

Köite koostamisel osalesid :

Arhitektuurne osa volitatud arhitekt

Anu Vaarpuu

KBT Ehitusprojekt OÜ

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

- 1. Lääneranna Vallavalitsuse korraldus nr. 562 07.09.2022 Detailplaneeringu algatamine (Lihula linn, Penijõe tee 1a).**

Lisad:

- **Transpordiameti kiri nr. 7.2-2/22/21838-2 19.10.2022 Seisukohtade väljastamine Penijõe tee 1a maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.**
- **AS Matsalu Veevärk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. LR/201 26.10.2022**
- **Imatra Elekter AS poolt väljastatud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. TT-14477L 27.10.2022**

Kooskõlastused:

Päästeamet 12.12.2022 nr. 7.2-3.4/7228-4
Muinsuskaitseamet 08.12.2022 nr. 5.1-17.5/1508-2
Transpordiamet 23.11.2022 nr. 7.2-2/22/21838-4
Matsalu Veevärk AS 17.11.2022 nr. 457
Imatra Elekter AS 15.11.2022 nr. 14788
Maa-amet 14.11.2022 nr. 6-3/22/19497-2

Avalikkuse teavitamine - väljavõtted:

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869

B. Seletuskiri

1. Eesmärk ja koostamise alused.
2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.
 - 3.1. Looduslikud tingimused.
 - 3.2. Tehnovõrgud.
4. Üldplaneeringuga seotud põhimõtted planeeritavale alale.
5. Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõju koostamisel olevale planeeringule.
6. Planeerimislahendus.
 - 6.1. Muinsuskaitse eritingimused.
 - 6.2. Krundijaotus, maakasutuse sihtotstarbed
 - 6.2.1. Kruntide moodustamine.
 - 6.2.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusalad.
 - 6.2.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.
 - 6.2.4. Servituutide ja muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevalt kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal.
7. Juurdepääsud kruntidele ja liikluskorralduse põhimõtted.
8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.
9. Tehnovõrkudega varustatus, tarbitavad võimsused, tehnorajatiste asukohad.
 - 9.1. Veevarustus.
 - 9.2. Kanalisatsioon.
 - 9.3. Sadeveed ja drenaaž.
 - 9.4. Küte.
 - 9.5. Elekter.
10. Tuleohutuse tagamine, hoone tulepüsivus ja kujad, tuletõrjehüdrantide paiknemine.
11. Keskkonnakaitse abinõud.
12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.
13. Detailplaneeringu elluviimise kord.

C. Joonised

1. Tugiplaan	M 1: 1000	222869-TP-01
2. Illustratiivne joonis		222869-DP-00
3. Situatsiooniskeem	M 1: 2500	222869-DP-01
4. Väljavõte Lihula valla kehtivast üldplaneeringust		222869-DP-02
5. Detailplaneeringu põhijoonis	M 1: 1000	222869-DP-03
7. Tehnovõrkude koondplaan	M 1: 1000	222869-DP-04

B. Seletuskiri.

1. Eesmärk ja koostamise alused.

Detailplaneeringu ala hõlmab Lääneranna vallas Lihula linnas Penijõe tee 1a kinnistut ning lähiala.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Lääneranna Vallavalitsuse korraldus nr. 562 07.09.2022 Detailplaneeringu algatamine (Lihula linn, Penijõe tee 1a).

Planeeringu eesmärkideks on:

- kinnistu jagamine elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks, äri- ja tootmismaaks, maatulundusmaaks, elamumaaks, transpordimaaks.
- kruntidele ehitusõiguse määramine uute hoonete püstitamiseks ning arhitektuursete tingimuste väljatöötamine;
- olemasoleva kinnistu krundipiiride muutmine;
- krundi liiklus- ja parkimislahenduse väljatöötamine;
- maa-ala heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;
- moodustatavate kruntide tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine.

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

Planeeritava ala suurus on ca 7 ha ning hõlmab penijõe tee 1a kinnistut pindalaga 56755 m² katastriüksuse tunnusega 41101:001:0893 (sihtotstarve 100 % maatulundusmaa).

2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.

Planeeritav ala paikneb Lihula linnas, juurdepääsuga Penijõe teelt. Penijõe tee ääres paiknevad põhiosas tootmismaad, maatulundusmaad, ärimaad.

Kehtiva Lihula valla üldplaneeringuga planeeringualale sihtotstarbeid määratud või reserveeritud ei ole. Penijõe tee 1a maaüksus piirneb põhjaküljel üldplaneeringuga määratud tootmismaaga, millel asuvad osaliselt hoonestatud Penijõe tee 3, 5 ja 7 tootmismaa sihtotstarbega maaüksused. Lääneküljel piirneb planeeritav maa-ala hoonestamata maatulundusmaaga, ida- ja lõunaküljel Tallinna mnt. ja Kopli tänava äärsete elamumaa sihtotstarbega kinnistutega.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

3.1. Looduslikud tingimused.

Planeeritav ala paikneb Lihula linnas, Penijõe tee ääres. Detailplaneeringu ala suurus on ca 7 ha. Planeeringuala on hoonestamata, maa-ala on valdavalt looduslik rohumaad, idaosas metsamaad. Alal paiknevad kiviaiad ja kuivenduskraavid.

Fotod olemasolevast olukorrast. Fotod Urmas Sepp oktoober 2022



Vaade Tallinna maantee L-6 piirilt

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869



Vaade Kopli tn. 6 kinnistule



Vaade Lõunapoolselt küljelt metsaradadele

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869



Vaade Penijõe tee 3 kinnistu piirilt edelasse



Vaade Penijõe tee 3 kinnistu piirilt kagusse

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869



Vaade Penijõe tee 3 kinnitu piirilt läände



Vaade Penijõe tee 3 kinnistu piirilt loodesse

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869



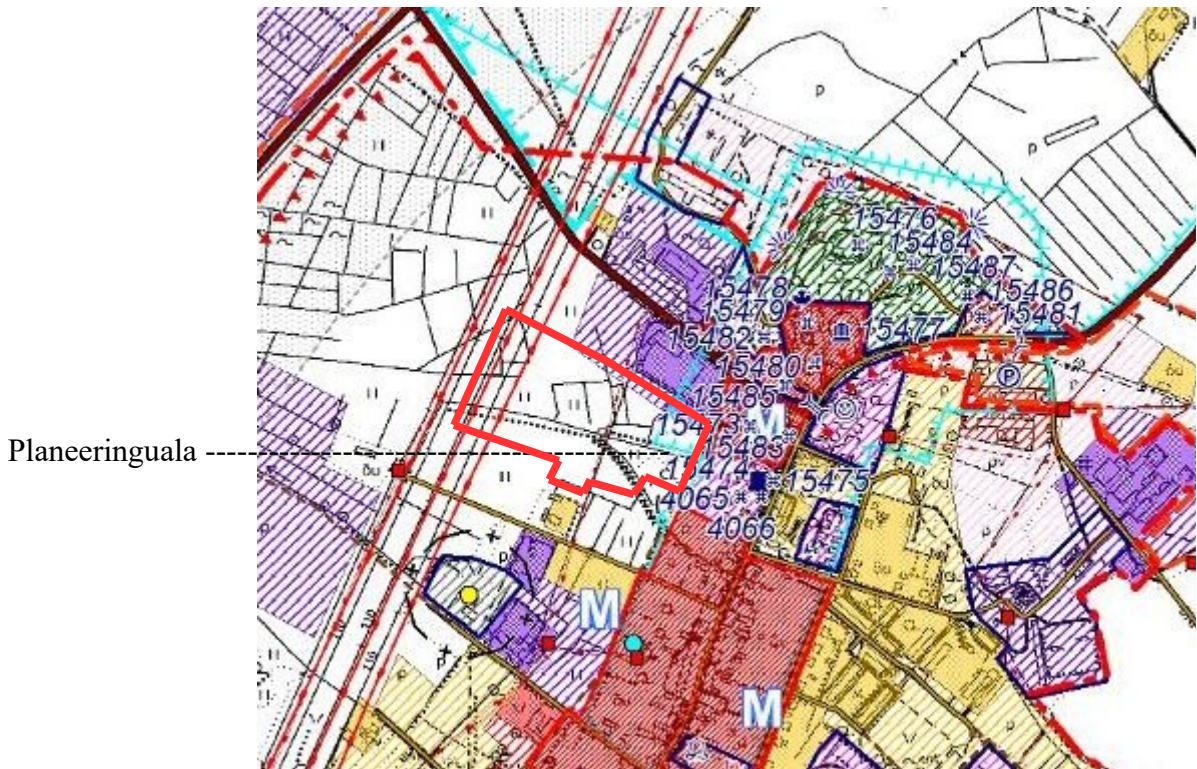
Vaade Penijõe teelt juurdepääsu asukohale

3.2. Tehnovõrgud.

Lihula linn, Penijõe tee 1a kinnistut läbivad keskpinge õhuliin, kanalisatsioonitrass ja sidetrass.

4. Üldplaneeringuga seotud põhimõtted planeeritavale alale.

Väljavõte Lihula valla üldplaneeringust

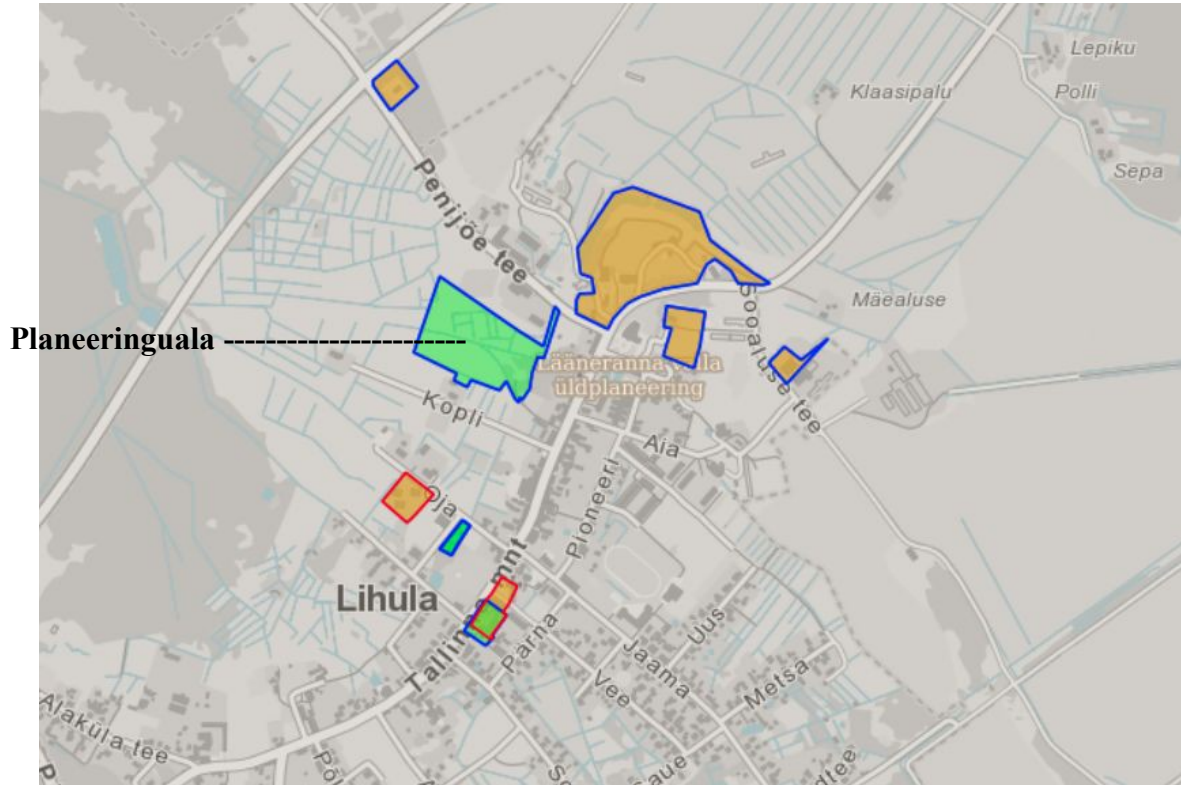


Lihula valla kehtiva üldplaneeringukohaselt paikneb planeeringuala maatulundusmaal. Kinnistu idapoolses osas paikneb Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala vid:27014.

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869

5. Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõjud koostamisel olevale planeeringule.

Detailplaneeringu ala paikneb Lihula linnas, Penijõe tee ääres.



Algatatud detailplaneeringud



Kehtestatud detailplaneeringud

Detailplaneeringu kontaktvööndis Penijõe tee ümbruses paiknevad põhiosas tootismaad, maatulundusmaad, ärimaad. Elamumaad jäävad Tallinna maantee ümbrusesse. Koostamisel olevale planeeringule puudub kõrvalalade planeeringute mõju.

Pärnu maakond, Läänerranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869

6. Planeerimislahendus.

6.1. Muinsuskaitse eritingimused.

Planeeringuala paikneb osaliselt Lihula vanima asustuse muinsuskaitsealal vid. 27014. Plaanidel on Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala Vabariigi Valitsuse määruse nr. 195 „Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala põhimäärus“ järgsetes piirides.

Väljavõtte Vabariigi valitsuse määrus nr. 195 vastu võetud 05.09.2006 Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala põhimäärus.

Muinsuskaitseala koosneb muistse asustuse kultuurkihile rajatud Lihula linnuse varemetest, Lihula mõisaansamblist ja ajaloolisest linnasüdamikust, mille struktuur ja hoonestus olid välja kujunenud 1940-ndate alguseks.

Muinsuskaitseala eesmärk on tagada kultuurikihis muistse asustuse ja inimtegevuse kohta leiduva teabe ja vanema asustuse säilinud fragmentide kaitse ning hilisema, kuni 1940. aastani väljakujunenud ajaloolise linnatumiku planeeringu, tänavatevõrgu, miljöölise ja maastikulise eripära, kõigi seal paiknevate kultuurilooliselt väärtuslike ehitiste ning neile omase keskkonna säilitamine, uurimine, korrastamine ja edasiarendamine.

Planeeringuga jääb Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid.27014 vööndi alasse planeeritud tee- ja tänava maa pos. 5, osaliselt planeeritud väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa, tootmismaa – pos. 2 ja looduslik maa pos. 3.

Muinsuskaitsealal enne tööde algust peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load-> Tööde tegemise loa taotluse vorm) .

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja enne ehitustööde alustamist tuleb detailplaneeringu ala Tallinna maantee poolses osas läbi viia arheoloogiline eeluuring, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringualal arheoloogiline kultuurikiht säilinud. Eeluuringu tulemuse alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust ning seda, kuhu planeerida pinnasetöid, et kahju arheoloogiapärandile oleks minimaalne. Kaevetööde aladel, kus eeluuringu tulemustel leidub või võib leida arheoloogiline kultuurikiht, tuleb tagada arheoloogiline uuring (meetodiks kaevetööde arheoloogiline jälgimine, in situ arheoloogilise kultuurikihi hävimise ohu korral arheoloogilised kaevamised). Muinsuskaitseameti määratud arheoloogiline uuring (sh eeluuring) on juriidilisele isikule hüvitatav töödele kulunud maksumusest pooles ulatuses. Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/uuringute-huvitamine>). Kaeve- ja pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka aladel, kus eeluuringute järgi kultuurikihti ei tuvastatud.

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869

Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) in leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46–47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69–70).

6.2. Krundijaotus, maakasutuse sihtotstarbed.

6.2.1. Kruntide moodustamine.

Lääneranna vald, Lihula linn, Penijõe tee 1a kinnistu baasil on moodustatud viis uut krunti.

Ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud põhijoonisel

Maakasutuse bilanss

Krunt	Planeeringu- eelne pindala m ²	Planeeringu- järgne pindala m ²	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne maakasutus	Planeeringu- järgne maakasutus katastriüksusteli- kide järgi
Pos. 1	56775	34880	100% M	100% OE	100% T
Pos. 2	56775	8597	100% M	70% VÄ; 30% TT	70%Ä; 30%T
Pos. 3	56775	10806	100% M	100% HL	100% M
Pos. 4	56775	954	100% M	100% EP	100% E
Pos. 5	56775	1538	100% M	100% LT	100% L

M – maatulundusmaa; OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitamise maa; VÄ – väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa; TT – tootmishoone maa; HL – looduslik maa; EP – üksikelamu maa; E- elamumaa; T- tootmismaa, L – transpordimaa, LT – tee ja tänava maa

Bilanss kokku:	56775 m ²	100,0 %
s.h. elektrienergia tootmise ja ehitise maa	34880 m ²	61,5 %
väikeettevõtluse hoone ja -tootmishoone maa	6018 m ²	10,6 %
tootmishoone maa	2579 m ²	4,5 %
looduslik maa	10806 m ²	19,0 %
üksikelamu maa	954 m ²	1,7 %
tee ja tänava maa	1538 m ²	2,7 %

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.

KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869

6.2.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusalad.**Kruntide ehitusõigused**

Pos nr.	Pindala (m ²)	Siht-otstarve vastav. detailpl. liigile	Olemas olev hoonete arv krundil	Planeeritud suurim lubatud hoonete arv krundil	Suurim lubatud uushoonete ehitusealne pindala (m ²)	Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
1	34880	OE	-	-	-	-
2	8597	ÄV/TT	-	kolm hoonet	1700	11
3	10806	HL	-	-	-	-
4	954	EP	-	üks abihoone	100	5
5	1538	LT	-	-	-	-

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa;

TT – tootmishoone maa;

EP – üksikelamu maa;

Kruntide hoonestusalad on antud põhijoonisel.

6.2.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Arhitektuursete piirangute määramisega on soovitud saavutada lähiümbruse ühtset kujundamist, mis tõstab antud piirkonna eripära.

Krundisisesed teed ja parkimisplatsid katta tolmuva kattega.

Planeeritud elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa kruntidele rajada võrkpiirdeaed.

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

	Pos 1
--	--------------

Päikeseelektrijaama ehitisalune pind ja sisemine liigendus määratakse ehitusprojektiga detailplaneeringus näidatud hoonestusallas, arvestades toodud piiranguid ja nõudeid. Päikesepaneelide paigutus ja ridade vahelise maa-ala laius peab võimaldama maa-ala hooldamist põllumajandustehnikaga võimalikult suurel pinnal põllumajandusliku maa tavapärasel kasutusviisil (heina niitmine ja varumine, haljasmassi varumine vms).

Päikesepaneelide lubatud suurim kõrgus maapinnast on 5 m arvestatuna antud ehitist ümbritsevast keskmisest olemasolevast maapinnast.

Piirdeaiad peavad olema läbipaistvad, lubatud kõrgus 2,0-2,5 m maapinnast. Piirdeaiad peavad paiknema oma kinnistu piires. Keskpinge õhuliini kaitsevööndis 10+10 m kasutada plastvõrk piiret. Piirdeaedade projekteerimisel, sealhulgas võrkaedade võrgusilma suuruse valikul, arvestada läbipääsude säilitamise vajadusega väikekulukitele.

	Pos 2
Arhitektuurinõuded:	
Maksimaalne lubatud korruselisus	3
Katuse kallete vahemik	0 - 45
Lubatud katusetüüp	Vaba
Katusekatte materjalid	Katusekivi, profiilplekk, PVC rullmaterjal; SBS
Seinte välisviimistluse materjalid	Krohv, puit, klaas, tellis, vineer, klombitud kivi, plekk
Sokli kõrgus	0,3 – 0,6 m
Katuse harja kõrgus	kuni 11 m
Hoone asetsemine	Planeeringus antud hoonestusallas

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.

KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869

Piirdeaiad peavad olema läbipaistvad, lubatud kõrgus 2,0-2,5 m maapinnast. Piirdeaiad peavad paiknema oma kinnistu piires. Keskpinge õhuliini kaitsevööndis 10+10 m kasutada plastvõrk piiret. Piirdeaedade projekteerimisel, sealhulgas võrkaedade võrgusilma suuruse valikul, arvestada läbipääsude säilitamise vajadusega väikeulukitele.

	Pos 4
Arhitektuurinõuded:	
Maksimaalne lubatud korruselisus	1
Katuse kallete vahemik	0 - 45
Lubatud katusetüüp	Vaba
Katusekatte materjalid	Katusekivi, profiilplekk, PVC rullmaterjal; SBS
Seinte välisviimistluse materjalid	Krohvi, puit, klaas, tellis, vineer, klombitud kivi, keelatud on kasutada profiilplekki
Sokli kõrgus	0,3 – 0,6 m
Katuse harja kõrgus	Kuni 5 m
Hoone asetamine	Planeeringus antud hoonestusallas

Ehitusprojekt peab vastama:

- EV Ehitusseadustikule;
- Majandus- ja taristuministri määrusele nr. 97 “Nõuded ehitusprojektile”;
Projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada:

- Eskiislahendus Lääneranna vallavalitsusega
- Päästeametiga
- Tehniliste tingimuste väljastajatega

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.

KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869

6.2.4. Servituutide ja muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava alal.

Pos	Sihtotstarve	Kitsendused
Pos 1	elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa	kraavikaitsevöönd 1+1 m, juurdepääsu servituut Lääneranna Vallavalitsuse kasuks kraavi hooldamisel; keskpinge õhuliini 10+10 m servituut; madalpinge kaabli 1+1 m servituut; kanalisatsioonitrassi 2+2 m servituut; geodeetilise punkti Lihula, kirik, ÜK kaitsevöönd 3 m; sidekaabli 1+1 m servituut;
Pos 2	väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; tootmishoone maa	Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala (vid. 27014); keskpinge õhuliini 10+10 m servituut; kanalisatsioonitrassi 2+2 m servituut; juurdepääsu servituut pos. 1 krundile; juurdepääsu servituut liitumiskilbile Imatra Elekter AS kasuks.
Pos 3	looduslik maa	Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala (vid. 27014); kraavikaitsevöönd 1+1 m, juurdepääsu servituut Lääneranna Vallavalitsuse kasuks kraavi hooldamisel.
Pos. 4	üksikelamu maa	keskpinge õhuliini 10+10 m servituut
Pos. 5	Tee- ja tänava maa-ala	Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala (vid. 27014); juurdepääsu servituudid kruntidele pos. 1; 2; 3

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.

KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869

7. Juurdepääsud kruntidele ja liikluskorralduse põhimõtted.

Juurdepääs planeeritud pos.1 ja pos.2 kruntidele on kavandatud Penijõe teelt (16193 Lihula – Kloostri – Kirbla tee).

Nähtavuskolmnurgad tuleb lahendada Transpordiameti 2021 aastal koostatud juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“

Planeeritud tee- ja tänava maa-ala pikikalle ei tohi olla suurem kui 8%, Penijõe tee ja planeeritud juurdepääsu tee ristmikul peab külgnähtavuse tagamiseks planeerima horisontaalse tasapinna vastavalt määrusele nr. 106 10.08 2015 „Tee projekteerimise normid“

Parkimine on ette nähtud lahendada omal krundil, parkimiskohtade normatiivne vajadus lahendatakse ehitusprojektiga vastavalt hoonete funktsioonile.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonnamõjud:

- veetarbimine liitumisega ühisveevärgi trassist
- heitvee ärajuhtimine tsentraalsesse kanalisatsioonitrassi
- olmejäätmete teke ja äravedu,
- sadevete immutamine oma krundi pinnasesse, liigniisketel aladel juhtida sadevesi säilitatavatesse kraavidesse
- kütteks on planeeringuga ette nähtud õhksoojuspump, maasoojuspump, päikesepaneelid või puiduküttel/gaasiküttel katel.

Välismüra taotlustaseme arvsuurused planeeritaval alal peavad olema päeval 55 dB, öösel 45 dB.

Juhul, kui planeeritud krundile pos. 2 soovitakse rajada terviseriske põhjustavat tegevust, tuleb ehitusprojekt kooskõlastada Terviseametiga ja võtta kasutusele leevendusmeetmeid.

Olemasolev kõrghaljastus Penijõe tee 1a kinnistul on säilitatud loodusliku maana, planeeritud krundil pos. 3, on säilitatud olemasolevad kiviaiad, metsaalune tuleb puhastada kuivanud oksarisust ja maha langenud puudest. Planeeritud krundi pos. 1 läbiv kuivenduskraav on ette nähtud säilitada. Päikesepaneelide rajamiseks ja hooldamiseks vajaliku transpordi liikumiseks tuleb rajada trupp.

9. Tehnovõrkudega varustatus, tarbivad võimsused, tehnoarajatiste asukohad.

9.1. Veevarustus

Ühisveevarustus on lahendatud vastavalt AS Matsalu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. LR/201 26.10.2022.

Veevärk tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele „EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk“ ja „EVS 835:2022 Hoone veevärk“.

Rajatava veetoru väljavõtte teostada Penijõe tee olemasolevast veetorust PE De63 veesõlmes V-1 elektrikeyvis liitmikutega; paigaldatava Penijõe tee 1a toru suunale paigaldada sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) koos teleskoopse spindlipikenduse ja kapega (40t sõiduteekape; kape alune hülsstoru max pikkusega 50 cm); Penijõe tee aluses osas paigaldada veetorustik kinnisel meetodil ning hülsstorusse. Kinnistu piirile Penijõe tee tänava maa-alale paigaldada veesõlmes V-2 sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) koos teleskoopse spindlipikenduse ja kapega (40t sõiduteekape; kape alune hülsstoru max pikkusega 50 cm).

Veetorustik projekteerida ja ehitada PE torudest PN10. Soojustamata veetoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,8 m toru pealt. Toruühendustes kasutada ainult keeviliitmikke.

9.2. Kanalisatsioon

Ühiskanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Matsalu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. LR/201 26.10.2022.

Kanalisatsioon projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele EVS 846:2021 „Hoone kanalisatsioon“ ja EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“

Kinnistu kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb asendada olemasolev kanalisatsioonikaev K14-6. Paigaldataval kaevul peab olema uus väljavõtte kaevu põhja kõrguselt. Isevolne kanalisatsioonisüsteem projekteerida ja ehitada PVC kanalisatsioonitorudest (oranž) minimaalselt De160 mm SN8. Keelatud on sade-, dreanaži ja pinnavee ning kinnistu oma veekaevude vee juhtimine ühiskanalisatsiooni. Tööstusliku- või tootmisega seotud reovee juhtimisel ühiskanalisatsiooni tuleb kinnistu torustikule paigaldada proovivõtukaev.

9.3. Sadeveed ja dreanaž.

Detailplaneeringuga on ette nähtud likvideerida osad kuivenduskraavid, mis jäävad planeeritud hoonete, trasside, tehnovõrkude ja päikesepaneelide alale. Kruntidelt liigniiskuse eemaldamiseks rajatav sadevete kanalisatsiooni ja dreanaži torustikest tulev sadevesi juhtida olemasolevatesse kraavidesse.

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.

KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869

9.4. Küte.

Küte on lahendatud hoonesisese õhksoojuspumba, maasoojuspumba, päikesepaneelide või puiduküttega katlamaja baasil.

9.5. Elektrivarustus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. TT-14477L 27.10.2022.

Elektrivarustus on lahendatud Helio alajaamast 0,4 kW maakaabelliinina, liitumiskilp on ette nähtud krundile pos. 2 juurdepääsuservituudi pos. 1 kasuks juurde. Imatra Elekter AS tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Juurdepääsu tänava maa-alale on planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kW maakaablite koridor.

10. Tuleohutuse tagamine: hoone tulepüsivus ja kujad; tuletõrjehüdrantide paiknemine.

Tule leviku takistamiseks on planeeritava hoone tulepüsivusklassiks vastavalt Siseministri määrusele nr. 17 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ; Siseministri määrusele nr. 10 18.02.2021 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ planeeritud TP2 ja TP3. Hoonetevaheline minimaalne kaugus peab olema vähemalt 8 m.

Vajalik tulekustutusvee normhulk vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013. Tulekustutusvee normhulk krundil pos.2 $Q_0 = 20$ l/s kolme tunni jooksul, hoone kõrgus 3 korrust, krundil pos. 4 $Q_0 = 10$ l/s kolme tunni jooksul, hoone kõrgus kuni 5 m maapinnast. Juurdepääs krundile pos. 2 on lahendatud Penijõe teelt planeeritud juurdepääsu tee kaudu pikkusega ca 125 m, laiusega 4,2 m krundil pos. 5. Juurdepääs krundile pos. 4 on Kopli tänava kaudu, tee laius ca 3,5 m. (Kruut pos. 4 tehakse ettepanek liita Kopli tänav 6 kinnistuga). Välimine tulekustutuse veevõtukoht on planeeritud rajada krundile pos. 3 tiigina, pindalaga kuni 600 m², keskmise sügavusega kuni 1,5 m, mahuga kuni 900 m³, kuiv hüdrant paigaldada krundile pos. 2 hoonest vähemalt 30 m kaugusele, et tagada päästetehnika ohutus. Tiigi täpne asukoht ja suurus lahendatakse ehitusprojektiga. Penijõe tee 3 kinnistul paikneb veehoidla, mida ei ole kantud Päästeameti andmebaasi. Kui planeeritud hoonete ehituslubade taotlemise ajaks on nimetatud veehoidla kantud Päästeameti andmebaasi ja veehoidlas on olemas vajalik tulekustutuse vee maht, siis on võimalik kasutada Penijõe tee 3 paiknevat veehoidlat.

Tingimused tööprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ §28 lg 2).

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lihula, Penijõe tee 1a kinnistu ja lähiala (Lihula vanima asustuse muinsuskaitseala, mälestise vid. 27014) detailplaneering.

KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 222869

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Olmejäätmed kogutakse konteinerisse. Jäätmemahutid võivad olla kinnistu omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõttelt. Kinnistule paigutada sorteeritud jäätmete kogumise mahutid. Võimaluse korral kui osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Prügikonteinerid tohib paigaldada ainult kõvakattega platsidele.

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

Sadeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul või juhitakse säilitatavatesse kraavidesse.

12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt EVS 809-1:2002 on tegemist olemasoleva väljakujunenud ja laieneva keskkonnaga. Kuritegevuse hinnang on planeeritavale alale väga ligikaudne.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.

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

- hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus
- 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;

13. Detailplaneeringu elluviimise kord.

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

Detailplaneeringu realiseerimise kohustused.

Lääneranna Vallavalitsuse ja arendaja vahel on sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping. Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamine kuni planeeringujärgsete katastriüksusteni ja selle rahastamine toimub huvitatud isiku poolt.

Arendaja peab omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Arendaja ja võrgu valdajate vahel sõlmitakse täiendav kokkulepe tehnovõrkude rajamiseks. Kõik tehnovõrgud on üleantavad võrguvaldajatele peale nõuete- ja projektijärgset väljaehitamist. Üleandmiseks tuleb sõlmida leping.

Esimese etapis tuleb välja ehitada vajalikud välistrassid ja juurdepääs kruntidele.

Planeeringu rakendussätted ja etapid.

- Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtestatud seadustele.
- Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenervõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud.
- Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisele kokkuleppele.
- Kõik tehnovõrkude rajamisega kaasnevad kulud katab kinnistu omanik.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1. Kruuntide moodustamine ja vajalike juurdepääsuteede ning insenervõrkude servituudi seadmine;**
- 2. Tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimistingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos kaasnevate lisauuringute teostamisega;**
- 3. Ehituslubade väljastamine Lääneranna Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks.**
- 4. Hoonete ja rajatiste ehituslubade väljastamine toimub peale juurdepääsuteede ja tehnovõrkude ehituslubade väljastamist;**
- 5. Valmishitatud hoonetele saab taotleda kasutusloa peale hoone liitumist ehitusprojektijärgsete tehnovõrkudega.**

Seletuskirja koostas:
KBT Ehitusprojekt OÜ volitatud arhitekt tase 7
kutsetunnistuse nr. 166916

Anu Vaarpuu