

Köite koostamisel osalesid :

Arhitektuurne osa arhitekt

Anu Vaarpuu

KBT Ehitusprojekt OÜ

Köite koosseis:**A. Otsused, kooskõlastused, protokollid**

1. Lihula Vallavalitsuse korraldus nr. 179 19.05.2015 Lihula vallas Pagasi külas, Uue-Sepa kinnistu detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.
2. Pagasi küla, Uue-Sepa kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.
3. Pagasi küla, Uue-Sepa kinnistu detailplaneeringu lähteülesande lisa 1.

Lisad:

- Lääne Maavalitsuse kiri nr. 12-2/15/737-2 16.06.2015 Pagasi küla, Uue-Sepa kinnistu detailplaneeringu algatamine
- Keskkonnaameti kiri nr. HLS 6-8/15/10093-2 08.05.2015 Seisukoht Uue-Sepa maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisele
- Maanteeameti kiri nr. 15.2/15-00028/471 25.05.2015 Lähteseisukohad Pagasi külas asuva Uue-Sepa kinnistu detailplaneeringule
- Maanteeameti kiri nr. 15-2/18/13498-3 29.03.2018 Pagasi küla Uue-Sepa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade pikendamine

B. Seletuskiri

1. Sissejuhatus
2. Lähteolukord
 - 2.1. Looduslikud tingimused
 - 2.2. Tehnovõrgud
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Kruntide moodustamine
 - 3.1.1. Arhitektuurinõuded
 - 3.1.2. Detailplaneeringuala kontaktvöönd
 - 3.1.3. Kinnisomandi kitsendused
 - 3.1.4. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine
 - 3.1.5. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused
 - 3.2. Liikluskorraldus
 - 3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud
 - 3.3.1. Jäätmekäitlus
 - 3.4. Kuritegevuse ennetamine
 - 3.5. Tuleohutuse tagamine
4. Insenertehniline lahendus
 - 4.1. Veevarustus
 - 4.2. Kanalisatsioon
 - 4.3. Küte
 - 4.4. Elektrivarustus

C. Joonised

1. Tugiplaani	M 1: 500	215594-TP-01
2. Illustratiivne joonis		215594-DP-00
3. Situatsiooniskeem		215594-DP-01
4. Kontaktvöönd	M 1: 3000	215594-DP-02
5. Väljavõte Lihula valla üldplaneeringust	M 1: 10000	215594-DP-03
6. Põhijoonis	M 1: 500	215594-DP-04

B. Seletuskiri.

1. Sissejuhatus.

Detailplaneeringu ala hõlmab Lääneranna vallas Pagasi külas, Uue-Sepa kinnistut, katastriüksuse nr. 41102:001:0226, kinnisturaamatu registriosa nr. 3003732.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

1. Lihula Vallavalitsuse korraldus nr. 179 19.05.2015 Lihula vallas Pagasi külas, Uue-Sepa kinnistu detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.
2. Lihula Valla kehtiv üldplaneering. Kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.09.2003 määrusega nr. 22

Planeeringu eesmärkideks on:

- Detailplaneeringu eesmärgiks on Uue-Sepa kinnistul asuva 2288 m² ehitise aluse pinnaga kaksik-silohoidla ümberehitamine heinaküüniks ning kinnistu hoonestusala, ehitusõiguse, juurdepääsuteede, liiklus- ja parkimiskorralduse, servituutide, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha kindlaks määramine.

Planeeringuga ei kaasne kinnisasja sundvõõrandamise vajadust või senise maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmist.

Detailplaneeringu koostamise tellija – Lääneranna Vallavalitsus Jaama tn. 1, Lihula Lääneranna vald. Esindaja: vallavanem Mikk Pikkmets
Detailplaneeringu taotleja – OÜ Tarvet Kaks, esindaja Kalle Kadastik tel: 5177419,
Detailplaneeringu koostaja on KBT Ehitusprojekt OÜ (MTR EEP001934) Siduri tn. 3 Tallinn, volitatud arhitekt tase 7 (kutsetunnistuse nr. 108281) Anu Vaarpuu tel: 5072860, anu@kbt.ee

2. Lähteolukord.

2.1. Looduslikud tingimused.

Uue-Sepa maaüksus asub Pagasi külas, Lihula-Kloostri-Kirbla tee (teeregistri nr. 16193) ääres, Matsalu rahvusparki Matsalu piiranguvööndis. Kinnistul paikneb silohoidla (ehr:kood 220266004), ehitusaluse pindalaga 2287,9 m², pikkus 52,8 m, laius 43,9 m, esmane kasutuselevõtt 1975.a.

Kinnistu põhjapoolsel serval kasvab kõrghaljastus.

**Vaade
Lihula-Kloostri-Kirbla
teelt**



**Uue-Sepa
kinnistu
vaade**



Lääneranna vald, Pagasi küla, Uue-Sepa mü detailplaneering.
Töö nr. 215594

**Vaade
silohoidlale**



**Vaade
silohoidlale**



2.2. Tehnovõrgud.

Kinnistut läbib veetrass

3. Planeerimislahendus.

3.1. Kruntide moodustamine.

Detailplaneeringuga uusi krunte ei moodustata ning Lääneranna valla, Pagasi küla, Uue-Sepa katastriüksuse suurust detailplaneeringuga ei muudeta. Planeeritav ala paikneb Lihula valla üldplaneeringuga kehtestatud detailplaneeringu kohustusega alal. Detailplaneeringu eesmärgiks maaüksusel asuva kaksik-silohoidla (ehitusala pindalaga 2288 m²) ümberehitamine heinaküünideks ning kinnistu hoonestusala, ehitusõiguse, juurdepääsuteede, liiklus- ja parkimiskorralduse, servituutide, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha kindlaks määramine.

Uue-Sepa maaüksus asub Matsalu rahvuspargi (Vabariigi Valitsuse 5.05.1997. a määrus nr 94 "Matsalu rahvuspargi kaitse-eeskirja ja välispiiri kirjelduse kinnitamine", edaspidi nimetatud *KE*) Matsalu piiranguvööndis, mis ühtlasi kuulub Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Planeeritav maa-ala piirneb riigimaanteega 16193 Lihula-Kloostri-Kirbla tee ja paikneb selle teekaitsevööndis.

Ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud põhijoonisel

Maakasutuse bilanss

Krunt	Planeeringu- järgne pindala m²	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu-järgne maakasutus katastriüksusteliikide järgi	Planeeringu- järgne maakasutus
Pos. 1	6927	100 % T	100 % T	100% TP

T – tootmismaa; TP – põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa

Bilanss kokku:	6927,0 m ²	100,0 %
s.h. tootmismaa	6927 m ²	100,0 %

Kruntide ehitusõigused

Pos nr.	Pindala (m²)	Siht-otstarve vastav. detailpl. liigile	Olemas olev hoonete arv krundil	Planeeritud suurim lubatud uushoonete arv krundil	Suurim lubatud uushoonete ehitusealune pindala (m²)	Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
1	6927	TP	-	2	1200	6 m ülemisest tasapinnast

T – tootmismaa; TP – põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa

3.1.1. Arhitektuurinõuded.

Arhitektuursete piirangute määramisega on soovitud saavutada hoone sobivust Matsalu Rahvuspargi territooriumile. Matsalu rahvuspargi hooned on ristkülikukujulise põhiplaani. Peaaegu ruudukujulise põhiplaani kaksik-silohoidla ümberehitamiseks heinaküüniks tuleb see lahendada kahe ristkülikukujulise osaga kaksikhoonena. Katuse räästakõrgus maapinnast ei tohi olla kõrgem kui 6 meetrit. Katusekaldeks on erandkorras lubatud 15 – 45°. Nii katusekattes kui muus välisviimistluses tuleb eelistada naturaalseid materjale ja tagasihoidlikke värvitoone.

Projekteerimise alustamisest tuleb teavitada omavalitsust. Vajadusel esitab omavalitsus täiendavad projekteerimistingimused.

	Pos 1
Arhitektuurinõuded:	
Maksimaalne lubatud korruselisus	1
Katuse kallete vahemik	15 - 45
Lubatud katusetüüp	viilkatus
Katusekatte materjalid	Katusekivi, profiilplekk, PVC rullmaterjal; SBS
Seinte välisviimistluse materjalid	Krohv, puit, tellis, profiilplekk
Värvid	Heledad kuni keskmise intensiivsusega toonid
Sokli kõrgus	0,3 – 0,6 m
Katuse harja kõrgus	Kuni 6 m ülemisest tasapinnast
Hoone asetsemine	Planeeringus antud hoonestusala

Kõik planeeringuga seoses, tugimaantee külgnõudest tingitud müra-, tolmu-, tervisekaitse-, saaste- ja muud keskkonnaalased probleemid lahendatakse ilma teevaldajat kaasamata planeeringust huvitatud osapoolte poolt.

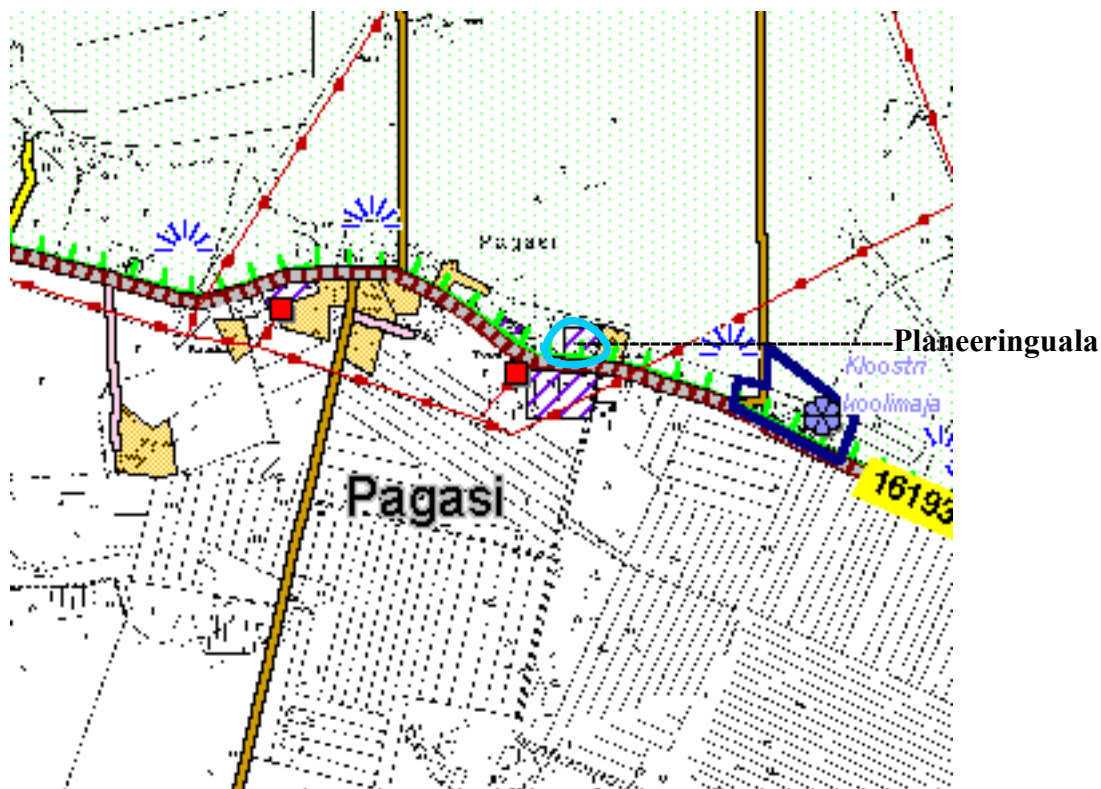
Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS §25). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

3.1.2. Detailplaneeringuala kontaktvöönd.

Detailplaneeringu ala piirneb riigimaanteega 16193 Lihula–Kloostri–Kirbla ja paikneb Lihula valla üldplaneeringuga Matsalu rahvusparki piiranguvööndis ette nähtud tootmisettevõtete ja ladude maal.

Lähikümbuses paiknevad elumumaad, maatulundusmaad ja tootmismaad. Planeeringuala paikneb hajaasustuses.



3.1.3. Kinnisomandi kitsendused.

Pos	Sihtotstarve	Kitsendused
Pos. 1	Põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa	16193 Lihula-Kloostri-Kirbla riigimaantee teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast, veetrassi 1+1 m servituut, juurdepääsu servituut Tohvri maaüksusele

3.1.4. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad kahjud (ehitustegevuse käigus rikutud teekate, tehnotrassid, haljastus, naabermaaüksuste kasutamisevõimalus jms.) hüvitavad planeeringu kehtestamisest huvitatud igakordsed kinnistute omanikud.

3.1.5. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada ja mahasõidu nähtavuskolmnurgad tagada enne planeeringualale mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

3.2. Liikluskorraldus.

Juurdepääs planeeringu alale on Lihula-Kloostri-Kirbla riigimaanteelt. Juurdepääs on olemasolev, uut sissesõitu kinnistule detailplaneeringuga ette nähtud ei ole. Parkimine on ette nähtud omal kinnistul. Planeeringuga on antud võimalus laiendada asfaltbetoonkattega platsi kõvakattega platsiga, tagades sellega veoautode manööverdamisruum omal kinnistul.

Riigiteel on keelatud parkimine ja manööverdamine. Heinarullide maha laadimise ala jääb riigiteest ca 57 meetri kaugusele.

Kõik planeeringuga seoses, tugimaantee külgnõlvusest tingitud müra-, tolmu-, tervisekaitse-, saaste- ja muud keskkonnavalased probleemid lahendatakse ilma teevaldajat kaasamata planeeringust huvitatud osapoole poolt.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS §25). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

3.3. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõud.

Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonnamõjud:

- olmejäätmete teke ja äravedu
- sadevete immutamine oma krundi pinnasesse

3.3.1. Jäätmekäitlus.

Olmejäätmed kogutakse konteinerisse. Jäätmemahutid võivad olla kinnistu omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõttelt. Soovitav on kinnistule paigutada sorteeritud jäätmete kogumise mahutid. Võimaluse korral kui osutub otstarbekaks, on soovitav koguda eraldi klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike.

Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

3.4. Kuritegevuse ennetamine

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kasutada järgmisi aspekte kuritegevuse riski vähendamiseks:

- korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski
- tulekindlate materjalide kasutamine;

3.5. Tuleohutuse tagamine

Tule leviku takistamiseks on planeeritava hoone tulepüsivusklassiks vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ planeeritud TP-3. Hoonetevaheline minimaalne kaugus peab olema vähemalt 8 m.

Vajalik tulekustutusvee normhulk vastavalt EVS 812-6:2013. Tulekustutusvee normhulk $Q_0 = 20 \text{ l/s}$ 3 tunni jooksul. Välimine tulekustutusvesi on ette nähtud ca 190 m kaugusel Lihula-Kloostri-Kirbla tee ääres paikneva Vana-Sepa mü-sel asuvast tulekustutusvee mahutist.

Tingimused tööprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega.

4. Insenertehniline lahendus

4.1. Veevarustus

Veevarustuse rajamist detailplaneeringuga ette ei nähta.

4.2. Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni rajamist detailplaneeringuga ette ei nähta.

4.3. Küte.

Kütte rajamist detailplaneeringuga ette ei nähta.

4.4. Elektrivarustus.

Hoonetele elektrivarustust detailplaneeringuga ette ei nähta.

Seletuskirja koostas volitatud arhitekt Anu Vaarpuu (kutsetunnistuse nr. 108281)