



# HÄÄDEMEESTE VALLAS KABLI KÜLAS ASUVA MÄE KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringu koostaja: Häädemeeste Vallavalitsus

HÄÄDEMEESTE 2014



## Sisukord

1. Üldandmed ja olemasolev olukord .....	3
1.1. Detailplaneeringu asukoht.....	3
1.2. Detailplaneeringu eesmärgid .....	6
1.3. Detailplaneeringu koostamise alused .....	7
1.3. Alusmaterjalid .....	7
<b>2. Planeeringuettepaneku kirjeldus .....</b>	<b>8</b>
3. Planeeringuettepaneku kirjeldus.....	9
3.1. Üldised põhimõtted .....	9
3.2. Ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded.....	9
3.3. Juurdepääs kinnistule .....	10
<b>3.4. Tehnovõrgud .....</b>	<b>10</b>
<b>3.5. Tuleohutusnõuded .....</b>	<b>11</b>
3.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	12
4. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	12
4.1. Elektripaigaldise kaitsevöönd .....	12
4.2. Sõidutee kaitsevöönd .....	13
5. Planeeringu rakendamine .....	13
6. Joonised.....	14



## 1. Üldandmed ja olemasolev olukord

Kabli külas asuval Mäe kinnistul paiknevad Kabli lasteaia ja endise Kabli koolimaja hooned. Kabli Lasteaed-alkkooli kooliosa tegevus on lõpetatud. Koolimaja suleti alates 1. septembrist 2008. a. Häädemeeste Vallavolikogu 27. veebruari 2008. a otsuse nr 12 alusel. Koolimaja hoone ei ole tänaseni alternatiivset kasutust leidnud ja tühjana seistes on hoone seisukord tunduvalt halvenenud.

Kabli Lasteaed-Algkooli kooliosa sulgemise põhjuseks oli koolis käivate laste arvu pidev vähenemine. Kabli lasteaias käib 28 last, kusjuures viimastel aastatel on ka lasteaias käivate laste arv vähenenud, mistõttu koolimaja hoone ei ole ka lasteaia tarbeks rakendust leidnud.

Eeltoodust tulenevalt on otstarbekas Mäe kinnistu maa-ala kruntideks jagada, mille tulemusel on võimalik kasutuna seisvale vallavarale leida uus kasutus.

Kabli külas asuva Mäe kinnistu detailplaneeringu koostajaks on Häädemeeste Vallavalitsus, joonised koostas Piret Põllendik, OÜ Sfäär Planeeringud.

### 1.1. Detailplaneeringu asukoht

Planeeringuala asub Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Kabli külas. Mäe (katastritunnus 21301:006:0218) kinnistu asub Pärnust ligikaudu 49 km, Riiast 133, Tartust 172 km ja Tallinnast 176 km kaugusel (joonis 1).

**Kabli** küla asub Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas ja Liivi lahe kaldal. Küla on tuntud ilusate männimetsade ja suvitusrandade poolest. Kabli küla läbib ühelt poolt rahvusvaheline 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (Via Baltica) ja piki rannikut vana 19331 Rannametsa-Ikla tee. Kabli rand ja sellest lõuna pool paiknev Lemme rand on Edela-Eesti kauneimaid puhkealasid. Piirkonnas toimub palju suveüritusi, millest üks olulisemaid ja tuntumaid on Päiselojangu festival.



**Joonis 1. Mäe kinnistu kaugus erinevatest asulatest** (allikas Google Maps; autori poolt täiendatud).

Mäe kinnistu piirneb 199331 Rannametsa-Ikla teega, otse teisel pool teed asub Kabli supelrand (joonis 2).

Mäe kinnistu sihtotstarve on 100 % ühiskondlike ehitiste maa. Kinnistu suurus on 12309 m<sup>2</sup>, millest ehitiste all on 721 m<sup>2</sup>, looduslikku rohumaad 2046 m<sup>2</sup> ja muud maad 9542 m<sup>2</sup>.

Kinnistul asuvad Kabli lasteaia hooned ja endine Kabli koolimaja.



Mäe kinnistut läbib juurdepääsutee Kabli lasteaia hooneni, mis on ühtlasi koduteeks naaberkinnistute elanikele. Olemasolev juurdepääsutee jagab kinnistu sisuliselt kolmeks osaks. Seega on detailplaneeringu raames krundi jagamisel vajalik lahendada tee kasutamine ja juurdepääsud naaberkinnistutele, kuna täiendava mahasõidu rajamine riigimaanteelt 19331 Rannametsa-Ikla tee ei ole lubatud.

Krundi jagamisel jäävad kõige suuremale krundile lasteaia hoone (ehitisregistri kood 103003906) ehitusaluse pinnaga 443 m<sup>2</sup>, ehitatud aastal 1881, tööpetsumaja (ehitisregistri kood 103003908), kelder (ehitisregistri kood 103003909) ja kuur (ehitisregistri kood 103003910). Krundi kasutamise sihtotstarbeks on haridus- ja lasteasutustemaa.

Ülejäänud maa jagatakse elamumaa krundiks, haljasala maaks ja teemaaks.

Elamumaa krundil asuv Kabli koolimaja (ehitisregistri kood 103003907) on ehitatud aastal 1990 ühepereelamu „Mini-Priit” projekti järgi ja kohandatud algklasside koolimaja tarbeks. Seetõttu on seda võimalik minimaalsete ümberehitustega taas kasutada elamuna või vajadusel lammutada ja uus hoone püstitada.



Joonis 2. Mäe kinnistu asukoht (allikas: Maaamet, autori poolt täiendatud).

## 1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

Vastavalt Häädemeeste Vallavolikogu 06. veebruari 2014 otsusele nr 6 on detailplaneeringu eesmärgid:

- maaüksuse kruntideks jagamine,
- kruntide ehitusõiguse määramine (sh krundi kasutamise sihtotstarvete määramine),
- tehnovõrkude lahendamine,
- liikluskorralduse määramine ja juurdepääsuteede lahendamine,
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine,
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks,



- servituutide vajaduse määramine.

Planeeringu koostaja on Häädemeeste Vallavalitsus, jooniste koostaja Piret Põlendik. Planeerimisprotsessi on kaasatud naaberkinnistute omanikud ja Kabli külaseltsi esindajad.

### **1.3. Detailplaneeringu koostamise alused**

Detailplaneering koostamisel lähtutakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja maaomaniku avaldusest.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) Häädemeeste Vallavolikogu 06. veebruari 2014 otsus nr 6 detailplaneeringu algatamise kohta;
- 2) Häädemeeste Vallavalitsuse 11. veebruari 2014 korraldus nr 53 detailplaneeringu lähteülesande kinnitamise kohta;
- 3) üleriigiline planeering "Eesti 2030+";
- 4) Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;
- 5) Häädemeeste valla ühiveevärgi ja kanalisatsiooni ehitusprojekt;
- 6) Häädemeeste valla rannaalade planeeringu materjalid ja lähtealused;
- 7) Planeerimisseadus ning teised vastavad Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid;
- 8) Häädemeeste valla ehitusmäärus.

### **1.3. Alusmaterjalid**

Planeerijooniste alusena on kasutatud Maamöödübüroo 4 X 4 poolt koostatud geodeetilist alusplaani.



## 2. Planeeringuettepaneku kirjeldus

Mäe kinnistu asub Pärnu maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi Ikla- Kabli Jaagupi väärtuslikul rannikumaastikul, mis on oma kauni looduse ja hea ligipääsetavusega kujunenud soositud suvitamise ja puhkamise piirkonnaks. Viimastel aastakümnetel on piirkonda ehitatud uusi elamuid, puhkekomplekse ja kohandatud puhkemajadeks ümber vanu taluhooneid. Valminud on Kabli supelranna rajatised.

Hoonestusalade keskkonnahoidlik planeerimine aitab kaasa maastike korrastamisele ja parandab nende esteetilist pilti, loob atraktiivsust ja ligitõmbavust ja seega rikastab piirkonda tervikuna. Mäe kinnistu detailplaneeringu lahendus võimaldab säilitada looduslike elemente ja avatust.

Planeeringualale ei planeerita olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine sh vee, pinnase või õhu saastamine. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnev otsene mõju avaldub ainult planeeringuala piires. Planeeritud ehitustegevusega kaasnev mõju on lokaalne. Kavandatava tegevusega maa-ala hoonestamisel ja olemasolevate hoonete renoveerimisel tagatakse maa-ala ja hoonete korrashoid

Planeeritava kinnistu paiknemise tõttu väärtuslikul maastikul on detailplaneeringus arvestatud väärtuslike maastike üldisi hooldussoovitusi:

- olemasolev kõrghaljastus säilitatakse suures osas, maastiku avatuse huvides välditakse mahult suure täiendava kõrghaljastuse rajamist planeeringualale;
- hoonestamisel järgitakse kohalikku maastikku ja vaadetega arvestamist
- planeeringuga seatud hoonestuse põhitingimused (traditsioonilised ehitusmahud, ehitusmaterjalid, arhitektuursed lahendused, välisviimistlusmaterjalid, katusekalded jm tagavad uute hoonete sobivuse keskkonda.
- juurdepääsude teede lahendus tagab ligipääsu naaberkiinnistutele.





### 3. Planeeringuettepaneku kirjeldus

#### 3.1. Üldised põhimõtted

Moodustatavatele kruntidele planeeritakse hoonestusalad, lahendatakse ehitusõigus, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse põhimõtted.

#### 3.2. Ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded

Hoonestusalad planeeritakse Kabli lasteaia ja Mäe kruntidele (vt. planeeringujoonis). Kabli lasteaia maakasutuse sihtotstarbeks määratakse ühiskondlike ehitiste maa. Mäe krundi kasutusotstarbeks on elamumaa.

Mäeotsa krundi kasutusotstarve sihtotstarve on haljasala maa, mille alusel saab katastriüksuse sihtotstarbeks määrata üldkasutatav maa (sotsiaalmaa). Eraldi maaüksusena planeeritakse Mäeotsa tee transpordimaana, mis jääb Häädemeeste valla omandisse.

Maakasutuse sihtotstarvete määramine ja kinnistute ehitusõigus on näidatud maakasutust käsitleval joonisel.

Maakasutuse sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 36 (24.01.1995 – RTI 1995, 13, 150) „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“.

Hoonete projekteerimisel kasutada piirkonna miljösse sobivaid arhitektuurseid lahendusi ja materjale. Hoonestusalale on lubatud ehitada maksimaalselt 2-korruselisi ehitisi.



### 3.3. Juurdepääs kinnistule

Juurdepääs planeeringualale riigimaantee 19331 Rannametsa-Ikla teelt lahendatakse ühe mahasõiduga olemasoleva mahasõidu kaudu. Sama juurdepääsutee lahendab ka naaberkinnistute juurdepääsud (vt. planeeringujoonis).

### 3.4. Tehnovõrgud

#### Veevarustus

Mäe kinnistu olemasolev veevarustus toimub Kabli keskuses asuvast puurkaevust (Pumbajaama maaüksus, katastritunnus 21303:002:0304) mööda trassi, mis kulgeb eraomanduses olevate kruntidel asuvate majade vahelt mööda mäe serva.

Häädemeeste valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava kohaselt nähakse ette uue veetrassi rajamine mööda Rannametsa-Ikla teed. Kuna selle veetrassi ehitamine ei ole lähemal ajal päevakorras, tuleb arvestada olemasoleva veetrassiga ja planeeringus nähakse ette võimalus uue veetrassi valmimisel sellega liitumine (vt. planeeringujoonis).

#### Kanalisatsioon

Olemasolev reovee kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevuga.

Häädemeeste valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava kohaselt nähakse ette uue kanalisatsioonitrassi rajamine mööda Rannametsa-Ikla teed. Kuni uue kanalisatsioonitrassi valmimiseni nähakse ette reovete juhtimine kogumismahutitesse ja võimalusega liituda ühiskanalisatsiooniga. Kogumismahutite täpsem asukoht määratakse hoonete projekteerimise käigus.

#### Elektrivarustus.

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni poolt 23.05.2014 väljastatud tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr. 219382.



Kinnistu jagamisel jagatakse maa ühiskondlike ehitiste maa krundiks, elamumaa krundiks, haljasala maaks ja transpordimaaks. Kavandatav transpordimaa krunt läbib risti kogu olemasolevat maatükki. Tarbijate varustuseks elektrienergiaga ühildatakse elektriliini koridor kavandatava teega toitepunktist liitumiskilpideni.

Liitumiskilbid planeeritakse tarbijate kruntide piiridele. Elamumaa krundi liitumisühendus planeeritakse teemaa lääneküljele, olemasoleva lasteaia ja tänavavalgustuse liitumisühendus planeeritakse elektrivõrgu ümberehituse puhul mitmekohalistena teealasse idapoolsel küljel.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (*Vt Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks*).

Liitumiskilpide asukohad on valitakse nii, et juurdepääs kilpidele on võimalik üldkasutatavalt maalt ohutult ja takistusteta

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis (ostja toitekaabli kingadel).

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

### **Soojavarustus**

on planeeritud lokaalkütte baasil. Võimalik on kasutada erinevaid lokaalseid küttesüsteeme, näiteks ahjukütet, kaminakütet, elektrikütet jne.

### **3.5. Tuleohutusnõuded**

Ehitiste vahelised kujad kruntidel peavad vastama Eesti Vabariigi valitsuse määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ (vastu võetud 27.10.2004.) Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.



Olemasolev lasteaia hoone kuulub IV kasutusviisi alla ja põlemiskoormus < 600 MJ/m<sup>2</sup>

Tuletõrjese väliseks kustutustöödeks saadakse rajatavast tuletõrjeveevõtukohest (vt. lisas olev joonis 4), mis on projekteeritud Mäe kinnistu vastas asuvale Kabli supelranna kinnistule. Tuletõrjeveevõtukoht asub planeeringualast 190 meetri kaugusel ja selle mahutavuseks on planeeritud 150 m<sup>3</sup>.

Vastavalt normatiivile EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus on vajalik tuletõrjee vajadus 10 l/s 3h jooksul.

### **3.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeritakse krundile korralik valgustus, mis võimaldab ümbruskonda paremini silmas pidada. Mäe kinnistu puhul tagab turvalisuse lasteaia pidev töötamine, sealsed signalisatsiooni- ja valveseadmed.

## **4. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

### **4.1. Elektripaigaldise kaitsevöönd**

Elektripaigaldiste kaitsevööndid on määratud “Elektriohutusseaduse” § 15 (RT I 2002, 49, 310; 2004, 75, 520) ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega 26.03.2007 nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”.



## 4.2. Sõidutee kaitsevöönd

Planeeritav ala külgneb riigimaante 19331 Rannametsa –Ikla teega, mille liiklussagedus ületab 700 autot ööpäevas. Sellest tulenevalt tuleb hoonete projekteerimisel arvestada liiklusriskide, vibratsiooni, õhusaaste ja muude võimalike mõjudega.

Riigimaante kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest on 50 m, sanitaarkaitsevööndi laius on mõõdetuna sõidutee servast on 60 m.

Riigimaante kaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd on kantud planeeringu joonisele.

Tehnovõrkude kulgemine tee kaitsevööndis või lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada ühtse koridori kaudu komplekselt eraldi projektiga, millele tuleb eelnevalt nõutada lähtetingimused Maanteeameti lääne regioonilt ja kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

## 5. Planeeringu rakendamine

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud taristu (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on kaardid ning seletuskiri. Detailplaneering on ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks. Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt Ehitusseaduses sätestatud korras.



## 6. Joonised

1. Tugiplaan
2. Põhijoonis
3. Tehnovõrkude joonis
4. Tuletõrjeevohoidla asukoht