



DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	
1. NIMETUS	Kabli külas Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistute detailplaneering
2. ALGATAJA	HUVITATUD ISIK: OÜ Päidre Põllud ALGATAJA: Häädemeeste Vallavolikogu KOOSTAMISE KORRALDAJA: Häädemeeste Vallavalitsus KEHTESTAJA: Häädemeeste Vallavolikogu
3. EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	PLANEERINGU EESMÄRK: Detailplaneeringuga soovitakse Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistute jagada kuni 15 elamumaa ja 1 transpordimaa krundiks ning anda kruntidele ehitusõigus. PLANEERINGUALA SUURUS: Planeeringuala suurus on 65 799 m ² PLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE: Detailplaneering on vastuolus kehtiva Häädemeeste valla rannaalade üldplaneeringuga. Planeeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga kehtestatud minimaalset krundisuurust, milleks rohevõrgustiku alal on soovituslikult vähemalt 3 ha. Rohevõrgustikuala (rohekoridori) ulatus Salu kinnistul on ligikaudu 12 200 m ² . Häädemeeste valla rannaalade osäüldplaneeringus on rohealade

	<p>säilimiseks seatud tingimustes toodud välja järgmist: „Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore, roheline võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi õueala moodustada enam kui 10% moodustatavast katastriüksusest. Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine.“.</p> <p>Pärnu maakonna planeeringus toodud rohevõrgustiku tingimustes on sätestatud järgmist: „- tagada, et looduslike alade osatähtsus tuumaladel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70 % koridori keskmisest läbimõõdust; /-/- - vältida elamualade rajamist roheline võrgustiku aladele;“.</p> <p>Arvestades detailplaneeringuala mõõtmeid on võimalik elamualad planeerida selliselt, et rohevõrgustiku alale avaldub minimaalset mõju. Hoonestusalade valimisel tuleb jätta rohevõrgustiku koridori ala kõrghaljastusega alaks, kus metsa raadamine ja hoonete ehitamine on keelatud. Lisaks on keelatud planeeringalal piirdeaedade rajamine, et tagada loomade vaba liikumine. Rohevõrgustiku alasse ulatuvate kruntide planeerimisel tuleb arvestada, et õueala ei või ületada 10 % moodustatava katastriüksuse pindalast. Selle tagamiseks tuleb rohevõrgustiku alasse jäävad krundid planeerida ligikaudu 8000 m² suurused.</p> <p>Alternatiivina kaaluda rohevõrgustiku alasse jääva osa eraldi ehitusõigusega katastriüksusena (100 % maatulundusmaa) moodustamist.</p> <p>Eeltoodud tingimuste arvestamisel ei kahjustaks elamukruntide planeerimine rohevõrgustiku koridori tomimist ning seeläbi säiliks üldplaneeringu eesmärgid.</p>
<p>4. PLANEERINGU LÄHTEMATERJAL</p>	<p>OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVE: Salu - maatulundusmaa 100%, Sõeru-Lepa - elamumaa 100% ja Sõeru-Männi - elamumaa 100%.</p> <p>PLANEERINGUALA ASEND: Planeeringuala piirneb põhjaküljest hoonestatud Lapanina kinnistu (ärimaa 100 %) ja hoonestatud Ilvese kinnistuga (elamumaa 100 %). Lõunast piirneb planeeringuala hoonestatud Merelaane tee kruntidega. Läänekülge jääb maatulundusmaa sihtotstarbega Merelaane tee 24 kinnistu. Idast piirneb planeeringuala hoonestamata Orajõe metskond 15 (maatulundusmaa 100 %) kinnistuga.</p> <p>GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub</p> <p>ARVESTADA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Häädemeeste valla rannaalade

	<p>üldplaneeringu ehitustingimustega.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Looduskaitseadusega, sest planeeringuala asub osaliselt ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. - Pärnu maakonnaplaneeringuga, sest maakonnaplaneeringu järgi on ehituskeeluvööndi ulatuses rohevõrgustiku koridori ala. - Häädemeeste vallas Kabli külas Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strategilise hindamise eelhinnangus toodud ettepanekutega - OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub
<p>5. UURINGUD</p>	<p>Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.</p>
<p>6. EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>TERRITOORIUMI KRUNTIDEKS JAOTUS: detailplaneeringuga soovitakse Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistud jagada kuni 15 elumumaa sihtotstarbega ja 1 transpodimaa sihtotstarbega krundiks.</p> <p>KRUNDI SIHTOTSTARVE: elumumaa 100% ja transpodimaa 100%.</p> <p>LUBATUD SUURIM EHTISTE ARV KRUNDIL: 1 elamu ja 1 abihoone</p> <p>LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND: Määrata detailplaneeringuga, kuid mitte rohkem kui 20 % krundi suuruselt. Rohevõrgustiku koridori alas ei tohi õueala ületada 10 % kogu krundi suuruselt, seega ehitusalune pind ei tohi ületada 5 %.</p> <p>KRUNDI HOONESTUSALA: määrata detailplaneeringuga, järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piiridest (vähemalt 5 m krundi piiridest).</p> <p>HOONETE TULEPÜSIVUSKLASS: TP3</p> <p>HOONETE KORRUSELISUS: kuni 2 korrust elamul, 1 korrus abihoonel</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE KÕRGUS: kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast.</p> <p>HOONETE MAKSIMAALNE SÜGAVUS: määrata planeeringuga.</p> <p>HOONETE KÕRGUSLIK SIDUMINE: lahendada põhimõtteline vertikaalplaneerimine ja planeeritud maapinna kõrgusmärgid ning hoonestuse</p>

sidumiskõrgused detailplaneeringus.

KATUSEKALDED JA –KATE, HARJAJOONE SUUND: määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, valtsplekk jm).

VÄLISVIIMISTLUS: määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, puid jm). Vältida ulatuslikku klaaspindade kasutamist.

KRUNTIDE PIIRID JA PIIRDED: määrata planeeringuga vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (puit, metall).

Rohevõrgustiku alasse jäävatel kruntidel on piirdeaiad keelatud.

EHITISTE VAHELISED KUJAD: vastavalt tuleohutusnõuetele.

LAMMUTATAVAD EHITISED: puuduvad.

SERVITUUDIALAD: vajadusel määrata detailplaneeringuga.

KOHUSTUSLIKUD EHTUSJOOSED: vajadusel määrata detailplaneeringuga.

JURDEPÄÄSUD: Planeeringualal puudub seaduslik juurdepääs. Võimalikud juurdepääsud planeeringualale on:

1. Orajõe metskond 15 ja Saadu mets kinnistuid mööda kulgevat metsateed mööda;
 2. olemasolevat Merelaane teed mööda (Orajõe metskond 15, Meretee ja Merelaane tee kinnistute kaudu)
 3. olemasolevat Lapanina teed mööda (Orajõe metskond 15 ja Lapanina kinnistute kaudu).
- Seadusliku juurdepääsu tagamiseks tuleb sõlmida isikliku kasutusõiguse leping.

TÄNAVAD/TEED: Kruntide vahele jääv planeeritav juurdepääsutee tuleb planeerida avaliku teena.

PARKIMISTINGIMUSED: Parkimine lahendada Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistutel oma kinnistu siseselt

HEAKORD JA HALJASTUS: Planeerida asukoht jäätmemahutitele, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile.

Säilitada võimalikult suures ulatuses kõrghaljastus. Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga ja Pärnu maakonna planeeringus määratud rohevõrgustikualadel säilitada kõrghaljastus.

Lahendada reoveesüsteem selliselt, et

	mahutit/septikut oleks võimalik regulaarselt tühjendada.
7. INSENERVÕRKUDE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	<p>VEEVARUSTUS: lahendada planeeringuga lokaalselt või kokkuleppe saavutamisel naaberkinnistul asuva puurkaevu kaudu. Puurkaevu planeerimisel tuleb jälgida, et puurkaevu kaitsekuja ei ulatuks naaberkinnistule. Samti peab jälgima, et omapuhasti ja puurkaevu vahele jääks vähemalt 60 m.</p> <p>REOVEE KANALISEERIMINE: lahendada planeeringuga lokaalselt kõiki planeeringuala kinnistuid teenindava biopuhastina või kokkuleppe saavutamisel naaberkinnistul asuva biopuhasti kaudu.</p> <p>Reovesüsteemi planeerimisel peab arvestama, et kaitsekujad ei satuks naaberkinnistule. Lisaks juhime tähelepanu, et olemasoleva puurkaevu ning planeeritava puurkaevu ja reovesüsteemi kaitsekujad ei või kattuda (puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10 m ja omapuhasti kaitsevöönd 50 m). Samuti ei või reovesüsteemi kaitsekuja ületada kinnistu piire ning seeläbi tekitada täiendavaid kitsendusi naaberkinnisasjadele.</p> <p>SADEMEVEE KANALISEERIMINE: piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon, seega lahendada sademevee ärajuhtimine oma kinnistu siseselt. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.</p> <p>ELEKTRIVARUSTUS: lahendada planeeringuga.</p> <p>SIDEVARUSTUS: lahendada planeeringuga.</p> <p>SOOJAVARUSTUS: lahendada planeeringuga lokaalselt (maaküte, õhk-vesi soojuspump vms)</p> <p>TÄNAVAVALGUSTUS: vajadusel lahendada planeeringuga.</p>
8. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	<p>KOOSKÖLASTAJAD:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keskkonnaamet - Päästeamet <p>KAASATAVAD</p> <p>ISIKUD/ASUTUSED/ETTEVÕTTED:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rahandusministeerium - Elektrilevi OÜ - Riigimetsa Metsamajandamise Keskus - Lapanina kinnistu (21303:002:0031) omanik - Ilvese kinnistu (21303:002:0114) omanik - Saadu mets kinnistu (21303:002:0074) omanik - Merelaane tee 3 // Luige kinnistu

	<p>(21303:002:0456) omanik</p> <ul style="list-style-type: none"> - Merelaane tee 5 kinnistu (21303:002:0565) omanik - Merelaane tee 7 kinnistu (21303:002:0563) omanik - Merelaane tee 9 kinnistu (21303:002:0561) omanik - Merelaane tee 11 kinnistu (21303:002:0559) omanik - Merelaane tee 13 kinnistu (21303:002:0557) omanik - Merelaane tee kinnistu (21303:002:0574) omanik - Merelaane tee 24 kinnistu (21303:002:0572) omanik - Merelaane tee kinnistu (21303:002:0574) omanik - Meretee kinnistu (katastritunnus 21303:002:0521) omanik
<p>9. PLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE</p>	<p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISU JA VORMISTAMISE NÕUDED: Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ Detailplaneeringu joonised vormistada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seletuskiri - Asendiskeem - Tugijoonis (geodeetilisel alusel olemasolevate tehnovõrkude ja krundipiiridega ning olemasolevate piirangutega) - Põhijoonis koos tehnovõrkude joonise ja vertikaalplaneerimise joonisega. - Tehnovõrkude joonis - Planeeringulahenduse illustratsioon - Lisamaterjalid (tehnilised tingimused, kooskõlastused koos koondtabeliga, kokkulepped jm lepingud ning kirjavahetus)
<p>10. PLANEERINGU ESITAMINE</p>	<p>DETAILPLANEERING ESITADA: ESKIISI STAADIUMIS TUTVUSTAMISEKS</p> <ul style="list-style-type: none"> - digitaalselt pdf formaadis - üks eksemplar paberandjal <p>AVALIKUSTAMISEKS</p> <ul style="list-style-type: none"> - üks eksemplar paberandjal - digitaalselt pdf formaadis

	<ul style="list-style-type: none"> - planeeringuahenduse illustratsioon KEHTESTAMISEKS <ul style="list-style-type: none"> - üks eksemplar paberkandjal - digitaalselt pdf ja dwg formaadis CD-plaadil 	
11. PLANEERITAV ESIALGNE AJAKAVA	DP algatamine	november 2022
	DP eskiislahenduse koostamine	detsember 2022-jaanuar 2023
	DP eskiislahenduse avalikustamine (k.a avalik arutelu)	veebruar-märts 2023
	DP lahenduse korrigeerimine (vajadusel)	aprill-mai 2023
	DP kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine	juuni-juuli 2023
	DP vastuvõtmine	august 2023
	DP avalikustamine (k. a avalik väljapanek)	september-oktoober 2023
	DP korrigeerimine (vajadusel)	oktoober-november 2023
	DP heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile ja heakskiidu saamine	november-detsember 2023
	DP kehtestamine	jaanuar 2024
<p>Ajakava võib muutuda olenevalt detailplaneeringu koostamise menetlustappide tegelikust ajakulust.</p> <p>Detailplaneering tuleb kehtestada 3 aasta jooksul selle algatamisest.</p>		

Koostaja:
Marie Reinson
planeerimis- ja maanõunik