

SISUKORD

SISUKORD	1
1. SELETUSKIRI	2
1.1. ÜLDANDMED.....	2
1.1.1.DETAILPLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRGID.....	2
1.1.2. Detailplaneeringu koostamise alus.....	3
1.2. PLANEERINGUALA MAASTIKULISED SEOSSED.....	4
1.3. PLANEERINGUETTEPANEKU KIRJELDUS.....	4
1.3.1. Üldised põhimõtted.....	4
1.3.2. Kruntimine ja arhitektuursed nõuded.....	4
1.3.3. Juurdepääs kinnistule, muud rajatised.....	5
1.4. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	6
1.4.1. Servituutide seadmise vajadus.....	6
1.5. TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
1.6. HALJASTUSE- JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED.....	7
1.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED.....	8
1.8. TEHNOVÕRGUD.....	8
1.8.1. Elekter.....	8
1.8.2. Veevarustus.....	8
1.8.3. Reovete kanalisatsioon.....	9
1.8.5. Soojavarustus.....	9
1.8.6. Side.....	9
1.9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	9
2.0. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE VAJADUS.....	9
KOKKUVÕTE.....	10

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldandmed



1.1.1. Detailplaneeringu asukoht ja eesmärgid

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Majaka külas.

Sireli kinnistu, reg. tunnus 21302:002:0025, pindala 5380 m²

Sihtorstarbega elamumaa 100%, millest metsamaa 2042m², rohumaa 581 m² ja muu maa 2777 m² s.h. veealune maa 139 m². Kinnistu registriosa nr. 1796806/17968. (Andmed Maa-ameti kande järgi).

(<https://kinnistusraamat.rik.ee/detailparing/pank.aspx?kt=21302:002:0027>)

Häädemeeste Vallavolikogu 18.06.2009.a. otsusega nr. 48 „Detailplaneeringu algatamine“ on algatatud Sireli kinnistu detailplaneeringu ja lähteülesanne kinnitatud Häädemeeste Vallavalitsuse otsusega 07.07.2009.a., mille kohaselt detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- Ehitusõiguse määramine;
- Liikluskorralduse määramine;

OÜ AB Büroo | J.V. Jannseni 33, 80044 Pärnu

Tel. 442 6637 | e-mail: valev@abbyroo.ee | <http://www.abbyroo.ee/>

- Juurdepääsuteede määramine;
- Haljastuse lahendamine ja planeerimine;
- Tehnovõrkude lahendamine;

Planeeritava ala suurus on 5380 m² ning planeering on koostatud OÜ AB Büros 2009. aastal insener-maakorraldaja Valev Abe poolt. Planeering on tihedalt seotud Mihkli kinnistu detailplaneeringuga. Planeerimisprotsessi käigus toimunud kirjavahetus ning protseduurilised materjalid on esitatud detailplaneeringu lisades.

1.1.2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Valev Kuusemäe taotlus.
- Häädemeeste Vallavolikogu otsus 08.06.2009.a. nr.48 "Detailplaneeringu algatamine".
- Häädemeeste valla ehitusmäärus.
- Planeerimisseadus.
- Looduskaitseadus
- Majaka külas asuva kehtestatud detailplaneeringud
- Majaka külas asuva kehtestatud Rimmelga kinnistu detailplaneering
- Majaka külas asuva kehtestatud Merelaane kinnistu detailplaneering
- Majaka külas asuva kehtestatud Karumere kinnistu detailplaneering
- Küllise ja Mihkli kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne
- Sireli (21303:002:0025), geodeetiline plaan M:500, koostatud OÜ AB Büroo poolt 1908.a. novembrikuus
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused".

OÜ AB Büroo | J.V. Jannseni 33, 80044 Pärnu

Tel. 442 6637 | e-mail: valev@abbyroo.ee | <http://www.abbyroo.ee/>

- Pärnumaa Keskkonnateenistuse 04.09.2008.a. kiri nr. 38-11-1/36770-2

Kehtestatud ja algatatud detailplaneeringute kuupäevalised andmed vaata Sireli kinnistu lähteüleandes.

1.2. Planeeringuala maastikulised seosed

Planeeringuala asub Pärnumaal Häädemeeste vallas, Majaka külas, piirnedes vahetult idast Mihkli (21303:002:0121) kinnistuga, põhjast Männi kinnistuga, lõunast Lea kinnistuga ning läänest Liivi Lahega.

Planeeringualal puuduvad olemasolevad ehitised. Planeeringuala on järgmised seaduslikud kitsendused: kallasrada 10m vee piirist, veekaitsevöönd 20m vee piirist ehituskeeluvöönd 100m, mis haarab enda alla kogu kinnistu

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%.

1.3. Planeeringuettepaneku kirjeldus

1.3.1. Üldised põhimõtted

Planeerigu eesmärgiks on läbi detailplaneeringu anda võimalus maaomanikule ja tema perele rajada suvila, korrastada kinnistu ja luua meeldiv puhkekeskkond endale, oma lastele ja lastelastele.

1.3.2. Kruntimine ja arhitektuursed nõuded

Planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr 155

„Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

23. oktoobrist 2008. a

PLS §9 lg.(4) Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve on ühepereelamumaa
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - üks
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 100m²
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus – 6m.

Kuna olemasolev hoonestus on rajatud kehtiva ehituskeeluvööndi 100m ulatusse, on uushoonestusala piiritlemisel lähtunud ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust. Lahendus teeb ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit 75m-le (lähtutakse *looduskaitseaduse § 35 lg-test 2 ja 4*, pidades silmas, et Häädemeeste valla üldplaneeringu ja Häädemeeste valla osaüldplaneeringu projektis on tehtud ettepanek korduvalt üleujutatava ala piiriks Metsapoolse kaitseala põhjapiirist kuni Kadaka ojani Jaagupi külas (kuhu vahemikku jääb detailplaneeringu ala) määrata Eesti põhikaardi järgne merepiir. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekul tuginetakse:

- Kinnistu plaanil toodud veepiirile, mis erineb tunduvalt mõõdistuse ja praeguse Maa-ameti poolt kehtestatud veepiirist. Kui lähtuda kinnistu piirist katastriplaanil, poleks ehituskeelu vööndit vajalik vähendada.
- Lähinaabritele rajatud hoonestusele, mis paikneb mereranna vahetus läheduses;
- Detailplaneeringu lahenduse kavandamisel on arvestatud Häädemeeste valla rannaalade arendamise strateegiliste põhimõtetega.
- Hoonestusalade määramisel on arvestatud looduslikku situatsiooni.
- Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et tegemist on lineaarse rannikumaastiku ridaküla alaga;

Rajatavate hoonete projektid koostada arhitekti poolt. Ehitusstiililt tuleks jälgida antud piirkonnale omast, iseloomulikku. Soovituslik ehitusmaterjal on puit, katus – kivi, pilliroog või plekk. Hoonestusala piiramiseks kasutada osaliselt läbipaistvat puitpiiret, mille kõrgus ei tohi ületada **1,2 meetrit**.

1.3.3. Juurdepääs kinnistule, muud rajatised

Teeseadus § 4 lõige 4: Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Juurdepääs kinnistule toimub alates Rannametsa-Ikla maanteelt (19331), läbi M-15 Orajõe metskonna maade, katastritunnus 21303:002:0477, edasi läbi Meretee katastriüksuse 21303:002:0521, mille sihtotstarve on transpordimaa 100% ja läbi Mihkli kinnistu. Mihkli kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud juurdepääs laiusel 13m. Teemaa-alasse on plaaneeritud paigutada kõik vajalikud

tehnovõrgud(*madalpinge, side ja veetrass*). Enne tee väljaehitamist koostada tehniline projekt.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

1.4. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

1.4.1. Servituutide seadmise vajadus

Alus: Asjaõiguseadus

Reaalservituut koormab **Asjaõiguseaduse §172**, lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgnevate servituutide seadmiseks:

Teeniv kinnisasi ja objekt, millele on vajadus seada servituut või kasutusvaldus	Valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks servituut või kasutusvaldus seatakse	Märkused
Teeservituut	Sireli kinnistu kasuks	Servituudileping Riigimetsa Majandamise Keskusega
Teeservituut	Sireli kinnistu kasuks	Servituudileping Meretee kinnistu omanikuga
Teeservituut	Sireli kinnistu kasuks	Servituuileping Mihkli kinnoistu omanikuga
Madalpingekaabel	Sireli kinnistu kasuks	Servituudileping OÜ Jaotusvõrk

1.5. Tuleohutusnõuded

Piisava tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutusseadusest ning Keskkonnaministri Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded (Keskkonnaministri 01.aug. 2008.a. määrus nr.37).

Minimaalne tulepüsivusklass on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad

tuleohutusnõuded", kus on kehtestatud hoone minimaalseks kauguseks krundi piirist 4 m ning krundisisese erinevatel hoonete omavaheliseks kauguseks 8 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, mis ei välista kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete ehitamist. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, peab tule leviku piiramise tagama ehituslike või muude abinõudega.

Tuletõrjervee võtmiseks on Mihkli detailplaneeringuga planeeritud tuletõrje veevõtu tiigid koos sinna juurde kuuluvate veevõtukaevudega (vt. Koondplaan). Lähim tiik asub Sireli kinnistust 115 m kaugusel.

1.6. Haljastuse- ja keskkonnakaitse põhimõtted

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Arvestatavat haljastust kinnistul tegelikult ca 800m². Mereäärse liivaluute ja metsa vahele jääv ala on kaetud pilliroo ja pajupõõsastega. Suure osa kinnistu pindalast moodustab Liivi laht ja on tegelikult kasutusest väljas. Kui arvestada kallasrada ja veekaitsevööndit, siis kinnistu omaniku privaatkasutuses on 55% kinnistu pindalast. Kinnistul kasva mets vajab harvendusraiet, põõsate ja pillirooga alal tuleks säilitada olemasolev olukord, sest selle korrastamine nõuaks pinnase täitmist.

Krundi piirded tuleb lahendada koos hoone projekteerijaga lähtuvalt detailplaneeringust, sest maastiku iseloom nõuab individuaalset lähenemist.

Planeerungualal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmemajandus tuleb lahendada krundisisesele. Olmejäätmed, samuti õli ja muud ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistes konteineritesse.

Prügi koguda kruntidel konteineritesse ning korraldada selle äravedu vastavasse ladustuspaika.

1.7. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

- Soodustada naabrivalvet;
- Kuna hoone on kasutusel põhiliselt suveperioodil, siis sügis-talveperioodiks tuleb omanikul leida vahendid vara kindlustamiseks varguste ja muude kahjude vastu;
- Hoone vundament rajada vähemalt kolm meetrit üle keskmise veetaseme;

1.8. Tehnovõrgud

1.8.1. Elekter

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu – Viljandi piirkonna poolt, seoses Mihkli kinnistu detailplaneeringuga, on 01.06.2009.a. väljastatud tehnilised tingimused nr. 163036, mille kohaselt planeeringualade toitealajaamaks on Häädemeeste 35/15, toitefiider IKLA:HDM, jaotusalajaamad Laigaste ja Merelaane, mille baasil toimub Mihkli ja teiste planeeringuga haaratud piirinaabrite varustamine elektriga, selle hulgas ka Sireli kinnistu. Koostada tehniline projekt.

Planeeringu koondplaani on näidatud liitumiskilbi ja madalpinge kaabli asukoht. Liitumiskilbi asukoht on valitud nii, et juurdepääs kilbile on võimalik juurdepääsuteelt(servituudialalt) ohutult ja takistusteta. (*Sireli kinnistu detailplaneeringu otstarbeks tehnilisi tingimusi eraldi taotletud ei ole.*)

1.8.2. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud Mihkli kinnistule rajatava puurkaevu baasil. Eeldatav vee tarbimine päevas ei ületa 0,4m³.

Mihkli detailplaneeringuga on lahendatud ühisveevärgi trasside asukohad(*v.t. koondplaan*). Trassid kulgevad transpordimaal ehk rajatavate tänavate sõidutee servas vähemalt 2m kauguselt krundi piirist.

1.8.3. Reovete kanalisatsioon

Reovete kanaliseerimine toimub imbväljakute baasil. Lahendus põhineb asjaolule, et moodustatavad krundid on piisavalt suured, arvestades reovee hulka.

1.8.4. Sadeveed

Sadeveed hajutatakse kinnistusiseselt ja arvestdes reljeefi, siis liigveed põhiliselt valguvad kinnistuid läbivasse kraavi ja edasi merre.

1.8.5. Soojavarustus

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada elektrikütet, õlikütet, puitkütet vms. Iga rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamu projektiga.

1.8.6. Side

Liitumist AS Elion'iga ei taotleta, kuna antud piirkonnas puudub kaablivõrk. Planeering annab võimaluse kasutada kaasaegseid, üha täiustuvaid side ja internetilahendusi ilma detailplaneeringut muutmata.

1.9. Planeeringu rakendamise võimalused

Krundi hoonestamisel kohustub krundi omanik koostama hoone ehitusprojekti, taotlema ehitusloa või muu nõutava nõusoleku, välja ehitama kinnistule sisse- ja väljasõidud kuni sõiduteeni ning krundisisesed trassid. Veega varustamine toimub liitumislepingu alusel Mihkli kinnistul paiknevate veetrasside omanikuga. Oma puurkaevu rajamine keelatud.

2.0. Üldplaneeringu muutmise vajadus

Käesolev detailplaneering ei muuda kehtestatud üldplaneeringut.

Kokkuvõte

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on plaanid ja seletuskiri. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks. Kehtestatud detailplaneering on aluseks olemasoleva katastriüksuse piiride muutmiseks.

Planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt ehitusseaduses sätestatud korras.

Detailplaneering on kehtestatud Häädemeeste Vallavolikogu otsusega "....." 20.... .a.