

08

**Fall**

Töö nr 0501 - 15

Häädemeeste vald

Majaka küla

**Mihkli kinnistu ja Väike - Mihkli kinnistu**

**detailplaneering**



**Planeeringu koostaja: Plaan OÜ

Tartu 2015-2016

Planeeringust huvitatud isik: Koskla OÜ



Sisukord

1 Sissejuhatus 3

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus 3

1.2 Planeeringust huvitatud isik 3

1.3 Planeeringu koostaja 3

1.4 Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta 3

1.5 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid 4

1.6 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid 5

2 Olemasoleva olukorra kirjeldus 6

3 Planeerimisettepanek 8

3.1 Planeeritud kruntimiskava 8

3.2 Krundi ehitusõigus 8

3.3 Tänava maa-alade ning liiklus – ja parkimiskorralduse määramine 8

3.4 Ehitiste vahelised kujad 9

3.5 Arhitektuursed nõuded ehitistele 9

3.6 Haljastus ja heakord 10

3.7 Tehnovõrgud 11

3.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon 12

3.7.2 Sademeveekanalisatsioon 14

3.7.3 Tuletõrje veevarustus 14

3.7.4 Soojavarustus 14

3.7.5 Elektrivarustus sh välisvalgustus 14

3.7.6 Telekommunikatsioonivõrk 15

3.8 Keskkonnakaitse abinõud 15

3.8.1 Üleujutuse oht 15

3.9 Servituutide määramise vajadus 16

3.10 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule 17

3.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 19

3.12 Planeeringu rakendamise võimalused 20

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 22

4 Graafiline osa 23

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Kontaktvöönd

Joonis 4. Põhijoonis ja tehnovõrgud

Joonis 5. Illustreeriv joonis

# Sissejuhatus

## Detailplaneeringu koostamise alus

Häädemeeste vallas Maja külas asuva Mihkli ja Väike - Mihkli kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Häädemeeste Vallavolikogu 26. november 2008. a otsus nr 77 „Mihkli kinnistule ja Väike – Mihkli kinnistule detailplaneeringu algatamine“ ja Häädemeeste Vallavalitsuse 09. detsembri 2008 korraldus nr 428. a otsus nr 19 „Häädemeeste vallas Majaka külas asuvate Mihkli ja Väike – Mihkli kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne“.

## Planeeringust huvitatud isik

Koskla OÜ

Aadress: Kalevi tn 110 Tartu, Tartu 50104

 Reg nr: 12845458

## Planeeringu koostaja

Plaan OÜ

 Aadress: Tamme pst 111, Tartu 50415

 Reg nr: 12199722

 Kutseline planeerija: Kärt Vabrit (kutsetunnistuse nr 105739)

## Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta

Vastavalt Häädemeeste Vallavalitsuse 09. detsembri 2008. a korraldusele nr 428 on Häädemeeste vallas Majaka külas asuva Mihkli kinnistu (katastritunnus 21303:002:0121) ja Väike – Mihkli kinnistu (katastritunnus 21303:002:0127) detailplaneeringu lähteülesande järgi koostamise eesmärgid järgmised:

* Krundi hoonestusala piiritlemine;
* Maaüksuse sihtotstarbe muutmine;
* Maaüksuse kruntideks jagamise lahendamine;
* Kruntide ehitusõiguse määramine;
* Liikluskorralduse määramine;
* Juurdepääsuteede lahendamine;
* Haljastuse lahendamine;
* Tehnovõrkude lahendamine.

Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta on toodud tabelis 1.1.

**Tabel 1.1.** Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Sihtotstarve** | **Omanik/valdaja** |
| Mihkli (21303:002:0121) | 9,07 ha | Maatulundusmaa 100% | Koskla OÜ |
| Väike – Mihkli (21303:002:0127) | 6223 m² | Maatulundusmaa 100% | Koskla OÜ |

*Allikas: Maa-amet ja kinnistusraamat (seisuga 03.02.2016 a.)*

## Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

* Mihkel Vainula taotlus;
* Häädemeeste Vallavolikogu 26. novembri 2008 a otsus nr 77 “Detailplaneeringu algatamine”;
* Koostamisel olev Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneering (algatatud Häädemeeste Vallavolikogu 11.12.2013 otsusega nr 101);
* Häädemeeste valla üldplaneering (kehtestatud Häädemeeste vallavolikogu 19.06.2013 määrusega nr 8);
* Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;
* Planeerimisseadus jt seadused;
* Häädemeeste valla ehitusmäärus;
* Eksperthinnang Küllise maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõjudele. Koostaja: Mati Kose, mag. loomaökoloogia. Häädemeeste 2008;
* Majaka külas asuvate Küllise kinnistu detailplaneering;
* Majaka külas asuva Meretee kinnistu detailplaneering (kehtestatud Häädemeeste Vallavolikogu 16. augusti 2005 a. otsusega nr 68);
* Majaka külas asuva Remmelga ja Mihkli kinnistute detailplaneering (kehtestatud Häädemeeste Vallavolikogu 19. detsembri 2005 a. otsusega nr 118);
* Majaka küllas asuva Merelaane kinnistu detailplaneering (kehtestatud Häädemeeste Vallavolikogu 19.detsembri 2005 a. otsusega nr 119);
* Majaka külas asuva Karumere kinnistu detailplaneering (kehtestatud Häädemeeste Vallavolikogu 17.septembri 2008 a. otsusega nr 51);
* Mihkli kinnistu ja Väike-Mihkli kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju eelhinnang (koostaja Skepast&Puhkim OÜ, töö number 2016-0051).

## Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Mihkli ja Väike-Mihkli topo-geodeetiline mõõdistuse koostaja on Tippgeo OÜ (Papiniidu 5, 80010 Pärnu, regitrikood 11949457, litsentsid: 714 MA, 589 MA-, EMTAK 71122, MTR-i reg. nr. EEG000210), töö number 2015TG347. Mõõdistustööd toimusid detsembri kuus 2015. aastal.

# Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Majaka külas, piirnedes põhjast Merelaane ja lõunast Rannalageda suvilapiirkonnaga. Maa-ala idapiiril paiknevad hoonestamata elamumaa krundid (Küllise kinnistu detailplaneeringu maa-ala). Rannametsa-Ikla tee ning planeeringuala vahelisele alale jääb Orajõe metskond 15. Liivi lahe äärde jäävad maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud.

Planeeringuala paiknemine on toodud joonisel „Situatsiooniskeem“ ja planeeringuala piirinaabrid on toodud joonisel „Olemasolev olukord”.

Planeeringuala asub Liivi lahe ranna veekaitse-, ehituskeelu-, ja piiranguvööndis.

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

Vastavalt koostatavale Häädemeeste valla rannaalade osaplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud elamu maa-ala. Üldplaneeringuga on planeeritud Rannametsa – Ikla maanteelt läbiv juurdepääsutee (vt skeem 1).



PLANEERINGUALA

Skeem 1. Väljavõte rannaalade osaüldplaneeringust (05.07.17)

Vastavalt osaüldplaneeringu projektile on seatud tingimused detailplaneeringute koostamiseks alljärgnevad:

* Hajaasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav elamukrunt 0,25 ha;
* Maaüksuste lubatud suurim täisehituse protsent - 0,3ha suurusel krundil kuni 20 %, 0,3-0,5ha suurusel krundil kuni 15% ja 0,5-1ha suurusel krundil kuni 10%;
* Hoonete lubatav suurim kõrguseks on määratud kuni 15m ja korruselisuseks kuni 3 korrust.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud pinnasteelt, mis saab alguse Rannametsa – Ikla teelt. Samuti on juurdepääs tagatud vastavalt Häädemeeste valla rannaalade osaplaneeringuga kavandatud juurdepääsuteelt üle Orajõe metskond 15 kinnistu.

Kontaktvööndit illustreerib joonis „Kontaktvöönd“.

# Planeerimisettepanek

## Planeeritud kruntimiskava

Planeeringualal moodustatakse 22 hooajalise kasutusega elamumaa krunti, neli krunti teemaa tarbeks ja üks krunt rajatava puurkaevu tarbeks. Mere äärde on planeeritud üks suurem haljasala krunt, kuhu on planeeritud reoveepuhasti.

Planeeritavate kruntide piirid on näidatud joonisel „Põhijoonis ja tehnovõrgud “ ja tekkivate uute kruntide pindalad on toodud joonisel oleval tabelis „Kruntide maakasutus ja ehitusõigus“.

## Krundi ehitusõigus

Hooajalise kasutusega elamumaa krundile on lubatud rajada kuni kaks hoonet (üks põhihoone ja üks abihoone), põhihoone maksimaalseks kõrguseks on määratud kuni 8,5 m maapinnast ja maksimaalne korruselisus on kuni 2 korrust. Kruntide ehitusõigused on toodud joonisel „Põhijoonis ja tehnovõrgud” toodud tabelis „Kruntide maakasutus ja ehitusõigus“.

## Tänava maa-alade ning liiklus – ja parkimiskorralduse määramine

Juurdepääs planeeringualale säilitatakse Rannametsa – Ikla maanteelt üle Orajõe metskond 15 ja Meretee kinnistuste kulgeva pinnasteelt. Parema liikluskorralduse ning tuletõrjeauto nõuetekohase juurdepääsu tagamiseks on planeeritud antud tee ringistada ja osaliselt laiendada, et tagada kahesuunaline liiklus. Kogu planeeringualal paiknevad teed ja juurdepääsuteed on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 tabel 6.7-le 4,0 meetri laiused.

Planeeringuala juurdepääsutee kattematerjal peab olema poorne, hõlbustamaks sadevee pinnasesse imbumist, soovitatav on kasutada kruusa või killustikku. Planeeritud kruusa- või killustikkattega teed tuleb muuta tolmuvabaks, et vältida teede tolmamisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid puhkajatele ja elanikele.

Teedelt tekkivad sademeveed tuleb suunata tee äärde rajatavasse kraavi, kust tuleb suunata vesi olemasolevatesse kraavidesse. Teede ja kruntide mahasõitude ristumine kraavidega tuleb lahendada truupidega. Olemasolev kuivendusvõrk peab säilima.

Juurdepääsu tagamiseks Lea (21302:002:0028), Sireli (21302:002:0025), Männi (21302:002:0027), Remmelga (21302:002:0092) ja Kivika (21302:002:0093) kinnistuteni planeeritud eraldi tee Pos 27. Kõnealuse tee väljaehitamise ja hooldamise kohustus on teest huvitatud isikutel (Lea, Sireli, Männi, Remmelga ja Kivika maaüksuste igakordsed omanikud).

Samuti on määratud eraldi krunt Karumere (21302:002:0029), Merelaane tee 4 (21303:002:0562) ja Merelaane tee 2 (21303:002:0564) juurdepääsu tarbeks (Pos 28). Viimase juurdepääsu tee rajamise ja hooldamise kohustus on teest huvitatud isikutel (Karumere, Merelaane tee 2,4 igakordsetel omanikel).

Kallarajale on juurdepääs tagatud üle Pos 23 krundi. Juurdepääs kallasrajani on toodud joonisel “Põhijoonis ja tehnovõrgud”.

Suvila kruntide parkimine tuleb lahendada krundil, parkimiskohtade rajamine teemaale ei ole lubatud.

## Ehitiste vahelised kujad

Detailplaneeringuga lubatud hoone madalaim hoone tulepüsivusklass on TP3. Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega ja toodud skemaatilisel joonisel „Põhijoonis ja tehnovõrgud“.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

## Arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeritavad hooned peavad paiknema hoonestusalal. Hoonestusala minimaalne kaugus krundipiirist on neli meetrit. Rajatisi (nt teed ja tehnovõrgud) on lubatud ehitada väljapoole hoonestusala.

**Grillimismajade, paadikuuride, garaažide, paadisildade jms ehitiste rajamine ehituskeeluvööndi alasse on keelatud.**

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

Käsitiivalistega kokkupõrke vältimiseks tuleb:

* hoonete rajamisel kasutada looduslikke ja sobivalt keskkonda sulanduvaid ehitusmaterjale;
* hooned peaksid olema võimalikult madalad ja mitte liialt vertikaalselt esile tungima;
* vältida suurte akende või klaaspindadega arhitektuuri, eriti hoonete põhja- ja lõunakülgedes. Soovitatav on akende väikesteks ruutudeks jagamine, võib kasutada peegeldusi ja eksitamist vältivaid ruloosid, hoone välisseinas asuvaid ribisid, aknaluuke jms. Kokkupõrgete ohtu aitab vähendada ka akende kohal katuse või rõdu eenduvate osade kasutamine.

Piirete rajamine elamumaa kruntidel ei ole lubatud. Lubatud on rajada piirdeid puurkaevu (Pos 24) ja reoveepuhasti (Pos 23) seadmete ümber.

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 3.1.

**Tabel 3.1** Arhitektuursed nõuded

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

## Haljastus ja heakord

Planeeringuala asub looduslikul haljasmaal, ala läbivad kuivenduskraavid. Kõrghaljastus paikneb ranna ääres.

Tagamaks liigvee äravoolu, kraavide võrgustik säilitatakse. Planeeringu realiseerimisel tuleb puhastada olemasolevad kraavid ja vajadusel laiendada, et oleks tagatud kogu piirkonnas liigvee äravool.

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud olulisi maapinna kõrguste muutmisi.

Kuna planeeringuala asub rannikualal, tuleb haljastuse rajamisel arvestada tuule, pakase ja niiskusega. Kruntide haljastamisel tuleb kasutada võimalikult looduslikke taimeliike, mis antud kasvutingimustesse (liivasele pinnasele ja meretuultest mõjutatud alale) sobivad. Kasutada selliseid pinnakattetaimi, mis oleksid tallamisele suhteliselt vastupidavad. Krundi kaugemad osad, mida sageli ei kasutata, on soovitav kujundada võimalikult looduslähedastena, nt lilleniitudena. Ei ole soovitav rajada hooldatud muruväljakuid ega kasutada selliseid dekoratiivtaimede liike, mis looduses iseeneslikult levima hakkavad.

Puude ja põõsaste istutamisel juurdepääsutee äärde tuleb jälgida, et ei halveneks nähtavus sõiduteedel ja mahasõitudel. Juurdepääsuteede laiendamise vajalikkuse korral tuleb vältida väärtuslike puude raiet metsakinnistul ning minimaalselt kahjustada metsaalust pinnast ja taimkatet.

Planeeringualal tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat looduslikku haljastust. Kruntidel Pos 16 kuni 19 ja Pos 23 tuleb säilitada olemasolev metsaala.

## Tehnovõrgud

Planeeritud hoonetele planeeritakse vee-, reovee-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Küttesüsteem planeeritakse kohaliku küttena.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala maksimaalne vajatav arvestuslik veetarbimine on ca 13,3 m³/d. Veevarustus tagatakse Pos 24 krundile planeeritud puurkaevust. Kuna ööpäevane veekasutus on suurem kui 5 m³, tuleb taotleda vee erikasutusluba.

Rajataval puurkaevul on sanitaarkaitseala 50 m. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

1. veehaarderajatiste teenindamine;
2. metsa hooldamine;
3. heintaimede niitmine;
4. veeseire.

Kruntide kanalisatsioonivarustus on lahendatud igal krundil eraldi reoveemahuti baasil. Reoveemahutite asukohad täpsustada projekteerimise käigus igal krundil eraldi, arvestades hoone paiknemist krundi. Keelatud on nende rajamine väljapoole kasutatava krundi maaüksust. Mahuti kaitsevööndiks tuleb arvestada 10 m ümber kaevu. Reoveemahuti suuruseks on soovitatav arvestada kuni ca 10 m³. Mahutite tühjendamise eest vastutab krundi omanik, kohustudes sõlmima vastavat litsentsi omava teenusepakkujaga lepingu kogumismahutite tühjendamiseks. Reoveemahutid tühjendatakse vastavalt vajadusele paakautodega Häädemeeste Vallavalitsuse poolt ette nähtud puhastusseadmesse.

Pos 23 krundile planeeritud krunt perspektiivsele reoveepuhastile, samuti on planeeritud teede alla kanalisatsiooni torud. Kanalisastioonisüsteem rajatakse edaspidi vajaduse korral omanike koostöös. Kanalisatsioonisüsteemi rajamiseks sõlmitakse enne planeeringu kehtestamist notariaalne kokkulepe reaalservituudi seadmiseks, mille kohaselt kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistul asuvat või läbivat ehitist.

Perspektiivse reoveepuhasti efektiivsus peab olema selline, et puhastatud vesi vastaks Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määruses nr 99 “Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” toodud nõuetele. Kui on toimunud reovee mehaaniline ja bioloogiline puhastamine, siis puhastatud heitvesi suunatakse kraavi.

Perspektiivse reoveepuhasti puhastiseadmete (septikud, mahutid, järelsetitid, õhutuskambrid) suurused täpsustada juba reoveepuhasti projekti koostamisel, lähtudes reostuskoormusest ja reovee vooluhulgast. Puhasti rajamisel on mõistlik kasutada moodulitest koosnevat puhastit. Reoveekoguse suurenemisel saab puhasti jõudlust suurendada moodulite lisamisega.

Projekteerimise käigus pannakse lahendatakse täpsem puhasti paiknemine. Veeseaduse § 8 lg 1 p4-st tulenevalt tuleb heitvee suublasse juhtimiseks taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.

**Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga. Uued reoveesüsteemid (sh mahutid) tuleb üleujutusohuga aladel planeerida üleujutuskindlaks, pumplate ja toitesüsteemidele tuleb kuni 3 meetrise veetõusu korral tagada töökindlus.**

Puurkaevu, puhasti ja ühistorustiku majandamine, kasutamine ja käsutamine toimub, kas vee – ja kanalisatsioonivõrku kasutatavate kruntide ühistu moodustamise teel või seda hakkab majandama ettevõte, kes pakub oma teenust antud kruntidele. Kruntide omanikud, kohalik omavalitsus ja arendaja võivad leppida kokku teisiti. Projekteerimisel tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnaohutust.

Planeeringuala kontaktvööndis on koostamisel mitmeid detailplaneeringuid ja vältimaks dubleerivat vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamist on antud võimalus naaberaladel liituda planeeritud vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Planeeritud vee – ja kanalisatsioonivõrguga liitumise eelduseks on vastavad kokkulepped vee- ja kanalisatsioonivõrgu rajaja ning võrguga liituda soovivate kruntide omanike vahel.

Puhasti ja puurkaevu paiknemine on toodud joonisel „Põhijoonis ja tehnovõrgud“

### Sademeveekanalisatsioon

Juurdepääsuteede äärde tuleb rajada nõvad, tagamaks teelt tuleva sademevee suundumist kraavi. Elamumaal tekkivad sademeveed immutada krundi piires maasse.

### Tuletõrje veevarustus

Tulekustutusvesi tagatakse hüdrantide baasil.

Tuletõrje-veevarustus on toodud joonisel „Põhijoonis ja tehnovõrgud“.

### Soojavarustus

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

Maakütet on lubatud ehitada kogu krundi ulatuses (sh väljapoole hoonestusala). Kalda ehituskeeluvööndisse maakütet rajada ei ole lubatud välja arvatud Pos 17 – 19 põhijoonisel märgitud asukohta.

### Elektrivarustus sh välisvalgustus

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus tagatakse olemasolevast Merelaane alajaamast 0,4 kV madalpinge maa-aluste kaablite baasil.

Tänavavalgustust ei planeerita. Lubatud on rajada täiendav valgustus Pos 23 krundile. Suvilate õuealade valgustuslahenduse projekteerimisel ja rajamisel tuleb kavandada ainult sellised valgustuslahendused, mis valgustavad konkreetseid objekte õuealal ega levita valgust ümbruskonda ja taevasse.

Elektrikaabli kulgemine on toodud joonisel „Põhijoonis ja tehnovõrgud“.

Täpne majaühendus lahendatakse hoone elektrivarustuse projekteerimise käigus.

### Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala sideühendus kavandatakse mobiil- või raadioside näol.

## Keskkonnakaitse abinõud

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

### Üleujutuse oht

Planeeringuala asub piirkonnas, kus on suur üleujutuse oht. Eesti tingimustes saavad üleujutustes kõige rohkem kannatada hoonete keldrikorrused, kuna niiskus võib sealt seinu mööda ülespoole tõustes kahjustada teisi ehituskonstruktsioone isegi siis, kui nad puutuvad üleujutusveega kokku suhteliselt lühikese aja jooksul.

Pärnu Meteoroloogia- ja Hüdroloogiajaama mõõtmisandmetele (perioodil 1923-2010) oli Pärnus mõõdetud kõrgeim veetase 2,75 m BS (jaanuaris 2005.a). Kuna Häädemeestes vastavaid mõõtmisi tehtud ei ole, tuleb kasutada Pärnu MHJ mõõtmisandmeid. Andmete analüüsimisel selgus, et Pärnu lahes on keskmine veetase kõrgem Häädemeeste rannaalast, kuna Pärnu lahte koguneb rohkem vett. Sellest võib järeldada, et Häädemeestes maksimaalne veetase võib jääda alla 2,75 m BS. Kõik planeeritavad hooned jäävad üle 3,00 m BS ja seega üleujutusoht puudub. Arvestades, et ehitamine on väga pikaajalise perspektiiviga tegevus ja kliimasoojenemise taustal võib üleujutusoht suureneda, tuleb ehitusprojektide sh teede ja trasside koostamisel täiendavalt analüüsida üleujutuse ohte. Ehitiste projekteerimisel tuleb jälgida, et üleujutusoht puudub või on vaja hoone projekteerida üleujutusele vastupidav.

## Servituutide määramise vajadus

Avalik juurdepääs kallasrajale ja liivarannani on tagatud üle Pos 23 krundi.

Kuna planeeringuala asub Ikla – Kabli – Jaagupi rannamaastikul, mis on tänu oma kaunilooduse, liivaranna ja hea ligipääsetavusega kujunenud traditsiooniliseks puhkamise, suvitamise ja ujumise piirkonnaks, siis tuleb jätta liivarand kogu ulatuses avalikult kasutatavaks maa-alaks.

Tabel 3.2. Servituutide määramise vajadus

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Teeniv kinnisasi** | **Valdav kinnisasi/isik** | **Servituudi sisu** |
| Pos 23 | Häädemeeste vald | Juurdepääsu servituut tagabjalgsi liiklejate juurdepääsukallasrajani. |
| Pos 16, Pos 17, Pos 18, Pos 19, Pos 23 | Häädemeeste vald | Kasutusvaldus annab õiguse jalgsi liiklejatel päisesetõusust päiseseloojanguni viibida liivarannas |
| Pos 25, Pos 26 | Häädemeeste vald | Tee määratakse avalikku kasutusse |
| Pos 23 | Häädemeeste vald | Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistul asuvat või läbivat ehitist (reoveepuhasti ja kanalisatsiooni torud) |

Servituudi vajaduse määramise ulatus on toodud joonisel “Põhijoonis ja tehnovõrgud”.

## Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule

Läänemerel on 200 m ranna piiranguvöönd, 100 m ehituskeeluvöönd ja 20 m veekaitsevöönd (arvestatud põhikaardil märgitud veepiirist) ning 10 m kallasrada. Nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejooneks loetakse ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon (korduva üleujutusega ala piir).

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

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

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. **Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.** Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (va rajatised, mis on datilplaneeringuga lubatutud tehnovõrgud ja rajatised – reoveepuhasti, maaküttetorud, elektrikaablid, vee-ja kanalisatsioonitorud, juurdepääsuteed).

Veekaitsevööndis on keelatud:

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

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

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

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

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

## Planeeringu rakendamise võimalused

Enne planeeringu kehtestamist tuleb seada isikliku kasutusõiguse leping ranna-ala kasutamiseks (kruntidele Pos 16, Pos 17, Pos 18, Pos 19, Pos 23) ning samuti tuleb sõlmida rajatiste ehitamise kohustuse seadmise leping.

Huvitatud isik ehitab omal kulul pärast kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusloa väljaandmist detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi:

* Pos 25 ja Pos 26 kruntidele tee (sh sinna rajatavate tehnovõrkude (veetorud, tuletõrje hüdrandid, elektrikaablid) rajamise kohustus on piirkonna arendajal;
* Pos 27 ja Pos 28 kruntidele tee sh sinna rajatavate tehnovõrkude (veetorud, elektrikaablid) rajamise on teest ja tehnovõrkudest huvitatud isikutel (Pos 27 tee rajamise kohustus Lea, Sireli, Männi, Remmelga, Kivika maaüksuste igakordsed omanikud ja Pos 28 rajamise kohustus Karumere, Merelaane tee 2,4 igakordsetel omanikel);
* Pos 24 krundile rajatud puurkaevu rajamise kohustus on piirkonna arendajal.
* Pos 23 krundile planeeritud perspektiivne reoveepuhasti rajatakse vajadusel ja selle ehitamise kohustus on asjast huvitatud isikul/isikutel;
* Suvila kruntidele rajatava reovee kogumismahutite rajamise kohustus on krundi hoonestajal/omanikul.

Detailplaneeringu alal paikneva kinnistu, mõttelise osa kinnistu, kinnistu jagamise teel moodustatava kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisel kolmandatele isikutele eelnevalt täitma lepinguga võetud kohustused või andma need kolmandatele isikutele (omandajatele) üle, fikseerides selle võõrandamislepingus ja informeerima Häädemeeste valda kohustuste üleminekust ning muutma käesolevat lepingut.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist huvitatud isik esitab esimeses järjekorras Häädemeeste vallale taotluse projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringu järgse tehnilise infrastruktuuri, sealhulgas avalikult kasutatavad teed väljaehitamiseks. Pärast detailplaneeringu järgse tehnilise infrastruktuuri, sealhulgas avalikult kasutatavad teed, valmisehitamist ja neile kasutuslubade andmist, saab Häädemeeste vald vastu võtta taotlusi ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringualale hoonete püstitamiseks. Vajadusel sõlmivad Häädemeeste vald ja huvitatud isik täpsustatud lepingu detailplaneeringu elluviimise tegevuskava kohta enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kruntide hoonestamisel kohustuvad kruntide omanikud välja ehitama kruntidele sisse- ja väljasõidud (ka parklad ja truubid) kuni kruntide piirini. Hoonete sh krundi päraldiste ehitamise kohustus on kruntide hoonestajate/omanikel.

Planeeritavad teed Pos 25 ja Pos 26 määratakse avalikku kasutusse. Planeeringuga kavandatud piiratud asjaõigused tuleb seada peale uute katastriüksuste moodustamist ja enne hoonete – ja rajatiste (teed, tehnovõrgud) ehituslubade väljastamist. Pos 27 ja Pos 28 tee ehitamise ja hooldamise kohustust jääb teest huvitatud isiku kohustuseks.

Kinnistute müügiprotsessis arendaja teavitab potentsiaalseid ostjaid, et tegemist on nahkhiirerohke piirkonnaga ning hoonete projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel on vajalik arvestada nende kaitsealuste loomadega kooseksisteerimisega. Samuti tuleb teavitada ostjaid kruntidel laskuvate kitsendustest (veekaitselised piirangud, reoveepuhasti kaitsevöönd jt piiratud asjaõigused)

Planeeringuala ümbrusesse (metsa-alale) tuleks paigaldada sobival arvul ja konstruktsiooniga spetsiaalselt nahkhiirtele sobivaid varjekaste. Nende paigaldamine arendusalast kaugemale sobivatesse metsapiirkondadesse aitaks vähendada elamuala rajamise ja kasutamisega tekkida võiva häirimise mõju ning tõsta nahkhiirte varjepaikade hulka ja kvaliteeti.

Ühtne piirkonna veevarustuse ja kanalisatsooni lahendus peaks hõlmama kogu Merelaane suvilaala. Ressursse raiskav on dubleeriv vee- ja kanalisatsioonitorustike kavandamine/rajamine kõrvuti asuvatel planeeringualadel. Planeeringuga on antud võimalus planeeringualaga piirnevatel Küllise planeeringuala ja menetluses olevate piirnevate DP-de kruntide ühendamist Mihkli kinnistule planeeritava vee – ja kanalisatsioonivõrguga, et vähendada reostusohtu piirkonnas. Liitumine kavandava võrguga toimub vastavate kokkulepete ja liitumistingimuste alusel.

## Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

30.10.17 /Kärt Vabrit, kutseline planeerija

# Graafiline osa