

Töö nr **DP 0101-09**

Pärnu maakond
Häädemeeste vald
Orajõe küla

PAJU, KASE, TAMME KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Planeeringust huvitatud isik:
Ülo Hage

Projektijuht:
Kärt Pill

Planeerija:
Kärt Pill

Tartu 2011

Sisukord

1. Sissejuhatus.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	3
1.2. Planeeringust huvitatud isik.....	3
1.3. Planeeringu koostaja.....	3
1.4. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta.....	3
1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	4
1.6. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
2.3. Maastikuanalüüs.....	7
3. Planeerimisettepanek.....	14
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	14
3.2. Kruntide ehitusõigused.....	14
3.3. Tänavaa- ja alade ning liiklus – ja parkimiskorralduse määramine	14
3.4. Ehitiste vahelised kujud.....	15
3.5. Arhitektuursed nõuded ehitistele.....	15
3.6. Haljastus ja heakord.....	16
3.7. Tehnovõrgud.....	16
3.8. Keskkonnakaitse abinõud.....	18
3.9. Servituutide määramise vajadus.....	20
3.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule.....	20
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	21
3.12. Planeeringu rakendamise võimalused.....	22
3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	22
Kooskõlastuste kokkuvõte.....	23
Lisad.....	24

Joonised:

Situatsiooniskeem (leht 1)

Olemasolev olukord (leht 2)

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (leht 3)

Põhikaart (leht 4)

Tehnovõrkude planeering, maakasutus ja kitsendused (leht 5)

Maastikuanalüüs, illustreeriv joonis (leht 6)

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Häädemeeste vallas Orajõe külas asuvate Paju, Kase ja Tamme kinnistute detailplaneeringu koostamise aluseks on Häädemeeste Vallavalitsuse 15. septembri 2009. a kinnitatud korraldus nr 363.

1.2. Planeeringust huvitatud isik

Ülo Hage

1.3. Planeeringu koostaja

Ülenurme Investeeringud OÜ

Aadress: Viljandi mnt. 13, Tartu

Reg nr: 10665700

Planeerija: Kärt Pill (tel 51 85 096)

1.4. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava ala kohta

Vastavalt Häädemeeste Vallavalitsuse 15. septembri 2009. a korraldusele nr 363. on Häädemeeste vallas Orajõe külas asuvate Paju, Kase ja Tamme kinnistute detailplaneeringu eesmärgid järgmised:

- maaüksuste ümberkruntimine;
- hoonestusalade piiritlemine;
- kruntide ehitusõiguse määramine (sh krundi kasutamise sihtotstarvete määramine), hoonete olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus ja kujundusnõuete seadmine;
- maaüksuse sihtotstarbe muutmine;
- tehnovõrkude lahendamine;
- liikluskorralduse määramine;
- juurdepääsuteede lahendamine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- servituutide vajaduse määramine.

Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta on toodud tabelis 1.1.

Hetkel on planeeringualal kaks ca 70 m² ehitusaluse pindalaga hoonet. Hooned paiknevad metsa all, neile juurdepääs maanteelt puudub, samuti pole selgesti eristatavat õueala. Detailplaneeringu eesmärgiks on uute õuealade planeerimine väljaspoole ehituskeeluvööndit ning selle piiretlemine, eesmärgiga moodustada kolmest kinnistust kaks elamukrunt. Planeeringuga soovitakse tekitada erinevate maastikuruumide teket, tekitamaks selgemat ruumikasutust.

Tabel 1.1. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta

Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Omanik/valdaja
Pärnu maakond Häädemeeste vald Orajõe küla Paju kinnistu katastritunnus nr 21303:005:0184	7118 m ²	Maatulundusmaa 100%	Vastavalt kinnistu registriosa väljavõttele Ülo Hage
Pärnu maakond Häädemeeste vald Orajõe küla Kase kinnistu katastritunnus nr 21303:005:0182	3960 m ²	Maatulundusmaa 100%	Vastavalt kinnistu registriosa väljavõttele Ülo Hage
Pärnu maakond Häädemeeste vald Orajõe küla Tamme kinnistu katastritunnus nr 21303:005:0180	4743 m ²	Maatulundusmaa 100%	Vastavalt kinnistu registriosa väljavõttele Ülo Hage

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Ülo Hage taotlus;
- Paju (katastritunnus 21303:005:018), Kase (katastritunnus 21303:005:0182) ja Tamme (katastritunnus 21303:005:0180) kinnistute ja kontaktala geodeetiline alusplaan;
- Häädemeeste Vallavolikogu 20.07.2009.a otsus nr 57 „Detailplaneeringu algatamine“;
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Häädemeeste valla ehitusmäärus;
- Maanteeameti Lääne Teedekeskuse tehnilised tingimused Orajõe külas asuvatele Paju, Kase ja Tamme maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks 10.08.2009 nr 7-3/145;
- Paju, Tamme ja Kase kinnistute detailplaneeringu 04.09.2009 toimunud lähteseisukohtade arutelu protokoll.

1.6. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Orajõe külas Paju, Tamme ja Kase maaüksuste maa-ala plaan (töö nr KE - 6686). Mõõdistused on teostatud Tartu Maakorralduse OÜ (litsentsi nr 462 MA – K 14.12.2004.a.) poolt 2009. aastal novembri kuus.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Eesti-Läti piirist linnulennult ca 10 km kaugusel ja Pärnu linnast ca 60 km kaugusel. Häädemeeste valla keskus, Häädemeeste alevik, jääb planeeritavast alast ca 15 km kirdesuunas (linnulennult).

Planeeritav ala asub Orajõe külas, piirnedes Looderanna ja Lepa maaüksustega, Liivi lahega ning Rannametsa – Ikla maantee T – 19331. Planeeringuala paiknemine on toodud joonisel „Situatsiooniskeem“ (leht 1).

Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi kulgeb planeeringualaga paralleelselt maakonna rohekoridor (K9). Rohekoridori eesmärgiks on luua eeldused Pärnumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikude säilitamiseks, looduslike, poole – looduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitseks ning looduskasutuse juures säästlikkuse printsiibi järgimiseks. Antud rohekoridori üheks eesmärgiks on säilitada lindude lennukoridorid. Lindude ränne toimub põhiliselt piki mere rannikut. Kuna uusi hooneid rannaalale ega metsa ei planeerita ja planeeritavate hoonete mahud on väikesed (krundi täieehituse protsent jääb alla 5%), on vähe tõenäoline, et arendustegevus läbirändavaid linde oluliselt häiriks. Planeeringualal paiknev metsaala ei ole arvestavaks ulukite elupaigaks ning samuti ei näe planeeringulahendus oleva puistu struktuuri muutmist (sh ka metsaala tarastamist), seega võib väita, et arendustegevus ei lõika läbi ka olulisi liikumisteid erinevate elupaikade vahel.

Planeeringualast idas (teisel poole Rannametsa – Ikla maanteed) asub keskkonnaregistri andmetel Orajõe hoiuala (KLO2000275), mille kaitse – eesmärk on elupaigatüüpide, metsastunud luidete ja vanade loodusmetsade kaitse.

Detailplaneeringu ala asub maakondliku tähtsusega Ikla-Kabli-Jaagupi rannikumaastiku väärtuslikul maastikul, mille olulisemaks põhiväärtuseks on männimetsaga kaetud rannikuga paralleelselt kulgevad luitevallid. Planeeringualal luiteid ei ole. Vastavalt

planeeringulahendusele olev männimets säilitatakse.

Detailplaneeringuala külgneb maakondliku tähtsusega kauniks teelõiguks hinnatud Rannametsa – Ikla maantee ääres, mille põhiväärtuseks on avanevad vaated merele, männikutele ja külamaastikele. Vaadet merele piirab juba olemasolev männimets ja hooned, seega vaadet merele ei avane. Uue õueala planeerimisel maantee äärde luuakse eriilmelised maastikuvaated - elamuala ja metsaala on selgesti eristatavad.

Vastavalt koostatavale Häädemeeste valla üldplaneeringu ja rannaalade osaplaneeringule, jääb planeeritav ala looduslikule puhkehaljasmaale. Üldplaneeringuga on planeeritud Rannametsa – Ikla maantee äärde jalgrattatee. Vastavalt üldplaneeringu projektile on seatud tingimused detailplaneeringute koostamiseks alljärgnevad:

- Hoonestuse osakaal kuni 20% planeeritavast alast. Kogu parkimine lahendada omal krundil;
- Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 70% planeeritavate maade pindalast.

Planeeritav hoonestuse osakaal jääb alla 5% krundi pindalast.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud pinnasteelt, mis kulgeb Rannametsa – Ikla maanteelt üle Looderanna (kat tunnus 21303:005:0168) kinnistu. Planeeringuga määratakse uus juurdepääsu tee Rannametsa – Ikla maanteelt.

Kontaktvööndit illustreerib joonis „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (leht 3).

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala kogupindala on ligikaudu 2,2 ha. Paju kinnistu pindala on 7 118 m², millest 5 958 m² moodustab looduslik rohumaa ja 1 160 m² muu maa, kinnistu on hoonestamata. Kase kinnistu pindala on 3 960 m², millest 52 m² on ehitusalune maa, 2 182 m² metsamaa, 52 m² õuemaad ja 1 726 m² muu maa, kinnistu on hoonestatud. Tamme kinnistu pindala on 4 743 m², millest 52 m² on ehitusalune maa, 2 636 m² metsamaa, 52 m² õuemaad ja 2 055 m² muu maa, kinnistu on hoonestatud.

Planeeritav ala piirneb lõunast Lepa (katastritunnus 21303:005:0183) kinnistuga, idaküljest Rannametsa-Ikla maanteega (katastritunnus 21303:005:0161), lääneküljest Liivi lahega ja põhjast Looderanna kinnistuga (katastritunnus 21303:005:0168).

Planeeringuala asub osaliselt Liivi lahe veekaitse-, ehituskeelu – ja piiranguvööndis, Rannametsa – Ikla riigimaantee nr 19331 teekaitsevööndis. Planeeringualale jäävad elektripaigaldiste kaitsevööndid.

Planeeringuala on pooles osas kaetud männimetsaga, maantee poolses osas paikneb planeeringualal looduslik rohumaa.

Olemasolevat olukorda illustreerib joonis „Olemasolev olukord“ (leht 2).

2.3. Maastikuanalüüs

Detailplaneeringu ala asub maakondliku tähtsusega Ikla-Kabli-Jaagupi rannikumaastikul, mille põhiväärtuseks on männimetsaga kaetud rannikuga paralleelselt kulgevad luitevallid. Ala külgneb maakondliku tähtsusega kauniks teelõiguks hinnatud Rannametsa-Ikla maantee ääres, mille põhiväärtuseks on teelt avanevad vaated merele, männikutele ning külamaastikele. Planeeringuala pooles osas on kaetud männimetsaga, mis varjab täielikult maanteelt vaated merele. Samuti piiravad vaadet männimetsas paiknevad kaks viilkatusega hoonet. Hoonete ehitusalune pindala on ca 70 m², hoonete kõrgus on ca 8,5 m. Hoonetele õueala moodustatud ei ole, samuti puudub hoonetele juurdepääs maanteelt.



Joonis. 2.3.1. Vaade Rannametsa-Ikla maanteelt

Planeeringu kaasnevaks eesmärgiks on uushoonestuse planeerimine nii, et säiliks Häädemeeste vallale omane ilme ja säilitataks maksimaalselt väärtuslikku rannikumaastiku. Planeeritav tegevus peab sulanduma keskkonna ja uushoonestuse planeerimisel peab

arvestama olemasolevat taimestikku ning samuti elusloodust kui ka kultuurikeskkonda. Hoonete arhitektuurinõuete juures peab arvestama Häädemeeste vallale ajaloolise kalurikülale omase ilmega.

Looduskeskkond

Planeeringualal läänes, ca 4400 m² suurusel maa-alal, asub mets. Enamuspuuliigiks on harilik mänd, kohati on koosseisus vähesel määral paju- ja üksikud kuused. Puistu seisund on hea – enamus puud on terved ja puukahjustusi puudel ei esinenud. Maantee ja puistu vahele jääb looduslik rohumaa, kus paiknevad üksikud puud. Maanteeääres, planeeringuala idanurgas, asub paju- ja üksikud puud, millel maastikuarhitektuurne väärtus puudub. Antud võsa tuleb likvideerida, säilimisele kuuluvad võsas asuvad üksikud puud. Säilitamiseks metsaala, siis uusi hooneid metsa alla mitte rajada. Parandamiseks puutüvede vahelt vaadet merele, tuleb puistualadel eemaldada paju- ja korrastada metsa alust. Puude langetamine ei ole lubatud. Uushaljastuse planeerimisel tuleb arvestada, et istutatud puud ja põõsad sobiks olemasolevasse keskkonda. Hoonetekomplekside õuealale tuleks istutada koduaedadele iseloomulikke puuliike: harilik sirel, harilik toomingas, pärn, harilik vaher, aedõunapuud jmt. Võõrpuuliikide kasutamine haljastuseks ei ole sobilik. Uusi hooneid on sobilik planeerida tühjale rohumaa-ale, et täita metsade vahele jäävat tühimikku.



Joonis 2.3.2. vaade männimetsale



Joonis 2.3.3. vaade looduslikule rohumaa

Ühelt poolt männimetsaga piiratud rannaala on korrastamata – meri on randa uhtunud adru ja väiksemaid palke. Rannaala korrastamise juures tuleb jälgida, et rannast ei veetaks ära kive. Tagamaks rannaala avatust ei ole liivaranna ulatuses tarastamine lubatud.



Joonis 2.3.4. vaade rannale

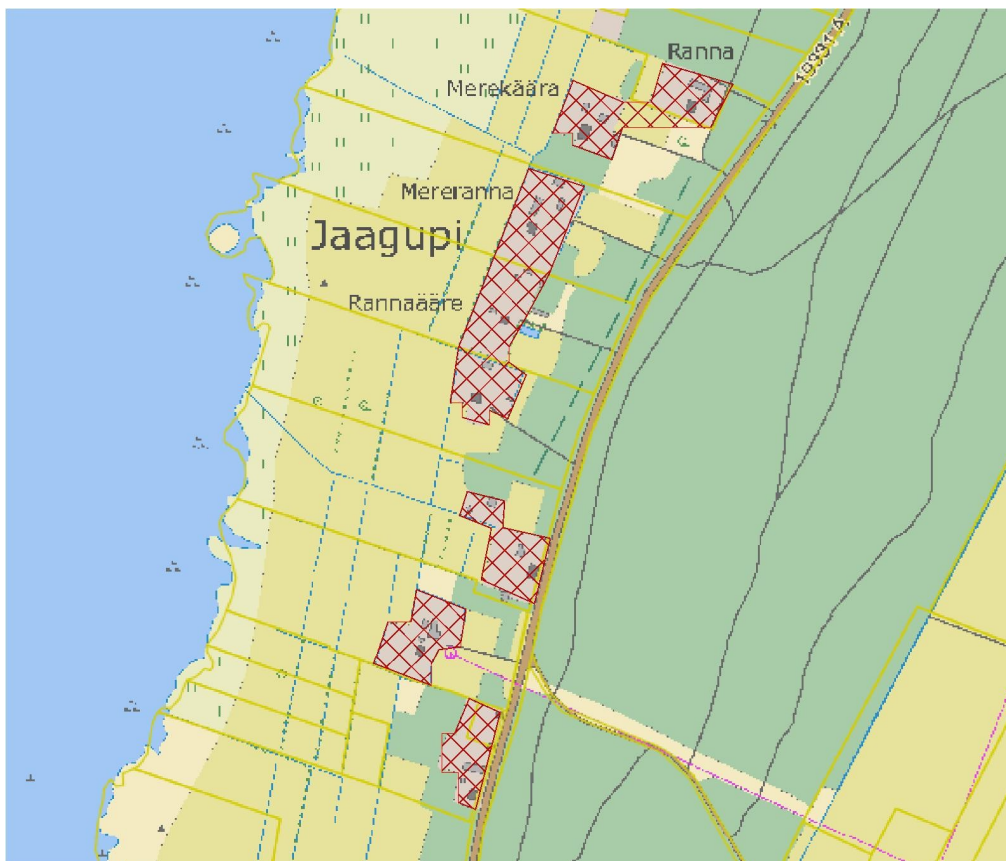
Uushoonustus

Orajõe asustus on suhteliselt ebaühtlane ja koondunud eelkõige mere lähedusse. Talukompleksid asuvad grupiti koos, hoonestatud alade vahele jäävad metsa – ja rannaalad. Orajõe külas võib kohata ridakülale omaseid jooni. Ridaküla on külatüüp, kus taluõued paiknevad ühel pool külateed. Hooned paiknevad ridakülas selgapidi koos, ehk ühe hoone tagant paistab teine hoone. Kuna iga talu õu järgib oma sisemist planeeringut ja hoonete paigutust, siis taluhooned külatäna suhtes teatud tänavküla iseloomulikku korrapära ei moodusta.

Elamuehituse põhimõtted ridakülas:

- õued paiknevad ühendustee ääres;
- ridaküla puhul asetsevad õued tavaliselt ühel pool teed;
- ridakülas moodustavad õued kompaktse, ümbritsevatest kõlvikutest eralduva külaala;
- ridakülale on iseloomulikud pikad ristkülikukujulised krundid ning kõlvikute paiknemine (nt. ühel pool teed paikneva ridaküla puhul jäävad ühele poole teed põllumaad, teisele poole karja- ja heinamaad).

Detailplaneeringu ala koosneb kolmest kinnistust, millest kahel kinnistul paiknevad elamud. Olevatel elamutel puudub õueala, samuti juurdepääs, mistõttu hooned ei sobi olevasse keskkonda, kuna pole selge, kas tegu on elamualaga või metsaalaga. Häädemeeste vallale on omane, et õued moodustavad kompaktse, ümbritsevatest kõlvikutest eralduva külaala. Selgelt on eristatavad eriotstarbelised (elamuala, metsaala) kõlvikud. Krundid on enamjaolt väikesemad ja ristkülikukujulised ning õued paiknevad ühendustee ääres. Rannametsa – Ikla maantee äärne on suletud – vaadet merele piiravad metsad ja õuealad. Avatud vaated merele on säilinud avalikes randades. Soovitav ei ole planeerida uusi hooneid nii, et nad piiravad maanteelt vaadet merele, samuti ei ole mõistlik planeerida hooneid metsa alla. Kuna planeeringualal avatud vaadet merele piirab juba männimets, siis uue hoonestuse planeerimine tühjale rohumaaile ei tekita konflikti olemasoleva väljakujunenud ilmega. Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada kolmest kinnistust kaks ristkülikukujulist elamukrunti. Hoonestusalad tuleks planeerida võimalikult maantee lähedale, samuti tuleb mõlemale elamule tagada juurdepääs rannale ja maanteele.



Joonis 2.3.5. Häädemeeste vallale iseloomulik külaala. Punase viirutusena on tähistatud õuealad.



Joonis 2.3.6. Orajõe küla . Punase viirutusega on tähistatud sobilikud uued õuealad.

Hoonete arhitektuurinõuded

Rannametsa – Ikla maantee äärne hoonestus on suhteliselt üheilmeline – olemasolevad hooned on põhiliselt kahe korruselised (üks täiskorrus ja üks katusekorrus) ja viilkatusega (enamasti 40 – 45 kraadi). Enamjaolt on hooned riskülikukujulised ja katuse harjajoon on paralleelne maanteega. Õuealal paikneb mitu hoonet, millest põhihoone on kõige massiivsem – hoonete kõrguseks võib olla isegi kuni 10 meetrit maapinnast ja ehitualused pindalad ulatuvad kuni 200 m². Hoonestus õuealal on suhteliselt intensiivne – õuealadel võib kohata kuni 4 hoonet. Hoonetele on omapäraseid kinnised terrassid ja talveaiad. Välisviimistlus materjalidest on kasutatud põhiliselt horisontaalset laudist. Piiratud on ainult õueala, piiretest on kasutatud hekki, puitu või maakive. Planeeringualal on sobilik arvestada hoonete projekteerimisel olemasoleva hoonete arhitektuuriga.





Joonis 2.3.7. Häädemeeste vallale omased hooned.

Samuti leidub külakeskuse uuemaid hooneid, mis on oma mahult väiksemad ning kaasaegse arhitektuuriga. Antud lahenduste kasutamine planeeringualal ei ole sobilik.



Joonis 2.3.8. Häädemeeste keskuses olev uuem hoone.

Kokkuvõtteks

Analüüsi tulemusena leiti, et planeeringualale moodustada kaks elamuala. Kolmest krundist tuleb moodustada kaks ristikülükukujulust krunti, õueala tuleks selgesti eristada metsaalast.

Põhihoone peab olema esinduslik, ehitusalusepindalaga kuni 200 m² ja kõrgusega kuni 9,5 meetrit. Madalaid, kaasaegse arhitektuuriga hooneid mitte rajada. Kõrvalhooned ja põhihoone peab moodustama ühtse terviku. PiirDED on lubatud vaid õueala ulatuses, metsa ja rannaalale piirDEid mitte rajada.

Planeeringulahendust illustreerib kolmemõõtmeline joonis „Maastikuanalüüs, illustreeriv joonis“ (leht 6).

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal korrigeeritakse krundipiire, mille tulemusena tekib planeeringu realiseerimisel kaks uut elumumaa krunti. Samuti moodustatakse uus liiklusmaa krunt perspektiivse kergliiklustee tarbeks. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud joonisel „Põhikaart“ (leht 4) ja tekkivate uute kruntide pindalad on toodud joonisel oleval tabelis „Kruntide ehitusõiguse tabel“.

3.2. Kruntide ehitusõigused

Kruntidele on lubatud rajada üks uus põhihoone koos majapidamishoonetega. Olemasolevad hooned säilitatakse. Ühel krundil võib olla kokku kuni 2 põhihoonet. Põhihoone võib olla kuni kahe korruseline ja maksimaalse kõrgusega 8,5 meetrit planeeritavast maapinnast. Täpsem hoonestustüüp määratakse krundi arhitektuurse projektiga. Planeeritavate kruntide ehitusõigused on toodud joonisel „Põhikaart“ (leht 4) „Kruntide ehitusõiguse tabelis“.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

3.3. Tänavaga maa-alade ning liiklus – ja parkimiskorralduse määramine

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Rannametsa – Ikla maanteelt. Planeeritud on üks mahasõit, mis hakkab teenindama mõlemat krunti.

Planeeritavatel kruntidel tuleb parkimine lahendada edasise projekteerimise käigus krundisisesele, arvestades kavandatavate hoonete asukohti ning kehtivaid parkimisnormatiive. Parkimine tuleb lahendada krundil. Planeeringuala teede kattematerjal peab olema poorne, hõlbustamaks sadevee pinnasesse imbumist, soovitatav on kasutada kruusa või killustikku.

Planeeringuala idaküljele, paralleelselt Rannametsa- Ikla maanteega, on planeeritud kergliiklustee. Perspektiivse kergliiklustee laiuks on planeeritud 2,5 m.

Planeeritavad maapinnakõrgused määratakse tee projekti käigus. Planeeritava tänava lahendus on toodud joonisel „Põhikaart“ (leht 4).

Planeeritavad hooned jäävad maantee 50 m kaitsevööndi sisse. Hooned peavad paiknema vähemalt 30 m kaugusel maantee äärmise sõiduraja teljest.

Detailplaneeringuga kavandatud avalik juurdepääs kallasrajale on planeeritud üle Pos2 määratud servituudi alalt. Servituudi ala paiknemine on toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering, maakasutus ja kitsendused“ (leht 5). Servituudi määramise vajadus langeb ära, kui kehtestatakse Häädemeeste valla üldplaneering ja rannaalade osaüldplaneering, mille alusel on tagatud avalikud juurdepääsud kallasrajale.

3.4. Ehitiste vahelised kujud

Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist uusehitistel on 5,0 m, maantee äärmise sõiduraja teljest 30,0 m ja Liivi lahe veepiirist 100,0 m. Detailplaneeringuga lubatud põhihoone madalaim põhihoone tulepüsivusklass on TP3. Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega ja toodud skemaatilisel joonisel „Põhikaart“ (leht 4).

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine).

3.5. Arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeritavate hoonete põhimaht peab asuma hoonestusalal. Rajatisi võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Mõlemal elamukrundil võib paikneda kuni kaks põhihoonet: üks planeeritav hoone ja üks olemasolev hoone.

Põhihoonete sokli kõrguseks maapinnast on lubatud kuni 60 cm. Hoonete korruselisus on maksimaalselt 2 ja maksimaalseks kõrguseks 8,5 m planeeritavast maapinnast. Katusetüübiks on lubatud viilkatus, kaldega 15-45°.

Välisviimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada looduslikke materjale (nt puitu, klaasi, krohvi, kivivoodrit ja keraamilisi telliseid hoonete seintel). Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt kiviimitatsiooniga plekk seintel, plastvooder). Hoonete täpsed värvilahendused lahendatakse ehitiste arhitektuursete projektide koostamise käigus.

Välispiirete rajamine on lubatud. Tarastamine ei ole lubatud metsaala ja rannaala ulatuses. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,4 m. Keelatud on avausteta müüri või plekkiaia rajamine. Piirded peavad olema avaustega, st et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga. Võimalikud piirde variandid on: avaustega puitlippaied, hekiga piiratud võrk- või lattaed.

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 3.4.

Tabel 3.4 Arhitektuursed nõuded

Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, klaas, krohv, kivivooder ja keraamiline tellis.
Katusekalle °	15 - 45
Piirete tüübid	Piirete maksimaalne kõrgus on 1,4 m. Piirded peavad olema avaustega, st et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

3.6. Haljastus ja heakord

Planeeringuala haljastamisel tuleb arvesse võtta looduslikke tingimusi. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud olulisi maapinna kõrguste muutmisi.

Uushoonestuse rajamine ei too kaasa vajadust puid langetada. Lubatud on likvideerida haiged ja ebaesteetilise välimusega puud. Samuti on lubatud likvideerida võsa.

Kuna planeeringuala asub rannikualal, tuleb haljastuse rajamisel arvestada tuule, pakase ja niiskusega. Puude ja põõsaste istutamisel teekaitsevööndis tuleb jälgida, et ei halveneks nähtavus sõiduteedel ja mahasõitudel.

Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada, et tagamaks kallasraja vaba kasutamist, ei ole lubatud tarastamine liivaranna ulatuses.

3.7. Tehnovõrgud

Eramu kruntidele planeeritakse vee-, reovee-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Küttesüsteem planeeritakse kohaliku küttena.

3.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Olemasolev olukord. Veevarustus ja kanalisatsioon puudub.

Planeeritud lahendus. Planeeritava ala maksimaalne vajatav arvestuslik veetarbimine on ca

3 m³/d.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud igal krundil eraldi planeeritud salvkaevu ja reoveemahuti baasil. Kaevude ja reoveemahutite asukohad täpsustada projekteerimise käigus igal krundil eraldi, arvestades hoone paiknemist krundi. Keelatud on nende rajamine väljapoole kasutatava krundi maaüksust. Võimalusel tuleb salvkaev rajada kõige kõrgemale kohale krundil. Salvkaevude ja mahuti kaitsevööndiks tuleb arvestada 10 m ümber kaevu. Reoveemahuti suuruseks on soovitatav arvestada kuni ca 10 m³. Mahutite tühjendamise eest vastutab krundi omanik, kohustudes sõlmima vastavat litsentsi omava teenusepakkujaga lepingu kogumismahutite tühjendamiseks. Reoveemahutid tühjendatakse vastavalt vajadusele paakautodega Häädemeeste Vallavalitsuse poolt ette nähtud puhastusseadmesse.

Salvkaevu ja reoveemahuti projekteerimisel arvestada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määrusega nr 171 "Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded" ja mahuti puhastamiseks mugava juurdepääsu tagamisega.

3.7.2. Sademeveekanalisatsioon

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub sadeveekanalisatsioon.

Planeeritud lahendus. Sadeveed immutada krundi piires maasse.

3.7.3. Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord. Alal puudub tuletõrje veevarustus.

Planeeritud lahendus. Tuletõrjeveevarustatus tuleb tagada tuletõrjemahuti baasil. Tuletõrjemahuti on planeeritud avalikult kasutatavale teemaale. Mahuti orienteeruv paiknemine on toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering, maakasutus ja kitsendused“ (leht 5).

Planeeritavad hooned peavad vastama tulepüsivusklassile TP 3 ning hoonetevahelised kujud peavad olema 8 meetrit. Tuletõrjeveereservuaariks kohaldatakse krundil olev metallist tsistern (või tsisternid) mahtuvusega ca 70 m³. Täpsem mahuti(te) suurus selgub edasise projekteerimise käigus. Reservuaari varutakse vett salvkaevust või merest.

Veemahuti peab vastama sellele esitatud nõuetele – mahutile peab olema tagatud aastaringe ligipääs; veevõtukoht peab olema tähistatud; mahutis peab olema alati vett jne. Mahuti korrashoiu kohustus jääb Pos 1 ja Pos 2 kruntide igakordsetele omanikele. Tuleohutuse tagamiseks tuleb kinni pidada Siseministri 08.septembri 2000. aasta määrusega nr 55 kinnitatud „Tuleohutuse üldnõuetest“ ja „Ehitisele ja selle osale esitatavad

tuleohutusnõuded“ määrusest, vastu võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a, nr 315.

3.7.4 Soojavarustus

Olemasolev olukord. Alal puudub küttetorustik.

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

3.7.5. Elektrivarustus sh välisvalgustus

Olemasolev olukord. Planeeringualal paikneb kaks elektrikappi.

Planeeritud lahendus. Detailplaneeringu objektide elektrivarustus tagatakse olemasolevatelt elektrikappidest 0,4 kV planeeritavate madalpinge kaablite baasil.

Täpsed majaühendused lahendatakse hoonete elektrivarustuse projekteerimise käigus. Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

3.7.6. Telekommunikatsioonivõrk

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal ühendus telekommunikatsioonivõrguga puudub.

Planeeritud lahendus. Planeeringuala sideühendus kavandatakse mobiil- või raadioside näol.

Planeeritud trasside asukohad, kulgemised ja liitepunktid on ära toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering, maakasutus ning kitsendused“ (leht 5).

Planeeringuga on määratud põhimõtteline trasside kulgemine planeeritavas alas. Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga ei nähta ette hooneid, milledele on vaja koostada keskkonnamõju hinnang. Krundil tuleb tagada prügi ja olmejäätmete kogumine ja äravedu vastavalt Eesti Vabariigi jäätmeseadusele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse kontaineritesse. Prügikonteinerite asukoht määratakse ära hoonete projekteerimise käigus, arvestades hoone asukohta ja selle arhitektuurilist lahendust. Prügi

äraveo korraldavad kruntide igakordsed omanikud jäätmekäitlusettevõttega 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 Hädemeestes vastavaid mõõtmisi tehtud ei ole, tuleb kasutada Pärnu MHJ mõõtmisandmeid. Andmete analüüsimisel selgus, et Pärnu lahes on keskmine veetase kõrgem Hädemeeste rannalast, kuna Pärnu lahte koguneb rohkem vett. Sellest võib järeldada, et Hädemeestes maksimaalne veetase võib jääda alla 2,75 m BS. Kuigi planeeritavad ja olevad hooned paiknevad üle 3,00 m BS, peab siiski hoonete projekteerimisel, sh olemasolevate hoonete renoveerimise korral, 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.

Mõju nahkhiirte elukeskkonnale

Pärnumaa rannamännikud on unikaalne piirkond. Uute asulate rajamisel tuleks lähtuda varasemast traditsioonist, kus rand ja rannalähedane mets on kõigile liikumiseks avatud, asulaid on ranna lähedal vähe jms. Sealkandis paiknevad lindude ja nahkhiirte rändekoridorid. Uute hoonete ehitamisel peaks arvestama, et ei kaoks ära vanad hooned, kus nahkhiired varjuvad. Nahkhiired kasutavad sageli toitumiseks metsas ja sellega piirnevaid väikeseid lagendikke ja tuultest varjatud alasid. Sama olulised kui varjupaigad metsades on ka toitumisalad selle naabruses. Olevate ja planeeritavate hoonete vahele jääb ca 50 meetrine hoonestamata ala, mis on piisav, et nahkhiired ja linnud saaks vabalt liikuda. Samuti säilitatakse olevad hooned. Häiriva mõju vähendamiseks linnustikule soovitame ehitustööd ajastada väljapoole pesitsusperioodi (15. aprill- 15 juuli). Parim tööde läbiviimise

aeg nii linnustiku, käsitiivaliste kui ka taimestiku seisukohalt on 1. november- 20 märts. Kokkuvõtteks võib järeldada, et kavandatav arendustegevus ei põhjusta olulist otsest ega ka kaudset mõju nahkhiirtele.

3.9. Servituutide määramise vajadus

Isiklike servituutide seadmise vajadus on toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering, maakasutus ning kitsendused“ (leht 5) toodud tabelis „Servituudi määramise vajadus“.

Tuletõrjemahutile tuleb seada reaalservituut, mis kohustab mõlema krundi omanikku mahutit hooldama. Mahuti hooldamine toimub vastavalt kahe igakordse krundi omaniku kokkulepetele.

3.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule

Kõigil riigimaanteedel on tee kaitsevöönd 50 meetrit äärmise sõiduraja telje keskelt. Tee äärde rajatakse kaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Kaitsevööndi ulatuses võib tee valdaja kitsendada maaomaniku tegevust – hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne. Tee kaitsevööndis tehtav tegevus tuleb põhimaantee ääres kooskõlastada Maanteeametiga.

Läänemerel on 200 m ranna piiranguvöönd, 100 m ehituskeeluvöönd ja 20 m veekaitsevöönd ning 10 m kallasrada. Ranna piiranguvööndis, ehituskeeluvööndis ja veekaitsevööndis lubatud ja keelatud tegevused on määratud 21.04.2004 vastu võetud Eesti Vabariigi Looduskaitseseadusega (RT I 2004, 38, 258). Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- Reoveesette laotamine;
- Matmispaiga rajamine;
- Jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- Maavara kaevandamine;

- Mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustuselal 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.

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

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

Kitsendused on toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering, maakasutus ning kitsendused“ (leht 5).

Kuna planeeringuala asub Ikla – Kabli – Jaagupi rannamaastikul, mis on tänu oma kauni looduse, liivaranna ja hea ligipääsetavusega kujunenud traditsiooniliseks puhkamise, suvitamise ja ujumise piirkonnaks, siis tuleb jätta liivarand kogu ulatuses avalikult kasutatavaks maa-alaks. Liivaranna (joonisel tähistatud liivakallas nimega) ulatus on toodud joonisel “Põhikaart” (leht 4)

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

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

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

3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Krunte teenindavate tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on hoonestajal koostöö 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.

Perspektiivse kergliiklustee väljaehitamise kohustus on kohalikul omavalitsusel. Kergliiklustee jaoks eraldatud krundi võõrandamine toimub krundi omaniku ja krundist huvitatud isiku omavahelistel kokkulepetele.

Kruntide hoonestamisel kohustuvad kruntide omanikud välja ehitama kinnistutele sisse- ja väljasõidu maanteele. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Hoonestus realiseeritakse kruntide hoonestajate poolt.

3.13. 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.