

Pärnu maakond Hädemeeste vald Orajõe küla

# MEIEREI katastriüksuse DETAILPLANEERING

Koostaja: Aili Milsaar  
OÜ Georite

Kinnistu omanikud: Sirje Ollino  
Kalle Jents

Pärnu 2011-2015-2016

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringu koostamise eesmärgid	3
3. Planeeringuala asukoht	3-4
4. Olemasoleva olukorra analüüs	4
5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4-5
6. Kruntide ehitusõigused, hoonestusala, hoonete arhitektuursed nõuded	5
7. Planeeringulahenduse põhjendused	5-6
8. Teed, liiklus ja parkimiskorraldus	6
9. Vertikaalplaneerimine ja sadevete kanaliseerimine	6-7
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted , piirded	7
11. Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine	7-9
12. Tulekaitse abinõud	9
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9-10
14. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
15. Seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	10
16. Detailplaneeringu elluviimine	10-11
17. Ehituskruntide spetsifikatsioon	12-13

### JOONISED

1. Asukoha skeem	14	
2. Tugiplaan	M 1:1000	15
3. Põhiplaan plaan	M 1:1000	16
4. Trasside, teede ja haljastuse plaan	M 1:1000	17
5. Illustreeriv joonis		18

### DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID ( eraldi köites)

## SELETUSKIRI

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei detailplaneering

## **1. Planeeringu koostamise alused**

Planeeringu koostamise aluseks on Kalle Jents'i ja Sirje Ollino taotlus ning Häädemeeste Vallavalitsuse korraldused: 05.detsember 2006.a nr 381; 30.november 2010.a nr 346; 04.veebruar 2014.a nr 47.

OÜ Jaotusvõrk Pärnu-Viljandi regioon, tehnilised tingimused nr 181962, 30.08.2010.a.

Alusplaaniks on OÜ Georite poolt 30.03.2006 koostatud maa-ala plaan, töö nr 05074.

Andmed planeeritava ala kohta: maaüksuse nimi on Meierei, katastritunnus 21303:005:0015, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11.2 ha.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Häädemeeste valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringus arvestatakse Pärnu maakonnaplaneeringuga "Ikla-Kabli- Jaagupi väärtuslikud maastikud".

## **2. Planeeringu koostamise eesmärgid**

Planeeringu koostamise eesmärgid on: maaüksuse sihtotstarbe muutmine, kinnistu kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse määramine, juurdepääsuteede lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude lahendamine.

## **3. Planeeringuala asukoht**

Planeeritav ala asub Pärnumaal, Häädemeeste vallas, Orajõe külas Tallinn-Pärnu-Ikla maanteed ja Rannametsa-Ikla maanteed ühendava, kohaliku tähtsusega Orajõe-Mõisa tee ääres.

Kinnistu on 1.4 km kaugusel Tallinn-Pärnu-Ikla maanteest ja 1.2 km kaugusel Rannametsa-Ikla maanteest. Mereni on 1.4 kilomeetrit ja valla keskusesse Häädemeestele on 16 kilomeetrit.

Läti Vabariigi piirini on mööda Rannametsa-Ikla maanteed 10 kilomeetrit ja mööda Tallinn-Pärnu-Ikla maanteed 8 kilomeetrit.

Häädemeestel asub suurem toidupood, apteek, postkontor ja perearstipunkt. Lähemad kauplused asuvad 8 km kaugusel Kablis ja 4 km kaugusel Treimanis.

Piirkonda ilmestavad 2.5 km kaugusele jäävad Lemmetsa telkimisala, põhja suunal ja lõuna suunal Krapu telkimisala.

Suurema liiklustihedusega ja kiirema läbitavusega on Tallinn-Pärnu-Ikla maantee.

Rannametsa-Ikla maantee, mida mööda toimub ka kohaliku tähtsusega bussiliiklus, on aeglasemalt läbitav. Aastaringelt on valdavalt liiklejad kohalikud elanikud, suveperioodil lisanduvad suvitajad.

Rannametsa-Ikla maantee on maakondliku tähtsusega kaunis tee, kus avanevad vaated merele ja rannamännikule.

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei detailplaneering

Orajõe küla iseloomustavad järgmised pärandkultuuri objektid: Kalakoja kõrts, Vanaveski veskikoht, Orajõe vallamaja, Metsavahikoht, Orajõe mõisa hobuste tall, Orajõe metsavahikoht, Majandi tootmishoone ja siloauk.

Püsielanikke on Orajõe külas 48, asustus on hajus.

#### **4. Olemasoleva olukorra analüüs**

Meierei kinnistu idaküljel asub elamu koos kõrvalhoonetega. Juurdepääs on käesoleva tööga haaratud planeeringualale tagatud kruusakattega, kohaliku tähtsusega Orajõe-Mõisa teelt.

Planeeritava ala lõunaküljel, kohaliku tähtsusega Orajõe-Mõisa tee ääres, on võsa ja lehtpuumets, mille kõrguseks 8- 12 meetrit ja valdavaks puuliigiks on lepp. Enamus planeeringualast on kaetud rohumaaga. Reljeefilt on maa-ala tasane, kõrgused jäävad vahemikku H=7.90...8.70, Balti süsteemi järgi. Olemasolevat olukorda iseloomustab joonis TUGIPLAAN .

Lääne pool asub Joosepimaa kinnistu (kinnistul asuvad elamu, kuur-ait, saun, laut, tall, kelder, kaev) ja põhjapool Kivisilla kinnistu (kinnistul asuvad:elamu, saun, laut-kuur, kaev). Ida poolt piirneb planeeringuala Rannakivi ja Oja kinnistuga, mis valdavalt kaetud metsaga. Kinnistu põhjaküljel on kruusakattega tee, mis on juurdepääsuks teistele kinnistutele. Planeeringualalt lähimate kinnistuteni on 100-200 meetrit, kus paiknevad eelmise sajandi alguses rajatud elamud. Elukohtades on kindlasti kuur-ait, saun, kelder, kaev ja mitu katusealust. Hooned on puidust ja viilkatusega.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus ei lähe vastuollu Maakonnaplaneeringu Ikla-Kabli-Jaagupi väärtuslike maastike säilitamiseks ja kaitseks sätestatud tingimustega.

Kahel pool Rannametsa-Ikla teed paiknevad eluasemekohad ilmestavad rannaäärset maastikku.

Detailplaneeringuga kavandatav lisaks ühe sarnase hoonestusala.

#### **5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Moodustatavad krundid on näidatud planeeringu joonisel PÕHIJONIS. Meierei kinnistu jagatakse viieteistkümneks ühepereelamu krundiks, kaheks transpordimaa krundiks, kaheks veehoidla krundiks, alajaama krundiks, puurkaevu krundiks ja maatulundusmaa krundiks. Elamukruntide suurused on vahemikus 5000 m<sup>2</sup> - 5488 m<sup>2</sup>.

#### **6. Kruntide ehitusõigused, hoonestusala, hoonete arhitektuursed nõuded**

Kruntidel P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P16 on lubatud rajada elumaja maksimaalselt kahekorruselisena ja kaks ühekorruselist abihoonet. Krunt P5a on planeeritud alajaama püstitamiseks ja sellele krundile rohkem ehitisi planeeritud ei ole. Kahekorruseliste väikeelamute katusekaldeks 30-45°. Katuseharja joont ei määrata.

Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks planeeritud maapinnast on kuni 8.5 meetrit elamutel ja kõrvalhoonetel kuni 6.0 meetrit.

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei detailplaneering  
Hoonete viimistlemisel kasutada looduslikke materjale.

Uute kruntide täisehitusprotsent on 10% ning väikeelamute ja kõrvalhoonete ehitusaluse pinna maksimaalne suurus kokku 425-500 m<sup>2</sup>. Hoonete täpne paigutus kruntidel täpsustatakse krundisisese projekteerimise käigus, igal konkreetsel juhul koostada vertikaalplaneerimise projekt. Hooned peavad paiknema joonisel näidatud krundi hoonestusala piirides.

Krundi siseselt ei ole lubatud hooneid püstitada üksteisele lähemale kui 8 meetrit. Nõue tuleneb Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määruses nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõutud miinimumist.

Hooned on planeeritud rajada kinnistu piirist vähemalt 5 meetri kaugusele. Iga krundi puhul on hoonestusala kaugus kinnistu piirist erinev. Hoonestusala kaugused on toodud põhijoonisel (lk15).

Iga krunt on kirjeldatud kruntide spetsifikatsiooni tabelis ja joonisel PÕHIJONIS .

## **7. Planeeringulahenduse põhjendused**

Häädemeeste valla üheks strateegilisteks arengueesmärgiks on:

- elanike väljarände peatamine,
- hooajalise elanikkonna kasvu,
- vanemaealiste tagasipöördumise soodustamine.

Hooajalise elanikkonna kasvu saab suurendada, kui luuakse võimalused endale suvekodu rajada. Eelmainitud eesmärki teenib ka Meierei detailplaneering, kus uute kruntide moodustamisega antakse selleks võimalus.

Orajõe küla on valla üks vähemasustatud piirkondi, külas on 41 elanikku. Piirkond on ideaalne nendele, kes hindavad rahu ja vaikust. Inimestel, kel läbi interneti kaugtöö võimalus ning meeldib looduslähedus, on võimalus rajada endale alaline elupaik.

Statistikaameti andmete järgi on Häädemeeste vallas keskmine leibkonna suurus 2,46 inimest. Arvestades eeltoodut, lisanduks Meierei detailplaneeringu ellurakendamisel külla 37 elanikku (suvitajat).

Väga oluliselt viieteistkümne leibkonna juurdekasv olemasolevat liikluskoormust ei mõjuta.

Ka Häädemeeste valla menetletavas üldplaneeringus on toodud erinevad võimalused liikluskoormuse ühtlustamiseks ja on pakutud lahendused kitsaskohtade ilmnemisel.

Meierei planeeringuala väärtusteks võib pidada:

- mereni on 1.5 kilomeetrit
- ühendus Via Baltikalt ja Rannametsa-Ikla teelt
- rahulik looduskeskkond

Planeeringulahendus - tee läbi planeeringuala kinnistu, kus kahele poole jäävad hoonestatavad kinnistud, on tingitud planeeritava ala kujust. Ühepere elamud sobivad antud piirkonda. Kogu

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei detailplaneering

Rannametsa-Ikla teeäärsel alal külades on asustus mõlemal pool teed. Igas majapidamises on hulga kõrvalhooneid ja katuseharja joon ei ole üheselt määratud.

Krundid oma suurusega annavad võimaluse soovijatel rajada aiamaa või hoopis haljastusega privaatsust suurendada, ruumi on lastele mängunurga rajamiseks.

Antud planeeringuala annab oma suuruse poolest rajada viisteist mõõduka suurusega hajaasustuse põhimõttele kohast krunti, mille eesmärgiks on alale tuua juurde suvitajaid, kes tõstavad koha väärtust. Viisteist uut suvitajate leibkonda annavad võimaluse kogukonna tekkeks, muudavad ala turvalisemaks ja edendavad kohaliku elukeskkonda. Samuti ei koorma projekteeritud elanike arv antud ala rohelist infrastruktuuri ja sobitub olemasoleva keskkonna rahuliku eluviisiga. Antud ala planeering annab võimaluse piirkonnal areneda terviklikuks ja harmooniliseks, jälgides piirkonna asustus- ja arhitektuuriajalugu ning annab tulevastele elanikele nautida soovitud olemasolevat maalähedasemat elulaadi ja miljööd.

Planeeringuala vähevääruslikule põllumaale viitab see, et alale pole rajatud dreneažisüsteemi ega tehtud maaparandust. Koostatud maa-ala plaan näitab, et on säilinud endisaegne kraavitus ja planeeringuala loodeosas on mitu vundamenti, mis viitab kunagisele talukohale. Planeeringuala asub väljaspool ranna ehituskeeluvööndit, seal ei ole väärtuslikku metsamaad, ega leidu vääriselupaiku. Planeeringuala annab võimaluse hajaasustuse põhimõtte kohaselt planeerida krundid suurusega 5000 m<sup>2</sup>. Planeeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta olemasolevat looduskeskkonda. Olemasolev teedevõrk ja tehnotrassid lubavad detailplaneeringut säästvalt arendada.

Meierei kinnistu detailplaneering vastab ajaloolisele asustusstruktuurile ja hajaasustuse põhimõtetele, mille aluseks on planeeritud kruntide suurus ja planeeringuala elanike arv.

## **8. Teed, liiklus ja parkimiskorraldus**

Planeering näeb ette rajada Orajõe-Mõisa teelt kuni kinnistu põhjaküljel paikneva teeni moodustatavatele kinnistutele juurdepääsutee. Tee rajamiseks tuleb ehitada mahasõit, mille pöörderaadius on 10 meetrit ja rajada truup.

Sõidutee laiuks on kavandatud 5.0 meetrit ja katematerjal peab olema tolmuva. Tee on kahesuunaline.

Sõidukite parkimine on planeeritud omal krundil.

## **9. Vertikaalplaneerimine ja sadevete kanaliseerimine**

Olemasolev kuivendusvõrk (olemasolev kraavitus) detailplaneeringujärgse ehituse käigus muudetakse, mille tõttu detailplaneering näeb ette kuivendusvõrgu rekonstrueerimise. Seda on võimalik teha, arvestades maapinna taset ja eesvoolu sügavust, põhiliselt lahtise kraavitusega krundi piiridel ja nõvadega kruntidel liigvee ja lumesulavete ärajuhtimiseks. Igal krundil hoonete

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei detailplaneering  
tehnilise projekti koostamisel koostada hoone ümbruse vertikaalplaneerimine ja nõvade asukoha määramine. Vete ärajuhtimine on lahendatud Meierei kinnistu läänepiiril paikneva kraavi baasil, antud on kraavide sügavused ja tagatud naaberkinnistutelt vete äravool (v.t. TRASSIDE, TEEDE ja HALJASTUSE PLAAN ).

Sademevete juhtimine kraavi peab vastama „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete kontrollimise meetmed“ § 5 lõikele 3.

Joonise loetavuse huvides on kraavide laiustel illustreeriv tähendus.

Meierei kinnistu lääneserva jääv kraav on eesvooluks Mõisaküla ja Kajaka maaparandusobjektidele. Eesvoolu suubuvatel kraavidel kindlustada suudmed, et vältida reostust liigse pinnase näol.

Kruntidel P2, P4, P6, P8, P10, P12, P14 ja P16 tuleb arvestada haljastuse rajamisel et kraavi äärde jääks 5 meetri laiune riba kraavi teenindamiseks.

## **10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirded**

Planeeringualal maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus. Eriti soovitatav on Orajõe-Mõisa tee kaitsevööndisse, tee teljest 20 meetri ulatuses rajada kõrghaljastus. Lisaks on soovitatav krundi piiridele, just juurdepääsutee poole istutada hulgaliselt ilupuid ja põõsaid ning rajada hekke.

Kinnistute piiridele rajatavad hekid annavad krundile juurde privaatsust.

Konkreetsed lahendused krundi heakorra ning haljastuse lahenduseks antakse planeeringualale kavandatud hoonete projektide koostamisel.

Soovi korral võib krundi piirata kuni 1.5 meetri kõrguse puidust piirdeaia. Piirdeaeda võib rajada krundi piirile nii, et selle detailid ei ulatuks naaberkinnistule. Piirete arhitektuuriline lahendus peab sobima ümbritseva looduskeskkonnaga ja miljööga. Plankaiad on antud piirkonnas sobimatud.

Ehitusprojektid kooskõlastada eelnevalt vallavalitsusega.

Planeeringulahendust iseloomustab TRASSIDE, TEEDE JA HALJASTUSE PLAAN (lk 16).

## **11. Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine**

Tehnovõrkude planeeringulahendus on toodud joonisel TRASSIDE, TEEDE ja HALJASTUSE PLAAN (lk16).

### **11.1. Veevarustus**

Planeeringualale moodustatavate maaüksuste olmeveega varustamiseks on vajalik vastava võimsusega puurkaevu rajamine. Puurkaevu sanitaarkaitseala on 50 meetrit, planeeringuga taodeldi puurkaevu kaitsetsooni vähendamist 10-le meetrile, lähtuvalt veeseaduse § 28 lõige 4

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei detailplaneering  
punkt 1 on Keskkonnaameti korraldusega 10.detsember 2014 nr PV 1-15/14/314 määratud  
puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit.

Planeeringualale kavandatud hoonete olmevee arvutuslik tarbimine ühes ööpäevas on keskmiselt  
3.7 m<sup>3</sup>/d ja maksimaalne tarbimine 5,0 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringualale kavandatud magistraalorustikud ja veesisendid on ette nähtud rajada vee-  
varustuse plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad nii magistraal- kui sisetorustike  
läbimõõdud ja margid täpsustamisele siis, kui koostatakse juba moodustatavatele kruntidele  
kavandatud hoonete projekte.

Elamute varustamisel joogiveega tagada joogivee kvaliteet vastavuses sotsiaalministri  
31.07.2001.a. määrusega nr 82 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid"  
kehtestatud nõuetele.

Veeseaduse § 8 kohaselt peab olema vee erikasutusluba, kui võetakse põhjavett rohkem kui 5m<sup>3</sup>  
ööpäevas.

## **11.2. Reoveekanaliseerimine**

Planeeringualal lahendada maaüksuse kanaliseerimine lokaalselt. Planeeringuala asub nõrgalt  
kaitstud põhjaveega alal. Vastavalt „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse  
juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende  
nõuete kontrollimise meetmed“ § 6 lõige 5 punkt 3 kohaselt võib pinnasesse juhtida kuni 5 m<sup>3</sup>  
ööpäevas pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, välja  
arvatud vesikäimlast pärit reovesi ning punkt 4 kohaselt võib pinnasesse juhtida kuni 10 m<sup>3</sup>  
ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Kui planeeringualale rajatavaid hooneid kasutatakse ainult suveperioodil on sobivad regulaarselt  
tühjendatavad kogumismahutid ja olmevee mehaaniline puhastamine.

Mõlema võimaluse puhul kuuluvad reovee kanaliseerimisega seotud väljundtorustike,  
kontrollkaevude, filtriväljakute ning ka kõigi teiste sanitaartechniliste seadmete läbimõõdud ja  
margid täpsustamisele, kui koostatakse moodustatud maaüksustele kavandatud hoonete projekte.

Kogumismahutitesse kanaliseeritav reovesi, nõuab regulaarset tühjendamist, mis peaks toimuma  
litsentseeritud ettevõtte poolt purgimissõlmega puhastusseadmesse. Purgimisvõimalus on  
Häädemeestel ja selleks on valla vee ja kanalisatsiooniettevõtte AS Häädemeeste VK olemas  
vastav masin.

## **11.3 Elekter**

Planeeringuala kruntide elektriga varustamiseks on planeeritud rajada alajaam krundile P5a.  
Vastavalt Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regioon tehnilistele tingimustele on planeeritava  
alajaama toide ette nähtud 15kV maakaabelliinina väljavõttega Taneli 15 kV maakaabelliinist.



Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei detailplaneering

Elektrikaablite koridorid on planeeritud rajada paralleelselt teega. Ühte trassikoridori paigaldada tarbijate ja tänavavalgustuse kaablid ning alajaama toidekaablid. Tarbijate liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele kahekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Tänavavalgustuse mastid planeerida sõidutee äärde, ning projekteerimisel tagada piisav valgustihedus.

Ehitiste ja kõrghaljastuse planeerimisel on arvestatud planeeritavate maakaabelliini kaitsevöönditega, mis on alla 1 kV pingega liinidel 2m teljest, kuni 20kV pingega liinidel 10m teljest ja alajaamal 2m seinast.

Moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada OÜ-le Elektrilevi notariaalne maakasutus enne kinnistute müüki.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

#### **11.4.Soojavarustus**

Planeeringualale kavandatud hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt

#### **11.5.Sidevarustus**

Sidevarustus tagatakse erinevate sideoperaatorfirmade kaudu.

### **12. Tulekaitse abinõud**

Planeeringualale kavandatud hoonete rajamisel arvestada VV määrusega nr 315 27.10.2004.a. EHITISELE JA SELLE OSALE ESITATAVAD TULEOHUTUSNÕUDED.

Elamute lubatud ehitusalad on ette nähtud vähemalt 5 m kaugusele krundi piirist.

Hoonetel on lubatud kõik tulepüsivusklassid. Kõikide hoonete ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele tuleohutusnõuetele ja määrustele. Arvestada ka Eesti Vabariigi valitsuse poolt 05.05.2010.a.. vastu võetud TULEOHUTUSE SEADUST.

Projekteerimismääruste kohaselt peab planeeringualal väliseks tulekustutuseks vajalik minimaalne vee kogus ühes sekundis olema kolme tunni jooksul vähemalt 10 l/s.

Tulekustutuseks vajaliku veehulga hoidmiseks aastaringselt on planeeritud rajada kaks tehislisku veehoidlat, tiiki (EVS 812-6:2012 punkt 3.6). Mõlema tiigi maht peab olema vähemalt 55m<sup>3</sup>. Vee võtmiseks on planeeritud rajada lõunapoolsele tiigile kuivhüdrant, survestamiskaev ja kaks tuletõrje hüdranti, põhjapoolsele tiigile on planeeritud rajada veevõtukaev. Kõik veevõtukohtad on planeeritavatest ehitistest lähemal kui 100 meetrit.

Kõik rajatised, süsteemid, trassid, hüdrandid ning veevõtukohtade tähistused peavad vastama EVS 812-6:2012 nõuetele või ehituse ajal kehtivatele nõuetele.

Arvestatud on, et tuletõrjeveeks rajatud tiigid täituvad ise, vajadusel on võimalik tiike täita ka puurkaevust.

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei detailplaneering

### **13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

\*Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus (objekti vaadeldavus sõltub naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs)

\*Ehituskrunt piirata aiaga

\*Tagada juurdepääsutee piisav vaadeldavus ja valgustus

\*Soodustada naabrivalvet

\*Krundi piisav valgustus ja minimaalne varjude teke

### **14. Keskkonnakaitse tingimused**

Kõik antud planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad arvestama kehtivaid keskkonnakaitse alaseid seadusi, norme ning määrusi.

Maaüksuse piiride äärde juurdepääsude lähedusse rajada betoonalused, kuhu on võimalik paigaldada regulaarselt tühjendatavad prügikonteinerid. Betoonaluste rajamisel tagada spetsiaalsete autode mugav juurdepääs. Mingil juhul ei tohi prügikonteinerid paikneda hoonete akende vahetus läheduses.

### **15. Seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

-Asjaõigusseaduse §158 kohane tehnovõrkude ja –rajatiste omand.

-Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja tegutsemise kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a. määrus nr 19).

- Ehituskruntidel seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki-

-Maaparandussüsteemi eesvool (Veeseadus § 29 (2)3)). Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on 1m.

-Kohaliku tee kaitsevöönd minimaalselt 20 meetrit sõiduraja teljest mõlemale poole

### **16. Detailplaneeringu elluviimine**

Detailplaneeringu elluviimisel on arendajal järgmised kohustused:

- ehitada välja tee, mis tagab juurdepääsu moodustatavatele kruntidele,
- rajada puurkaev ja ehitada välja veetrass, kuni moodustatavate kruntide liitumispunktideni
- rajada tiigid vajaliku hulga tuletõrjervee hoidmiseks ja vastutada vajaliku hulga vee olemasolu eest
- ehitada välja elektritrass kuni alajaamani ja sealt kuni liitumispunktideni moodustatavate kruntide piiridel

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei detailplaneering

Arendaja omandisse jäävad teed, trassid, puurkaev, tiigid ning vastutus nende hooldamise ja korrashoiu eest, kuni muude kokkulepete sõlmimiseni.

Krundi hoonestamisel kohustub krundi omanik koostama hoonete ehitusprojektid, taotlema ehitusloa või muu nõutava nõusoleku, välja ehitama krundisisesed trassid.

Planeeringu lahutamatuks osaks on plaanid ja seletuskiri. Detailplaneering on ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks. Kehtiv detailplaneering on uute kartastriüksuste moodustamise ning olemasoleva katastriüksuse piiride muutmise aluseks.

Kehtestatud planeeringu alusel koostatakse ehitusprojektid ehitusseaduses sätestatud korras.

Eluhoonete ja kõrvalhoonete ehituslubasid ei väljastata enne kui arendaja poolt on juurdepääsuteed ja tehnovõrgud kuni kruntide liitumispunktideni välja ehitatud.

# EHITUSKRUNTIDE SPETSIFIKATSIOON

KRUNDI NR	KRUNDI PINDALA m <sup>2</sup>	KRUNDI KASUTUS- OTSTARVE	TÄISEHITUSE % KATUSEKALLE	HOONETE LUBATUD SUURIM EHITUSAL UNE PINDALA m <sup>2</sup>	SUURIM LUBATUD KORRUSTE ARV/ HOONE TULE- PÜSIVUSKLASS	SUURIM HOONETE ARV KRUNDIL
MEIEREI	29216	maatulundusmaa	jääb endiseks	jääb endiseks	jääb endiseks	jääb endiseks
1	5008	ühepere elamumaa	8 / 30-45°	425	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
2	5000	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
3	5004	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
4	5000	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
5	5008	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
6	5000	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP2	elamu, 2 kõrvalhoonet
7	5470	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
8	5000	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
9	5027	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
10	5000	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
11	5029	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
12	5000	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
13	5006	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
14	5006	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet

16	5005	ühepere-elamumaa	10 / 30-45°	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
17	5145	transpordimaa	-	-	-	-
18	1772	transpordimaa	-	-	-	-
2a	285	tuletõrjeehoidla maa	-	-	-	-
5a	60	tootmismaa	20 / -	14	-	1 alajaam
14a	317	tuletõrjeehoidla maa	-	-	-	-
19	169	tootmismaa	-	-	-	puurkaev

---