

Töö nr **DP 0107-10**

Pärnu maakond
Häädemeeste vald
Orajõe küla

MÄNNI KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringust huvitatud isik:

Peep Pree

Projektijuht:

Kärt Pill

Planeerija:

Kärt Pill

Sisukord

1. Sissejuhatus	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
1.2. Planeeringust huvitatud isik.....	3
1.3. Planeeringu koostaja	3
1.4. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta.....	3
1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.6. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3. Planeerimisettepanek	6
3.1. Planeeritud kruntimiskava	6
3.2. Krundi ehitusõigus	6
3.3. Tänavaa-ala ning liiklus - ja parkimiskorralduse määramine	7
3.4. Ehitiste vahelised kujad.....	8
3.5. Arhitektuursed nõuded ehitistele.....	8
3.6. Haljastus ja heakord	9
3.7. Tehnovõrgud	9
3.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	9
3.7.2. Sademeveekanaliseerimine.....	10
3.7.3. Tuletõrje veevarustus.....	10
3.7.4. Soojavarustus.....	11
3.7.5. Elektrivarustus sh välisvalgustus.....	11
3.7.6. Telekommunikatsioonivõrk	11
3.8. Keskkonnakaitse abinõud	11
3.9. Servituutide määramise vajadus.....	12
3.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule.....	13
3.11. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	15
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
3.13. Planeeringu rakendamise võimalused	19
3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
4. Kooskõlastuse ja koostöö kokkuvõte	21
5. Lisad	22
6. Joonised	23
Situatsiooniskeem (leht 1)	
Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (leht 2)	
Olemasolev olukord (leht 3)	
Põhikaart ja tehnovõrgud (leht 4)	
Illustreeriv joonis (leht 5=	
Kärt Pill, planeerija	/ /06.12.11

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Häädemeeste vallas Orajõe külas asuva Männi kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Häädemeeste Vallavalitsuse 08. juunil 2010. a kinnitatud korraldus nr 165 ja Häädemeeste Vallavolikogu 19. mai 2010. a otsus nr 19 „Häädemeeste vallas Orajõe külas asuva Männi kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

1.2. Planeeringust huvitatud isik

Peep Pree

1.3. Planeeringu koostaja

Ülenurme Investeeringud OÜ

Adress: Viljandi mnt. 13, Tartu

Reg nr: 10665700

Planeerija: Kärt Pill (tel 51 85 096)

1.4. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta

Vastavalt Häädemeeste Vallavalitsuse 08. juuni 2010. a korraldusele nr 165. on Häädemeeste vallas Orajõe külas asuva Männi kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgid järgmised:

- krundi hoonestusala piiritlemine;
- krundi ehitusõiguse määramine (sh krundi kasutamise sihtotstarvete määramine);
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine;
- tehnovõrkude lahendamine, liikluskorralduse määramine, juurdepääsuteede lahendamine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, servituutide vajaduse määramine.

Kinnistut on kasutatud hooajalise puhkealana. Planeeringualal asus suvila (1989.a aastal kasutusele võetud). Suvila on käesolevaks hetkeks lammutatud. Planeeringu eesmärgiks on

krundi kasutusotstarbe taastamine ja uute ehitusõiguste seadmine suvila ehituseks.

Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta on toodud tabelis 1.1.

Tabel 1.1. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta

Address	Pindala		Sihtotstarve	Omanik/valdaja
Pärnu maakond Häädemeeste vald Orajõe küla Männi kinnistu katastritunnus nr 21303:005:0181	5851 m ² s.h:		Maatulundus- maa 100%	Vastavalt kinnistu registriosa väljavõttele on kinnistu ühisomandis (Peep Pree ja Endla Pree).
	Ehitise alune maa	126 m ²		
	Loosuslik rohumaa	659 m ²		
	Metsamaa	3130 m ²		
	Muu maa	1936 m ²		

Allikas: Maa-amet

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Peep Pree taotlus;
- Männi kinnistu (katastritunnus 21303:005:0181) geodeetiline alusplaan;
- Häädemeeste Vallavolikogu 19. mai 2010. a otsus nr 19 „Detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Häädemeeste valla ehitismäärus;
- Murdjoon OÜ poolt koostatud „Häädemeeste valla Orajõe külas asuva Männi kinnistudetailplaneeringu maastikuanalüüs“ (töö nr Töö nr 108/10);
- teised planeeringud ja osaüldplaneeringud.

1.6. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Orajõe külas Männi katastriüksuse maa-ala plaani (töö nr 32) mõõdistused on teostatud OÜ Maamõõdubüroo 4X4 poolt 2007. aastal novembri kuus.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Orajõe külas, piirnedes Ranna ja Lepa maaüksustega, T-19331 Rannametsa – Ikla maanteega ning Liivi lahega. Planeeringualasse kaasatakse Ranna

maaüksus juurdepääsu tee ulatuses. Planeeringuala paiknemine on toodud joonisel „Situatsiooniskeem“ (leht 1).

Juurdepääsutee planeeringualale lahendatakse Ranna kinnistut läbiva pinnastee kaudu.

Avaliku juurdepääsu lahendus rannaalale Treimani ja Orajõe küla piirkonnas on sätestatud järgmistes Hädemeeste valla üldplaneeringu osades:

- 1) Hädemeeste Vallavolikogu 10.03.2004 määrusega nr. 8 kehtestatud Lemme telkimisala osaüldplaneering, Männi kinnistu asub 200 meetri kaugusel Lemme telkimisalast.
- 2) Hädemeeste Vallavolikogu 20.04.2005 määrusega nr. 7 kehtestatud Krapu telkimisala osaüldplaneering, Männi kinnistu asub 900 meetri kaugusel Krapu telkimisalast.

Lisaks eeltoodule on avalik juurdepääs kallasrajale (rannaalale) tagatud Ranna kinnistutu lõunaservas asuva pinnastee kaudu, millele seatakse servituut avaliku kasutuse tagamiseks.

Lemme telkimisala [Hädemeeste valla osa üldplaneering (töö number H-95-03)] asub planeeringualast ca 200 m ja Krapu telkimisala [Hädemeeste valla osaüldplaneering (töö nr H – 109 – 04)] asub ca 900 m kaugusel.

Männi kinnistu asub Liivi lahe ranna veekaitse-, ehituskeelu-, ja piiranguvööndis. Samuti ulatub kinnistule elektripaigaldise kaitsevöönd ja Rannametsa – Ikla maantee kaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd.

Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi kulgeb planeeringualaga paralleelselt maakonna rohekoridor (K9). Rohekoridori eesmärgiks on luua eeldused Pärnumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikude säilitamiseks, looduslike, poole – looduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitseks ning looduskasutuse juures säästlikkuse printsiibi järgimiseks.

Planeeringualast idas (teisel poole Rannametsa – Ikla maanteed) asub keskkonnaregistri andmetel Orajõe hoiuala (KLO2000275), mille kaitse – eesmärk on elupaigatüüpide, metsastunud luidete ja vanade loodusemetsade kaitse.

Detailplaneeringu ala asub maakondliku tähtsusega Ikla-Kabli-Jaagupi rannikumaastiku väärtuslikul maastikul, mille olulisemaks põhiväärtuseks on männimetsaga kaetud rannikuga paralleelselt kulgevad luitevallid.

Detailplaneeringuala külgneb maakondliku tähtsusega kauniks teelõiguks hinnatud Rannametsa – Ikla maantee ääres, mille põhiväärtuseks on avanevad vaated merele, männikutele ja külamaastikele.

Vastavalt koostatavale Häädemeeste valla üldplaneeringu ja rannaalade osaplaneeringule jääb planeeritav ala looduslikule puhkehaljamaale. Üldplaneeringuga on planeeritud Rannametsa – Ikla maantee äärde jalgrattatee. Vastavalt üldplaneeringu projektile on seatud tingimused detailplaneeringute koostamiseks alljärgnevad:

- Hoonestuse osakaal kuni 20% planeeritavast alast. Kogu parkimine lahendada omal krundil;
- Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 70% planeeritavate maade pindalast.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud pinnasteelt, mis saab alguse Rannametsa – Ikla maantee ääres olevast parklast ja kulgeb üle Ranna (kat tunnus 21303:005:01798) kinnistu.

Kontaktvööndit illustreerib joonis „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“ (leht 2).

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritud kruntimiskava

Männi kinnistust moodustatakse üks krunt perspektiivse kergliiklustee tarbeks ja üks krunt suvila ehituse tarbeks. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud joonisel „Põhikaart ja tehnoõrgud“ (leht 4) ja tekkivate uute kruntide pindalad on toodud joonisel oleval tabelis „Kruntide ehitusõiguse tabel“.

3.2. Krundi ehitusõigus

Elamu ehitamiseks määratud krundile on lubatud rajada üks uus hoone. Hoone võib olla kuni kahekorruseline (üks põhikorrus ja üks katusekorrus) ja maksimaalse kõrgusega 6,5 meetrit planeeritavast maapinnast. Täpsem hoonestustüüp määratakse krundi arhitektuurse

projektiga. Planeeritavate kruntide ehitusõigused on toodud joonisel „Põhikaart ja tehnoõrgud“ (leht 4) „Kruuntide ehitusõiguse tabelis“.

Kuna planeeritav hoone jääb ranna ehituskeeluvööndisse, teeb detailplaneering ettepaneku vähendada ranna ehituskeeluvöönd planeeritud hoonestusala piires 35 m peale (arvestatuna põhikaardil märgitud veepiirist).

3.3. Tänavaaalade ning liiklus – ja parkimiskorralduse määramine

Juurdepääs planeeringualale säilitatakse Rannametsa – Ikla maantee ääres olevast parklast alguse saavast pinnasteest. Pinnasteed kulgeb üle Ranna kinnistu.

Kuna planeeritud hoone tüübiks on suvila, siis parkla rajamine ei ole otstarbekas. Vajadusel auto parkimine toimub olemasoleval avalikul parklas ja/või Männi kinnistul painkeval teemaal.

Planeeringuala juurdepääsutee katematerjal peab olema poorne, hõlbustamaks sadevee pinnasesse imbumist, soovitatav on kasutada kruusa või killustikku.

Planeeringuala idaküljele, paralleelselt Rannametsa- Ikla maanteega, on planeeritud kergliiklustee. Perspektiivse kergliiklustee laiuks on planeeritud 2,5 m.

Tagamaks teenindava transpordi (tuletõrjeauto jne) juurdepääsu hooneni tuleb hooneni rajada kõvendatud kattega maa-ala (laiusega 3,5 m).

Tee rajamisel tuleb jälgida, et tee rajamise käigus ei tuleks langetada puid.

Planeeritavad maapinnakõrgused määratakse tee projekti käigus. Planeeritava tee lahendus on toodud joonisel „Põhikaart ja tehnoõrgud“ (leht 4).

Treimani ja Orajõe külas on juurdepääs kallarajale tagatud Krabi ja Lemme telkimisala kehtestatud osaüldplaneeringu kaudu. Lemme telkimisala [Häädemeeste valla osa üldplaneering (töö number H-95-03)] asub planeeringualast ca 200 m ja Krabi telkimisala [Häädemeeste valla osaüldplaneering (töö nr H – 109 – 04)] asub ca 900 m kaugusel. Samuti on detailplaneeringuga tagatud juurdepääs kallasrajale üle Ranna kinnistu.

3.4. Ehitiste vahelised kujad

Detailplaneeringuga lubatud hoone madalaim hoone tulepüsivusklass on TP3. Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega ja toodud skemaatilisel joonisel „Põhikaart ja tehnoõrgud“ (leht 4).

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine).

3.5. Arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeritava hoone põhimaht peab asuma hoonestusalal. Rajatise võib püstitada ainult ehituskeeluvööndist välja jäävale alale va hoone teenindamiseks mõeldud rajatised (elektrikaabel, juurdepääsutee, reovee kogumiskaev). **Grillimismajade, paadikuuride, garaazide, paadisildade, laudteede jms ehitiste rajamine ehituskeeluvööndi alasse ja väljapoole hoonestusala on keelatud.**

Hoone sokli kõrguseks maapinnast on lubatud kuni 60 cm. Hoone korruselisus on maksimaalselt 2 (üks põhikorrus ja üks katusekorrus) ja maksimaalseks kõrguseks 6,5 m planeeritavast maapinnast. Katusetüübiks on lubatud viilkatus, kaldega 35-45°.

Välisviimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada looduslikke materjale (nt puitu, klaasi, krohvi, kivivoodrit ja keraamilisi telliseid hoone seinal). Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt kiviimitatsiooniga plekk seintel, plastvooder). Hoone täpsed värvilahendused lahendatakse ehitiste arhitektuursete projektide koostamise käigus.

Piirete rajamine ei ole lubatud, seega planeeringualal õueala ei moodustu.

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 3.1.

Tabel 3.1 Arhitektuursed nõuded

Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, klaas, krohv, kivivooder ja keraamiline tellis.
Katusekalle °	35 - 45
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

3.6. Haljastus ja heakord

Planeeringuala haljastamisel tuleb arvesse võtta looduslikke tingimusi. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud olulisi maapinna kõrguste muutmisi.

Joonisel „Põhikaart ja tehnoõrgud“ (leht 4) on määratud raadamise ala, s.o ala, kus planeeringu koostamise hetkel kõrghaljastus puudus. Tulevikus on antud alas puude langetamine, võsa lõikamine ja kändude väljajuurimine lubatud.

Planeeritud kõrg – ja madalhalbastus on toodud joonisel „Põhikaart ja tehnoõrgud“ (leht 4). Kuna planeeringuala asub rannikualal, tuleb halbastuse rajamisel arvestada tuule, pakase ja niiskusega. Puude ja põõsaste istutamisel teekaitsevööndis tuleb jälgida, et ei halveneks nähtavus sõiduteedel ja mahasõitudel.

3.7. Tehnoõrgud

Eramu krundile planeeritakse vee-, reovee-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Küttesüsteem planeeritakse kohaliku küttena.

3.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Olemasolev olukord. Olemasoleva vundamendini kulgeb veetoru, kanalisatsioon puudub.

Planeeritud lahendus. Planeeritava ala maksimaalne vajatav arvestuslik veetarbimine on ca 1 m³/d.

Veevarustus tagatakse Lepa maaüksusel paiknevast puurkaevust tuleva veetoru kaudu.

Reovee kogumine on lahendatud reoveemahuti baasil. Reoveemahuti suuruseks on soovitatav arvestada kuni ca 15 m³. Mahutite tühjendamise eest vastutab krundi omanik, kohustades sõlmima vastavat litsentsi omava teenusepakkujaga lepingu kogumismahutite tühjendamiseks. Reoveemahutid tühjendatakse vastavalt vajadusele paakautodega Häädemeeste Vallavalitsuse poolt ette nähtud puhastusseadmesse.

Mahuti ja puurkaevu paiknemine on toodud joonisel „Põhikaart ja tehnoõrgud“ (leht 4)..

Reoveemahuti projekteerimisel arvestada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määrusega nr 171 “Kanaliseerimis- ja veekaitseehitiste veekaitseehitised” ja mahuti puhastamiseks mugava

juurdepääsu tagamisega.

3.7.2. Sademeveekanaliseerimine

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub sadeveekanaliseerimine.

Planeeritud lahendus. Sadeveed immutada krundi piires maasse.

3.7.3. Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord. Planeeringualast ca 200m kaugusel, Rannametsa – Ikla maantee ääres, on „Pärnu maakond Häädemeeste vald Orajõe küla Paju, Kase ja Tamme kinnistute detailplaneeringuga“ (töö nr DP 1010 - 09) planeeritud tuletõrje veevõtumahuti, suurusega 73m².

Planeeritud lahendus. Tulekustutusvesi tagatakse kinnistule Liivi lahest, millele on tuleb rajada veevõtukaev vastavalt EVS 812-6 : 2005 Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Kaugus hoonest on 190m (möödetuna mööda teed). Tagamaks vee kättesaadavus aastaringselt tuleb rajada veevõtukohtale platvorm või selle juurde vähemalt 3 m³ mahuga veevõtukaev, mis ühendatakse kustutusvee allikaga vähemalt 200mm läbimõõduga isevoolse toru kaudu. Kaevule tuleb paigaldada soojustatud luuk. Asukoht tuleb tähistada vastava märgiga (standardi kohaselt peal märgistusel olema kirjas ka omaniku andmed) .Tuletõrje-veevõtukohtade juurde on tuletõrjeautode jaoks ette nähtud 3,5 m laiune juurdesõidutee ja manööverdamisplats (möödetmetega 12 x 12 m). Samuti on manööverdamisplats planeeritud planeeritava hoone juurde. Juurdepääsutee veevõtukohtani ja hooneni ning manööverdamisplatsid peavad olema kõvendatud kattega ja kandevõimel arvestada tuletõrjeauto täismassiks 25 tonni. Ka ehituse käigus peab olema tagatud tulekustutusvesi, milleks tuleb rajada ajutine tuletõrje veehoidla mahtuvusega vähemalt 10 m³.

Tuletõrje-veevarustus on toodud joonisel „Põhikaart ja tehnoõrgud“ (leht 4).

„Pärnu maakond Häädemeeste vald Orajõe küla Paju, Kase ja Tamme kinnistute detailplaneering“ planeeritud veevõtumahuti ehitamise ja korrashoiu kohustus langeb Paju, Kase, Tamme kinnistute omanikele.

Tuleohutuse tagamiseks tuleb kinni pidada Riigikogu poolt 05. mai 2010. aastal vastu võetud „Tuleohutuse seadusest“ ja „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ määrusest, vastu võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a, nr 315.

3.7.4 Soojavarustus

Olemasolev olukord. Alal puudub kütetorustik.

Planeeritud lahendus. Planeeringualal lubatud lokaalkütteviisid on maakütte-, elektri-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid. Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoone projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

3.7.5. Elektrivarustus sh välisvalgustus

Olemasolev olukord. Lepa maaüksusel asub Männi kinnistu tarbeks rajatud elektrikapp.

Planeeritud lahendus. Detailplaneeringu objektide elektrivarustus tagatakse olemasolevast elektrikapist 0,4 kV madalpinge kaabi baasil.

Elektrikaabli kulgemine on toodud joonisel „Põhikaart ja tehnovõrgud“ (leht 4).

Täpne majaühendus lahendatakse hoone elektrivarustuse projekteerimise käigus.

3.7.6. Telekommunikatsioonivõrk

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal ühendus telekommunikatsioonivõrguga puudub.

Planeeritud lahendus. Planeeringuala sideühendus kavandatakse mobiil- või raadioside näol.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga ei nähta ette hooneid, milledele on vaja koostada keskkonnamõju hinnang. Krundil tuleb tagada prügi ja olmejäätmete kogumine ja äravedu vastavalt Eesti Vabariigi jäätmeseadusele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Prügi äraveo korraldavad krundi igakordsed omanikud jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Prügikonteinerite asukoht on toodud joonisel „Põhikaart ja tehnovõrgud“ (leht 4).

Planeeringuala asub piirkonnas, kus on suur üleujutuse oht. Eesti tingimustes saavad üleujutustes kõige rohkem kannatada hoonete keldrikorused, kuna niiskus võib sealt seinu mööda ülespoole tõustes kahjustada teisi ehituskonstruksioone isegi siis, kui nad puutuvad

üleujutusveega kokku suhteliselt lühikese aja jooksul. Neid kahjustusi on võimalik oluliselt vähendada keldriseinte veekindlaks ehitamisega.

Pärnu Meteoroloogia- ja Hüdroloogiajaama mõõtmisandmetele (perioodil 1923-2010) oli Pärnus mõõdetud kõrgeim veetase 2,75 m BS (jaanuaris 2005.a). Kuna Hädemeestes vastavaid mõõtmisi tehtud ei ole, tuleb kasutada Pärnu MHJ mõõtmisandmeid. Andmete analüüsimisel selgus, et Pärnu lahes on keskmine veetase kõrgem Hädemeeste rannaalast, kuna Pärnu lahte koguneb rohkem vett. Sellest võib järeldada, et Hädemeestes maksimaalne veetase võib jääda alla 2,75 m BS. Kuigi planeeritav hoone paikneb üle 3,00 m BS, peab siiski hoone projekteerimisel arvestama võimaliku üleujutusohuga ja tagama hoone projekti tehnilises lahenduses vastavad üleujutusest tingitud kahjustusi vältivad meetmed.

Mõju nahkhiirte elukeskkonnale

Pärnumaa rannamännikud on unikaalne piirkond. Uute asulate rajamisel tuleks lähtuda varasemast traditsioonist, kus rand ja rannalähedane mets on kõigile liikumiseks avatud, asulaid on ranna lähedal vähe jms. Sealkandis paiknevad lindude ja nahkhiirte rändekoridorid. Uue hoone ehitamisel peaks arvestama, et ei kaoks ära vanad hooned, kus nahkhiired varjuvad. Nahkhiired kasutavad sageli toitumiseks metsas ja sellega piirnevaid väikeseid lagendikke ja tuultest varjatud alasid. Sama olulised kui varjupaigad metsades on ka toitumisalad selle naabruses. Häiriva mõju vähendamiseks linnustikule soovitame ehitustööd ajastada väljapoole pesitsusperioodi (15. aprill- 15 juuli). Parim tööde läbiviimise aeg nii linnustiku, käsitiivaliste kui ka taimestiku seisukohalt on 1. november- 20 märts.

3.9. Servituutide määramise vajadus

Avalik juurdepääs kallasrajale on tagatud mööda Ranna kinnistul paiknevat pinnasteed. Antud juurdepääsu tarbeks on vajalik seada juurdepääsu servituut.

Männi kinnistule on tagatud juurdepääs üle Ranna kinnistu. Ranna kinnistut läbiva juurdepääsutee osas on vajalik Männi kinnistu kasuks seada juurdepääsuservituut.

Kuna planeeringuala asub Ikla – Kabli – Jaagupi rannamaastikul, mis on tänu oma kauni looduse, liivaranna ja hea ligipääsetavusega kujunenud traditsiooniliseks puhkamise, suvitamise ja ujumise piirkonnaks, siis tuleb jätta liivarand kogu ulatuses avalikult

kasutatavaks maa-alaks.

Servituudi vajaduse määramise ulatus on toodud joonisel "Põhikaart ja tehnoõrgud" (leht 4)

3.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule

Kõigil riigimaanteedel on tee kaitsevöönd 50 meetrit äärmise sõiduraja telje keskelt. Tee äärde rajatakse kaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Kaitsevööndi ulatuses võib tee valdaja kitsendada maaomaniku tegevust – hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne. Tee kaitsevööndis tehtav tegevus tuleb põhimaantee ääres kooskõlastada Maanteeametiga.

Läänemerel on 200 m ranna piiranguvöönd, 100 m ehituskeeluvöönd ja 20 m veekaitsevöönd (arvestatud põhikaardil märgitud veepiirist) ning 10 m kallasrada (arvestatud keskmisest veeseisu piirjoonest). Ranna piiranguvööndis, ehituskeeluvööndis ja veekaitsevööndis lubatud ja keelatud tegevused on määratud 21.04.2004 vastu võetud Eesti Vabariigi Looduskaitseseadusega (RT I 2004, 38, 258). Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- Reoveesette laotamine;
- Matmispaiga rajamine;
- Jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- Maavara kaevandamine;
- Mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Veekaitsevöönd moodustatakse veekogu kaldaalal vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist on võimalik Keskkonnaametilt taotleda planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu alusel, mille juurde esitab kohalik omavalitsus põhjendatud taotluse. Keskkonnaamet lähtub ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel ranna – ja kalda kaitse eesmärkidest (ranna või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asutuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine) ning looduskaitseaduse §40 lg 1 kriteeriumidest (taimestik, reljeef, kõlvikute ja kinnisasjade piirid, olemasolev teede – ja tehnovõrk, väljakujunenud asustus). Eeltooduid teemasid käsitleb planeeringu raames koostatud maastikuanalüüs. Maastikuanalüüs asub lisades. Kokkuvõtte maastikuanalüüsist on toodud antud peatüki lõpus.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- Maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- Puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- Majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- Väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal *veeseaduse* § 10 tähenduses. Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, on 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

3.11. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Detailplaneering teeb ettepaneku Männi kinnistu hoonestusala piires ehituskeeluvööndi vähendamist 35 m peale. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Elamu ehitatakse olemasolevale lagendikule, mistõttu hoone ehitamiseks metsa raadata ei ole vaja. Juurdepääs on lahendatud Rannametsa - Ikla maantee parkla kaudu läbi Ranna kinnistu üle olemasoleva pinnastee. Samuti krundile täiendavat parkimisala ette ei ole nähtud - vajadusel auto pargitakse avalikus parklas või Männi krundil paikneval teemaal. Tee laiendamise vajadus on ca 30 cm laiune maa-ala mõlemal pool tee äärt, tee laiendamisel puude raie vajadus puudub. Kuna planeeringualal paikneb mets, siis selle hooldamiseks peab olema tagatud kinnistule normikohane juurdepääs (tagatud liikumine ühel suunal 3,5 m laiusel teel), seega tee paiknemine ja minimaalne laiendamine kinnistul on paratamatu (tuletõrje-, kiirabi- jne sõidukitel oleks võimalik kinnistule juurde pääseda).

Männi kinnistul on välja ehitatud elektri kaabel ja veetoru, olemasolev veetoru ja elektri kaabel tekitada pinnasekahjustusi. Reoveemahuti on planeeritud selliselt, et ei likvideerita kõrghaljastust ning selle rajamisega kaasnevad mõjud looskooslusele on väga minimaalsed (kaevu optimaalne suurus on 5x2 m).

Planeeringuala piirkonnas esineb II kategooria liigi, tiigilendlase, elupaik ning liigi elutingimusi mõjutavad tuulekoridoride tekkimine (tee laiendamine, puude eemaldamine) ja välisvalgustusest põhjustatud eksitamine. Maa-ala tee laiendamine (30 cm ulatuses mõlemale poole teed) ei mõjuta tuulekoridoride suurenemist või teket. Metsavahel ca 3,5 meetri laiusel lookleval teel on tuulekoridoride teke kaheldav. Planeeringulahendus ei näe ette välisvalgustust.

Planeeringulahenduse välja töötamisel on lähtutud, et kõrghaljastus säiliks maksimaalselt ning lisaks tehakse ettepanek metsa hooldada, mis tagab metsa katse ja selle jätkusuutlikkuse.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Rajatav ühepereelamu ei too kaasa kaldaalal rahvaarvu märkimisväärset tõusu. Lisaks oli antud kinnistu ka varasemalt hoonestatud ja seetõttu vähemalt hooajalise inimõjuga. Planeeringulahenduses on sätestatud, et ehitustegevus peab jääma väljapoole lindude peamist pesitsusperioodi. Planeeringulahenduses on arvestatud, et inimtegevusest tekkiv kahjulik mõju looduskeskkonnale oleks minimaalne.

Ranna või kalda eripära arvestava asutuse suunamine.

Detailplaneeringu lahendus arvestab asjaoluga, et Männi kinnistu asub suure üleujutusohuga piirkonnas. Üleujutusohu piir asub Männi kinnistul planeeritud hoonestusalast enam kui 7,0 meetri kaugusel. Üleujutusohu piir on arvestatud vastavalt Pärnu Meteoroloogia- ja Hüdroloogiajaama mõõtmisandmetele, kuna Häädemeestes vastavaid mõõtmisi tehtud ei ole. Võib eeldada, et Pärnu lahes on keskmine veetase kõrgem Häädemeeste rannaalast, kuna Pärnu lahte koguneb rohkem vett. Sellest võib järeldada, et Häädemeestes maksimaalne veetase võib jääda alla 2,75 m BS. Samuti ei ole kohalikud elanikud täheldanud, et vesi oleks kunagi antud piirkonnas ulatunud rannaalast kaugemale. Seega hoone planeerimine 7,0 meetri kaugusele Pärnus mõõdetud üleujutusohu piirist tagab vajaliku kaitse üleujutuse korral. Samuti on hoone absoluutkõrguseks planeeritud 3,5 m BS (s.o 0,75 m kõrgemal Pärnus mõõdetud maksimaalsest veetasemest), mis omakorda veelgi vähendab võimalikku üleujutusest tekkivat ohtu.

Planeeringulahendus arvestab olemasoleva väljakujunenud hoonestusega. Alljärgnevalt on toodud ülevaade (1 km ulatuses) Häädemeeste rannaalal olemasolevat hoonestusest. Planeeringualast põhjas ca 500 m (mõõdetud põhikaardilt) kaugusel Künka (katastritunnus 21303:005:0222) maaüksusel asub lähim hoone ca 35 m (mõõdetud põhikaardilt) kaugusel põhikaardil märgitud veepiirist, ca 460 m kaugusel Sildmäe (katastritunnus 21303:005:0103) kinnistul asub hoone ca 44 m kaugusel veepiirist, ca 350 m kaugusel Mardi (katastritunnus 21303:005:0132) kinnistul asub hoone ca 20 m kaugusel veepiirist, ca 190 m kaugusel Päikseranna (katastritunnus 21303:005:0106) kinnistul asub hoone ca 32 m kaugusel veepiirist, ca 160 m Tamme (katastritunnus 21303:005:0180) maaüksusel asub hoone ca 34 m kaugusel, ca 47 m kaugusel Kase (katastritunnus 21303:005:0182) maaüksusel asub hoone ca 35 m kaugusel veepiirist ja Männi kinnistu naaberkinnistul (Lepa [katastritunnus 21303:005:0183]) asub hoone ca 34 m kaugusel veepiirist. Planeeringualast lõunas ca 400 m kaugusel asuval Mere-Matsi (katastritunnus 21303:005:0063) kinnistul asub hoone ca 80

m kaugusel põhikaardil märgitud veepiirist. Tuginedes eeltoodule võib väita, et antud piirkonnas on väga selgelt väljakujunenud ehitusjoon (ca 1 km pikkuses), mis on paralleelne merega ja asub ca 25 - 40 m kaugusel põhikaardil märgitud veepiirist. Ehitusjoone paiknemist kinnitab ka fakt, et kunagi asus Männi kinnistul planeeringus märgitud ehitusjoonel suvila.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Detailplaneeringuga on määratud avalik juurdepääs Ranna kinnistult ning detailplaneeringu kohaselt muudetakse liivarand kogu planeeringuala ulatuses avalikult kasutavaks maa-alaks. Detailplaneeringus on näidatud lisaks rannas 10 meetri laiune kallasrada ning kuna kinnistule piirdeid ei rajata, ei takistata vaba juurdepääsu randa ega liikumist kallasrajal. Planeeringu lahendus soodustab märkimisväärselt vaba liikumist ranna-alal ja tagab parema juurdepääsu randa.

Detailplaneeringu koostamise raames koostati maastikuanalüüs. Maastikuanalüüsi eesmärk on anda ülevaade Männi maaüksuse ja selle kontaktvööndi loodus- ja rekreatiivsetest väärtustest, soovitusi väärtuste säilitamiseks ning rohevõrgustiku toimimise tagamiseks. Maastikuanalüüsi koostamise käigus käsitleti maa-ala maastikku ning maastiku ja inimtegevuse vastastikust mõju ja anti soovitusi edasisele ehitustegevusele Männi maaüksusel. Maastikuanalüüs on alusmaterjaliks detailplaneeringu koostamisel, et planeerituga säilitataks Hädemeeste vallale omane ilme ning planeeritav tegevus sulanduks keskkonda. Maastikuanalüüsi eesmärgiks on uurida piirkonna hoonete arhitektuuri, et arvestada piirkonnale omaste arhitektuuri nõuetega uute hoonete planeerimisel.

Maastikuanalüüsi koostamise käigus leiti, et krundi hoonestamisel tuleks lähtuda olemasolevast olukorrast ning säilitada maksimaalselt sealne kõrghaljastus. Seega, uue hoone rajamisel tuleks arvestada olemasoleva vundamendiga. Kuna uue hoone rajamine tähendab ehituskeeluvööndi vähendamist, siis viimase vähendamisel peab arvestama ranna – ja kaldakaitse eesmarke. Kui arvestada maastikuanalüüsis toodud soovitusi, siis planeeritav tegevus ei tekita kahjulikku mõju olemasolevale loodus – ja inimkeskkonnale. Samas leiti, et rajatav hoone sobib väljakujunenud asustusse (vt joonist „Kontaktvööndi funktsionaalsed seoses“).

Alljärgnevas tabelis on toodud kokkuvõtte, mida peaks planeerimisel arvestama.

Tabel 3.2. Analüüsi kokkuvõte.

Eesmärk	Planeerimisel tuleb arvestada
Ranna asuva looduskoosluse säilitamine.	<ul style="list-style-type: none"> • Hoonestada Männi maaüksusel paiknevale lagendikule. • Rajatav hoone peab paiknema kõrgemal kui 3,0 m BS • Hoone tüüp - suvila või kämping. • Lubatud on langetada vaid ehitusele ette jäävaid puid. • Tee kattematerjalina kasutada poorseid materjale. • Reovee kogumisel kasutada kogumismahuteid, reovee juhtimine pinnasesse on keelatud. • Prügi koguda kinnistesse prügikonteineritesse.
Inimtegevusest kahjuliku mõju piiramine.	<ul style="list-style-type: none"> • Rajatav hoone peab olema väikesemahuline. • Hoone viimistlusmaterjalidena kasutada looduslikke materjale • Krundile rajada ainult üks põhihoone. • Piirete rajamine ei ole lubatud. • Õueala mitte moodustada.
Ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.	<ul style="list-style-type: none"> • Planeeringualalt tuleb tagada juurdepääs kallasrajale. • Männi kinnistul paiknev liivarand määrata avalikku kasutusse. • Rannametsa – Ikla maantee äärde planeerida kergliiklustee jaoks krunt.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud eeltooduga.

Maastikuanalüüs asub lisades. Kitsendused on toodud joonisel „Põhikaart ja tehnoõrgud“ (leht 4).

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur

- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustatus
- eraautode parkimine vahetult elamute ees
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

3.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Krundi teenindavate tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on hoonestajal koostöö kohaliku omavalitsuse ja tehnovõrkude valdajatega. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Perspektiivse kergliiklustee väljaehitamise kohustus on asjast huvitatud isikul. Kergliiklustee jaoks eraldatud krundi võõrandamine toimub krundi omaniku ja krundist huvitatud isiku omavahelistel kokkulepetel.

Krundi hoonestamisel kohustuvad omanikud välja ehitama kinnistutele sisse- ja väljasõidu maanteele. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Hoonestus realiseeritakse krundi hoonestaja poolt.

Rannametsa – Ikla km 20,890-20,940 perspektiivne liiklussagedus kirjeldatud lõigul ulatub üle 500 a/ööp (2009.a. 385 a/ööp). Maaüksuse omanik peab arvestama olemasoleva liiklusrõõru, vibratsiooni, õhusaaste või muu mõjuga (tee projekteerimise normid ja nõuded p1.8). Vajadusel tuleb maaüksuse omanikul võtta tarvitusele meetmeid Rahvatervise seaduse §8 lg2 p17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüüri taseme tagamiseks. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat inimestele ohtlike mõjusid planeeritava alal. Tehnovõrke mitte

kavandada riigimaantee maa-alale. Enne ehitustööde algust kooskõlastada Lääne Regionaalse Maanteeametiga kõik riigimaantee teekaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised projektid.

3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistute igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

06.12.11/

/Kärt Pill, planeerija

4. Kooskõlastuse ja koostöö kokkuvõte

Kooskõlastaja	Kuupäev	Märkused	Kooskõlastuse asukoht detailplaneeringu dokumentides
Lääne – Eesti Päästkeskus Raido Jalas	17.01.2011.a	-	Lisades asuval Joonisel „Põhikaart ja tehnoõrgud“ (leht 4). Seletuskirja lk 7 ja 9.
Keskonnaamet Pärnu – Viljandi regioon Sulev Vare	11.02.2011.a	Antud detailplaneeringu kooskõlastusega ei teki õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamise menetlemisel positiivse tulemuse (ehituskeeluvööndi vähendamise) saamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamist on võimalik Keskonnaametilt taotleda planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu alusel, mille juurde esitab kohalik omavalitsus põhjendatud taotluse. Keskonnaamet lähtub ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel ranna- ja kalda kaitse eesmärkidest (rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine) ning looduskaitseaduse § 40 lg 1 kriteeriumidest (taimestik, reljeef, kõlvikute ja kinnisasjade piirid, olemasolev teede- ja tehnovõrk, väljakujunenud asustus).	Kooskõlastuse kiri nr PV 6-5/10/46135-4 asub lisades
Lääne regionaalne Maanteeamet Margus Eisenschmidt	29.11.2010.a	1. Planeeritava alaga külgneb riigimaantee nr 19331 Rannametsa – Ikla km 20,890-20,940 mille perspektiivne liiklussagedus kirjeldatud lõigul ulatub üle 500 a/ööp (2009.a. 385 a/ööp). 2. Maaüksuse omanik peab arvestama olemasoleva liiklusrõõru, vibratsiooni, õhusaaste või muu mõjuga (tee projekteerimise normid ja nõuded p1.8). Vajadusel tuleb maaüksuse omanikul võtta tarvitusele meetmeid Rahvatervise seaduse §8 lg2 p17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüüri taseme tagamiseks. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat inimestele ohtlike mõjusid planeeritava alal. 3. Tehnovõrke mitte kavandada riigimaantee ma-alale. 4. Enne ehitustööde algust kooskõlastada Lääne Regionaalse Maanteeametiga kõik riigimaantee teekaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised projektid.	Kooskõlastuse kiri nr 7- /10-00387/139 asub lisades
Elion Ettevõtted AS Riho Tauts	20.12.2010.a.	-	Kooskõlastuse kiri nr JV-ARE-LAA/15837 asub lisades

Pärnu maakond
Häädemeeste vald
Orajõe küla

MÄNNI KINNISTU DETAILPLANEERINGU

5. Lisad

Pärnu maakond
Häädemeeste vald
Orajõe küla

MÄNNI KINNISTU DETAILPLANEERINGU

6. Joonised