

OÜ ARHITEKTUURIBÜROO A&K

Ahtri tn 12, Tallinn
Keldrikaela tee 14; Mammaste Küla;
Põlva Vald; Põlva Maakond

MTR EP10253512.-0001

TELLJA: HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

Töö nr. 58/11

Asukoht: Kat.tunnus: 21303:002:0430
Vahter-Mardi M/Ü Kabli Küla
Häädemeeste Vald; Pärnu Maakond

VAHTER-MARDI M/Ü DETAILPLANEERING

(Seletuskiri; Joonised; Lisad)



B.Juhataja
Planeerija-arhitekt :
V.arhitekt

K.Moorast / /
K.Moorast / /
G.Kits / /

Tellija :

Häädemeeste Vallavalitsus.

Häädemeeste 15.oktoober 2011

SISUKORD

SELETUSKIRI

I	ÜLDOSA	Lk 3
II	LÄHTESITUATSIOON	Lk 4
III	PLANEERINGU LAHENDUS JA AVALIK RUUM	Lk 10
IV	TEHNOVÕRGUD	Lk 14
V	TULEKAITSE	Lk 17
VI	ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKONNATINGIMUSED	Lk 18
VII	SERVITUUDID	Lk 20
VIII	KURITEGEVUSE RISKE ENNETAVAD MEETMED	Lk 21
IX	PIIRKONNA TURVALISUS	Lk 22
X	ENERGIATÕHUSUS	Lk 22
XI	ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV DETAILPLANEERING.	Lk 23
XII	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	Lk 23
XIII	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.	Lk 24
XIV	MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	Lk 24
XV	SELETUSKIRJA LISAD	Lk 25
XVI	KOOSKÕLASTUSED	Lk 26

Detailplaneering on koostatud vastavalt „Planeerimisseadusele“.(Vastu võetud 13.11.2002 Vabariigi Presidendi 03.12.2002 otsus nr 278) ja “Planeerimisseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seadusele“ Vastu võetud 20.05.2009. Välja kuulutatud Vabariigi Presidendi otsusega nr 483 29.mail 2009. a

I ÜLDOSA

• DP ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Vahter-Mardi Maaüksuse, katastri tunnusega 21303:002:0430, suurusega 4971 m², olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100%.

Vahter-Mardi kinnistu asub Pärnu maakonnas, Häädemeeste vallas, Vana- Pärnu-Ikla maantee ääres, vahetult enne Kabli küla.

Planeeritava maaüksuse piirinaabrid on :

-Põhja pool Vahter Olevi kinnistu (kat. 21303:002:0064)-elamumaa 100%, mis on hoonestatud üksikelamute ja majapidamise abihoonetega.

-Lõuna pool Häädemeeste vallale kuuluv ja Kaiu vallale rendile antud puhkekompleks - Kaiu kinnistu (kataster 21303:002:0531)-Ühiskondlike ehitiste maa-ala, 6966 m²

-Ida pool 19331 Rannametsa-Ikla maantee (kataster 21303:002:0395) -transpordimaa 10,3 ha, km 13,950 - 14,016.

-Läänes Antson Tanelile kuuluv Tuisu-Liiva (kataster 21303:002:0431) elamumaa 100%, pindalaga 2474 m², mis on ol.olevalt hoonestatud suvilaga (eh.registri kood 120541177) Suvilat kasutatakse pukemajana, II kasutusviisiga hoonena, mille teisele korrusele on võimalik majutada inimesi.Lähtuvalt EVS 812-7 p.6 kohaselt on võimalik II kasutusviisiga hoonet võrdsustada I kasutusviisiga hoonena, kui külastajate arve on alla 10 inimese.

• DP eesmärgid:

Vahter-Mardi maaüksusele sihotstarbe muutmine, ehitusõiguste määramine, vajalike tehnovõrkude planeerimine, liikluskorralduse-ja haljastuse lahendamine ning vajalike servituutide seadmine.

II LÄHTESITUATSIOON

• Lähtematerjalide loetelu:

- Häädemeeste Vallavolikogu 19.05.2010 otsus nr 20 detailplaneeringu algatamiseks Vahter-Mardi maaüksusele, Kabli Külas koos lisaga: Vahter-Mardi maaüksuse detaiplaneeringu lähteülesanne.
- Häädemeeste Vallavalitsuse korraldus 08.juunist 2010 detailplaneeringu lähteülesande kinnitamise kohta.
- Katrüüksuse plaan
- Pärnu Maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskonningimused".
- Häädemeeste Valla Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (ÜVK) aastateks 2008-2019.
- Geoteetiline alusplaani. Koostanud OÜ Maamöödübüroo 4x4.
- Lääne regionaalne Maanteeamet on esitanud tehnilised tingimused Vahter-Mardi (21303:002:0430) detailplaneeringu koostamiseks
- Eesti Energia tehnilised tingimused

• Olemasoleva ruumi kirjeldus:

Vahter- Mardi maaüksus on 4971 m² suurune, s.h ehitiste all on 188 m².
Haritavat maad 1137 m² ja õuemaad 496 m² ning 83 m² muud maad.

Maaüksus on hoonestatud ühe üksikelamu (eh.registri kood 103035365) ja kahe majapidamise abihoonega (eh.registri kood 103035366 ja 103035367).

Elekter tuleb krundile Kaiu Valla puhkekompleksile püstitatud kilbilt (25A)
Käesoleval hetkel puudub Vahter-Mardi kinnistul vesi-ja kanalisatsioon.

•Olemasoleva maaüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Planeeritav maaüksus on olemasolevalt sihtotstarbega Elamumaa 100%.

Vastavalt maaameti kitsenduste väljavõttele läbib maaüksuse kagunurka Eesti energia Jaotusvõrgule kuuluv 0,4 KV el.õhuliin, kaitsevööniiga 1.0 m kummalegi poole liini telge.



• Teekaitsevöönd

Rannametsa-Ikla kõrvalmaantee teekaitsevöönd on 50.0 m, kummalegi poole äärmise sõiduraja keskmist tee-telge.

• Kaitsealad

Planeeritavast alast põhjapoole, ca 100 m kaugusele jääb looduskaitseala (Kabli linnujaam). Antud kaitseala on uuendamata kaitse korraldusega ala.

Kabli supelranna mereranna osa jääb NATURA 2000 ajutiste piirangutega alale. Käesolev detailplaneeringu ala ei hõlma eelpool nimetatud territooriume, kuid nende alade vahetu lähedus mõjutab ka Vahter-Mardi maaüksuset.

•Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” Väärtuslikud maastikud

Detailplaneeringuala külgneb ida poolt maakondliku tähtsusega kauniks teelõiguks hinnatud Rannametsa-Ikla maanteega, mille põhiväärtuseks on teelt avanevad vaated merele, männikutele ning külamaastikele.

Planeeritav ala jääb Pärnu Maakonnas väärtusliku maastiku „Ikla-Kabli-Jaagupi” alale. Ala nimetus on Ikla - Kabli - Jaagupi rannamaastik

Ala paikneb Liivi lahe rannikul mere ja Via Baltica maantee vahel ja sellel on kultuurilis-ajalooline-, looduslik-, esteetiline-, identiteedi- ja puhke väärtus ning turismipotentsiaal. Maastikku läbib piki luiteahelikku kulgev ning luidetest üles-alla liikudes laineline vana Pärnu - Riia manatee.

Külad paiknevad luitevöö maapoolsel serval või luitevöö taga. Külad algavad ja lõpevad männimetsaga. Pärnu - Riia tee ääres paiknevad Jaagupi, Kabli, Treimani, Metsapoole ja Ikla on ridakülad. Siinsel rannikul on pikk laevaehituse traditsioon. Tähtsamad laevaehituse kohad olid Jaagupi, Kabli, Orajõe ja Treimani.

Maakonnaplaneeringu koondkaardi järgi kuulub käsitletav ala väärtusliku maastikuga (A13 – Ikla-Kabli-Jaagupi) piirkonda. Detailplaneeringu ala asub maakondliku tähtsusega Ikla-Kabli-Jaagupi rannikumaastikul, mille põhiväärtuseks on männimetsaga kaetud rannikuga paralleelselt kulgevad luitevallid. Detailplaneeringualal väärtuslikku metsa ega luiteid ei ole.

Detailplaneeringuala idapiir külgneb maakondliku tähtsusega kauniks teelõiguks hinnatud Rannametsa-Ikla maantee ääres (T10), mille põhiväärtuseks on teelt avanevad vaated merele, männikutele ning külamaastikele.

Kogu rannikumaastik oma kauni looduse ja hea ligipääsetavusega on kujunenud suvitamise ja puhkamise piirkonnaks.

Liivi lahe ranna kalda-aladel kehtivad ranna- ja kaldakaitse seaduses sätestatud piirangud, millest tulenevalt ranna/kalda ehituskeeluvöönd on 100 m ja piiranguvöönd 200 m Liivi lahe veepiirist.

Ehituskeelu- ja piiranguvöönd on kantud kõikidele käesolevat detailplaneeringut kajastavatele joonistele.

Planeeritav ala piirneb idapoolt (19331 Rannametsa-Ikla manatee transpordimaa lõik 13,950 - 14,016 km) Häädemeeste - Ikla vana maanteega.

Lähedusse jääb Kabli Rand, mis on tunnistatud silmapaistvalt ilusa vaatega kohaks, mis jääb planeeringu ala lõunapiirist ca 50...60 m kaugusele

Piki planeeritavat ala kulgeb rohekoridor K-9.

Rohelise võrgustiku määratlemise eesmärgiks on tagada Pärnumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilimine, looduslike, pool-looduslike ja teiste väärtuslike ökosüsteemide kaitsmine ning looduskasutuse juures säästlikkuse printsiibi järgimine.

Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määrab asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused ning loob eeldused loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumistruktuuri kujunemiseks ja säästvaks arenguks Pärnumaal.

Teemaplaneeringuga on määratletud roheline võrgustiku ja väärtuslike maastike alad ning seatud vajalikud tingimused nende säilitamiseks.

Rohelise võrgustiku kavandamise eesmärgiks on luua eeldused Pärnumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilitamiseks, looduslike, pool-looduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitseks ning looduskasutuse juures säästlikkuse printsiibi järgimiseks. Roheline võrgustik koosneb funktsioneerivaks tervikuks ühendatud tugialadest ja koridoridest. Rohelise võrgustiku määratlemine on valdavalt objektiivse iseloomuga.

Maakondliku roheline võrgustiku planeerimise eesmärgiks ei saa olla ulatuslike alade majandustegevusest väljajätmine. Rohelise võrgustiku planeerimisega tagatakse eelkõige:

- Loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatum ruumistruktuur;
- Väärtuslike maastike, ökosüsteemide ja liikide kaitse;
- Looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimine ning looduslike alade ruumiline kättesaadavus;
- Kultuurmaastike ökoloogilise, kultuurilis-ajaloolise, esteetilise ja identiteeti toetava väärtuse säilitamine;
- Keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine inimesele vajalikul tasemel.

Teemaplaneering seab roheline võrgustiku tugialadele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise. Tugialadel ja koridoridel väljaspool roheline võõndi piiri võib majandustegevus jätkuda ja areneda tavapärasel viisil, kuid tegevustes tuleb siiski roheline võrgustiku tingimustega arvestada. Arendustegevused, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehiti, tuleb kooskõlastada maavalitsuse ja keskkonnateenistusega ning nende keskkonnamõju hindamisel tuleb arvestada rohevõrgustiku funktsioneerimisega. Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad kaskonnatingimused" järgi kulgeb planeeringualaga paralleelselt mööda metsa 0,25km laiune maakonna väike rohekoridor (K9). Tõenäoliselt on tegemist liikide praeguste või ajalooliste rände- ja leviteedega. Lindude ränne toimub piki mere rannikut.

•Häädemeeste Valla Üldplaneeringu eelnõust tulenevate tingimuste kirjeldus ja detailplaneeringu ettepanekud:

Häädemeeste valla üldplaneeringu eelnõu järgi on planeeritav kinnistu reserveeritud "Aleviku- ja külakeskuste polüfunktsionaalseks hoonestusalaks. Elamud, kaubandus-teenindus-toitlustus, kultuur ja sport"

Olemasolev maa kasutuse sihtotstarve on elamumaa (E) 100%

-Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Vahter-Mardi maa üksuse ol.olev maa kasutuse sihtotstarve-elamumaa (E) 100% muuta Ärimaaks (Ä) 100%, .

-majutusehitiste maa-ala

- Äriotstarbel kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke-ja spordiehitiste/rajatiste maa-alaks.

•Kabli ranna supelranna teemaplaneeringust, mis on kehtestatud Häädemeeste

Valla poolt, tulevate mõjude kirjeldus:

Häädemeeste Vallavalitsus on kehtestanud Kabli ranna supelranna teemaplaneeringu, mille mõjutsooni jääb käesolev detailplaneerigu ala-Vahter-Mardi maaüksus.



Käesolevat detailplaneeringu ala hõlmav Vahter-Mardi maaüksus paikneb Kabli supelranna vahetus läheduses (ca 50...60 m kaugusel Kabli rannast. Vaata Joonis D-0 "Kontaktala. Situatsiooni skeem") ja sellest tulenevalt ja seal toimuvad tegevused mõjutavad tegevust planeeritaval Vahter-Mardi maaüksusel.

-Samas on kasutusel hooajaliselt majutushoonetena vähese majutuskohtadega Tuisu-Liiva maaüksusel ja Kaju Puhkemaja maaüksusel paiknevad suvilad. Samuti paiknevad Tuisu-Liiva maaüksusel väikesed puidust telkimismajakesed. Kabli rannas paikneb suvisel perioodil töötav ranna-maja-kohvik.

Planeeritavast maaüksusest lõunapoole jääb Kaiu Puhkemaja maaüksus, mis on sihtotstarbega Ühiskondlike ehitiste maa-ala 100%.

Samas haldab (rendib) käesoleva detailplaneeringu tellja Kabli Supelranda ja tegutseb seal arendajana.

Eelpool lähtuvast, kuna ümbritsevaid maaüksusi praktiliselt kasutatakse puhke-ja turismi eesmärgil, siis on otstarbekas mõjupiirkonda juurde tuua sellist tegevust, kus inimesed saaksid puhata ja samas ennast arendada.

-Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku ehitada detailplaneeringualale

(Vahter-Mardi maaüksusle) Huvi-ja puhkekeskus ning Spordi-ja mänguväljak.

Vahter-Mardi maaüksust ei ole otstarbekas kasutada elamumaana, kuna lõuna ja läänepoolset krunti juba kasutatakse puhkemajanduse eesmärgil. Samuti Kabli Randa.

-Eelolevast tingituna soovib detailplaneeringu algataja arendada huvi-ja puhkekeskust Vahter-Mardi maaüksusel.

-14.09.2010 on soovinud algatada detailplaneeringu Vahter-Mardi kinnistule katastritunnusega 21303:002:0430, pindala 4971 m², Tanel Antson. Planeeringu eesmärgiks on tulevikus rajada kinnistule puhke –ja huvikeskus , mis on plaanis ühendada Tanel Antsonile kuuluva Tuisu-Liiva kinnistuga.

-Geodeetilise alusplaani on koostanud OÜ Maamõõdubüroo 4x4, Arhitektuuribüroo A&K OÜ (MTR EP 10253512-0001) on koostanud detailplaneeringu. Lääne regionaalne Maanteeamet on esitanud tehnilised tingimused Vahter-Mardi (21303:002:0430) detailplaneeringu koostamiseks

Eelnevale tuginedes on analüüsitud ala hoonestamise võimalusi ning pakutud välja lahendus ning esitatud nõuded, mida on kirjeldatud seletuskirjas edaspidiselt vastavate peatükkide kaupa.

Kokkuvõtlikult on analüüsi käigus arvestatud järgnevaga, mille tulemusel on lahenduseni jõutud:

- Hoonestusalad on paigutatud Häädemeeste valla üldplaneeringu ja Häädemeeste valla rannaalade osaiüldplaneeringu projekti järgi jäävale “ Aleviku- ja külakeskuste polüfunktsionaalseks hoonestusalaks. Elamud, kaubandus-teenindus-toitlustus, kultuur ja sport”

-Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on määratletud roheline võrgustiku ja väärtuslike maastike alad, mille põhimõtteid planeeritav lahendus arvestab;

- Planeeritav lahendus tagab ülevamate planeeringute (sh koostamisel olevate) põhimõtteid vaadete säilitamiseks ja täiendavalt vaadete avamiseks merele;

- Planeeritav lahendus arvestab ülevamate planeeringute (sh koostamisel olevate) põhimõtteid tagada avalik juurdepääs ja võimalus kasutada avalikku mereranda.

-Kavandatavate hoonete mahtude määramisel on arvestatud Häädemeeste valla rannaala piirkonna traditsioonidega.

Detailplaneeringualal Vahter-Mardi maaüksust ei jagata väiksemateks kruntideks, kuna on selleks liiga väike ning puudub ka vajadus.

Maa-ala on tasane, väikese langusega mere suunas. Maa-ala pinnaseks on

saviliiva kiht paksusega orienteeruvalt 0,3...0,5m. Selle all on punakas moreeni- või liivakiht paksusega 0,5...1,0m.

Kuivendussüsteemi maa-alale rajatud ei ole. Samuti puuduvad loodus- ja muinsuskaitse objektid, rajatised ning geodeetilised aluspunktid.

III PLANEERINGU LAHENDUS JA AVALIK RUUM.

•Hoonestus

Detailplaneeringu eesmärgiks on Vahter-Mardi kinnistule ehitada:

- Huvi- ja puhkekeskus, ehitusaluse pindalaga 290m²,
- Õppetöökoda, ehitusaluse pindalaga kuni 380m²,
- Väliköök (tualetid, pesemine), ehitusaluse pindalaga kuni 90m².
- Lisaks hoonetele on plaanis ehitada juurde spordi- ja mänguväljak, pindalaga kuni 300m²,
- Parkla (19-ne kohaline+2 inva-nõuetele vastav parkimiskohta) kruusakatte pinnasega või muru kattega parkla.

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast 11,0 m.

Hoonete ehituseks on kavas enamuse kasutada kandekonstruktsioonides kivimaterjalist väikeplokkide ja välisviimistlusena kasutada puitu, palki ja maakivi.

Kuna Tuisu-Liiva kinnistul asuv puhkemaja on palkidest ehitatud ja tulevikus maaüksuste omanik planeerib sellest arendada Vahter-Mardi maaüksusega ühist puhke- ja vabaaja kompleksi, siis oleks sobilik ka teiste hoonete välisviimistluses kasutada looduslike materjale-nagu puitu ja maakive.

Rajatav puidu- ja savi õppe- töökoda (huvikeskus) ning puhkemaja (muu lühiajalise majutuse hoone) on plaanis ehitada maksimaalselt kahekorruselisena+ pööning tehoseadmetele, väliköök (tualetid, pesemine) ühekorruselisena.

Kohaliku Vallavalitsuse nõue on see, et planeeritavad hooned sobinduksid keskkonda ja kasutatakse looduslike materjale-vähemalt välisviimistluse osas ja mida on plaanis ka kindlasti teha.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine loodusesse- suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, loodusliku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus, mis sobib kohaliku miljööga.

Välislahenduses ei ole lubatud treitid, nikerdatud, sepistatud jms. immitteerivad võltsdetailid, kaartega avasid, sammaskäike jms. elemendid.

Kavandatav piirdeaed on lubatud rajada maksimaalse kõrgusega 1.5 m maapinnast ja lahendatakse hoonete arhitektuurse projekti koosseisus.

Parkimine lahendatakse ära omal kinnistul, detailplaneeringu joonisel D-4 "Tehnovõrgud, Liikluskorraldus" näidatud asukohas. Parkimiskohtade arv 19+2 inva nõuetele vastavat parkimiskohta.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Rannametsa-Ikla riigi kõrvalmaantee ääres (Kabli kooli bussipeatus, kaugusel linnulennult ca 1,5 km). Lähim suurim toidupood ja lasteaed algkool paiknevad Kabli Külas.

Detailplaneeringu alale on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid sorteeritud jätmete kogumiseks. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätme-hooldus eeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda Häädemeeste vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse kordineeritud jäätmevedu.

• Liiklus

Juurdepääs kinnistule on plaanis tagada mahasõiduna Vana Pärnu –Ikla maanteelt. Vana mahasõit likvideeritakse ja rajatakse uus.

Riigimaantee nr 19331 ja planeeritavale alale viiva tee ristmik asub valla tee ristmikust 50m kaugusel. (Valla tee paikneb Vana Pärnu-Ikla maanteel, Vahter-Mardi maaüksusest põhjapool.)

Vahter-Mardi põhjapoolsest otsast rajatakse 4,5 m laiusega, kõvakattega sissesõidu tee, mis on ühendatud parklatega.

Avalik juurdepääs randa läbi Vahter-Mardi kinnistu on piiratud, kuna paarikümne meetri kauguselt on võimalus pääseda Kabli avaliku ranna piirkonda, kus on suur parkla ja kõik võimalused randa pääsemiseks.

(Perioodil 01.09.2008-31.08.2010 osales Häädemeeste vald Eesti-Läti programmi projektis „Sinilipu poole Läänemere randadel“ (Beach Hopping) ehk siis- KABLI RANNA ARENDAMINE SINILIPU NÕUTELE VASTAVAKS SUPELRANNAKS.

Küll näeb detailplaneering ette jalakäijate läbipääsu mere äärde läbi Vahter-Mardi maaüksuse vastavalt Iga-ühe õigusele, mille järgi krundi omanik on kohustatud lubama liikuda ja läbi pääseda seda teed mööda päikse tõusust päikse loojanguni. Teed ei tohi sulgeda aiaga ega väravaga sellel ajal.

Jalakäijate läbipääsu asukohta vaata jooniselt D4 „Liikluskorraldus.Tehnovõrgud“

Kinnistule on planeeritud ehitada autode parkimiskohad perimeetriliselt ümber projekteeritava hoone. Autode parkimiskohad ja arv on ära näidatus joonisel D4 "Liikluskorraldus.Tehnovõrgud"

Võttes aluseks Teeseaduse \$5, \$13, \$19 1g2, \$25 1g2, \$36, \$37; Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303) ja Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999,155,2173) Lääne RMA on esitanud tehnilised tingimused Pärnu

maakonnas, Hädemeeste vallas, Kabli külas asuva Vahter-Mardi (21303:002:0430) maaüksustele detailplaneeringu koostamiseks.

- Planeeritava alaga külgneb riigimaantee nr 19331 Rannametsa Ikla km 13,950 - 14,016, mille perspektiivne liiklussagedus võib kirjeldatud lõigul ulatuda kuni 1000 a/ööp. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasoleva liikluse müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu mõjuga. Tulenevalt eelnevast ulatub sanitaarkaitsevöönd mõõdetuna sõidutee servast 50 meetrini (Tee projekteerimise normid ja nõuded p1.8). Vajadusel tuleb planeeringu koostamisest huvitatud isikul võtta tarvitusele meetmeid Rahvatervise seaduse §8 lg2 p17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmääratase tagamiseks. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat inimestele ohtlike mõjusid planeeritaval alal.

-Riigimaantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest on 50m, teiste maanteeäärsete vööndite ulatus tuleb määrata IV klassi tee parameetrite järgi (Tee projekteerimise normid ja nõuded p1.8 tab 1.26). Riigimaantee kaitsevöönd ning sanitaarkaitsevöönd on kantud planeeringu kõikidele joonistele. Arvestada tuleb kaitsevööndites õigusaktidega kehtestatud piirangutega.

- Ehituskeeluvöönd lugeda võrdseks teekaitsevööndiga, mis on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest (Teeseaduse §36 lg1 p1). Maantee kaitsevööndisse mitte kavandada hooneid lähemale kui 20 meetrit sõidutee servast.

- Riigimaantee kaitsevööndi koridoris tuleb kehtestada ehitus- ja majandustegevuse piiranguala, lähtudes vajadusest võimalikeks perspektiivseteks tee õgvenduseks või laienduseks, kergliiklustee välja ehitamiseks, tehnovõrkude paigutamiseks, teede püsivust tagava vetereziimi parendamiseks vms tegevuseks (Teeseadus §36 lg1).

- Käesolevaks ajaks on koostatud OÜ Kommunaalprojekti poolt Hädemeeste Valla Ühisveevärgi ja Kanalisatsiooni Rekonstrueerimise Projekt. (Töö nr 02-11-AS.17.10.2011 a.). Selles projekteeritud vee-ja kanalisatsiooni trassid on projekteeritud komplekselt tihitse koridori kaudu ja ülekantud käesolevale detailplaneeringu alale. Projekteeritud vee-ja kanalisatsiooni trassid paiknevad riigimaantee tee maa-alal. (Lähtetingimused ÜKV projektile peavad olema eelnevalt nõutatud regionaalselt maanteeametilt ning projekt peab olema koostatud vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimisnormidele ja Tee projekteerimise normid ja nõuded peatükk 8 alusel ning kooskõlastatud täiendavalt Lääne Regionaalse Maanteeametiga (Teeseadus 936 lg1).)

-Riigimaantee nr 19331 ja planeeritavale alale viiva tee ristmik on planeeritud vallateega ristumisele mitte lähemale kui 50 meetrit. Detailplaneeringuga on ette nähtud riigimaantee ja planeeritavale alale viiva tee ristmikul nähtavuskolmnurk (vaateservituut) vastavalt Tee projekteerimise normid ja nõuded p5.2.7.2. ette nähtud tingimustele.

- Detailplaneeringu alal on autode parkimine lahendatud katastriüksuse piires. Parkimiskorralduse määramisel on arvestatud, et ei eksitataks korraldusega pimedal ajal riigimaanteel liiklejaid.

- Arendustegevusest tulenevad kaasnähud ei tohi ohustada liiklust riigimaanteedel (Põhiseadus §32).

- Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, sellest tulenevalt riigimaantee kate servast lähemale kui 20 meetrit kõrghaljastuse rajamine ei ole lubatud (Teeseaduse 910 lg1; Tee projekteerimise normid ja nõuded p2.a.Q).

-Ehituskeeluvöönd lugeda võrdseks teekaitsevööndiga, mis on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest (Teeseaduse §36 lg1 p1). Maantee kaitsevööndisse ei ole kavandatud hooneid lähemale kui 20 meetrit sõidutee servast.

- Ehitustegevus planeeritaval alal tuleb korraldada sisemise teedevõrgu kaudu. Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nõiaval).

-Tagada sademetevee ärajuhtimise võimalikkus ning selleks kavandatavaid toiminguid planeeringu ala ja teekaitsevööndi vahelises kattuvus tsoonis sealhulgas tuleb leida pinnasevete juhtimise süsteemi terviklahendus pärast hoonestust.

• Haljastus

Planeeritav maa ala on kaetud erinevate puude, põõsaste, võsa ja aiamaaga. Tulevikus kavas likvideerida võsa ja säilitada kõrghaljastus v.a juhul, kui segab uue hoone või parkla rajamist.

Plaanis ei ole rajada juurde kõrghaljastust kogu krundi ulatuses. Kui, siis ainult väiksemaid põõsaid, lillepeenraid, kivitaimlaid.

Kuna liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, sellest tulenevalt riigimaantee kate servast lähemale kui 20 meetrit kõrghaljastuse rajamine ei ole lubatud. Praegu lähemal, kui 20 m riigimaantee servast kõrghaljastus puudub.

Kogu parkimine lahendada omal krundil.

Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 25% planeeritava maa pindalast. Oluline on hoonete ja maastiku integreerimine terviklikuks rekreatiivalaks.

IV TEHNOVÕRGUD

• Üldist

Planeeringualal, Vahter-Mardi m/ü-le, tuleb elekter Eesti Energia poolt paigaldatud uuest kilbist, mis jääb Vahter-Mardi kinnistu planeeritava sissesõidu tee vahetusse lähedusse. (vt.Joonis D-3. "Tehnovõrgud. Liikluskorraldus").

Vahter-Mardi m/ü-l puudub olemasolevalt vesi ja kanaliseerimise võimalus.

Häädemeeste Vallavalitsusel on vastu võetud Häädemeeste Valla Ühisveevärgi ja Kanalisatsiooni Arendamise Kava (ÜVK) aastateks 2008-2019 ja mis on kinnitatud Häädemeeste Vallavolikogu määrusega nr 4 19.märtsist 2008 a. .

ÜVK koostajaks on AS Entec. Arengukavaga tutvuda saab Häädemeeste Valla kodulehelt internetis <http://www.haademeeste.ee/index.php?menuID=138>

-Eelpool nimetatust tulenevalt on OÜ Kommunaalprojekt koostanud Häädemeeste Valla Ühisveevärgi ja Kanalisatsiooni Rekonstrueerimise Projekti. (Töö nr 02-11-AS.17.10.2011 a.) .

Selle järgi on ette nähtud tsentraalse vee-ja kanalisatsiooni süsteemi välja ehitamine Häädemeeste Vallas, sh ka Kabli külas ning Vahter-Mardi maaüksusel. Projekteeritud vee-ja kanalisatsiooni trassid jäävad planeeringuala 19331 Rannametsa-Ikla manatee km 13,950 - 14,016 (kat.21303:002:0395) Transpordimaale.

Kinnistu vee-ja kanalisatsiooni trassidega liitumispunktid ehitatakse välja kinnistu piiril.

Seniks kui tsentraalne vee-ja kanalisatsioonisüsteem on Kabli külas, Vahter-Mardi maaüksuse detailplaneeringu piirkonnas välja ehitamata, siis on see planeeritud järgnevalt:

• Vesi

Vesi on planeeritud tuua kinnistule Kabli Linnujaama pumbajaamast.

Arvatav veetarbimine ööpäevas ümmarguselt 7.5 m³ /ööpäevas.

Planeeringuala täpsed veetrasside asukohad määratakse konkreetsete hoonete ehitusprojektidega.

Vaata Joonis D-3. "Tehnovõrgud.Liikluskorraldus".

• Reovee kanalisatsioon

Kuna planeeritud maa-alal on nõrgalt kaitstud põhjavesi- ei ole heitvee immutamise lubatud, seega planeeritakse ehituskruundile reovete kanaliseerimiseks maa-alale omapuhasti (reovee kompaktpuhasti+ filtriväljak, nõutava kujaga 10m³), mida läbinud puhutatud vesi juhitakse maa-alal olemasolevasse sademete vete kraavi.

Omapuhasti planeeritud reostuskoormus on kuni 50 le inimesele.

Filtriväljaku rajamisel peab veenduma, et põhjavee ülemise horisondi piisavas sügavuses või rajama tõstetud filtersüsteemi, põhjavee kaitseks tuleb kasutada geomembraani ning süsteem peab võimaldama võtta hetvee kontrollproovi.

Kanaliseerimisprojekti planeerimisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruses nr 171 "Kanaliseerimisprojekti veekaitse nõuded" toodud kujadega.

(1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

1) selle kuja on vähemalt 10 m (v.a septikul);

2.) septiku kuja on vähemalt 5.0 m;

3.) omapuhasteid tohib ehitada väljapoole reovee kogumisalasid;

4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Reovee puhastus süsteemis toimib tänu hapnikuga rikastatud puhastatavas vees olevate erinevate mikroorganismide elutegevusele. Selline puhastusmeetod on väga efektiivne ja annab vähemalt 95% puhastusastme heljumi ja 97% puhastusastme orgaaniliste ühendite puhul.

Vahter-Mardi maaüksuse heitvete puhastamiseks paigaldada omapuhasti kuni 50 inimesele. . Asukoht täpsustada planeeritavate hoonete projekti koostamisel..

Puhastusseadmete täpne valik teha tööprojekti koostamisel arvestades kehtivate keskkonnanõuete nõudmistega.

Planeeringuala (kinnistu sisesed) kanalisatsioonitrasside asukohad määratakse konkreetsete hoonete ehitusprojektidega

(vt.Joonis D-3. "Tehnoloogilise Liikluskorraldus")

Arvatav reovee kanaliseerimine ööpäevas ümmarguselt 7.5 m³/ööpäevas.

• Sajuvee kanalisatsioon

Sajuvete ärajuhtimine on planeeritud väljaehitatavate sajuvete ja pinnase kuivendustorude süsteemi kaudu.

Sajuvete juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

Maaüksuse lääneosas paiknev kraav hoida töökorras.

• Elektrivarustus

Planeeringualale tuleb elekter Eesti Energia poolt paigaldatud uuest kilbist, mis jääb Vahter-Mardi kinnistu planeeritava sissesõidu tee vahetusse lähedusse.

(vt.Tehnoloogilise ja liikluskorraldus)

*Vastavalt Eesti Energia poolt koostatud Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:
Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: **3x32A***

Elektriline aadress:

Toitealajaam: **Häädemeeste**

Toitefiider: **35/15**

Jaotusalajaam: **Ikla-HDM Häidma**

Tarbija varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Häidma alajaama baasil. Planeeringus on ühildatud teedega elektriliini(de) koridor(id) toitepunktist kuni liitumiskilbini.

Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile soovitavalt teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Detailplaneeringualal tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu müüki.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus.

Vastavalt Eesti Energia poolt tehnilistes tingimustes sätestatud nõuetele on käesolevas detailplaneeringu joonistel määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Müük ja Teenindus poole.

Planeeringualale tuleb elekter Eesti Energia poolt paigaldatavast kilbist, mis jääb Vahter-Mardi kinnistu planeeritava sissesõidu tee vahetusse lähedusse.

- **Tänavavalgustus**

Detailplaneeringu ala välisvalgustus lahendatakse hoonete projektide koosseisus.

- **Sidevarustus**

Sidevarustus krundil puudub.

Kuna ei ole majanduslikult otstarbekas ühe kinnistu vajaduseks välja ehitada uut lisa lõiku on parem valida ilma juhtmeta levivaid sidelahendusi, mis oma omadustelt ei jää alla kaablga ühendusele.

V TULEKAITSE

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud standardist EVS 812-6:2005 ja Eesti Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315 27.10.04

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad ehitised olema teineteisest eraldatud tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.

Uued hooned planeeringualal võib rajada klassist TP-1, TP-2 või TP-3.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestusala on seatud nii, et naaberkruntide hoonete omavaheline kaugus on piisav.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs krundil paiknevatele hoonetele on tagatud uue juurdesõidutee kaudu. Väravate paigaldamise korral peab nende laius olema vähemalt 4 meetrit. (Planeeritav tee 4,5 m). Väravad ei tohi avaneda riigimaanteega piirneval alal riigimaantee poole

Tuletõrje veevõtu kohaks on planeeritud esialgu basseini suurusega 44m³- Tuisu-Liiva kinnistul, mis asub 100m raadiuses Vahter-Mardi kinnistust.

Veevõtu kohaks ajutiselt basseini Tuisu-Liiva kinnistul, mille mahutavus on 44m³ ja millest tuua ol.olevates, ning planeeritavatest hoonetest vähemalt 20m kaugusele iseveolne tarnetoru ja TK kaev, mille kaudu oleks võimalik ammutada vett basseinist päästeauto pumbaga imemise teel.

Tuisu-Liiva maaüksusel paiknev basseini rekonstrueerida tuletõrje veevõtu koha tarbeks.

Kaevand-veehoidlad kuuluvad lihtsamate ehitiste hulka, eriti siis, kui pinnavesi on kõrgel. Korras veehoidlas võib veetasapind langeda 3-5 cm ööpäevas. Suurema veekao puhul tuleb veehoidla põhi ja kaldseinad katta hüdroisoleermaterjaliga, mille valik oleneb pinnase filtreerivatest omadustest.

Kabli Ranna Supelranna Teemaplaneeringuga on Kabli Randa ette nähtud paigaldada tuletõrje veevõtu mahuti, mille paiknemise asukoht Vahter-Mardi detailplaneeringu alast jääb ca 50.0 ...60.0 m. kaugusele.

Käesolevaks aiaks OÜ Kommunaalprojekt on koostanud Häädemeeste Valla Ühisveevärgi ja Kanalisatsiooni Rekonstrueerimise Projekti (Töö nr 02-11-AS. 17.10.2011.) milles on ette nähtud välja ehitada TK mahuti 2x50 m³ ja veehaardekaev V=3,5 m³

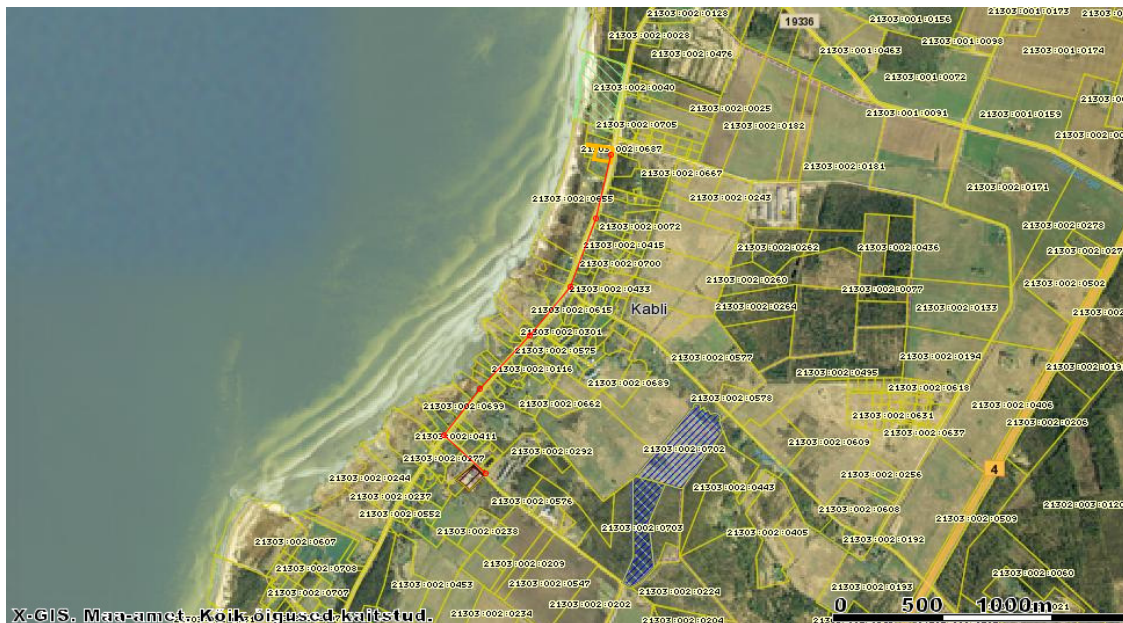
Väljaehitatav TK mahuti paikneb planeeringu alast ca 150 m kaugusel.

Vastavalt AS Entec poolt koostatud „Häädemeeste Vallavalitsusele esitatud Häädemeeste Valla Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale (ÜVK) aastateks 2008-2019:

“Tuletõrje veevarustus vallas põhineb tuletõrje veevõtukohtadel looduslikest veekogudest, tiikidest või maa-alustest mahutitest.”

Väljavõtet “Häädemeeste Valla Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast (ÜVK) aastateks 2008-2019“, saab vaadata internetis Häädemeeste Valla kodulehelt <http://www.haademeeste.ee/index.php?menuID=138>

Selle veevarustuse osas on ära näidatud Kabli Külas asuv toimiv tuletõrje veevõtu koht, mis jääb Vahter-Mardi detilplaneeringu alast ca 1.0 km kaugusele.



VI ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKONNATINGIMUSED.

Planeeritud hooned ei ole keskkonnaohtlikud: planeeringuga ei nähta ette hooneid, milledele on vaja koostada keskkonnamõju hinnang.

Planeeritav ala asub ranna/kalda piiranguvööndis (200m kaldajoonest) ja Rannametsa-Ikla mnt.teekaitsevööndis (50m äärmise sõiduraja teljest).

Keskonnakaitse on tagatud, arvestades kallasraja ja teekaitsevööndi piirangutega

Krundil tuleb tagada prügi ja olmejäätmete kogumine ja äravedu vastavalt Eesti Vabariigi jäätmeseadusele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite asukoht määratakse ära hoonete projekteerimise käigus, arvestades hoone asukohta ja selle arhitektuurilist lahendust. Prügi äraveo korraldavad kruntide igakordsed omanikud

jäätme -käitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus on suur üleuhutuse oht. Eesti tingimustes saavad üleujutustes kõige rohkem kannatada hoonete keldrikorrused, kuna niiskus võib sealt seinu mööda ülespoole tõustes kahjustada teisi ehituskonstruksioone isegi siis, kui nad puutuvad üleujutusveega kokku suhteliselt lühikese aja jooksul. Neid kahjustusi on võimalik oluliselt vähendada keldriseinte veekindlaks ehitamisega.

Pärnu Meteoroloogia-ja Hüdroloogiajaama mõõtmisandmetele (perioodil 1923-2010), oli Pärnus mõõdetud kõrgeim veetase 2,75 m BS (jaanuaris 2005.a). Kuna piirkonnas vastavaid mõõtmisi tehtud ei ole, tuleb kasutada Pärnu MHJ mõõtmisandmeid. Andmete analüüsimisel selgus, et Pärnu lahes on keskmine veetase kõrgem piirkonna rannaalast, kuna Pärnu lahte koguneb rohkem vett. Sellest võib järeldada, et piirkonna maksimaalne veetase võib jääda alla 2,75 m BS.

Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud (puudub kehtiv üldplaneering), loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon (looduskaitseadus § 35 lg 31)

Hoonete projekteerimisel peab arhitekt arvestama võimaliku üleujutusohuga ja tagama hoone projekti tehnilises lahenduses vastavad üleujutusest tingitud kahjustusi vältivad meetmed.

Planeeritavad hooned jäävad maantee kaitsevööndisse. Seoses sellega tuleb majade projekteerimise käigus lahendada müra probleemid. Nii müra kui vibratsiooni normatiivide ületamisel ehitises, peab omanik rakendama oma elukeskkonna tagamiseks meetmeid, et ohtu vähendada (mitmekordsed aknaklaasid jms). Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat inimestele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal.

Kalda piiranguvöönd.

Looduskaitseadus. §37. Ranna ja kalda piiranguvöönd

(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on:

- 1) Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
- 2) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 100 meetrit;

(2) Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

(3) Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reovee sette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;
- 5) maavara ja maa-ainese kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapiüügiõigusega isikul kalapiüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

[[RT I 2005, 22, 152](#) - jõust. 29. 04. 2005]

Teekaitsevöönd

Rannametsa-Ikla mnt.teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest.

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377)

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m, kohaliku maantee kaitsevööndi laius 20 kuni 50 m (määratakse detailplaneeringuga)

VII SERVITUUDID

Detailplaneeringu ala, Vahter-Mardi maaüksusel, puuduvad ol.olevalt tee servituudid ja vajadust selle sätestamiseks puudub.

Küll on planeeringualal ol.olevalt rakendatud servituute elektri õhuliinile.

Üle Vahter-Mardi maaüksuse kagunurga läheb ol.olevalt üle 0,4 kV el.õhuliin, mille liiniservituut on 2.0 m kummalegi poole liini.

Käesolev detailplaneering näeb ette selle õhuliini asendamise 0,4 kV elektri makaabliga samas asukohas.

Vastavalt asjaõiguse seaduse p. 178 (reaalservituudid) seada notariaalne servituut Eesti Energia kasuks elektri kaabel liinile vähemalt 1.0 m ulatuses kummalegi poole liini ja tagada juurdepääs servituudi alale. Pindala 105 m².

Servituudi ala asukohta vaata joonisel D-4 „ Tehnovõrgud.Liikuskorraldus“

Oluline on avalike huvide kaitse rannaalal, mistõttu tuleb paratamatult kohalikke vajadusi arvestades piirata teisi huve.

Avalikud huvid on kaitstud olukorras, kus inimtegevus ei avalda rannaaladele olulist ega pöördumatut negatiivset mõju ning samas ranniku väärtus saab ajas säilida või kasvada.

Avalike huvide oluline osa sisaldub juurdepääsu tagamises rannale s.h. kallasrajale.

Üksnes seaduses toodud nõudest- tagada kallasrajal läbipääs, ei piisa olukorras, kus mererand on soostunud või kõrkjastunud, mistõttu on oluline läbipääsu tagamine merele lähimat reaalset läbipääsu pidi, mida on võimalik reguleerida planeeringuga.

Detailplaneering näeb ette jalakäijate läbipääsu mere äärde läbi Vahter-Mardi maaüksuse vastavalt Iga-ühe õigusele, mille järgi krundi omanik on kohustatud lubama liikuda ja läbi pääseda seda teed mööda päikse tõusust päikse loojanguni. Teed ei tohi sulgeda aiaga ega väravaga sellel ajal.

Jalakäijate läbipääsu asukohta vaata jooniselt D4 „Liikluskorraldus.Tehnovõrgud“

VIII KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMISE MEETMED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002

Kuritegevusriske vähendavad:

-Korrashoid

Ümbruskond on heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

-Elavus.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt.

-Valgustus ja vargused.

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Jälgida tuleks hoone tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud

-Selgelt eristatav juurdepääs

-Lukustatud siseruumid

-Kaasaegsed ukse-ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid

Käesolev planeering soovitab:

- Kinnistu valgustada ja heakorrastada
- Tagada hea nähtavus
- Parkida sõidukid valgustatud parklasse
- Kasutada vastupidavaid materjale
- Kaasaegne elu nõuab kaitset pakkuvate, kurjategijate rünnete vastu vastupidavate hoonete kavandamist.
- Selleks, et luua konkreetses paigas olukorrast võimalikult täpne ettekujutus ja selgitada juba enne otsuste langetamist probleemide põhjusi, peaksid arhitekt, projekterija ja hoonete haldaja tegema koostööd elanike ja omavalitsustega.
- Kõige tavalisemad on vargused mootorsõidukitest, vandalism ja sissemurdmised.
- Projekteerimisel on tähtsaim, et hoonetele ei oleks lihtne märkamatuks ligi pääseda, selleks on planeeritud hoone naabermajade poolt vaadeldavatena ning ilma kõrgete plankaedadest piireteta. Planeeritud on õueala välisvalgustus, krundid korrastatakse ning täiendav haljastus rajatakse vastavalt turvapõhimõtetele - madalhaljastus projekteerida nii, et see ei jääks naabrite poolt varjama vaadet ustele ja akendele.
- Välisustele paigaldatakse turvalukud.
- Piirkonnas saab rakendada naabrivalve süsteemi.

IX PIIRKONNA TURVALISUS

Planeeritav maa-ala paikneb vastavalt üldisele statistikale suurema turvalisusega piirkonnas.

Planeeritav maa-ala jääb 19331 Rannametsa-Ikla manatee äärde.

Teelt maha sõit ja teele sõit võib olla piiratud nähtavusega, mistõttu kõrghaljastust maanatee kaitsevõõndisse mitte rajada. Joonisel D-4 "Liikluskorraldus.Tehnõrgud" on ära näidatud maaüksusele sisse/väljasõidu ja riigimaanteega ristmise nähtavuskolmnurk. Kuna tegu on piirkonnaga, kus ei ole tänavavalgustust tuleb turvaliseks liiklemiseks pimedas inimestel end autojuhtidele nähtavaks teha (helkurid ja lambid).

Kuritegevuse riskide vähendamiseks teguriteks on:

- Planeeritava maaüksuse ümbritsemine aiaga.
- Piisav välisvalgustus pimedal ajal
- Soodustada naabrivalvet
- Hoonete valvamiseks kasutada turvafirmade teenuseid.

X ENERGIATÕHUSUS

Alates 01.01.2009 jõustus hoonete energiapassi nõue. Soovitatav on planeeritav hoone detailplaneeringu alale projekteerida ja ehitada nn. „passiivmaja“ põhimõttel.

Hoonete küttesüsteemide valikul juhendada küttesüsteemide energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20.detsembri 2007.a. määrusest nr 258. „Energiatõhususe miinimumnõuded“

XI ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV DETAILPLANEERING

Häädemeeste Vallal puudub kehtestatud Üldplaneering. (Üldplaneeringu eelnõu on menetlusjärgus.)

Antud piirkond on Häädemeeste valla üldplaneeringu eelnõu järgi on reserveeritud “Aleviku- ja külakeskuste polüfunktsionaalseks hoonestusalaks. Elamud, kaubandus-teenindus-toitlustus, kultuur ja sport”

Planeering muudab elamumaa sihtotstarbe ärimaaks, mille sihtotstarve ühtib eelnõus sätestatuga.

Planeeritavale Vahter-Mardi maa alale kavas rajada huvi-ja puhkekeskus, mille funktsioon ühtib üldplaneeringu eelnõus sätestatud maa kasutuse sihtotstarbega.

Vahter –Mardi kinnistu vahetus läheduses asub avalik Kabli ranna puhkeala, mis muutub iga aastaga järjest atraktiivsemaks . Suvel külastab randa väga palju turiste .

Kabli rannakohviku vahetus läheduses toimuvad igal nädalavahetusel suuremad peod ja kultuuriüritused, siis oleks ju väga mugav puhkajatel ööbida kõrvalasuva krundi puhkemajas.

Kindlasti on puhkemaja eesmärk tulevikus ka elavdada kohalike noorte tegevust, seoses sellega, et hakkavad toimuma puidu-ja keraamika töötoad. Plaanis on teha nii noorte, kui ka täiskasvanute laagreid, koolitusi, seminare.

Eelpool kirjeldatust lähtuvalt, käesoleva detailplaneeringuga, ei teha ettepanekut Häädemeeste valla Üldplaneeringu eelnõu täiendamiseks ja muutmiseks.

XII PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Krunti teenindavate tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on hoonestajal koostöös kohaliku omavalitsuse ja tehnovõrkude valdajatega. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi

omavad firmad või isikud.

Krundi hoonestamisel kohustub krunde omanik välja ehitama kinnistule sisse-ja väljasõidu maanteele. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Hoonestus realiseeritakse kruntide hoonestajate poolt.

XIII 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.

XIV MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Kinnisasju võidakse sõltumata käesolevast planeeringust kitsendada kinnisasjade omanike kokkuleppel või seadusjärgselt:

- Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad EV 27.20.2004. a. määrusest nr. 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.
- Tehnovõrkude ja –rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted tehnovõrkude- ja rajatiste kohta.
- Teeseadusest tulenevad kitsendused.
- Looduskaitseseadus. §37. Ranna ja kalda piiranguvöönd

XV SELETUSKIRJA LISAD

XVI KOOSKÕLASTUSED

Pärnumaa Päästeteenistus

Eesti Energia AS

Pärnumaa Keskkonnateenistus

