

# KÖITE KOOSEIS

## 1. SELETUSKIRI

|      |                                                   |   |
|------|---------------------------------------------------|---|
| 1.1  | Seletuskirja üldosa .....                         | 3 |
| 1.2  | Lähtesituatsioon .....                            | 3 |
| 1.3  | Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....      | 4 |
| 1.4  | Planeeringu järgse krundi tabel .....             | 5 |
| 1.5  | Olulisemad arhitektuurinõuded .....               | 5 |
| 1.6  | Planeeringuala tehnilised näitajad .....          | 5 |
| 1.7  | Tehnovõrkude lahendus .....                       | 5 |
| 1.8  | Tehnovõrkude koridorid .....                      | 6 |
| 1.9  | Tulekaitse abinõud .....                          | 7 |
| 1.10 | Keskkonnakaitsenõuded .....                       | 7 |
| 1.11 | Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus ..... | 7 |
| 1.12 | Piirkonna turvalisus .....                        | 8 |
| 1.13 | Planeeringu realiseerimine .....                  | 8 |

## 2. JOONISED

|     |                                           |                  |    |
|-----|-------------------------------------------|------------------|----|
| 2.1 | Asukoha skeem                             | M 1 : 5000 ..... | 9  |
| 2.2 | Tugiplaan                                 | M 1 : 1000 ..... | 10 |
| 2.3 | Kruntimise plaan                          | M 1 : 2000 ..... | 11 |
| 2.4 | Põhiplaan                                 | M 1 : 1000 ..... | 12 |
| 2.5 | Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan | M 1 : 5000 ..... | 13 |

## 3. LISAD

|     |                                                                                                                                                  |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 | Fotod planeeringuala hetke olukorrast .....                                                                                                      | 15 |
| 3.2 | Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon .....                                                                                              | 17 |
| 3.3 | Leisi Vallavalitsuse korraldus 05. detsembril 2016. a. nr. 2-3/302-1 „Paaste küla, Abaja kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“ ..... | 18 |
| 3.4 | Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 248752“ 13. veebruar 2017.a. ....                                  | 21 |
| 3.5 | Päästeameti kiri 19. juuni 2017.a. nr. 7.2-3.4/10286-2 „Planeeringu tuleohutusosa kooskõlastamata jätmine“ ....                                  | 23 |

## 4. KOOSKÕLASTUSED

|     |                                      |    |
|-----|--------------------------------------|----|
| 4.1 | Kooskõlastuste koondnimekiri .....   | 25 |
| 4.2 | Kooskõlastused eraldi lehtedel ..... | 26 |

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1. SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus  
Planeeringualana mõistetakse Saaremaal Leisi vallas Paaste külas asuvat Abaja kinnistut katastritunnusega 40302:001:0002, registriosaga nr 1167434/11674 ja olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.
- Planeeringu eesmärgid  
Planeeringu eesmärgiks on muuta osaliselt Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringut (kehtestatud 20. november 2001.a.) muutes planeeritud Abaja kinnistu sihtotstarve 100% elamumaaks ja määrata uutele kruntidele ehitusõigused ning hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

### 1.2. LÄHTESITUATSIOON

- Lähtematerjali loetelu:
  1. Leisi Vallavalitsuse korraldus 05. detsembril 2016. a. nr. 2-3/302-1 „Paaste küla, Abaja kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“.
  2. Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 248752“ 13. veebruar 2017. a.
  3. Hadwest OÜ poolt 11. jaanuar 2017.a. koostatud "Abaja kü. topo-geodeetiline uuring" maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:1000, töö nr. T-17-002.
  4. Paaste puhkepiirkonna üldplaneering.
- Olemasoleva ruumi kirjeldus  
Abaja kinnistu pindala on 6,21 ha.



- planeeritav kinnistu

Detailplaneeringuala suurusega 6,21 asub Paaste külas, üldplaneeringuala keskel, Väinamere hoiuala piirkonnas. Detailplaneeringu alal kehtib Paaste puhkepiirkonna üldplaneering (edaspidi Paaste ÜP), millega on määratud ehituskeeluvöönd, ehitusalad ning maakasutuse juhtotstarbed.

Lähtuvalt looduslikest ja majanduslikest tingimustest on ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud kehtestatud valla üldplaneeringu alusel ning keskkonnaministri loal detailplaneeringu alal 100 meetrini. Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist. Hetkel on planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult Paaste ÜP-s näidatud ehitusaladel.

Detailplaneeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal.

Planeeritav kinnistu piirneb põhjast Männiku, Männi, põhjast-idast Paaste tee, lõunast Metsapriidu, Ladva, Mallika ja läänest Metsapriidu ning Läänemerega.

· Kehtivad piirangud ja kitsendused

Kehtivad piirangud:

- Ranna piiranguvöönd (laius Läänemerel on 200 m);
- Ranna ehituskeeluvöönd (Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringu järgne laius mererannal 100 m);
- Ranna veekaitsevöönd (Läänemere rannal ulatus 20 m);
- Kallasrada (laius on laevatatavatel veekogudel 10 m, lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist);
- 0,4 kV õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- 0,4 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m).

Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnoajajate rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätteid.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 72 alusel.
4. Juurdepääsuks Ladva, Mallika ja Moonu kinnistutele seatakse juurdepääsu reaalservituut planeeritud Positsioon 1 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
5. Enne kinnistu müüki seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
6. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
7. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja katastriüksuste sihtotstarvetest.
8. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe osaline muutmine

Detailplaneeringu alal kehtib Paaste puhkepiirkonna üldplaneering (edaspidi Paaste ÜP).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Paaste ÜP muutmiseks.

Hetkel on detailplaneeringuala 100% maatulundusmaa juhtotstarbega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Paaste ÜP muutmiseks. Paaste ÜP kohane juhtotstarve planeeringualal on suvemajade maa ja looduslik puhkehaljasmaa ning metsamajandusmaa, mida soovitakse muuta 100% elumumaa juhtotstarbeks.

Leisi Vallavalitsuse korralduses 05. detsembri 2016 nr 2-3/302-1 leidis Vallavalitsus, et Paaste ÜP muutmine on põhjendatud kuna nimetatud üldplaneering on kehtestatud 20. november 2001 aasta ning käesolevaks hetkeks on demograafiline olukord ja vajadused muutunud.

### 1.3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on muuta osaliselt kehtivat Paaste ÜP'd määrates planeeritava Abaja kinnistu sihtotstarbeks 100 % elumumaa ja määrata kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad.

Plaaniil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

Kinnistu piiri merepoolne piiriettepanek on põhimõttelise eesmärgiga. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 133 ulatub kinnisomand avaliku veekogu tavalise veepiirini. Piiri täpne kulgemine ja krundi pindala täpsustatakse peale täiendavate katastrimõõdistamise toiminguid.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile ja maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m.

Kavandatud krundi võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Parkimine on lubatud oma krundil.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada rekonstrueeritava juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda Leisi vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

## 1.4. PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

| Pos. nr. | Planeeritava krundi nimi | Pindala m <sup>2</sup> | Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve | Planeeritav katastri sihtotstarve |
|----------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1.       | Positsioon 1             | 24034                  | Üksikelamu maa, EP 100%                    | Elamumaa, 001; E 100%             |
| 2.       | Positsioon 2             | 18445                  | Üksikelamu maa, EP 100%                    | Elamumaa, 001; E 100%             |
| 3.       | Positsioon 3             | 18492                  | Üksikelamu maa, EP 100%                    | Elamumaa, 001; E 100%             |

## 1.5. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhiplaani on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.

Nii hoonestusale kui ka väljapoole hoonestusala, käesolevas detailplaneeringus ainult väljaspool ehituskeeluvööndit, võib ehitada erinevaid rajatise, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega. Erandiks on piirdeaiaid, mida on lubatud ehitada ka ehituskeeluvööndisse.

Hoone täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektiga.

Hoone planeerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga ning tagada siseruumides EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine nõuded“.

## 1.5.1. Planeeritud Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3 krundi ehitusõigused:

|                                                    |                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil            | - 3                                                                                                                           |
| Lubatud suurim ehitisealune pind                   | - 500 m <sup>2</sup>                                                                                                          |
| Lubatud suurim 1. korruse suletud brutopind        | - 350 m <sup>2</sup>                                                                                                          |
| Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) | - 8,0 m                                                                                                                       |
| Hoonete lubatud suurim korruselisus                | - 2                                                                                                                           |
| Katused:                                           | kalded - 15° - 45°                                                                                                            |
|                                                    | materjalid - katusekivi, sindel (puit, ruberoid), sile eterniit, roog, värvitud plekk (kivikatuse imitatsioon ei ole lubatud) |
|                                                    | tüüp - kald- ja viilkatus                                                                                                     |
| Välisseinad                                        | - puit, kivi, krohv                                                                                                           |
| Nähtav sokliosa                                    | - kivi, betoon, krohv                                                                                                         |
| Piirdeaiaid                                        | - kiviaed, puitaed                                                                                                            |

## 1.6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| 1. Planeeritud maaüksuse suurus | - 60971 m <sup>2</sup> |
| 2. Ehitisealune pind kokku      | - 1500 m <sup>2</sup>  |
| 3. Planeeritud maaüksusi        | - 3                    |
| 4. Planeeritud ehituskrunte     | - 3                    |

## 1.7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Elektrivarustus

Detailplaani on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud: 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV kaabelliin.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt 13. veebruaril 2017. a. Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni poolt väljastatud „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 248752“ alusel.

Abaja kinnistu varustamine elektrienergiaga nähakse ette Paaste alajaamast.

Krundi Positsioon 1 liitumiskilp on planeeritud krundi läbivale maakaablile, sissesõidutee lähedale.

Kruntide Positsioon 2 ja Positsioon 3 toide on planeeritud mastist nr. 3 maakaabliga.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide-Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektiga.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate uute hoonete varustamine veega on planeeritud lahendada igale krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

Veetorustiku paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Kuna vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks, siis veehaarde sanitaarkaitseala ei moodustata. Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele, mille ümber sanitaarkaitseala „Veeseaduse“ § 28 lõike 3 alusel ei moodustata, kehtivad veevõtukoha hooldusnõuded - Keskkonnaministri määrus nr. 61 16. detsember 1996 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas, kus puhastamata heitvee pinnasesse immutamine on lubamatu. Kaitsmata põhjaveega aladel võib heitvett juhtida pinnasesse kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist. Planeeritavate hoonete kanaliseerimine lahendatakse heitvete juhtimisega kogumismahutitesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele lähimasse puhasti purgimiskohta. Kogumismahuti ehitamisel pinnases on vajalik jälgida nende konstruktsioonide ja ühenduste veepidavust.

Alternatiivse lahendusena on lubatud planeeritavate hoonete kanaliseerimine lahendada heit- ja reovete juhtimisega läbi bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihi. Vajadusel rajatakse enne puhastit pumppla, mis võimaldab peenra pinda tõsta. Bioloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m.

Heit- ja sademevee 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, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Projekteerimise staadiumis tuleb teha täiendavad pinnase uuringud (näiteks proovikaevamised) ning hinnata alternatiivse lahendusena bioloogilise omapuhasti ja imbväljaku sobivust planeeritud maa-alale.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001.a. määrusest nr. 171 „Kanaliseerimisvõrgu ehitiste veekaitsealad“.
- Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

Puurkaevude hooldusalad on kantud detailplaneeringu Põhiplaanile, mis ei ulatu kruntide piiridest väljapoole ega tekitada piiranguid naaberkinnistutele.

#### Soojusvarustus

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 01. juulil 2015. a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

#### Sidevarustus

Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei näe. Sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega. Sidevõrgu liinirajatistega liitumiseks tuleb võrguvaldajalt taodelda konkreetsed tehnilised tingimused.

#### **1.8. TEHNOVÕRKUDE KORIDORID**

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on kuni 1 kV pingega liinide korral 2 m.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõiguseaduse § 158 sätted.

#### 1.9. TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Hooned planeeritaval alal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelaamutel I kasutusviis.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus” on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada kohalikku maanteed Paaste teed, olemasolevaid ja planeeritud juurdepääsuteid.

Lähtuvalt Eesti standardi EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”, punkt 3.19 asub planeeringuala hajaasutuses, kus naaberkinnistu hoonetevaheline kuja minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 m. Punkti 5.2.3 järgselt hajaasutusega piirkonna üksik- ja kaksikelaamute ning nende abihoonete ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojekti antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. Lähim nõuetekohane tulekustutusvee saamise võimalus on Mujaste külas Võlupe silla juures ca 4,4 km kaugusel, kus rajatud tuletõrje veevõtukoht tagab väliskustutusvee minimaalse normvooluhulga 10 l/sek ja kestvusega kuni 3 tundi.

Planeeritud hoonetes tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projekti täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja kooskõlastamisele Päästeameti Lääne Päästkeskusega.

#### 1.10. KESKKONNAKAITSENÕUDED

Planeeritav kinnistu ei paikne kaitse- ja hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning samuti ei ole teada kaitsealuste liikide esinemist.

Planeeringuala jääb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndisse ja osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Ranna piiranguvööndis, ehituskeeluvööndis ja veekaitsevööndis arvestada Looduskaitseaduses § 37 - 39 kehtestatud piirangutega.

Veeseaduse § 29 lg 4 p 2 kohaselt on veekaitsevööndis puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta keelatud, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel.

Planeeringuala on kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Maastikulise ilu säilitamine (sästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Hoonete kütmine toimub ahjudega, elektriga või maakütte baasil.

#### 1.11. PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada olemasolevat kohalikku maanteed Paaste teed ja olemasolevaid ja planeeritavaid juurdepääsuteid.

Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 m.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Juurdepääsuks Ladva, Mallika ja Moonu kinnistutele seatakse juurdepääsu realservituut planeeritud Positsioon 1 kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.

Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kinnistute teenindamiseks vajalik tehnika). Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad kinnistute omanikud vastavasisulises servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu realservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse.

Parkimine lahendatakse planeeritaval alal krundisiselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” esitatud normi alusel.

Juurdepääsu teekonstruktsioonide lahendus antakse projekteerimise käigus.

Arendaja peab arvestama liikluse müra, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse” alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmüra taseme tagamiseks.

#### 1.12. PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonetel oleks konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutataks kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoonete ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hooned oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

#### 1.13. PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

##### 1.13.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
3. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
4. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
5. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
6. Hoonestuse püstitamine;
7. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
8. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.