

# HÄÄDEMEESTE VALLA ÜLDPLANEERING



Häädemeeste Vallavalitsus

2023

# HÄÄDEMEESTE VALLA ÜLDPLANEERING

ALGATATUD: Häädemeeste Vallavolikogu 27.09.2018 a otsusega nr 64

VASTU VÕETUD:  
KEHTESTATUD:

ÜLE ANTUD: 01.10.2022

TÖÖ NUMBER: 1244

TELLIJA: Häädemeeste Vallavalitsus,  
Uulu, Pargi tee 1, Pärnu maakond

PROJEKTIJUHT: Janne Tekku (OÜ Entec Eesti) .....

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

Üldplaneeringu ülesehitus: Häädemeeste Vallavalitsus, Kerttu Kõll , Janne Tekku (OÜ Entec Eesti)

Seletuskiri: Häädemeeste Vallavalitsus, Kerttu Kõll, Janne Tekku ja Häädemeeste Vallavalitsus

Joonised: Piret Põllendik

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIOIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUSE, HUUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

# SISUKORD

## OTSUSED

<b>SISUKORD</b> .....	<b>4</b>
<b>LÜHENDID</b> .....	<b>8</b>
<b>MÕISTED</b> .....	<b>8</b>
<b>1 ÜLDOSA</b> .....	<b>13</b>
1.1 PLANEERINGUALA ÜLDANDMED .....	13
1.2 RAHVASTIKU ARENGUSUUNDUMUSED. KAHANEMISEGA KOHANDUMINE. ....	14
1.3 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS .....	15
1.4 PLANEERINGU SIDUSUS TEISTE PLANEERINGUTE JA HÄÄDEMEESTE VALLA ARENGUDOKUMENTIDEGA.....	16
1.4.1 Häädemeeste valla ruumilise arengu suundumused seoses Pärnumaa maakonnaplaneeringus 2030+määratletud keskustega .....	16
<b>2 HÄÄDEMEESTE VALLA RUUMILISE ARENGU VISIOON</b> .....	<b>18</b>
<b>3 MAA-ALADE JA VEE-ALADE EHTAMIS- JA KASUTAMISTINGIMUSED</b> .....	<b>22</b>
3.1 ÜLDISTE EHTUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE.....	28
3.2 TIHEASUSTUSALAD. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD .....	32
3.3 JUHUD, MILLAL KAALUTAKSE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMIST .....	34
3.4 ARHITEKTUURIKONKURSI LÄBIVIIMISE NÕUDEGA ALAD VÕI JUHUD .....	35
3.5 PIIRETELE ESITATAVAD NÕUDED .....	35
3.6 ÜLDNÕUDED ELAMUEHITUSE PLANEERIMISEKS JA ELAMUTE EHTAMISEKS TIHEASUSTUSALADEL RESERVEERITUD ELAMUMAADEL.....	36
3.7 ÜLDNÕUDED ELAMUEHITUSE PLANEERIMISEKS JA ELAMUTE EHTAMISEKS HAJAASUSTUSES ...	39
3.8 ÜLDKASUTATAVATE HOONETE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE.....	41
3.9 ÄRI-, KAUBANDUS- JA TEENINDUSETTEVÕTETE HOONETE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE .....	43
3.10 TOOTMISHOONETE JA RAJATISTE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE .....	45
3.10.1 Päikeseelektrijaamade planeerimine ja projekteerimine .....	49
3.10.2 Tuuleenergeetika.....	51
3.11 MÄETÖÖSTUSE ALAD .....	52
3.12 HÄÄDEMEESTE VALLA ROHEALAD .....	52
3.13 RIIGIKAITSELISED MAAD .....	54
3.14 MAATULUNDUSALAD.....	56
3.15 MAARDLAD.....	56
3.16 PIIRANGUD EHTUSTE GEVUSELE JA MAAKASUTUSELE.....	57
3.17 TRANSPORTDIVÕRGUSTIK JA MUU TARISTU .....	59
3.17.1 Teedevõrgustiku, sealhulgas riigiteede ja kohalike teede üldise asukoha määramine 60	
3.17.2 Jalg- ja jalgrattateed.....	60
3.17.3 Matka- ja puhketeed.....	62
3.17.4 Ühistransport .....	62
3.17.5 Kohalike teede ja avalikult kasutatavate erateede ning tänavate kaitsevööndid .....	63
3.17.6 Teedega seotud üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine.....	63
3.17.7 Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine .....	65
3.17.8 Avalikuks kasutuseks määratavad teed .....	65
3.17.9 Juurdepääsud kallasrajale .....	66

3.17.10	Parkimiskorraldus.....	66
3.17.11	Sadamad.....	66
3.17.12	Rail Baltic .....	67
3.18	TEHNILINE INFRASTRUKTUUR .....	68
3.18.1	Elektrivõrk .....	68
3.18.2	Vesi ja kanalisatsioon .....	69
3.18.3	Sademevesi.....	71
3.18.4	Tuletõrje veevarustus .....	72
3.18.5	Sidevarustus.....	72
3.18.6	Soojavarustus.....	73
3.19	MAAPARANDUSSÜSTEEMID.....	73
3.20	ÜLEJUTUSOHUGA ALA MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED .....	74
3.21	RANNA JA KALDA E HITUSKEELUVÕÖNDI VÄHENDAMINE .....	78
3.22	VÄÄRTUSLIKUD ALAD.....	87
3.22.1	Arheoloogiatundlikud alad .....	88
3.22.2	Väärtuslikud põllumajandusmaad .....	89
3.22.3	Väärtuslikud maastikud .....	91
3.22.4	Pärandkultuuriobjektid.....	94
3.22.5	Roheline võrgustik .....	95
3.22.5.1	Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine .....	97
3.23	RISKIALLIKAD .....	99
<b>4</b>	<b>SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED .....</b>	<b>100</b>
<b>5</b>	<b>MAAKONNAPLANEERINGU MUUTMISE JA TÄPSUSTAMISE ETTEPANEKUD ..</b>	<b>101</b>
5.1.1	Rohelise võrgustiku ja väärtuslike maastike piiride täpsustamine .....	101

#### JOONISED

JOONIS 1. MAAKASUTUS	M 1:30 000
JOONIS 2. TEED JA TEHNOVÕRGUD	M 1:30 000
JOONIS 3. VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD	M 1:30 000

ASULATE VÄLJAVÕTTED MÕÕTKAVAS 1:10 000:

REIU JA MEREKÜLA  
 UULU  
 VÕISTE  
 HÄÄDEMEESTE  
 KABLI  
 TREIMANI  
 IKLA  
 MASSIARU

**VÄLJAVÕTTED HÄÄDEMEESTE VALLA TIHEASUSTUSALADEST JA SUUREMATEST KÜLA KESKUSTEST:**

#### LISADE KAUST:

#### LISAD

LISA 1 KEHTIVAD PIIRANGUD  
 LISA 2. HÄÄDEMEESTE VALLA PÄRANKULTUURIOBJEKTIDE LOETELU  
 LISA 3. HÄÄDEMEESTE VALLA KORDUVA ÜLEJUTUSEGA ALA PIIRI MÄÄRAMISE JA E HITUSKEELUVÕÖNDI TÄPSUSTAMISE UURING (LAINEMUDEL, 2020).  
 LISA 4. ÜP LÄHTESEISUKOHAD JA KSH VÄLJATÖÖTAMISE KAVASTUS  
 LISA 5. KSH ARUANNE  
 LISA 6. E HITUSKEELUVÕÖNDI VÄHENDAMISTE VÄLJAVÕTTED

#### MENETLUSDOKUMENDID

## EESSÕNA

Üldplaneering ning üldplaneeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Häädemeeste Vallavolikogu 27.09.2018 a otsusega nr 64.

Üldplaneeringu eesmärk on Häädemeeste valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneering koostatakse Häädemeeste valla territooriumi kohta järgmise 10-15 aasta perspektiivis. Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise aluseks.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi lühend KSH), mille aruanne on üldplaneeringu koosseisuline dokument (Lisa 5). KSH koostamise käigus hinnatakse üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulisi keskkonnamõjusid ja määratakse vajadusel leevendusmeetmed.

Praegustes piirides Häädemeeste vald on tekkinud Häädemeeste ja Tahkuranna valla liitumise tulemusel. Häädemeeste vald on küll kaetud kehtivate üldplaneeringutega, kuid puudub terviklik valla ruumilist arengut käsitlev dokument.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Häädemeeste Vallavalitsus. Planeeringu koostamisel konsulteerib valda OÜ Entec Eesti. Keskkonnamõju strateegilist hindamist viib läbi Lemma OÜ.

Käesolev Häädemeeste valla üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, milles toodu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad.

Üldplaneeringu joonistel on toodud õigusaktidega kindlaks määratud maa- ja vealade kasutamise piirangud 2023. aasta seisuga, mis on olemasolevaks taustinformatsiooniks ja mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täiendavalt piiratud. Kehtivate piirangutega on arvestatud maa-alade juhtotstarvete määramisel. Samuti on üldplaneeringus kajastatud piirangud, mille kohta tehakse käesoleva üldplaneeringuga muutmise ettepanekuid (ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek). Häädemeeste valla üldplaneeringu joonistel taustainfona kajastatud kitsendused võivad ajas muutuda. Vastava seadusandluse muutumisel tuleb kitsenduste määramisel lähtuda kehtivast õigusaktist. Kitsendusi põhjustavad objektid koos kitsenduste ulatusega on leitavad Maa-ameti kaardirakendusest.

JOONISEL 3. Teed ja tehnovõrgud toodud tehnovõrkude paiknemist võib käsitleda taustinformatsioonina, kuna see on ajas valdkonna arengukavadega (ÜVK arengukava, soojamajanduse arengukava jne) ja projektidega muutuv.

Üldplaneeringu koostamise eelselt kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks lähtudes

Planeerimisseadus § 140 toodud tingimustest. Kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal on krundi ehitusõiguse määramise ja katastriüksuse kasutuse sihtotstarbe määramise aluseks detailplaneering.

JOONISEL 1. *Maakasutus* on sisse viidud peale üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringute lahenduse kohased juhtotstarbed (sh on joonisel toodud peale üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringute ala piirid ja loetelu vt Tabel 1). Vajadusel on maa-alade juhtotstarvete määramisel arvestatud ka kehtivate katastri sihtotstarvetega või vallale juba teada olevate maa-alade arendusettepanekutega (sh algatatud detailplaneeringutega).

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Häädemeeste Vallavalitsus. Planeeringu koostamisel konsulteeris valda OÜ Entec Eesti.

Häädemeeste Vallavalitsus tänab kõiki, kes on oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidnud aega ja energiat võtta osa avalikest aruteludest ja planeeringualastest nõupidamistest ning andnud omapoolse sisendi üldplaneeringu koostamisse.

## LÜHENDID

EELIS - Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister

EhS - ehitusseadustik

MaaPS - maapõueseadus

MuKS - muinsuskaitseadus

Planeerimisseadus - planeerimisseadus

KSH - keskkonnamõju strateegilise hindamine

## MÕISTED

Käesolevas peatükis on toodud üldplaneeringus kasutatavate mõistete selgitused. Üldplaneeringu tõlgendamisel ning edasiste planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda käesolevas peatükis toodud mõistetest. Mõistete selgitused on koostatud lähtudes kehtivast seadusandlusest. Kui seadusandlus muutub või täpsustub, tuleb üldplaneeringu tõlgendamiseks kasutada hetkel kehtivas seadusandluses toodud mõistete selgitusi.

### **Mõisted ja nende selgitused on järgmised:**

TIHEASUSTUSALA (varasemalt kehtivas üldplaneeringus võrdsustatud mõistega *kompaktse hoonestusega ala*) on maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses.

DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA on ala, kus tuleb enne ehitise projekteerimist koostada detailplaneering. Detailplaneeringu kohustusega alad planeeringualal on vt täpsemalt ptk 3.2.

HAJAASUSTUSALA VÕI HAJAASUSTUSEGA ALA on tiheasustusala piiridest välja jääv ala.

JUHTOTSTARVE (varem on kasutatud selle kohta ka mõistet juhtfunktsioon) on käesoleva üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad ja kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisihtotstarbest tulenevale eesmärgile (üldplaneeringuga täpsustatud juhtotstarvete selgitused on toodud ptk 3). Nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu liiklus, haljastus, äri jne. Tootmisalal on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, transport jne. Juhtotstarve hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse.

MAA RESERVEERIMINE - planeeringuga on maa-ala reserveeritud muuks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune maakasutamise sihtotstarve. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud otstarbel kasutada (planeeringu järgimine on kohustuslik arendustegevuse korral). Näiteks maade reserveerimine elamualaks, tootmisalaks või mõnel teisel



eesmärgil. Mingiks otstarbeks reserveeritud alal saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Reserveeritud otstarbel maa kasutusele võtmiseks tuleb maaomanikul maa uueks otstarbeks kasutusele võtta läbi detailplaneeringu või maakatastris toodud sihtotstarbe muudatuse (vt ka ptk 3). Juhtotstarve reserveerimine hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse (nt olemasolevad elamupiirkonnad on reserveeritud elamualadeks).

ELAMU on eluruumidele esitatavatele nõuetele vastav hoone, milles kogu pind või enamus pinnast on ettenähtud aastaringseks elamiseks. Elamu on üksikelamu, kaksikelamu, muu kahe korteriga elamu, ridaelamu, korterelamu.

ÜKSIKELAMU (varem on kasutatud ka mõisteid *väikeelamu*, *eramu*, *pereelamu*, *individuaal elamu* või *ihepereelamu* vms) on elamu, milles on üks elamuühik. Üksikelamu on ka talu elamu.

KAKSIKELAMU (varem on kasutatud ka mõistet *paariselamu* vms) moodustavad kaks ühiste kandekonstruktsioonidega küljети kokku ehitatud üksikelamut (ehk kaksikelamu kaks sektsiooni). Kaksikelamus on kaks elamuühikut. Mõlemasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt. Kaksikelamu aluse maaüksuse kaheks jagamine ei muuda kaksikelamut kaheks üksikelamuks.

KORTERELAMU (varem kasutatud ka mõistet *korruselamu*) on kolme või enama elamuühikuga (korteriomandiga) elamu, mille korterid (vt mõistet „korter“) paiknevad üksteise peal ja kõrval. Korterelamul on üks või mitu trepikoda. Korterelamuks ei loeta üldplaneeringu kontekstis ridaelamut või muu kahe korteriga elamut (vt mõiste eelpool).

AIAMAJA, SUVILA on hooajaliseks kasutamiseks ettenähtud hoone, mis ei vasta elamule esitatud kõikidele nõuetele (näiteks ei ole tagatud piirdekonstruktsioonide sooja- ja mürapidavust, energiatõhusus vms elamule esitatud nõuded). Ühes aiamajas või suvilas on üks elamuühik. Üldplaneeringuga määratud tingimused suvila osas kehtivad ka aiamaja kohta (ja vastupidi).

ABIHOONE (varem kasutatud mõistet *kõrvalhoone*) on elamuga samal krundil asuva elamu (põhihoone) teenindamiseks ette nähtud hoone (näiteks kuur, saun, garaaž, jäätmehoone, paadikuur, puukuur, tööriistade või töövahendite hoiuruum vms mitteeluruum).

VÄIKEEHITIS on kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge hoone või samade mõõtmetega katusega rajatis sh katusealune, mis ei ole ehitusloakohustuslik. Väikeehitis on näiteks kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge: abihoone, suvila, aiamaja. Detailplaneeringu olemasolul peab väikeehitis jääma hoonestusalale ja ehitisealuse/hoonete aluse pinna sisse, kui planeeringu seletuskirjas ei ole lubatud teisti.

KRUNT on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus.

KRUNDI HOONESTUSALA on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.

HOONESTUSLAAD on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

TÄISEHITUSE PROTSENT on suhtarv, mis näitab maaüksusel asuvate kõigi hoonete summaarse hoonealuse pinna suhet maaüksuse kogupinna kohta.

HOONE KORRUSELISUS on hoone korruste arv, sealhulgas maa-alused korrused ja katusekorrus. Varasemalt kehtestatud detailplaneeringutes määratud pool korrust ehk katusekorrus (korruselisus 1,5 või 2,5 jne) loetakse ehitusluba andes korruseks, ümardades korruste arvu suurema numbri suunas (nt 1,5 korrust = 2 korrust). Taoline ümardamine aga ei tähenda, et katusekorruse asemel võib hoonele rajada täismahus teise korruse. Lisaks korruselisusele võib määrata ka maa-aluste korruste arvu.

KATUSEKORRUS on korrus, mille pinnast suurem osa on madalam, kui 2,5 m (üksikelamu puhul 2,3 m) ning mille ruumidel on kaldseinad ja/või kaldlaed.

MAA-ALUNE KORRUS on korrus, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool hoone siseruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 m hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist. Kui maapinna kalde tõttu on osa korrusest maa-aluse korruse tunnustega ja osa korrusest maapealse korruse tunnustega, loetakse korrus maapealseks korruseks.

EHITISE E HITISEALUNE PIND (varem on kasutatud mõistet *hoone ehitusalune pindala*) on ehitise maapealse ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Ehitisealune pind jaguneb hoonealuseks pinnaks ja rajatisealuseks pinnaks.

Hoonealuse pinna hulka arvatakse ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosa(de) nagu rõdud, lodžad ja varikatused ning hoone maa-aluste osa(de) aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Hoone ehitisealuse pinna määramisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihma-veesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, katmata kaldteed ning katmata treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslikke elemente nagu nt betoonmüüridega lillekastid vms elemendid maapinnal.

### **Väärtuslike alade ja objektidega seonduvad mõisted:**

VÄÄRTUSLIK MAASTIK on määratletud kui ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike eristamisel käsitletakse eraldi väärtuslikke loodus- ja puhkemaastikke ning algupäraseid ajastumaastikke (vt ptk 3.22.3).

VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAJANDUSMAA on üldplaneeringus toodud kõrge viljelusväärtusega põllumaad, mis on määratud mullastiku viljakuse ja maaharimise sobivuse alusel. Väärtusliku põllumajandusmaana määramise aluseks on Pärnu maakonnaplaneering 2030+. Väärtusliku põllumajandusmaana käsitletakse üldplaneeringus maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele jäävat haritava maa (põllumaa), püsirohumaa ja püsi kultuuride all olevat kompakset vähemalt 2 ha suurust maa massiivi, mille boniteet on võrdne või suurem Pärnumaa põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga (35 hindepunkti) ning mis ei jää riigitee kaitsevööndisse (vt ptk 3.22.2).

### **Taastuenergeetikaga seonduvad mõisted:**

ELEKTRITUULIK - tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmisseade.

VÄIKETUULIK – kuni 30 m kogukõrgusega üksiktuulik, mis on püstitatud elektrienergia tootmiseks eelkõige oma majapidamise või ettevõtte tarbeks<sup>1</sup>. Kokkuleppeline väiketuuliku mõiste (s.h maksimaalne kõrgus) võib muutuda, lähtudes õigusaktides ja/või valdkondlikes juhenddokumentides kasutatavatest mõistetest.

TUULEPARK - mitmest elektrituulikust ning nende juurde kuuluvatest rajatistest koosnev elektrijaam<sup>2</sup>. Kokkuleppeline tuulepargi mõiste võib muutuda, lähtudes õigusaktides ja/või valdkondlikes juhenddokumentides kasutatavatest mõistetest.

TUULIKU KOGUKÕRGUS – tuuliku masti kõrgus + pool rootori diameetrit (ehk tuuliku masti ja labade kõrgus püstasendis).

Mistahes kõrgusega elektrituuliku püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga ja selleks on soovitatav teha koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitse tingimused.

PÄIKESEPARK – päikeseelektrijaam, mis muundab päikese kiirgusenergiat elektrienergiaks.

### **Üleujutusala dega seonduvad mõisted:**

KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALA PIIR MERERANNAL – korduvalt (pidevalt teatud perioodide järel) üleujutatav ala, mis on mererannaga seotud piirangute (piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd) lähtejoon. Korduva üleujutusala piiri aluseks on võetud uuring „Häädemeeste valla korduva üleujutusega ala piiri määramise ja ehituskeeluvööndi täpsustamise uuring“ (Lainemudel, 2020).

RISKIPIIRKOND – riiklikul tasemel määratud oluline üleujutusohuga seotud riskipiirkond tiheasustusalal.

---

<sup>1</sup> Mõiste on sõnastatud, tuginedes Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni määratlusele

<sup>2</sup> Mõiste on sõnastatud, tuginedes Vabariigi Valitsuse määrusele 26.06.2003 nr 18 „Võrgueeskiri“

ÜLEUJUTUSOHUGA ALA – ala, kus võivad tõenäoliselt esineda veekogu veetaseme tõusust tingitud üleujutused ning kus üleujutustega seotud riskide (oht inimese tervisele ja varale või keskkonnale) maandamiseks tuleb rakendada asjakohaseid ennetus- või leevendusmeetmeid. Üleujutusohuga ala andmekiht: Keskkonnaagentuuri koostatud (2023) rannikualade üleujutuste tõenäosustsenaariumite kaardikiht. Üleujutusohuga ala piirina on kasutatud 1% (1x100 a jooksul) tõenäosustsenaariumi.

# 1 ÜLDOSA

Häädemeeste vald asub Pärnu maakonna lõunaosas kitsa mereäärse ribana Pärnu linna ja Läti Vabariigi piiri vahel.

Häädemeeste valda mõjutavad olulised välised tegurid:

- Pärnu linna lähedus ühes otsas, Pärnu linna suur kaugus valla teises otsas (ca 65 km)
- valla ebakorrapärane kuju piki mereäärt;
- riigipiir;
- valda läbiv riikliku tähtsusega Eesti üks olulisim maantee -Tallinn-Pärnu-Ikla-Riia (Via Baltica) ja selle võimalik arendamine;
- looduskaitsealade ning looduskaitsete piirangutega alade suur osakaal valla pindalast.

Oluline osa Häädemeeste vallast kuulub funktsionaalsete suhete järgi Pärnu linnaregiooni, mis tähendab, et suur osa Häädemeeste valla elanikest käib tööl, tarbib teenuseid ja ostab kaupu ning osaliselt käib ka koolis Pärnu linnas ning tajub end elavat Pärnu linna servas, mitte maalise eluviisiga vallas. Pärnu linnaga piirnemine on vastutasuks kaasa toonud uute elanike juurdevoolu ning suurema eelarve, kuid ka valglinnastumisega kaasnevad maahõive ja transpordi probleemid. Survet elamuarendusele suurendab ka merelähedase elamumaa atraktiivsus.

Häädemeeste vallas on märkimisväärne suveelanike kogukond, keda lisandub rannaäärsetele aladele aasta-aastalt üha enam. Suvilarajoonide toimimine erineb tavamajapidamistest nii hooajalisuse poolest kui ka tarbimisharjumuste poolest. Häädemeeste piirkonna aladel on suvilad olnud kui suvituskohad, Tahkuranna piirkonna aladel aga aiandusalad.

## 1.1 Planeeringuala üldandmed

<b>Valla pindala</b>	494 km <sup>2</sup>
<b>Asukoht</b>	Asukoht Pärnumaa lõunaosas
<b>Naaberomavalitsused</b>	Pärnu linn, Saarde vald
<b>Alevikud, külad</b>	Valla keskus asub Uulus. Häädemeeste vallas on kaks alevikku – Häädemeeste ja Vöiste ning 29 küla.
<b>Rahvaarv vallas<sup>3</sup>.</b>	5047 elanikku

Häädemeeste vald paikneb pika ja kohati kitsa ribana Pärnust lõunas, Pärnu lahe ja Liivi lahe idakaldal. Valda läbib tuiksoonena Tallinn-Pärnu-Riia maantee ehk Via Baltica ja sellest alguse saav Uulu-Valga maantee. Valla territoorium ulatub Pärnu linna piirilt Läti Vabariigi piirini Iklas.

<sup>3</sup> Rahvastikuregistri andmetel 01.01.2023, allikas Häädemeeste Vallavalitsuse koduleht.

Valla keskus asub Uulus. Häädemeeste vallas on kaks alevikku – Häädemeeste ja Võiste ning 29 küla.

Kogu Pärnumaa elanikkonnast elab Häädemeeste vallas ca 5,8%. Keskmine asustustihedus Häädemeeste vallas on 10 elanikku ruutkilomeetri kohta, olles tunduvalt väiksem nii Eesti keskmisest asustustihedusest, mis on 32,9 inimest km<sup>2</sup> kui ka Pärnumaa asustustihedusest, mis on 15,91 inimest km<sup>2</sup>.

## 1.2 Rahvastiku arengusuundumused. Kahanemisega kohandumine.

Statistikaameti rahvastikuprognoozi järgi 2040 aastal (Statistikaamet, Alis Tammur 2014. a) elab Eestis ligi kümnendiku võrra vähem inimesi kui praegu, elanikkond on keskmiselt tunduvalt vanem, sündide arv aastas väheneb ja ülalpeetavate hulk tööealise suhtes kasvab. Prognoosi andmetel on Eestis kasvava rahvaarvuga maakonnad Harjumaa ja Tartumaa ning ülejäänud maakonnad on kahaneva rahvaarvuga. Statistikaameti ja Tartu Ülikooli poolt koostatud rahvastikuprognoozi järgi peaks Pärnumaa rahvastik rännet arvesse võttes aastatel 2014-2040 18% vähenema (Pärnumaa tervise- ja heaoluprofiil, 2019). Kuna viimase paari-kolme aasta jooksul on demograafiline olukord võrreldes prognoosi koostamise ajaga teatud osas muutunud (nt tagasiränne välismaalt), siis on Statistikaamet alustanud rahvastikuprognoozi korrigeerimist. Pärnumaa elanike arv langeb Statistikaameti 2019. a ennustuse kohaselt 25 aasta jooksul üle 13 000 inimese ehk kuuendiku võrra.

Pärnumaa elanike arv on aastate 1990-2017 jooksul vähenenud enamvähem samal kiirusel kogu Eesti näitajaga (-17,4% Pärnumaal ja -16,2% Eestis). See „kahanemine suuremaks“ on olnud Eesti maakondade rahvastikuarengute kontekstis siiski üks väiksemaid langusi: neljandal kohal peale Harjumaad (-4,1%), Tartumaad (-10,7%) ja Raplamaad (-14,2%). Seetõttu on Pärnu maakonna rahvastiku osatähtsus Eestis jäänud enamvähem stabiilseks: ca 6% (Pärnumaa tervise- ja heaoluprofiil, 2019).

Pärnu maakonna rahvastikupüramiid kattub enamvähem Eesti rahvastikupüramiidiga. Suurimate anomaaliatena paistab silma nooremas keskeas (25-44-aastased) elanike vähesem osakaal võrreldes Eesti keskmisega, seda nii meeste kui ka (veel rohkem) naiste puhul (Pärnumaa tervise- ja heaoluprofiil, 2019).

Häädemeeste vallas on kõige kiiremini elanike arv kasvanud Pärnu linnale lähemal paiknevates Laadi, Reiu ja Tahkuranna külades. Pärnust kaugemalpaiknevate külade rahvastik on kahanenud. Valla rahvaarv on viimasel aastatel näidanud üldist vähenemistrendi. Keskmiselt on rahvaarvu vähenemine olnud ligikaudu ca 0,6% aastas. Alates 2010. aastast on valla elanikkond loomuliku iibe ja mehhaanilise rände tõttu vähenenud 313 inimese võrra (Häädemeeste valla arengukava, 2019). Häädemeeste valla rändesaldo on kokkuvõttes negatiivne, olles piirkonniti erinev. Saabujaid on enim Tahkuranna piirkonda.

Häädemeeste valla arengukava koostajad on prognoosinud Häädemeeste valla elanike arvu vähenemist aastani 2030 keskmiselt 0,8% aastas. Seega aastaks 2030 on Häädemeeste valla elanike arv ligikaudu 4533 inimest. Rahvastiku prognoos on hinnanguline ning sõltub paljuski piirkonna ning kogu Eesti edasisest majanduslikust ning sotsiaalsest arengust.

Vähenev ja vananev elanikkond toob endaga kaasa ühest küljest maksutulu vähenemise ja teisest küljest teenusvajaduse suurenemise.

Häädemeeste valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel on reaalse olukorra ja demograafilise prognoosiga arvestatud. **Pikemas perspektiivis peab arvestama, et rahvastiku vananemise ja vähenemise kontekstis võivad asulad -Häädemeeste- ja Võiste alevik ja Häädemeeste külad muutuda vanema elanikkonnaga piirkondadeks. Taoline muutus ilmneb tõenäoliselt koostatava üldplaneeringu rakendamise ajaperspektiivis (10-15 aastat), mis näitab, et vajadus üldkasutatavate alade planeerimiseks/säilitamiseks püsib, tuleb nt eakate huvidest ja vajadustest lähtuvalt pakkuda toimivaid väliruumi lahendusi ja teenuseid, tagada mugavad juurdepääsud ühiskondlikele hoonetele ja rohealadele, parandada alevike jalg- ja jalgrattateede ühendusi ning arendada sotsiaalteenuseid keskustes olemasolevate hoonete baasil.**

Kahaneva asustuse all ei tule mõelda mitte ainult rahvastiku vähenemist ja vananemist. Samavõrra oluline – teinekord algpõhjusega tähtsamgi – on majandusliku aktiivsuse vähenemine. Kahanevate piirkondade ettevõtluskeskkonnale on omane ühelt poolt töökohtade ja teisalt töötajate nappus – struktuurne tööjõupuudus, kus tööjõu pakkumine ei ühti nõudlusega<sup>4</sup>.

### 1.3 Üldplaneeringu koostamise vajadus

Praegustes piirides Häädemeeste vald on tekkinud Häädemeeste ja Tahkuranna valla liitumise tulemusel. Häädemeeste vald on küll kaetud kehtivate üldplaneeringutega, kuid puudub terviklik valla ruumilist arengut käsitlev dokument.

Käesolev Häädemeeste valla üldplaneering tunnistab varasemad üldplaneeringud kehtetuks.

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on toodud planeerimisseaduse § 75 lg 1. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist.

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

---

<sup>4</sup> Rahandusministeerium, 2015



## 1.4 Planeeringu sidusus teiste planeeringute ja Häädemeeste valla arengudokumentidega

Seoseid olulisemate strateegiliste dokumentidega on kirjeldatud planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes.

Üldplaneeringu koostamise alusdokumendid on:

- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“;
- Üleriigilise planeeringu Eesti mereala ja sellega piirneva rannikuala, samuti majandusvööndi teemaplaneering (vastu võetud Vabariigi Valitsuse 12.05.2022 korraldusega nr 146);
- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud 29.03.2018);
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn– Pärnu -Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0- 170,0“;
- Pärnu maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“;
- Pärnu maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneering (2017);
- Arengustrateegia Pärnumaa 2035+;
- Häädemeeste valla arengukava aastateks 2019-2024 (kinnitatud 24.10.2019.a määrusega nr 16);
- Ühinemiseelse Tahkuranna valla üldplaneering (2012)
- Ühinemiseelse Häädemeeste valla üldplaneering (2013)
- Ühinemiseelse Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneering (2018);
- Häädemeeste valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2018-2030;
- Häädemeeste valla teehoiukava;
- Eesti väikeasulate uuring. Hendrikson & KO, Tallinna Ülikool, Rahandusministeerium 2019;
- Matsalu turismipiirkonna turismimajanduse arengukava 2014-2020+ (MTÜ Terra Maritima).
- Keskkonnaministeeriumi 10.02.2019.a käskkiri nr 1-2/19/105 „Üleujutusega seotud riskide ajakohastatud hinnang“;
- Eesti Keskkonnastrateegiast aastani 2030;
- Häädemeeste valla välisõhu mürakaart endise Varbla valla haldusterritooriumi osas;
- Häädemeeste vallas kehtivad detailplaneeringud
- naaberomavalitsuste kehtivad üldplaneeringud;
- muud nimetamata uuringud.

### 1.4.1 Häädemeeste valla ruumilise arengu suundumused seoses Pärnumaa maakonnaplaneeringus 2030+määratletud keskustega

Tulenevalt Planeerimisseadus § 55 lõikest 2, on Häädemeeste valla üldplaneeringu koostamise alus maakonnaplaneering. Asustuse arengu suunamisel on Häädemeeste valla üldplaneering võtnud aluseks maakonnaplaneeringu järgse keskuste hierarhia ning täiendanud seda



väikekeskustega, mida on asustuse arendamisel täiendavalt vaja arvesse võtta.

Üldplaneeringu raames on keskuste võrgustiku määramisel täiendavalt lähtunud elamute (rahvastiku arv ja tihedus), asustuse (hoonete tihedus), ettevõtete ning tehnilise taristu paiknemisest. Maakonnaplaneeringu pelgalt teenustel baseeruv keskuste võrgustik ei ole piisav üldplaneeringu tasandil asustuse suunamiseks, mistõttu on täiendavaid näitajaid juurde vaadatud ning selle alusel võrgustikku täpsustatud. Lisatud on väikekeskuste tasand, kus maakonnaplaneeringu meetodika alusel teenused puuduvad, kuid kus üldplaneeringu jaoks on olulised asustuse koondumiskohad, sest seal paikneb tihedam hoonestus ja üldjuhul on olemas ühine tehniline taristu.

Seega ei ole tegu pelgalt teenuste võrgustikuga, vaid laiemalt asustuse võrgustikuga. Maakonnaplaneeringu järgseid kõrgema tasandi keskuseid on täpsustatud kaksikkülakeskuste osas, need on tõstetud samasse kategooriasse teenustega külakeskustega, et hierarhiat lihtsustada.

Asustuse ja keskuste suunamise tingimusi on käsitletud üldplaneeringu maakasutuse jm valdkondliku teema peatükkides.

Keskuste hierarhia Häädemeeste vallas:

- KOHALIK KESKUS: Häädemeeste alevik, Uulu küla;
- TEENUSTEGA KÜLAKESKUS: Kabli küla, Võiste alevik;
- VÄIKEKESKUS: Metsapöole küla, Massiaru küla, Treimani küla.

Häädemeeste valla jaoks on piirkondlikuks keskuseks Pärnu linn ja Salatsi linn (Läti).

## 2 HÄÄDEMEESTE VALLA RUUMILISE ARENGU VISIOON

Üldplaneeringu kehtestamisega läbi maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise soovitakse viia ellu valla arengukavaga kehtestatud strateegilisi eesmärke ja tagada üldiste huvide ja eesmärkide arvesse võtmine.

Häädemeeste valla arengukavas toodud VISIOON aastaks 2030+ on järgmine:

**Häädemeeste vald on tegusa elanikkonnaga, ettevõtlikkust, elukeskkonda ja kultuuripärandit väärtustav hea mainega vald.**

**Ruumilise arengu eesmärgid tulenevalt Häädemeeste valla arengukavast on järgmised:**

- **Tagada atraktiivne ja jätkusuutlik keskkond nii kohalikele elanikele kui ka turistidele.**

**Häädemeeste valla keskkonnaväärtuste väärtustamine:** Omavalitsus tunnustab ja väärtustab Häädemeeste valla keskkonnaväärtusi, edendades säästvat arengut ning säilitades unikaalseid looduslikke ja kultuurilisi elemente.

**Looduskeskkonna ja puhkealade väärtustamine:** Hoida ja väärtustada looduskeskkonda ning üldkasutatavaid puhkealasid, tagades nende säilimise ja võimaluste mitmekesisuse nii elanikele kui ka külastajatele.

**Rohevõrgustiku sidususe hoidmine ja parandamine:** Omavalitsus kavandab ja rakendab meetmeid rohevõrgustiku sidususe hoidmiseks ja parandamiseks. See hõlmab looduslike alade, parkide, metsade ja muude rohealade ühendamist, et luua terviklik ja toimiv ökoloogiline võrgustik.

Häädemeeste valla keskkonna väärtustega arvestamine Väärtustada looduskeskkonda ja puhkealasid. Hoida ja parandada rohevõrgustiku sidusust.

- **Edendada piirkondlikku ettevõtlust ja luua positiivne keskkond kohaliku majanduse mitmekesistamiseks.**

**Ettevõtluskeskkonna soodustamine:** Häädemeeste vallavalitsus soovib luua soodsad tingimused ettevõtluse edasiseks arenguks kogu omavalitsuse territooriumil. See hõlmab kaasaegsete äripiirkondade planeerimist, toetavate teenuste kättesaadavaks tegemist ning regulatsioonide lihtsustamist ettevõtluskeskkonna parandamiseks. Äri- ja tootmistegevust soositakse eelkõige juba toimivates ettevõtluspiirkondades, samuti olemasoleva hoonestuse baasil. Potentsiaalsete ettevõtjate ja investeerijatega läbirääkimisel lähtutakse põhimõttest, et sinne olemasolev ja planeeritav ettevõtlus on keskkonnasõbralik.

**Valla väikesadamate areng:** Häädemeeste vallavalitsus toetab valla väikesadamate arengut, kes mängivad olulist rolli kohaliku majanduse elavdamisel. Selleks edendatakse sadamate infrastruktuuri, teenuste arendamist, tagades seeläbi tööhõive suurenemise kohalikul tasandil ning aidates kaasa traditsiooniliste tegevusvaldkondade jätkusuutlikkusele.

**Uulu tööstusala ja Häädemeeste keskasula ettevõtluspiirkond:** Omavalitsus kavandab ja loob soodsad tingimused Uulu tööstusala ja Häädemeeste keskasula ettevõtluspiirkonna arenguks. See hõlmab infrastruktuuri parendamist, juurdepääsuteede loomist ning vajalike teenuste kättesaadavaks tegemist, eesmärgiga soodustada ettevõtluse kasvu ja mitmekesistamist selles piirkonnas.

- **Turismi arendamine ja piirkonna atraktiivsuse suurendamine**

Häädemeeste Vallavalitsus kavandab turismitegevuseks soodsad võimalused, arvestades olemasoleva looduskeskkonna mitmekesisust.

**Loodus- ja matkaradade arendamine:** Omavalitsus teeb koostööd naaberomavalitsuste ja Läti riigiga, et arendada loodus- ja matkaradu, pakkudes külastajatele võimalust avastada piirkonna looduslikke väärtusi. See panustab turismi mitmekesistamisse ja loob säästva külastuskogemuse.

**Golfiväljaku ja selle infrastruktuuri arendamine:** Toetatakse täismõõdus golfiväljaku ehitust ja sellega kaasneva infrastruktuuri arendamist, edendades samal ajal sporditurismi ja luues uusi võimalusi kohalikule majandusele.

**Randade atraktiivsemaks muutmine ja uued supluspiirkonnad:** Reiu rand on ette nähtud korrastada, rajatakse Suurküla rannatee ning arendatakse supluskohti (Treimani, Kabli, Kihnulaid, Uulu), suurendades seeläbi piirkonna atraktiivsust turistide ja kohalike jaoks. Omavalitsus ühendab üldkasutatavad puhke- ja rekreatsioonialad piirkonna ühise kaubamärgiga "Romantiline Rannatee", luues sellega tervikliku ja atraktiivse turismisihtkoha.

- **Lua kaasaegne ja jätkusuutlik infrastruktuur, mis vastab elanike ja ettevõtjate vajadustele ning toetab piirkonna üldist arengut**

**Kaasaegne tehniline infrastruktuur:** Omavalitsus tagab, et tehniline infrastruktuur vastaks kaasaja nõuetele, pakkudes elanikele ja ettevõtjatele kvaliteetset elukeskkonda. See hõlmab nii teede, tänavavalgustuse, vee- ja kanalisatsioonisüsteemide kui ka muude oluliste rajatiste kaasaegset ja efektiivset korraldust.

**Ühistranspordi ja kergliikluste arendamine:** Omavalitsus investeerib ühistranspordi infrastruktuuri, tagades parema liikumise Pärnusse ja valla sees. Samuti rajatakse ja arendatakse kergliiklusteid, mis muudavad liikumise Pärnusse ja valla külade vahel turvalisemaks, mugavamaks ning toetavad kohalikke elanikke, terviseportlasi ja turiste.

- **Tagada valla elanikele mitmekülgsed ja kaasaegsed võimalused tervise- ja rahvaspordi ning vaba aja veetmiseks.**

Häädemeeste vallavalitsus soovib luua mitmekülgsed võimalused tervise- ja rahvaspordi harrastamiseks, soodustades elanike aktiivset eluviisi.

- **Tagada, et hajaasustusega piirkondades oleks elamine atraktiivne ja jätkusuutlik, aidates seeläbi kaasa elanike arvu püsimisele**

Omavalitsus soovib tagada hajaasustusega piirkondades elavate perede jaoks head elutingimused. See hõlmab ligipääsu olulistele teenustele nagu haridus, tervishoid, transpordiühendused ja muud eluks vajalikud teenused.

#### **Ruumilise arengu eesmärgid Uulus, Häädemeeste alevikus ja teistel tiheasustusaladel on järgmised:**

- Arengu eesmärk on kujundada või säilitada terviklik ruumiline elukeskkond, tagades selle ruumilise ja funktsionaalse terviklikkuse, mitmekesisuse ja omapära. Lisaks tihendamisele hõlmab üldplaneering ka funktsioonide arendamist, mis on olulised kvaliteetse elukeskkonna jaoks, näiteks puhkealad, jalgratta- ja jalgteed. Eesmärk on soodustada asumite muutumist elujõuliseks, turvaliseks, säästvaks ja tervislikuks, parandades samal ajal nende sotsiaalset ühtekuuluvust.
- Süsteemse planeerimise abil toetada kompaksete elamupiirkondade teket, lähtudes väljakujunenud infrastruktuurist. Uute või laiendatavate elamualade planeerimisel tagatakse hea juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkude varustus. Arendamine põhineb terviklike, hästi läbimõeldud ruumiliste visioonide ja lahenduste rakendamisel. Uute elamupiirkondade kavandamisel võetakse arvesse erinevas vanuses elanike vajadusi, sotsiaalse infrastruktuuri osasid, ühistranspordi võimalusi, avalikku ruumi ja kohalikke keskusi.
- Tulenevalt rahvastiku üldisest kahanemis- ja vananemistrendist Eestis ja Häädemeeste vallas, võib pikemas perspektiivis oodata rahvastiku kasvu aeglustumist või peatumist, mistõttu elamualade reserveerimisel lähtutakse olemasolevate elamualade kompaksemaks muutmisest.
- Mitmekesistada sotsiaalset infrastruktuuri lähtudes rahvastiku arengusuundumustest (kahanemine ja vananev elanikkond). Kaasava planeerimise ja kindla kasutajagrupi (nt eakate) huvidest

ja vajadustest lähtuvalt toimivate väliruumi lahenduste ja teenuste pakkumine.

- Argivajadusi rahuldavate poodide ja teenindusasutuste, ühiskondlike hoonete paiknemine jalakäiguteede kaugusel ja ühistranspordiga hästi seotult.

### 3 MAA-ALADE JA VEE-ALADE EHITAMIS- JA KASUTAMISTINGIMUSED

Häädemeeste valla üldplaneeringu eesmärgiks on ruumilise terviklahenduse koostamine Häädemeeste valla territooriumil ning seeläbi eelduste loomine hea keskkonna kujunemiseks. Selleks, et kohalik omavalitsus saaks oma arengut soovitud suunas juhtida, tuleb planeeringutes maakasutusele ja ehitamisele seada tingimused. Tingimuste seadmise aluseks on planeerimisseaduses 1 toodud üldplaneeringu ülesanded (planeerimisseadus § 75), mida tuleb käsitleda koosmõjus planeerimise põhimõtetega, mis on sätestatud planeerimis-seadus § 8 kuni § 12.

Vastavalt planeerimisseadusele on üldplaneeringu peamine eesmärk planeeritava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine ning aluste ettevalmistamine detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Planeeringu juhtotstarbe järgimine on kohustuslik arendustegevusel, detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljaandmisel. Seega ei tähenda maakasutuse juhtotstarbe määramine maa-ala teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel reserveeritud otstarbel kasutada. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid lähtutakse käesoleva üldplaneeringu lahendusest ja maakatastriseadusest.

Käesoleva planeeringuga on maa reserveerimiseks võetud kasutusele mõiste maakasutuse *juhtotstarve*. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve<sup>5</sup>, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (planeerimisseadus § 6).

**Juhtotstarve ei tähenda seda, et kogu ala peaks olema monofunktsionaalne, vaid et võimaldatud on ka ala teenindavad ja rikastavad teised funktsioonid.**

Võimalikud toetavad otstarbed on loetletud iga juhtotstarbe liigi kirjelduse juures. Juhtotstarvete selgitused on toodud Tabel 1.

**Toetava otstarbe lubamine alale ja selle täpne osakaal juhtotstarbest on kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus.** Juhtotstarvet toetav otstarve võib olla osakaal maaiüksusest, osakaal maaiüksuse hoonestuse

---

<sup>5</sup> Vastavalt Planeerimisseaduse seletuskirjale lk 128 on üldplaneeringu ülesandeks maakasutuse juhtotstarbe määramine, kusjuures maakasutuse juhtotstarbe definitsioon on toodud lõikes 4, mille kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Häädemeeste valla üldplaneeringus on toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle täpne osakaal juhtotstarbest kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus- ühe juhtotstarbega ala pindala suurusjärg peab jääma samaks nagu üldplaneeringus toodud (nt elamuallade osakaal loodusliku ala suhtes; ühiskondlike alade reserveerimise ulatus jne).

brutopinnast või ka iseseisev maaüksus üldplaneeringus kujutatud juhtotstarbega ala sees.

**Toetav otstarve on lubatud, kui on täidetud järgmised tingimused:**

- see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms);
- toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga - rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest;
- kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil.

Piirkonna sisse jäävate, seda teenindavate teede ja tehnorajatiste (alajaamad, puurkaevud) maa-ala sihtotstarve on samuti juhtotstarvet toetav otstarve ning selle määramine või säilitamine edasistes detailplaneeringutes/ ehitusprojektides ei ole maakasutuse juhtotstarbe muutmine.

Detailplaneeringute või ehitusprojektide lahenduste koostamisel võivad maakasutuse joonisel toodud erinevateks juhtotstarveteks kavandatud alade piirid täpsustuda sh (nt elamualade- ühisondlike alade - teenindusalade - rohealade omavahelised piirid) , kuid peab arvestama, et juhtotstarbega ala pindala suurusjärk jääks samaks nagu üldplaneeringus toodud (nt elamualade osakaal loodusliku ala suhtes; ühiskondlike alade reserveerimise ulatus jne).

**Eelkõige on üldplaneeringus määratud juhtotstarvete täpsustamine edasises planeerimises, projekteerimises ja muudes otsustes aktsepteeritav, kui see on avalikes huvides, põhjendatud ning lähtub tervikliku ja mitmekesise ruumi loomise eesmärgist.**

*Tabel 1. Juhtotstarvete selgitused*

Tähis	Juhtotstarve	Seletus
S	Segahoonestusega ala	Mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala (eelkõige keskustes), sh kaubandus- ja teenindushooned, väiketootmine, äri- ja väikeettevõtlus, elamisfunktsioon, üldkasutatavad hooned.
E	Elamuala	Väike-elamute alad. Sisaldab ka elamupiirkondi teenindavaid rohealaid, mängu- ja spordiväljakuid, väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms), millega ei kaasne negatiivne mõju juhtotstarbe kohasele keskkonnale. Väikesemahulised ja vähest mõju omavad ühiskondlikud- ja ärihooned, on lubatud kui see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe

		kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil. Elamukrundi kasutamise toetavaks sihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.
EK	Korterelamute ala	Korterelamute alad. Sisaldab ka elamupiirkondi teenindavaid rohealaid, mängu- ja spordiväljakuid, väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms), millega ei kaasne negatiivne mõju juhtotstarbe kohasele keskkonnale. Väikesemahulised ja vähest mõju omavad ühiskondlikud- ja ärihooned, on lubatud kui see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil. Elamukrundi kasutamise toetavaks sihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.
Ä	Äri-, kaubandus- ja teenindustevõtte ala	Äri- ja büroohonete maa-alad, kaubandus- ja teenindustevõtte alad (bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus- ning teeninduspinnad, majutuse-, meelelahutuse- ja toitlustushooned, vabaaja veetmisega seotud ettevõtlus, kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskused).
T1	Mäetööstuse ala*	Mäetööstusmaad ja turbatootmismaad. Kaevandamislubadega määratud mäeeraldise alad ja nende teenindusalad. Võib rajada turba kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ja karjääri ehk pealmaakaevandamise mäeeraldise tegemiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi.
T2	Äri- ja väiketootmise ala	Äri- ja erinevat liiki tootmistegevusteks mõeldud ala: keskkonnaohutu tootmise, tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride, väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga maa-alad ning nendest tulenevad mõju-alad.
T3	Olulise keskkonnamõjuga	Tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise maa-ala, s.h selliste



	tootmise ala	tootmistegevuste maa-ala, millega võib kaasneda oluline keskkonnakasutus/keskkonnamõju ja/või kus tuleb rakendada meetmeid keskkonnamõjude leevendamiseks. Sellised tegevused on näiteks keskkonnakompleksloa kohustusega ettevõtted (s.h suurfarmid), samuti tootmistegevused, millele kohaldub KeHJS kohane keskkonnamõju hindamise kohustus. T3 aladel on kõigi keskkonnakaitseliste ja elanike tervise ja heaolu kaitseks seatud nõuete täitmisel võimalik arendada ka suurtootmist. Elamualade ja ühiskondlike objektidega külgnemisel peab ala koosseisus olema ka haljastatud puhvertsoon.
T4	Põllumajandusliku ja metsandusliku tootmise ala	Põllumajandusliku ja metsandusliku tootmise jt tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ning nendest tulenevad mõjualad. Näiteks on lubatud põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatushoone, teraviljakuiivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone.
P1	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	Erinevat liiki puhketegevusteks mõeldud roheala: puhkeala teenindavate hoonete ja rajatiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Suunatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala. <b>Hoonete ehitamise õigusega.</b>
P2	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	Erinevat liiki puhketegevusteks mõeldud roheala: looduslikuna säilitatava, vaid puhkeala teenindavate rajatiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala (nt laudteed, viidad, pingid, prügikastid). <b>Hoonete ehitamise õigusega.</b>
P3	Supelranna ala	Supelrand on ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. <b>Hoonete ehitamise õigusega.</b>
HP	Haljasala- ja parkmetsa ala	Hooldatavate haljasalade, parkide (sh parkmetsade ja metsaparkide) ala.
HK	Kaitsehaljastuse ala	Haljastatud puhvertsoonid tootmis- ja liiklusaladelt leviva keskkonnamõju leevendamiseks.
K	Kalmistute ala	Kalmistu ja kalmistu territooriumil asuva, matmisega seotud hoone, nagu kabeli, krematooriumi majapidamise abihoone, parkla jms maa-ala.

O	Jäätmekäitluse ja tehnoehitiste ala	Jäätmekäitluse ja puhastusseadmete maa-ala on jäätmekäitlusehitiste maa ehk jäätmete kogumise ja ümbertöötlemise ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maa. Tehnoehitise maa-ala on elektrienergia tootmise ja jaotamise, kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, ehitise ja sideehitise maa-ala. Joonisele ei ole tehnotaristu ehitise alust maad piirkonnana kantud, kui objekt on piirkondliku tähtsusega, üldplaneeringu mõistes vähese ruumilise mõjuga või mõne elamuala või tootmisüksuse osa.
A	Üldkasutatav ala	Üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenähtud maa-ala: võib rajada avalikku funktsiooni täitvaid (ehk sotsiaalmaa sihtotstarbega haakuvaid) hooned ja rajatise: valitsus- ja ametiasutusi, teadus-, haridus- ja meediaasutusi, spordi- ja kultuuriasutusi (sh staadioneid, ujula jms), tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse ning vaba aja veetmisega seotud asutusi sõltumata nende omandivormist.
R1	Riigikaitse ala	Riigikaitse otstarbel kasutatav ala
R2	Päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse ala	Päästeteenistuse, korrakaitse asutuse maa-ala.
	Transpordiala	Tee, tänava või väljaku, raudtee ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoone või - rajatise ala. Alale võib kavandada transpordi infrastruktuuri jaoks vajalikke ehitisi.
LS	Sadama ala	Sadam (reisi-, kala-, paadi-, kaubasadam) on veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala koos sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitistega.
-**	Maatulundusala	Eelkõige põllu- ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala. Traditsiooniline hajaasustus.

\* Menetluses olevate kaevandamisloa taotluste osas on määratlemine mäetööstusmaana võimalik pärast maavara kaevandamise loa saamist selle õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

\*\* Maatulundusala ei ole kaardi parema loetavuse huvides tähistatud tähega ja lausvärviga. Käesolevas üldplaneeringus moodustub reserveeritud maatulundusala kaardil vastava värviga kajastatud põhikaardi andmekiitidest: hooned, puittaimestik, haritav maa, lage ala, turbaväli, veekogu.

Hajaasustusaladel, selgelt maalise asustusstruktuuriga aladel, kus omavalitsus ei näe ette uusi arenduspiirkondi, on maa-alade juhtotstarbeks määratud maatulundusala. Maatulundusalad on valdavalt põllu- ja metsamajanduse alad, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal, aga ka muu väikesemahulise maaettevõtluse edendamiseks vajalikud alad ning hajusalt asustatud maatulundusmaad. Maatulundusalale võib ehitada kinnistu oma tarbeks ja talukompleksi teenindavaid abihooneid, kuid põllumajandusliku ja metsandusliku tootmise ehitiste jaoks on planeeritud põllumajandusliku ja metsandusliku tootmise ala (tähis T4).

Maatulundusala valdav maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Käesolevas üldplaneeringus moodustub reserveeritud maatulundusala kaardil vastava värviga kajastatud põhikaardi andmekihtidest: puittaimestik, haritav maa, lage ala, hooneid ümbritsev õueala. Erinevalt teistest reserveeritud aladest ei ole maatulundusala kaardi parema loetavuse huvides tähistatud tähega ja lausvärviga.

Erandkorras on hajaasustuses maatulundusalale lubatud planeerida täiendavaid äri- või tootmismaid (väljaspool reserveeritud tootmisalaid), kui olemasolevad tootmismaad ei vasta tootmiseks vajalikele nõuetele, tegevus toetab oluliselt valla arengut, arvestatud on kõigi asjakohaste keskkonnamõjudega, ning eeldada võib tootmistegevuse pikaajalist jätkusuutlikkust. Esmane eelistus peab olema siiski olemasolevate alade ja hoonestuse kasutusele võtmine. Vältida tuleks selliste olemasoleva asustusega nõrgalt seotud uute tootmismaaade planeerimist läbi detailplaneeringute või projekteerimise, mis ei võimalda hilisemat tootmise/hoonestuse ümberstruktureerimist ning võib muutuvates majandusoludes kergesti kaasa tuua uue mahajäetud tööstuskompleksi.

Häädemeeste valla üldplaneering on koostatud üldplaneeringu täpsusastmes ja üldistuses. Üldplaneeringu tasand ei eelda maaüksuse piirides lahenduse vaatamist. **Maakasutuse joonisel toodud erinevateks juhtotstarveteks kavandatud alade piire võib täpsustada detailplaneeringus, kuid peab arvestama, et juhtotstarbega ala pindala suurusjärk jääks samaks nagu üldplaneeringus toodud** (nt elamualade osakaal loodusliku ala suhtes; ühiskondlike alade reserveerimise ulatus jne).

Edasisel üldplaneeringu tõlgendamisel ja detailplaneeringute koostamisel peab omavalitsus kaalutlema, kas koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga vastuolus või mitte ja oma kaalutlused tuleb tuua välja menetlusotsustes, näiteks vastates järgmistele küsimustele:

- kas perspektiivne ala arendus muudab olemasoleva piirkonna iseloomu?
- kas selle ala keskkonnamõjud ulatuvad väljapoole detailplaneeringuala piiri/ kas see toob kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms)?
- kas planeeritav hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga?

- kas kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal maaüksusel?

Kaalutusõigust rakendatakse planeerimise võimalikult varajases etapis (vastavalt konkreetsele menetlusprotsessile ja vajadusele kas enne detailplaneeringu algatamist, detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel). Kaalutusotsuse langetamisel võetakse arvesse tegevuse iseloomu, asukoha keskkonningimusi (s.h nii looduskeskkond, sotsiaal-majanduslik keskkond kui kultuuripärand), võimalikku olulist avalikku huvi (s.h vajadusel tegevusest mõjutatud osapoolte arvamust), tegevuse olulisust valla arenguks jms. Vajadusel küsitakse otsuse langetamiseks täiendavat informatsiooni, s.h pädeva isiku või asutuse poolt uuringute/ekspertiiside koostamist (nt mürauring, miljööväärtuse analüüs, maastikuanalüüs vms). Juhul kui pädevusnõuded ei tulene üldplaneeringust või õigusaktidest, lähtutakse tavapärasest praktikast ja n-ö heast tavast taoliste uuringute teostamisel.

Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on õigustatud juhul, kui kaalumise tulemusel jõutakse veendumusele, et muudetav lahendus võib olla parem (algatamisel) ja on parem (kehtestamisel), kui ilma muutmiseta lahendus. Detailplaneeringu koostamise tulemuseks võib olla ka see, et üldplaneeringu muutmine ei ole põhjendatud. Eelkõige on üldplaneeringus määratud juhtotstarvete täpsustamine edasises planeerimises, projekteerimises ja muudes otsustes aktsepteeritav, kui see on avalikes huvides, põhjendatud ning lähtub avaliku ruumi parendamise, kõigi ruumikasutajate arvestamise ning tervikliku ja mitmekesise ruumi hoidmise ja loomise eesmärgist.

Kui vastavalt planeerimisseadusele uue hoone ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, võib Häädemeeste valla volikogu olulise avaliku huvi olemasolu korral või negatiivse keskkonnamõju kaasnemise korral algatada detailplaneeringu koostamise. Lisaks võib Häädemeeste valla volikogu põhjendatud vajadusel kaalutusotsuse alusel algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida pole käesolevas üldplaneeringus (vt ka ptk 0) ega planeerimisseaduses ette nähtud.

### 3.1 Üldiste ehitustingimuste määramine

Käesolevas üldplaneeringus on lähtudes planeerimisseaduse kohastest ülesannetest määratud maakasutus- ja ehitustingimusi, mis oma koosmõjus annavad suunised nii detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste välja andmisele kui ka vabale ehitustegevusele.

Lähtuvalt Pärnu linna lähinaabrusest ja valla paiknemisest ilusa rannajoonega looduskaunil alal on Häädemeeste valla asukoht atraktiivne elamuehituseks ja turismi arendamiseks.

Häädemeeste vallas on teadlik asustuse suunamine on vajalik, et:

1) Säiliksivad toimivad rohekoridorid ja väärtuslik loodus. See tagab väärtusliku elukeskkonna, vallas olevate kaitsealade ja vallasiseste

puhkamisvõimaluste säilimise arvestades nii seniste kui ka uute elanike vajadusi.

2) Tagada elukeskkonna kvaliteet. Vaatamata linnapiirkonna lähedusele on täna Häädemeeste vallas säilinud inimsõbralik ja looduslähedane elukeskkond. Valdav on hajaasustuselaadne või alevikule tüüpiline suuremate elamukruntidega privaatsust pakkuv elukeskkond ja suhteliselt terviklikud metsa-, soo- ja rannaalad. Kontrollimatu ja suunamatu asustuse kasv võib seada ohtu traditsioonilise looduslähedase elukeskkonna säilimisele. Selle vältimiseks on vaja piirata elamukruntide miinimumsuurusi ja suunata asustust selleks sobilikesse kohtadesse. Vältida tuleb asendiliselt ja maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud pisiasumiteks, kus sotsiaalne taristu jääb kaugemale ja linliku tehnilise taristu rajamine ja pidamine kulukas. Uute alade planeerimine ja suvitusrajoonide ümberkorraldamine aastaringseks elamiseks nõuab rahalisi investeeringuid, mis on seotud:

- tehnilise infrastruktuuri (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas) välja- ja ümberehitamisega;
- teede korrashoiu tagamisega;
- ühistranspordi ja laste koolitranspordi korraldamisega;
- päästeteenistuse (tuletõrje, kiirabi, politsei jne) aastaringse juurdepääsu korraldamisega;
- sotsiaalse infrastruktuuri kättesaadavuse tagamisega;
- üldkasutatavate puhkealade kasutatavuse tagamisega;
- prügiveo korraldamisega jne. Kuna loetletud investeeringute tagamine kogu ulatuses ainult munitsipaalvahenditega on keerukas, tuleb arendatavad alad üldplaneeringus määrata ja nende välja arendamiseks sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist maaomanikega vajalikud kokkulepped. Suvilapiirkondade elamualadeks kujundamisel on otstarbekas lahendus luua ühtse detailplaneeringuga (nt kvartalile või kogu suvilaühistule).

3) Arvestada tehnilise (tehnovõrgud, jäätmemajandus, ühistransport jne) ja sotsiaalse infrastruktuuri (teenindus, kaubandus, arstiabi, haridus, kultuur jne) ning turvalise elukeskkonna (mürakaitse, puhas õhk ja joogivesi, üldkasutatavad haljasalad) olemasolu ning arendamisega. Selle tagamiseks on otstarbekas koondada tihedam asustus olemasolevate kompaktselt hoonestatud alade lähiümbrusesse.

4) Tagada valla püsimine ja vallapoolsete teenuste osutamise toimivus. Rahvastiku juurdekasvu juures võib olla riskiks suure hulga sisserändajate seotus eluasemelaenudega, mis kriisi korral Eesti majanduses võib kaasa tuua sotsiaalset abi vajavate elanike kasvu. See omakorda võib viia valla eelarve tasakaalust välja ning tekitada administratiivseid probleeme. Valla lõunapoolsemas osas, kus on valdavaks hajaasustus ning vähenev elanikkond, on asustuse suunamine vajalik, et säiliks piirkondade elanikkond ning väärtuslikud rohealad.

**Üldplaneeringuga pole ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitise planeerimist planeeringualale – Häädemeeste valla territooriumile, kuna valla prioriteediks on ilusa rannajoonega looduskaunite alade ja elanike elukeskkonna väärtustamine.**

Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada planeerimis- ja ehitustegevus:

- millega kavandatakse üle 28 m kõrguseid ehitisi;
- ükskõik mis kõrgusega elektrituulikud;
- millega kavandatakse kõiki muid ehitisi, mis võivad mõjutada riigikaitseliste ehitiste töövõimet.

Ükskõik mis kõrgusega elektrituulikute kavandamisel tuleb koostööd Kaitseministeeriumiga alustada võimalikult varajases planeeringu ja/või projekteerimistingimuste koostamise staadiumis.

Käesolev üldplaneering sätestab, et kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igäiühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt. Hajaasustusaladel (detailplaneeringu kohustuse puudumise korral vt ptk 3.3) on sätestatud, et ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal tuleb juurdepääsuks kasutada kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega (vt ka ptk 3.15.2).

Kehtiva planeerimisseaduse (RT I, 10.11.2015, 9) § 124 lg 8 kohaselt kui planeeritaval maa-ala asub muinsuskaitseala, mälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Tiheasustusalade arendamisel on lähtutud eesmärgist luua või hoida ruumiliselt terviklikku elukeskkonda ning tagada selle ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, eristuv iseloom ja ühendatus.

Maakasutus- ja ehitustingimuste väljatöötamisel hajaasustuses on lähtutud sellest, et kavandatav ehitustegevus peab tagama tiheasustusest hajasama keskkonna.

Käesolevas üldplaneeringus olevad üldised ehitustingimused on aluseks nii detailplaneeringute koostamisele kui ka projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustele, mis on täpsustatud teistes üldplaneeringu osades. Käesolevas üldplaneeringus toodud maakasutus- ja ehitustingimused ei puuduta varem kehtestatud detailplaneeringutes määratud ehitusõigust.

## ÜLDISED E HITUSTINGIMUSED

- Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Häädemeeste valla territooriumile ehitatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest.
- Ehitiste paigutamisel maastikku tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada ka piirkonna terviklahendusega ja vaadetega väärtuslikele maastikuelementidele ja kultuurimälestistele.
- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega. Kõik muutused tuleb kavandada selliselt, et naaberkruntide elukeskkond ei halveneks.
- Eelistada säästlikke lahendusi nii hoone ehitusel, hoone energiatarbes kui ka hoone paiknemises ja logistikas. Olemasolevate hoonete võimalikult suure taaskasutuse kõrval tuleks uued majad projekteerida võimalikult pikaajalisteks. See tähendab muuhulgas, et hoone peaks võimaldama kasutusviiside olulist muutumist tulevikus.
- Parkimiskohtade kavandamisel lähtuda igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel arvestada ligipäätavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja kesksusest. Eelistada parkimiskohtade asemel haljastatud õuealade säilitamist, parklate liigendamist haljastusega. Eelistada keskkonnasõbralike transpordiviiside kasutamist.
- Uute hoonete ehitamisel ajaloolise struktuuriga alevikesse ja küladesse, tuleb olemasolevat struktuuri/külatüüpi säilitada. Uued hooned tuleb ehitada väljakujunenud ehitusjoonele arvestades olemasolevat õuestruktuuri.
- Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist, sh hoonete ning hoonegruppide vahelise kauguse määramisel väljakujunenud ruumistruktuurist. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.
- Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku visuaalset väärtust.
- Keelatud on sulgeda elanike poolt kasutatavaid liikumisteid ja jalgradu kui kasutus põhineb väljakujunenud taval va erandjuhtudel (nt looduskaitsealadel). Erandjuhtudel on nõutav Häädemeeste vallavalitsuse nõusolek. Juhul kui soovitakse ehitusõigust krundile, kus paikneb ajalooline juurdepääsutee, tuleb väljakujunenud taval põhinev liikumistee säilitada.
- Tiheasustusalade rohealade säilitamisel ja kavandamisel arvestada kliimamuutustega seotud probleemidele reageerimisega (temperatuuri alandamine, vihmavee käitlemine) ja bioloogilise mitmekesisuse suurendamisega. Rohealad aitavad paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – ebasoodsate mõjudega. Rohealad aitavad linnalist keskkonda jahutada ja kõrvaldada liigset sademevett.
- Juhul kui on saadud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks, kaitseks tuule, jää ja erosiooni eest mere äärsetes metsades tuleb kõrghaljastust maksimaalselt säilitada. Vältida tuulekoridoride tekitamist. Kui kõrghaljastust ei saa säilitada, siis tuleb mets taastada.
- Tiheasustusaladel arvestada elurikkuse hoidmise vajadusega, kuna majandus ja maakasutus saavad toimida vaid looduse poolt etteantud piirides.



### 3.2 Tiheasustusalad. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

**Planeerimisseadusega on kohalikule omavalitsusele antud võimalus määratleda üldplaneeringus lisaks seaduses sätestatule veel ka kohalikest kaalutlustest lähtuvalt detailplaneeringu kohustusi, seda nii aladena kui ka juhtumitena.**

Alates 01.07.2015 kehtiva planeerimisseaduse § 125 lõige 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- hoone püstitamiseks;
- olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
- olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Sama paragrahvi lõige 2, et lisaks lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

**Tiheasustuse määramise kriteeriumiteks on seadusandlus (vt ptk MÕISTED) ja ühinemiseelsetes üldplaneeringutes toodud põhimõtted. Tiheasustusalade piirid kajastuvad üldplaneeringu JOONISEL 1. Maakasutus.**

**Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõige 1 kaasneb detailplaneeringu koostamise kohustus linnades, alevites ja alevikes. Häädemeeste valla territooriumil on kaks alevikku – Võiste ja Häädemeeste.**

**Käesolev üldplaneering määrab detailplaneeringu koostamise kohutusega aladeks loetletud küldes määratud tiheasusala piires (toodud üldplaneeringu JOONISEL 1. Maakasutus):**

- Uulu-Laadi küla;
- Kabli küla;
- Laadi küla;
- Treimani küla;
- Reiu küla ;
- Reiu-Mereküla küla;



- Tahkuranna küla;
- Majaka küla;
- Ikla küla.

Vallavalitsus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- käesolevas üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

**Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala on kohustuslik koostada detailplaneering järgnevatel juhtudel:**

- Kui soovitakse moodustatakse kolm või enam ehitusõigusega alla 1 ha suurust krunti;
- Kui kruntimisega soovitakse moodustada väiksema suurusega maaüksust, millele antakse ehitusõigus, on toodud üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimustes;
- Korterelamute, ridaelamute ja üle 400m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kaksikelamute ehitamiseks;
- Kõigi üle 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga või rohkem kui 10 m üksikelamute püstitamiseks.
- Olulise keskkonnamõjuga tootmisala planeerimisel. Ehitamisel ärimaa, tootmismaa ja mäetööstusmaa juhtotstarbega aladel, kui võib ilmnedu kavandatava tegevuse mõju väljapoole kinnistu piiri (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms). Kinnistuüleste mõjude hulka arvatakse ka kinnistul kavandatava tegevusega kaasneva liikluse ja transpordi mõju (müra, tolm, lõhn, saasteained välisõhus, valgusreostus, liiklusohhtlikkus, insolatsioonitingimuste mitte täitmine jms). Tegevusi, millega kaasneb oluline kinnistuülene mõju elamumaa sihtotstarbega või maatulundusmaa sihtotstarbega maal asuva elamu õuealale, võib detailplaneeringu alusel lubada ainult mõjutatud kinnistuomanike kirjalikul nõusolekul.
- Olemasolevast maapinnast enam kui 17 m kõrgusega uute äri- ja tootmishoone või ühiskondliku hoone ehitamiseks selleks reserveeritud alal. Erandina on detailplaneeringut koostamata lubatud olemasolevale tootmisalale täiendavate kõrgemate kui 17 m kõrgusega äri- ja tootmishoonete ja rajatiste püstitamine projekteerimistingimuste alusel läbi avatud menetluse, kui nõuetekohased kujad on tagatud ja uute ehitistega kaasnevad

mõjud ei ulatu väljaspoole kinnistu piire. Vallavalitsusel on õigus nõuda naaberkinnistu omanike kirjalikku nõusolekut.

- Üle 30 m kõrguste üksiktuulikute või raadiosidemastide jm rajatiste ehitamiseks;
- Enam kui 3000 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone või rajatise ehitamiseks seni hoonestamata maaüksusele. Tingimuse seadmise eesmärgiks on tagada suuremate hoonete sobivus maastikku ja arvestada avaliku huviga.
- Üle viiekümne inimese samaaegseks majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamiseks;
- Sadama- ja väikesadama ehitamiseks.

### 3.3 Juhud, millal kaalutakse detailplaneeringu koostamist

Kui kehtiv planeerimiseseadus või kehtiv üldplaneering ehitamisel detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, võib Häädemeeste Vallavalitsus alगतada detailplaneeringu koostamise järgmistel juhtudel:

- Kõigil juhtudel, mil kavandatakse linnaehituslikult keskses või olulises kohas asuva või olulist avalikku huvi pakkuva ehitise ning iga eriti mahuka või silmatorkava ehitise ning kesksema avaliku ruumi, väljaku, tänava või pargi projekteerimist või suuremate ja kesksimate hoonestusalade planeerimist;
- Kui kavandatakse üle 600 m<sup>2</sup>-se brutopinnaga hoonet või kõrgemat kui 17 m kõrgust hoonet;
- Kui kavandatakse uut ärihoonet;
- Kui kavandatakse uut üldkasutatavat hoonet.
- Suurema kui 0,5 ha pindalaga päikesepargi kavandamiseks. Erandina on lubatud igakordse kaalutluskohustuseta olemasolevatele tootmismaadele ja jäätmaadele päikeseparkide kavandamine;
- Kui arendusalale puudub olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja / või on vajalik naaberkinnistutele juurdepääsude tagamine/ säilitamine. Eelistatult ehitada maaüksus(t)ele, millele on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Juhul kui maaüksusel või krundil juurdepääs avalikule teele puudub, tuleb enne ehitusõiguse saamist omandada kinnistusraamatusse kantud õigus juurdepääsule üle võõra kinnisasja. Terviklike ruumilahenduste saavutamiseks riigiteedelt juurdepääsude kavandamisel tuleb selgitada välja avalik huvi.

Kui vastavalt planeerimisseadusele uue hoone ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, võib Häädemeeste valla volikogu olulise avaliku huvi olemasolu korral või negatiivse keskkonnamõju kaasnemise korral algatada detailplaneeringu koostamise. Lisaks võib Häädemeeste valla volikogu põhjendatud vajadusel kaalutusotsuse alusel algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida pole käesolevas üldplaneeringus ega planeerimisseaduses ette nähtud.

Uute elamute planeerimisel ja projekteerimisel maanteede kaitsevööndis tuleb arvestada võimaliku leevendavate meetmete rakendamise vajadusega. Häädemeeste Vallavalitsuse nõudmisel tuleb detailplaneerimise/projekteerimise etapis hinnata liiklusringi taset müraauringuga. Hinnangu tulemusi tuleb arvestada müratundlike hoonete maastikku paigutamisel või muude leevendavate meetmete välja töötamisel (müratõke, hoone heliisolatsioon), et saavutada võimalikult soodne elukeskkond.

### **3.4 Arhitektuurikonkursi läbiviimise nõudega alad või juhud**

Käesoleva üldplaneeringus ei ole välja toodud eraldi arhitektuurikonkursi nõudega alasid. Arhitektuurikonkursi korraldamise vajadust kaalutakse kõigil juhtudel, mil kavandatakse linnaehituslikult keskses kohas asuva või olulist avalikku huvi pakkuva ehitise ning iga eriti mahuka või silmatorkava ehitise ning kesksema avaliku ruumi, väljaku, tänava või pargi projekteerimist või suuremate ja kesksimate hoonestusalade planeerimist. Arhitektuurivõistluse korraldamist tuleb kaaluda, kui kavandatakse üle 600 m<sup>2</sup>-se brutopinnaga hoonet või kõrgemat kui 17 m kõrgust hoonet. Võistluse vormi kaalub vallavalitsus eelpool toodud juhtudel igakordselt.

### **3.5 Piiretele esitatavad nõuded**

Tiheasustusalade tänavamiljööd ja külamiljööd aitavad muuhulgas tagada piirdeaia kõrgusele määratud tingimused (tänavapoolne kõrgus soovitatavalt allapoole silmade nägemiskõrgust). Eelistatud on kasutada piirkonnas tüüpilist piirdetüüpi.

Maaiksuse (krundi) tänava, avaliku väljaku või haljasala poolsesse äärde ei või rajada läbipaistmatuid müüre, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m v.a piirded, mis on vajalikud müratõkke eesmärgil või vajalikud tööstus-territooriumi piiramiseks.

Ühepereelamute piirdeaedade lubatud maksimaalne kõrgus tiheasustusaladel on 1,3 m, hajaasustusaladel kuni 2 m. Eelistada läbipaistvaid piirdeid, näiteks võrkaiad ning lippaiad. Piiret on keelatud

rajada väljapoole maaüksuse piiri ja korterelamu maaüksuste ümber, v.a juhul, kui see on määratud detailplaneeringuga.

Keelatud on piiretega sulgeda juurdepääse kaldaaladele ning avalikele puhkealadele.

Rohelise võrgustiku aladel vältida ulatuslikku maade tarastamist (vt täpsemalt ptk 3.22.5). Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses ehk ümber elamu või tootmiskompleksi hooviala. Muu maa-ala tarastamine on lubatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest (nt karjamaad). Seejuures peavad rohevõrgustikus paiknevad piirded tagama vähemalt ca 100 m vaba läbipääsuga liikumiskoridori säilimise rohekoridoris.

Puitaedade rajamisel tuleks eelistada lihtsaid konstruktsioone, mida ümbruskonnas ennegi kasutatud.

### 3.6 Üldnõuded elamuehituse planeerimiseks ja elamute ehitamiseks tiheasutusaladel reserveeritud elamumaadel

Elamumaade ehitustingimuste määramisel on tähelepanu pööratud tervikliku elamisväärse miljöö tagamisele vallas, selleks on määratud piirkonnast sõltuvad minimaalsed lubatud kruntide suurused ja maksimaalne lubatud täisehituse protsendid.

**Häädemeeste valla tiheasutusaladel on lubatud krundi , millele antakse ehitusõigus, minimaalseks suuruseks 2500m<sup>2</sup>.**

Kaksikelamu krundi suurus peab olema 1,5 kordne ühepereelamu krundi suurus või vastavalt üldplaneeringu koostamisele eelnevalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele.

Häädemeeste Vallavalitsusel on õigus nõuda, et detailplaneeringu koostamisel vähemalt viie uue üksikelamu krundi planeerimiseks või enam kui 20 korteri või elamuühikuga uue korterelamu (sh ridaelamu) planeerimiseks, moodustaks avalikult kasutatav haljasala detailplaneeringu alast ca 10%.

Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tagatakse vähemalt 20 % ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine või asendamine. Elamukruntide ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. Sõltuvalt elamukrundi ja selle ümbruse olemasolevast maastikulisest keskkonnast võib Vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu. Nii kliimamuutustega kohanemise kontekstis kui ka tehnilisest ja majanduslikust aspektist on väga oluline Häädemeeste valla haljasalade roll sademeveekanaliseerimise ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.

Üldplaneeringu põhimõte on, et rohelust ja privaatsust peab olema võimalik pakkuda detailplaneeringuala (arendusala) sees. Üldplaneeringusse seatud nõude eesmärk on tagada piisava avaliku ruumi säilitamine või tekitamine elamurajoonides. Kõige läbipaistvam lahendus selle vastutuse jagamisel on proportsionaalsus – mida suurem on arendusala (ja seega üldjuhul ka suurem läbi arendusala piirkonda lisanduvate elanike arv), seda suurem osa sellest arendusalast peab panustama ka haljasalade loomisesse.

Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) elamumaadel on kuni 20 % .

**Uute korter- ja ridaelamute ehitamine on eelistatud tiheasustus- aladele ja selleks tuleb koostada detailplaneering. Tingimused detailplaneeringu koostamisel:**

- Uute planeeritavate korterelamute maksimaalne kõrgus võib olla 12 m olemasolevast maapinnast.
- Kortere lamud võivad olla kuni nelja maapealse korrusega. Kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja planeeringulisest aspektist (maamärk vms) ja saab toimuda vaid erandjuhul detailplaneeringu alusel.
- Kortere lamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lisaks arvestada olemasolevate hoonetega ja olemasoleva üksikelamu, kaksikelamu ning uue kortere lamu vahele jätta piisav puhverala, mis tagab üksikelamule või kaksikelamule vajaliku privaatsuse. Puhveralaks sobib näiteks tänav või avalik haljasala, samuti planeeritava kortere lamu hoonestusala ja üksikelamu või kaksikelamu maaüksuse piiri vaheline piisav vahekaugus, milleks on vähemalt 2,5 kordne kortere lamu maksimaalne kõrgus.
- Kui ehitatav elamu jääb olemasoleva võimaliku negatiivse mõjuga objekti mõjuvööndisse (nt raudteelt või maanteel tulenev müra ületab elamumaale kehtestatud müra piirväärtusi), siis tuleb leevendavad meetmed tagada vastava elamumaa arendajal või kinnistu omanikul.
- Parkimine lahendatakse elamumaal omal krundil. Parkimisarvutuste koostamisel tuleb lähtuda tegelikust vajadusest.
- Kõigi uute elamualade planeerimisel tiheasustusaladele tuleb ette näha ca 2 – 3 m laiuste kõnniteede planeerimine, mida võib liigendada haljastusega. Planeeritud kõnniteed tuleb siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga (vt ptk 3.17.2).

**Häädemeeste valla territooriumi tiheasustusaladel tuleb taotleda enne projekteerimise alustamist projekteerimistingimused kui soovitakse paigutada enam, kui viis 20 m<sup>2</sup> suurust väikeehitist samale maaüksusele.**

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused elamute ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.1 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis toodud tingimustega tiheasustusaladel on järgmised:

<b>Kasutamise sihtotstarve</b>	Elamu ja abihoone
<b>Suurim lubatud arv maa-alal</b>	Üks põhihoone ja kuni viis abihoonet. Abihooneid on lubatud projekteerida rohkem, kui see on iseloomulik antud asumile.
<b>Asukoht</b>	Valida lähtudes olemasoleva asumi struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
<b>Maksimaalne lubatud suurim ehitisealune pind</b>	kuni 20%
<b>Hoonestuse kõrguspiirang</b>	Põhihoonel kuni 9 meetrit, abihoonetel vastavalt hoone asukohas väljakujunenud tavadele.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Olemasolevas väljakujunenud elumupiirkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist. Kui elamu rajatakse väljaspool väljakujunenud elumupiirkonda, siis arhitekturseid, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi täpsustatakse lähtudes koha omapärast.
<b>Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht</b>	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
<b>Ehitusuuringu tegemise vajadus</b>	Vajalik on geodeetilise alusplaani koostamine õueala ulatuses. Lähtudes koha eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
<b>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted</b>	Elamukruntide puhul peab olema minimaalselt 20% krundi pinnast haljastatud. Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel, üldtingimused on toodud käesolevas peatükis eespool. Vallavalitsusel on õigus seada tingimusi juurdepääsutee miinimummõõtmetele.

### 3.7 Üldnõuded elamuehituse planeerimiseks ja elamute ehitamiseks hajaasustuses

Hajaasustusaladena käsitletakse käesolevas üldplaneeringus alasid väljapool määratud tiheasustusalasid. **Hajaasustusalana mõistetakse eelkõige traditsioonilist külamaastikku.** Hajaasustuses moodustub majapidamine (talu) eluhoonest ja selle kõrvalhoonetest. Hajaasustuses on elamumaade arendamisel eesmärgiks olemasoleva külatüübi ja ruumilise struktuuri säilitamine.

**Hajaasustuses (maa-aladel väljapool JOONISEL 1. Maakasutus määratud tiheasustusalade piire) toimub projektide koostamine reeglina projekteerimistingimuste alusel.**

**Hajaasustuses on ühepereelamu ehitamiseks lubatud minimaalne krundi suurus 1 ha.** Kinnistute minimaalsuuruste määramisel on arvestatud põhjavee kaitstuse tasemest tulenevate piirangutega kanalisatsioonirajatistele, väljakujunenud külamiljööga ja rohealade säilitamise vajadusega. Kruntide moodustamisel peab olema tagatud, et kanalisatsiooniehitise kaitsekuja ja puurkaevu sanitaarkaitsevöönd jäävad kinnistu piiresse.

Minimaalse maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 10% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm). Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ja ajaloolistele talukohtadele võib anda ehitusõiguse ka väiksematele kruntidele valla kaalutusõiguse alusel.

Elamukrundi maksimaalne täisehitusprotsent on kuni 10%.

**Detailplaneering tuleb koostada** kui soovitakse moodustatakse kolm või enam ehitusõigusega alla 1 ha suurust krunti.

Kruntide moodustamisel peab olema tagatud, et kanalisatsiooniehitise kaitsekuja ja puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ei ületa kinnistu piire.

Olemasolevate ajalooliste suvila- ja aianduskooperatiivide puhul on lubatud hoonestada olemasolevaid krunte, mis on väiksemad kui 1 ha. Olemasolevate ajalooliste suvila- ja aianduskooperatiivide naabrusse võib kavandada detailplaneeringu alusel rajooni laienduse, mille krundisuurused on analoogsed olemasolevatega. Laiendus ei tohi pindala poolest ületada olemasoleva rajooni pindalast rohkem kui 33%.

Kui kahele krundile rajatakse ühine vee- ja kanalisatsioonisüsteem siis on krundi miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus 5000 m<sup>2</sup> ja krundi täisehitusprotsent kuni 10%.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused elamute ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.1 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis toodud tingimustega hajaasustusaladel on järgmised:

<b>Kasutamise sihtotstarve</b>	Elamu ja abihoone
<b>Suurim lubatud arv maa-alal</b>	Üks põhihoone ja kuni viis abihoonet. Abihooned on lubatud projekteerida rohkem, kui see on iseloomulik antud külatüübile.
<b>Asukoht</b>	Valida lähtudes olemasoleva küla struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
<b>Maksimaalne lubatud suurim ehitisealune pind</b>	Kuni 10%
<b>Hoonestuse kõrguspiirang</b>	Põhihoone kõrgus kuni 9 meetrit, abihoonetel kuni 6 meetrit.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Olemasolevas väljakujunenud elamupiirkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist. Kui elamu rajatakse väljaspool väljakujunenud elamupiirkonda, siis arhitekturseid, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi täpsustatakse lähtudes koha omapärast.
<b>Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht</b>	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
<b>Ehitusuuringu tegemise vajadus</b>	Vajalik on geodeetilise alusplaani koostamine õueala ulatuses. Lähtudes koha eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
<b>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted</b>	Elamukruntide puhul peab olema minimaalne 20% krundi pinnast haljastatud. Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel. Vallavalitsusel on õigus seada tingimusi juurdepääsutee miinimummõõtmetele.



**Kõikide teede ja tehnovõrkude rajamine hajaasustusaladel toimub ilma detailplaneeringut koostamata.**

### **3.8 Üldkasutatavate hoonete planeerimine, projekteerimine ja ehitamine**

Sotsiaalse infrastruktuuri arendamiseks on reserveeritud vastavad alad (üldkasutatavad hooned, tervishoiu-, haridusasutused ning spordiehitised jms) olemasoleva hoonestuse baasil, mis paiknevad valla keskustes (üldkasutatavad alad tähistatud tähisega A ja segahoonestusega alade baasil tähisega S).

**Uue üldkasutatava hoone rajamiseks tuleb detailplaneering koostada üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladel.** Olemasolevate hoonete rekonstrueerimine on lubatud ilma detailplaneeringut koostamata, juhul kui selle käigus ei suurene hoone ehitusealne pindala / maht rohkem kui 33 protsenti. Vajadusel võib Häädemeeste Vallavalitsus muudel juhtudel nõuda üldkasutatava-hoone ehitamise jaoks detailplaneeringu koostamist.

**Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused üldkasutatavate ehitiste ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.1 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis toodud tingimustega on järgmised:**

<b>Kasutamise sihtotstarve</b>	Avalikku funktsiooni täitvaid (ehk sotsiaalmaa sihtotstarbega haakuvaid) hoone (ja rajatised), (vt ptk 3 Tabel 1. Juhtotstarvete selgitused).
<b>Suurim lubatud arv maa-alal</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast.
<b>Asukoht</b>	Valida lähtudes ümbritsevast maastikust või väljakujunenud küla, aleviku (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
<b>Maksimaalne lubatud suurim ehitisealne pind</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.
<b>Hoonestuse kõrguspiirang</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses välja-

	kujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga. Hoonestuse lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 17 meetrit.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Olemasolevas väljakujunenud keskkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist ja kavandatava hoone kasutusest. Kui hoone rajatakse väljaspool väljakujunenud tervikliku hoonestuslaadiga piirkonda, siis arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramisel lähtutakse koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.
<b>Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht</b>	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
<b>Ehitusuuringu tegemise vajadus</b>	Vajalik on geodeetilise alusplaani koostamine. Uute koolide ja lasteaedade projekteerimisel on otstarbekas läbi viia radooniuuringud (vt ptk 4). Lähtudes koha eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
<b>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted</b>	Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra ning juurdepääsuteede nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel. Ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. Sõltuvalt üldkasutatava ala maaüksuse ja selle ümbruse olemasolevast maastikulisest keskkonnast võib vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.

Lisaks tuleb üldkasutatavate ehitiste projekteerimisel lähtuda ptk 3.22 toodud täiendavatest nõuetest väärtuslikele aladele ja ptk 4 toodud Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimustest.

### 3.9 Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Uue äriotstarbelise ehitise rajamiseks tuleb detailplaneering koostada üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladel. Vajadusel võib Häädemeeste Vallavalitsus ka muudel juhtudel nõuda äriotstarbelise ehitise jaoks detailplaneeringu koostamist.

Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte alade planeerimisel ja vastavate objektide projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent. Äri- kaubandus- ja teenindusettevõtte aladel on kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul 10%, kuid sõltuvalt asukohast võib Häädemeeste vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu;
- Ärihoonete puhul tuleb parkimine lahendada krundi siseselt; detailplaneeringuga tuleb määrata vajalik parkimiskohtade arv ning võimalik paigutus krundil.

Elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda (sh puudub oluline keskkonnamõju elanike tervisele) ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest (vt ka ptk 3). Ärimaa klientide parkimine peab olema lahendatud omal krundil või maaüksusel ja olema juurdepääsetav äri lahtioleku ajal ilma takistusega (suletud väravata või tõkkepuuta).

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.1 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis toodud tingimustega on järgmised:

<b>Kasutamise sihtotstarve</b>	Äri- ja väiketootmisele suunatud hooned (vt ptk 3 Tabel 1. Juhtotstarvete selgitused).
<b>Suurim lubatud arv maa-alal</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast.
<b>Asukoht</b>	Valida lähtudes ümbritsevast maastikust või väljakujunenud küla, aleviku või linna struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
<b>Maksimaalne lubatud suurim ehitisealune</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja

<b>pind</b>	koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.
<b>Hoonestuse kõrguspiirang</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga. Hoonestuse lubatud kõrgus on kuni kuni 17 m.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksusest ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.
<b>Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht</b>	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
<b>Ehitusuuringu tegemise vajadus</b>	Vajalik on geodeetilise alusplaani koostamine. Lähtudes koha ja objekti eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
<b>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted</b>	Minimaalne haljastusprotsent üldjuhul on ca 10% krundi pinnast, kuid sõltuvalt asukohast võib Häädemeeste vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu. Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra ning juurdepääsuteede nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel. Parkimine lahendada omal krundil ning parkla liigendada haljastusega.

Lisaks tuleb äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete projekteerimisel lähtuda ptk 3.22 toodud täiendavatest nõuetest väärtuslikele aladele ja ptk 4 toodud Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimustest.

### 3.10 Tootmishoonete ja rajatiste planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Häädemeeste valla üldplaneeringu üheks eesmärgiks on edendada piirkondlikku ettevõtlust ja luua positiivne keskkond kohaliku majanduse mitmekesistamiseks. Häädemeeste vallavalitsus soovib luua soodsad tingimused ettevõtluse edasiseks arenguks kogu omavalitsuse territooriumil. See hõlmab kaasaegsete äripiirkondade planeerimist, toetavate teenuste kättesaadavaks tegemist ning regulatsioonide lihtsustamist ettevõtluskeskkonna parandamiseks. Äri- ja tootmistegevust soositakse eelkõige juba toimivates ettevõtluspiirkondades, samuti olemasoleva hoonestuse baasil. Potentsiaalsete ettevõtjate ja investeerijatega läbirääkimisel lähtutakse põhimõttest, et sinne olemasolev ja planeeritav ettevõtlus on keskkonnasõbralik.

Uulu tööstusala ja Häädemeeste keskasula ettevõtluspiirkond: Omavalitsus kavandab ja loob soodsad tingimused Uulu tööstusala ja Häädemeeste keskasula ettevõtluspiirkonna arenguks. See hõlmab infrastruktuuri parendamist, juurdepääsuteede loomist ning vajalike teenuste kättesaadavaks tegemist, eesmärgiga soodustada ettevõtluse kasvu ja mitmekesistamist selles piirkonnas.

Olemasolevatel äri- ja tootmismaaadel on üldplaneeringuga üldjuhul säilitatud senine funktsioon. Otstarbekas ei ole kogu tootmistegevuse keskusasulatest välja viimine, kuna sel juhul ei ole tagatud töökohtade ja elukohtade vaheline sünergia – ettevõtlus võib osutada mittetoimivaks ja/või tuua kaasa märkimisväärse pendelrände. Teiseks loob ärimaade puhul paiknemine tiheasustusalal või selle vahetus läheduses vajaliku kliendibaasi teenuste pakkumisele orienteeritud ettevõtlusele – ühelt poolt tagab see ettevõtte majandusliku jätkusuutlikkuse, teiselt poolt tõstab läbi teenuste kohapealse kättesaadavustele elanike heaolu.

Vältimaks tootmisfunktsiooni ning elamis- ja puhkefunktsiooniga alade lähestikku paiknemisest tekkivaid konflikte, on üldplaneeringus eristatud äri- ja tootmismaa tüübid. Nii-öelda tundlikumatel aladel on eelistatud äritegevus ja väiketootmine, millega ei kaasne olulist keskkonnahäiringut (lõhnahäiring, tolmu lendumine, müra, vibratsioon jm). Suurema keskkonnamõjuga tootmist on võimalik arendada asulate äärealadel või väljaspool keskusalaid. Ka nendel aladel on samas vaja arvestada kõigi keskkonnanõuetega ning vältida olulise keskkonnamõju avaldumist elanikkonnale või looduskeskkonnale.

Häädemeeste valla üldplaneeringus jagunevad tootmisalad:

- T1 – mäetööstuse ala (vt ptk 3.7);
- T2 – äri- ja väiketootmise ala;
- T3 – olulise keskkonnamõjuga tootmise ala;
- T4 - põllumajandusliku ja metsandusliku tootmise ala.

Tootmisaladele hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõjuala (sh kaitsehaljastus). Juhul kui tootmistegevusega võib kaasneda negatiivne keskkonnamõju, tuleb planeeringus sätestada keskkonnanõngimused negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks, ennetamiseks ja vältimiseks.

### **Üldplaneeringuga pole ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitise planeerimist Häädemeeste valla territooriumile.**

Üldplaneeringus määratud tiheasustusaladele pole lubatud planeerida looma-pidamishooneid (va väiksemahulised loomade hobipidamise hooned).

Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmisaladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused (mitmete poodide ja teenindusasutustega avalikkusele suunatud hooned).

Põllumajandusliku ja metsandusliku tootmise alad on tootmishitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-alad ning nendest tulenevad mõjualad (vt käesolev ptk). Näiteks on lubatud põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karusloomavõi linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone kavandamine.

**Uute tootmishoonete planeerimine toimub detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel.** Olemasolevate hoonete rekonstrueerimine on lubatud ilma detailplaneeringut koostamata, juhul kui selle käigus ei suurene hoone ehitusealune pindala / maht rohkem kui 33 protsenti.

### **Tootmismaade planeerimisel ja vastavate objektide projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:**

- detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis (v.a. juhul kui moodustada on vaja ainult tehnoarajatiste krunt), kust peab selguma hoonete paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika, et saada hinnata keskkonnamõju avaldumise võimalikkust planeeringu elluviimisel;
- detailplaneeringuga tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse protsent ja kaitsehaljastuse paiknemine krundil. Tootmisaladel on kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul ca 10%, kuid sõltuvalt asukohast võib Häädemeeste vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.
- Kui tootmisala külgneb elamuala või ühiskondliku hoonega, tuleb tootmisala territooriumile, elamute või ühiskondliku hoone poolsesse osasse ette näha haljastatud puhversoonid, mis on piisavad tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Puhverala ulatuse üle tootmisalade ja

elamualade vahel otsustab Häädemeeste vallavalitus. Selle eesmärk on vältida meelevaldset puhverala määratlemist – nt madala heki või paari puu nimetamist puhveralaks. Tingimuse ellu viimisel tuleb läheneda objektipõhiselt, lähtudes tootmistegevuse iseloomust ja piirkonna keskkonnatingimustest. Nõuete seadmisel peab arvestama, et haljasvööndi tihedus ja laius peab olema piisav, vältimaks vähemalt häirivat visuaalset kontakti elamumaalt äri- või tootmismaale. Häiriva visuaalse kontakti vältimiseks elamumaalt äri- või tootmismaale peab minimaalne haljasvöönd olema vähemalt kaherealine ja sisaldama igihaljaid okaspuid, soovitatav on kasutada ka mitmerindelise haljastust. Tugevama mürahäiringu vähendamiseks tuleb haljasriba oluliselt laiendada (mitmekümne meetrini) ja/või vajadusel kombineerida teiste müraleevendus-meetmetega. Elamutega piirnevatel aladel peab jääma oluline keskkonnamõju territooriumi piiresse.

**Tootmismaade jagamisel, planeerimisel ja tootmisehitiste projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda järgmistest käesoleva üldplaneeringuga täpsustatud ja täiendatud reeglitest:**

- Maa-ala sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustatakse alati detailplaneeringu algatamise staadiumis. Vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade sihtotstarve detailplaneeringus (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa).
- Juhul, kui tootmismaa arendamine toob endaga kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt läbi viia ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.
- Tootmisaladel lahendatakse parkimine krundisisesele ja vastavalt kehtivatele parkimisnormidele.
- Sademeveekanaliseerimise lahenduses tuleb detailplaneeringutes ja projektides koostada vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele. Tiheasustusaladel eelistada sademevee ärajuhtimiseks säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustike rajamist. Jätkusuutlik sademeveesüsteem (Sustainable urban Drainage System – SuDS) lähtub sademevee tekkekohapõhise käitlemise põhimõttest. Süsteem jälgendab looduslikke märgala-kooslusi ning võib koosneda ühest või mitmest osast, mis aitavad sademevett immutada maasse, kasutada elutegevuseks, aurustada või suunata ülejäänud vesi edasi looduslikesse veekogudesse või kanalisatsioonitorustikku. Tehismärgalad on madalad tiigid või pinnasfiltrid, mis on rajatud spetsiaalselt sademevee või reovee puhastamiseks ning milles on loodud sobivad kasvutingimused märgalakooslustes kasvavatele taimedele, mis aitavad vee hulka vähendada ja vett puhastada.



Häädemeeste valla üldplaneeringus on seletuskirjaliselt toodud välja tingimused päikeseparkide planeerimiseks, maa-alasid päikeseparkide planeerimiseks kaardil ei reserveerita, kuna tegemist võib olla ajutise iseloomuga maakasutusega.

**Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused tootmishoonete ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.1 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis toodud tingimustega on järgmised:**

<b>Kasutamise sihtotstarve</b>	Tootmishoone, antakse projekteerimistingimuste esitamisel (vt ptk 3 Tabel 1. Juhtotstarvete selgitused).
<b>Suurim lubatud arv maa-alal</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast.
<b>Asukoht</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast. Eeldatavalt valida lähtudes ümbritsevast maastikust või väljakujunenud ruumistruktuurist, arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi. Tootmishoonete projekteerimisel lähtuda käesolevas üldplaneeringus toodud kaitsekujudest ptk 3.16, kus Tabel 2. Kaitsekujud on toodud minimaalsed elamu, majutushoone või ühiskondliku hoone kaugused objektist.
<b>Maksimaalne lubatud suurim ehitisealune pind</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast.
<b>Hoonestuse kõrguspiirang</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast. Hoonestuse lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 17 m.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksusest ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.
<b>Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht</b>	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
<b>Ehitusuuringu tegemise vajadus</b>	Vajalik on geodeetilise alusplaani koostamine. Lähtudes koha ja objekti eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid



	ehitusuuringuid.
<b>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted</b>	Minimaalne haljastusprotsent üldjuhul on ca 10% krundi pinnast, kuid sõltuvalt asukohast võib Häädemeeste vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu. Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra ning juurdepääsuteede nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel: nt määrata kaitsehaljastuse paiknemine krundil. Kui tootmisala külgneb elamuala või ühiskondliku hoonega, tuleb tootmisala territooriumile, elamute või ühiskondliku hoone poolsesse osasse ette näha haljastatud puhvertsoonid, mis on piisavad tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Parkimine lahendada omal krundil ning parkla liigendada haljastusega.

**Lisaks tuleb tootmishoonete projekteerimisel lähtuda ptk 3.22 toodud täiendavatest nõuetest väärtuslikele aladele ja ptk 4 toodud Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimustest.**

### 3.10.1 Päikeseelektrijaamade planeerimine ja projekteerimine

**Häädemeeste valla üldplaneeringus on seletuskirjaliselt toodud välja tingimused päikeseпаркide planeerimiseks, maa-alasid päikeseпаркide planeerimiseks kaardil ei planeerita.**

Päikeseelektrijaamade planeerimise ja projekteerimise tingimused on Häädemeeste valla üldplaneeringus jaotatud kaheks:

1. Tingimused päikeseelektrijaama kavandamisel omatarbeks (ja kui üle jääb, siis müügiks) -elamu, tootmisettevõtte, äriettevõtte, ühiskondliku või avaliku hoone omatarbeks - hoonete katused, fassaadid, ehitised ja rajatised (varjualuste katused jms), õuealad.
2. Tingimused päikeseelektrijaama kavandamiseks, mille põhitegevus on elektrienergia müük.

**Tingimused päikeseelektrijaama kavandamisel omatarbeks (hoone katusele ja seintele):**

- Päikesepaneelide kasutamine on otstarbekas ja soositud, kuid nende paigutus peab olema läbimõeldud ning hoone arhitektuurse lahendusega kokku sobiv.
- Päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega või integreeritud katusekatte materjali sisse ning hoone arhitektuurse lahendusega kokku sobivalt.

- Elamualadel päikesepaneelide maapinnale paigaldamist üldjuhul vältida. Maapealsete päikesepaneelide paigaldamisel elamualadel on lubatud nende paigutamine krundi teelt vähevaadeldavas osas või varjestatult ning puudutatud kinnistuomanike nõusolekul. Maapinnale päikesepaneelide paigaldamine on lubatud eelkõige segahoonestusega aladel ning äri- ja tootmisaladel.
- Taastuvenergia tootmise arendamisel tuleb arvestada Häädemeeste valla väärtuslike alade hoidmisega (roheline võrgustik, väärtuslikud rohealad, väärtuslikud maastikud ja väärtuslikud põllumajandusmaad) ja vaadetega ühiskondlikult oluliste teede ääres. Paigad, kus vaated on eraldi väärtustatud, tuleks välistada päikeseparkide rajamine või valla kaalutusotsuse alusel esitada maastikuanalüüs. Arvestada ilusate vaadete ja rohealade säilitamisega ning vältida paneelide paigutamist ühiskondlikult oluliste käiguteede äärde.

### **Tingimused päikeseelektrijaama kavandamiseks, mille põhitegevus on elektrienergia müük:**

- Häädemeeste valla üldplaneering sätestab, et suurema kui 0,5 ha pindalaga päikesepargi kavandamiseks tuleb kaalutleda detailplaneeringu koostamise algatamist. Erandina on lubatud igakordse kaalutluskohustusest olemasolevatele tootmismaadele ja jäätmaadele päikeseparkide kavandamine.
- Päikeseparkide arendamisel eelistada jäätmaid – endised karjäärid, kasutusest väljalangenud tööstusalad, tootmisalasid ja nende ümbrust. Soositud on päikeseparkide arendamine Rail Balticu koridoris paiknevatel tootmisaladel.;
- Päikeseparkide, rajamine maardla alal on võimalik vaid peale maavara ammendamist, kui ei ole saadud maapõueseaduse alusel muu sisuga kooskõlastust;
- Tiheasustusaladel on päikesepargi kavandamine lubatud ainult tootmisaladel.
- Päikeseparkide planeerimisel arvestada sellega, et eripärased ja sobimatud lahendused ei rikuks avalikku ruumi. Arvestada ilusate vaadete ja rohealade säilitamisega ning vältida paneelide paigutamist ühiskondlikult oluliste käiguteede äärde. Vältida päikeseparkide ehitamist vahetult tänavate äärde, eriti tänavate äärde, mis on varustatud ÜVK, elektri, tänavavalgustuse jms taristuga – hoida tänavaäärne taristuga maa hoonete tarbeks;
- Päikeseparkide rajamisel ei või pärandkultuuriobjekti kahjustada (vt ptk 3.22.4 ja LISA 2 Pärandkultuuriobjektide loetelu). Väärtusliku üksikobjekti ja pärandkultuuriobjekti vahetusse naabrusse ehitamisel on soovitatav arvestada objekti eripäraga. Vallavalitsusel on õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist.
- Päikeseparke võib rajada väärtuslikele maastikele kaalutusotsuse alusel, kui on koostatud maastikuanalüüs, mille alusel võib järeldada, et maastiku väärtusi ei kahjustata. Päikeseparkide rajamisel tuleb hinnata mõju vaadetele, paigad, kus vaated on eraldi väärtustatud tuleb päikeseparkide kavandamist vältida.

- Päikeseparkide rajamisel vältida valla üldplaneeringus toodud roheline võrgustiku tugialasid ja koridore ning puhkealasid;
- Väärtuslikule põllumajandusmaale üldjuhul ei rajata päikeseparke. Erandkorras on väärtuslikele põllumajandusmaadele lubatud päikesepargi rajamine juhul kui see teenindab põllumajandushoonet/-rajatist ja tingimusel, et säilib maa põllumajanduslik potentsiaal ning mullastik ei saa kahjustatud. Päikesenergiajaama rajamisel väärtuslikule põllumajandusmaale ei koorita olulises ulatuses mullakihti ega ei kaeta pinnast kõvakattega ning rajatised on võimalik peale tootmist teisaldada. Päikesepaneelide alune ja ümbritsev maa peaks sisuliselt toimima hooldatava (niidetava) rohumaana. Vastav erisus on vajalik, et võimaldada taastuv-energeetika osakaalu suurendamist ja kliimanetraalsuse eesmärkide suunas liikumist.
- Kui päikeseparki soovitakse püstitada avamaastikule ja lähedal paiknevad elu- või ühiskondlikud hooned, tuleb päikesepargi ehitusprojekt kooskõlastada puudutatud kinnistute omanikega. Päikesepargi elamualade ja ühiskondlike objektidega külgnemisel peab ala koosseisus olema ka haljastatud puhvertsoon. Puhverala ulatuse üle päikesepargi ja elamualade vahel otsustab Häädemeeste vallavalitsus.

### 3.10.2 Tuuleenergeetika

Häädemeeste valla üldplaneering olulise ruumilise mõjuga tuuleparkide ja üksiktuulikute rajamist valla territooriumil ette ei näe. Põhjuseks on asjaolu, et seoses ulatuslike kaitsealuste alade ja väärtuslike maastike paiknemisega valla territooriumil puuduvad sobilikud alad tuuleparkide ja üksiktuulikute rajamiseks. Lisaks on ulatuslikud meretuulepargid kavandatud valla territooriumiga piirnevale mere-alale, mis hakkavad oluliselt mõjutama valla vaateid ja puhkeväärtusi. Sobilikke tuulepargi alasid pole ka Pärnu maakonnaplaneeringuga valla territooriumile kavandatud.

Häädemeeste valla territooriumile on lubatud kavandada väiketuulikuid. Väiketuulikuid ei ole lubatud kavandada Via Balticast mere poole, sest need ei sobitu rannaäärsete alade miljööga ning häirivad merevaateid. Häädemeeste rannaäärsed alad on suhteliselt tihedalt hoonestatud ning väiketuulikute kavandamine omaks olulist ebasoodsat mõju naaberkinnisasjadele (varjutus, müra ja visuaalne häiring).

Väljapoole keeluala on Häädemeeste valda lubatud kavandada väiketuulikuid kogukõrgusega (mast+laba püstasendis) kuni 28 m majapidamiste või ettevõtete enda tarbeks. Tuuliku planeerimiseks kinnistu piirile lähemale kui tuuliku kogukõrgus peab olema naaberkinnistu omaniku nõusolek. Samuti ei tohi tuuliku masti ja labade varjud langeda naaberkinnistule, v.a juhul, kui selleks on kinnistuomaniku nõusolek. Tuuliku planeerimisel tuleb arvestada müra

normtasemetega. Vallavalitsusel on õigus nõuda vajadusel müra modelleerimise ja/või varjutuse hindamise (varjukaardi) teostamist.

### 3.11 Mäetööstuse alad

Mäetööstuse alad on reserveeritud aladele, mille kohta on üldplaneeringu koostamise ajal kehtiv kaevandusluba. Alad on tähistatud mäetööstuse ala juhtfunktsiooniga T1. Menetluses olevate kaevandamisloa taotluste osas on määratlemine mäetööstusmaana võimalik pärast maavara kaevandamise loa saamist selle õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel. Eraldi on kajastatud taustainfona Häädemeeste vallas paiknevad maardlad.

Mäetööstuse alale võib rajada turba kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ja karjääri ehk pealmaakaevandamise mäeeraldise tegemiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi. Varude ammendumisel nähakse üldplaneeringus kohustus alad korrastada vastavalt Keskkonnaameti poolt antud korrastamise tingimustele. Varude ammendumisel tuleb mäetööstuse alad korrastada kas puhkealadeks, või leida muud sotsiaalmajanduslikest ja keskkonnakaitselistest kaalutlustest lähtuvad sobivad lahendused. Puhkeala kujundamine peale ammendumist on seotud karjääri korrastamiskavaga. Kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist (maapõueseadus § 84). Kaevandamisega rikutud maa korrastamise suund määratakse täpsemalt maavara kaevandamise loas ja korrastamine toimub vastavalt Keskkonnaameti poolt antud korrastamise tingimustele. Ühtlasi võib nimetatud protsessis selguda, et kaevandatud alal on parimaks lahenduseks hoopis muu sotsiaalmajanduslikest ja keskkonnakaitselistest kaalutlustest lähtuvalt sobiv lahendus. Hoonete ehitamine maardla alal on võimalik peale maavara ammendamist.

Üldplaneering kajastab maardlate infot taustainfona (vt ptk 3.15), nende kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras. Kaevandatud alade suurendamine toimub läbi kaevandamise lubade taotlemise Keskkonnaametilt, mis ei ole otseselt seotud üldplaneeringuga.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimusi mäetööstuste aladele üldplaneeringuga ei täpsustata, kuna need on asukoha- ja objektipõhised.

### 3.12 Häädemeeste valla rohealad

Häädemeeste valla puhkealad on seotud mere, rannikumaastike, metsade ja rabade, kaitsealade ja teiste looduskaunite kohtadega. Puhkealad on kavandatud selleks, et elanikud ja turistid saaksid neid kasutada erinevateks vabaaja harrastusteks. Puhkealad paiknevad ka väärtuslikel maastikel. Häädemeeste valla rohealade kasutamise eesmärgiks on tagada puhkefunktsiooni toimimine ja säilitamine.

Häädemeeste valla rohealad on järgmised: puhkeala hoonete ehitamise õigusega (tähis P1), puhkeala hoonete ehitamise õigusega (tähis P2), supelranna ala (tähis P3), kaitsehaljastuse ala (tähis HK), haljasala- ja parkmetsa ala (tähis HP). Jalgratta- ja jalgteed, matkarajad on tähistatud **JOONISEL 1. Maakasutus**.

Reserveeritud puhkealad on kavandatud järgmiste piirangutega:

PUHKEALA P1 (hoonete ehitamise õigusega) E HITUS- TINGIMUSED:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puhkealadele on lubatud ehitada uusi puhkeala teenindavaid või puhkefunktsiooniga äriotstarbelisi- või üldkasutatavaid hooneid, pargiinventari hoidlaid, suvekohvikuid, hooajalisi müügikohti, sporditarvete laenutusi vms.</li> <li>• Puhkealale on lubatud kavandatud turismi teenindavate rajatiste ja infrastruktuuride rajamine.</li> <li>• Lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatise - viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid.</li> </ul>
PUHKEALA P2 (hoonete ehitamise õigusega) E HITUSTINGIMUSED:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uute hoonete ehitamine on keelatud;</li> <li>• Lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatise - viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne ja kuni 20 m2 suuruseid looduskeskkonda sobituvaid väikehooneid.</li> </ul>
SUPELRANNA ALA P3 E HITUSTINGIMUSED:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puhkealadele on lubatud ehitada uusi puhkeala teenindavaid või puhkefunktsiooniga äriotstarbelisi- või üldkasutatavaid hooneid, pargiinventari hoidlaid, suvekohvikuid, hooajalisi müügikohti, sporditarvete laenutusi vms.</li> <li>• Lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatise - viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne ja kuni 20 m2 suuruseid looduskeskkonda sobituvaid väikehooneid.</li> <li>• Supelranna omaniku kohustus on tagada supluskoha ohutus.</li> <li>• Supelranna kasutamise ja hooldamise korra kehtestab kohalik omavalitsus.</li> <li>• Supluskohaga supelranna ala kavandamisel võetakse arvesse asjakohases seadusandluses toodud nõudeid (üldplaneeringu koostamise ajal kehtib Vabariigi Valitsuse 03.04.2008 määruses nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“ toodud nõuded).</li> </ul>

Puhkealadena käsitleb Häädemeeste vald ka osaliselt riigimetsa alasid (osa tähisega P2 aladest), mis pakuvad avalikke hüvesid (puhkamine, marjul- ja seenelkäimine jne) ning mida tuleb suure rekreatiivse väärtuse tõttu lugeda hinnaliseks looduslikuks ressursiks.

Häädemeeste valla rohealade puhkefunktsiooni toimimiseks ja säilimiseks on seatud tingimuseks, et kõikide Häädemeeste valla üldplaneeringuga määratud roheline võrgustiku alade ja üldplaneeringuga määratud rohealade (P1, P2, HK ja HP) raied tuleb kohaliku omavalitsusega

kooskõlastada enne metsateatise esitamist. Tasakaalu leidmiseks erinevate huvide vahel on soovitatav seotud huvirühmasid planeeritud töödest informeerida. Teavitamise ja infovahetuse käigus selgitatakse välja, kas neil aladel on vaja rakendada tavapärasest erinevaid majandamisvõtteid. Teavitamine on omavalitsuse ülesanne ja see tehakse koostöös RMK -ga.

Üldised põhimõtted üldplaneeringuga määratud kõrgendatud avaliku huviga alade (KAH alade) metsade majandamiseks on järgmised:

- Raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidena;
- Raielankide moodustamisel ja raietööde läbi viimisel tuleb arvestada välja kujunenud peamiste metsaradadega. Raielangil piirnemisel kasutuses metsarajaga, tuleb teede ja radade ääres jätta raielangile täiendavaid säilikupeid või säilikupeude suuremaid gruppe.
- Raielangil moodustamisel tuleb vältida suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist ning teha need maastikku sobitavalt.
- Kõikide metsade majandamisel peab järgima vastava valdkonna seadusandlust ja head tava.
- Lageraie puhul jälgitakse selle kõrvale jääva ala olukorda. Uuel langil ei alustata lageraiega enne, kui kõrvaloleval langil kasvab ca 1 meetri kõrgune noor mets;
- Uus mets pannakse lankidel kasvama hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet;
- Noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele;
- Eriolukordade – tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste – tõttu tekkivatest töödest teavitab RMK kogukonda eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi.
- Metsa majandamisel tuleb selgitada välja alal paiknevad väärtuslikud objektid nt pärandkultuuriobjektid, vääriselupaigad, ürglooduse objektid ning keelatud on nende kahjustamine.

### 3.13 Riigikaitsemaad

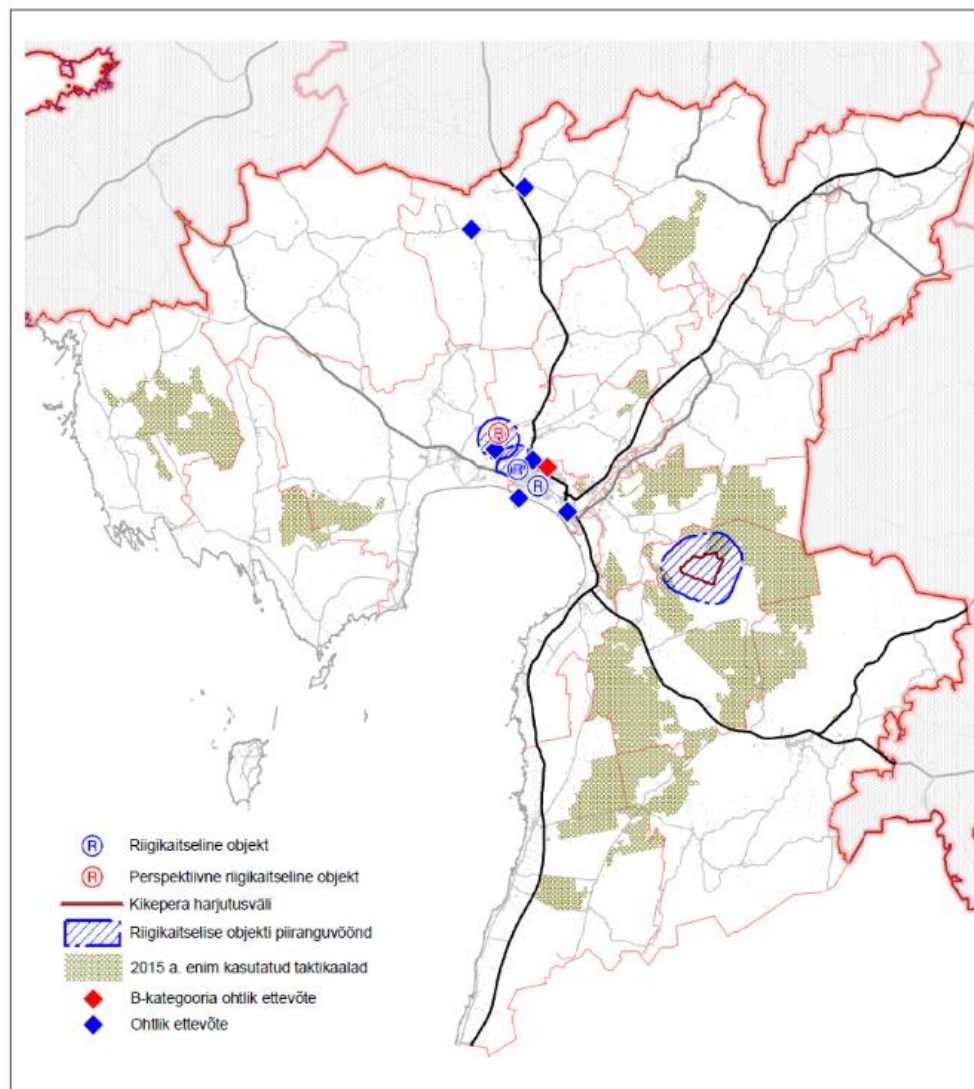
Riigikaitsemaade objektide ja alade määratlemine üldplaneeringus tuleneb riiklikest kaitsevajadustest. Riigikaitse alad (R1) asuvad Majaka külas ja Ikla külas. Päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse ala (R2) asub Häädemeeste alevikus, kus asub Lääne regiooni päästekomando. Päästekomandod on partneriks Päästametile ja toetavad riiklikku päästevõimekust.

**Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitsemaade ehitise piiranguvööndisse jäävad või ulatuvad planeeringud ning**



### projekteerimistingimused või nende puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitamise teatised.

Taktikaalade all peetakse silmas riigikaitseks väljaõppeks sobivaid alasid väljaspool harjutusväljasid. Nende kajastamine on informatiivse iseloomuga, eesmärk on laiemalt teadvustada, et Kaitsevägi ja Kaitseliit viivad riigikaitsest väljaõpet läbi ka väljaspool harjutusväljasid, peamiselt riigimetsades, aga omanike nõusolekul ka eramaadel. Taktikaalad võivad paikneda ka väljapool riigikaitsemaa juhtotstarbega alasid. Taktikaaladel ei tehta ohualadega tegevusi (ohuala - ruumiline ala, kuhu laskmiste, lõhketööde, käsigranaatide viskeharjutuste ja muu ohtliku tegevuse ajal peab ligipääs kõrvalistele isikutele olema piiratud märgistuse, tõkete või mehitatud postidega, kuna seal viibimine on eluohtlik). Taktikaalade kasutamine eramaadel saab toimuda üksnes maaomanike nõusolekul. Taktikaalade skeem on toodud allpool Skeem 1. *Pärnu maakonna taktikaalade paiknemine.*



Skeem 13. Riigikaitse objektid ja ohtlikud ettevõtted maakonnas 2015. aasta seisuga

*Skeem 1. Pärnu maakonna taktikaalade paiknemine.*

### 3.14 Maatulundusalad

Hajaasustusega külad, selgelt maalise asustusstruktuuriga piirkondades, on valdavalt reserveeritud kui maatulundusalad. Neil aladel ei näe omavalitsus ette uusi arenduspiirkondi. Maatulundusalad on valdavalt põllu- ja metsamajanduse alad, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal, aga ka muu väikesemahulise maaettevõtluse edendamiseks vajalikud alad ning hajusalt asustatud maatulundusmaad. Maatulundusaladel on lubatud eluasemete rajamine hajaasustuse põhimõttel (vt ptk 3.7). Käesolevas üldplaneeringus moodustub reserveeritud maatulundusala kaardil vastava värviga kajastatud põhikaardi andmekihtidest: puittaimestik, haritav maa, lage ala. Erinevalt teistest reserveeritud aladest ei ole maatulundusala kaardi parema loetavuse huvides tähistatud tähega ja lausvärviga. Maatulundusala valdav maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid lähtutakse käesoleva üldplaneeringu põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Maatulundusalale võib ehitada kinnistu oma tarbeks ja talukompleksi teenindavaid abihooneid, kuid põllumajandusliku ja metsandusliku **tootmise ehitiste** jaoks on planeeritud põllumajandusliku ja metsandusliku tootmise ala (tähis T4).

Väärtuslikke alasid on käsitletud ptk 3.22.

### 3.15 Maardlad

Maardla on geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning keskkonnaregistris arvele võetud maavara lasund või selle osa koos vahekihtidega. (vt ka LISA 1. Kehtivad piirangud). Üldplaneering kajastab maardlate infot taustinfona, Häädemeeste valla üldplaneering uusi maardlaid ei kavanda ning nende kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras. Kaevandatud alade suurendamine toimub läbi kaevandamise lubade taotlemise Keskonnaametilt, mis ei ole otseselt seotud üldplaneeringuga.

Maapõueseadus § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse üldplaneering planeerimisseaduses sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Maapõueseadus § 14 lõike 2 kohaselt võib ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitselise ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta.



Rajatiste, sh päikeseparkide, rajamine maardla alal on võimalik vaid peale maavara ammendamist, kui ei ole saadud maapõueseadus alusel muu sisuga kooskõlastust.

Kui edasisel detailplaneeringu koostamisel asub planeeringualal keskkonnaregistri maardlate nimistus olev maardla või selle osa, koostatakse detailplaneering koostöös valdkonna eest vastutava volitatud asutusega (Maa-ametiga), kellega tuleb planeering kooskõlastada.

Kaevandustegevusel/kaevandamistegevusel tuleb vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele. Vallavalitsusel on õigus otsustada keskkonnamõju strateegilise hindamise ja täiendavate uuringute koostamise vajaduse üle.

Kaevandamine roheline võrgustike aladel on võimalik, kui rakendada leevendusmeetmeid ja tagada ammendatud kaevandatud alade sobiv korrastamine. Kaevanduse/karjääri sulgemisel on eelistatud selline kaevandatud alade korrastamise viis, mis tagab kaevandatud ala edasise toimimise rohevõrgustiku osana. Uute kaevanduste/karjäärade ettenägemisel näha ette asenduskoridor, rakendada leevendusmeetmeid. Kohustuslik on teha eksperthinnang rohevõrgustiku sidususe tagamiseks.

Üldplaneering ei näe ette lahendusi, mis ohustaksid maavarade kasutatavust või maardlate juurdepääsetavust. Arvestatud on, et arvelevõetud maavaravarud peavad säilima kasutamise- ja kaevandamisväärseks.

Maardlate alale on püsiva iseloomuga ehitiste rajamine lubatud peale maavarade ammendumist, v.a juhul, kui selleks on saadud õigusaktide kohane kooskõlastus.

### 3.16 Piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele

Elamute, avalikult kasutatavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete rajamisel tuleb arvestada lisaks seaduses kehtivatele piirangutele (vt LISA 1. Kehtivad piirangud) vallas olevate tööstusalade, kalmistute, maanteede jt objektidega.

Tootmisega seotud hoonete, transpordikoridoride, kõrgete tehniliste ehitiste jms ümber on reeglina vajalik tagada kaitsekuja, kuna tootmise või objekti iseloomust sõltuvalt võib keskkonnaprobleemiks olla nii müra, õhusaaste, lõhn, elektromagnetkiirgus aga ka nt varjude langemine (raadioside mastid) või muu faktor, mis põhjustab inimestele ebamugavustunnet. Üldplaneering annab soovituslikud ja kohustuslikud puhvertsoonid, mis on toodud Tabel 2. Kaitsekujad. Tabelis toodud vahemaid tuleb rakendada ka uue objekti rajamisel olemasolevate elamute, avalikult kasutatavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete kõrvale. Tabeli teises veerus toodud kaugust arvestatakse siis kaugusena olemasolevast elamust kavandatava objektini.

Tabel 2. Kaitsekujad

Objekt	Min elamu, majutushoone või ühiskondliku hoone kaugus objektist*	Märkused
Tootmishooned	10-100 m	Kohustuslik vähemalt 10 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga
Põllumajandusliku suurtootmise hooned ja rajatised	50-100 m	Kohustuslik vähemalt 50 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga (vajadusel keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi arvestades)
Puhastusseadmete kompostimisväljak või settebasseinid	200 m	Kohustuslik, lähtuvalt varem kehtinud üldplaneeringust
Kalmistud	50 m	Kohustuslik kaugus kalmistu krundi piirist, võimalik taotleda vähendamist Tervisekaitseametilt.
Raadioside mastid, kõrged mastid, postid jms	200 m	Soovituslik, lähemale ehitamiseks peab olema elamu omaniku või elamut ehitada sooviva isiku kirjalik nõusolek. Hooneid ei lubata aga rajada mastile lähemale masti kõrgusega võrdsest kaugusest
Üle 110 kV kõrgepingeliinide mastid	100 m	Kohustuslik kaugus elamute ja laste ning majutusasutuste puhul, muul juhul soovituslik. Kuid minimaalse seaduse järgse kuja tagamine on alati kohustuslik

\*Märkus: Kui puudub kinnistu või krunt, siis võetakse kaugus krundipiiri ettepaneku järgi.

Kui planeeritav objekt ei mahu kohustusliku minimaalse kaitsekuja piiridesse, siis peab Häädemeeste Vallavalitsus kaalutlema sõltuvalt objekti eripärast ja asukohast, kas tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Tootmishoonete ja kalmistute puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastust juhtudel kus see on võimalik.

### 3.17 Transpordivõrgustik ja muu taristu

Häädemeeste valla liikluskorralduse üldiseks põhimõtteks on arendada keskkonnahoidlikku transporti ja tagada elanikele ja ettevõtetele mugavad, ligipääsetavad, ohutud, kiired, nutikad ning kestlikud liikumisvõimalused. Liikuvusteenused peavad olema heal tasemel nii valla tiheasustusaladel kui ka maapiirkonnas, valides kõige tõhusama viisi nende korralduseks (märksõnaks ühtselt ja nutikalt organiseeritud transpordisüsteem, digivõimaluste kasutamine, nt nõudepõhise transpordi rakendamine). Targa transpordikorralduse aluseks on andmepõhine planeerimine ja tegelike liikumisvajaduste arvestamine. Samal ajal peab tähelepanu pöörama inimeste liikuvuse tõhusamale ja mugavamale korraldusele ning sundliikumiste vähendamisele.

Tiheasustusaladel tuleb liikluskorraldusel lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Jalg- ja jalgrattateed kavandada tervikliku võrgustiku põhimõttel;
- Teede ja tänavate ümberehitamisel tuleb mõelda jalakäijale (sh lapsevankriga liikujale, erivajadustega inimestele, lapsele, noorele, eakale) ja jalgratturile (sh tõuke- ja elektriratastele). Teha jalakäijatele ja jalgratturitele liikumine võimalikult ohutuks ja meeldivaks. Lahendustega tagada piisavalt laiad kergliiklusteed ja proportsionaalselt tänavahaljastust;
- Nii jalgsi liikujate kui sõidukijuhtide ohutuse huvides on hoida tiheasustusalade sisesed sõidukiirused madalad. Madalam sõidukiirus annab liiklejatele rohkem aega teineteist märgata ja reageerida. Madalamad sõidukiirused aitavad kaasa ka üldisele mürataseme langusele, mis omakorda muudab tänavad jalakäijatele meeldivamaks keskkonnaks.
- Jalakäijate ruumiga tasakaalus olevad parkimisvõimalused (tulevikuvaates sh sõidujagamisteenuste kasvul eelistada parkimiskohtade planeerimisele peatuskohtade planeerimist).
- Tervikuna läbi mõelda tänava disain. Lisaks tänava katenditele ja valgustusele tuleb mõelda läbi tervikuna ka valgustuslahendused ja väikevormid ning säilitatav ja projekteeritav tänavahaljastus. Väikevormidest tuleks paigaldada pinke, kuna tänavat kasutavad nii eakad kui ka väikeste lastega emad. Tänavate rekonstrueerimisel tegeleda vajadusel projektis tervikuna tee arhitektuuri osaga (vt EVS 932 Ehitusprojekt lk 48);
- Tänavate sademevete ärajuhtimiseks kasutada võimalusel säästlikke sademeveelahendusi.

### 3.17.1 Teedevõrgustiku, sealhulgas riigiteede ja kohalike teede üldise asukoha määramine

Häädemeeste valla üldplaneeringusse on integreeritud kõrgema astme planeeringutest tulenevad teekoridorid. Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse koostatud ja koostamisel olevate infrastruktuuride planeeringute ja projektide lahendustega.

Suuremad teedevõrgustiku muudatused on seotud riigimaanteega, nt põhimaantee nr 4 Uulu-Ikla lõigu võimalik arendamine 2+2 teelõiguks. Via Baltica trassi koridori kajastamisel on tuginetud Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn– Pärnu - Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0- 170,0" ja Häädemeeste valla ühinemiseelsele üldplaneeringule.

Üldplaneeringuga ei nähta ette teedevõrgus olulisi muudatusi ja uute avalike teede ehitust. Kohalike teede ja avalikus kasutuses olevate erateede arendamine toimub vastavalt Häädemeeste valla teehoiukavadele.

Üldplaneeringu joonistel on toodud:

- Avalikud teed;
- Perspektiivsed avalikud teed;
- Perspektiivsed avalikud erateed;
- Perspektiivsed kergliiklusteed;
- Perspektiivsed maantee ülekäigukohad.

Joonisel on toodud teede põhimõtteline paiknemine, mida võib edasisel projekteerimisel täpsustada.

### 3.17.2 Jalg- ja jalgrattateed

Häädemeeste vallavalitsus kavandab eelisarendada jalg- ja jalgrattateid, mis muudavad liikumise Pärnusse ja valla külade vahel turvalisemaks, mugavamaks ning toetavad kohalikke elanikke, terviseportlasi ja turiste.

Jalgratta- ja jalgteede (kergliiklusteede) ning matkaradade põhimõtteline paiknemine on toodud üldplaneeringu joonistel. Jalg- ja jalgrattateede planeerimisel on arvestatud Pärnu maakonnaplaneeringutest toodud jalg- ja jalgrattateede asukoahettepanekutega ja ühinemiseelsete üldplaneeringute kergliiklusteede lahendusest ning teede asukohti on täpsustatud lähtudes kohalikest oludest ja üldplaneeringu täpsusastmest. Lisaks on planeeritud uusi jalgratta- ja jalgteid eesmärgiga muuta paremini juurdepääsetavaks ühistranspordipeatused, puhkealad, äri- ja üldkasutatavate hoonetega alad jne.

Sidusa ja katkematu kergliiklusteede võrgustiku planeerimine on eelkõige vajalik tiheasutusaladel. Põhi- ja tugimaanteede äärde planeeritakse jalgratta- ja jalgteed vähemalt suuremate asulate vahele või

lähiümbrusesse. Üldreeglina paigutatakse jalgratta- ja jalgteed väljapoole riigimaantee alust maad ja eraldatakse riigiteest normidekohase eraldusribaga.

Käesolevas üldplaneeringus toodud uute kergliiklusteede paiknemine on põhimõtteline, teede asukoht täpsustatakse detailplaneeringu või projektiga, sh kummal pool avalikku teed kergliiklustee paikneb ja teeületuskohtade paiknemine.

Jalg- ja jalgrattateede planeerimisel on arvestatud Pärnu maakonnaplaneeringutes toodud põhimõtetega jalg- ja jalgrattateede planeerimiseks:

- Kaaluda võimalusi jalgratta- ja jalgteede eraldamiseks mootorsõidukiliiklusest, eriti tiheda liiklusega maanteedel, et tagada kergliiklejatele nauditav ja saastamata keskkond. Seal, kus kergliiklejaid on palju, võiks kaaluda eraldi jalgrattateede ja jalgteede rajamist.
- Tiheasustusaladel tähistada jalgrattateed tänava servas selgelt ja aastaringselt loetavalt.
- Kergliiklustunnelid peaksid olema valgustatud, et tagada kasutajate turvalisus.
- Jalgrattateede kavandamisel tuleb arvestada jalgrattaparklate vajadusega sihtkohtade lähedal, näiteks bussipeatustes, koolides, töökohtadel ja kauplustes.
- Siduda jalgratta- ja jalgteed bussipeatustega.
- Arendada eelisjärjekorras jalgratta- ja jalgteede sujuvaid ühendusi, mõeldes ohututele üleminekutele teistsuguse liikluskorraldusega teedele.
- Kõigil rajatavatel jalgratta- ja jalgteedel tuleb tagada mugav ja sujuv liikumine (sh ratastel liikumisvahenditele: jalgrattad, lapsevankrid, ratastool jne).
- Jalgratta- ja jalgteede tehnilised lahendused ja paiknemine täpsustatakse järgnevate planeeringute või projektidega.

Lisaks näeb Häädemeeste valla üldplaneering ette järgmised kergliikluse arendamisega seonduvad tingimused:

- Häädemeeste valla tiheasustusalade avalike asutuste, kaubandus- ja teenindusettevõtete, tööstusparkide, tootmisalade ning suurema töötajate arvuga ettevõtete ja büroohoonete juurde tuleb planeeringute ja projektlahendustega tagada kergliiklusvahenditega ligipääsu võimalused ning ette näha jalgrattaparklad.
- Jalg- ja jalgrattateede kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust ning rajada uut haljastust.
- Tagada sagedamini kasutatavate, ohtlike teelõikude ja kooliteede kergliiklusteede valgustus, pidades samal ajal silmas, et valgustuslahendus ei tekitaks valgusreostust ega pimestusohu.

- Jalg- ja jalgrattatee kavandamisel tänavaruumis lahendada tänavavalgustus ja tänavahooldus selliselt, et valgustatud ja lumest puhastatud oleks nii kõnni- kui autotee.
- Kõigi uute elamualade planeerimisel tiheasustusaladele tuleb ette näha ca 2 – 3 m laiuste kõnniteede planeerimine, mida võib liigendada haljastusega. Planeeritud kõnniteed tuleb siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga
- Edasise planeerimise ja projekteerimise faasis tuleks kaaluda, millised matkarajad vajavad valgustust. Kaaluda võimalust kasutada nn tarka välisvalgustuse juhtimissüsteemi.

### 3.17.3 Matka- ja puhketeed

Häädemeeste valla üldplaneeringu üheks ruumilise arengu eesmärgiks lähtudes Häädemeeste valla arengukavast on loodus- ja matkaradade arendamine. Häädemeeste Vallavalitsus teeb koostööd naaberomavalitsuste ja Läti riigiga, et arendada loodus- ja matkaradu, pakkudes külastajatele võimalust avastada piirkonna looduslikke väärtusi. See panustab turismi mitmekesistamisse ja loob säästva külastuskogemuse. Matka- ja puhketeed on mõeldud jalutamiseks, sportlikeks tegevusteks jm vabaaja veetmiseks. Tegu on avalikes huvides rajatud objektidega, mis on avalikus kasutuses.

Perspektiivsete matka- ja puhketeede määramisel on aluseks võetud Pärnu maakonnaplaneering.

Häädemeeste valla üldplaneering näeb ette järgmised matka- ja puhketeede arendamisega seonduvad tingimused:

- Raja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida lahendusi, mis võiksid kahjustada nii loodust kui ka kultuuripärandit.
- Rajatiste ehitamisel tuleb järgida põhimõtet, et need sobituksid harmooniliselt ümbritsevasse keskkonda.
- Rajad tuleb kavandada piisavalt kaugel kaitstavate taime- ning loomaliikide elupaikadest, tagades seeläbi nende säilimise ja heaolu.

### 3.17.4 Ühistransport

Olemasolevate ühistranspordipeatuste paiknemist üldplaneeringu joonistel ei kajastata, kuna ühistranspordi võrgustikku arendatakse ja muudetakse vastavalt vajadusele ning uute ühistranspordipeatuste planeerimine ei ole planeeritav üldplaneeringu täpsusastmes.

ühistranspordi korraldamisel tuleks järgida järgmisi põhimõtteid:

- Teed, mida mööda toimub ühistransport ja õpilasliinid, tuleks kaetud tolmuvaiba või asfaltkattega ning määrata avalikuks teeks.
- Olulisemate ühistranspordipeatuste juures peaks olema turvalised parkimisalad ja jalgrataste hoiukohad, mis on valgustatud.
- Ühistranspordipeatused peavad olema hästi ühendatud kergliiklusteede võrgustikuga.

### 3.17.5 Kohalike teede ja avalikult kasutatavate erateede ning tänavate kaitsevööndid

Üldplaneering määrab kohalike teede ja avalikult kasutatavate erateede kaitsevööndiks 20 m (äärmise sõiduraja servast). Avalikuks teeks määratud erateel võib tee kaitsevöönd olla väiksem kui 20 m (äärmise sõiduraja servast) vastavalt tee aluse maa omanikuga sõlmitud kokkuleppele, eeldusel et on tagatud ohutus ning tingimused tee hooldamiseks.

Tiheasustusalade tänavate kaitsevööndid tulenevad kehtivast seadusandlusest.

Teede kaitsevööndeid ei ole tulenevalt üldplaneeringu mõõtkavast kantud üldplaneeringu joonistele.

### 3.17.6 Teedega seotud üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine

Teedega seonduvad seadusandlikud piirangud on toodud LISA 1. Kehtivad piirangud.

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb liikluse planeerimisel lähtuda alltoodud üldpõhimõtetest:

- Riigitee kaitsevööndisse üldjuhul hooneid ei kavandata. Kui hoonete kavandamine on põhjendatud väljakujunenud hoonestusjoonega, siis on tingimuseks, et arendaja peab arvestama liiklusest tulenevate häiringute (müra, saaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga. Normidele vastavuse tagamine, leevendavate meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus.
- Soovitavalt müratundlikke alasid/objekte riigiteede mõjupiirkonda mitte planeerida.
- Selleks, et tagada juurdepääs riigiteele, tuleb kinnistute maakorralduslikul jagamisel tagada juurdepääs seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt. Uutel moodustatavatel katastriüksustel üldjuhul igapähe eraldi juurdepääsu riigiteele samiseks ette ei nähta.
- Riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal tuleb üldreeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.

- Häädemeeste Vallavalitsusel on kohustus kaalutleda detailplaneeringu koostamise algatamist juhul, kui arendusalale puudub olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja / või on vajalik naaberkinnistutele juurdepääsude tagamine/ säilitamine. Eelistatult ehitada maaüksus(t)ele, millele on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Juhul kui maaüksusel või krundil juurdepääs avalikule teele puudub, tuleb enne ehitusõiguse saamist omandada kinnistusraamatusse kantud õigus juurdepääsule üle võõra kinnisasja. Terviklike ruumilahenduste saavutamiseks riigiteedelt juurdepääsude kavandamisel tuleb selgitada välja avalik huvi.
- Üldreeglina paigutatakse jalgratta- ja jalgteed väljapoole riigimaantee alust maad ja eraldatakse riigiteest normidekohase eraldusribaga.
- Häädemeeste Vallavalitsusel on kohustus kaalutleda detailplaneeringu koostamise algatamist uue avalikult kasutatava tee (sh kergliiklustee) ehitamiseks. Kui on vajadus jalg- või jalgrattatee rajamiseks eramaadel, on võimalus taotleda projekteerimistingimused avatud menetluse kaudu (vt ka ptk ...).
- Põhjendatud juhul tuleb suurendada juurdepääsuteede, sealhulgas kaevandatavatele aladele, tuulikuparkide, tööstusalade, juurdepääsuteede, kaasa arvatud riigiteede kandevõimet või viia need muul moel liikluskoormusega vastavusse;
- Kui rajatise kõrgus (tuulikute puhul lisada labade pikkus) on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast, siis tuleb rajatise asukoht kooskõlastada riigitee või avalikult kasutatava tee omanikuga.
- Riigiteedel on äärmise sõiduraja välimisest servast arvates 20 m laiused tehnoloogilised võõndid: tee ohutuse tagamiseks, perspektiivseteks teede õgvendusteks ja laiendusteks, koguja-, jalgratta- ja jalgteede välja ehitamiseks, avalikes huvides vajalike tehnovõrkude- ja rajatiste paigutamiseks ning teede püsivust tagava veerežiimi parandamiseks. Kuni 10 m teekaitsevõõndi puhul lugeda tehnoloogilise võõndi laiuseks kuni 10 m. Võõndis ehitustegevuse planeerimisel tuleb tee ohutuse tagamiseks kaasata Transpordiamet.
- Uute arendus- ja elamualade kavandamisel analüüsida olemasoleva teedevõrgu võimekust ja vastavust. Tingimuste määramisel lähtuda asjaolust, et Transpordiamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust. Tingimuste määramisel tagada ühistranspordiga ligipääsetavus.
- Tingimuste määramisel lähtuda asjaolust, et riigitee kui rajatise püsivuse ja toimimise tagamiseks üldjuhul ei juhitata arendusalade sademevett riigitee kraavidesse.
- Tehnovõrkude kavandamisel riigitee transpordimaale tuleb võimalikult vältida, kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks.
- Planeeringut koostades tuleb soodustada ühissõidukite eeliskasutamist, vähendades sellega transpordi negatiivset mõju



keskkonnale ja sellest põhjustatud tervisekahjustusi ning aidates kaasa liiklusõnnetuste ja liiklusummikute ärahoidmisele.

- Maanteede ristumisel rohelise võrgustiku aladega (tuumalad ja koridorid) tuleb planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel arvestada keskkonnamõju hindamise käigus väljatöötatud leevendavaid meetmeid. Uute projektide tegemisel arvestada konfliktikohtadega ja kavandada vajalikud abinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks (vt ka ptk 3.22.5).

### 3.17.7 Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb liikluse planeerimisel lähtuda alltoodud üldpõhimõtetest:

- Riigitee funktsiooniks on teenindada eelkõige läbivat liiklust ja arvestada, et kohalikku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee. Planeeringulahendusega tuleb üldiselt vältida kohaliku liikluse suunamist transiitliiklusega teele;
- Arendusalade juurdepääsud lahendada kogujateedega, mis on ühendatud riigiteega ühise ristumiskoha kaudu. Detailplaneeringutes ja projektides määrata perspektiivse ja olemasoleva suletava juurdepääsu asukoht avalikult kasutatavale teele;
- Vältida planeeringulahendust, mis tingib vajaduse hajaasustusega piirkonnas riigitee pidevaks ületamiseks;
- Põhimaanteele uusi samatasandilisi ristumiskohti mitte kavandada. Uute kohalike teede liitumine põhimaanteedega toimub ainult üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga kavandatud eritasandiliste ristumiskohtade (sõlmede) kaudu. Olemasolevad üksikute kinnistute ristumiskohad säilivad senise maakasutuse tarbeks.
- Liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel.

### 3.17.8 Avalikuks kasutuseks määratavad teed

Üldplaneeringu joonistel on toodud avalikud teed, perspektiivsed avalikud teed ja perspektiivsed avalikud erateed. Perspektiivsed avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed või nende osad, mis jäävad eraomandis olevatele maaüksustele, määratakse üldplaneeringu elluviimisel avalikuks kasutamiseks. Planeeringuga avalikuks kasutamiseks määratud eratee ei muutu planeeringulahenduse kehtestamisel automaatselt avalikuks, vaid siis, kui kohalik omavalitsus või riik on planeeringu järgselt sõlminud tee omanikuga vastavasisulise kokkuleppe (nt servituudilepingu) või seadnud sundvalduse. Avalikuks määratud teel on pärast avalikuks määramise otsuse kehtima hakkamist (vastavalt ehitusseadustikule) vastava ulatusega tee kaitsevöönd.

Üldplaneeringu joonisel märkimata teede avalikuks teeks määramist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneeringu joonistel tugineb erateede info vastavalt Maa-ameti Maanteeameti kaardirakenduse infole (andmed seisuga: 06.06.2020).

### 3.17.9 Juurdepääsud kallasrajale

Üldplaneeringu joonistel on toodud avaliku juurdepääsu ettepanekud kallasrajale. Juurdepääs kallasrajale tuleb tagada avalikult kasutatava tee või puhkeala kaudu.

### 3.17.10 Parkimiskorraldus

Häädemeeste valla üldplaneering näeb ette järgmised parkimise arendamisega seonduvad tingimused:

- Parkimiskohtade kavandamisel tuleb järgida mitte ainult kehtivaid standardeid, vaid arvestada igal üksikjuhtumil tegeliku parkimise vajadusega. Ligipääsetavus, kaugus ühistranspordipeatustest ja keskustest peaksid olema olulised kaalutlused. Tiheasutusosalade parkimiskohtade asemel eelistada haljastatud õuealade säilitamist, parklate liigendamist haljastusega. Eelistada keskkonnasõbralike transpordiviiside kasutamist ning arendusaladel kavandada ka jalgrattaparklaid (vt ka ptk 3.17.2).
- Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleks tagada, et parkimine toimuks kinnistu piires.
- Uute parklate planeerimisel peaks vältima ulatuslikke kõvakatendiga teede ja platside loomist. Eelistada tuleks osaliselt vett läbilaskvaid katendeid ja säästlikke sademeveelahendusi, et tagada samal ajal sõidetav pind ja roheluse ning sademevee imavus. Kõik parklad peaksid olema planeeritud koos haljastusega, eelistades olemasoleva haljastuse säilitamist, et pakkuda varju ja aeglustada sademevee imbumist.
- Liiklejate ohutuse ja riigitee kasutamise tagamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sealhulgas avaliku kasutusega alade, planeerimisel (nt puhkealad, supluskohad) tuleks kavandada lahendused, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja puhkealaga samal teepool.

### 3.17.11 Sadamad

Häädemeeste vallavalitsus toetab valla väikesadamate arengut, kes mängivad olulist rolli kohaliku majanduse elavdamisel. Selleks edendatakse sadamate infrastruktuuri, teenuste arendamist, tagades

seeläbi tööhõive suurenemise kohalikul tasandil ning aidates kaasa traditsiooniliste tegevusvaldkondade jätkusuutlikkusele.

Toimiva väikesadamate võrgustikul on positiivne mõju nii kohalikule majandusele kui elujõulise rannaasustuse püsimisele. Häädemeeste vald jätkab valla omanduses olevate sadamate korrastamist ja taristu arendamist.

Sadamad ja sadamate maa juhtotstarbega alad on kantud planeeringu joonistele (ei eristata olemasolevat ja planeeritavat maakasutust).

Häädemeeste valla üldplaneeringu joonistel on toodud välja järgmised sadamad:

- Jaagupi sadam;
- Rannametsa sadam;
- Treimani sadam;
- Võiste sadam;
- Suurna nina (Pikknina) sadamakoht.

Sadamate ja sadamaehitiste rajamise aluseks on kas asjakohane planeering või projekteerimistingimused. Planeeringu koostamise raames või enne ehitusloa väljastamist viia vajadusel läbi keskkonnamõju hindamine, mille käigus hinnatakse kavandatava tegevuse sobivust antud asukohas ja kaasnevaid mõjusid ning määratakse leevendusmeetmed.

Teed avalikult kasutatavasse sadamatesse tuleb hoida avalikus kasutuses ning avalikult kasutatava objekti juurde tuleb tagada avalik juurdepääs. Juurdepääs kavandada võimalusel ajaloolise tee kaudu.

### **3.17.12 Rail Baltic**

Riigihalduse minister kehtestas 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/40 Pärnu maakonnaplaneeringu „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine”. Riigikohus tühistas osaliselt Rail Balticu trassi Pärnu maakonnaplaneeringu. Häädemeeste valla üldplaneeringus on kajastatud Rail Baltic perspektiivne koridor vallale edastatud digitaalsete andmekihtide alusel, kus on toodud Rail Baltic Lõuna-Pärnumaa lõigu vähimate mõjudega trassi valik november 2023.a seisuga.

Perspektiivse trassi koridori täpne asukoht võib selgineda vastavalt koostatavale projektile. Seda ei peeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kuna trassi koridori kajastatakse taustinformatsioonina, mida üldplaneeringuga otseselt ei planeerita.

### 3.18 Tehniline infrastruktuur

Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud JOONISEL 2. *Teed ja tehnovõrgud*, kus on kajastatud tehnovõrkude valdajatelt ja koostatud projektidest koondatud informatsioon. Tehnovõrkude info on joonisel illustratiivne.

Rajatavate tehnovõrkude lahendused tuleb täpsustada detailplaneerimise või projekteerimise faasis vastavalt tehnovõrkude valdajalt taotletud tehnilistele tingimustele. Edasiste detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamise käigus tuleb arvestada kehtiva seadusandlusega.

Ühiste tehnovõrkude olemasolu korral piirkonnas on soovitatav uute planeeringute ja projektide lahenduste koostamisel ette näha nendega liitumine. Liitumisest keeldumiseks peab olema mõjuv põhjus (nt liitumise majanduslikult liiga pikk tasuvusaeg). Kohtades, kus liituda ei ole võimalik, tuleb eelistada loodusele võimalikult väikese mõjuga lahendusi.

Häädemeeste vallavalitsus võib keelduda käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud juhtotstarbega alade hoonestamisest, kui tiheda asustusega alal ei ole tehniline taristu välja ehitatud.

Maanteega lõikumisel tuleb planeerida side- või elektriliini post või ükskõik mis otstarbega mast (sh tuulik, sidemast) tee muldkeha servast vähemalt võrdsele kaugusele posti või masti kõrgusega. Elektriülikute kavandamisel arvestada, et elektriülik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui  $1,5 \times (H+D)$ , kus  $H$ =tuuliku masti kõrgus ning  $D$ =rootori e tiiviku diameeter. Tehnovõrke võib paigutada tehnoloogilisse vööndisse. Lisaks tuleb arvestada riigiteede alusel maal ja kaitsevööndis „Maanteede projekteerimismid“ ptk 8 „Tehnovõrgud“ esitatud nõuetega ning tehnovõrkude ja -rajatiste paigaldamist käsitlevad planeeringud, projekteerimistingimused ja projektid kooskõlastada Maanteametiga.

#### 3.18.1 Elektrivõrk

Elektrivõrgu ülekandevõrgud on Häädemeeste vallas välja kujunenud, vajalikud muudatused tulenevad võrgu valdaja arenguplaanidest lähtuvalt. Tulenevalt riigieriplaneeringust, millega kavandatakse Liivi lahe meretuulepargi merekaabelliini maismaale toomist võidakse ette näha Häädemeeste valda uue kõrgepingeliini koridor.

Üldplaneeringus nähakse ette järgmised elektrivõrgu arendamise tingimused:

- Uue elektriliini kavandamisel tuleb lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkonna nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale.

- Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine.
- Eelistatult paigaldatakse elektriliin avaliku kasutusega maaalale.
- Eraldi kinnistu vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaama tarbeks.
- Olemasoleva piirkonnaalajaama ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.
- 0,4 kV elektriliini ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojekti alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.
- Elektriliini rajamisel on soovitatav kasutada olemasoleva trassi koridori. Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uus 0,4-20 kV liin eelistatult maakaabelliinina. Haja varustuskindluse piirkonnas on valdavalt õhuliini võrk ning see jääb alles ka tulevikus.
- Uue jaotusvõrgu kavandamisel kaaluda selle rajamist õhuliini asemel maasisese liinina.
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasoleva piirkonna alajaama lähedust.
- Elektriliini ja 6-20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping.
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud seadusega.
- Uue 110 kV nimipingega elektriõhuliini rajamisel määratakse elektriõhuliini asukoht täiendava planeeringuga.

Olemasoleval elektriõhuliini nimipingega tõstmiseks, kui elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus säilib (35 kV nimipingega elektriõhuliini üleviimisel 110 kV nimipingega elektriõhuliiniks), tuleb koostada ehitusprojekt, täiendava planeeringu koostamise vajadus üldjuhul puudub. Kui rekonstrueerimisplaanide täpsustamisel selgub vajadus muuta elektriõhuliini paiknemist, tuleb koostada elektriõhuliini asukohta määrav täiendav planeering. Kui õhuliini kaitsevööndi ulatus suureneb (näiteks nimipingega tõstmisel 15 kV-lt 110 kV-le suureneb kaitsevöönd 10 meetrit 40 meetrile), tuleb kaaluda planeeringu koostamise vajadust.

### 3.18.2 Vesi ja kanalisatsioon

Üldplaneering kajastab olemasolevaid reoveekogumisalasid. Reoveekogumisalasid võib ÜVK arengukava või muu asjakohase dokumendiga täpsustada ilma, et tegu on üldplaneeringu muutmisega. Sel juhul on tegu täpsustamisega, sest tehnovõrkude lahendus on üldplaneeringus antud põhimõttelisena. Üldplaneeringu joonisel on kujutatud perspektiivne reoveekogumisala laiendamine Reiu külas.

ÜVK arengukava või muu asjakohane dokument tuleb koostada avaliku menelusega, et tagada kohalike elanike teavitamine ning kaasamine.

Üldplaneeringus nähakse ette järgmised vee ja kanalisatsiooni arendamise tingimused:

- Olemasoleval reoveekogumisalal ja perspektiivsel ühiskanalisatsiooniga kaetud alal tuleb tagada reovee kogumise ja puhastamise ehitiste väljaehitamine vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kavale, et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus.
- ÜVK arengukava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida. ÜVK arengukava vm asjakohane dokument tuleb koostada avaliku menetlusega, et tagada kohalike elanike teavitamine ning kaasamine.
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Omapuhastite rajamise tingimused tulenevad õigusaktidest.
- Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav küsida ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada.
- Ettevõtete riskianalüüside koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostamise ohuga.
- Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks.
- Uute, mitut elamumaad hõlmavate detailplaneeringute koostamisel eelistada ühtse veevarustussüsteemi rajamist.
- Hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleks soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev.
- Põhjaveevõtul rohkem kui 500 m<sup>3</sup> ööpäevas on nõutav põhjavee tarbevaru hindamine. Uue suure tootlikkusega puurkaevu või kontsentreeritud veehaarde (nt tööstuspiirkonnad, kaevandamisalad) tööle rakendumisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda.

Joogiveeallikana kasutatavad salvkaevud peavad olema nõuetekohaselt rajatud ja hooldatud. Salvkaevu omanik peab regulaarselt kontrollima kaevu (sh kaevukaane) seisukorda, et vältida sademevee, kõrvaliste esemete ja elusolendite sattumist kaevu. Salvkaevu reostustundlikkuse tõttu ei ole soovitatav rajada uusi salvkaeve joogiveeallikana.

### 3.18.3 Sademevesi

Sademevee temaatikat on üldplaneeringus käsitletud üldistatuna, on antud üldised põhimõtted, mida selles valdkonnas arvestada. Täpsemaid sademevee kanalisatsiooniga alasid ei ole üldplaneeringus välja toodud.

Sademevee kavandamise tingimused on järgmised:

- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripäradele. Arvestada tuleb põhjavee suhteliselt kõrge tasemega suurveeperioodidel ja liigniiskete aladega. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkiinnistutele.
- Projekteerimisel on soovitatav arvesse võtta kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimivus ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral.
- Tiheasustusel on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine, milleks tuleb hoiduda ulatuslike kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade rajamisest.
- Suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletav alal ja selle lähiümbruses.
- Lokaalselt on vajalik kasutada säästlikke sademeveesüsteeme, mis jälgendavad looduslikke ökosüsteeme. Nende põhiline eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades.
- Maaparandussüsteemi maa-alale hoonestuse kavandamisel tuleb leida sademevee ära juhtimiseks muu lahendus, kui immutamine. Maaparandussüsteemid on rajatud endistele looduslikult liigniisketele aladele, kust vee ära imbumine ja valgumine on raskendatud. Maaviljeluseks sobiva niiskusrežiimi saavutamiseks rajati maaparandussüsteemid, et liigvesi eemale juhtida.
- Kokku kogutud sademevee juhtimine maaparandussüsteemi rajatistesse on lubatud vaid Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastuse alusel. Täiendavalt võib sellega seoses vajalikuks osutada maaparandussüsteemi rekonstrueerimise vajadus. Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine: immutamine, taaskasutamine, äravoolu ühtlustamine. Immutamise soodustamiseks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatuseid ja seinu ja sademevee kogumissüsteeme, kuid seda saab rakendada vaid reostumata vee korral. Soovitatav on rajada sademevee korduvkasutuse süsteeme, näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamine kastmisveena.



- Lähtuvalt vette sattuvast reostuskoormusest tuleb tagada ärajuhitava sademevee saasteainete sisalduse vastavus piirväärtustele. Kui sademevett juhitakse ära reostunud aladelt (nt maanteed, bensiinijaamad, suured kõvakattega parklad), tuleb raskemetallid ja muud ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetsest keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest. Reostusohlikelt aladelt on puhastatud sademevee suublasse juhtimiseks vajalik taotleda keskkonnaluba ning puhastamise tingimused ja nõuded seatakse vastava loaga.

#### 3.18.4 Tuletõrje veevarustus

Valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, tihedama asustusega piirkondades ühisveevärgi hüdrantidega. Täpsemalt on teemat kajastatud Maa-ameti temaatilises kaardirakenduses.

Tuletõrje veevarustuse kavandamise tingimused on järgmised:

- Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad, mis on avalikult kasutatavad.
- Veevõtukohad peavad olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu, manööverdamist ja nende kasutamist. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga ja need peavad vastama nõuetele.
- Uusarenduste planeerimisel on arendaja kohustus tagada tuletõrje veevõtukohta ja selle juurde kuuluva taristu väljaehitamine.

#### 3.18.5 Sidevarustus

Sidevarustuse areng toimub vastavalt võrgu valdajate arengusuundadele.

Sidevarustuse arendamise tingimused on järgmised:

- Sidemasti asukoha valikul arvestada nende sobivusega maastikupilti ning paiknemist riigi maanteede suhtes.
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis paigutada üldjuhul piki teed võimalusel olemasoleva infrastruktuuri koridori.
- Keskustest kaugemale jäävates piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd.
- Uue planeeringu koostamisel tuleb arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega.



### 3.18.6 Soojavarustus

Valla olemasolevad kaugküttepiirkonnad on toodud JOONISEL 2Teed ja tehnovõrgud. Kaugküttepiirkondade laiendamine toimub valdkondliku arengukava või muu strateegilise dokumendiga, millele on vajalik rakendada avalikku menetlust avalikkuse kaasamise eesmärgil. Väljapool kaugküttepiirkondi lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalse lahendusega.

Soojavarustuse arendamise tingimused on järgmised:

- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele.
- Võimalusel minna kõikides kaugküttekatlamajades üle fossiilsetelt kütustelt taastuvalle biotoorainele.
- Lokaalsete kütelahendustena eelistada võimalusel taastuvaid energiaallikaid.
- Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

### 3.19 Maaparandussüsteemid

Maaparandus on maa kuivendamine, niisutamine ja maa veerežiimi kahepoolne reguleerimine, samuti happeliste muldade lupjamine ning agromelioratiivsete, kultuurtehniliste ja muude maaparandushoiutööde tegemine maatulundusmaa sihtotstarbega maa viljelusväärtuse suurendamiseks või keskkonnakaitseks. Maaparandussüsteem käesoleva seaduse tähenduses on maatulundusmaa kuivendamiseks ja niisutamiseks ning keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum, mis on kantud registrisse.

Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Reguleeriv võrk peab tagama maaviljeluks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima reostuse leviku ohu. Maaparandussüsteemi eesvool on kuivendusvõrgust voolava liigvee ärajuhtimiseks või niisutusvõrgu veehaardesse vee juurdevooluks rajatud veejuhe või loodusliku veekogu reguleeritud lõik, mille veeseisust sõltub reguleeriva võrgu nõuetekohane toimimine.

Maaparandussüsteemide info kajastub tehnilise taristu kaardil. Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub maaparandussüsteemide registris.

Maaparandussüsteemide arendamise tingimused on järgmised:

- Maaparandussüsteemi maa-alal tuleb arvestada õigusakti kohaste maaparandussüsteemi toimimist tagavate meetmetega.
- Maaparandusseaduse kohast luba või kooskõlastust on vaja eelkõige järgnevate tegevuste teostamisel: maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alal või maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis ehitamine, kaeve-, lõhkamis- ja puurimistöde tegemine, maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitaselõigu veetaseme reguleerimine, istanduse rajamine,

maaparandussüsteemi maa-alale heitvee immutamine ja maaparandussüsteemi eesvoolu, kuivenduskraavi või kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku lisavee juhtimine.

- Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast.

### 3.20 Üleujutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused

Häädemeeste valla üldplaneeringu joonistel kajastuvad:

- Korduva üleujutuse ala piir mererannal;
- Üleujutusohuga ala.

Üleujutusohuga aladega seonduvad mõisted on toodud ptk Mõisted.

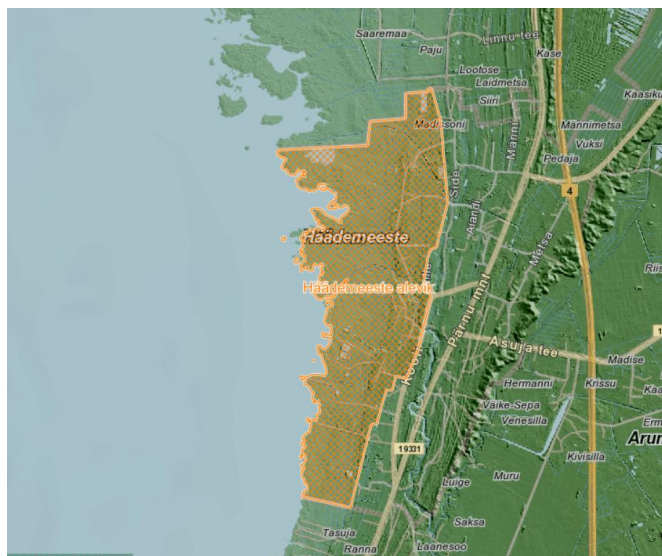
Üleujutusohuga ala, on ala, kus võivad tõenäoliselt esineda veekogu veetaseme tõusust tingitud üleujutused ning kus üleujutustega seotud riskide (oht inimese tervisele ja varale või keskkonnale) maandamiseks tuleb rakendada asjakohaseid ennetus- või leevendusmeetmeid. **Üleujutusohuga ala andmekihina on kasutatud Keskkonnaagentuuri koostatud (2023) rannikualade üleujutuste tõenäosustsenaariumite kaardikihti -üleujutusohuga ala piirina on kasutatud 1% (1x100 a jooksul) tõenäosustsenaariumi.**

Käesolevas üldplaneeringus kehtestatakse korduva üleujutusala piir mererannas. Korduva üleujutusala piiri aluseks on võetud uuring „Häädemeeste valla korduva üleujutusega ala piiri määramise ja ehituskeeluvööndi täpsustamise uuring“ (Lainemudel, 2020).

Võiste alevik ja Häädemeeste alevik on riiklikul tasemel määratud olulise üleujutusohuga seotud riskipiirkonnad (vt Skeem 2 ja Skeem 3).



*Skeem 2. Oluline üleujutusohuga seotud riskipiirkond Võiste alevikus. (allikas Maa-ameti Geoportaali üleujutusosalade kaardirakendus).*



*Skeem 3. Oluline üleujutusohuga seotud riskipiirkond Häädemeeste alevikus (allikas Maa-ameti Geoportaali üleujutusosalade kaardirakendus).*

Riskiipiirkonna sees on üldplaneeringus määratud üleujutusohuga ala, kus kehtivad üleujutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused. Üleujutusohuga ala piiri määramise aluseks on Keskkonnaagentuuri koostatud (2023) rannikualade üleujutuste tõenäosustsenaariumite kaardikihti -üleujutusohuga ala piirina on kasutatud 1% (1x100 a jooksul) tõenäosustsenaariumi.

Väljaspool üleujutusohuga ala võib Võiste aleviku ja Häädemeeste aleviku riskipiirkonnas vallavalitsuse kaalutlusotsusena seada ehitustegevusele täiendavaid tingimusi, kui see on vajalik vähendamaks üleujutusest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile või majandustegevusele. Riskipiirkonna taristu (teed, tehnovõrgud, sademeveesüsteemid) kavandamisel tuleb arvestada üleujutusohuga.

**Vähendamaks üleujutusega seotud riske, seab üldplaneering üleujutusohuga aladel arendamisel järgmised tingimused:**

- Üldplaneeringuga määratud üleujutusohuga aladel tuleb detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel hinnata üleujutusega kaasnevaid riske ning vajadusel rakendada riskide leevendusmeetmeid. Häädemeeste Vallavalitsusel on õigus nõuda vajadusel vastavaid lisauuringuid.
- Kehtiva detailplaneeringu olemasolul tuleb üleujutusega kaasnevaid riske arvestada projekteerimisel ning ehitusloa väljastamisel.
- Üleujutusohu vähendavate leevendusmeetmete rakendamisel (nt maapinna täitmisel, teetammide tõstmisel vms) ei tohi halvendada kõrvalasuvate alade/kinnistute seisundit (sh veerežiimi). Tiheasustusaladel maaüksuse reljeefi muutmisel tuleb detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamise käigus koostada ka vertikaalplaneerimine ning eksperthinnang ja kooskõlastada see naaberkinnistu omanikega, kui see mõjutab oluliselt kinnistu või naaberkinnistute veerežiimi.
- Üleujutusohuga aladel tuleb arvestada üleujutuse mõju konstruktsioonidele ja ehitusmaterjalidele ning vajadusel rajada ehitise vastavad osad veekindlatena või hingavatena.
- Mitte kavandada täiendavaid elamu-, äri- ja tootmisüksuseid rannaaladele, mis on pikalt laaged ning kus korduva üleujutusega ala ulatub kaugele sisemaale. Antud aladel on lisaks korduva üleujutusega alale suurem oht ka ekstreemsete ilmaolude korral ala üleujutuseks ja kahjustusteks. Kui see on aga vältimatult vajalik, tuleb kindlasti arvestada üleujutusohuga ning luua meetmed, mis väldiks kahju varale ja elule.
- Vältimaks majanduslikku kahju üleujutusriskiga alal määrata uute elamute, tootmis-, äri- ja ühiskondlike hoonete esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks Suurna ninast põhja pool vähemalt 2,40 m, soovituslikult 3,00 m. Suurna ninast lõunast on vastavad arvud 2,27 m ja 2,85 m. Nõuet võib leevendada valla lõunaosas. Lisaks tuleb teavitada ehitajat maksimaalsest mõõdetud veetasemest nii Pärnus kui ka Salacgrivas (vastavalt 2,94 m ja 2,31 m). Kui arendaja soovib siiski rajada madalamale kõrgusele, tuleks seda tal kirjalikult põhjendada.
- Üleujutusohuga alal väljakujunenud keskkonda olemasoleva hoonestuse vahele uute hoonete kavandamisel või olemasolevale ajaloolisele talukohal hoone rekonstrueerimisel võib arhitektuursetel vm kaalutlustel erandkorras lubada elukorruse põranda madalamat ehituskõrgust, kui rakendatakse muid efektiivseid meetmeid inimeste

ja hoone ohutuse tagamiseks. Eelkõige on erandi tegemine põhjendatud olemasolevatel tiheasustusaladel.

- Aladel, mis jäävad korduva üleujutusega alast ja ehituskeeluvööndist väljapoole, kuid ulatuvad tõenäoliselt 10 aasta jooksul üleujutatavate alade hulka (abs kõrgus kuni 2,00 m), arvestada kõrgema sokli rajamise vajaduse ning vajadusel teiste meetmete rakendamisega – nt kõrgemad teetammid, pinnase kuhjamine, hekid vms. Taolistel aladel ehitamisel tuleb järgida ka keskkonnakaitselisi meetmeid, nt reovee, põhjavee kaitstuse vms aspektides.
- Uute ühenduste rajamisel arvestada kõrgema teetammi rajamise vajadusega, mis käitaks omakorda üleujutust takistava tegurina. Samas tuleb silmas pidada, et sellised tammid takistavad ka sademevee äravoolu valingvihmade korral. Laugetel aladel võib merevee tõusu ja valingvihmade mõju kumuleeruda.
- Üleujutatavatel aladel elamuteni viivad juurdepääsuteed on soovitatav projekteerida kõrgusmäärgiga vähemalt +2,10 m abs teepinna peale, et tagada juurdepääs hoonetele tõenäolisemate (kuni +2,00 m abs 1 kord 10 aasta jooksul) üleujutuste korral.
- Ühiskanaliseerimise süsteemide rajatiste (pumplad, puhastid jms) planeerimisel, rekonstrueerimisel või projekteerimisel tuleb tagada nende toimivus vähemalt kuni +2,4 m üleujutustele.
- Üleujutusohuga aladele rajada suuremate teede ja parklate või teiste kõvakattega platside juurde sademevee pinnasesse immutamise alad.
- Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.
- Äri- ja tootmistegevuse kavandamisel arvestada kavandatava tegevuse võimaliku keskkonnamõjuga ekstreemsete üleujutuste korral, näiteks saasteainete sattumise võimalikkusega pinnavette. Keskkonnatundlikke tegevusi on soovitatav mitte kavandada ranna ja kalda lähedusse.
- Ranna ja kalda ning ka inimeste kaitseks kavandada kõrghaljastuse säilimine asustatud katastriüksuste ja üleujutusega ala piiri vahele. Kõrghaljastuse säilitamine on vajalik ka järsumatel rannikutel võimaliku erosiooni takistamiseks.
- Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga.
- Uued elektripaigaldised (alajaamad, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) tuleb rajada veekindlatena või paigaldada 3(+) m abs kõrgusele.
- Uued sademe- ja reoveepumplad, joogivee- ja reoveekäitlussüsteemid tuleb üleujutusohuga aladel planeerida üleujutuskindlaks. Pumpadele ja toitesüsteemidele tuleb kuni 3(+) m veetõusu korral tagada töökindlus.
- Teede projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga.
- Uute ühenduste rajamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel arvestada asjakohasusel kõrgema teetammi vajadusega, mis toimiks ühtlasi üleujutust takistava tegurina. Truubid projekteerida arvestusega, et need on piisavad veekoguste vastu võtmiseks ja ära juhtimiseks.
- Ojade ja kraavide kinniehitamine ning torustikesse suunamine ei ole reeglina lubatud. Torustiku kasutamine on lubatud erandina Vallavalitsuse nõusolekul insener-tehniliste arvutuste põhjal koostatud projektlahenduse alusel.

- Põhjendatud juhtudel on Vallavalitsuse nõusolekul üleujutusohu veetasemest madalamale ehituskõrgusele (3m) lubatud rajada:
  - ujuvvhendite ja sadama teenindamiseks vajalikke rajatisi;
  - tupikteid, mis ei ole juurdepääsuks elamutele, ühiskondlikele- või tootmishoonetele ning laoplatsidele;
  - spordi- ja loodusradu ning neid teenindavaid rajatisi;
  - loodusliku katendiga puhkealaid, samuti neid teenindavad parklaid;
  - ranna-alade (rannaniidud, roostikud) hoolduseks ja kasutamiseks vajalikud rajatised nt karjaaiad, loomade varjualused, heina ladustamise alad;
  - supluskohti teenindamiseks vajalikud rajatised.

### 3.21 Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on LKS järgi Läänemere rannal 200 meetrit. Ranna piiranguvööndi täpsem sisu on toodud LKS § 37.

Ehituskeeluvööndi laius on mererannal 100 meetrit . Selles vööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Üldplaneering võtab ranna ehituskeeluvööndi laiuse (looduskaitseadus § 38) määratlemisel aluseks üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega ala piiri, millele liidetakse maismaa suunas juurde seaduse alusel määratud üldjuhul 100 meetrit valla mandriosas v.a. rannal paiknevad tiheasustusalad, kus korduva üleujutusega ala piirile liidetakse 50 meetrit. Ehituskeeluvööndi kajastamisel üldplaneeringus on arvestatud Lainemudel OÜ uuringus määratud ehituskeeluvööndi ettepanekuga, mida on korrigeeritud üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladel 50 meetrini. Lisaks arvestati kohalike oludega (teede ja teetammide paiknemine, väljakujunenud hoonestatud piirkonnad, kehtivad planeeringud vms).

Üldplaneeringu joonistel näidatud korduva üleujutusega ala piirist lähtuva ehituskeeluvööndi ulatus on informatiivne ning see võib looduskaitseadusest või teistest seadustest tulenevalt muutuda.

Ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi asukoht tuleb igakord tuvastada vastavalt tegelikele looduslikele oludele. Ehituskeeluvööndi erisused ja täpsem sisu on toodud LKS § 38.

Häädemeeste valla sadama juhtfunktsiooniga aladel ehituskeeluvöönd ei kehti (looduskaitseadus § 38 lg 5 p 2, ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele).

Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse (alus Looduskaitseadus § 38).

Enne üldplaneeringut kehtestatud detailplaneeringud, millega ehituskeeluvööndit on vähendatud, jäävad kehtima ning tuleb lähtuda



detailplaneeringus kajastatud ehituskeeluvööndi joonest ning selle määramise põhjendustest ja lisatingimustest (va tiheasustusaladel, kus seadusest tulenev ehituskeeluvööndi piir on vähenenud). Kui üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladele jääb kehtestatud detailplaneeringu ala, kus on vähendatud ehituskeeluvööndit siis seal kehtib Looduskaitseaduse järgne ehituskeeluvööndi piir (§38, nt lg 3 - linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal 50 meetrit). Detailplaneeringud, peale mille kehtestamist looduskaitseaduse muudatustest tulenevalt ehituskeeluvööndi piiri määramise alused muutusid (oli veepiir + 100 m, tuli korduva üleujutusega ala piir + 100 m alates 01.04.2007) jäävad kehtima ning ehituskeeluvööndit vähendatakse lähtudes nendes planeeringutes kajastatud ehituskeeluvööndi joonest ning selle määramise põhjendustest ja lisatingimustest. Ehituskeeluvööndi ulatus vähendatakse üldplaneeringuga (vt Tabel 3).

Eelnimetatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise korral otsustatakse igakordselt, kas planeering tunnistatakse kehtetuks tervikuna või osaliselt, sh kas ehituskeeluvööndi vähendamise osa planeeringust tunnistatakse kehtetuks.

Vastavalt looduskaitseadusele on lubatud linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala) ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamine. Üldplaneering ei määra väljakujunenud ehitusjoont looduskaitseaduse mõistes tiheasustusaladel. Väljakujunenud ehitusjoon määratakse ehitusteatiste, projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetluses. Hoonete ja rajatiste püstitamisel looduskaitseaduse mõistes tiheasustusaladel, mis ei vaja teatise ega loamenetlust, tuleb lähtuda allpool esitatud põhimõtetest.

Väljakujunenud ehitusjoone all mõistetakse olemasolevate ja seaduslikult püstitatud ehitiste ehituskeeluvööndiga veekogu poolseid välispiirdeid ning nende vahelist mõttelist sirgjoont. Hoonete kavandamisel arvestatakse hoonete vahelist ning rajatiste puhul rajatiste vahelist väljakujunenud ehitusjoont.

Ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Võttes arvesse kehtivaid detailplaneeringuid, maakasutuse iseloomu (nii olemasolevat kui ka üldplaneeringuga kavandatavat), väljakujunenud ehitusjoont ning ranna kaitse-eesmärke, teeb üldplaneering mitmeid ettepanekuid ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Lisaks on tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud:

- Enne Häädemeeste valla üldplaneeringu kehtestamist kehtinud (üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel) ja Häädemeeste valla üldplaneeringu kehtestamise järgselt kehtivad ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamised.

- Häädemeeste valla üldplaneeringuga määratavad ranna ehituskeeluvööndi vähendamised.

Ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringuga seab ranna-alale ehitamiseks selgemad ja üheselt mõistetavamad reeglid ning vähendab vajadust taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist üksikute kinnistute detailplaneeringute alusel.

Häädemeeste valla veekogude nimekiri ja kehtivad kitsendused on toodud LISAS 1, ehituskeeluvööndi ulatus ja ehituskeeluvööndi vähendamise väljavõtted on toodud LISAS 6. Allpool toodud ja Tabel 3 on toodud Ehituskeeluvööndi vähendused, mida on kavandatud kehtestatud detailplaneeringutega ning üks looduslikest oludest lähtuv ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Lisaks on toodud ehituskeeluvööndi täpsustused tiheasustusaladel.



Tabel 3. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud

Nr joo-nisel	Asukoht	Ehituskeeluvööndi vähendamise või vähendamise ettepaneku kirjeldus ja põhjendused	Ehituskeeluvööndi vähendamise alus või vähendamist toetavad planeeringud, dokumendid või asjaolud	Keskkonnaministeeriumi või Keskkonnaameti (KeA) kooskõlastus, nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks
<b>Enne Häädemeeste valla üldplaneeringu kehtestamist kehtinud (üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel) ja Häädemeeste valla üldplaneeringu kehtestamise järgselt kehtivad ranna ehituskeeluvööndi vähendamised</b>				
1	Laadi küla	Martini kinnistu detailplaneering. Planeeringualale on planeeritud hooned, mille Ranna ja kalda kaitse seadusega kooskõlas rajamiseks tehakse käesoleva planeeringuga Keskkonnaministrile ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeringualal 30 meetrini Reiu jõe veepiirist. Uute hoonete rajamisel lammutatakse olemasolev amortiseerunud endine tööstushoone ning planeeritud hooned rajatakse selle asemele. Nimetatud amortiseerunud tööstushoone asub Reiu jõe veepiirist ca 30 kaugusel.	Tahkuranna Vallavolikogu 23.01.2004 otsus nr 6	Keskkonnaministeerium 25.11.2003 nr 16-6/8927
2	Penu küla	Liivimere kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks, ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringuga soovitakse muuta ehituskeeluvööndi ulatust kinnistul 200 meetrist 100 metrile, kuna planeeritud hoonestusala jääb ajaloolisele ehitusjoonele. See on ka ainuke ehituseks sobilik koht kinnistul, kuna mujal on maapind tunduvalt madalam ja niiske, mis tähendaks üleujutusohu vältimiseks suuremahulisi täitmistöid.	Häädemeeste Vallavolikogu 17.01.2007 otsus nr 2	Keskkonnaministeerium 22.09.2006 nr 16-6/9890-2
3	Mereküla (endine Reiu küla)	Männimetsa kinnistu detailplaneering. Ärihoonetele ehitusõiguse määramine. Ehituskeeluvööndi vähendamine. Käesoleva Männimetsa kinnistu detailplaneeringuga on taoteldud hoonestatava ala laiendamist. Detailplaneeringuga on taoteldud Uulu kanali kalda ehituskeeluvööndi (100 m) vähendamist 79 meetrile.	Tahkuranna Vallavolikogu 29.04.2005 otsus nr 23	Toimikus ei olnud vähendamise otsust, aga Keskkonnaameti registri andmetel on vähendamine toimunud (toimiku nr 6071)
4	Laadi küla	Hindriksi kinnistu osaline detailplaneering. Ehitusõiguse määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine.	Tahkuranna Vallavolikogu 28.09.2007 otsus nr 66	Toimikus ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut ei olnud. Aga Keskkonnaameti registris on registreeritud ekv vähendamise nõusolek toimikus nr 11975.
5	Häädemeeste alevik	Vesiveski kinnistu detailplaneering. Häädemeeste jõe ehituskeeluvööndi laius on 50m veepiirist. Antud planeeringuga totletakse jõe ehituskeeluvööndi vähendamist 30 meetrile. Vähendust taotletakse põhjusel, et mitte ehitada hooneid Häädemeeste tee äärsele liivaluutele. Ka on antud piirkonnas väljakujunenud ehitusjoon jõe oleuliselt lähemal kui 50 meetrit (arvesse on võetud Vanaveski kinnistul varasemast ajast paiknevad	Häädemeeste Vallavolikogu 16.09.2009 otsus nr 60	Keskkonnaministeerium 28.01.2009 nr 16-3/08/7141-5

		sauna vundamenti, mis asub ligikaudu 14 meetrit veepiirist).		
6	Reiu küla	Vahe I detailplaneering. Planeeritav ala asub osaliselt Uulu kanali ehituskeeluvööndis. Planeeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndi ulatust 100 meetrilt 80 meetrile. Ehituskeeluvööndi vähendamine on tingitud hoone paigutusest ja seda taotletakse minimaalses ulatuses. Kuna antud piirkonnas on väljakujunenud olemasolevate majapidamiste näol küla, siis oleks mõistlik küla tervikliku lahenduse oludes ja antud konkreetne kinnistu hoonestada ja mitte majandada kinnistut majandusliku kasu saamise eesmärgil. Ehituskeeluvööndi vähendamise ei tekitata loodusele kahju.	Tahkuranna Vallavolikogu 19.11.2009 otsus nr 65	Toimikus ei ole ekv vähendamise kirja, kuid Keskkonnaameti registris on ekv vähendamise nõusolek registreeritud numbriga 4487-4.
7	Reiu küla	Silla elamud II muutmine detailplaneering. Reiu jõe ehituskeeluvööndi laius on 50m. Metsamaal ehk kogu käesoleva detailplaneeringuga hõlmatava ala ulatuses küündib ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini, mille laius on 100m. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada kalda ehituskeeluvööndit osaliselt 90 meetrile tavalisest veepiirist, alljärgnevatel põhjustel: 1. ehituskeeluvööndi osaline vähendamine võimaldab järgida head maakorraldustava ning mahendab planeeringuala ja külgnivate elamualade ehituslikke ja maakasutuslikke erinevusi (ehituskruntide suurus, kuju, asetus teedevõrgu suhtes, tänavaruumi visuaalne mulje jne); 2. ehituskeeluvööndi vähendamine kuni 10 m võrra ( seejuures on maksimaalset määra rakendatud vähem kui 30 % ulatuses ehituskeeluvööndi piirist) pole vastuolus piiranguvööndis asuvate metsade kaitse-eesmärkidega (vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine): 2.1. puhketingimuste säilitamise tagab olemasoleva metsatee ning jõe vahelisele metsamaale avaliku puhkeala maaüksuse moodustamine; 2.2. ehituskeeluvööndisse jäävate ehituskruntide osade ning puhkeala metsamaa majandamine tagab pinnase ning kõrgete põhjaveetasemete kaitse; 2.3. planeeringuala põhjaveekiht on hästi kaitstud; 2.4. ehituskruntide vee- ja kanalisatsioonivarustus toimub tsentraliseeritult; 2.5. käesolevas detailplaneeringus on ssätetatud meetmed maakasutuse muutmisest tulenevate keskkonnamõjude vähendamiseks.	Tahkuranna Vallavolikogu 30.06.2011 otsus nr 30	Toimikus ei ole ekv vähendamise kirja, kuid Keskkonnaameti registris on ekv vähendamise nõusolek registreeritud numbriga 1815-7.
8	Häädemeeste alevik	Madise kinnistu detailplaneering. Tulenevalt looduskaitseesadusest ulatub Madise kinnistul ehituskeeluvöönd Häädemeeste jõe kaldaala piirini, mille ulatus on 100m. Kogu Madise kinnistu jääb	Häädemeeste Vallavolikogu 19.05.2010 otsus nr 22	Keskkonnaamet 10.11.2009 nr 14-9/7146-5

		<p>Häädemeeste jõe ehituskeeluvööndisse. Madise kinnistu planeeringuga tehti ettepanek vähendada ehituskeeluvööndi ulatus 100 meetrilt 50 meetrile.</p> <p>Selle taotluse põhjenduseks on asjaolu, et kinnistu asub Häädemeeste alevikus, mis on tihehoonestusala ja maaüksuse sihtotstarve on elamumaa.</p> <p>Vastavalt Keskkonnaameti kirjale vähendati ehituskeeluvööndi ulatust 70 meetrile Häädemeeste jõe põhikaardi järgsest veekogu piirist.</p>		
9	Reiu küla	<p>Lottemaa detailplaneering.</p> <p>Läänemere ehituskeeluvööndi laius on <b>100 m</b>. Metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kuni ranna piiranguvööndi piirini.</p> <p>Käesoleva detailplaneeringuga <b>tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks</b> Uulu linnaku ja Surfi kinnistutel järgmistest kaalutlustest lähtuvalt.</p> <p>_ Uulu linnaku kinnistu ehituskeeluvööndi määramisel on aluseks võetud olemasolevate ehitiste (hoonete, asfalteeritud teede jt rajatiste) paiknemine ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndi vahelisel alal, metsade kõlvikuline jaotumine, reljeef. Selle tulemusel on saadud loogiline ja maastikul jälgitav ehituskeeluala, mis võimaldab uute hoonete ehitamiseks kasutada intensiivsemas kasutuses olnud lagedaid alasid ning infrastruktuuri.</p> <p>_ Surfi kinnistu ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus tuleneb rannahoone ehitamise kavatsusest, mis on nõuetele vastava supelranna rajamise eelduseks. Avalikke huve teeniva hoone ehitamiseks määratud hoonestusala asukoht on kooskõlas külgneva elamupiirkonna ehituspõhimõtetega (ehitusjoon, ehitamine väljaspoole metsaala jms). Seejuures on hoone kavandatud seni rannavööndis paiknenud avaliku parkla asemele (senisel moel kasutatud parkla likvideeritakse), mis on ranna kaitse-eesmärke silmas pidades eeldatavalt väiksema keskkonnamõjuga.</p> <p>_ Ligikaudu 600 m pikkusest rannikust puudutab ehituskeeluvööndi vähendamine ca 250 m. Seejuures on maakasutuse ja ehitustegevuse kavandamisel lähtutud keskkonnahoiu põhimõtetest (vt nt jaotis 1.3.4) ning sätestatud nõuded kavandatavate tegevustega eeldatavalt kaasneva negatiivse keskkonnamõju ärahoidmiseks/ leevendamiseks.</p>	Tahkuranna Vallavolikogu 16.12.2010 otsus nr 68	Keskkonnaamet 15.11.2010 nr PV 14-9/40758-3
10	Orajõe küla	<p>Männi kinnistu detailplaneering.</p> <p>Detailplaneering teeb ettepaneku Männi kinnistu hoonestusala piires ehituskeeluvööndi vähendamist 35 m peale. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist,</p>	Häädemeeste Vallavolikogu 20.06.2012 otsus nr 22	Keskkonnaamet 10.02.2012 nr PV14-9/11/19563-9

		kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.		
11	Reiu küla	Golfimetsa kinnistu detailplaneering. Golfiradadele ehitusõiguse määramine. Ehituskeeluvööndi vähendamine (osaliselt).	Tahkuranna Vallavolikogu 31.08.2012 otsus nr 45	Keskkonnaamet 16.07.2012 nr PV 14-9/12/15790-2
12	Reiu küla	<p>Lottemaa II detailplaneering.</p> <p>Läänemere ehituskeeluvööndi laius on 100 m. Metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kuni ranna piiranguvööndi piirini. Lottemaa detailplaneeringuga (vt jaotis 1.1.2) vähendati Keskkonnaameti nõusolekul (15.11.2010 kiri nr PV 14-9/40758-3) Linnaku kinnistuga külgneva mereosa ehituskeeluvööndit planeeringu joonisel näidatud ulatuseni (vt joonis 2). Kuna Keskkonnaameti nõusolek oli antud konkreetsele planeeringulahendusele, siis tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit hetkel kehtiva Lottemaa detailplaneeringuga määratud kauguseni merest. Selle põhjendused on esitatud järgnevalt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Linnaku kinnistu ehituskeeluvööndi määramisel on aluseks võetud olemasolevate ehitiste (hoonete, asfalteeritud teede jt rajatiste) paiknemine ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndi vahelisel alal, metsade kõlvikuline jaotumine, reljeef. Selle tulemusel on saadud loogiline ja maastikul jälgitav ehituskeeluala, mis võimaldab uute hoonete ehitamiseks kasutada intensiivsemas kasutuses olnud lagedaid alasid ning infrastruktuuri.</li> <li>• Maakasutuse ja ehitustegevuse kavandamisel on lähtutud keskkonnahoiu põhimõtetest (vt jaotis 1.3.4) ning sätestatud nõuded kavandatavate tegevustega eeldatavalt kaasneva negatiivse keskkonnamõju ärahoidmiseks/leevendamiseks (vt jaotised 1.3.4-1.3.7).</li> <li>• Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta Lottemaa detailplaneeringu põhilahendust, mis annab ehituskeeluvööndi vähendamiseks õigustatud ootuse. Ehituskeeluvööndis on keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine, kusjuures ehituskeeld ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikele rajatistele, ranna kindlustusrajatistele, piirdeaedadele.</li> </ul>	Tahkuranna Vallavolikogu 30.04.2014 otsus nr 27	Keskkonnaamet 29.04.2014 nr PV 14-9/14/8166-2
13	Penu küla	Kosmonautika maaiüksuse ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada planeeringuala ulatuses ranna ehituskeeluvööndi piiri 70 meetrini ühe meetri samakõrgusjoonest (vt joonis 4), et anda võimalus puhkekompleksi veekogu piirist	Häädemeeste Vallavolikogu 06.10.2016 otsus nr 76	Keskkonnaamet 26.04.2016 nr 7-13/16/2605-4

		<p>kaugemal asuvate hoonete laiendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on anda võimalus krundi pos 5 hoone nr 21 pikendamiseks, et arendada edasi väljakujunenud arhitektuuriajalooliselt väärtuslikku konseptsiooni (vt joonis 4). Ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik krundil pos 5 asuvat hoonet laiendada.</p>		
14	Võiste alevik	<p>Allika tn 6 kinnistu detailplaneering. Detailplaneering teeb ettepaneku planeeritava krundi osas ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuni 20 meetrini 1 meetri samakõrgusjoonest. Ettepaneku tegemisel on arvestatud alljärgnevad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Katastriüksuse piire ei muudeta</li> <li>- Olemasolev õuema ei ole kaetud metsaga. Kõrghaljastuseks on olemasolevad viljapuud ja mõningad ilupuud.</li> <li>- Katastriüksuse piir ei ulatu loodusliku veepiirini, millest tulenevalt puudub oht rannal või kaldal asuvate looduskoosluste hävinemisele. Majandustegevus toimub väljakujunenud õuealal (ala piir vaata Põhijoonis), mille hoonestuse esimesed dateeringud pärinevad aastast 1908 (ehitusregister). Õueala majandustegevust hakkab kitsendama veekaitsevöönd ja sellel kohandatakse Veeseaduse § 29 lg 4 tulenevaid kitsendusi.</li> <li>- Puudub inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju. Planeeritav krunt ja naaberkrundid on hoonestatud ja neil toimub inim- ja majandustegevus. Piirkonnas inimtegevuse vähendamine minimaalsele tasemele tähendaks kruntide sundvõõrandamisprotsessi alustamist Eesti Vabariigi poolt. Piirkonnas on välja kujunenud olemasolev ehitusjoon, mis on tagasiastega põhiteest mere poole</li> <li>- Krundile jäetakse vaba juurdepääs mere äärde</li> <li>- Üleujutusohuga on planeeringus arvestatud.</li> <li>- Reljeefi krundil ei muudeta - Kaitsealused liigid puuduvad (avalike andmebaaside põhjal)</li> <li>- Krundile ei rajata uusi teid. Kasutatakse olemasolevat juurdepääsu teed, mis teenindab Allika tn 6 ja 4.</li> </ul>	Tahkuranna Vallavolikogu 29.03.2017 otsus nr 24	Keskkonnaamet 09.12.2016 nr 7-13/16/13134-2
15	Tahkuranna küla	<p>Mereranna kinnistu detailplaneering. Planeeringu lahendus vastab üldplaneeringule, mille joonis näitab elamumaa ala piiri rannal ajaloolise küla rannapiirist lähtuvalt, mille sisse jäävad ka Mereranna kinnistu endiste hoonete asemed. Üldplaneeringuga on kehtestatud korduvalt üleujutatava ala piir, milleks on 1 m samakõrgusjoon. Veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatust hakatakse arvestama korduvalt üleujutatava ala piirist. Ranna äärse ehituskeeluvööndi sisse jääb ka olemasolev talukoht. Talukoht koos õuemaaga on selles kaldaäärses kohas ajalooliselt olnud ning ei oleks mõistlik seda liigutada sisemaa poole kui ka teised</p>	Häädemeeste Vallavolikogu 21.12.2017 otsuse nr 41	Keskkonnaamet 30.05.2017 nr 7-13/17/2220-5

		elamukohad lähimbruses on samal joonel. Olemasoleva talukoha taastamise võimaldamiseks nähakse planeeringuga ette ehituskeeluvööndi vähendamine 100 meetrit 25 meetrile.		
--	--	--	--	--

Üldplaneeringuga kehtestatakse vaid need ehituskeeluvööndi vähendamised, mis saavad üldplaneeringu menetluses Keskkonnaameti nõusoleku.

### 3.22 Väärtuslikud alad

Kultuuripärandi ja loodusressursside kaitse on Eesti riigi põhiseaduslik ülesanne ja nende väärtustamine ja säilitamine on ühiskonna ühine kohustus.

Häädemeeste vallas käsitletakse väärtuslike aladena väärtuslike põllumajandusmaid ja maastikke, mille piirid ja maakasutusehitustingimused on määratud käesoleva üldplaneeringuga. Samuti on Häädemeeste valla üldplaneeringuga määratud roheline võrgustiku alad ja täpsustatud nende toimimist tagavaid tingimusi. Roheline võrgustik hoiab alal inimestele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine jms) ja võimaldab linliku elulaadi täiendust looduslähedase puhkuse näol. Häädemeeste valla üldplaneeringuga määratud väärtuslike põllumajandusmaade, väärtuslike maastike ja roheline võrgustiku alade kaitse on avalikes huvides.

Häädemeeste üldplaneeringu koostamise käigus analüüsiti Muinsuskaitseameti poolt koostatud inventuuriaruandeid. Siiski jõuti otsusele, et üldplaneering ei määra eraldi miljööväärtuslike alasid ja objekte mitmel põhjusel. Valla hinnangul on rehemaju rohkem kui Muinsuskaitseameti uuringud näitavad, ja osa loetletud rehemajadest on praeguseks väga kehvast tehnilises seisukorras. Lisaks ei täida mõned ühiskondlikud hooned enam oma algset funktsiooni. Vallavalitsus leiab, et osa 20. sajandi väärtuslikest objektidest on ehitustehniliselt halvast seisukorras ning üldplaneeringuga ei peaks neile ilma ekspertiisita rangeid säilitusnõudeid kehtestama.

Häädemeeste Vallavalitsusel puuduvad vajalikud meetmed ja ressursid pärandi hoidmiseks ning võimalike üldplaneeringuga kehtestatavate piirangute järelevalveks. Pole otstarbekas kehtestada kohustusi vana ehituspärandi säilitamiseks, kui puudub tõhus kontrollimehhanism ja võimalus nõuete täitmise üle järelevalvet teostada. Pärandi väärtused on mitmekülgsed, hõlmates ajaloolist, etnograafilist ja miljööväärtust, ning oluline on ka kasutusväärtuse aspekt. Pärandi kaitsmisel tuleb arvestada kõikide nende aspektidega ning võtta arvesse ka omaniku perspektiivi ja huve. Parim viis pärandi säilimiseks on teadlik ja huvitatud omanik, mitte ainult piirangud ja kitsendused.

Häädemeeste Vallavalitsus käsitleb üldplaneeringus pärandikultuuriobjektide kaitset ning toob nende kohta välja hooldussoovitused.

Toodud on ka taustinformatsioon kehtivate looduskaitsealuste ja muinsuskaitsealuste piirangute kohta. Nende alade kohta käesolev üldplaneering täiendavaid ettepanekuid ei tee. Ülevaade riikliku kaitse all olevate objektide kohta on toodud LISAS 1. Kehtivad piirangud.

Üldplaneeringu koosseisus on koostatud JOONIS 3. *Väärtused ja piirangud*, kus on toodud Häädemeeste valla rohelise võrgustiku paiknemine, väärtuslikud maastikud, väärtuslikud põllumajandusmaad, mälestised, looduskaitse all olevad objektid, pärandkultuuri objektid jne. Eraldi joonis koostati eesmärgil, et info väärtuslike objektide ja piirangute kohta oleks hästi loetav. Valla keskkonna väärtustega arvestamine on üldplaneeringu lahenduse (eelkõige puhkealade ning jalgratta- ja jalgteede võrgustiku planeerimise) koostamise aluseks.

**Kehtiva planeerimisseaduse (RT I, 10.11.2015, 9) § 124 lg 8 kohaselt kui planeeritaval maa-ala asub muinsuskaitseala, mälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.**

Alljärgnevatel alapeatükkides on toodud ülevaade väärtuslikest aladest ja neile seatavatest maakasutus- ja ehituspiirangutest, mille hoidmine pole tagatud läbi seadusandlike piirangute. Alad, mille hoidmise tingimused on tagatud muinsuskaitse piirangute, loodusobjekti kaitse alla võtmise või seadusandlusega, on toodud LISAS 1. Kehtivad piirangud. Üldplaneeringus toodud väärtuslike alade valikul lähtuti eelkõige väärtuste tagamiseks täiendavate ehitusreeglite seadmise vajalikkusest.

### 3.22.1 Arheoloogiatundlikud alad

Häädemeeste vallas on riikliku kaitse all kuus arheoloogiamälestist. Lisaks nendele on kultuurimälestiste registris arvele võetud kuus muistist. Arheoloogiapärand on kaitse all umbes 1998. aasta avastuste seisuga. Pärast seda on üle Eesti leitud rohkem kui 1500 objekti, millele igal aastal lisandub infot 50–100 avastatud muistise kohta. Kahjuks pole viimase 20 aasta sees avastatud muististest suuremat osa jõutud kaitse alla võtta. Arheoloogiapärandi kaitse seisukohast on seetõttu määravaks see, kuidas riik ja kohalik omavalitsus käsitlevad planeeringutes mitte riikliku kaitse all olevat arheoloogiapärandit.

Tuginedes nii varasemalt teada olevale infole mitte kaitse alustest objektidest ning asjaolule, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb riigil ja kohalikul omavalitsusel arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks (MuKS § 76 lg 1).

Muinsuskaitseamet on prognoosiva meetodina alustanud võimalike arheoloogiatundlike alade analüüsimist, välja selgitamist ning kaardile kandmist, mille abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandatavates kohtades. Arheoloogiatundlikud alad kajastuvad üldplaneeringu JOONIS 3 Väärtused ja piirangud.

Üldplaneering näeb ette arheoloogiatundlike alade kaitse- ja kasutustingimused:

1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (kogu valla territooriumil ja ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt



Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKSi § 31 lg 3);

2) prognoositud arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:

- algatatakse detailplaneeringut;
- kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m<sup>2</sup>.

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitsealades ette nähtud tegevused (vt MuKS § 31).

Üldplaneeringu JOONIS 3 Väärtused ja piirangud on esitatud arheoloogiatundlikud alad 2021. aasta seisuga, kuhu planeeringu või ehitise kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta.

Kuna nimetatud info on ajas täienev, siis edaspidi on kavas arheoloogiatundlike alade asjakohast infot kajastada loodavas Muinsuskaitseameti veebirakenduses.

### 3.22.2 Väärtuslikud põllumajandusmaad

Põhiseaduse § 5 sätestab, et Eesti loodusvarad ja loodusressursid on rahvuslik rikkus, mida tuleb kasutada säästlikult. Kahtlemata kuulub väärtuslik mullastik põhiseaduse § 5 mõistes Eesti loodusressursside hulka. Muldade olemasolu ja selle hea seisund on koos vee, õhu ja päikese- paistega ökosüsteemi toimimiseks ja meie eluks hädavajalik ning selle varud on piiratud. Sarnaselt paljudele teistele maavaradele on muld taastumatu loodusvara. Mullal on oluline roll kliimamuutuste, üleujutuste, maalihete ja põua reguleerijana.

Viljaka mullastikuga põllumajandusmaale kui taastumatule ressursile ehitiste ehitamine, selle maa metsastamine või muu mittepõllumajanduslik tegevus toob tagajärjed, milleks on väärtusliku põllumajandusmaa kui toidu tootmiseks vajaliku ja sobivaima maa hulga kahanemine. Nimetatud tegevuste tagajärjel läheb põllumajandusmaa kasutusest lõplikult välja (väärtuslik huumuskiht kaob) või muutub mullastiku kooslus väheviljakaks või on mullastikku äärmiselt raske ja majanduslikult ebaotstarbekalt kulukas taastada.

Väärtuslike põllumajandusmaadena on üldplaneeringus toodud kõrge viljelusväärtusega põllumaad, mis on määratud mullastiku viljakuse ja maaharimise sobivuse alusel. Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ja kasutuseks tingimuste seadmise eesmärk on kasutada maid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks ning tagada kõrge mullaviljakusega maade säilimine võimalikult suures ulatuses. Väärtusliku põllumajandusmaana määramise aluseks on Pärnu maakonnaplaneering 2030+. Väärtusliku põllumajandusmaana käsitletakse üldplaneeringus

maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele jäävat haritava maa (põllumaa), püsirohuma ja püsi kultuuride all olevat kompaktselt vähemalt 2 ha suurust maa massiivi, mille boniteet on võrdne või suurem Pärnumaa põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga (35 hindepunkti) ning mis ei jää riigitee kaitsevööndisse. Lisaks sellele loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks massiiv, mille boniteet on maakonna põllumajandusmaa keskmisest boniteedist madalam, kuid millel paikneb maaparandussüsteem.

Üldplaneeringuga täpsustati Põllumajandusuuringute Keskuse mullaseire ja uuringute büroo poolt edastatud väärtusliku põllumajandusmaade kaardikihti. Välja jäeti:

- kehtestatud detailplaneeringute alad;
- olemasolevad ja üldplaneeringuga kavandatud reserveeritud juhtotstarbega alad, mis ei ole põllumajandusmaad;
- tiheasustusalad ja kompaktselt hoonestusega alad, õuemaad ja metsamaad.

Maakondade põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei lähtu põllumajandusmaa kohapõhisest väärtusest (boniteedist). Seetõttu võib kohati põllumajandusmaa boniteet olla madalam kui 35 (nt mullaareaal on väiksem). Sellest tulenevalt on hilisemas etapis üldplaneeringu elluviimisel lubatud boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja põllumajandusmaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata. Uuringu tulemusel välja arvatud maa-aladele ei laiene käesolevas peatükis määratud kaitse- ja kasutustingimused.

#### **Väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimused**

- Väärtuslikud põllumajandusmaad hoida kasutuses põllumajandusmaana või avatud maastikuna, metsastamine ei ole lubatud. Rajada võib puudesalu, puuderida, hekki, kiviaeda vms elurikkust toetavaid maastikuelemente.
- Säilitada ja hoida korras maaparandussüsteemid ja nende eesvoolud avatud. Planeeritavad tegevused maaparandussüsteemi maa-alal või maaparandussüsteemi eesvooludel kooskõlastatakse pädeva asutusega (maaparandussüsteemi lisavee juhtimisel või maaparandussüsteemile ehitustegevuse planeerimisel).
- Vältida uute elamualade (v.a üksikelamute) rajamist väärtuslikule põllumajandusmaale. Üksikelamute rajamisel tuleb vältida põllumassiivide killustamist, selleks paigutada ehitised eelkõige olemasoleva tee äärde ja kõlviku piirile. Uute teede rajamist võimalusel vältida. Juurdepääs ehitisele lahendada võimalusel olemasolevaid teid kasutades. Kui uue juurdepääsutee rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on vältimatu, tuleb rajada tee põllumassiivi võimalikult vähe killustavalt.
- Kaalutlusotsuse alusel on väärtuslikku põllumajandusmaad võimalik kasutada põllumajandus- ja tootmishoonete ning taristute arendamiseks. Ehitamisel tuleb vältida põllumassiivide killustamist.

- Väärtuslikule põllumajandusmaale üldjuhul ei rajata päikeseparke. Erandkorras on väärtuslikele põllumajandusmaadele lubatud päikesepargi rajamine juhul kui see teenindab põllumajandushoonet/-rajatist ja tingimusel, et säilib maa põllumajanduslik potentsiaal ning mullastik ei saa kahjustatud. Päikeseenergiajaama rajamisel ei koorita olulises ulatuses mullakihti ega ei kaeta pinnast kõvakattega ning rajatised on võimalik peale tootmist teisaldada. Päikesepaneelide alune ja ümbritsev maa peaks sisuliselt toimima hooldatava (niidetava) rohumaana. Vastav erisus on vajalik, et võimaldada taastuv-energeetika osakaalu suurendamist ja kliimanetraalsuse eesmärkide suunas liikumist.
- Väärtuslik põllumajandusmaa ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisele ja väljaandmisele õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, arvestades kaevandamise mõjude hindamisega.

### 3.22.3 Väärtuslikud maastikud

Pärnu maakonnaplaneeringuga 2030+ on Häädemeeste valla alale määratud väärtuslikud maastikud.

Väärtuslike maastikena käsitletakse eelkõige inimese tegevuse ja maakasutuse tulemusena kujunenud kultuurmaastikke. Kultuurmaastik on kooslus põllumajandusmaastikust, asustusest ja teedevõrgust koos seal sisalduvate looduslike elementidega. Väärtuslikud maastikud on alad, mis võiksid saada maastikuhoolduslepingute objektiks ja mille hoidmiseks on maakonna teemaplaneeringuga kehtestatud ehitus- ja kasutustingimused. Häädemeeste valla üldplaneeringuga täpsustatakse väärtuslike maastike piire ja kasutustingimusi. Kultuurmaastiku kaitse eeldab majandustegevuse ja uute rajatiste hoolikat planeerimist, et ei hävitataks olemasolevaid väärtusi. Samal ajal saab kultuurmaastikku kaitsta ainult sihipärase hooldusega. Häädemeeste valla üldplaneeringuga on määratletud Häädemeeste vallas järgmised väärtuslikud maastikud:

- Luitemaa (end nimetus MP-s Rannametsa) haarab peamiselt Luitemaa looduskaitseala. Maastikku iseloomustavad madalad rannaalad, luitelised rannavallide ahelikud ja soode massiivid. Männimetsaga kaetud luiteahelikel kulgevalt rahvusvaheliselt Via Baltica maanteelt avanevad kaunid vaated luidetele, rannaaladele ja merele. Rannametsa luited kui loodusobjekt on valitud Pärnumaa loodussümboliks.
- Häädemeeste väärtuslik maastik jääb Via Baltika ja Liivi lahe vahele, hõlmates Häädemeeste aleviku ja selle lähiümbruse. Häädemeestet läbivad osaliselt männimetsaga kaetud luiteahelikud, milledest mere poole jäävad tasased madalad rannaalad. Alevik on

ajalooliselt kujunenud liivase rannaluitevalli merepoolsele nõlvale vana Pärnu-Riia maantee.

- Ikla - Kabli - Jaagupi rannamaastik asub Liivi lahe rannikul mereranna ja Via Baltica maantee vahel. Meri on madal ja liivane. Rannajoont palistavad pea igal pool rändrahnude read. Ilus liivarand algab Kablist ja ulatub Läti piirini. Pisut rannajoonest sisemaa poole kerkivad madalalt pinnalt järsult piki rannikut levivad luited, väiksemad luited ulatuvad paiguti otse merre. Rannariba kitseneb Jaagupist Ikla suunas kilomeetrist kuni viiekümne meetrini.
- Põhja-Liivi märgala hõlmab suuri soo- ja metsaalasid, mille vahel paiknevad haritud põllumaad hajali asetsevate küladega. Piirkond jääb Reiu jõgikonna ülemjooksule. Maastik on suure bioloogilise mitmekesisusega, kus leidub unikaalseid elupaiku ja haruldasi taimeliike. Piirkonnas asuv rahvusvahelise tähtsusega märgala Nigula soostik koos ümbritsevate metsadega on Eesti vanemaid looduskaitsealasid.
- Reiu jõe suudmeala – piirkond hõlmab Reiu jõe suudmeala, jõe kaldaaladele jäävad luitemännikud, Silla küla ja Pärnu jõe vasakkalda koos Paikuse alevikuga. Piirkond on vanimaid asustatud paiku Eestimaal;
- Uulu-Tahkuranna-Jõulumäe – Maastik jääb Reiust kuni Võisteni rahvusvahelise maantee Via Baltica ja Pärnu lahe vahele. Tahkurannas, kus luiteahelikud ulatuvad ka teisel pool maanteed kaugele sisemaale, jäävad maastikule Jõulumäe männimetsad. Piirkonna looduslikeks märksõnadeks on meri, rand, rannatasandikud ja luitemännikud. Piirkond jääb Pärnu linna lähiümbrusesse, on hästi ligipääsetav ja väga atraktiivne;

### **Väärtuslike maastike üldised maakasutus- ja ehitustingimused (end Häädemeeste ja Tahkuranna valla ÜP):**

- Häädemeeste Vallavalitsus võib kaaluda detailplaneeringu koostamise algatamist juhul, kui kavandatav tegevus võib eeldatavalt negatiivselt mõjutada konkreetse maastiku väärtusi. Väärtuslike maastike näol on tegemist avaliku huvi objektiga.
- Vallavalitsusel on õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist uue hoone või rajatise ehitamiseks, kui kavandatav tegevus võib eeldatavalt negatiivselt mõjutada konkreetse maastiku väärtusi. Maastikuanalüüsi võib tuua detailplaneeringu või ehitusprojekti koosseisus. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse ehitiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega.
- Säilitada väärtuslike maastike omapära □ maa planeerimisel ja sihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada, et säiliks väärtusliku maastiku maastikumuster (maakasutuse üldine jaotus piirkonniti lähtudes üldplaneeringus planeeritud maakasutusest, säilitatavate looduslike- ja poollooduslike alade struktuur, reljeef, veekogud jne). Ehitiste paigutamisel maastikku tuleb lisaks lähiümbrusele

arvestada ka piirkonna terviklahendusega ja vaadetega väärtuslikele pärandmaastikele ja maastikuelementidele.

- Uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;
- Ehitamisel arvestada avalike merevaadetega. Merega piirnevatel maastikel peab kavandatav uushoonustus olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele;
- Uute elamualade planeerimisel ja hoonete paigutamisel säilitada ja kasutada ära olemasolevat haljastust ja reljeefi hoonete paremaks sidumiseks maastikuga.
- Uued tootmisobjektid varjestada haljastusega. Minimaalne haljasvöönd peab olema vähemalt kaherealine ja soovituslikult sisaldama igihaljaid okaspuid, soovitav on kasutada ka mitmerindelise haljastust. Tootmisala puhverala ulatuse üle otsustab Häädemeeste vallavalitsus lähenedes objektipõhiselt (lähtudes piirkonna maastikulistest tingimustest);
- Maastikuvaateid muutvate objektide (nt mobiilside mastid, kõrgepingeliinid, väiketuulikud jmt) ehitamisel väärtuslikele maastikele ja kaunite vaadete vaatesektorisse on Vallavalitsusel õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist.
- Kaevandustegevusel/ kaevandamistegevusel tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel ( ja rohevõrgustikus). Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele. Vallavalitsusel on õigus otsustada keskkonnamõju strateegilise hindamise ja täiendavate uuringute koostamise vajaduse üle;
- Päikeseparkide rajamisel tuleb hinnata mõju vaadetele, paigad, kus vaated on eraldi väärtustatud tuleb päikeseparkide kavandamist vältida. Kui päikesepargi kavandamisega kaasneb avalik huvi, tuleb koostada detailplaneering. Hajaasustuses võib päikeseparke rajada ka väärtuslikele maastikele, kui on koostatud maastikuanalüüs (päikesepargi puhul eelkõige visuaalse mõju hinnang).
- Väärtuslikele maastikele on seatud üldine soovitus maastikuhooldus kavade koostamiseks. Hoolduskavad on aluseks alade säilitamisele ja taastamisele. Nende põhjal kavandatakse hoolduseks vajalikke meetmeid, samuti on need aluseks arendus- ja majandustegevuse korraldamisel väärtuslikel maastikel.
- Säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Hoida tuleb küldes kasvavaid silmapaistvate mõõtmega elujõulisi põlispuid, põlispuude gruppe ja alleesid teede äärtes ning aleviku- ja külasüdametes. Soovitav on säilitada vanad viljapuuaiad.
- Kiviaiad on iseloomulikud ja väärtuslikud maastikuelemendid, mistõttu tuleb neid võimalusel säilitada, puhastada need võsast ja avada neile vaated.
- Väärtuslikel maastikel alevikes ja külasüdametes uute piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada olemasolevate piirete

arhitektuursete lahendustega ja kasutada piirete tüüpe, mida külas on varemgi kasutatud.

Kaunid teelõigud paiknevad enamasti mitu aastasada vanadel ja õgvendamata teedel, mistõttu nende vahetusse lähedusse jääb hulgaliselt väärtusi ning neil liikudes avaneb tihti ilusaid vaateid. Kaunid teelõigud on sobilikud kasutamiseks matkateena. Teede õgvendamine on ebasoovitav.

Säilitada ja hoida tuleb Häädemeeste valla territooriumil kasvavaid silmapaistvate mõõtmatega elujõulisi põlispuuid, põlispuude gruppe ja alleesid.

Puude perspektiivsust mõjutavad keskkonnatingimustest ja inimtegevusest tulenevad negatiivsed mõjud, nt pinnase tihenemise tagajärjel kujunev õhuvaene juurekeskkond, õhusaaste ning liigloikamine, samuti veerežiimi muutused. Põlispuude läheduses ehitamisel peab arvestama nii võra ulatuse kui ka juurestiku kaitsevööndi ulatusega ning võimalusel ette nägema teed ja hooned juurestiku kaitsevööndist väljapoole. Vältida tuleb maapinna tõstmist või langetamist puude juurestiku kaitsevööndis. Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.

Häädemeeste vallas on tähistatud vaateliselt kaunid teelõigud. Teedel on ka maastikusteetiline väärtus: maastike ilu vaadeldakse põhiliselt teedelt, neil liikuja pilk püsib suurema osa aega teel; teed oma loogete, nähtavuse või varjatusega on jõulised inimtekkelised maastikuelemendid (Parts, 2002). See tõdemus peab olema üks põhikriteerium teedesse tehtavate investeeringute üle otsustamisel, põllu- ja rohumaaade võsastumise vältimisel ja vaadete hoidmises avatuna ning teeäärsete ehitiste välisilme suhtes rakendatavate piirangute ranguse osas.

Häädemeeste valla territooriumi küldes on säilinud mitmeid ajaloolist trajektoori ja maastikku järgivaid pinnasteid. Maastikusteetilistel põhjustel tuleks vältida selliste teede õgvendamist. Küll aga võib vajadusel parandada teede sõidetavust ja suurema liikluskoormusega kohtades viia neid mustkatte alla. Vajalik on parandada nende teede heakorda, mis on tähtsad piirkonna puhkemajanduse potentsiaali kasutamiseks (puhkealade ja vaatamisväärsuste juurde viivad teed). Vajalik on rajada ka piisava mahutavusega parklad, korrastada prügi-majandus ja varustada viidasüsteemiga vaatamisväärsused, lõkke- ja telkimispaigad ning matkarajad.

#### 3.22.4 Pärandkultuuriobjektid

Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK) on alates 2005. a kaardistanud pärandkultuuri objekte Eestis. Eesmärgiks oli kaardistada kindla metoodika alusel kogu Eesti pärandkultuur, sõltumata selle maa- ja omandivormist. Häädemeeste Vallavalitsus soovib projekti tulemusel kogutud andmestikuga valla üldplaneeringus arvestada. Kaardistatud pärand-kultuuriobjektid on toodud valla üldplaneeringu JOONISEL 3



Väärtused ja piirangud ning loetelu andmestikuga LISAS 2. Pärandkultuuriobjektide loetelu. Pärandkultuur on oluline osa kultuurist, tükike rahvuslikust identiteedist. Selleks, et pärandkultuuri objektid raietööde tõttu, teadmatusel või niisama hooletusest ei hävineks, on oluline maaomanike ja maastikul tegutsejate teadlikkus ehk omanikuhoid.

**Pärandkultuuriobjektide kohta on toodud järgmised hooldus-soovitused:**

- Kui ei ole võimalusi ehitisi kohe taastama asuda, tuleks nad varemetena selliselt korrastada, et nad ei muutuks varisemisohtlikuks. Kiirema lagunemise takistamiseks oleks vajalik varemetele kasvava võsa eemaldamine ja tõrjumine. Ka varemed on märk paiga ajaloost.
- Ajalooliste hoonete varemetel ja nende läheduses ning ajalooliste objektide (ümbruses kasvav võsa või noored puud tuleks eemaldada (üksikuid dekoratiivseid põõsaid võib säilitada). Võimalusel tuleks niita ja koristada ümbrus olmeprahist. Prahi koristamisel peab olema ettevaatlik, kuna varemetes hoonete ümber võib leiduda väärtuslikke ehitusdetalle ja -materjale, mis peaksid oma kohale jääma.
- Päikeseparkide rajamisel ei või pärandkultuuriobjekti kahjustada. Väärtusliku üksikobjekti ja pärandkultuuriobjekti vahetusse naabrusse ehitamisel on soovitatav arvestada objekti eripäraga. Vallavalitsusel on õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist.
- Pärandkultuuriobjektide vahetus ümbruses on keelatud maastikku jäädavalt muutvad tegevused ning pärandkultuuriobjekti ohustavad tegevused välja arvatud juhul kui pärandkultuuriobjekti kohta koostatakse muinsuskaitseksperdi poolt arhitektuuri-ajaloolised eritingimused ja maastiku analüüs, mis kinnitab lahenduse sobivust.

### 3.22.5 Roheline võrgustik

Pärnumaa maakonnaplaneeringuga 2030+ on Pärnumaa maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb tugialadest ja rohekoridoridest.

Rohelises võrgustikus juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- ökosüsteemide/elupaikade kaitse;
- loodusliku mitmekesisuse kaitse;
- liikide ja koosluste säilimine;
- pinnase ja põhjavee kaitse;
- mikrokliima kaitse;
- ökosüsteemi teenuste pakkumine.

Käesoleva üldplaneeringuga on maakonna tasandil konstrueeritud rohevõrgustikku täpsustatud valla tasandile ning seatud roheline võrgustiku tugialadele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise. Häädemeeste valla üldplaneeringuga on täpsustatud maakonna tasandil konstrueeritud roheline võrgustiku piire ja selle kaitse- ja kasutustingimusi.

Rohelise võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud valla poolt olulised looduskooslused ning väärtuslikud maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik, nii maakondlike kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Rohevõrgustiku piiride täpsustamisel lähtuti sellest, et võrgustik hõlmaks endas vajalikke puhveralasid. Seda lähtuvalt soovist piirata ehitustegevust väljapool üldplaneeringu kaardil määratud arengualasid.



### 3.22.5.1 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

#### Rohelise võrgustiku üldtingimused:

- Säilitada tuleb rohevõrgustiku terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist. Ehitusalade valik, sh ka infrastruktuuride rajamiseks, peab väljaspool elamumaad edaspidi lähtuma rohelisest võrgustikust. Infrastruktuuride rajamine rohelise võrgustiku alale on tingimusel, kui vastavas projektis kavandatakse sobilikud leevendavad meetmed<sup>6</sup>;
- Funktsioneeriva rohevõrgustikuna peab säilima vähemalt 90% rohelise võrgustiku territooriumist.
- Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Rohevõrgustiku tugialal ja koridoris on ehitamine lubatud enne üldplaneeringut kehtestamist moodustatud elamumaa kruntidel kooskõlas teiste üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimustega.
- Metsade raadamine puiduvarumise eesmärgil rohevõrgustiku aladel ei ole reeglina lubatud – ainsaks erandiks on olulise avaliku huviga tee rajamine ja puhkemajanduse arendamine mahus, mis ei kahjusta teiste elustikuliikide elu- ja sigimispaike, ega ökosüsteemi reguleerivaid teenuseid.
- Rohevõrgustiku tugialale ja koridorile uusi tootmis- ja äriobjekte ei ehitata välja arvatud põllumajandusmaa kasutuseks vajalikud hooned (karjalaudad, heina-küünid jne) ning olemasolevaid ei laiendata. Erandiks on väikese keskkonnamõjuga äriobjektid (nt turismitalud) ja looduse-, keskkonna-, spordi- ning sotsiaalvaldkondi toetavad ehitised, kui ehitised sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja ümbritsevat maastikku. Lubatud on olemasolevate tootmis- ja äriobjektide rekonstrueerimine olemasolevas mahus või laiendamine kuni 1/3 ulatuses.
- Rohelise võrgustiku alal tuleb vältida päikeseelektrijaama kavandamist, mille põhitegevus on elektrienergia müük;
- Kaevandamine rohelise võrgustike aladel on võimalik, kui rakendada leevendusmeetmeid ja tagada ammendatud kaevandatud alade sobiv korrastamine. Kaevanduse/ karjääri

---

<sup>6</sup> Häädemeeste valla üldplaneeringu koostamisel võetakse arvesse olemasolevaid ja koostamisel olevaid infrastruktuuri planeeringuid ja projekte. Rail Baltica perspektiivne koridor on lisatud üldplaneeringusse digitaalsete andmekihtide alusel, kuvades Lõuna-Pärnumaa lõigu vähimate mõjudega trassi valikut seisuga november 2023. Perspektiivse trassi täpne asukoht võib selgineda vastavalt koostatavale projektile, kuid seda ei peeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Trassi koridori käsitletakse pigem taustinformatsioonina, mida üldplaneering otse ei mõjuta. Rohelisele võrgustikule avalduvaid mõjusid hinnatakse eeldatavalt vastava projekti keskkonnamõjude hindamise aruandes.

sulgemisel on eelistatud selline kaevandatud ala korrastamise viis, mis tagab kaevandatud ala edasise toimimise rohevõrgustiku osana. Uute kaevanduste/ karjäärade ettenägemisel näha ette asenduskoridor (liikumiskoridoride võrgustik), rakendada leevendusmeetmeid. Kohustuslik on teha eksperthinnang rohevõrgustiku sidususe tagamiseks.

- Säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi, poollooduslikke ja looduslikke niite ja neid ühendavaid koridore. Hoida maastikulist mitmekesisust suurendavad põlluservad, kraavid, tee- ja metsaservad ning väikesepinnalised biotoobid (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel);
- Rohelises koridoris paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses ehk ümber elamu või tootmiskompleksi hooviala. Erandiks on madalad kiviaiad, mille rajamine on rohevõrgustiku koridoris lubatud. Samuti on tarastamine lubatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest (nt karjamaad, metsaistandike kaitse jne). Seejuures peavad rohevõrgustikus paiknevad piirded tagama vähemalt minimaalselt ca 100 m laiune vaba läbipääsuga katkematu liikumiskoridori säilimise rohelises koridoris.

#### **Tingmused konfliktide vähendamiseks:**

- Uute arenduste kavandamisel arvestada rohelise võrgustiku konfliktikohtadega ja kavandada asjakohaseid abinõusid (loomade tunnelid, suunamine ületuskohta, kiirusepiirang, piisav nähtavus teekaitsevööndis jne);
- Uute tehniliste rajatiste kavandamisel käsitleda konfliktikohti igal konkreetsel juhul eraldi. Seejuures analüüsida konflikti võimaliku mõju ulatust. Rohelise võrgustiku säilimiseks tuleb kavandada ja realiseerida vajalikud abinõud. Kui konflikti ärahoidmine osutub võimatuks ja seetõttu võib kannatada oluliselt loodus, siis kavandatavat tegevust ei ole võimalik realiseerida;
- Suurulukite läbipääsud tuleb kavandada nii, et läbipääsude sagedus oleks liigirühmade kaupa piisav tagamaks rohevõrgustiku sidususe.
- Ulukilahendused tuleb planeerida korraga võimalikult pikale teelõigule (vähemalt 5 km). Nii on võimalik sobitada lahendused piirkonna loodusesse terviklikuna lähtudes sihtliikide liikumisulatusest ja loomade liikumist suunavatest maastikuelementidest.
- Põhimaanteed rekonstrueerimisel tuleb jälgida, et väikeulukitele sobivaid läbipääse oleks vähemalt üks iga kilomeetri kohta.
- Tarastamist kasutada ainult äärmise vajaduse korral ja koos eritasandiliste ulukiläbipääsu lahendustega.
- Kui liiklustihedus on üle 5000 sõiduki ööpäevas, eelistada eritasandilisi ulukiläbipääse, et tagada loomadele ohutu võimalus tee ületamiseks.

- Väikeulukitele rajada silla alla kallasrajad või silla kõrvale veepiirist kõrgemale väikeuluki tunnelid.

### 3.23 Riskiallikad

Üldplaneeringuga ei kavandata uusi ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid/objekte. Uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga käitise planeerimisel tootmisaladele tuleb lähtuda kemikaaliseaduses ja selle rakendusaktides sätestatud nõuetest. Ohtlikes ettevõtetes on õnnetuse ärahoidmiseks ning piiramiseks võetud tarvitusele erinevad abinõud, s.h riskianalüüsi ja hädaolukorra lahendamise plaani koostamine. Siiski ei saa neis täielikult välistada õnnetuse toimumise võimalust. Õnnetus sellises ettevõttes võib ohtlike kemikaalide olemasolu tõttu kaasa tuua tagajärgi ka väljaspool ettevõtte territooriumi.

Häädemeeste alevikus paikneb üks olemasolev ohtlik ettevõte: Airok OÜ Aminolte viljakuivati vedelgaasipaigaldis.

## **4 SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED**

Koos üldplaneeringu koostamisega viidi läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille aruanne on üldplaneeringu koosseisuline dokument. Keskkonnamõju strateegilise hindamist viis läbi Lemma OÜ.

Üldplaneeringus on läbi seatud säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste läbivalt tähelepanu pööratud negatiivse keskkonnamõju vältimise ja leevendamise meetmetele ning positiivsete mõjude suurendamisele. Üldplaneeringuga määratakse senisest selgemad ja põhjalikumad tingimused maakasutuse ja ehituse suunamiseks, mis võimaldab paremini järgida säästva arengu põhimõtteid Häädemeeste valla lähiperspektiivi arengutes. Olulisim võimaliku negatiivse keskkonnamõju vältimise meede on säästva arengu põhimõtete järgimine järgmise planeerimistaseme (detailplaneeringud) otsustes ning pidev järelevalve arendus-, planeerimis- ja ehitustegevuse osas.

Säästva arengu tingimused tuuakse Häädemeeste valla üldplaneeringu järgmises etapis.

## 5 MAAKONNAPLANEERINGU MUUTMISE JA TÄPSUSTAMISE ETTEPANEKUD

### 5.1.1 Rohelise võrgustiku ja väärtuslike maastike piiride täpsustamine

Käesoleva üldplaneeringuga on maakonna tasandil konstrueeritud rohevõrgustikku täpsustatud valla tasandile ning seatud rohelise võrgustiku tugialadele ja koridoridele tingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise. Häädemeeste valla üldplaneeringuga on täpsustatud maakonna tasandil konstrueeritud rohelise võrgustiku piire ja selle kaitse- ja kasutustingimusi (vt ptk 3.22.5).

Häädemeeste valla üldplaneeringuga on täpsustatud maakonna tasandil väärtuslike maastike piire ja kehtestatud nende kaitse- ja kasutustingimused. Piiride selgitamisel võeti aluseks looduslikud piirid ning juba kujunenud asustuse struktuur. Näiteks jäeti väärtusliku maastiku piiridest välja olemasolevad ettevõtlusalad, samas korrigeeriti väärtuslike piiride paiknemist, võttes arvesse väärtuslike maastikuelementide kaasamist.

## KASUTATUD KIRJANDUS

1. XX sajandi väärtusliku arhitektuuri register:  
<http://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>).
2. Keskkonnaagentuur: <http://register.keskkonnainfo.ee>
3. Keskkonnaministeeriumi koduleht: <http://www.envir.ee>
4. Keskkonnaregistri Avalik Teenus: <http://register.keskkonnainfo.ee>
5. Pärnumaa maakonnaplaneering 2030+;
6. Maa-amet: <http://www.maaamet.ee>
7. Maanteeamet: <http://www.mnt.ee/atp>
8. *Maastikuhoolduskavad ja maastikuhooldus*. 2002. Keskkonnaministeerium;
9. Muinsuskaitseamet: <http://www.muinas.ee> ;
10. Mälestiste register: <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument>
11. Piirnevate omavalitsuste üldplaneeringud.
12. Riigimetsa majandamise keskus: <https://www.rmk.ee/>
13. Riiklik teeregister: <https://teeregister.riik.ee/mnt/index.do>
14. Sepp, K; Jagomägi, J. *Roheline võrgustik*, 2002.
15. *Soovitused üldplaneeringu koostamiseks*. Toimetaja Lass, K; Koostanud AS Entec, Tallinn, Keskkonnaministeerium. 2000. a;
16. Statistikaamet. <http://www.stat.ee/>
17. Nõustik „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“Rahandusministeerium, mai 2018.
18. Rahandusministeerium, 2015. Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks
19. OÜ Hendrikson & Ko, 2018. Rohevõrgustiku planeerimisjuhend;
20. OÜ Hendrikson & Ko, 2015. Eesti riigimaanteedevõrgu loomaõnnetuste registri loomine ning liiklusohtrlike lõikude selgitamine ;
21. Rahandusministeerium 2019. „Eesti väikeasulate uuring“