

## **Töö nr DP-140-13**

**Penu küla,  
Häädemeeste vald, Pärnu maakond**

# **KOSMONAUTIKA MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **Kosmonautika OÜ**  
Penu küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond 86014  
Aivar Merila, [aivar@kosmonautika.ee](mailto:aivar@kosmonautika.ee)

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Evelyn Jallai**

**Tartu  
2016**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSD .....	5
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	6
4.1. Idee kirjeldus.....	6
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
4.3. Krundi ehitusõigus.....	7
4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
4.5. Olulised arhitektuurinõuded.....	8
4.6. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	13
4.8. Ehitistevahelised kujad.....	13
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	14
4.9.1. Veevarustus.....	14
4.9.2. Tuletõrjeveevarustus.....	14
4.9.3. Reoveekanaliseerimine.....	14
4.9.4. Sademeveekanaliseerimine.....	14
4.9.5. Elektrivarustus.....	15
4.9.6. Sidevarustus.....	15
4.9.7. Soojavarustus.....	15
4.9.8. Välisvalgustus.....	15
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	15
4.11. Ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.....	16
4.12. Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	17
4.12.1. Väärtusliku hoonestusega alad ning kultuuriväärtuste ja pärandkultuuriobjektid.....	17
4.12.2. Arhitektuuriajalooline väärtushinnang ning üldtingimused.....	17
4.13. Servituutide vajaduse määramine.....	19
4.14. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	23
4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	23
4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	23
4.17. Planeeringu elluviimise võimalused.....	24
5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE.....	25

### II GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	29
2. Olemasolev olukord	30
3. Ajaloolised kaardid	31
4. Põhijoonis	32
5. Maakasutusplaan	33
6. Kitsendused	34

7. Tehnovõrgud	35
8. Illustreeriv joonis	36

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Kosmonautika OÜ (endine nimi Kordoni Kinnistu OÜ).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndi piir vähendamine, planeeringuala esmane tsoneerimine, selle alusel maa-ala kruntimine ning kruntidele hoonestualade ja ehitusõiguste määramine, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine ning planeeritud hoonete tehnovõrkudega varustamine. Täiendav eesmärk on lahendada Kosmonautika maaüksuse ruumiline sidusus Jaagupi sadama ning piirneva rannaalaga.

### Lähtedokumendid

- Detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Häädemeeste Vallavolikogu 17.04.2014 otsus nr 14

### Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusjoonisena kasutatud Elker RMT OÜ poolt 2010. a novembris koostatud ning 2013. a novembris täiendatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr Hääd-13-GA). Lisaks on kasutatud geoalust (töö nr Häädemeeste-14-TM), koostamise kuupäev 12.02.2015.

### Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja materjalid

- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“
- Pärnu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“
- Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu materjalid

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala, suurusega ca 12,2 ha, hõlmab Kosmonautika maaüksust (katastritunnus: 21303:001:0540) pindalaga 8,56 ha ning Kosmonautika maaüksuse ja merepiiri vahelist 1,38 ha suurust reformimata riigimaa ala ning täiendavalt ca 2,2 ha suurust ala Jaagupi sadama maaüksusest (21303:001:0209) (vt joonis 2).

Juurdepäas planeeritavale alale on tagatud Rannametsa-Ikla teelt (19331). Tegemist on klassita riigiteega, mille keskmine liiklussagedus on 2014. a seisuga 390 a/ööp.<sup>1</sup> Planeeringu ala põhjaosale toimub juurdepäas Paadi teelt (2130050).

Kosmonautika maaüksuse sisesed sõiduteed on üldjuhul kaetud asfaltkattega ning kõnniteed betoonplaatidega.

Planeeringualal asub 20 hoonet ning hulgaliselt rajatisi. Ehitiste alune maa on ca 4000 m<sup>2</sup>. Krundil asuvad kasutuses olevad majutushooned, mittekasutuses olevad endised puhkekompleksi hooned, muuseum (endine kütusehoidla), ladu-töökoda, puurkaev, biopuhasti, alajaamad, tuletõrjeveevõtumahutid ning EMT antennimast. Hooned on varustatud tehnovõrkudega.

Kosmonautika maaüksusel asub puurkaev (passi nr 3617, puurkaevu keskkonnaregistri kood PRK0006573), millel on 30 m sanitaarkaitseala.

Planeeringuala põhjaosas asub biopuhasti.

---

1 Maanteeameti kiri 02.07.2015 nr 15-2/15-00028/520

Hoonestus on valdavalt 1-2 korruseline. Põhiliseks välisviimistlusmaterjaliks on puit, kuid esineb ka kivi ning värvitud betooni (tootmishoonete puhul). Katusekattematerjalina domineerib eterniit. Hoonestus paikneb maaüksusel vabakujuliselt.

Kasutuses olevatesse majutushoonetesse majutatavate hulk on planeeringu koostamise ajal ca 60 inimest.

Planeeringualal kasvab rikkalikult kõrghaljastust. Liikidest domineerivad männid. Piiretest esineb roigaspäärdeid pigem majutushoonete lähistel ning metallvõrk- ja keevispaneelpäärdeid planeeringu põhjaosas endiste tootmishoonete lähistel.

Looduskaitseaduse § 35 lõike 3<sup>1</sup> kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutusega ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Planeeringualale ulatuvad ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndid (100 m ja 200 m), veekaitsevöönd (20 m) ning kallasrada (10 m) (vt joonis 2).

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi, muinsuskaitsealasid, Natura 2000 alasid ega kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0,00 – 7,07.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritaval alal paiknevate kruntide kohta.

**Tabel 1. Olemasolev olukord**

<b>Aadress / riigimaa</b>	<b>Pindala</b>	<b>Katastriüksuse sihtotstarve</b>	<b>Olemasolev ehitiste alune maa</b>
Kosmonautika	8,56 ha	Ärimaa	4000 m <sup>2</sup>
Jaagupi sadam	5,67 ha (2,2 ha planeeritaval alal)	Tootmismaa	9638 m <sup>2</sup> (planeeritava ala ulatuses ei ole ehitisi)
Riigimaa	1,38	-	-

### **3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHTUSLIKUD SEOSSED**

Planeeringuala asub Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Penu külas Liivi lahe rannas. Vastavalt Pärnu maakonnaplaneeringule asub planeeringuala tiheasustusalas nimetusega Jaagupi kordon ning on puhkemajanduslikult kasutatav rannikuvöönd.

Planeeringuala piirneb idast ja lõunast elamumaa kruntidega (pindalad vahemikus 1064 m<sup>2</sup> kuni 2,55 ha). Planeeringualast põhjas asub tootmismaa (Jaagupi sadam). Elamumaa kruntide ja riigitee vahelisel alal asub metsaga kaetud maatulundusmaa krunt.

Planeeringualal vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi, muinsuskaitsealasid, Natura 2000 alasid ega kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeringualal paiknev hoonestus on kantud pärandkultuuriobjektide nimekirja: Kosmonautika puhkekompleks, reg-nr 213:PNL:023.

Planeeringuala ja riigitee vahelisel alal asub vääriselupaik nr 117068. Keskkonnaregistri andmetel on antud vääriselupaiga põhitüüp palu-männikud ja männi segametsad, pohla kasvukohatüüp.

Vastavalt Pärnu maakonna teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ asub planeeringu ala väärtuslikul maastikul - Ikla-Kabli-Jaagupi rannamaastik. Ala paikneb Liivi lahe rannikul mere ja Via Baltica maantee vahel. Rannik on madal, rannajoont palistavad pea igal pool rändrahnude read. Pisut maad rannajoonest sisemaa poole kerkivad madalalt pinnalt järsult piki rannikut levivad luided. Enamasti on luided kaetud männimetsaga. Maastikku läbib piki luiteahelikku kulgev ning luidetest üles-alla liikudes laineline vana Pärnu - Riia maantee. Külad paiknevad luitevöö maapoolsel serval või luitevöö taga. Külad algavad ja lõpevad männimetsaga. Sadamad on Treimanis ja Jaagupis. Jaagupi sadam kavandatakse laiendada sobivaks ka jahtlaevadele.

Kogu rannikumaastik oma kauni looduse ja hea ligipääsetavusega on kujunenud soositud suvitamise ja puhkamise piirkonnaks. Viimastel aastakümnetel on piirkonda ehitatud uusi puhkekomplekse ja kohandatud puhkemajadeks ümber vanu taluhooneid.

Planeeringuala läheduses riigitee servas asuv mets kuulub rohevõrgustiku koridori (K-9).

## **4. PLANEERINGU LAHENDUS**

### **4.1. Idee kirjeldus**

Detailplaneeringu koostamise käigus on soovitud planeeringuala osad tsoneerida lähtudes nende olemasolevast ja tulevases funktsioonist ning eraldada erinevad funktsioonid teineteisest. Kavandatud kruntide sihtotstarbed on seotud puhkemajandusliku juhtfunktsiooniga.

Juurdepääsuteed (pos 7, 9, 25) ja tehnovõrkude rajatised (pos 8, 21, 23, 24) on kavandatud eraldada vastava sihtotstarbega kruntidele. Täiendavalt on planeeritud tootmismaa krunt (pos 26, nt vajadusel prügikonteinerite paigutamiseks). Täpsem kasutamise sihtotstarve selgub projekteerimise käigus. Krundile pos 9 on kavandatud avalik parkimisala nii ranna kui majutushoonete kasutajatele, krundile pos 7 on kavandatud parkimisala bussidele.

Olemasolevad ja rekonstrueeritavad majutushooned on kavandatud eraldada majutushoone maa kruntidele. Majutushoone maa kruntidele on lubatud lisafunktsioonina ka kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa sihtotstarve (pos 5, 6, 10, 13, 14).

Olemasolevate ja planeeritud mänguväljakute tarbeks on planeeritud puhke- ja spordirajatise maa krundid (pos 11, 12). Kruntidele on lubatud rajada iseseisvaid spordirajatise näiteks vabaõhu tenniseväljak või muid pallimängu platse. Antud ala piires on lubatud rajada ka vastava otstarbega hooneid (näiteks tenniseväljaku juurde kuuluvad teenindus- ja hooldusruumid). Muuseumi rajamiseks on kavandatud kultuuri- ja spordiasutuse maa krunt (pos 22).

Olemasolevate elamumaa kruntidega külgnevale alale on planeeritud üksikelamu maa krundid (pos 1 – 4, 15 – 19).

Planeeringuala põhjapoolne osa jääb majutusfunktsioonist eraldi ning seetõttu on siia planeeritud kaubandus- ja teenindushoone ning väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (pos 20).

Lähtudes sellest, et planeerigualale ulatub mereranna ehituskeeluvöönd, on lubatud olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ning vajadusel ehitiste juurdeehitus, kui juurdeehituse maht ei ületa kolmandikku olemasoleva ehitise kubatuurist.

Uute hoonete planeerimisel on lähtutud välja kujunenud miljööst ja hoonete mahtudest.

Planeeringualasse on kaasatud osaliselt Jaagupi sadama maaüksus. Planeeringualale on kavandatud väikelaevade sildumisala. Selleks on täiendavalt vajalik kanali süvendamine, süvendamise maht ei tohi ületada 10000 m<sup>3</sup>. Kanali süvendamiseks on veeseaduse § lg 2 p 6 kohaselt vajalik vee eriakasutusluba.

Avaliku parkimisalal lähistelt on kavandatud sild planeeringualast välja jäävale rannaalale, kus on sobilik alal suplemiseks. Kosmonautika ja Jaagupi sadama maaüksustega piirnevale rannaalale on moodustatud munitsipaalomandisse taotletav loodusliku maa krunt (pos 27), millel on võimaliku lisafunktsioonina lisatud supelranna maa funktsioon.

## 4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kosmonautika maaüksus on kavandatud jagada 27 krundiks (vt joonis 4).

Moodustatud on 5 majutushoone maa (lisa funktsioon kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa), 9 üksikelamu maa, 2 puhke- ja spordirajatise maa, 1 kultuuri- ja spordiasutuse maa, 1 kaubandus- ja teenindushoone ning väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa krunt ning 1 munitsipaalomandisse taotletav loodusliku maa ja supelranna maa krunt.

Täiendavalt on moodustatud 3 tee ja tänava maa ning 5 tehnovõrkudega soetud ehitiste krunti (vee tootmise ja jaotamise, elektrienergia tootmise ja jaotamise, side- ning kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa) ning tootmismaa krunt.

## 4.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud (vt joonis 4):

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed,
- 2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil,
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala,
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kui ehitusõigusega on määratud mitu krundi kasutamise sihtotstarvet, siis täpsustatakse täpne sihtotstarve osakaal projekteerimise käigus.

Hoonte ehitusealuse pindala sisse ei ole arvestatud terrasse, kaldteid ega treppe.

Ehituskeeluvööndis on lubatud olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ning vajadusel ehitiste juurdeehitus, kui juurdeehituse maht ei ületa kolmandikku olemasoleva ehitise kubatuurist.

## 4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala piiritlemisel on lähtutud looduslikest tingimustest, tuleohutuskujast, tehnovõrkudest ning ranna ehituskeeluvööndi piiri vähendamise ettepanekust.

Kruntide hoonestusala piiritlemine on antud joonisel nr 4.

#### 4.5. Olulised arhitektuurinõuded

Vastvalt koostamisel olevale Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringule tuleb alla 3 m samakõrgusjoonega aladel arvestada ülejutusriskiga ja ehitiste vastavad konstruktsioonid rajada veekindlatena või hingavatena.

Tabelites 2 – 8 on toodud hoonete olulisemad arhitektuurinõuded. Uute hoonete arhitektuur peab olema heatasemeline ning kujunenud miljöösse sobiv. Vaata täiendavalt peatükis 4.12.2. toodud üldiseid tingimusi planeerimise, projekteerimise- ja ehitustöödele.

**Tabel 2. Kruuntide pos 1-4 arhitektuurinõuded**

	<b>Pos 1 - 4</b>
<b>Hoonete lubatud kasutamise otstarve</b>	11101 - üksikelamu
<b>Lubatud välisviimistlusmaterjalid</b>	Puit, klaas, looduslik kivi kombineeritult puiduga
<b>Lubatud katusekatte materjalid</b>	Valtsplekk, kivi, sindel, rullmaterjal
<b>Lubatud katuse kallete vahemik</b>	0 – 30 °
<b>Lubatud katusetüüp</b>	Põhimahus kaldkatus, ühekorruseline osa võib olla lamekatusega
<b>Suurim lubatud korruselisus</b>	1 - 2 (1 põhikorrus + katusekorrus)
<b>± 0,00</b>	Alates absoluutkõrgusest 3,00
<b>Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP3
<b>Keelatud materjalid</b>	Keelatud on plastaknad, imiteerivad materjalid
<b>Lubatud piirete tüüp ja kõrgus</b>	Lubatud metallvõrkaed koos hekiga, puitroigasaed, suurim lubatud kõrgus 1,3 m

**Tabel 3. Kruuntide pos 5 -6 arhitektuurinõuded**

	<b>Pos 5</b>	<b>Pos 6</b>
<b>Hoonete lubatud kasutamise otstarve</b>	12110 – majutushooned; 12130 – toitlustushooned	
<b>Lubatud välisviimistlusmaterjalid</b>	Puit, klaas, looduslik kivi kombineeritult puiduga	Puit, klaas, looduslik kivi kombineeritult puiduga; hoone nr 19 lubatud ka ainult kivi
<b>Lubatud katusekatte materjalid</b>	Asbestivaba eterniit	Asbestivaba eterniit, rullmaterjal, sindel
<b>Lubatud katuse kallete vahemik</b>	Olemasolev	0 - 30°
<b>Lubatud katusetüüp</b>	Kaldkatus	Põhimahus kaldkatus, üksikud osad võivad olla lamekatusega (nt katuseterrasad, tornid)
<b>Suurim lubatud korruselisus</b>	1	Hoone nr 20 1 korrus; Hoone nr 19 1 – 2 korrust (2.korruse ulatus kuni 2/3 ehitusalusest pindalast)
<b>Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP3	Hoone nr 20 TP3 Kui hoone nr 19 1-korruseline – TP3, kui 2-korruseline – TP2
<b>Keelatud materjalid</b>	Keelatud on plastaknad, imiteerivad materjalid	



	<b>Pos 5</b>	<b>Pos 6</b>
<b>Lubatud piirete tüüp ja kõrgus</b>	Lubatud piire elamumaa kruntidega piirnevatel krundipiiridel, lubatud metallvõrkaed koos hekiga, puitroigasaed, suurim lubatud kõrgus 1,3 m	Lubatud olemasolevale sarnane puitroigasaed, asukoht lubatud väljaspool kallasraja ulatust

**Tabel 4. Kruntide pos 13-14 arhitektuurinõuded**

	<b>Pos 13 - 14</b>	<b>Pos 10</b>
<b>Hoonete lubatud kasutamise otstarve</b>	12110 – majutushooned; 12130 – toitlustushooned	12110 – majutushooned; 12130 – toitlustushooned; 12201 – büroohoone
<b>Lubatud välisviimistlusmaterjalid</b>	Puit, klaas, looduslik kivi kombineeritult puiduga	
<b>Lubatud katusekatte materjalid</b>	Asbestivaba eterniit	
<b>Lubatud katuse kallete vahemik</b>	Olemasolev	
<b>Lubatud katusetüüp</b>	Kaldkatus	
<b>Suurim lubatud korruselisus</b>	1 - 2 (1 põhikorrus + katusekorrus)	1
<b>Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP3	TP3
<b>Keelatud materjalid</b>	Keelatud on plastaknad, imiteerivad materjalid	
<b>Lubatud piirete tüüp ja kõrgus</b>	Lubatud olemasolevale sarnane puitroigasaed, elamumaa kruntidega piirnevale piirile lubatud lisaks metallvõrkaed koos hekiga, suurim lubatud kõrgus 1,3 m	Elamumaa krundi piirile lubatud metallvõrkaed hekiga, suurim lubatud kõrgus 1,3 m.

**Tabel 5. Krundi pos 11 arhitektuurinõuded**

	<b>Pos 11</b>
<b>Hoonete lubatud kasutamise otstarve</b>	12659 – muu spordihoone; 12744 – elamu, kooli vms abihoone; 12132 – kohvik, baar või söökla
<b>Lubatud välisviimistlusmaterjalid</b>	Puit, klaas, looduslik kivi kombineeritult puiduga
<b>Lubatud katusekatte materjalid</b>	Sindel, rullmaterjal, asbestivaba eterniit
<b>Lubatud katuse kallete vahemik</b>	0 – 15 °
<b>Lubatud katusetüüp</b>	Põhimahus kaldkatus, üksikud osad võivad olla lamekatusega (nt katuseterrassid, tornid)
<b>Suurim lubatud korruselisus</b>	1 - 2
<b>Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP3
<b>Keelatud materjalid</b>	Keelatud on plastaknad, imiteerivad materjalid
<b>Lubatud piirete tüüp ja kõrgus</b>	Väljakute ümber rajada 3 m kõrgune metallvõrkaed, väljakute vaheline pikemale küljele jääv võrkaed võib olla madalam

**Tabel 6. Kruntide pos 15-19 arhitektuurinõuded**

	<b>Pos 15 - 19</b>
<b>Hoonete lubatud kasutamise otstarve</b>	11101 - üksikelamu
<b>Lubatud välisviimistlusmaterjalid</b>	Puit, klaas, looduslik kivi kombineeritult puiduga
<b>Lubatud katusekatte materjalid</b>	Valtsplekk, kivi, sindel
<b>Lubatud katuse kallete vahemik</b>	20 – 40 °
<b>Lubatud katusetüüp</b>	Kaldkatus
<b>Suurim lubatud korruselisus</b>	1 - 2 (1 põhikorrus + katusekorrus)
<b>± 0,00</b>	Alates absoluutkõrgusest 3,00
<b>Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP3
<b>Keelatud materjalid</b>	Keelatud on plastaknad, imiteerivad materjalid
<b>Lubatud piirete tüüp ja kõrgus</b>	Lubatud metallvõrkaed koos hekiga, puitroigasaed, suurim lubatud kõrgus 1,3 m. Asukoht krundipiiril, kuid krundi pos 25 piirneval piiril 1 m krundi sisemusse.

**Tabel 7. Kruntide pos 20, 22 arhitektuurinõuded**

	<b>Pos 20</b>	<b>Pos 22</b>
<b>Hoonete lubatud kasutamise otstarve</b>	12310 – kaubandushooned; 12330 – teenindushoone; 12516 – kergetööstushoone	12621 – muuseum, kunstigalerii
<b>Lubatud välisviimistlusmaterjalid</b>	Puit, klaas, krohv, kivi	
<b>Lubatud katusekatte materjalid</b>	Valtsplekk, sindel, rullmaterjal, asbestivaba eterniit	
<b>Lubatud katuse kallete vahemik</b>	0 – 30 °	
<b>Lubatud katusetüüp</b>	Vaba	
<b>Suurim lubatud korruselisus</b>	1	
<b>Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP3	
<b>Keelatud materjalid</b>	Keelatud on plastaknad, imiteerivad materjalid	
<b>Lubatud piirete tüüp ja kõrgus</b>	Vaba	

**Tabel 8. Kruntide pos 8, 21, 23, 24, 26 arhitektuurinõuded**

	<b>Pos 21, 23, 24, 26</b>	<b>Pos 8</b>
<b>Lubatud välisviimistlusmaterjalid</b>	Puit, klaas, krohv, kivi	Puit, looduslik kivi
<b>Lubatud katusekatte materjalid</b>	Valtsplekk, sindel, rullmaterjal, asbestivaba eterniit	Asbestivaba eterniit, sindel
<b>Lubatud katuse kallete vahemik</b>	Vaba	
<b>Lubatud katusetüüp</b>	Vaba	Kaldkatus
<b>Suurim lubatud korruselisus</b>	1 - 2	1
<b>Keelatud materjalid</b>	Keelatud on plastaknad, imiteerivad materjalid	
<b>Lubatud piirete tüüp ja kõrgus</b>	Vaba, asukoht lubatud väljaspool kallasraja ulatust (pos 21)	Piirdeid mitte rajada

#### 4.6. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale toimub juurdepääs Rannametsa-Ikla teelt (19331). Olemasolevad juurdepääsuteed säilitatakse, täiendavaid mahasõite Rannametsa-Ikla teelt ei ole planeeritud. Planeeringu ala põhjaosale toimub juurdepääs Paadi teelt (2130050).

Rannametsa-Ikla tee on klassita riigitee, mille keskmine liiklussagedus on 2014. a seisuga 390 a/ööp.<sup>2</sup> Riigitee kaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul. Kõik arendusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet.

Liikluslahendus OÜ poolt on koostatud Kosmonautika maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüs (töö nr 1015/16, vt II köide lk 65). Liiklusanalüüs näitab, et läbilaskvused planeeringuala juurdepääsudel on tagatud ja reservläbilaskvused suured (kuni 1200 sa/h) ning seega ooteajad puuduvad või on lühikesed. Ristmike laiendused ei ole vajalikud.

Olemasoleva lõunapoolse juurdepääsu asukohas on riigiteel käevoleval ajal suurim lubatud kiirus 90 km/h ning põhjapoolse juurdepääsu (Paadi tee) asukohas 50 km/h. Riigitee ja juurdepääsuteede ristmikel on ära toodud nähtavuskolmnurgad, mis on alad, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (antud alad on toodud välja tinglikult, arvestades riigitee kulgemist maaameti kaardirakendusel asuva ortofoto alusel). Lõunapoolsel ristmikul on nähtavuskolmnurga välja toomisel lähtunud riigitee kiiruse 90 km/h korral peateele avaneva 320 m nähtavuskaugusega (vastavalt Liikluslahendus OÜ tööle nr 1015/16). Paadi tee ristmikul on nähtavuskolmnurga välja toomisel lähtunud riigitee kiiruse 50 km/h korral peateele avaneva 120 m nähtavuskaugusega. Kõrvalteele avanevaks nähtavuskauguseks on võetud 10 m (vt joonis 4).

Põhiline majutushoonete juurdepääsutee (lõunapoolne) on planeeritud võimalusel laiendada 4,4 m laiuks kuni planeeritud parklateni kruntidel pos 20, 5 ja 6. Tee laiuse määramisel on lähtunud Eesti Standardist (EVS 843:2003 Linnatänavad), kus liiklussagedusega 25 – 100 a/h ning projektkiirusega 30 km/h on rahuldava projekteerimise lähtetaseme puhul sõidutee laius 4,4 meetrit.

Krundi pos 13 ja 14 sisene sõidutee säilitatakse olemasoleva laiusega. Samuti säilitatakse olemasoleva laiusega krundi pos 20 juurdepääsutee Paadi teelt, lähtudes tekkinud olukorrast, kus naaberkruntide piirid ei võimalda teed laiendada.

Üksielamuteni viivad tee on planeeritud 3,5 m laiustena. Tee laiuse määramisel on lähtunud Eesti Standardist, kus liiklussagedusega alla 25 a/h ning projektkiirusega 30 km/h on hea projekteerimise lähtetaseme puhul sõidutee laius 3,5 meetrit.

Kosmonautika maaüksuse sisesed sõiduteed on üldjuhul kaetud asfalkattega ning kõnniteed betoonplaatidega. Planeeringualal liiklevad jalgratturid sõidukitega samal teel. Vastavalt standardile EVS 843:2003, tuleb jalakäijate ja jalgrataste liiklus eraldada sõidukite liiklusest, kui autoliikluse sagedus on üle 1500 a/ööpäevas. Häädemeeste valla rannaalade üldplaneeringus on tähistatud Rannametsa-Ikla teele jalg- ja jalgrattatee, mis on toodud üldise printsiibina. Nimetatud jalg- ja jalgrattatee projekteerimisel tuleb leida mugavad ja ohutud võimalused kergliiklejatele planeeringuala siseteedele liikumisel ning juurdepääsuteega ristumisel.

<sup>2</sup> Maanteeameti kiri 02.07.2015 nr 15-2/15-00028/520

Planeeritud parklate katteks on soovitatud kasutada asfaltkatet. Parklad ja sissõiduteed tuleb täpsustada vastava projektiga. Kõnnitee katteks on soovitatav kasutada olemasolevatega sarnaseid betoonplaate või -kive. Planeeringuala lõunaserva planeeritud juurdepääsu rannale võib rajada pinnasteena.

Planeeringualale kavandatud ja olemasolevate hoonete kasutamise otstarvetest tulenev parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt. Eesti Standardist tulenev parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis nr 9. Parkimiskohtade paigutus on ära näidatud joonisel nr 4. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 10.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsuteed ja parkimisalad, mis jäävad ehituskeeluvööndisse, määratakse avalikku kasutusse, mis võimaldab rakendada looduskaitseaduse § 38 lg 5 punkti 10 kohast erandit. Põhijoonisel on eraldi ära näidatud teed, mille kaudu on tagatud ligipääs kallasrajale (vt joonis 4).

Üksikelamu maa kruntidele on ettenähtud vähemalt 2 parkimiskohta igale krundil.

**Tabel 9. Parkimiskohtade arv**

<b>Pos nr</b>	<b>Põhihoonete lubatud kasutamise otstarve</b>	<b>Suurim lubatud suletud brutopindala, m<sup>2</sup></b>	<b>Parkimisnormatiiv (EVS 843:2003) pk / suletud brutopindala m<sup>2</sup> kohta</b>	<b>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv krundil</b>
5	12110 – majutushooned; 12130 – toitlustushooned	1600	1 / 100 (hotell, restoran, kohvik)	16 / 16
6		1600		16 / 18
7	-	-	-	3 bussi kohta
9	-	-	-	- / 20
10	12110 – majutushooned; 12130 – toitlustushooned; 12201 – büroohoone	720	1/100	7,2 / 8
11	12659 – muu spordihoone; 12744 – elamu, kooli vms abihoone; 12132 – kohvik, baar või söökla	375	1 / 80 (asutus väikese küllastajate arvuga)	4,7 / 8
13	12110 – majutushooned; 12130 – toitlustushooned	833	1 / 100	8,3 / 8
14		685	1 / 100	6,9 / -
20	12310 – kaubandushooned; 12330 – teenindushoone; 12516 - kergetööstushoone	788	1 / 80 (asutus väikese küllastajate arvuga)	9,9 / 10
22	12621 – muuseum, kunstigalerii	176	1 / 120 (muuseum)	1,5 / 2
25	-	-	-	- / 8
			<b>Kokku:</b>	<b>70,5 / 98 (+ 3 bussi kohta)</b>

**Tabel 10. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus**

<b>Pos nr</b>	<b>Hoone liik</b>	<b>Parkimiskohtade vajadus 1 pk/suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta</b>	<b>Orienteeruv suletud brutopind, m<sup>2</sup></b>	<b>Normatiivne parkimiskohtade arv</b>	<b>Planeeritud parkimiskohtade arv</b>
5	Asutus	1 pk / 150	1600	10,7	-
6			1600	10,7	-

Pos nr	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus 1 pk/suletud brutopinna m2 kohta	Orienteeruv suletud brutopind, m <sup>2</sup>	Normatiivne parkimis- kohtade arv	Planeeritud parkimis- kohtade arv
9	-	-	-	-	18
10	Asutus	1 pk / 150	720	4,8	12
11			375	2,5	6
13			833	5,6	6
14			685	4,6	6
20			788	5,3	6
22	Muuseum	5-20 kohta	176	5	6
			<b>Kokku:</b>	<b>49,2</b>	<b>60</b>

#### 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal kasvab rikkalikult kõrghaljastust. Teed on ääristatud puuderivide ja hekkidega. Liikidest domineerivad männid.

##### Haljastuse põhimõtted:

- säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust;
- eemaldada kuivanud ja murdumisohtlikud puud;
- eemaldada võsa st kuni 8 cm diameetriga puittaimestik;
- loodusliku uuenduse puhul jätta alles elujõulised suuremad eksemplarid väärtpuuliikidest (nt männid, tammed, saared, pärnad, vahtrad);
- kõrghaljastuse täiendamisel arvestada olemasoleva liigilise koosseisuga;
- uushaljastust võib istutada põhijoonisel haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses;
- puid mitte istutada tehnovõrkudele lähemale kui 2 m;
- likvideerida tehnovõrkudel kasvavad puud;
- puuderivide uuendamisel mitte teha üksikuid vahele istutusi. Vaheleistutused teha vähemalt 5 puust koosnevate lõikudena. Kogu puuderivi taastada terviklikult siis, kui rivist on alles vähem kui ¼.
- üksielamu maa kruntidele ei ole lubatud aiamaade rajamine;
- üksikelamu maa krundipiiridele on kohustuslik heki rajamine, kui rajatakse piirile metallvõrkaed.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Hädemeeste valla heakorraeeskirjast.

#### 4.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja arvestamisel hoonete puhul võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi.

Planeeritud hoonestusalad on planeeritud olemasolevatest hoonetest ja teineteisest vähemalt 8m kaugusele.

## **4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

### **4.9.1. Veevarustus**

Veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil, mis asub krundil pos 8 (puurkaevu nr PRK0006573) (vt joonis 7). Puurkaev tuleb kanda ehitusregistrisse. Puurkaev vajab hooldust (puhastuspumpamist). Kasutusele võetav joogivesi peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusega nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kehtestatud nõuetele. Vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 punktile 2 peab ettevõtja omama vee erikasutusluba, kui põhjavett võetakse rohkem kui 5 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Iga krunt peab olema varustatud eraldi veemõõdusõlmega. Vajadusel tuleb olemasolev torustik ümberdimensioneerida.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Oja kinnistul asuva puurkaev (nr PRK0024417) sanitaarkaitseala ulatust 50 meetrilt 30 meetrini.

### **4.9.2. Tuletõrjveevarustus**

Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrjvee varustus on tagatud olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade ja planeeritud tuletõrjehüdrantide baasil (vt joonis 7). Tuletõrjehüdrantidega varustatud veetorustik peab olema välja ehitatud ringvõrguna.

### **4.9.3. Reoveekanaliseerimine**

Kruntidel tekkiv reovesi juhitakse olemasolevate ja planeeritud kanalisatsioonitorustike kaudu olemasolevasse biopuhastisse (vt joonis 7). Biopuhasti praeguse reostuskoormuse suurenemise tõttu tuleb puhasti jõudlust suurendada. Planeeringuga kavandatud hoonetest tulenev reostuskoormus on kuni 299 ie (inimekvivalenti). Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määrusele nr 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitse nõuded“ on maa-aluse või pealt kinnise mahuti ning kinnises hoones paikneva reovee puhastusseadmete kuja 25 m, kui projekteeritud reostuskoormus on 50 – 299 ie.

Puhastatud vesi juhitakse Jaagupi sadamas suublasse. Suublasse juhitud heitvesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ esitatud tingimustele, sealhulgas vee kvaliteedile. Heitvee juhtimiseks suublasse on vajalik vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 punktile 4 vee erikasutusluba.

Enne planeeritud kanalisatsioonitorustike ühendamist tuleb teostada olemasolevate kanalisatsiooni torustike ja kaevude teostusmõõdistused, et kontrollida reovee äravoolu tingimusi. Vajadusel tuleb olemasolev torustik ümberdimensioneerida ning läbimõõdu suurendamiseks asendada või projekteerida täiendav torustik.

### **4.9.4. Sademeveekanaliseerimine**

Olemasolevate ja planeeritud parkimisalade sademeveed kogutakse kokku ja juhitakse, olemasoleva või planeeritud sademeveetorustiku kaudu Liivi lahte või olemasolevasse tiiki. Sademevee puhastamiseks on planeeritud õlipüüdurid (vt joonis 7).

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise

kontrollimise meetmed“ esitatud tingimustele, sealhulgas vee kvaliteedile. Sademevee juhtimiseks suublasse on vajalik vastavalt veeseadus § 8 lg 2 punktile 4 vee eriakasutusluba.

Kruntidele pos 15 – 19 ja pos 25 on planeeritud drenaaži rajamise võimalus (vt joonis 7).

Enne planeeritud kanalisatsioonitorustike ühendamist tuleb teostada olemasolevate kanalisatsiooni torustike ja kaevude teostusmõõdistused, et kontrollida sademevee äravoolu tingimusi. Vajadusel tuleb olemasolev torustik ümberdimensioneerida ning läbimõõdu suurendamiseks asendada või projekteerida täiendav torustik.

Joonisel nr 7 on antud sõidutee planeeritavad absoluutkõrgused, mida võib projekteerimise käigus täpsustada.

#### **4.9.5. Elektrivarustus**

Detailplaneeringuga kavandatud elektrivarustuse osa lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni poolt edastatud tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 224349, väljastatud 14.10.2014.

Kruntide pos 20-23 varustamine elektrienergiaga on ettenähtud Kajaka alajaamast. Teiste kruntide varustamine elektrienergiaga on ettenähtud Sputniku alajaama baasil (vt joonis 7). Toide on planeeritud liitumiskilpideni ringtoitena. Liitumiskilbid on planeeritud krundipiiridele võimalusel mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilpidest hooneteni on ettenähtud maakaabliga. Elektripaigaldiste projekteerimisel ja ehitamisel alla 3 m samakõrgusjoonega alal tuleb arvestada võimaliku üleujutusriskiga.

Krundi pos 25 ulatuses on tehtud ettepanek madalpinge õhuliini ümberpaigutamiseks ning täiendava posti paigaldamiseks (vt joonis 7).

#### **4.9.6. Sidevarustus**

Säilib olemasolev sideühendus, täiendavat sidevarustust ei ole planeeritud. Soovi korral kasutada mobiilset interneti.

#### **4.9.7. Soojavarustus**

Hoonete kütimine on planeeritud lahendada lokaalselt.

#### **4.9.8. Välisvalgustus**

Olemasolevad valgustid säilitatakse.

Detailplaneeringuga on planeeritud täiendavad välisvalgustid transpordimaa kruntidele pos 7, 9 ja 25. Muu sihtotstarbega kruntide siseselt on soovitatav lahendada välisvalgustus projekteerimise käigus.

Elamumaa kruntidele (pos 1 – 4, 15 - 19) paigaldada soovitatavalt liikumisanduritega välisvalgustid.

### **4.10. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Looduskeskkonnale ja inimeste tervisele ning heaolule ei ole detailplaneeringu elluviimisel ette näha olulist mõju. Looduskeskkonnale planeeringu realiseerimine (olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, kasutusele võtmine, piirkonna korrastamine, täiendavate hoonete rajamine) ei too eeldatavalt kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju, sest tegemist on juba hoonestatud piirkonnaga.

Planeeringualal ei asu Natura 2000 alasid ega kaitstavaid loodusobjekte.

Parkimisalad, mis asuvad puurkaevust vähem kui 80 m kaugusel (puurkaevu sanitaarkaitseala 30 m + 50 m) tuleb rajada kõvakatttega ning puhastamist vajav sademevesi tuleb kokku koguda ja juhtida sademeveekanaliseerimisele.

Planeeringualal asub lähim üksikelamu maa krundile planeeritud hoonestusala riigiteest 82,5 m kaugusel. Lähimad majutushooned asuvad riigiteest ca 95 m kaugusel. Hoone välispiirete projekteerimisel, tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses 42 ja Eesti Standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele. Vajadusel liikluse müra vähendamiseks siseruumides võib kasutada hea heliisolatsiooniga seinu, aknaid ning ventilatsiooniseadmeid. Täpsed hoone välispiirete nõuetekohase heliisolatsiooni tagamiseks vajalikud tingimused ja konstruktsioonid selgitatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Kruntide jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele.

#### **4.11. Ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks**

Looduskaitseaduse § 35 lõike 3<sup>1</sup> kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piiri mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutusega ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Planeeringualal on ranna ehituskeeluvööndi ulatus 100 m ühe meetri samakõrgusjoonest (vt joonis 2).

Vastavalt looduskaitseaduse § 34 on ranna kaitse eesmärk inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine ja ranna eripära arvestava asutuse suunamine.

Planeeringuala ei ole puutumatu looduskooslus. Planeeringuala puhul on tegemist hoonestatud ja inimtegevusest mõjutatud alaga. Arhitektuuriajaloolise uuringu kohaselt rajati puhkekompleks 1970. aastatel ning kavandati 100-kohaliseks. Planeeringualal ehituskeeluvööndis asuvad olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised. Veepiirile lähimad olemasolevad hooned asuvad 22,4 – 24,4 m kaugusel ühe meetri samakõrgusjoonest (krundil pos 21 hoone 12 ning pos 14 hoone 5). Keskmiselt asuvad hooned ühe meetri samakõrgusjoonest ca 32 – 42 m kaugusel.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada planeeringuala ulatuses ranna ehituskeeluvööndi piiri 70 meetrini ühe meetri samakõrgusjoonest (vt joonis 4), et anda võimalus puhkekompleksi veekogu piirist kaugemal asuvate hoonete laiendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on anda võimalus krundi pos 5 hoone nr 21 pikendamiseks, et arendada edasi väljakujunenud arhitektuuriajalooliselt väärtuslikku konseptsiooni (vt joonis 4). Ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik krundil pos 5 asuvat hoonet laiendada.

Krundile pos 5 kavandatud hoonestusalal on olemasolev maapinna kõrgus 2,55 – 3,2 m. Detailplaneeringuga on ettenähtud, et alla 3 m samakõrgusjoonega aladel tuleb arvestada üleujutusriskiga ja ehitiste vastavad konstruktsioonid rajada veekindlatena või hingavatena.



Ehituskeeluvööndi vähendamisega soovitakse anda võimalus planeeringualale rajada tenniseväljakud, et täiendada välistegevuse võimalusi. Tenniseväljakud ei vähenda ranna vaadeldavust.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei halvene rannas vaba liikumise ja juurdepääsu võimalused. Olemasolevate ja planeeritud teedega on tagatud juurdepääs kallasrajale ning kallasraja ulatuses on keelatud piirete rajamine. Samuti on planeeritud avalik parkimisala krundile pos 9 ranna kasutajatele. Ehituskeeluvööndis asuvad teed on määratud avaliku kasutusega teedeks.

Ranna ala ei ole kavandatud kasutada erahuvides, vaid detailplaneeringu eesmärk on arendada piirkonna puhkemajandust, mida saavad kasutada nii kohalikud elanikud kui ka kaugemad külastajad.

## **4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

### **4.12.1. Väärtusliku hoonestusega alad ning kultuuriväärtuste ja pärandkultuuriobjektid**

Planeeringualal paiknev hoonestus on kantud pärandkultuuriobjektide nimekirja: Kosmonautika puhkekompleks, reg-nr 213:PNL:023.

Kosmonautika puhkekompleks on lisatud ka Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringus kultuuriväärtuste ja pärandkultuuriobjektide nimekirja.

Täiendavalt lisada Kosmonautika puhkekompleks Häädemeeste valla üldplaneeringus väärtusliku hoonestusega alade ning kultuuriväärtuste ja pärandkultuuriobjektide nimekirja ning Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringus väärtusliku hoonestusega alade nimekirja.

### **4.12.2. Arhitektuuriajalooline väärtushinnang ning üldtingimused**

Käesolev peatükk on koostatud arhitektuuriajaloolase Epp Lankotsi poolt 14.11.2015 (vt kogu töö II köide lk 78).

Endine puhkebaas "Rand" (vene keeles "Vzmorje") on üks sadadest nõukogude ajal Eestisse rajatud asutuste puhkekodudest. Nõukogude perioodi esimesel paaril kümnendil puhati organiseeritult peamiselt sanatooriumites, kuhu pääses Ametiühingute Keskliidu tuusikuga. 1960. aastateks tingis puhkajate tihe kontsentratsioon ja üleküllus sanatooriumites ja kuurortasulates otsuse hakata rajama asutuste puhkekodusid, et puhkusele minekut lihtsustada ja nii kujuneski välja uutmoodi korporatiivne puhkuseveetmise viis. Üks põhjustest oli ka 5-päevase tööädala kehtestamine senise kuue päeva asemel, mis jättis inimestele rohkem aega lõõgastumiseks.

#### **Puhkebaas "Rand"**

Häädemeeste lähistele Jaagupi külla 1970. aastatel rajatud puhkebaas "Rand" ehk "Vzmorje" on kahtlemata Eestis erandlik. See kuulus üleliidulisele asutusele ehk NSVL Kaitseministeeriumi haldusalasse kuulvale Moskva Täppismasinaehituse Teadusliku Uurimise Keskinstituudile. Instituut tegeles kosmosetehnoloogiaga ning selle salajasest staatusest kõneleb ka asjaolu, et seda ei ole kajastatud omaaegsetes Eesti eesrindlikku maa-arhitektuuri tutvustavates propagandaalbumites või eriaalaväljaannetes, kus publitseeriti ka mitmete asutuste puhkekodude projekte ja fotosid. Kohalikus kaasaegses rahvapärimeses teatakse "Vzmorje" puhkebaasi Moskva suvilate või kosmonautide suvilate nime all, kuivõrd seal olevat puhanud näiteks Valentina Tereškova kui Aleksei Leonov.

100-kohaliseks planeeritud "Rand" oli vabariigi suurimate puhkebaaside seas: üle 100-kohalisi baase oli Eestis 1970. aastatel vaid 18. Nõukogude režiimi kokku varisemise järel asus 1990. aastatel puhkebaasi piirivalvekordon, seejärel oli seal piirivalvurite elamud/kasarmud. Vahepeal maha jäetud ning võssa kasvanud endisest puhkebaasist on uue eraomaniku kätes saanud piirkonnas üks jõulisemalt turundatud puhkekeskusi, mida sammhaaval üritatakse taastada, puhkajatele avada ning edasi arendada.

### Arhitektuurne iseloomustus ja väärtus

Nagu Valgeranna Ministrite Nõukogu puhkebaaski, sai "Rand" alguse esialgu tagasihoidlikemast soomelikest puitsuvilatest, mis rajati 1970. aastate alguses EKE Projekti Tartu osakonna projektlahenduse järgi. Esimene ehitusetapp, mis on praegu korrastatud ja Kosmonautika puhkekeskuse nime all avatud, koosnes kahest astmelise põhiplaani 1-korruselisest lameda katusega puidust külaliskorteritega suvilast A-kujulise raamkonstruktsiooniga (ingl. keeles *A-frame*) söökla- ja klubihoonest ning põhjapoolt samuti telksuvila-tüüpi saunamajast.

1976. aastal koostati EKE Projektis (arhitekt Harri Šein) puhkebaasi laiendus, millega nähti ette senisele 50-kohalisele puhkekodule juurde ehitada elamukompleks 60-le puhkajale, üks eraldi väikeelamu 6 puhkajale, tervisespordihoone sauna ja basseiniga, väike katlamaja, majandustsoon, väliamfiteater (meelelahutus)ürituste jaoks. Tallinna kooli arhitektide hulka kuulunud Šeini kavandatud keerulise ja kontsentreeritud struktuuriga kompleks on märk muutunud mõtteviisist arhitektuuris võrreldes esimese ehitusetapi lakooniliste modernistlike puitsuvilatega. Puidust ühekorruline viilkatusega ning suurte klaasitud erkeritega elamukompleks, millega liitub eemal paiknev "punktike" ehk üksikuvila, kõneleb seitsmekümnendatel oluliseks muutunud ajaloo ja lokaalsuse, *genius loci* mõiste tähtsustumisest, arusaamast arhitektuurist kui suhtlemisviisist ning juba aimduvast postmodernismist.

Šein on püüdnud saavutada korrastatust üksikute, arhitektuurset ja funktsionaalselt erinevate ja eriaegadel rajatud struktuursete üksuste vahel. Uue puhkekorpuse plaan, mis jääb algsest lõunapoole, põhineb pideva ruumi printsiibil, mida struktureerivad erinevad funktsioonid ning interaktsiooniviisid, mida omakorda rõhutab katkematute või muutuvate elementide vahelduv rütm. Uus elukorpus, millega liitub spordi- ja tervisekompleks sauna ja basseiniga, moodustab tiheda ja rütmiliselt ümber siseõue organiseeritud poolkinnise struktuuri markeerides niiviisi omalaadse mikrokeskkonna piire. Ümber sisehoovi kaardub elamu koosneb seitsmest "elamuüksusest". Üks elamuüksus koosseeb kahest kahe magamistoa, köögi, WC ja pesuruumiga korterist, mis jagavad kahe peale suurt klaasitud erkeriga ning omapärase tõstetud "lavaga" ühist elutuba. Põhikompleksist eraldi paiknev 2-korruseline puidust kuupja mahuga peresuvila (väidetavalt Tereškova suvila) silmatorkavaim osa on iseäraliku proportsiooniga kõrge läbi kahe korruse ulatuv kaminaga elutuba.

Endine puhkekodu "Rand" on arhitektuurset ja kultuurilooliselt väärtuslik mitmel põhjusel. See on hästi säilinud näide institutsionaalsest puhkuse veetmise viisist Nõukogude Eestis. Tegemist oli salastatud puhkekoduga ning see oli Eestis üks suurematest asutuse puhkekodudest. 1976. aastatel valminud puhkebaasi laienduse näol on tegemist on vähetuntud, ent seda põnevama näitega Harri Šeini ja Tallinna kooli arhitektide loomingus, mis näitab seitsmekümnendatel toimunud muutust kaasaegses arhitektuuris ja selle mõtestamises. Modernistliku lakoolilise esteetika asemel muutus arhitektuur keerulisemaks ja tihedamaks, arhitektuurist hakati mõtlema eeskätt kui keskkonnast, oluliseks muutusid inimese ja ruumi interaktsiooniviisid.

Paljud nõukogudeaegsed puhkebaasid on hävinud või ümber ehitatud ning autentselt säilinud näiteid jääb üha vähemaks. Hoolimata puhkekodu suurest territooriumist ja hoonestuse mahust, tuleb tunnustada omaniku viimaste aastate tegevust ja püüet puhkebaasi algset hoonestust respektiivalt korrastada.

## Üldised tingimused planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustöödele

Puhkekeskus on uuele elule aidatud, praegune omanik on puhastanud ala võsast, puhkajatele on renoveeritud esimese etapi modernistlikud suvilad, söökla-klubihoone ja saun. Hooned on renoveeritud algset lahendust respektiivalt, säilitades originaalilähedase üldilmse ja esteetika. Puhkekeskuse majandustsoon on osaliselt kasutuses, ent ootab samuti konkreetsemaid plaane ja nende teostumist. Šeini projekti järgi rajatud hilisem laiendus on praeguseks päästetud lagunemisest ja võsastumisest. Tervisespordi- ehk saunahoone on hävinud ja seisab varemetes. Elamud, sh üksiksuvila on hetkel kasutuseta ja renoveerimata. Need on säilinud siiski siiani autentsel kujul (sh mitmed sisekujundusdetailid, nt kapiüksed ja siseüksed, kamin jm), millest lähtuvalt oleks võimalik hooned korrastada.

Kogu puhkekeskuse ala, sh rannaala hooldatakse jõudumööda, ent vajab pikemas tulevikus terviklikumat lähenemist, sh ka ala maastikujunduslikult läbi mõtlemist. Eriti puudub see praegu kasutuseta puhkemajade vahelist ja ümbritsevat ruumi.

- Puhkekeskuse alal tuleks säilitada algne loodusliku ja planeeritud haljastuse ja kujunduse tasakaal;

- Säilitada Šeini kavandatud kompleksi poolkinnine, mikrokeskkonda loov struktuur, läbikäigutee ning perspektiivvaade pika maja vahelt peresuvilale (vt joonis 4 säilitatav vaatekoridor kruntidel pos 2 ja 5).

- Omanik on seni endist puhkebaasi teadlikult renoveerinud. Ka järgnevaid töid planeerides võiks see printsiip paika jääda: puhkemajad tuleb renoveerida pidades silmas algseid mahte, arhitektuurset lahendust ja detaile ning materjale. Hoonetele ei pea lähenema restauratiivselt, vaid hooned on lubatud renoveerida uuendades ja asendades vajadusel laudise, aknad jm detailid samaväärsete uute vastu.

- Soovitav on säilitada uuemas puhkebaasi osas pika puhkemaja nn kaheste elamisüksuste struktuur, mõningaid algsed sisedetailid ja materjalid. Hooned on lubatud vajadusel soojustada ja viimistleda samaväärsete viimistlusmaterjalidega, üldilme jäägu originaalilähedaseks.

- Võimalikud uued ehitusmahud peaksid lähtuma olemasolevast kompleksist, respektiivalt selle erinevaid osi. Praeguseks renoveeritud esimese ehitusetapi osas peavad uued võimalikud ehitusmahud olema väikesemahulised ning vabalt rannamaastiku paigutatud. Lõunapoole jäävas hilisemas osas peab võimalik uushoonestus järgima säilinud hoonete kontsentreeritud struktuuri ja mahte. Varemetes saunahoone asemele (vt joonis 4, krunt pos 6 hoone nr 19) võib rajada samas mahus kaasaegse hoone (või ehitada projekti järgi hävinud hoone üles), hoone peaks mahult suhtlema ülejäänud elamukompleksiga. Materjalilt võib hoone olla kontrastne, nt tellistest vm.

### 4.13. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 11 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 6.

**Tabel 11. Servituutide vajadus**

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituudi vajadust põhjustav objekt</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Pos 1	Olemasoleva elektri madalpinge õhuliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev tuletõrje veevõtukoht	Tagada tuletõrjeveevõtukohta kasutamise ja teenindamise võimalus
Pos 2	Olemasoleva elektri madalpinge õhuliin	Tagada elektrivarustuse võimalus

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituudi vajadust põhjustav objekt</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Pos 3	Planeeritud jalgtee	Tagada juurdepääs kallasrajale
Pos 4	Planeeritud jalgtee	Tagada juurdepääs kallasrajale
Pos 5	Planeeritud jalgtee	Tagada juurdepääs kallasrajale
	Planeeritud välisvalgustuse maakaabelliin	Tagada välisvalgustuse toimimise võimalus
	Planeeritud madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
Pos 6	Planeeritud jalgtee	Tagada juurdepääs kallasrajale
	Planeeritud sõidutee	Tagada läbisõidu võimalus
	Planeeritud madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Planeeritud välisvalgustuse maakaabelliin	Tagada välisvalgustuse toimimise võimalus
	Olemasoleva veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
	Planeeritud veetrass	
	Olemasolev sademeveekanaliseerimine	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud sademeveekanaliseerimine	
	Olemasolev reoveekanaliseerimine	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
Planeeritud reoveekanaliseerimine		
Pos 7	Olemasolev ja planeeritud sõidutee	Tagada juurdepääs kallasrajale
Pos 9	Olemasolev ja planeeritud sõidutee, parkla ja kõnnitee	Tagada juurdepääs kallasrajale, sõidukite parkimise võimalus .
Pos 10	Olemasolev madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev sidekaabel	Tagada sidevarustuse võimalus
Pos 11	Olemasolev maakütte kollektor	Tagada maakütte kollektorite töötamise / teenindamise võimalus
	Olemasolevad kõrgepinge maakaabelliinid	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev madalpinge maakaabelliin	
	Planeeritud madalpinge maakaabelliinid	
	Olemasolev veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
	Planeeritud hüdrant	Tagada tuletõrjehüdrandi kasutamise võimalus
	Olemasolev reoveekanaliseerimine	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
	Olemasolev sademeveekanaliseerimine	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud sademeveekanaliseerimine	
	Olemasolev дренаaz	Tagada pinnasevee ärajuhtimise võimalus
Olemasolev sidekaabel	Tagada sidevarustuse võimalus	
Pos 12	Olemasolev maakütte kollektor	Tagada maakütte kollektorite töötamise / teenindamise võimalus
	Olemasolevad kõrgepinge maakaabelliinid	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Planeeritud madalpinge maakaabelliinid	
	Olemasolev veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
	Olemasolev sademeveekanaliseerimine	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituudi vajadust põhjustav objekt</b>	<b>Servituudi sisu</b>
	Olemasolev drenaaž	Tagada pinnasevee ärajuhtimise võimalus
	Olemasolev reoveekanalisisatsioon	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
Pos 13	Olemasolev veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
	Planeeritud hüdrant	Tagada tuletõrjehüdrandi kasutamise võimalus
	Olemasolev reoveekanalisisatsioon	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
Pos 14	Olemasolev tee	Tagada juurdepääs kallasrajale
	Olemasolev veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
	Planeeritud veetrass	
	Olemasolev sademeveekanalisisatsioon	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud sademeveekanalisisatsioon	
	Olemasolev drenaaž	Tagada pinnasevee ärajuhtimise võimalus
	Olemasolev reoveekanalisisatsioon	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud reoveekanalisisatsioon	
Pos 15	Olemasolev maakütte kollektor	Tagada maakütte kollektorite töötamise / teenindamise võimalus
	Olemasolevad kõrgepinge maakaabelliinid	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Planeeritud madalpinge maakaabelliinid	
	Olemasolev veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
	Olemasolev sademeveekanalisisatsioon	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
	Olemasolev drenaaž	Tagada pinnasevee ärajuhtimise võimalus
Pos 16	Olemasolevad kõrgepinge maakaabelliinid	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Planeeritud madalpinge maakaabelliinid	
	Olemasolev veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
	Planeeritud veetrass	
	Olemasolev drenaaž	Tagada pinnasevee ärajuhtimise võimalus
	Olemasolev sademeveekanalisisatsioon	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud sademeveekanalisisatsioon	
Pos 17	Olemasolev maakütte kollektor	Tagada maakütte kollektorite töötamise / teenindamise võimalus
	Olemasolevad kõrgepinge maakaabelliinid	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Planeeritud madalpinge maakaabelliinid	
	Planeeritud veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
	Olemasolev sademeveekanalisisatsioon	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud sademeveekanalisisatsioon	
	Olemasolev drenaaž	Tagada pinnasevee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud drenaaž	
	Planeeritud reoveekanalisisatsioon	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituudi vajadust põhjustav objekt</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Pos 18	Olemasolevad kõrgepinge maakaabelliinid	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Planeeritud madalpinge maakaabelliinid	
	Olemasolev drenaaž	Tagada pinnasevee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud drenaaž	
	Planeeritud sademeveekanalisisatsioon	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud reoveekanalisisatsioon	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
Pos 19	Olemasolevad kõrgepinge maakaabelliinid	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev drenaaž	Tagada pinnasevee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
	Olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala (vähendamise ettepanekuga sanitaarkaitseala ulatus 30 m)	Tagada puurkaevu vee omaduste halvenemise vältimine
Pos 20	Olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala (vähendamise ettepanekuga sanitaarkaitseala ulatus 30 m)	Tagada puurkaevu vee omaduste halvenemise vältimine
	Olemasolev madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev kõrgepinge õhuliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev sademeveekanalisisatsioon	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
	Planeeritud sõidutee	Tagada läbisõidu võimalus
	Planeeritud veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
	Planeeritud reoveekanalisisatsioon	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
	Olemasolev biopuhasti kuja	Tagada biopuhasti reostuse mõju ärahoidmise võimalus
Pos 21	Olemasolev madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
Pos 22	Olemasolev madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev sademeveekanalisisatsioon	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
	Olemasolev kõrgepinge õhuliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev sõidutee	Tagada juurdepääsu võimalus kruntidele pos 23, 24
	Planeeritud sõidutee	
	EMT mast	Tagada masti ohutus kaitsevööndi ulatuses
	Olemasolev biopuhasti kuja	Tagada biopuhasti reostuse mõju ärahoidmise võimalus
Pos 23	Olemasolev kõrgepinge õhuliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev sademeveekanalisisatsioon	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus
Pos 25	Olemasolev sõidutee	Tagada juurdepääs kallasrajale
Jaagupi sadam	Olemasolev sõidutee	Tagada juurdepääs kallasrajale
	EMT mast	Tagada masti ohutus kaitsevööndi ulatuses

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituudi vajadust põhjustav objekt</b>	<b>Servituudi sisu</b>
	Olemasolev biopuhasti kuja	Tagada biopuhasti reostuse mõju ärahoidmise võimalus
	Olemasolev heitvee kanalisatsioon	Tagada heitvee suublasse juhtimise võimalus
Männikumäe	Olemasolev maakütte kollektor	Tagada maakütte kollektorite töötamise / teenindamise võimalus

#### **4.14. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

#### **4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- selged liikumisteed ja head sildid vähendavad nii kuriteohirmu kui sissemurdmise, vandalismiaktide, vägivaldsete intsidentide ja süütamise riski;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid, elav keskkond ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke, piirdeid;
- sissemurdmise ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

#### **4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus**

Planeeringu alale ulatuvad täiendavad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevöönditega. Vastavates vööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

Vastavalt majandus- ja taristusministri 25.06.2015. a määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevöönd tähistusele esitatavad nõuded“ on õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge:

- kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;
- 1 – 35 kV pingega liinide korral 10 meetrit.

Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vastavalt majandus- ja taristusministri 25.06.2015. a määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevöönd tähistusele esitatavad nõuded“ on sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti

korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005. a määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul – 2 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m.

Kosmonautika maaüksusel asub puurkaev (passi nr 3617, puurkaevu keskkonnaregistri kood PRK0006573), millel on 30 m sanitaarkaitseala.

Planeeringualale ulatub Oja kinnistu asuva puurkaevu (nr PRK0024417) sanitaarkaitseala ulatus 50 m. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Oja kinnistul asuva puurkaev sanitaarkaitseala ulatust 50 meetrilt 30 meetrini.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määrusele nr 171 „Kanaliseerimis- ja kaitseehitiste veekaitseõuded“ on maa-aluse või pealt kinnise mahuti ning kinnises hoones paikneva reovee puhastusseadmete kuju 25 m, kui projekteeritud reostuskoormus on 50 – 299 ie. Kuju piires võivad asuda kanalisatsiooniehitiste teenindamiseks vajalikud hooned ning muud tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral.

#### **4.17. Planeeringu elluviimise võimalused**

Avalike juurdepääsuteede ja parklate välja ehitamise kohustus kruntidel pos 7, 9 ja 25 on planeeringuala arendajal.

Kruntide ehitusõigused realiseerivad kruntide igakordsed omanikud.

Hoonetele kasutuslubade saamise eelduseks on juurdepääsuteede ja parklate valmisolek.

Kanali süvendamiseks on veeseaduse § 8 lg 2 punkti 6 kohaselt vajalik vee erikasutusluba. Hüdrotehniliste tööde ja süvendustööde projektid tuleb enne tööde algust kooskõlastada Veeteede Ametiga, vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 06.12.2002 määrusele nr 26 „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“

Kui põhjavett võetakse rohkem kui 5 m<sup>3</sup> ööpäevas peab vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 punktile 2 ettevõtja omama vee erikasutusluba. Vee erikasutusluba on vajalik ka heitvee juhtimiseks suublasse vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 punktile 4.

Krunt pos 27 tuleb taotleda munitsipaalomandisse.

Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud teeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid teeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Võimalikud leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.



## 5. KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Tabel 12. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht	Märkused
1	Päästeameti Lääne Päästkeskus	Alari Tõnissoo, Inseneritehnilise büroo juhataja	08.04.2015 nr K-AT/28-3	Põhijoonisel, II köide lisa 19	
2	Keskkonnaamet	Sulev Vare, juhataja, Harju-Järva-Rapla regioon, Pärnu-Viljandi regiooni juhataja ülesannetes	07.05.2015 nr PV 6-5/15/8624-2	II köide lisa 28	<p><b>Kooskõlastatud märkustega:</b></p> <p>1) Avalik puhke- ja mänguväljak on ehituskeeluvööndist eemaldatud.</p> <p>2) Joonisel on ära näidatud teed, mille kaudu on tagatud ligipääs kallasrajale.</p> <p>3) Seletuskirja peatükki 4.9.1. on lisatud järgmine lause - Vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 punktile 2 peab ettevõtja omama vee erikasutusluba, kui põhjaveest võetakse rohkem kui 5 m<sup>3</sup> ööpäevas.</p> <p>4) Seletuskirjas oli peatükis 4.9.3. olemas järgmine lause - Heitvee juhtimiseks suublasse on vajalik vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 punktile 4 vee erikasutusluba.</p> <p>5) Seletuskirja peatükki 4.17. on lisatud järgmine lause - Kanali süvendamiseks on veeseaduse § lg 2 p 6 kohaselt vajalik vee erikasutusluba.</p> <p>6) Ehituskeeluvööndi vähendamist on võimalik taotleda Keskkonnaametilt planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu alusel, mille juurde esitab kohalik omavalitsus põhjendatud taotluse - KOV</p>

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</b>	<b>Märkused</b>
3	Terviseamet Lääne talitus	Peeter Piik, direktor	17.04.2015 nr 9.3-1/2290	II köide lisa 20	Seletuskirja peatükki 4.9.1. on lisatud lause - Kasutusele võetav joogivesi peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määrusega nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kehtestatud nõuetele.
4	Pärnu Maavalitsus	Kalev Kaljuste, maavanem	05.06.2015 nr 12-2/15/1118-2	II köide lisa 29	1) Detailplaneeringu algatamise otsuses on käsitletudki Kosmonautika maaüksuse ja lähiala detailplaneeringut, mis hõlmab Kosmonautika maaüksust, reformimata riigimaad ja osaliselt Jaagupi sadama maaüksust. Ekslik nimetus detailplaneeringu joonistel ja seletuskirjas on ära parandatud. 2) Põhijoonisel on ära näidatud teed, mille kaudu on tagatud ligipääs kallasrajale. Servituudi tabelisse on lisatud (lisaks kruntidele pos 3, 4, 5, 6) kruntidel pos 7, 9, 14, 25 ja Jaagupi sadama maaüksus olevate ja planeeritud teedele kallasrajale juurdepääsu tagamise kohustus. 3) Seletuskirja peatükis 4.17. on sätestatud, et krunt pos 27 tuleb taotleda munitsipaalomandisse.
5	Veeteede Amet	Taivo Kivimäe, hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja – peadirektori asetäitja	26.06.2015 nr 6-3-1/1987	II köide lisa 30	Seletuskirja peatükki 4.17. on lisatud järgmine lause – Hüdrotehniliste tööde ja süvendustööde projektid tuleb enne tööde algust kooskõlastada Veeteede Ametiga, vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 26 „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</b>	<b>Märkused</b>
6	Maaamet	Urmas Männama, peadirektori asetäitja	30.06.2015 nr 6.2-3/9513	II köide lisa 31	<b>Kooskõlastatud märkustega:</b> 1) Krundi pos 27 piir on viidud vastavusse põhikaardile märgitud veekogu piiriga 2) Detailplaneering on kooskõlastatud Keskkonnaametiga 3) Detailplaneeringu nimetuseks on Kosmonautika maaüksuse ja lähiala detailplaneering
7	Maanteeamet	Marten Leiten, planeeringute menetlemise talituse juhataja	09.12.2015 nr 15-2/15-00700/272	II köide lisa 43	<b>Kooskõlastatud märkustega:</b> 1) Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks, ristumiskoha puhul küsida EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded. Kohaliku omavalitsuse projekteerimistingimuste puhul kaasata Maanteeamet menetlusse EhS § 31 lg 2 alusel. 2) Planeeringus on viidud teeseadudse mõisted vastavaks ehitusseadustikus sätestatuga.
8	Lennuamet	Kristo Vallimäe, lennuliiklusteeninduse ja lennuväljade osakonna juhataja	07.07.2015 nr 4.6-8/15/2563	II köide lisa 34	
9	Muinsuskaitseamet	Nele Rent, maakonna vaneminspektor	30.11.2015 nr 26261	II köide lisa 42	
10	Tehnilise Järevalve Amet	Raigo Uukkivi, peadirektor	11.02.2016 nr 16-3/15-0973-009	II köide lisa 49	
11	Majandus- ja kommunikatsiooni-ministeerium	Ahti Kuningas, asekancleri ülesannetes	09.07.15 nr 1.10-17/15-00376/098	II köide lisa 37	Loevad detailplaneeringu kooskõlastatuks Maanteeameti kooskõlastuse olemasolul

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</b>	<b>Märkused</b>
12	Elektrilevi OÜ	Enn Truuts	02.04.2015 nr 3413521529	II köide lisa 15	
13	Olm (21303:001:0523)	Madis Olm		II köide lisa 18, 17	Saadetud kiri 13.04.2015, väljastatud 15.04.2015
14	Väike-Kura (21303:001:0111)	Aivar Rahno		II köide lisa 18, 17	Saadetud kiri 13.04.2015, väljastatud 15.04.2015
15	Kura-Jüri (21303:001:0112)	Heino Vaher		II köide lisa 18, 17	Saadetud kiri 13.04.2015, väljastatud 15.04.2015
16	Orajõe metskond 33 (21303:001:0508)	Tiit Timberg, RMK juhatuse liige	05.05.2015	II köide lisa 26	
17	Männikumäe (21303:002:0063)	Elve Lepik, Lauri Lepik	21.04.2015  28.04.2015	II köide lisa 18, 17 II köide lisa 22  II köide lisa 25	Saadetud kiri 13.04.2015, väljastatud 19.04.2015 Küsimus (21.04.2015) – kruntide pos 15-19 juurdepääsutee kasutamise võimaluste kohta naaberkrundi omanike poolt. Saabunud täiendav kiri 28.04.2015
18	Variku (21303:001:0009)	Toomas Varik		II köide lisa 18, 17	Saadetud kiri 13.04.2015, väljastatud 15.04.2015
19	Manneri (21303:001:0184)	Kalev Manner	16.04.2015	II köide lisa 18, 17, 23, 24, 27	Saadetud kiri 13.04.2015, väljastatud 15.04.2015 Saabunud kiri 21.04.2015 Vastatud 27.04.2015
20	Männi (21303:001:0166)				
21	Oja (21303:001:0105)	Aare Sein	16.04.2015	II köide lisa 18, 17, 27	Saadetud kiri 13.04.2015, väljastatud 28.04.2015
22	Ojakalda (21303:001:0106)	Olev Kink		II köide lisa 18, 17	Saadetud kiri 13.04.2015, väljastatud 22.04.2015

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</b>	<b>Märkused</b>
23	Keskkonnaministeerium	Andres Taliäär, kantsler	20.01.2016 nr 7-15/16/344-2	II köide lisa 47	<p>Seletuskiri ja joonised täiendatud vastavalt kirjas toodud punktide 1 - 4 kohaselt:</p> <p>Looduskaitseaduse § 35 lõike 3<sup>1</sup> kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutusega ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.</p> <p>Arvestades ajaloolist olemasolevat hoonestust Kosmonautika maaüksusel (vt joonis 2, 3) tehakse detailplaneeringuga ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi piiri 70 meetrini ühe meetri samakõrgusjoonest (vt joonis 4).</p>