



HÄÄDEMEESTE VALLAS ORAJÕE KÜLAS ASUVA VANAVESKI KINNISTU JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Pärnu mnt 27, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr 1275/09

Projektijuht: Jaana Veskimeister

.....

Koostajad: Jaana Veskimeister
Merlin Jääger

.....

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	5
1 SISSEJUHATUS	5
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	5
2.1 Kirjavahetus	6
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	6
3.1 Alusplaan	6
3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja maastikulised seosed.....	6
3.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus	11
3.4 Planeeritava maa-ala kruntide moodustamine	14
3.5 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	15
3.6 Krundi hoonestusala piiritlemine	17
3.7 Ehitistevahelised kujad	17
3.8 Liiklus- ja parkimiskorraldus	18
3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	18
3.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	19
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	20
3.12 Servituutide seadmise vajadus	22
3.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	23
3.14 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused	23
3.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	25
3.16 Planeeringu rakendamise võimalused	25
B - JOONISED	26
1. SITUATSIOONISKEEM	27
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA.....	
MAASTIKULISED SEOSD M 1 : 3 000	28
3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 1 000.....	29
3A OLEMASOLEV OLUKORD ORTOFOTOL M 1 : 1500	30
4. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA M 1 : 1 000	31
C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	32
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	32

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise tellijaks on vastavalt *planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p-dele 1 ja 4* Häädemeeste Vallavalitsus. Koostamisest huvitatud isikuks on Arvo Koitla.

Detailplaneeringu ala pindala on ca 8ha. Planeeritavaks alaks on kinnistud Vanaveski (kt 21303:005:0110), Vanaveski I (kt 21303:005:0127), Vanaveski II (kt 21303:005:0128), Mere-Matsi (kt 21303:005:0063), T-19331 Rannametsa-Ikla maantee (kt 21303:005:0161) planeeritavate kruntide piires ning nimetatud maantee ja Vanaveski I katastriüksuse vahele jääv reformimata riigimaa (Loode parkla osa) ja kogu planeeritavate kruntide ja T-19331 Rannametsa-Ikla maantee vahele jääv reformimata riigimaa.

Planeeritav ala asub piirkonnas, millele on ajalooliselt iseloomulikud väikesed krundid ning ridakülad. Külad on traditsiooniliselt paiknenud luitevallist sisemaa pool. Samuti on kogu piirkond pikkade traditsioonidega puhkepiirkond.

Detailplaneeringu eesmärgiks on leida lahendus kinnistute Vanaveski ja Vanaveski I jagamiseks väiksemateks maaüksusteks, määrata moodustatavate kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ning seada tingimused haljastusele ja heakorrale, juurdepääsudeteedele ja tehnovõrkudega varustatusele.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Häädemeeste Vallavolikogu 19.12.2001. a otsus nr 62 „Detailplaneeringu algatamine” ning selle lisana kinnitatud lähteülesanne.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Häädemeeste valla üldplaneeringu ja Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga (mõlemad koostamisel), Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud 20.05.2003) ja Häädemeeste vallas Orajõe külas asuva Vanaveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega (OÜ Hendrikson & Ko) ning selle lisana koostatud maastikuanalüüsiga (OÜ Hendrikson & Ko).

Maastikuanalüüsi eesmärgiks oli määratleda konkreetsed nõuded väärtusliku maastiku säilitamiseks ning vaadete avanemisele/avanemiseks Rannametsa-Ikla maanteelt. Analüüsi käigus käsitleti detailplaneeringu lahenduses kavandatavate (ja juba rajatud) hoonete korruselisust, katusekallet, kubatuuri, materjale; õueala suurust, piirete tüüpe. Olemasolevate ja kavandatavate juurdepääsuteede asukohti; vaadete koridore, laiusi, paiknemisi; kõrg- ja madalhaljastuse paiknemist ning avalike huvide tagamist (avalike huvide tagamise all mõeldakse juurdepääsude tagamist avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogude äärde). Analüüsi tulemusel tehti ettepanekuid elukeskkonna arendamiseks, luues eeldused looduse tasakaalu säilitamisele.

Nimetatud ettepanekud võeti detailplaneeringu koostamisel arvesse ja viidi sisse vastavad muudatused ning täiendavad nõuded planeeringu realiseerimiseks. Tuginedes asjaolule, et Häädemeeste Vallavalitsus ei nõustunud menetluse käigus hoonestuse kavandamisega ehituskeeluvööndisse, on üks elamu (ilma abihoone rajamise võimaluseta) kavandatud ajalooliselt Loode oja vahetus läheduses paiknenud talu asukohale (1907.a ajaloolise kaardi väljavõtted paiknevad lisade kaustas, kus on näha üks olnud hoonetest), samas ei ole enam antud kruntimise lahendust ega hoonestusõigust Vanaveski I kinnistu osas. Hoonestuse kavandamisega Loode oja poolsele alale piiratakse mõningaselt maastikuanalüüsis näidatud kavandatavate vaadete laiust. Hoonestuse asukoha hinnanguks koostati 3D mudel (väljavõtted piltidena paiknevad lisade kaustas), millelt lähtub, et vaadete piirang on minimaalne. Koostatud 3D mudeli analüüsi tulemusel on kõnesoleval alal lubatud ainult ühe põhihoone rajamine, mille maht on väiksem kui teistel planeeritud elamumaa kruntidel.

2.1 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondadega asub lisade kaustas.

3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Alusplaan

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ ARBO US (litsents nr 395 MA) poolt mais 2002 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani 1:500 (töö nr RP-10/02), koordinaadid L-est97 süsteemis, mida on täiendatud vastavalt Maa-ametist saadud ortofotole.

3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja maastikulised seosed

Detailplaneeringu ala asub maakondliku tähtsusega Ikla-Kabli-Jaagupi rannikumaastiku väärtuslikul maastikul. Nimetatud väärtusliku maastiku atraktiivne osa on Orajõe luitevall. Kui luitevalli ala on väga atraktiivne, siis planeeritava ala üldine maastik seda ei ole. Selle väärtust võib hinnata keskmiseks või ebaühtlaseks. Ala kirde- ja edelapoolsed osad on kuivemad, keskmine ala võsastunud ja liigniiske. Puhkeväärtuseks on siin avatud mereäärne rannariba, mis on küll kivine ja vähese liivaga ning Loode oja kaldaäär. Planeeringulahendus on koostatud maastikuanalüüsi ettepanekuid arvestades, mille realiseerimise tulemusel tõuseb ja ühtlustub ala üldine väärtus.

Detailplaneeringuala külgneb ida poolt maakondliku tähtsusega kauniks teelõiguks hinnatud Rannametsa-Ikla maantee, mille põhiväärtuseks on teelt avanevad vaated merele, männikutele ning külamaastikele. Põhja- ja läänekülge piirab meri (Liivi laht). Planeeritavast alast ca 300m ulatuses kirdesse, mere ja maantee vahelisele alale jäävad männimetsaga kaetud maatulundusmaa sihtotstarbega krundid, millistest osad on hoonestatud. Ala loodekülg piirneb Loode ojaga. Teisele poole Loode oja jääb maatulundusmaa sihtotstarbega 4,8ha suurune krunt, mis on hoonestatud. Eelnimetatud kirdes paiknevate kruntide suurused jäävad vahemikku 4000m² - 10 000m².

Häädemeestes on koostamisel valla üldplaneering ja valla rannaalade osaüldplaneering.

Häädemeeste valla üldplaneeringu projekti järgi jääb detailplaneeringu ala põllu- ja rohumaa alale.

Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu projekti järgi jääb detailplaneeringu ala osaliselt hajaasutuse põhimõttel kasutatava metsa-, põllu- ja loodusliku rohumaa alale ja osaliselt ehitusõigusega looduslikule haljasmaale. Hoonestuse osakaal on vähene.



Skeem 1. Väljavõte Häädemeeste ranna-alade osaüldplaneeringust (seisuga 10.02.2009)

Detailplaneeringu ala kirdeosas on osaüldplaneeringu projekti järgi ette nähtud kergliiklustee mere äärde.

Detailplaneeringu ala edelapiiriks olev Loode oja on kantud Keskkonnaministri 15. juuni 2004. a määrusega nr 73 kehtestatud Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse. Koostamisel olev osaüldplaneering nimetab Loode oja lõhejõeeks.

Planeeringuala maanteepoolne äär on osaüldplaneeringu projekti kohaselt näidatud II kategooria loomade elupaiga alana (tiigilendlase elupaik).

Hajaasutuse põhimõttel kasutatav metsa- põllu- ja looduslik rohumaal on seatud tingimused detailplaneeringute koostamiseks, mis näevad ette:

- Kogu parkimine lahendada omal krundil;
- Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 70% planeeritavate maade pindalast.

Lisaks on rannalade osaüldplaneeringu projektiga määratud Häädemeeste valla rannalade arendamise strateegilised põhimõtted:

1. Ranna-alade kui omavalitsuse sisemise ressursi kasutamine piirkonna arengu põhihoovana. Eesmärk on säilitada olemasolev väärtuslik keskkond ja biotoobid ning neid kasutada jätkusuutliku majandusliku ja sotsiaalse arengu huvides, st rannikualasid puudutav perspektiivne arendustegevus peab samaaegselt edendama majanduslikku arengut ning kindlustama looduse, bioloogilise mitmekesisuse, maastiku ja kultuuripärandi kaitse, avalikkuse juurdepääsu ja vaba liikumise kogu rannikualal;
2. Maakasutus ja ehitiste mastaap ning muudatused rannikualade füüsilises keskkonnas peavad olema sobitatud kultuuripärandi ning looduslike tingimustega;
3. Planeeritaval alal on vajalik väärtuslike loodusmaastike, -koosluste ja -objektide vääriselupaigad, märgalad, pärandkooslused, Natura 2000 võrgustiku alade sidumine ühtsesse rohelist infrastruktuuri ning nende säilitamine koos tasakaalustatud arengu saavutamise eesmärgil täiendavate vallapoolsete kasutustingimustega;
4. Planeeritava ala elukeskkonna atraktiivsuse ja elujõulisuse arendamine infotehnoloogia (teleside), kommunikatsioonide ja kõigi inimeste ruumiliste põhivajaduste kättesaadavuse rahuldamise kaudu.

Üldplaneeringuga samaaegselt menetletav Häädemeeste valla rannaala ehitusmääruse kohaselt jääb planeeritav ala I ehituspiirkonda, kus hajaasustuses on lubatud kinnistu jagamine kruntideks, kui selle suurus on üle 1ha ja tekkiv minimaalne hoonestatav krunt 0,25ha.

Rannalade üldiste hoonestustingimuste (rannaala ehitusmäärus) juures juhitakse tähelepanu, et avalikud huvid on kaitstud olukorras, kus inimtegevus ei avalda rannaladele 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. Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Uued ehitised rannaalal peavad eelistatult paiknema olemasolevates asustustes või nende läheduses. Vältida tuleb hajutatud arengut rannaalal pidades oluliseks loodusmaastike säilitamist.

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 (*looduskaitseseadus § 35 lg 3¹*).

Häädemeeste valla üldplaneeringu ja Häädemeeste valla osaüldplaneeringu projektiga on tehtud ettepanek korduvalt üleujutatava ala piiriks Metsapoolse kaitseala põhjapiirist kuni Kadaka oja ja Jaagupi külas (kuhu vahemikku jääb detailplaneeringu ala) määrata Eesti põhikaardi järgne merepiir. Maanteepoolse ala kõrgusmärgid jäävad vahemikku ca 3...4m. Üleujutusest tingitud riski vähendamiseks on ehituseks sobivam ala võimalikult maantee lähedal, millega võivad samas kaasna maanteest lähtuvad ebameeldivad mõjud (müra, vibratsioon jms).

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 põhjendatav ruumistruktuur;
- Väärtuslike maastike, ökosüsteemide ja liikide kaitse;
- Looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimine ning looduslike alade ruumiline kättesaadavus;
- Kultuurimaastike 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 joonehitisi, tuleb kooskõlastada maavalitsuse ja keskkonnateenistusega ning nende keskkonnamõju hindamisel tuleb arvestada rohevõrgustiku funktsioneerimisega.

Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ 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.

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. Arendusalal väärtuslikku metsa ega luiteid ei ole. Detailplaneeringuala külgneb maakondliku tähtsusega kauniks teelõiguks hinnatud Rannametsa-Ikla maantee ääres (T10), mille põhiväärtuseks on teelt avanevad vaated merele, männikutele ning külamaastikele.

Maanteeamet on esitanud tingimuse mitte kavandada täiendavaid mahasõite Rannametsa-Ikla maanteelt.

Eelnevale tuginedes on analüüsitud ala kruntimise ja 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:

1. Hoonestusalad on paigutatud Häädemeeste valla üldplaneeringu ja Häädemeeste valla rannalade osaüldplaneeringu projekti järgi jäävale hajaasustuse põhimõttel kasutatavale metsa-, põllu- ja loodusliku rohumaa alale;
2. Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on määratletud roheline võrgustiku ja väärtuslike maastike alad, mille põhimõtteid planeeritav lahendus arvestab;
3. Planeeritav lahendus tagab ülevamate planeeringute (sh koostamisel olevate) põhimõtted vaadete säilitamiseks ja täiendavalt vaadete avamiseks merele;
4. Planeeritav lahendus arvestab ülevamate planeeringute (sh koostamisel olevate) põhimõtteid tagada avalik juurdepääs ja võimalus kasutada avalikku mereranda ning Loode oja kallast;
5. Planeeringuala keskosa on liigniiske ja omapäraste luitenõgudega, kuhu hoonestust kavandada ei ole mõistlik. Samas saab oskuslike hooldustöödega tõsta ala väärtust, eksponeerides luitenõod ja selle ümber kasvava mustlepiku. Sellega tagatakse Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ põhimõtete täitmine;
6. Häädemeeste valla üldplaneeringu ja Häädemeeste valla rannalade osaüldplaneeringu projektid näevad ette maanteeäärse kergliiklustee rajamise vajaduse. Selleks sobilik ala on maanteeäärne reformimata riigimaa. Kergliiklustee paigutamisel on arvestatud Paju, Kase, Tamme kinnistute detailplaneeringu lahendusega;
7. Kavandatavate elamukruntide juurdepääsud on lahendatud kahe uue lõunapoolsema elamukrundi vaheliselt alalt. Säilitatud on olemasolev Mere-Matsi juurdepääs;
8. Kavandatavate elamukruntide suuruste ja hoonete mahtude määramisel on arvestatud Häädemeeste valla rannala ehitusmääruse projektiga ning piirkonna traditsioonidega. Planeeringuga jagatav katastriüksus on

suurusega 3,26ha. Planeeritavad krundid on moodustatud suurusega 0,67ha kuni 0,9ha. Ehitusmääruse projekti põhimõtetele ei vasta olemasolev Mere-Matsi katastriüksus, mille suurus on 0,2ha. Põhimõtte on võimalik tagada Vanaveski II katastriüksuse ja Mere-Matsi katastriüksuse liitmisega, milline ettepanek planeeringu koostaja poolt ka tehti, kuid millega maaüksuste omanik ei nõustunud.

3.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal olevatest kinnistutest on hoonestatud Mere-Matsi, teised on hoonestamata. Mere-Matsi sihtotstarve on elamumaa; Vanaveski, Vanaveski I ja Vanaveski II sihtotstarve on maatulundusmaa.

Mere-Matsi kinnistul asub kaks hoonet – elamu ja kõrvalhoone. Olemasolev eluhoone on 81m² ehitusaluse pindalaga viilkatusega (katusekalle ca 40°) palkmaja. Hoonel on üks täiskorrus ja katusekorrus, hoone kõrgus on 6.34m. Abihoone on samuti viilkatusega 28m² ehitusaluse pindalaga 3.4m kõrgune puithoone. Kinnistu on kolmest küljest piiratud ažuurse ca 1.1m kõrguse horisontaalse puitpiirdega. Maanteepoolses osas on piire paigaldatud väljapoole kinnistu piire reformimata riigimaa alale.

Vanaveski kinnistul kasvavad üksikud männid ja kirdepoolses osas paikneb luitenõgu koos sealsete ja seda ümbritsevate puudega (mustleplik). Ala vajab harvendamist ja hooldustöid.

Vanaveski I kinnistu haljastus (puud ja põõsad) on rikkalikum. Liikidest esineb mändi, pärna, õunapuud, pirnipuud, siberi kontpuud, must leppa, vaarikaid jt. Nagu Vanaveski krundil, nii asub ka siin üks luitenõo ala (edelaosas), mida ümbritsevad samuti mustad lepad. Ala on võsastunud ja vajab harvendus- ning hooldustöid. Alal paikneb ka talumiskohustusega alajaam.

Vanaveski II kinnistule jääb luiteala koos üksikute mändidega.

Hajusalt võib kogu territooriumilt leida üksikuid metsikuid õunapuid ja marjapõõsaid, mis annavad tunnistust ajaloolisest asustusest planeeringualal.

Täpsem ülevaade alal kasvavast taimestikust on antud paralleelselt menetletavas keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes (p 3.4.2).

Väiksemal reformimata riigimaa maatükil asub osa parklast, mille valdav enamuses jääb T-19331 Rannametsa-Ikla maanteele.

Maanteeäärsel reformimata riigimaa maatükil kulgeb elektrikaabel ja kraav, mis on täitunud ja täis kasvanud. Kuivendamise otstarbel kraavi rekonstrueerimise vajadus puudub.

Planeeritava ala kirdeosas asuvast parklast ja paralleelselt Loode ojaga ala edelaosas kulgevad pinnasteed, mis viivad mere äärde.

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. OÜ Eesti Geoloogiakeskuse andmetel on

põhjavesi nõrgalt kaitstud. Mullatüüpidest on alal gleistunud leetunud mullad, sooldunud mullad ja leetjad gleimullad (Maa-ameti mullakaardi alusel).

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

Kuna planeeritav maa-ala asub Liivi lahe, Loode oja ja riigimaantee vahelisel alal, lasub sellel mitmeid kitsendusi ja piiranguid:

- Maantee kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest;
- Ranna piiranguvöönd 200m põhikaardile kantud veekogu piirist;
- Ranna ehituskeeluvöönd 100m põhikaardile kantud veekogu piirist;
- Ranna veekaitsevöönd 20m põhikaardile kantud veekogu piirist;
- Kallasrada mererannal 10m veeseisu piirjoonest (üleujutuse korral 2m);
- Loode oja piiranguvöönd 100m põhikaardile kantud veekogu piirist;
- Loode oja ehituskeeluvöönd 50m põhikaardile kantud veekogu piirist;
- Loode oja veekaitsevöönd 10m põhikaardile kantud veekogu piirist;
- Kallasrada Loode ojal 4m (üleujutuse korral 2m laiune kaldariba).

Tehnovõrkudest ja -rajatistest asub maantee ääres elektri maakaabelliin ning Mere-Matsi krundi kõrval hoone vahetus läheduses alajaam.

Planeeritavale alale jäävate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1 ja olemasoleva olukorra joonisel.

Tabel 1 Olemasoleva olukorra maakasutus

Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Mere-Matsi	2053m ²	Elamumaa
Vanaveski II	2843m ²	Maatulundusmaa
Vanaveski	32639m ²	Maatulundusmaa
Vanaveski I	25433m ²	Maatulundusmaa
Reformimata riigimaa (parkla ja maantee äär)		

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord.

Fotod planeeringualalt märts 2009



Vaade kirdest Mere-Matsi krundile



Vaade idast Loode oja



Vaade idast (maanteelt) Vanaveski krundile



Vaade lõunast (parkla alalt) naaberkrundile



Vaade lõunast Vanaveski krundile. Paremal paistab must lepik



Vaade idast Vanaveski I krundile. Paremal ääres osa parklast

3.4 Planeeritava maa-ala kruntide moodustamine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek:

- jagada kinnistu Vanaveski neljaks maaüksuseks (krundid Vanaveski tee 5, 7, 9 ja 11);
- moodustada transpordimaa krunt olemasoleva parkla teenindusmaaks (pos 1);
- moodustada transpordimaa krunt üldplaneeringu projekti kohase kergliiklustee rajamiseks (krunt Vanaveski tee);
- moodustada jätkuvalt riigi omandis olevast ja kergliiklusteeks moodustatud krundist üle jäävast maa-alast ajutised krundid (pos-d 2, 3, 4, 5, 6 ja 7) eesmärgiga anda võimalus liita need juurde vastavalt Vanaveski tee 1, 3, 5, 7, 9 ja 11 kruntidele.

Kergliiklustee aadressiettepanek on Vanaveski tee, mis tuleneb olemasolevate kinnistute ajaloolistest nimedest. Sellest lähtuvalt on nimetatud ka kruntide aadressid.

Pos 1 ja Vanaveski tee krundid on määratud avalikku kasutusse. Pos 1 on moodustatud juba olemasoleva parkla teenindusmaaks (maantee laiendus). Vanaveski tee krundile on ette nähtud rajada üldplaneeringu projekti kohane kergliiklustee.

Planeeritavate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud tabelis 2 (järgmisel leheküljel) ja joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega.

Tabel 2 Maakasutuse bilanss

Krundi aadress		Planeeringu-eelne pindala	Planeeringu-järgne pindala	Planeeringu-eelne maakasutus	Planeeringu-järgne maakasutus
Vanaveski tee 3 (endine Mere-Matsi)		2053m ²	2053m ²	Elamumaa	Elamumaa (100% pereelamu maa)
Vanaveski tee 3a (endine Vanaveski II)		2843m ²	2843m ²	Maatulundus-maa	Maatulundus-maa (looduslik haljasmaa)
Endine Vanaveski	Vanaveski tee 11	32639m ²	8883m ²	Maatulundus-maa	Maatulundusmaa (looduslik haljasmaa)
	Vanaveski tee 9		6752m ²		Elamumaa (30% pereelamu maa; 70% looduslik haljasmaa)
	Vanaveski tee 7		7958m ²		Elamumaa (30% pereelamu maa; 70% looduslik haljasmaa)
	Vanaveski tee 5		9045m ²		Elamumaa (30% pereelamu maa; 70% looduslik haljasmaa)
Endine Vanaveski I	Vanaveski tee 1	25433m ²	25433m ²	Maatulundus-maa	Maatulundusmaa (looduslik haljasmaa)
Ref-ta riigimaa	Vanaveski tee	-	3950m ²	Ref-ta riigimaa	Transpordimaa (tee ja tänava maa)
Ref-ta riigimaa	Pos 1	-	583m ²	Ref-ta riigimaa	Transpordimaa (parkla maa)
Ref-ta riigimaa	Pos 2	-	1241m ²	Ref-ta riigimaa	Maatulundusmaa (looduslik haljasmaa)
Ref-ta riigimaa	Pos 3	-	320m ²	Ref-ta riigimaa	Elamumaa (pereelamu maa)
Ref-ta riigimaa	Pos 4	-	447m ²	Ref-ta riigimaa	Elamumaa (pereelamu maa)
Ref-ta riigimaa	Pos 5	-	457m ²	Ref-ta riigimaa	Elamumaa (pereelamu maa)
Ref-ta riigimaa	Pos 6	-	509m ²	Ref-ta riigimaa	Elamumaa (pereelamu maa)
Ref-ta riigimaa	Pos 7	-	890m ²	Ref-ta riigimaa	Maatulundusmaa (looduslik haljasmaa)

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*.

Sulgudes on sihtotstarbed antud vastavalt juhendile *Planeeringute leppemärgid*

3.5 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud piirkonna iseloomulikkust, maastikku sobivust ning kohalikke traditsioone (materjalide kasutus, piirded, katusekalle jmt). Kruntide moodustamisel on silmas peetud koostatava ehitusmääruse põhimõtet, mille järgi kavandatava krundi suurus peab olema vähemalt 0,25ha. Ehitusõigus on antud võrdlemisi väikesemahuliste

suvila tüüpi elamute rajamiseks, mis sobituksid maastikku ega domineeriks ülemäära.

Arvestatud on ka ajalooliselt Loode oja ääres paiknenud talukoha asukohaga. 1907 aasta kaardil on näha üks varasemalt alal asunud hoonest. Hilisemal ajal on kohalike elanike sõnul planeeritud hoonestuse asukohal paiknenud rehielamu.

1907.a ajaloolise kaardi väljavõtted paiknevad lisade kaustas.

Tabel 3 Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (põhi- + abihoone)	Hoonete suurim lubatud suht. kõrgus maapinnast	Sihtotstarve
Vanaveski tee 3	2	Olemaolev (81m ² +28m ²)	Olemaolev (6,34m)	Elamumaa (pereelamumaa)
Vanaveski tee 3a	0	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Maatulundusmaa (looduslik haljasmaa)
Vanaveski tee 11	0	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Maatulundusmaa (looduslik haljasmaa)
Vanaveski tee 9	1	100m ²	6,5m	Elamumaa (pereelamumaa)
Vanaveski tee 7	2	140m ² (100m ² +40m ²)	6,5m	Elamumaa (pereelamumaa)
Vanaveski tee 5	2	140m ² (100m ² +40m ²)	6,5m	Elamumaa (pereelamumaa)
Vanaveski tee 1	0	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Maatulundusmaa (looduslik haljasmaa)
Vanaveski tee	-	-	-	Transpordimaa (tee ja tänava maa)
Pos 1	-	-	-	Transpordimaa (parkla maa)
Pos 2	-	-	-	Maatulundusmaa (looduslik haljasmaa)
Pos 3	-	-	-	Elamumaa (pereelamumaa)
Pos 4	-	-	-	Elamumaa (pereelamumaa)
Pos 5	-	-	-	Elamumaa (pereelamumaa)
Pos 6	-	-	-	Elamumaa (pereelamumaa)
Pos 7	-	-	-	Maatulundusmaa (looduslik haljasmaa)

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*.

Sulgudes on sihtotstarbed antud vastavalt juhendile *Planeeringute leppemärgid*

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Põhihoone suurimaks lubatud korruselisuseks on 2 (üks korrus räästa all, teine katusekorrus);
- Abihoone lubatud rajada ühekorruseline;
- Põhijoone katusekalle 30...45 kraadi;
- Põhihoone katusetüüp – viilkatus, (pool)kelpkatus;
- Põhihoone harja suund paralleelne maanteeaga;
- Abihoone katusetüüp vaba, v.a lamekatus;
- Katusekatte lubatud materjalideks on puit (laast, sindel, laud), pilliroog kivi;
- Välisviimistluse lubatud materjalideks on puit (laudis või palk);
- Abihoonete rajamisel mitte kavandada neid elamuga domineerivalt maantee äärde, vaid paigutada krundi sügavusse, soovitavalt elamust põhjasuunda ja elamu varju;
- Õueala sügavus ca 60m maantee krundipiirist mere suunal;
- Piirded rajada puidust (kas horisontaalne või diagonaalne jaotus), ažuursus vähemalt 60%, kõrgus kuni 1,2m;
- Kuna hoonestusalad on kavandatud vahetult maantee äärde (30m), arvestada hoonete projekteerimisel maanteest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooniga. Kavandada leevendavaid meetmeid arhitektuursete võtetega, nt kolmekordse klaasiga aknad. Mitte kavandada leevendava meetmena kõrghaljastuse rajamist, kuna eesmärgiks on säilitada ja avada vaateid maanteelt merele.

Planeeringuala hoonestusala kõrgus merepinnast on 3,5...4m. Kui arvestada veetaseme tõusuga eeloleval sajandil, on majade ehitamine sinna seotud mõningase riskiga. Et üleujutustest tingitud riski vähendada, on soovitav kasutada ehitusel tehnilisi lahendusi, mis muudaksid elamud vastupidavamateks ekstreemsetele ilmastikuoludele, näiteks kõrget vundamenti.

3.6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Kehtivate kitsenduste kohaselt jääb kavandatav hoonestus maantee 50m kaitsevööndisse. Lääne-Regionaalne Maanteeamet on andnud nõusoleku hoonestusala paigutamiseks tee 50m kaitsevööndisse (planeeritava ala poolse sõiduraja teljest 30m joonele) võtmata sealjuures kohustusi maanteest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooni vmt kahjulike või ebameeldivate mõjude leevendamiseks. Planeeringualast edelasse jääv hoonestus on rajatud maanteest samuti ca 35m kaugusele.

Hoonestusalad on moodustatud maantee 30m kaitsetsooni ja ehituskeeluvööndi 100m kitsendustest väljapoole jäävatele aladele. Olemasolev Mere-Matsi (planeeritud Vanaveski tee 3) hoonestus jääb ehituskeeluvööndisse.

3.7 Ehitistevahelised kujud

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3.

Planeeritud hoonestusalad asuvad üksteisest normatiivsel kaugusel.

3.8 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs maanteelt on krundile Vanaveski tee 3 (endine Mere-Matsi) ja kirdeosas olevale parklale. Olemasolevalt on pinnaskattega juurdepääs alale ka Loode oja kõrvalt mereranna suunal.

Planeeringulahendusega kavandatakse uutele elamukruntidele juurdepääs kahe lõunapoolse elamukrundi vaheliselt alalt. Vanaveski tee 5 ja krundi pos 4 alale on ette nähtud ka überpööramiseks. Kergliiklustee krunt on moodustatud 8m laiusena, mis võimaldab rajada vähemal 3,5m laiust kergliiklusteed maanteest normikohasel kaugusel. Säilitatakse olemasolevad juurdepääsud kallasrajale ja randa.

Elamukruntide parkimine tuleb lahendada omal krundil (vähemalt kolmele autole). Elamukruntide parkimisalad näha ette piirkonda ja hoonestusega sobivana. Keelatud on asfalti ja tänavakivist UNI-kivi kasutamine. Soovitav on kasutada sõelmeid, murukivi põhimõttel lahendusi või tänavakividest loodusliku ilmega kive.

3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Hoonestatavatel kruntidel on vajalik läbi viia hooldus- ja harvendusraiet.

Puistualadel on vajalik eemaldada vähemväärtuslik pajuvõsa ja muu isetekkeline põõsarinne ala keskosas asuvates kahes puudegrupis ning ka alal üldiselt. Eesmärk on säilitada ja esile tuua omapärased niisked luitenõod sealsete ja seda ümbritsevate puudega (mustleplik). Puude likvideerimisel jätta kasvama üle 17 cm Ø puud (looduslik haljastus). Oluline on ala puhastada põõsarindest, mis sulgeb võimalikud vaatekiired merele puutüvede vahelt. Säilitamisele on määratud ka üksikud dekoratiivsed puud – harilikud männid, pärnad, õunapuu, pirnipuud.

Lisaks luitenõgusid ümbritseva vähemväärtusliku puittaimestiku likvideerimisele, tehakse ettepanek likvideerida ka lõunapoolse juurdepääsutee lähedusse jääv maanteeäärne mustade leppade klump, kuna antud kohast avaneb parim vaatekoridor rannikumaastikule ja merele.

Põõsarindest säilitada valikulistes kohtades siberi kontpuid ja harilikke vaarikaid ning muid üksikuid põõsaid, mis ei takista vaateid. Osalise põõsarinde säilitamise vajaduseks on tagada iseloomulik mitmekülgne maastik ning mitte kaotada põõsalindude elupaiku.

Joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega on toodud säilitatava ja harvendatava ning valikraie ala üldkontseptsioon.

Tagamaks rannaalade ja sealsete looduslike taimekoosluste, aga ka haljastuse säilimist, on lubatud tarastada vaid õueala ca 60m maantee krundipiirist mere suunal (maanteepoolne külg, maanteega risti olevatel krundipiiridel ca 60m ulatuses maantee krundipiirist arvates) (graafiliselt vaata lahendust jooniselt Põhijoonis tehnovõrkudega).

Vanaveski tee 3 (endise Mere-Matsi) krundi osas on piire maanteepoolsel alal paigaldatud väljapoole kinnistu piire reformimata riigimaale. Samuti ulatub piire

osaliselt kaugemale lubatud 60m-st õueala moodustamiseks. Vanaveski tee 3 krundi igakordne omanik on kohustatud kõrvaldama piirded ranna- ja planeeritavalt transpordimaa alalt ning viima piirete lahenduse kooskõlla planeeringus ette nähtuga.

Et säiliks ajalooline rannikumaastik, on õueala heakorra lahendamisel soovitatav haljastuses kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike ning nende vorme.

Lubatud on muruniitmine õuealal ja kuni 15m maja servast. Ülejäänud alal teostada muruniitmist kord suve jooksul.

3.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevalt läbib planeeritavat ala paralleelselt maanteea kulgev elektri maakaabelliin. Olemasoleva Vanaveski I katastriüksuse lõunanurgas asub Orajõe alajaam.

3.10.1 Elektriühendus

Tehnilised tingimused nr 168356, 29.09.2009.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x100A.

Toitealajaam: Häädemeeste 25/15

Toitefiider: IKLA:HDM

Jaotusalajaam: Orajõe

Planeeritud elamukruntide varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Orajõe 15/0,4kV alajaama baasil. Liitumiskilbid on planeeritud elamukruntide piiridele transpordimaa alasse. Olemasoleval elamukrundil säilib senine lahendus.

Moodustatud elamukruntidele tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜle notariaalne maakasutusõigus enne kruntide müüki.

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

Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜle esitada moodustatud kruntide aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia AS Klienditeeninduse poole.

3.10.2 Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Soovitatav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteleahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.10.3. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on ette nähtud lahendada igal krundil eraldi rajatava salvkaevu ja reoveemahuti näol. Mahuti eeldatav vajalik suurus on ca 10m³.

Kaevude ja reoveemahutite asukohad täpsustada projekteerimise käigus igal krundil eraldi. Keelatud on nende rajamine väljapoole kasutatava krundi maaüksust. Reoveemahutid tühjendatakse vastavalt vajadusele paakautodega Häädemeeste vallavalitsuse poolt ette nähtud puhastusseadmesse.

Salvekaevu ja reoveemahuti projekteerimisel arvestada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määrusega nr 171 "Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded¹" ja mahuti puhastamiseks mugava juurdepääsu tagamisega.

3.10.4 Tuletõrjeveevarustus

Hoonestatava maa-ala pikkus on ca 200m, mis võimaldab lahendada tuletõrjeveevarustuse ühe mahuti baasil kasutusraadiusega 150m. Tuletõrjevesi on ette nähtud lahendada tuletõrje veemahutist, mis paigaldada planeeritava ala keskele krundi Vanaveski tee 5 krundi ette (pos 4 kirdenurka). Veemahuti suuruseks on planeeritud vastavalt EVS 812-6:2005 „ehitise tuleohutus” osa 6 „tuletõrje veevarustus” nõuetele 54m³ (kuni kahekorruseline ühepereelamu hajaasustuses, normvooluhulk 5l/sek, tulekahju kestus 3h – veehulk 54 000l ehk 54m³). Joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega on näidatud mahuti orienteeruv asukoht. Veemahuti täpne asukoht selgitada välja projekteerimise käigus.

Talvisel ajal tuleb tagada veemahuti soojustus läbikülmumise vastu (kaevule paigaldada soojustatud luuk). Tuletõrje veevõtukohale peab olema tagatud aastaringne ligipääs ja kasutamise võimalus. Veevõtukoht peab olema tähistatud.

3.10.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sideühendus kavandatakse mobiil- või raadioside näol.

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Prügimajandus lahendada vastavalt Häädemeeste valla jäätmekavale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisega paralleelselt toimus keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) (OÜ Hendrikson & Ko). Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud KSH ettepanekutega tingimuste seadmisel ja määramisel.

KSH tulemusel võib välja tuua, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju on lokaalne ja jääb peamiselt hoonestusala piiridesse (otsene mõju seoses ehitustegevuse ja kinnistu osalise hoonestamisega).

Kaudse mõjuna võib vaadelda üldise inimtegevuse kasvu piirkonnas. Lisaks Vanaveski kinnistule on mitmel lähedalasuval kinnistul plaanis kruntimised ja hoonestamised. KSH koostajad on seisukohal, et seni, kuni Loodusdirektiivi I lisa elupaigatüübid ja liigid jäävad otsese mõju piirkonnast välja (neid ei hävitata ega

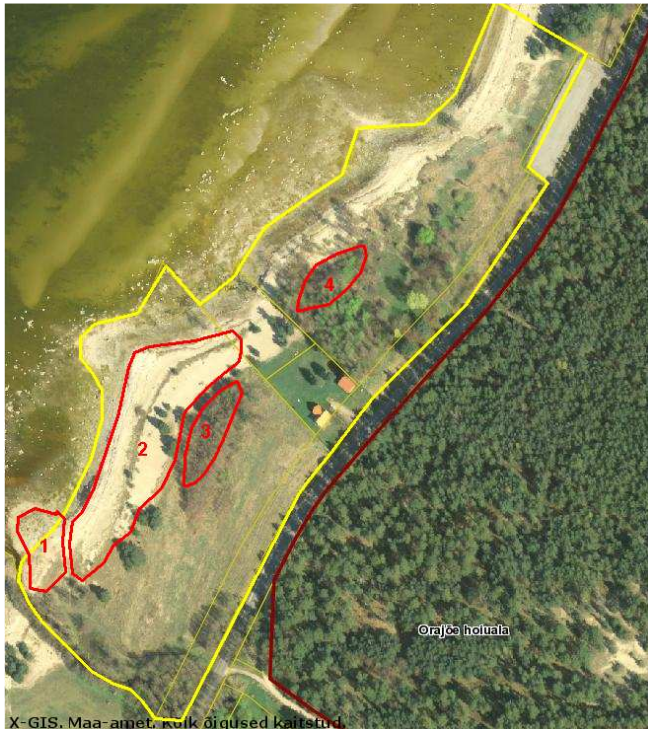
kahjustata) ei ole praeguse kavandatava arendustegevuse taseme juures põhjust karta olulist kaudse mõju suurenemist (häirimine ja liigselt intensiivne inimtegevus). Siiski teeb KSH ekspert ettepaneku, arvata kogu rannaala võõnd rohevõrgustiku koridoride hulka, et oleks tagatud kogu piirkonnad lindude ja käsitiivaliste rändekoridorid.

Ala asub praegusel hetkel veel Natura 2000 Orajõe looduslal, kus kaitstakse elupaigatüüpide metsastunud luideid (2180) ja vanasid loodusemetsi (9010). Kaitseala piiride täpsustamise käigus Keskkonnaameti poolt on tuvastatud, et planeeringualal neid elupaigatüüpe ei leidu, on tehtud 2007. aastal Keskkonnaministeeriumi poolt Euroopa Komisjonile ettepanek piiri muudatusteks ning Natura 2000 alast välja arvamiseks.

Antud KSH ala inventeerimise käigus tuvastati planeeringualal järgmised Natura elupaigatüübid: esmased rannavallid (1210), niisked luitenõod (2190), püstitaimestikuga liivarannad (1640), eelluited ja valged luited (2110 ja 2120), millega seoses teeb KSH ekspert ettepanku arvata antud alad (ning kogu rannaala ulatus) Natura 2000 hoiualade hulka ning inventeerida kogu Natura 2000 Orajõe loodusala ringi ja esitada uued alad ja elupaigatüübid Euroopa Komisjonile kinnitamiseks.

Allpool kavandatud leevendavad meetmed vähendavad mõnevõrra negatiivset mõju. Soovituslikud leevendavad meetmed ja muud kokkuvõtlikud märkused:

- Häiriva mõju vähendamiseks linnustikule soovitage ehitustööd ajastada väljapoole pesitsusperioodi (15. aprill- 15. juuli). Parim tööde läbiviimise aeg nii linnustiku, käsitiivaliste kui ka taimestiku seisukohalt on 1. november- 20 märts;
- Vältida heitvee sattumist pinnasesse ja oja vette;
- Vältida õli ja määrdeainete lekkimist mehhanismidest ehituse ajal;
- Jätta kasvama üle 17cm ø puud (looduslik haljastus);
- Öueala planeerimisel säilitada olemasolevat haljastust ja sujuv üleminek rannamaastikule. Mitte tekitada hooldatud murualad ning haljastada võõr- ja kultuuriliikidega, mis võivad kergesti loodusesse levida;
- Vanaveski tee 7 krundi osas viia piirete asukohad kooskõlla planeeringus ette nähtuga;
- Teede ja öueala välisvalgustusest tuleks loobuda või kasutada üksnes talveperioodil;
- KSH aruande ekspert teeb ettepaneku arvata antud inventeeritud elupaigatüüpide alad (v.t skeem 2) (ning kogu rannaala ulatus) Natura 2000 hoiualade hulka ning inventeerida kogu Natura 2000 Orajõe loodusala ringi ja esitada uued alad ja elupaigatüübid Euroopa Komisjonile kinnitamiseks;
- Ettepanek arvata kogu rannaala võõnd rohevõrgustiku koridoride hulka, et oleks tagatud kogu piirkonna lindude ja käsitiivaliste rändekoridorid.



Skeem 2. Loodusdirektiivi elupaigatüübid. Aluseks on võetud orto-foto Maa-ameti kaardiserverist. Kollane joon tähistab planeeringuala piiri ja punasega on märgitud elupaigatüüpide piirjooned.

Mainitud leevendavate meetmete järgimine tagab Natura 2000 elupaigatüüpide soodsa seisundi ja seega on mõju ulatus piisavalt väike, et mitte omada olulist negatiivset mõju.

Nii ehituse perioodil kui ka hiljem on vaja jälgida, et jäätmete ning muude materjalide käitlemisel ei reostataks ümbritsevat keskkonda.

Ehitustegevusega kaasnevate lühiajaliste negatiivsete mõjude leevendamiseks tuleb:

- Ehitustegevuses kasutada kaasaegseid tehnoloogilisi lahendusi;
- Tekkivad ehitusjäätmekäideldakse nõuetekohaselt;
- Teostada ehitustöid päevasel ajal ja tööpäevadel, et müra häiriks kohalikke elanikke võimalikult minimaalselt.

Kontroll detailplaneeringu elluviimise ja KSH-s pakutud leevendavate meetmete rakendamise üle toimub läbi ehitusprojektide, -lubade ja -järelvalve kohaliku omavalitsuse poolt.

3.12 Servituutide seadmise vajadus

Planeeringuga on määratud servituudi seadmise vajadused (isiklik kasutusõigus):

- Kruntidele pos 2 ja Vanaveski tee 1 olemasolevale alajaamale juurdepääsu tagamiseks võrguettevõtte kasuks;
- Krundile Vanaveski tee ja T-19331 Rannametsa-Ikla maanteele nendel maaüksustel kulgeva olemasoleva elektri madalpingekaabli hoolduseks jm vajalike tööde läbiviimiseks võrguettevõtte kasuks;

- Krundile Vanaveski tee planeeritava elektri madalpingekaabli rajamiseks, hoolduseks jm vajalike tööde läbiviimiseks võrguettevõtte kasuks;
- Kruntidele pos 4 ja Vanaveski tee 5 tuletõrje veemahuti paigaldamiseks ja juurdepääsu tagamiseks (joonisel Põhijoonis tehnovõrkude on näidatud mahuti orienteeruv asukoht. Täpne asukoht selgitada välja projekteerimise käigus, misjärel on võimalik määrata ka täpne servituudi ala);
- Krundile pos 5 juurdepääsu tagamiseks kruntide pos 4 ja Vanaveski tee 5 ning pos 6 ja Vanaveski tee 9 kasuks;
- Kruntidele pos 6 ja 7 juurdepääsu tagamiseks krundile Vanaveski tee 11;
- Krundile Vanaveski tee 1 ja Vanaveski tee 11 avaliku juurdepääsu tagamiseks kallasrajale/randa Häädemeeste valla kasuks;
- Kruntidele Vanaveski tee 1, Vanaveski tee 3a, Vanaveski tee 5, Vanaveski tee 7, Vanaveski tee 9 ja Vanaveski tee 11 avaliku huvi tagamiseks vastavalt joonisel nr 4 näidatud piirides liivaranna ala avalikuks kasutamiseks Häädemeeste valla kasuks.

Servituudialad on näidatud joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega.

Servituudi seadmise vajadus on ka krundile Vanaveski tee 3 Vanaveski tee 3a kasuks, et tagada juurdepääs viimati nimetatud krundile. Servituudiala ei ole kantud Põhijoonisele tehnovõrkudega, kuna olemasolevalt kuuluvad kinnistud ühele omanikule. Juhul, kui toimub ühe kinnistu võõrandamine, tuleb sobivas juurdepääsu asukohas kokku leppida kahe kinnistu omanikul omavahel.

3.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuriteoriskide vähendamisel on oluline valgustatus, kuid valgustuse rajamisel arvestada, et sellega ei häiritaks linnu- ega loomaliike, soovitatavalt kasutada mahedat valgustust ja talvisel perioodil. Sotsiaalset kontrolli tagavad vaated nii naaberkruntidelt kui ka maanteelt. Hea nähtavus ja valgustatus vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Sõidukite parkimine on lahendatud krundisisesealt, mis vähendab kuriteoriski.

Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

3.14 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Muud seadustest tulenevad kitsendused:

- 1) Tegevuse piirangud tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ja kujade piires.
- 2) Tegevuse piirangud tee kaitsevööndis (tegevus kooskõlas *teeseaduses* sätestatuga).

Tee äärde rajatakse kaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

3) Tegevuse piirangud Liivi lahe rannal ja Loode oja kaldal (tegevus kooskõlas *looduskaitseseaduses* ja *veeseaduses* sätestatuga).

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.

Rannal või kaldal on:

- Ranna või kalda piiranguvöönd;
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- Ranna või kalda veekaitsevöönd.

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 või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Veekaitsevöönd moodustatakse veekogu kaldaalal vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Veekaitsevööndis on keelatud:

- Maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- Puu- ja põõsariinde 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.

Planeeringuala asub Ikla – Kabli – Jaagupi rannamaastikul, mis on tänu oma kauni looduse, liivaranna ja hea ligipääsetavusega kujunenud traditsiooniliseks puhkamise, suvitamise ja ujumise piirkonnaks. Nimetatud tegevuse säilimiseks on planeeringualale jääva liivaala (luiteala) osas ette nähtud selle avaliku kasutuse õigus. Rannaala ulatus on näidatud Põhijoonisel „olemasolev luiteala“ leppemärgina. Planeeritud krundi igakordne omanik, kelle maaüksusele nimetatud ala jääb, ei tohi takistada seal viibimist ega liikumist.

3.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahjupõhjustav tegevus lähtub.

Vanaveski tee 3 krundi osas on piire maanteepoolsel alal paigaldatud väljapoole kinnistu piire reformimata riigimaale. Kinnistu igakordsel omanikul pole seoses piirde ümbertõstmisega õigust nõuda kahjude hüvitamist, kuna ehitusprojektis ei ole käsitletud piirde rajamist ja piirde paigaldamisel ei ole järgitud kinnistupiire.

3.16 Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute tegemisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omanike poolt või krundi omanike tahte kohaselt.

Kõik tööprojektid riigimaantee nr 19331 Rannametsa-Ikla teekaitsevööndis ja tee maa-alal kooskõlastada Maanteeameti lääne regiooniga.

Elektriühenduse rajamine toimub vastavalt krundi omaniku/valdaja ja võrguvaldaja kokkuleppele.

Pos 1 ja Vanaveski tee planeeritud transpordimaa krundid on määratud avalikku kasutusse. Kergliiklustee rajatakse vastavalt strateegilistele arengudokumentidele.

Esimese hoone ehitamise ajaks peab olema rajatud juurdepääsutee vastava hooneni tasemel, mis võimaldab ehitusautodele juurdepääsu.

Tuletõrje veemahuti rajavad kruntide omanikud/valdajad. Tuletõrje veevõtukoht peab olema rajatud enne esimesele rajatavale hoonetele ehitusloa andmist.

B - JOONISED

1. Situatsiooniskeem



2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja maastikulised seosed
M 1 : 3 000

3. Olemasolev olukord M 1 : 1 000



3a Olemasolev olukord ortofotol M 1 : 1500

4. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1 : 1 000



C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

Pärnu Tervisekaitsetalituse direktor Peeter Piik

04.04.2005.a nr PA6/6-1.1/68

Kooskõlastuskiri eraldi lehel planeeringukaustas. Kooskõlastuse värskendus e-posti teel lisade kaustas

Maa-ameti peadirektori asetäitja kt Anne Toom

08.10.2009 nr 6.2-3/1296

Maa-ameti peadirektori asetäitja Urmas Männama

03.06.2011 nr 6.2-3/6587

Kooskõlastuskirjad eraldi lehel planeeringukaustas

Põllumajandusministeerium Pärnu Maaparandusbüroo juhataja Ain Juurikas

14.10.2009 nr 9-1/162

Kooskõlastuskiri eraldi lehel planeeringukaustas

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Arendus-ehitusosakonna Lääne piirkonna juht Indrek Sild

14.10.2009 nr JV-ARE-LAA/12702

Kooskõlastuskiri eraldi lehel planeeringukaustas

Lääne Regionaalse Maanteeameti direktori asetäitja Margus Eisenschmidt

02.11.2009 kiri nr 7-3/497. Kooskõlastatud tingimusel: kõik tööprojektid riigimaantee nr 19331

Rannametsa-Ikla teekaitsevööndis kooskõlastada Lääne Regionaalse Maanteeametiga

Kooskõlastuskiri eraldi lehel planeeringukaustas

Lääne Regionaalse Maanteeameti direktori asetäitja Margus Eisenschmidt

05.09.2011 kiri nr 15-2/11-00028/212.

Kooskõlastuskiri tingimustega eraldi lehel planeeringukaustas (tingimused lahendusse sisse viidud)

Keskonnaameti Pärnu-Viljandi regiooni juhataja kohusetäitja Kaido Kansi

10.11.2009 nr PV 6-5/30398-3

Kooskõlastuskiri eraldi lehel planeeringukaustas

Lääne-Eesti Päästkeskus Margus Piik

30.10.2009 nr 7.3-4/MP-75-2

Kooskõlastustempel joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega ning seletuskirja lehtedel lk 15 ja lk 17 (skaneeringud planeeringukaustas kooskõlastuste kokkuvõttes)



PÄRNU TERVISEKAITSETALITUS
Pärnumaa osakond

Hr. Urmas Aava
Häädemeeste Vallavalitsus
Pärnu mnt. 13
86001 Häädemeeste

Teie 23.03.2005 nr. 7-1.3/483

Meie 14.04.2005 nr. P A G / 6 - 1.1 / 68

Häädemeeste vallas Orajõe külas asuva Vanaveski kinnistu detailplaneering

Häädemeeste vallas Orajõe külas asuva Vanaveski kinnistu detailplaneerimisprojekt
on kooskõlastatud Pärnu Tervisekaitsetalituse poolt

Peeter Piik
Direktor

Koostas Margarita Molnar/44 31135

HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS
Sisse tulnud 20. aprill 2005 a.
Tähtis: arusaadav - haldus-
Teadmiseks: 17-13
688
arusaadav - haldus-

**MAA-AMET**

Estonian Land Board

Lp Jaana Veskimeister
OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
51004 TARTU

Teie 05.10.2009 e-kiri

Meie 08.10.2009 nr 6.2-3/1296

Häädemeeste Vallavalitsus
Pärnu mnt 13
Häädemeeste
Häädemeeste vald
86001 PÄRNU MAAKOND

Vanaveski kinnistu ja selle lähiala
detailplaneering

OÜ Hendrikson ja Ko on 05.10.2009 pöördunud Maa-ameti poole kirjaga, milles palub kooskõlastada Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneering. Detailplaneering on algatatud Häädemeeste Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 62. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on planeeringu eesmärgiks leida lahendus kruntide Vanaveski ja Vanaveski I jagamiseks väiksemateks maaüksusteks, määrata moodustatavate kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ning seada tingimused haljastusele ja heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustatusele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8 ha. Maa-amet on tutvunud elektrooniliselt esitatud planeeringulahendusega ning märgib järgmist.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 16 lõike 9 kohaselt on maareformi seaduse (edaspidi MRS) § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul PlanS tähenduses kinnisasja omanikuks Keskkonnaministeerium või keskkonnaministri volitatud isik. Osundatud säte annab Keskkonnaministeeriumile või keskkonnaministri volitatud isikule õiguse osaleda planeerimismenetluses võrdselt teiste planeeringualal asuvate maaüksuste omanikega, piirinaabritega ning puudutatud isikutega. Siinjuures märgime, et Keskkonnaminister on 23.07.2009 käskkirjaga nr 1197 volitanud Maa-ametit esindama Keskkonnaministeeriumit, kui kinnisasja omanikku, kõigis toimingutes ja otsustes, mis on seotud Eesti Vabariigi omandis Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevatel maaüksustel, mille volitatud asutuseks on Maa-amet, ja MRS § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleval maal planeeringute koostamisega ja nende planeeringute elluviimisega.

Planeeringualasse on kaasatud järgmised kinnistud: Vanaveski (katastritunnus 21303:005:0110), Vanaveski I (katastritunnus 21303:005:0127), Vanaveski II (katastritunnus 21303:005:0128), Mere-Matsi (katastritunnus 21303:005:0063), osa T-19331 Rannametsa-Ikla maanteest, Vanaveski I kinnistu ja Rannametsa-Ikla maantee vahele jääv reformimata

Mustamäe tee 51
PK/BOX 1635
10602 Tallinn, ESTONIA
Registrikood/Reg code 70003098

Tel/Phone +372 665 0600
Faks/Fax +372 665 0604
E-post/e-mail: maaamet@maaamet.ee
Internet: www.maaamet.ee

Arvelduskonto 10220027689012
SEB Pank
Saaja Rahandusministeerium
Viitenumber 1200003974

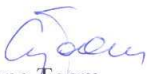


riigimaa (planeeritav krunt Pos 1) ning Vanaveski, Mere-matsi ja Vanaveski I kinnistute ja Rannametsa-Ikla maantee vahele jääv reformimata riigimaa (planeeritav krunt Pos 2). Planeeritakse 5 elumumaa sihtotstarbega krunti, 2 maatulundusmaa sihtotstarbega krunti ning 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Reformimata riigimaale on planeeritud transpordimaa krundid. Krunt Pos 1 on moodustatud olemasoleva parkla teenindusmaaks ning krundile Pos 2 kavandatakse kõnealuse planeeringuga kergliiklusteed ning elamukruntidele juurdepääsu tagavat kogujateed. Mõlemad transpordimaakrundid määratakse avalikku kasutusse.

Käesolevaga teatame, et Maa-amet ei esita vastuväiteid kooskõlastamisele saadetud Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu lahendusele. Juhime tähelepanu PlanS § 25 lõikele 5, mille kohaselt peab kohalik omavalitsus saatma kehtestatud detailplaneeringu ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates riigi maakatastri pidajale. Lisaks eelkirjeldatud planeeringutoimiku maakatastrile edastamisele palume võimaluse korral edastada ka detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise otsused digitaalsel kujul ning kehtestatud detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis .pdf, .dwg või .jpg vormingus järgnevale e-mailile: maaamet@maaamet.ee.

Lugupidamisega


Anne Toom
Peadirektori asetäitja kt

Koopia: Pärnu Maavalitsus

Kadri Türrsal 675 0119
Kadri.Tyrrsal@maaamet.ee

**MAA-AMET**

Estonian Land Board

Lp Jaana Vesikmeister
OÜ Hendrikson&Ko
jaana@hendrikson.ee

Teie 26.05.2011 e-kiri
Meie 03.06.2011 nr 6.2-3/6587

Häädemeeste Vallavalitsus
info@haademeeste.ee

Vanaveski kinnistu ja selle lähiala
detailplaneering

OÜ Hendrikson & Ko planeerija Jaana Vesikmeister edastas oma 26.05.2011 e-kirjaga Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu veelkord Maa-ametile kooskõlastamiseks. Maa-amet on kõnealuse detailplaneeringu varasema lahenduse oma 08.10.2009 kirjaga nr 6.2-3/1296 kooskõlastanud. Detailplaneering on algatatud Häädemeeste Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 62 eesmärgiga leida lahendus kruntide Vanaveski ja Vanaveski I jagamiseks väiksemateks maaüksusteks. Maa-amet on tutvunud aadressil http://klient.hendrikson.ee/Vanaveski/VanaveskiDP_26052011.zip asuvate planeeringumaterjalidega ning märgib järgmist.

Planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 16 lõige 9 sätestab, et maareformi seaduse (edaspidi MRS) § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul on PlanS tähenduses kinnisasja omanikuks Keskkonnaministeerium või keskkonnaministri volitatud isik. Keskkonnaminister on oma 23.07.2009 käskkirjaga nr 1197 andnud Maa-ametile volituse esindada planeerimisprotsessis Keskkonnaministeeriumi kui PlanS tähenduses kinnisasja omanikku Eesti Vabariigi omandis Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevatel maaüksustel, mille volitatud asutuseks on Maa-amet, ja MRS § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleval maal.

Planeeringualasse on kaasatud järgmised kinnistud: Vanaveski (katastritunnus 21303:005:0110), Vanaveski I (katastritunnus 21303:005:0127), Vanaveski II (katastritunnus 21303:005:0128), Mere-Matsi (katastritunnus 21303:005:0063), osa T-19331 Rannametsa-Ikla maanteest ning lisaks veel Vanaveski I kinnistu ja Rannametsa-Ikla maantee vahele jääv reformimata riigimaa (planeeritav transpordimaa sihtotstarbega krunt Pos 1) ja Vanaveski, Mere-matsi ning Vanaveski I kinnistute ja Rannametsa-Ikla maantee vahele jääv reformimata riigimaa. Viimasele kavandatakse krunt kergliiklustee rajamiseks ning planeeritava kergliiklustee ja olemasolevate kinnistute vahele jääv reformimata maa liidetakse olemasolevate kinnistutega.

Käesolevaga teatame, et Maa-amet ei esita 25.05.2011 edastatud Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu lahendusele vastuväiteid. Juhime tähelepanu PlanS § 25 lõikele 5, mille kohaselt peab kohalik omavalitsus saatma kehtestatud detailplaneeringu ühe kuu jooksul

Mustamäe tee 51
10621 Tallinn, ESTONIA
Registrikood/Reg code 70003098

Tel/Phone+372 665 0600
Faks/Fax+372 665 0604
E-post/e-mail: maaamet@maaamet.ee
Internet: www.maaamet.ee

Arvelduskonto 10220027689012
SEB Pank
Saaja Rahandusministeerium
Viitenumber 1200003974



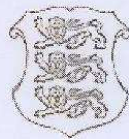
planeeringu kehtestamise päevast arvates riigi maakatastri pidajale. Lisaks eelkirjeldatud planeeringutoimiku maakatastrile edastamisele palume võimaluse korral edastada ka detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise otsused digitaalsel kujul ning kehtestatud detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis .pdf, .dwg või .jpg vormingus järgnevale e-mailile: maaamet@maaamet.ee.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Männama
Peadirektori asetäitja

Kadri Tüürsal 675 0119, Kadri.Tyürsal@maaamet.ee



PÕLLUMAJANDUSMINISTEERIUM
PÄRNU MAAPARANDUSBÜROO

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
51004
Tartu

Teie 06. oktoober 2009

Meie 14. oktoober 2009 nr 9-1/162

Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu kooskõlastus.

Pärnu Maaparandusbüroo kooskõlastab Häädemeeeste vallas Orajõe külas asuva Vanaveski kinnistu (21303:005:0110) ja selle lähiala (katastriüksused 21303:005:0127; 21303:005:0128; 21303:005:0063; 21303:005:0161) detailplaneeringu. Kinnistud ei asu Maaparandussüsteemide registri maa-alal.

Lugupidamisega



Ain Juurikas
Juhataja

Paul Kerese 4
80010 PÄRNU

Telefon 443 1474
Faks 443 1474

Reg nr 70002236
<http://www.mpb.ee/parnu/>





Jaana Veskimeister
OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
51004 TARTU

14.10.2009 nr JV-ARE-LAA/12702

Kooskõlastus

Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ on läbi vaadanud ja kooskõlastab Orajõe külas, Häädemeeste vallas, Pärnumaal, Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu, töö nr 1275/09.

Vanaveski (kt 21303:005:0110), Vanaveski I (kt 21303:005:0127), Vanaveski II (kt 21303:005:0128), Mere-Matsi (kt 21303:005:0128), Rannametsa-Ikla maantee (kt 21303:005:0161).

Lugupidamisega

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Indrek Sild'.

Indrek Sild
Arendus-ehitusosakonna Lääne piirkonna juht

Rene Taimsaare 715 0603

EESTI ENERGIA JAOTUSVÕRK OÜ
Energia 4 80042 PÄRNU
Tel. 715 0222
Faks 715 0200

Reg. kood 11050857
jv@energia.ee
www.energia.ee



Jaana Veskimeister

From: Rene Taimsaare [Rene.Taimsaare@energia.ee]
Sent: 26. mai 2011. a. 14:28
To: Jaana Veskimeister
Subject: Re: Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneering
Attachments: 4_Vanaveski DP_põhijoonis.pdf

Tere.

Kooskõlastus on jõus !

Tervitades,
Rene Taimsaare
Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ
Arendus-ehitusosakonna Lääne piirkond
Võrguarengu projektijuht
+372 51 32 957
rene.taimsaare@energia.ee

From: "Jaana Veskimeister" <jaana@hendrikson.ee>
To: <rene.taimsaare@energia.ee>
Date: 26.05.2011 11:18
Subject: Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneering

Tere!

Olete 14.10.2009 kirjaga nr JV-ARE-LAA/12702 kooskõlastanud Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu. Tehnilised tingimused on veel kehtivad (k.a septembrini).

Kuna detailplaneeringu menetlemine on Teie poolt antud kooskõlastuse ajast senini veninud vallapoolsete erinevate antavate ja võetavate seisukohtade tõttu, saadan Teile lahenduse uuesti ülevaatamiseks.

Käesolev lahendus on nüüd lõpuks selline, millega vald on ühiste koosolekute tulemusel nõus (loodetavasti ei muuda nad menetlemise käigus taas oma seisukohta). Peamiselt olid teemaks esmalt hoonete asetsemine osaliselt ehituskeeluvööndis ja ettepanek selle vähendamiseks (millega vald ei nõustunud); teiseks kergliiklustee ja juurdepääsude küsimus. Vald esitas k.a aasta aprillis oma nõude, et kergliiklusteeks tuleb eraldada 5m maanteepoolsest kinnistu piirist ja ülejäänud jätkuvalt riigi omandis olev maa näidata juurde erastamise võimalusega. Sellest tulenevalt tuli nihutada ka varasemalt kavandatud elektrikaablit. Nimetatud põhjuseel saadan Teile lahenduse uuesti ülevaatamiseks ja seisukoha andmiseks, kas kooskõlastus jääb jõusse.

Lisan käesolevale kirjale põhijoonise tehnoorkude lahendusega. Kuna seletuskirja maht on suur, kopeerin asjakohased väljavõtted siia (elektriühendus ja servituudi seadmise vajadus):

1.1 Tehnoorkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevalt läbib planeeritavat ala paralleelselt maanteega kulgev elektri



LÄÄNE REGIONAALNE MAANTEEMET

Häädemeeste vallavalitsus
Pärnu mnt 13
86001 HÄÄDEMEESTE

Meie 02.11.2009 nr 7-3/ 497

Detailplaneeringu kooskõlastamine

Lääne Regionaalne Maanteeamet kooskõlastab OÜ Hendrikson & Ko töö nr 1275/09
"Häädemeeste vallas Orajõe külas asuva Vanaveski kinnistu ja sellel lähiala DP" järgmistel
tingimustel:

1. Kõik tööprojektid riigimaanteenr 19331 Rannametsa-Ikla teekaitsevööndis kooskõlastada
Lääne Regionaalse Maanteeametiga

Lugupidamisega

Margus Eisenschmidt
Lääne Regionaalne Maanteeamet
direktori asetäitja

Suur-Posti 20
80017 PÄRNU
Reg. nr. 70001596

Telefon: +372 44 64 600
Faks: +372 44 64 610
E-post: info@laane.mnt.ee



**MAANTEEAMET
LÄÄNE REGIOON**

Häädemeeste Vallavalitsus
Pärnu mnt 13
86001 HÄÄDEMEESTE

Meie: 06.09.2011 nr 15-2/11-00028/202

Kooskõlastus

Võttes aluseks Teeseaduse § 5, § 13, § 19 lg 2, § 25 lg 2, §36, § 37, Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303) KOOSKÕLASTAB Maanteeameti lääne regioon OÜ Hendrikson & Ko töö nr 1275/09 "Häädemeest vallas Orajõe külas asuva Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneering" järgmistel tingimustel:

1. Perspektiivse jalg- ja jalgrattatee rajamiseks jätta koridor laiusega 8 meetrit paralleelselt riigimaanteeaga nr 19331 Rannametsa-Ikla (TsM 29.09.199.a. määrusega nr 55 kinnitatud "Maantee projekteerimismid" punkti 7.4.2. lg 3 kohaselt peab eraldusriba laius autoliikluse projektkiiruse 80 km/h puhul olema teenindustasemel "hea" min 10 meetrit ja teenindustasemel "rahuldav" min 7 meetrit, autoliikluse projektkiiruse 100 km/h puhul peab eraldusriba laius teenindustasemel "hea" olema min 12 meetrit ja teenindustasemel "rahuldav" olema 10 meetrit);
2. Parkla osas viia jalg- ja jalgrattatee läbi parkla tagant;
3. Kõik tööprojektid riigimaantee nr 19331 Rannametsa-Ikla teekaitsevööndis ja tee maa-alal kooskõlastada Maanteeameti lääne regiooniga;
4. Tunnistada kehtetuks varasem käeoleva planeeringu kooskõlastus (Lääne Regionaalse Maanteeameti 02.11.2009 kiri nr 7-3/497).

Lugupidamisega

Margus Eisenschmidt
Maanteeameti lääne regioon
direktori asetäitja

Suur-Posti 20
80017 PÄRNU

Telefon: +372 44 64 600
Faks: +372 44 64 610
E-post: info.laane@mnt.ee

Kodulehekülg www.mnt.ee
Registrikood 70001490





KESKKONNAAMET

Pärnu-Viljandi regioon

Keskkonnaamet

Narva mnt 7A, 15172 Tallinn, registrikood 70008658

Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee

www.keskkonnaamet.ee

Pr Jaana Veskimeister
OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
51004 TARTU

Teie 06.10.2009 nr 1153/09

Meie 11.2009 nr PV 6-5/30398-3

Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneering

Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regioon tutvus Häädemeeste vallas Orajõe külas asuva Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu projektiga, mille peamiseks ülesandeks on Merematsi (21303:005:0063), Vanaveski II (21303:005:0128), Vanaveski (21303:005:0110) ja Vanaveski I (21303:005:0127) kinnistutest viie elamumaa sihtotstarbega ja kahe maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse moodustamine ja elamumaa sihtotstarbega maaüksustele ehitusõiguse määramine ning reformimata riigimaast kahe transpordimaa sihtotstarbega maaüksuse moodustamine.

Keskkonnaamet kooskõlastab Vanaveski kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu märkustega:

- Vanaveski kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering hõlmab ka Mere-Matsi kinnistut. Seega peab selle omanik aktsepteerima planeeringulahendust ning lähtudes KSH protsessi (ettepanek arvata kogu rannaala võõnd rohevõrgustiku koridoride hulka) ja selle raames koostatud maastikuanalüüsi tulemustest kõrvaldama ranna-alalt piirde. Piirdeid on lubatud rajada vahetult õueala ümber, mille sügavus on ca 60 m maantee krundipiirist mere suunal (piirete asukoht joonisel nr 4). Nimetatud tingimus tuleb lisada detailplaneeringu seletuskirja (ptk 3.9 ja ptk 3.11).
- Lisada seletuskirja veeseadusest ja looduskaitseadusest tulenevad ranna ja kalda kaitse piirangud: üldine eesmärk, veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi kitsendused, kallasrada kasutatavate inimeste ja maaomanike õigused ja kohustused.

Peame vajalikuks märkida, et seoses planeeringualal paiknevate väärtustega (väärtuslik maastik, kaunis teelõik) ja piirkonna suure avaliku kasutusega peaks kohalik omavalitsus tavapärasest kõrgemal tasemel teostama järelevalvet detailplaneeringu elluviimise üle.

Antud detailplaneeringu kooskõlastusega ei teki õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamise menetlemisel positiivse tulemuse (ehituskeeluvööndi vähendamise) saamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamist on võimalik Keskkonnaametilt taotleda planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu alusel, mille juurde esitab kohalik omavalitsus põhjendatud taotluse. Keskkonnaamet lähtub ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel ranna- ja kalda kaitse eesmärkidest (rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse

Pärnumaa
Roheline 64, 80010 Pärnu
Tel 447 7388, faks 447 7399
parnu@keskkonnaamet.ee

Viljandimaa
Paala tee 4, 71014 Viljandi
Tel 435 5610, faks 435 5611
viljandi@keskkonnaamet.ee

suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine) ning looduskaitse seaduse § 40 lg 1 kriteeriumidest (taimestik, reljeef, kõlvikute ja kinnisasjade piirid, olemasolev teede- ja tehnovõrk, väljakujunenud asustus).

Lugupidamisega



Kaido Kansi
Juhataja kt

Lisa: detailplaneering 1 eks

Koopia: Häädemeeste Vallavalitsus

Kadri Hänni 447 7374
Kadri.hanni@keskkonnaamet.ee

- Hoonestusalade määramisel on arvestatud looduslikku situatsiooni ja ülevamaid planeeringuid, sh koostamisel olevaid ülevamaid planeeringuid;
- Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et tegemist on lineaarse rannikumaastiku ridaküla alaga;
- Detailplaneeringu lahenduse kavandamisel on arvestatud Häädemeeste valla rannaalade arendamise strateegiliste põhimõtetega (vt lk 7, 8).

3.7 Ehitistevahelised kujud

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3.

Planeeritud hoonestusalad asuvad üksteisest normatiivsel kaugusel. Rajatavad hooned jäävad üksteisest keskmiselt 30m kaugusele (hoonestusala suurus võimaldab hooned rajada nimetatud meetrist kaugemale või lähemale).



3.8 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs on krundile Mere-Matsi ja kirdeosas olevale parklale. Olemasolevalt on pinnastee ka Loode oja kõrvalt mereranna suunal, kuid planeeringulahendus ei näe ette selle kasutamist autotranspordile.

Juurdepääsud planeeritavale hoonestusele on kavandatud kogujateelt, mis on lahendatud olemasoleva Mere-Matsi (planeeritav Matsi) mahasõidu kaudu.

Elamukruntide parkimine lahendada omal krundil, vähemalt kolmele autole.

Elamukruntide parkimisalad näha ette piirkonda ja hoonestusega sobivana. Keelatud on asfalti ja tänavakivist UNI-kivi kasutamine. Soovitav on kasutada sõelmeid, murukivi põhimõttel lahendusi või tänavakividest loodusliku ilmeiga kive.

3.9 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Hoonestatavatel kruntidel on vajalik läbi viia hooldus- ja harvendusraiet.

Puistualadel on vajalik eemaldada vähemväärtuslik pajuvõsa ja muu isetekkeline põõsarinne ala keskosas asuvates kahes puudegrupis ning ka alal üldiselt. Eesmärk on säilitada ja esile tuua omapärased niisked luitenõod sealsete ja seda ümbritsevate puudega (mustleplik). Oluline on ala puhastada põõsarindest, mis sulgeb võimalikud vaatekiired merele puutüvede vahelt. Säilitamisele on määratud ka üksikud dekoratiivsed puud – harilikud männid, pärnad, õunapuud, pirnipuud.

Lisaks luitenõgusid ümbritseva vähemväärtusliku puittaimestiku likvideerimisele, tehakse ettepanek likvideerida ka lõunapoolse juurdepääsutee lähedusse jääv maanteeäärne mustade leppade klump, kuna antud kohast avaneb parim vaatekoridor rannikumaastikule ja merele.

soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.10.3. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on ette nähtud lahendada igal krundil eraldi rajatava salvkaevu ja reoveemahuti näol. Mahuti eeldatav vajalik suurus on ca 10m³.

Kaevude ja reoveemahutite asukohad täpsustada projekteerimise käigus igal krundil eraldi. Keelatud on nende rajamine väljapoole kasutatava krundi maaüksust.

Reoveemahutid tühjendatakse vastavalt vajadusele paakautodega Häädemeeste vallavalitsuse poolt ette nähtud puhastusseadmesse.

Salvkaevu ja reoveemahuti projekteerimisel arvestada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määrusega nr 171 "Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded¹" ja mahuti puhastamiseks mugava juurdepääsu tagamisega.

3.10.4 Tuletõrjerveearustus

Hoonestatava maa-ala pikkus on ca 230m, mis võimaldab lahendada tuletõrjerveearustuse ühe mahuti baasil kasutusraadiusega 150m. Tuletõrjevesi on ette nähtud lahendada tuletõrje veemahutist, mis paigaldada planeeritava ala keskele krundi Koidu idanurka. Veemahuti suuruseks on planeeritud 50m³. Joonisel Põhijoonis tehno võrkudega on näidatud mahuti orienteeruv asukoht. Veemahuti täpne asukoht selgitada välja projekteerimise käigus.

Talvisel ajal tuleb tagada veemahuti soojustus läbikülmumise vastu (kaevule paigaldada soojustatud luuk). Tuletõrje veevõtukoht peab olema tagatud aastaringne ligipääs ja kasutamise võimalus. Veevõtukoht peab olema tähistatud.

3.10.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sideühendus kavandatakse mobiil- või raadioside näol.

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Prügmajandus lahendada vastavalt Häädemeeste valla jäätmekavale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisega paralleelselt toimub keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) (OÜ Hendrikson & Ko). Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud KSH ettepanekutega tingimuste seadmisel ja määramisel.

KSH tulemusel võib välja tuua, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju on lokaalne ja jääb peamiselt hoonestusala piiridesse (otsene mõju seoses ehitustegevuse ja kinnistu osalise hoonestamisega).

Kaudse mõjuna võib vaadelda üldise inimtegevuse kasvu piirkonnas. Lisaks Vanaveski kinnistule on mitmel lähedalasuval kinnistul plaanis kruntimised ja

...kuni 1,2m;
 on kavandatud vahetult maantee äärde (25-30m),
 projekteerimisel maanteest tuleneva võimaliku müra ja
 ...dada leevendavaid meetmeid arhitektuursete võtetega,
 ...siga aknad. Mitte kavandada leevendava meetmena
 ...st, kuna eesmärgiks on säilitada ja avada vaateid

KOOSKÖLASTATUD

Lääne-Eesti Päästekeskus

"30." Oktoober 2009 13-4/MP-75-2

Margus Piik

MP

Hendrikson & Ko	Projekti juht	Tellija	Koostamisest	Asukoht
	Jaana Veskimäe	Häädemeeste	huvitatud isik	Häädemeeste vald
Hendrikson.ee	Koostajad	Vallavalitsus	Arvo Koitla	Orajõe küla
	Merlin Jäger	Töö nimetus		
Hendrikson & Ko	Jaana Veskimäe	Häädemeeste vallas Orajõe külas asuva		
	Kuupäev	Vanaveski kinnistu ja selle lähiala		
	28.10.2009	detailplaneering		
		Joonis	Põhijoonis	
			tehnovõrkudega	
		Töö nr	1275/09	Mõõt 1:1000 Joonise nr 4

