

Tellija: HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

Huvitatud isik: Headco OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Reg kood 10207096

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee
www.klotoid.ee

MTR majandustegevusteated:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	11
	joonised	3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGULAHENDUS

- 2.1 Krundijaotus
- 2.2 Krundi ehitusõigus
- 2.3 Juurdepääsud
- 2.4 Piirded
- 2.5 Haljastus ja korrashoid

3 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

- 3.1 Muudatused krundi piirpindala muutmise osas

4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

5 PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED

6 TEHNOVÕRGUD

- 6.1 Veevarustus
- 6.2 Kanalisatsioon
- 6.3 Sademeveekanaliseatsioon
- 6.4 Elekter
- 6.5 Soojavarustus
- 6.6 Side

7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 7.1 Keskkonnakaitse tingimused
- 7.2 Tuleohutus

8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Illustratiivne joonis	

LISAD

HÄÄDEMEESTE VALLAS LAADI KÜLAS MÄNNIKÜLA TEE 14 KINNISTU DETAILPLANEERINGU

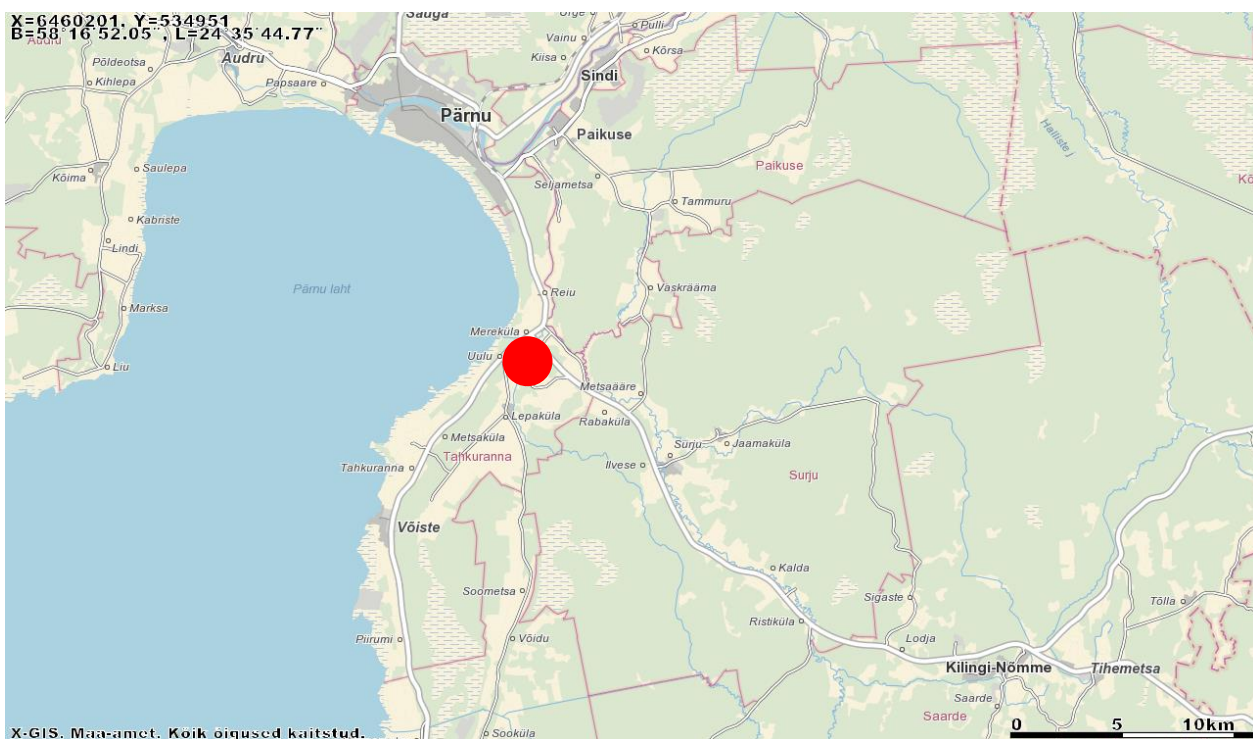
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Laadi külas. Planeeritav ala piirneb elamukruntidega.

Planeeritava kinnistu suurus 4871 m².



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded

Detailplaneeringu peamine eesmärk on kinnistu jagamine kaheks üksikelamu krundiks ja üheks teemaa krundiks.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Häädemeeste Vallavolikogu 24.10.2019 otsus nr 39 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lisa 1 Kinnistatud Häädemeeste Vallavalitsuse 07.01.2020 korraldusega nr 8 „Detailplaneeringu lähteseisukohad“
- Männiku detailplaneering, kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 22.01.2001 otsusega nr 17
- Tahkuranna valla üldplaneering kehtestatud 31.05.2012 määrusega nr 11
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Tippge OÜ mai - juuni 2017, töö nr 2017TG154
- Elektrilevi OÜ poolt 06.09.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 302634

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Ehitisregistri andmetel asub Männiküla tee 14 kinnistul elumaja ehitisealuse pindalaga 179,2 m² ja ehitisregistrisse kandmata kõrvalhoone hoonealuse pindalaga 51 m² ning ehitusjärgus elamu vundament.

Kõrghaljastus krundil puudub.

Juurdepääs kinnistule on olemasoleva Männiküla tee kaudu avaliku kasutusega Männimetsa teelt. Männiküla tee jääb eramaade koosseisu ja sellele ei ole seatud avaliku kasutuse lepinguid. Männiküla tee on Männiku detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsuteeks 9-le elumumaa krundile ning samas jäetud elumumaa kruntide koosseisu. Olemasolev tee on rajatud teise kohta kui planeeringulahenduses oli kavandatud.

Kinnistul on olemasolev elektriliitumine, veeühendus.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub kinnistu hajaasustus- ja detailplaneeringu kohustusega alal, mis paikneb väikeelamu reservmaal s.o. reeglina ühepereelamute ehitamiseks kavandatud maa. Erandina võivad sellel maal olla ka suvilad või kaksikelamud. Lisaks võib sellel maal olla ühepereelamute abihooneid, garaaže, aiamaju või aianduskrunte. Erandjuhul ja vastava motiveeritud põhjenduse olemasolul ning juhul kui see on kehtestatavas detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ridaelamuid ja/või esmaseks elumupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt ridaelamu või äripinna või ühiskondliku hoone ehitamise õigust). Väikeelamu maale ja väikeelamu reservmaale ei ole planeeringuala piires lubatud rajada korterelamuid. Detailplaneeringuga võib määratud juhtotstarbega või vastava juhtotstarbe reservmaaga määratud aladele anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi ulatuda üle 45% vastava juhtfunktsiooniga ala pindalast, mis on haaratud detailplaneeringusse.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus 2200 m², v.a rannal ja kaldal asetsev uus elamukrunt, mille miinimumsuurus väikeelamumaal või väikeelamu reservmaal peab olema vähemalt

5000 m². Selline piirang on kehtestatud valdava osa valla elanike ja kohaliku omavalitsuse soovist tagada hajus asustus ning loodusilmeline miljö.

Maa-ameti mullakaardi järgi esineb planeeringualal osaliselt gleistunud nõrgalt leetunud muld ja osaliselt leetjas gleimuld.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Mü. aadress	Mü. omanik seisuga 28.09.2017	Mü. pindala	Mü. sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Aasa (Männiküla tee 14)	Heini Hulkko 3/5 Headco OÜ 2/5	4871 m ²	Elamumaa 100%	84801:001:0260	2213906/ 22139

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitse seadus	100 m tavalisest veepiirist	Tahkuranna vald	Ura jõe kalda piiranguvöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool õhuliini	Elektrilevi OÜ	Kinnistul paiknev madalpinge õhuliin

2. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeritav kinnistu on kaasomandis. Kinnistul on üks valmis elamu ja üks ehitusjärgus elamu. Omanike vahel on olnud palju erimeelsusi ja nende ärahoidmiseks soovivad nad maaüksuse jagada reaalosadeks.

Uute üksikelamu kruntide suurused sõltuvad kaasomandi suhtest (2/5 ja 3/5) ning olemasoleva juurdepääsutee asukohast. Lähtuvalt sellest on planeeritud kruntide suurused 2922 m² ja 1949 m². Üldplaneeringuga nõutud minimaalset krundi suurust 2200 m² eelnimetatud asjaoludel tagada ei ole võimalik.

2.1 Krundijaotus

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Kinnistu aadress	Pindala m ²	Sihtotstarve	Krundi aadress	Pindala m ²	Maakasutuse sihtotstarve
Aasa (Männiküla tee 14) 84801:001:0260	4871	Elamumaa 100%	Männiküla tee 14	2922	Üksiklamu maa
			Männiküla tee 13	1949	Üksiklamu maa

2.2 Kruntide ehitusõigus

2.2.1 Männiküla tee 14

Krundi pindala:	2922 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksiklamu maa (katastri sihtotstarve elamumaa)
Lubatud hoonete maks arv krundil:	2
Lubatud hoone maks kõrgus:	olemasolev
Katusekalle:	sama, mis olemasoleval hoonel
Harjajoon:	paralleelne või risti Männiküla teega
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	300 m ²
Välisviimistlus materjalid:	soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

2.2.2 Männiküla tee 13

Krundi pindala:	1949 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksiklamu maa (katastri sihtotstarve elamumaa)
Lubatud hoonete maks arv krundil:	2
Lubatud hoone maks kõrgus:	8,5 m
Katusekalle:	20-48°
Harjajoon:	paralleelne või risti Männiküla teega
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	300 m ²
Välisviimistlus materjalid:	soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

2.1 Juurdepääsud

Juurdepääs kinnistule on olemasoleva Männiküla tee kaudu avaliku kasutusega Männimetsa teelt. Männiküla tee 13 ja 14 kruntidele on olemasoleva juurdepääsutee ulatuses seatud servituudi vajadus avaliku kasutusega tee määramiseks. Juurdepääsutee minimaalne laius 3,5 m.

2.2 Piirded

Piirdeid võib rajada krundi piirile või krundi piirist sissepoole ning juurdepääsuteest minimaalselt 2 m kaugusele. Piiretega ei tohi takistada liiklemist avaliku kasutusega teel. Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 m arvestatuna olemasolevast maapinnast.

2.3 Haljastus ja korrashoid

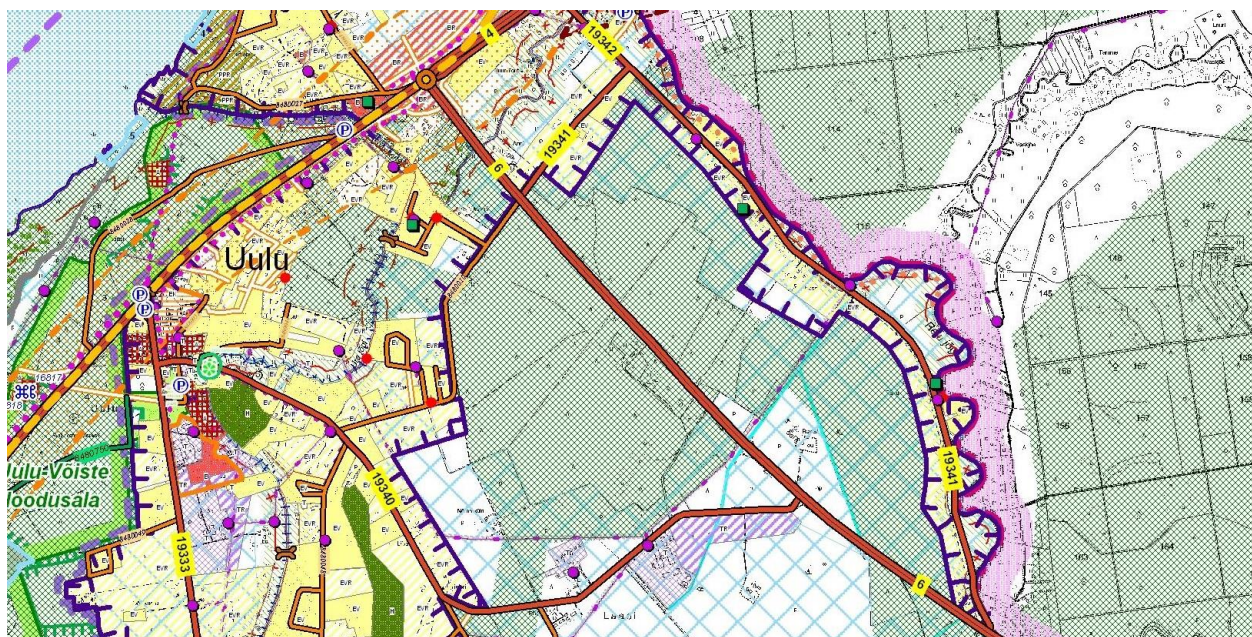
Kõrghaljastus kruntidel puudub. Uut haljastust võib rajada vastavalt omaniku soovile ja maitsele.

3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub kinnistu hajaasustus- ja detailplaneeringu kohustusega alal, mis paikneb väikeelamu reservmaal s.o. reeglina ühepereelamute ehitamiseks kavandatud maa. Erandina võivad sellel maal olla ka suvilad või kaksikelamud. Lisaks võib sellel maal olla ühepereelamute abihooneid, garaaže, aiamaju või aianduskrunte. Erandjuhul ja vastava motiveeritud põhjenduse olemasolul ning juhul kui see on kehtestatavas detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ridaelamuid ja/või esmaseks elumupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt ridaelamu või äripinna või ühiskondliku hoone ehitamise õigust). Väikeelamu maale ja väikeelamu reservmaale ei ole planeeringuala piires lubatud rajada korterelamuid. Detailplaneeringuga võib määratud juhtotstarbega või vastava juhtotstarbe reservmaaga määratud aladele anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi ulatuda üle 45% vastava juhtfunktsiooniga ala pindalast, mis on haaratud detailplaneeringusse.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus 2200 m², v.a rannal ja kaldal asetsev uus elamukrunt, mille miinimumsuurus väikeelamumaal või väikeelamu reservmaal peab olema vähemalt 5000 m².

Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringu kaardist.



3.1 Muudatused krundi piirpindala muutmise osas.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus 2200 m². Käesoleva planeeringuga moodustatud elamukruntide suurus on 2922 m² ja 1949 m². Lähtuvalt väiksemast krundi pindalast muudab käesolev detailplaneering Tahkuranna valla üldplaneeringut.

Planeeritav kinnistu on kaasomandis. Kinnistul on üks valmis elamu ja üks ehitusjärgus elamu. Omanike vahel on olnud palju erimeelsusi ja nende edasiseks ärahoidmiseks soovivad nad maaüksuse jagada reaalosadeks. Sellisel juhul kaob mittemõistlik vajadus aktsepteerida kõiki kinnistuga seotud otsuseid mõlema kaasomaniku poolt. Seal hulgas ka naaberkinnistute juurdepääsutee kitsendused üle planeeritava kinnistu.

Uute üksikelamu kruntide suurus sõltuvad kaasomandi suhtest (2/5 ja 3/5) ning olemasoleva juurdepääsutee asukohast.

Muudatusettepanekut toetab ka detailplaneeringuga käsitletava ala kontaktvööndi senine areng. Käesoleva detailplaneeringu kontaktvööndina võib käsitleda Laadi teest põhja- ja lõunapoole jäävat Laadi küla osa. Laadi küla Siimu tee ja Männituka tee ümbruses on arendatud varasemal ajal väiksemaid elamukruntide (1000 – 2000 m²) kui Tahkuranna valla üldplaneeringus määratud krundi piirpindala. Laadi küla Männiküla tee 14 detailplaneeringu ala jääb varasemalt väiksemateks kruntideks jagatud Laadi küla arenduste ning tiheasustusega Uulu küla piirkonda. Väiksemateks ehituskruntideks jagatud arendustes toimivad tegevused täna komplikatsioonideta.

Võttes arvesse eeltoodut, võiks ühe, üldplaneeringus määratud mõnevõrra väiksema krundi moodustamine detailplaneeringu alal, arvestades ala kontaktvööndi arenguid, olla aktsepteeritav ja tänases situatsioonis mõistlik ja põhjendatud tegevus.

Muudatused kantakse Tahkuranna valla üldplaneeringu seletuskirja. Aluseks on käesolev detailplaneering.

4. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Männiküla tee 15 84801:001:0259	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Männiküla tee 13	Häädemeeste vald	Avalik kasutus	Krundile on planeeritud avaliku kasutusega tee	ca 232 m ²
Männiküla tee 14	Häädemeeste vald	Avalik kasutus	Krundile on planeeritud avaliku kasutusega tee	ca 200 m ²

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	100 m tavalisest veepiirist	Tahkuranna vald	Ura jõe kalda piiranguvöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool õhuliini	Elektrilevi OÜ	Kinnistul paiknev madalpinge õhuliin
Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded“	Omapuhasti sanitaarkaitseala 5 m	Tahkuranna vald	Planeeritud omapuhasti

6. TEHNOVÕRGUD

6.1 Veevarustus

Mõlemal krundil on olemas olev veeühendus Männituka tee 9 kinnistul asuvast puurkaevust. Kaev on rajatud 2004 aastal. Puurkaevu passi nr SP-278 (vt Lisas) järgi on kaevu tootlikus 28,8 m³/h.

4 liikmelise perekonna orienteeruv veetarbimine on ca 760 l/ööpäevas.

Täpsed torustike asukohad määratakse ehitusprojektiga

6.2 Kanalisatsioon

Keskkonnaministeeriumi kodulehelt saadud andmete (Eesti põhjaveekaitstuse kaart M 1:400 000) põhjal asub planeeringuala asub suhteliselt kaitstud (madal reostusohhtlikkus) põhjaveega alal.

Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 järgi on lubatud heitvett juhtida pinnasesse:

- kuni 50 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist;

Orienteeruv reovee kogus planeeringualal on 760 l/ööpäevas.

Männiküla tee 14 krundil on olemasolev omapuhasti.

Männiküla tee 13 krundi reovee ärajuhtimiseks on planeeritud krundile omapuhasti biopuhasti ning puhastatud reovesi suunatakse olemasolevasse kraavi, mille kaudu suubub puhastatud heitvesi Ura jõkke.

Reovee veekogusse juhtimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“.

Kogumismahuti, omapuhasti ja reoveetorustiku asukohad on soovituslikud ja võib sobivama lahenduse leidmisel muuta.

Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga.

6.3 Sademeveekanalisisatsioon

Sademevee ärajuhtimiseks on olemasolevale Männiküla tee 14 krundile rajatud kraavid. Piirkonna sademevee probleemi lahendamiseks on Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt koostatud „Männiküla tee sademevee eesvool“ põhiprojekt. Planeeringu joonisele on kantud olemasolev kraavitus ja projekteeritud sademee lahendus.

6.4 Elekter

Männiküla tee 14 krundil on olemasolev elektriliitumine, peakaitsme suurus 3x20 A.

Männiküla tee 13 krundi elektriliitumiseks on Elektrilevi OÜ 06.09.2017 väljastanud tehnilised tingimused nr 302634.

Uus liitumiskilp planeeritud Männiküla tee 13 krundi piirile juurdepääsutee äärde.

6.5 Soojavarustus

Hoonete kütmiseks võib kasutada lokaalseid kütteseadmeid (ahjud, kaminad, lokaalne katlamaja) või elektrikütet (soojuspumbad).

6.6 Side

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt.

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Hoonete kütmiseks võib kasutada lokaalseid kütteseadmeid (ahjud, kaminad, lokaalne katlamaja) või elektrikütet (soojuspumbad).
- Krundile on ühisveevärk.

- Reovee veekogusse juhtimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1“.
- Planeeringualale paigaldada prügikonteinerid. Konteinerite tühjendamiseks sõlmida leping jäätmeluba omava ettevõttega.

7.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Välise kustutusvee tarbeks on rajatud Männiküla tee 15 krundile tiik koos veevõtukohaga.

Päästeautode manööverdamiseks on olemasoleva tee pöörde kohale planeeritud teelaiendus.

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletorje veevarustusele“.

Juurdepääsutee minimaalne laius 3,5 m.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on avaliku kasutusega tee servituudi seadmine kohaliku omavalitsusega.

Koostada hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektid.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist taotleda ehitistele kasutusload.