale kui 4 meetrit või piirile ehitamine toimub naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.

Ehitisealuse pinnaga 0–20m² ja kuni 5,0 m kõrge ehitise ehitamisest Häädemeeste valla rannalade osaüldplaneeringu alal tuleb eelnevalt kohaliku omavalitsust teavitada (esitada teatis). Hoonestusalast väljapoole ei ole lubatud ehitada. Hooned peavad olema hoonestusala sees. Ehitusaluse pinnaga 0-20m² hooneid lisaks elamule ja ühele abihoonele püstitada ei ole lubatud.

5.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks.

- Hoonete eskiisprojekt esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Hoone ehitusprojekti anda sajuvee ärajuhtimise ja immutamise lahendus.
- Hoone ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeameti Lääne päästkeskusega.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda insenervõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.
- Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

- Energiatõhusus ja tarbimise nõuded. Tennise kinnistule ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseadustiku 2. osa 7ptk „Hoone energiatõhusus“ nõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamiseks peavad hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatõhususe miinimumnõuded) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäär, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid; või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.
- Häädemeeste Valla jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritud kogumiseks projekteerida hoonetesse vastavad hoidlad või näha ette hoovi sorteeritud jäätmete kogumiskoht.
- Vundamendikonstruktsioonide projekteerimisel kasutada korrosiooniohtu vältivaid meetmeid
- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse 26 jaanuari 1999 määrus nr 38 „Eluruumidele esitatavate nõuete kinnistamine“

5.5. Hoonete kasutusotstarbed, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad:

Pos 1

Planeeritud hoonete kasutusotstarve:	11101 - Üksikelamu 12744 - Elamu, kooli vms abihoone
Maaüksuse koormusnäitajad	– kavandatud täisehituse protsent on 5,3 %

5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringulahenduses ei kavandata olulist maapinna kõrguste muutmist. Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

Planeeritud kruntidel sademeveed immutatakse pinnasesse oma krundil. Haljasalad, mis külgnevad naaberkinnistutega ja olemasoleva teega, kavandada selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks maksimaalselt pinnasesse oma krundil.

Planeeritu väljaehitamisel on soovitatav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, st tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal.

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasoleva planeeringualaga külgnevate tänavate kõrgusmärkidest ja anda sujuv üleminek krundisisestele platsidele.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja järgnevate projekteerimise etappide koostamise käigus.

5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolevat liikluskorraldust ümbritsevatel teedel ei muudeta.

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs kinnistule Tennis olemasolevalt Kosmonautika teelt. Liiklus teel on kahesuunaline.

5.7.1 Parkimine

Parkimine korraldatakse oma krundil.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Eesti standard „Linnatänavad“ (EVS 843:2016) alusel. Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal, oma krundi maaalsetel parkimisaladel. Parkimiskohtade normatiivne vajadus vastavalt EVS 843:2016 nõuetele on 3 parkimiskohta eramule. Detailplaneeringuga on ette nähtud 3 parkimiskohta.

5.7.2 Jalakäijad ja kergliiklus

Jalakäijate juurdepääs toimub alale Kosmonautika teelt.

5.8. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

5.8.1 Haljastuse rajamise põhimõtted

Planeeritud krundil, pos 1 kasvav olemasolev kõrghaljastus võimalikult suures mahus säilitada. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele. Ehitustöödel tuleb arvestada, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini ja selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida. Juurestiku kaitsmiseks on vajalik kasutada mehhanismide teedel kaitsekilpe võraaluse pinna ulatuses, rajada ajutised killustikteed ja/või piirata juurestiku kaitsetsoon piirdeaiaaga.

Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretökkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

5.8.2 Heakorra tagamise põhimõtted

Krundile on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sisse sõidutee ääres. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Häädemeeste VV 21.12.2022 määrusele nr 20 „Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskiri“.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed kompostitakse oma kinnistu piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrares pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 11.08.2010 määruses nr 38 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale firmale.

Haljastuse ja heakorra lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.

Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretökkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

5.9. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (eramu ja abihoonete planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole Tennise kinnistul kaitstavaid loodusobjekte, kinnistu ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal.

Käesolava seletuskirja p.3.9 „Ruumilise keskkonna analüüs“ kirjeldatud Looduskaitsealad ja Natura elupaigad jäävad detailplaneeringu alast piisavasse kaugusesse: tegevus detailplaneeringu alal ei ohustada neid.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi ega sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasolevatele hoonetele lisaks ühe uue üksikelamu ja elamu abihoone ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ja õigusaktide nõudeid ning ettevaatus- ja ohutusabinõusid.

Ehitusprojekti koostamisel peab arvestama:

- ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi. Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, muudetud 01.02.2017 nr 6.
- Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrust nr 63 „Hoonete energiatõhususe miinimumnõudeid“;
- Eesti standardit EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ;
- Eesti standardit EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Pinnasevesi Kogu planeeritav ala on liivapinnasega. Sellest tulenevalt drenaažitorustikku ei planeerita. Sadeveed hajutatakse kinnistu piires, juurdepääsuteel selle äärde jäävatele mururibadele. Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katusele tulev sademevesi tuleb immutada pinnasesse omal krundil. Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha. Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5m naaberkinnistute huve kahjustamata.

Õhusaaste ja müra Kuna Kosmonautika teel on liikluskiiirus madal, siis liikluse müra tase piirkonnas on madal. Autoliiklusest põhjustatud müratasemed päeval ja öisel ajavahemikul jäävad eeldatavalt elamualade taotlustaseme nõuete piiresse.

Küttesüsteem Tennise kinnistule on ette nähtud üksikelamu ja elamu abihoone rajamine. Hoonete kütmiseks on kavandatud elektriküte, erinevad soojuspumbad või mõni muu alternatiivkütte variant või erinevate kütteviiside kombinatsioon.

Jäätmed Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Häädemeeste valla jäätmehooldus-eeskirja nõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Planeeritaval alal on ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteinerile, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, krundi Kosmonautika tee poolsesse osasse. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarne jäätmete äravedu, peab kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimisjuhendeid.

5.10. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

5.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringu alas käsitletavat, Tennise kinnistut (21301:001:0368) läbivad järgmised tehnovõrgud: reo- ja sademevee kanalisatsioonitorustikud; veetorustik ning side- ja elektri madalpinge- kui ka kõrgepinge kaablid. Pikki läänepiiri kulgeb drenaažitorustik. Kinnistu idaosas paiknevad maasoojatorustikud. Olemas olevaid tehnovõrke vaata jooniselt AS-4-02 „TUGIJOONIS“.

Detailplaneeringuga nähakse ette Tennise kinnistul järgmiste tehnovõrkude likvideerimine:

- kinnistu kirdeosas ja idapiiri läheduses paiknevad maasoojatorustikud;
- risti üle kinnistu kulgev sidekaabel;
- kinnistul, piki loodepiiri (piirist ca 20,0...30,0m kaugusel) kulgev veetorustik; viimasega ristuv veetorustik kinnistu loodenurgas.

Tehnovõrgud mis säilivad:

- kinnistut läbivad sademete- ja reovee kanalisatsiooni torustikud;
- drenaažitorustik;
- kõik maa sees asuvad elektri madal- ja kõrgepinge kaablid.

Likvideeritavaid-, säilivaid- ja planeeritavaid tehnovõrke vaata joonistelt AS-4-03 „PÕHIJOONIS“ ja AS-4-04 „TEHNOVÕRGUD“

5.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tulenevalt Notariaalse ostu-müügilepingust 12.06.2023 Kosmonautika OÜ-ga (12063218), on kinnistu omanikul võimalik välja ehitada liitumispunkt Tennise kinnistu ühendamiseks vee- ja kanalisatsiooni Kosmonautika tehnovõrguga.

Kosmonautika OÜ juhatuse liikme poolt on 19.06.2025 väljastatud e-kiri, mille lisasse on lisatud käesoleva detailplaneeringu põhijoonise eskiislahenduse I variandile kirjutatud tekst: „Toimiv kanalisatsioon jätta alles. Liitumispunktiks jäägu kaev nr 9 ja samas tagada servituut kaevuni ehk olemasoleva Raketimaja (103003789) kanalisatsioon peab jääma alles või lahendada ehitatava hoone kanalisatsiooni projekteerimise käigus“. Kiri on digitaalselt allkirjastatud (lisatakse detailplaneeringule, kui võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks). Samal joonisel on näidatud, Tennise kinnistu tarbeks, veetorustiku liitumispunkt: Kosmonautika tee servas. Kirjaga on arvestatud käesoleva töö koostamisel.

Enne torustike ehitamist tuleb sõlmida liitumisleping Kosmonautika OÜ-ga. Torustike ehitamine tuleb tellida vastavat tegevusluba omavalt ehitusettevõtelt s.h ka krundisisene torustik. Kosmonautika OÜ teostab kõigi vee- ja kanalisatsioonirajatiste ehitamisel järelevalvet. Torustike kohta esitada Kosmonautika OÜ-le teostusmöödistus (1 eks. paberil ja digitaalselt). Pärast ühendamist ühisveevõrguga ja/või -kanalisatsiooniga sõlmib kinnistu omanik vee-ettevõttega teenuslepingu.

5.11.1.1 Veevarustus

Tehnilised andmed: Tarbevee hulk on 0,6 m³/d

Veevarustus lahendatud olemasoleva puurkaevu PRK0006573 baasil, mis asub Sputniku kinnistul (21301:001:0365, vt joonis AS-4-04 „TEHNOVÕRGUD“, pos IV). Puurkaev on kantud ehitisregistrisse, nimetusega Rajatis 221455492 (Puurkaev).

Puurkaevust kasutusele võetav joogivesi peab vastama SM 31.07.2001 määrusega nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kehtestatud nõuetele. Vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 punktile 2 peab ettevõtja omama vee erikasutusluba, kui põhjaveest võetakse rohkem kui 5,0m³ ööpäevas.

Kosmonautika veevarustussüsteemiga on võimalik Tennise kinnistul liituda Kosmonautika OÜ poolt 19.06.2025 välja saadetud e-kirjas kaasas oleval joonisel näidatud liitumispunktis (vt AS-4-04).

Tennise kinnistu varustada eraldi veemöödusõlmega. Veemöödusõlme asukoht lahendatakse ehitusprojekti.

Kinnistu veevõrk peab tagama igas üksikus veevõtupunktis veevõtuseadme normaalseks tööks vajaliku vooluhulga, rõhu ja veetemperatuuri. Veevõrk peab pidama vastu võimalikule ülerõhule vähemalt 1000kPa. Planeeritav kinnistu veevõrk peab toimima võimalikult ilma müra ja vibratsioonita ning seadmetestik olema esteetiliselt laitmatu. Majandus-joogiveesüsteem on planeeritud ja paigaldatakse nii, et võimalik juhuslik leke oleks ilma suurema veekahjustusteta kiiresti avastatav.

Planeeritava üksikelamu ja elamu abihoone veeühendus De32 PE PN10 veetoruga. Veeühendusele paigaldatakse maakraan DN25 spindlipikenduse ja kahega. Torustik ja kõik detailid peavad vastama PN10 surveklassile.

Veetorustiku toomisel hoonetesse kasutada hülssi, mille üks ots tuleb tuua ruumi põrandale (jääb avatuks) ja teine ots, mis jääb vundamendi taha sulgeda veetihedalt. Kaevikusse, veetorustiku kohale 0,5m kõrgusele toru laest, paigaldada kilelint kirjaga VESI. Liitumistorustiku ühendamisel ja jätkamisel kasutada mehaanilisi surveliitmikke, elektri-veeühendusi või pökk-keevitust.

5.11.1.2 Tuletõrje veevarustus

Häämeeste Vallavolikogu 22.02.2018 otsusega nr 17 kehtestatud Penu külas Kosmonautika maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus (alale jääb kinnistu Tennise (pos 11)), on planeeritud tuletõrje veevõtu hüdrant Kosmonautika teele; käesolevas detailplaneeringus on jätkuvalt lahendatud, samas asukohas (vt AS-4-02...4-04).

5.11.1.3 Kanalisatsioon

Olmekanaliseerimine: planeeritavates hoonetes (üksikelamus ja elamu abihoones) on reovee allikateks sanitaarseadmed

Arvutuslik vooluhulk: $q=0,6 \text{ m}^3/\text{h}$

Eelvool: planeeritavate hoonete olmekanaliseerimine juhitakse Kosmonautika olmekanaliseerimissüsteemi kanalisatsioonitorustikku. Lähim ühiskanalisatsioonitorustik asub käesoleval detailplaneeringualal, Tennise kinnistul (21301:001:0368). Kinnistut läbib toimiv kanalisatsioon, mis ühendab üldkanalisatsiooniga Raketi kinnistul asuvat majutushoonet. Liitumispunktiks on planeeritud kaev nr 9 (liitumiskaev vt joonis AS-4-02 „TUGIPLAAN“). Lokaalsete omapuhastite rajamine keelatud.

5.11.1.4. Sademe vete kanalisatsioon

Vertikaalplaneeringuga välistatakse sademevee sattumist hoonesse. Sademeveed juhitakse vertikaalplaneerimisega hoonest eemale ning hajutatakse haljasaladel omal maaüksusel, arvestades pinnase geoloogilisi tingimusi.

Katustelt, vihmaveetorude kaudu tulev vihmavesi juhtida hoone vundamendist ja soklist eemale min. 2,0 m ulatuses. Hoone ümbruse vertikaalplaneerimisel, näha ette selleks vajalikud pinnasekalded.

Planeeritud ala arvutuslik sademevee vooluhulk: $Q \approx 2 \text{ l/sek.}$

5.11.2 Küte

Tennise kinnistule on ette nähtud üksikelamu ja elamu abihoone rajamine. Hoonete kütmiseks on kavandatud elektriküte, erinevad soojuspumbad või mõni muu alternatiivkütte variant või erinevate kütteviiside kombinatsioon.

Detailplaneeringu ala idaosas paiknevad maasoojatorustikud likvideeritakse, maasoojustorustiku omaniku nõusolekul.

5.11.3 Side

Kinnistut läbiv mittetöötav sidekaabel likvideeritakse. Täiendavaid, maa-aluseid sidekaableid ei ole planeeritud. Sideühendusena kasutatakse õhu kaudu levivat mobiilset sidevõrku (mobiiltelefon; internet jms).

5.11.4 Elektrivarustus

Planeeringu ala krundi elektrienergiaga varustamine (3x32A) on ette nähtud krundi piirile, juurdesõidutee äärde paigaldatud elektri jaotus-liitumiskilpidest. Asukohta vaata jooniselt AS-4-02 „TUGI-JOONIS“. Liitumiskilbi toide on rajatud Kosmonautika tee äärde rajatud 0,4kV kaabel-liinilt. Liitumiskilp peab olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt (rajatud tänavamaa piirile).

Planeeritava ala tehnovõrkudega varustatus on planeeritud vastavalt: OÜ Elektrilevi Tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 498566, 06.06.2025, kehtib kuni 06.06.2027.

- Detailplaneeringu ala elektrivarustus 3x32 A on lahendatud olemasoleva elektriliitumise Sputniku (KNõmme) fiidri F1 baasil liitumiskapist LK230532 (asub kinnistu kagu nurgas).
- Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Servituudialasid vaata jooniselt AS-4-03 „PÕHIJOONIS“.
- Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
- Planeeringu käigus, olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

5.12. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Servituudialad on antud joonisel AS-4-03 „PÕHIJOONIS“.

Servituudi seadmiseks sõlmida tehnovõrgu trassi omanikul notariaalne servituudileping maaomani- kuga kaitsevööndi ulatuses vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riski vähendamiseks planeeritaval alal lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Detailplaneeringuga on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- territooriumi korrastatus;
- hoonete ja nende juurdepääsude valgustamine;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine kruntidel;
- hoonete vastupidavad uksed, aknad ja lukud;
- mittesüttivad prügikonteinerid, lukustatavad hoiukohad.

5.14 Tervisekaitse nõuded

Ala planeerimisel on järgitud kehtivat seadusandlust. Hoonete rajamisega ei kaasne piirkonnas mürataseme olulist tõusu, õhu-, valguse- ega muud reostust. Planeeritud tegevusega ei kaasne tõenäoliselt keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Antud planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust.

5.15. Tuleohutusest tulenevad nõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded”. Välise tuleohutuse varustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuleohutuse veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuleohutuse veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded”.

Lähim olemasolev tuleohutuse veevõtukoht paikneb kinnistul Kabli looduskaitseala (21303:002:0029), planeeringualast 1,5 km kaugusel lõunas.

Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018 otsusega nr 17 kehtestatud Penu külas Kosmonautika maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus (mille alale jääb kinnistu Tennise (pos 11)), on planeeritud tuleohutuse veevõtu hüdrant Kosmonautika tee; käesolevas detailplaneeringus on jätkuvalt lahendatud, samas asukohas (vt AS-4-02...4-04).

Tuleohutuse veevõtu koha/hüdrandi ohutuskujaga olemasolevatest/planeeritavatest hoonetest min 30,0m.

TK veevõtu koht peab vastama EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuleohutuse veevarustus. Täpsem tuleohutuse veevarustuse tehniline lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel. Sealjuures tuleb tagada tuleohutuse veevõtu hüdrant 15l/sek 3. tunni jooksul. Ühe tulekahju jaotustoru normvooluhulk on 15l/s. Tuleohutuse veevõtu arvutuslik tööaeg on 3 tundi. Tuleohutuse hüdrandid peavad vastama EVS-EN 14339:2005 „Maa-alused tuleohutuse hüdrandid” või EVS-EN 14384:2005 „Sambakujulised hüdrandid”

Hooned võib püstitada käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse. Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis (minimaalselt TP-3)

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes sõita.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud vahenditega. Tuleohutustehnika juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojekti tuleb eraldi kooskõlastada Päästametiga Lääne Päästkeskusega.

5.15.1. Ehitistevahelised kujud

Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Sama kinnistu hooned võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujud.

Ehitistevahelise tuleohutuskujaga laiuseks sätestab SM ministri 20.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded”. Tule levikut teistele ehitistele, välja arvatud piirdealale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8,0 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8,0m meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõeldakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõeldakse kuja selle osa välisservast.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusala on planeeritud olemasolevatest hoonetest ja teineteisest vähemalt 8m kaugusele.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitus-, teede- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele. Detailplaneeringu alal on hooneid ja teid võimalik ehitada etap-pide (st hoonete) kaupa.

Võimalikud tegevuskava etapid on järgmised:

- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine
- ehituslubade taotlemine ja väljastamine hoonete ja tehnovõrkude ehitamiseks.

Kuna Tennise kinnistu teenindamiseks on juurdepääsutee rajatud, siis vastava arenduslepingu sõl-mimise vajadus puudub.

Vajalik vastav arendusleping sõlmida kinnistu vee- ja kanalisatsioonitrasside ja elektrivõrguga ühendamiseks (loe ka p. 5.9.1 ja 5.9.4).

7. TÄIENDAVATE UURINGUTE VAJADUS

Radoon

Radoon (Rn) on looduslik radioaktiivne väärisgaas, mis on värvitu, lõhnatu ja maitsetu ning õhust 7,7 korda raskem. Inimene oma meeltega radooni ei tunne. Kõrgenenud radooni kontsentratsioon hoonetes võib inimestele meile terviseprobleeme tekitada, kui veedame palju aega siseruumides. Radoon on ohtlik eelkõige sissehingamisel, kuna radioaktiivsel lagunemisel eralduv alfaosake hävi-tab inimese õrna kopsukudet, radooni radioaktiivsed tütarlemendid lisavad omakorda kiirgusohtu.

Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel on piirkonna radoonirisk keskmine või madal:

Rn -riski väärtus (kBq/m^3) 10. <. Allikas: [Eesti pinnase radooniriski kaart](#).

Selleks, et radoonisisaldus hoonetes ei ületaks paljudes EL riikides tunnustatud viitetaset $200 Bq/m^3$, peaks pinnaseõhu radoonisisaldus olema madalam kui $50 kBq/m^3$

Ala ei ole kõrge radooniriskiga, mistõttu ei ole vajalik planeeritavates hoonetes võtta kasutusele ra-doonivastased lahendusi. Kahtluse korral tasub konsulteerida vastavat teenust pakkuvate ettevõtte-tega.

Müra

Müraandmete kaardirakenduse, 2022 a strateegilise mürakaardi kirjelduse alusel, piirkonna öine ja päevane liikluspäevane müra jääb 50...55dB vahele. Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart>

Eesti siseriiklikud keskkonnamüra normtasemed on sätestatud keskkonnaministri 16.11.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hinda-mise meetodid“ lisas 1, Müra normtasemed: detailplaneeringu ala jääb I kategooria alale – virgest-usrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad, kus müra piirväärtus normide kohaselt, liikluspäevane müra päeval 55dB ja öösel 50dB ja -sihtväärtus liikluspäevane müra päeval 50dB ja öösel 40dB. Päeva- ja ööaeg on vas-tavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00.

Täiendavaid müra uuringuid ei ole tarvis teostada. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud vaiksuse ala säilimisega.

Vastavalt ehitusregulatsiooni üldnõudele tuleb ehitist projekteerida ja ehitada nii, et ruumides ja ehti-se territooriumil tagataks rahuldavad müratingimused vastavalt nende otstarbele.

Müratasemed ehitistes ja ehitiste läheduses peavad olema vähendatud sedavõrd, et see ei kahjus-taks inimeste tervist ja tagaks rahuldavad tingimused uneks, puhkuseks ja tööks.

Üldjuhul hõlmab ehitiste mürakaitse kaitset: õhumüra eest, mis pärineb väljastpoolt ehitist või ehitise teistest (kinnistest) osadest (sh inimtegevusest põhjustatud õhumüra); lõõgimüra (sh sammumüra) eest; tehno-seadmete (sh ehitise tehnokommunikatsioonid) poolt tekitatud müra eest; soovimatu järelkõla (reverberat-sioonimüra) eest;...

8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	0,47 ha	
Kavandatud kruntide arv	1	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	4695 m ²	100%
Krundi täisehituse protsent	5,3 %	
Haljastuse protsent	50%	
Planeeritud parkimiskohtade arv	3	

Seletuskirja koostas: Kaie Moorast / / 19. 07. 2025. a

Allkirjastatud digitaalselt

Diplomeetitud arhitekt, tase 7. Kutsetunnistus 166890

Peaarhitekt / vastutav spetsialist: Kert Kits / / 19. 07. 2025. a

Volitatud arhitekt, tase 7. Kutsetunnistus 166923

Allkirjastatud digitaalselt