



Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Õhtu põik 5
80010 Pärnu
Tel 37 2445 9810
pekep@pekep.ee
www.pekep.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 14104

**Reiu küla Klubi kinnistu
osaline detailplaneering**
Tahkuranna vald

Ettepaneku tegija:

OÜ Golfer

Omanik:

Tahkuranna vald

Hoonestusõigus:

OÜ Golfer

Juhatuse esimees:

Teet Aava

Projektijuht:

Toivo Timmusk

Arhitekt:

Kristjan Kullerkan



Pärnus, mai 2015.a.

A. SISUKORD

A. SISUKORD	2
B. SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1. Planeeringu ülesanded	3
1.2. Planeeringu koostamise alused	3
1.3. Mõisted	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	6
2.3.2. Liikluskorraldus	7
2.3.3. Haljastus	7
2.3.4. Tehnovõrgud	7
2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng ja varasemad detailplaneeringud	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	9
3.1. Planeeritava ala krundijaotus	9
3.2. Linnaehituslikud nõuded ehitistele	9
3.3. Kruntide ehitusõigus	9
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	9
3.5. Liikluskorralduse põhimõtted	10
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
3.7. Tehnovõrgud	11
3.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	11
3.7.2. Elektrivarustus	11
3.7.3. Soojavarustus	11
3.8. Tuleohutuse tagamine	11
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
3.10. Servituutide vajadus	12
3.11. Keskkonnatingimused	13
3.11.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	13
3.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	14

C. GRAAFILINE OSA

1. TUGIJOONIS PLANEERINGUALA I / SITUATSIOONISKEEM
2. TUGIJOONIS PLANEERINGUALA II / SITUATSIOONISKEEM
3. PÕHIJOONIS PLANEERINGUALA I
4. PÕHIJOONIS PLANEERINGUALA II
5. ILLUSTREERIV JOONIS I
6. ILLUSTREERIV JOONIS II
7. LIIKLUSKEEM

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- kruntide ehitusõiguse määramine
- kruntide hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu eesmärgiks on rajada kinnistule golfirajatise teenindamiseks vajalikke hooneid. Detailplaneeringuga planeeritakse üle alal kehtiv Reiu küla Rae katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud 27.03.2002 otsusega nr 14 ja 30.12.2002 otsusega nr 24 (osaline muutmine)).

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Tahkuranna Vallavalitsuse 11. novembri 2014 korraldus nr 283 **Reiu küla Klubi kinnistu osalise detailplaneeringu algatamise kohta** koos lisadega „Lisa 1. Planeeritavad alad Klubi kinnistul“, „Lisa 2. Detailplaneeringu lähteseisukohad“;
- OÜ Geobüroo 28. augustil 2014 väljastatud **maa-ala plaan tehnovõrkudega**. Pärnu maakond, Tahkuranna vald, Reiu küla, Hotelli, Klubi, Rae. Töö nr 1468.

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Planeerimisseadusele
- Looduskaitseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Veeseadusele
- Tahkuranna valla kehtivale üldplaneeringule
- Tahkuranna valla ehitusmäärusele
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004.a. määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-7:2008 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 843:2003 LINNATÄNAVAD
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine

- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

Detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat Tahkuranna valla üldplaneeringut.

1.3. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahtimõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Hoonestusala:

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoone ehitusaluse pinna hulka mitteamvatavaid hooneosi, rajatisi (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita grillvarjualuseid, tehnorajatisi jms.) võib rajada väljapoole hoonestusala kui detailplaneeringu arhitektuursetes tingimuses ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud. Kõik projekteeritavad hooned peavad paiknema planeeritud hoonestusalal.

Hoone:

Aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud, inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi, millel on katus, siseruum ja piirded.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 01. oktoobri 2014 määruse nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“ § 19 käsitletud hoonealuse pinnaga. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitusaluste pindade summa.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane Tahkuranna valla üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset ning selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5m hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitusalusest pindalast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Tahkuranna vallas Reiu külas. Põhjast piirneb osaliselt planeeritav Klubi kinnistu Pärnu linna piiriga. Kuivõrd planeering käsitleb Klubi kinnistut vaid osaliselt, kahe eraldiseisva planeeringualaga, on otseselt külgnevate kinnistutega seotud planeeringuala I, mis piirneb läänest Hotelli ja Rae kinnistutega. Planeeringuala II jääb planeeritava krundi keskele ja ei piirne ühestki küljest naaberkinnistutega.

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid

Planeeritavat kinnistut ümbritsevad golfikompleksi mängurajad vaheldumisi rannamännikuga ning planeeritavast kinnistust läände Pärnu lahe kaldale jääb üldplaneeringukohane supelrand.

Klubi kinnistule ulatub Looduskaitseaduse § 38 lg 1 kohane Pärnu lahe **ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 100m** korduva üleujutusega ala piirist. Korduva üleujutusega ala piiriks on vastavalt Tahkuranna valla kehtestatud üldplaneeringule 1m samakõrgusjoon. Golfimetsa kinnistu ulatuses on kehtestatud Golfimetsa detailplaneeringuga (kehtestatud 31.08.2012

otsusega nr 45; Keskkonnaamet 16.07.2012 nr PV 14-9/12/15790-2) vähendatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndit golfiradade ja taristu ehitamiseks. Johtuvalt 1m samakõrgusjoone asendist planeeritavate alade suhtes, Pärnu lahe **ranna ja kalda ehituskeeluvöönd planeeritavatele aladele ei ulatu.**

Klubi kinnistu jääb osaliselt **üleujutusale**, kus 1 kord kümne aasta jooksul on tõenäoline veetaseme tõus.

Klubi kinnistule ulatub Looduskaitseaduse § 37 lg 1 kohane **ranna ja kalda piiranguvöönd 200m** korduva üleujutusega ala piirist. Korduva üleujutusega ala piiriks on vastavalt Tahkuranna valla kehtestatud üldplaneeringule 1m samakõrgusjoon. Johtuvalt 1m samakõrgusjoone asendist planeeritavate alade suhtes, ulatub Pärnu lahe **ranna ja kalda piiranguvöönd osaliselt planeeritavale alale I.**

Planeeringuala otsese kontaktvööndi hoonestuse moodustavad olemasolevad Golfiväljaku hooldushoone ja varjualune Latimetsa vkt 21 kinnistul, Klubihoone Hotelli kinnistul, millele on väljastatud ehitusluba ning võimalikud golfivillad selleks planeeritud kruntidel kahel pool Klubi kinnistut.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualad paiknevad kinnistul:

Klubi:

- katastritunnus: 84801:001:0473
- kinnistu pind: 665306m²
- katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 002; Ä 50% / maatulundusmaa 011; M 50%

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmase kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m2)
220630695	Golfiväljak	Pärnu maakond, Tahkuranna vald, Reiu küla, Klubi	Rajatis	-	-	276760
220657151	Harjutusväljakute kompleks	Pärnu maakond, Tahkuranna vald, Reiu küla, Klubi	Rajatis	-	-	66540
220275825	Lahtilöögi harjutuse golfiväljak	Pärnu maakond, Tahkuranna vald, Reiu küla, Klubi	Rajatis	-	-	-

Hooneid kinnistul ei ole.

2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeringualast idas asub Golfi tee, mis on varasemate planeeringute alusel peamiseks golfiala juurdepääsuteeks. Klubi kinnistut ennast läbib risti Kure tee, mis on praegu kasutatav ühe avaliku teena supelranda. Varasemate planeeringute alusel pääseb Golfi teelt Männimetsa tee, Marjametsa tee ja Kalevi puistee kaudu Pärnu linna ning Kure tee kaudu Tallinn-Pärnu-Ikla maanteele. Praegu on Klubi kinnistu ühendatud Golfi tee ja Klubi tee kaudu ka Rae teega, mille kaudu pääseb Tallinn-Pärnu-Ikla maanteele. Rae teed kasutatakse praegu peamise avaliku juurdepääsuteena supelranda ning ka Klubi kinnistule.

1. oktoobri 2012 korraldusega nr 529 kehtestas Pärnu maavanem Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0". Selle järgi muudetakse pääs Rae teelt Tallinn-Pärnu-Ikla maanteele. Kuni selle lahenduse realiseerimiseni kasutatakse olemasolevat mahasõitu, mille muutmine ei kuulu käesoleva planeeringu pädevusse.

2.3.3. Haljastus

Kinnistu on haljastatud ja heakorrastatud vastavalt varemkehtestatud detailplaneeringutele ja projektlahendustele. Golfiväljakud ja viimase juurde kuuluvad rajatised vahelduvad looduskooslustega.

Maapinna reljeef on langusega mere suunas, kõrguste vahe planeeringualadel 1.97 - +3.97abs. Golfiradade spetsiifika tõttu on maastiku mikroreljeef mitmekesine.

2.3.4. Tehnovõrgud

Klubi kinnistu tehnovõrkudega liitumise punktid on varasemate planeeringute alusel lahendatud ning välja ehitatud.

2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng ja varasemad detailplaneeringud

Vastavalt Tahkuranna valla üldplaneeringu kaardile *Üldplaneeringu põhijoonis* on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbed puhkehoonete ja rajatiste maa PP ning ärimaa B kinnistu lõunaosas. Planeeringuala asub väljaspool tiheasustusala (maareformi seaduse mõistes), kuid detailplaneeringu kohustusega alal.

Planeeritava kinnistu puhkehoonete ja rajatiste juhtotstarbega osa on jääb üldplaneeringukohase rohevõrgustiku alasse.



Skeem 1. Väljavõte Tahkuranna valla ÜP kaardist „Üldplaneeringu põhijoonis. Võiste väljavõte“

Planeeritaval kinnistul kehtib Reiu küla Rae katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud 27.03.2002 otsusega nr 14 ja 30.12.2002 otsusega nr 24 (osaline muutmine)), mille järgi on krundile planeeritud golfiväljakute kompleks koos harjutusväljakute ning haagissuvilate parklaga ning määratud hoonestusala kuni 2500m² ehitusaluse pinnaga ja kuni 2korruselise golfiklubi ehitamiseks. Nii suure ehitusaluse pinnaga hoonet Klubi kinnistule enam ei soovita.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava ala krundijaotust ei muudeta.

3.2. Linnaehituslikud nõuded ehitistele

Krundi **positsioon 1** suuruse tõttu on välja toodud kaks eraldiseisvat planeeringuala. Planeeringualale I krundi lõunaosas on planeeritud neli hoonestusala erinevate arhitektuursete ja ehituslike tingimustega ning planeeringualale II krundi keskosas üks hoonestusala. Hoonestusalade määramisel krundile on arvestatud ruumilise olukorra ning olemasoleva rajatiste paigutusega, tuleohutuse tagamise ning hoonestuse juurdepääsude võimalikkusega.

Planeeritav hoonestus tervikuna peab toetama olemasolevat puhke- ja spordirajatiste miljööd.

3.3. Kruntide ehitusõigus

Positsioon 1:

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: **puhke- ja spordirajatise maa (PS¹) 100%**
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: **7**
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: **maapealne 670m²/maa-alune - m²**
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: **5m**

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel krundile **positsioon 1** arvestada järgmiste olulisemate arhitektuursete tingimustega:

- Hoonestusalal HA-1 on hoonete suurim lubatud ehitusalune pind piiratud 450m² ning suurim lubatud hoonete kõrgus 5m;
- Hoonestusalal HA-2 on hoonete suurim lubatud ehitusalune pind piiratud 20m² ning suurim lubatud hoonete kõrgus 3m;
- Hoonestusalal HA-3 on hoonete suurim lubatud ehitusalune pind piiratud 100m² ning suurim lubatud hoonete kõrgus 5m;

¹ Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.
Siseministeerium 2013

- Hoonestusalal HA-4 on hoonete suurim lubatud ehitusalune pind piiratud 50m² ning suurim lubatud hoonete kõrgus 3m;
- Hoonestusalal HA-5 on hoonete suurim lubatud ehitusalune pind piiratud 50m² ning suurim lubatud hoonete kõrgus 3m;
- Väljapoole planeeritud hoonestusalasid võib põhjendatul vajadusel rajada kuni 3 väikeehitist tehnovõrkude teenindamiseks (pumbamaja, alajaam, vms)
- Kõik hoone detailid nagu rõdud, räästad, hoonega püsivalt ühendatud terrassid jms peavad mahtuma lubatud hoonestusalasse;
- Hoonestuse suurim lubatud korruselisus on piiratud ühe maapealse korrusega. Maa-alused korrused ei ole lubatud;
- Planeeritud hoonestuse suurim lubatud võimsus 670m² suletud maapealset brutopinda.
- Hoonete minimaalne lubatud sidumiskõrgus määratakse hoonete ehitusprojektidega, võttes arvesse, et alla 2,0m absoluutkõrgusega ala tuleb arvestada hoonete üleujutuse tekkimise riskiga;
- Hoonete katusekalded täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega, tingimusel, et hoonestuse katusemaastik moodustab arhitektuurse terviku nii katusekalletelt kui värvilahenduselt;
- Hoonestuse minimaalne lubatud tuleohutusklass TP-3;
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja keskkonda sobivad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada häirivalt imiteerivaid materjale ja katmata ümarpalki.

3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Käesoleva planeeringuga ei muudeta varem planeeritud liikluskorralduse põhimõtteid. Klubi kinnistu olemasolevate juurdepääsude arv avalikele teedele on piisav. Võimalike probleemide lahendamine kaugemal asuvates liiklussõlmedes ei kuulu käesoleva planeeringu pädevusse ning lahendatakse eraldi pädevate asutuste juhtimisel.

Looduse maksimaalse säilitamise huvides korraldatakse Rae ja Hotelli tee vaheline liiklus ühesuunaliste teedega. Üks suund Golfi teed mööda ja teine suund Klubi teed mööda.

Klubi kinnistule on planeeritud Hotelli kinnistule ehitatava Klubihoone külastajate parkla. Suurim lubatud parkimiskohtade arv 120 sõiduautot + 10 sõiduautot ja 4 bussi. Reaalne igapäevane vajalik parkimiskohtade arv on oluliselt väiksem. Parkla on kavandatud suurem, et üksikute suuremate ürituste korral ei pargitaks sõidukeid loodusesse. Klubi kinnistule planeeritud hoonetele pole parkimiskohad vajalikud, sest neid külastatakse jalgsi või kergliiklusvahendiga.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritaval krundil positsioon 1 on välja ehitatud golfirajad koos sinna juurde kuuluva taristu ja haljastusega. Käesoleva detailplaneeringuga seda ei muudeta. Metsalade raadamine planeeritava hoonestuse rajamiseks ei ole vajalik.

Planeeringualasid ei ole lubatud piirata piirdetaradega v.a kerged võrkpiirded kõrgusega mitte üle 1,5 planeeritud hoonestuse vahetus läheduses funktsionaalseks tsoneerimiseks. Planeeringuala läbivate avalike teede piirdeaia ja väravatega sulgemine ei ole lubatud.

Sademeveed juhitakse pinnasesse või eesvooluga kraavidesse nii, et sademevesi ei valguks otseselt naaberkinnistule.

Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoonete projektiga.

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala hoonestuse veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid Pärnu linna ühisveevärgi- ja reoveekanaliseerimise võrkudega on Klubi kinnistu ja linnapiiri vahelisel alal välja ehitatud. Kinnistusesed trassid lahendatakse projektiga. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud võimalik tehnovõrkude magistraalide koridor.

3.7.2. Elektrivarustus

Planeeringuala hooned varustatakse elektrienergiaga läbi olemasolevate elektrienergia liitumispunktide. Krundisisesed tehnovõrgud täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega.

3.7.3. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Tahkuranna valla kaugküttepiirkonna hulka. Planeeritavad hooned on mõeldud hooajaliseks kasutamiseks suveperioodil. Hoonete läbikülmumise vältimiseks talveperioodil varustatakse hooned lokaalsete elektrikütteseadmete või alternatiivsete kütteallikatega (soojuspumbad, päikeseküte jms).

3.8. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutusseadusest

- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-7:2008 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 812-6:2012 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Hoonete planeeritud minimaalne tuleohutusklass on TP3. Tulelevik naaberhoonetele ja –kinnistutele on tagatud hoonete omavahelise suure vahekaugusega (vt. joonis 3 ja 4 „Põhijoonis“). Tuleohutuse täpsem lahendus ning hoonete tuleohutusklassid vastavalt hoone kasutusviisile antakse uushoonestuse projektiga.

Vastavalt EVS 812-6:2012 tabel 1, on kuni 8 korruseliste hoonete, mille põlemiskoormus on kuni 600MJ/m^2 ning tuletõkkeseptsiooni piirpindala alla 800m^2 , ehitiste väliskustutusvee normvooluhulgaks 10l/s kolme tunni jooksul.

Välise tulekustutusvee saamiseks hoonestusaladel 3-5 kasutatakse olemaolevale või varemprojekteeritud 100mm läbimõõduga Pärnu linna ühisveevärki ühendatud veetorustikule projekteeritud (AS Pärnu EKE Projekt töö nr 14105) hüdrante kaugusega 100m hoone sissepääsust.

Hoonestusalale 2 planeeritud kuni 20m^2 ehitis on väikesemahuline ja tehnilise otstarbega (pallipesumasina betoonist varjualune) ning hoonestusalale 1 kavandatud ehitis on peaaesjalikult avatud varjualune, mille juurde kuulub varjualust teenindava iseloomuga väikesemahuline kinnine ruum, kus alaliselt külastajaid ning teenindavat personali ei viibi. Sellest johtuvalt ei ole nimetatud hoonestusaladele eraldi hüdranti vähem kui 100m kaugusele ette nähtud. Vajalik tulekustutusvesi saadakse lähimast varemprojekteeritud hüdrandist ca 175m kaugusel.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad välisüksed. Paigaldada välisustele turvasulused.
- Kõik muud avatäited, peale uste, avatavad vaid seestpoolt kogu esimese korruse ulatuses.
- Võimalusel paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.
- Paigaldada hoone külgedele, mida ei valgusta tänavavalgustus, liikumisanduritega valgustid.

3.10. Servituutide vajadus

Detailplaneering teeb ettepaneku sõlmida vajadusel krunti positsioon 1 läbivatele Kure tee ja Hotelli teele reaalservituudid läbipääsu tagamiseks mereranda, Kure väikekohtadele ja Hotelli

kinnistule ning neid teenindavatele tehnovõrkudele. Servituudiala ligikaudne ulatus kantud planeeringujoonistele 3 „Põhijoonis ala I“ ja 4 „Põhijoonis ala II“. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

3.11. Keskkonnatingimused

Planeeringulahenduse elluviimine ja ekspluatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju. Tahkuranna Vallavalitsus ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus **keskkonnamõju strateegilist hindamist** (Tahkuranna Vallavalitsuse 11. novembri 2014 korraldus nr 283).

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides.

Planeeringualade hoonestuse heitveed juhitakse reoveekanaliseerimisvõrku.

Klubi kinnistule ulatub Looduskaitseaduse § 38 lg 1 kohane Pärnu lahe **ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 100m** korduva üleujutusega ala piirist. Korduva üleujutusega ala piiriks on vastavalt Tahkuranna valla kehtestatud üldplaneeringule 1m samakõrgusjoon. Golfimetsa kinnistu ulatuses on kehtestatud Golfimetsa detailplaneeringuga (kehtestatud 31.08.2012 otsusega nr 45; Keskkonnaamet 16.07.2012 nr PV 14-9/12/15790-2) vähendatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndit golfiradade ja taristu ehitamiseks. Johtuvalt 1m samakõrgusjoone asendist planeeritavate alade suhtes, Pärnu lahe **ranna ja kalda ehituskeeluvöönd planeeritavatele aladele ei ulatu**, kuid osaliselt jääb ehituskeeluvööndisse tehnovõrkude koridor. Tulenevalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja rajatisele.

Planeeringuala I jääb osaliselt Looduskaitseaduse § 37 lg 1 kohasesse **ranna ja kalda piiranguvööndisse**. Planeeringuga ei kavandata ranna ja kalda piiranguvööndis keelatud tegevusi.

Planeeritav krunt jääb osaliselt **üleujutusale**, kus 1 kord kümne aasta jooksul on tõenäoline veetaseme tõus ning sellest johtuvalt tuleb hoonete ja rajatiste projekteerimisel üleujutuse riskiga arvestada.

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus**. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Võimalusel eelistada alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

3.11.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- planeeritud hoonestuse ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisise tehonorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Planeering realiseeritakse arendaja vahenditega. Tahkuranna vallavalitsusele see täiendavaid kulusi kaasa ei too.