



OÜ ARHITEKTUURIBÜROO MARGIT KÕRTS

Töö number: 25-21

Detailplaneeringu algataja: Merle ja Peeter Tasane

**Häädemeeste vald, Reiu küla, Kadi tee 8 kinnistu
DETAILPLANEERING**

SELETUSKIRI JA JOONISED

MTR: EP-10313119-0001

Aadress: Hospidali 14, Pärnu 80011

Telefon: +372-50-33-705

Mail: margit.korts @ gmail.com

Vastutav spetsialist: Margit Kõrts

Pärnu veebruar 2022

SISUKORD.

A. SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	lk 3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....	lk 3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	lk 3
3.1. Planeeritava ala asukoht	
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.	
3.3. Maakasutus ja hoonestus.	
3.4. Haljastus.	
3.5. Tehnovõrgud.	
4.ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	lk 4
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	lk 4
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.	
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.	
5.3. Kavandataav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.	
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.	
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.	
5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.	
5.7. Tuleohutuse tagamine.	
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	
5.9. Keskkonnatingimused.	
5.10. Kehtivad piirangud.	
5.11. Vertikaalplaneering.	
5.12.Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.	
5.13.Situatsiooniskeem.	

B . GRAAFILINE OSA.

6.1. Tugijoonis M 1:500	Joonis 1
6.2. Põhijoonis M 1:500	Joonis 2
6.3. Illustratsioon.	Joonis 3

C. LISAD:

7.1.Häädemeeste Vallavalitsuse korraldus 15. juuni 2021 nr 306 “Kadi tee 8 detailplaneeringu koostamise algatamine.”

Kadi tee 8 kinnistu detailplaneering.

SELETUSKIRI .

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1.Planeeringuala asend.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnumaal, Häädemeeste vallas, Reiu külas ja hõlmab Kadi tee 8 kinnistut katastritunnusega 84801:001:1553. Planeeritava ala suuruseks on 6015 m².
Planeeringuala ei asu mere võimalikus üleujutuse tsoonis.

1.2.Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed.

- 1.2.1. Häädemeeste Vallavalitsuse korraldus 15. juuni 2021 nr 306 "Kadi tee 8 detailplaneeringu koostamise algatamine."
- 1.2.2. Tippgeo OÜ poolt koostatud Reiu külas Kadi tee 8 geodeetiline alusplaan. Töö nr 2021-TG192 17.06.2021.
- 1.2.3. Kehtiv Tahkuranna valla üldplaneering.
- 1.2.4. Planeerimisseadus.
- 1.2.5. Looduskaitseadus.
- 1.2.6. 28.09.2007 Tahkuranna Vallavolikogu otsusega nr 64 kehtestatud Reiu külas, Kadi kinnistu detailplaneering.
- 1.2.7.OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 393760 18.11.2021.

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

Detailplaneering on koostatud maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse alusena Kadi tee 8 kinnistul. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Reiu külas paikneva Kadi tee 8 kinnistul kehtiva Kadi detailplaneeringuga määratud hoonestusala ja ehitusõigust suurendada kooskõlas Tahkuranna valla üldplaneeringuga. Alal kehtiv Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt võib elamukruntide täisehitusprotsent olla kuni 20% krundi pindalast.
Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi on kõnesolev kinnistu maakasutuseks väikeelamumaa.

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

3.1. Planeeritava ala asukoht.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnumaal, Tahkuranna vallas, Reiu külas ja hõlmab Kadi tee 8 kinnistut katastritunnusega 84801:001:1553. Planeeritav kinnistu on langeva reljeefiga Reiu jõe suunas; kõrgus merepinnast on vahemikus 4.75-1.22. Planeeringuala ei jää mere võimalikku üleujutuse tsooni. Kinnistu jääb osaliselt Reiu jõe veekaitse-, kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.
Planeeritavale alale tagab juurdepääsu olemasolev Kadi teelt, mis on ühenduses Tõlla teega, Pulga teega ja viimane tagab ühenduse Tallinn-Pärnu-Ikla maanteeaga.

3.2.Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub Kadi tee 8 kinnistu väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Katastriüksuse sihtotstarve on 100 % elamumaa.

Tahkuranna vallas, Reiu külas, Kadi kinnistu detailplaneering kehtestati Tahkuranna Vallavolikogu 28.09.2007.a. otsusega nr 64, mis planeeris varem olnud maatulundusmaa ümber ehitusõigusega väikeelamumaa, mille alusel moodustati seitse elamumaa sihtotstarbega krunti. Kadi tee 8 kinnistu on piirkonnas ümbritsetud seega ühepereelamute kruntidega. Nimetatud detailplaneeringu alusel ehitati välja kruntidele taristu ja moodustati krunt jalgteega, mis tagab juurdepääsu Reiu jõe kallasrajale. Kallasraja juurdepääsu teele on paigaldatud turvalisuse kaalutlusel värav, mis ei ole lukus. Väraval on informatiivne silt, millel kirjas „pääs kallasrajale“.

Planeeritava maa-ala lääne küljel paikneb Kadi tee 6 katastritunnusega 84801:001:1551 elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, mille suuruseks on 1669 m² ja mis on käesoleval hetkel hoonestamata.

Planeeritava maa-ala põhja küljel paikneb Tõlla tee 2 katastritunnusega 84801:001:1581 elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mille suurus on 4942 m² ja kinnistu on hoonestatud.

Planeeritava maa-ala ida küljel paikneb Reiu jõgi. Reiu jõe ääres kasvavad grupiti lehtpuud.

Kinnistu lääne küljel paiknevad Kadi tee katastritunnusega 84801:001:1543 suurusega 2227 m², sihtotstarbega 100% transpordimaa ja Kadi tee 7 katastritunnusega 84801:001:1552 suurusega 1407 m², sihtotstarbega 100% üldkasutatav maa.

3.3. Maakasutus ja hoonestus.

Kadi tee 8 kinnistu suurus on 6015 m². Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Olemasoleval kinnistul eluhooned puuduvad.

Kinnistul paikneb kasvuhuone ja 26 m² suvemaja.

3.4. Haljastus.

Reiu jõe poolsel küljel veekaitsevööndis kasvavad grupiti lepad, pajud ja toomingad. Kinnistul on varem kasvanud võsast puhastatud. Kinnistu keskosas on istutatud viljapuid. Kinnistu ülemises osas kasvavad kuus kaske. Kinnistu maapind on varasemalt tasandatud ja külvatud muru.

3.5. Tehnovõrgud.

Piirkonnas on vastavalt Kadi kinnistu detailplaneeringule vee- ja reoveekanaliseerimisvõrgud varem välja ehitatud. Kadi tee 8 kinnistu piiril on välja ehitatud maakraan, mis on kõnesoleva krundi liitumispunkt ühisveevärgiga.

Kadi tee 8 kinnistu tarbeks on varem välja ehitatud kinnistu piiri lähedale reovete kanalisatsiooni piirikaev nr 7, kuhu on projekteeritud elamu reovee juhtimine kinnistust väljast kanalisatsioonitorude abil.

Kadi tee 8 kinnistu elektrivõrgu väljaehituse on varem korraldanud Elektrilevi OÜ ja liitumiskilp paikneb Kadi tee ääres. Kinnistu omanikul on sõlmitud Eesti Energia AS-ga elektri ostu-müügi leping.

Mobiilside on planeeringu alal olemas.

3.6. Keskkonnaalased erinõuded.

Planeeritava kinnistu ida poolsel küljel on Reiu jõgi.

Reiu jõel on kalda piiranguvöönd 100 meetrit (Looduskaitseaduse paragrahv 37 lõige 1 punkt 2 alusel).

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) [kehtetu - jõust. 01.04.2007]
- 5) maavara kaevandamine; [- jõust. 01.04.2007]
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine,

välja arvatud tiheasustuslalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Reiu jõel on üldjuhul ehituskeeluvöönd 50 meetrit (Looduskaitseaduse paragrahv 38 lõige 1 punkt 4). Looduskaitseaduse paragrahv 38 lõige 3 alusel ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Looduskaitseaduse paragrahv 38 lõige 5 alusel ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele;
- 7) [kehtetu - jõust. 01.04.2007]
- 8) tehnovõrgule ja - rajatisele;
- 9) sillale;
- 10) avalikult kasutatavale teele;
- 11) raudteele.

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 alusel ehituskeeld ei laiene detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja – rajatisele, milleks on käesoleval juhul päikesepaneelid.

Reiu jõel on veekaitsevöönd 10 meetrit (Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud veeseaduses).

Veeseaduse paragrahv 29 lõige 4 alusel on veekaitsevööndis keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

Kaldaomanik peab igapähele lubama kallasrada kasutada (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus paragrahv 38 lõige 4 alusel). Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on Reiu jõel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse paragrahv 38 lõige 7 kohaselt peab kalda omanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu planeeringuga kehtestatud tingimustel. Planeeringu ala läbivale kallasrajale on tagatud juurdepääs Kadi teelt alguse saava jalgteena läbi Kadi teena 7 kinnistult. Kadi tee 7 kinnistu katastritunnus on katastritunnusega 84801:001:1552 ja kinnistul on 100% üldkasutatava maa sihtotstarve.

KeÜS paragrahv 38 lõige 3 kohaselt, kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest mõõdetuna ehk ajutine kallasrada.

Planeeringu alal puudub vajadus teha ettepanek maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeritaval kinnistul puudub vajadus määrata riigikaitse otstarbega maa-alasid.

Korduva üleujutusega ala piir on määratud Tahkuranna valla üldplaneeringus, millest lähtuvalt planeeringuala ei jää mere võimalikku üleujutuse tsooni.

Pärnu maakonna planeeringu peatükis 3.3.1. „Roheline võrgustik“ on toodud põhimõte, mille kohaselt roheline võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada roheline võrgustiku koridoriks Reiu jõe ehituskeeluvööndit, kus koridori laiuseks on ehituskeeluvöönd. Samuti on maakonnaplaneeringuga seatud tingimus, et rohevõrgustiku koridoris loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud vahetult ümber õueala.

Reiu jõe veecosas asub Natura 2000 võrgustikku kuuluv Reiu jõe loodusala ja hoiuala. Detailplaneeringu alusel planeeritud tegevused ei avalda nendele aladele mõju.

2.7. Muinsuskaitse.

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeringuala ei asu muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

Kui leitakse kaevetööde käigus muinasleide, siis tuleb koheselt kaevetööd peatada ja teatada selles Muinsuskaitseametit. Vastavalt Muinsuskaitse seaduse paragrahv 40 lg 5 alusel tuleb kinnisasjal, kus Muinsuskaitseameti andmeil võidakse avastada seni teadmata kultuuriväärtusega leide, tuleb enne tööde alustamist teha uuringud.

4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

Häädemeeste valla haldusterritooriumil kehtib Tahkuranna Vallavolikogu poolt määrusega nr 11 31.05.2012 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneering. Tahkuranna valla üldplaneeringu ülesanne on kehtivast planeerimisest tulenevalt teiste hulgas maa- ja veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine.

Tahkuranna valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve on käesoleva detailplaneeringu koostamise alal väikeelamumaa. Kadi tee 8 kinnistu detailplaneering juhindub detailplaneeringu koostamisel kehtestatud üldplaneeringust, mille kohaselt planeeritakse väikeelamumaa juhtotstarbele vastavat krunti. Detailplaneeringus nähakse ette hoonestusala ja ehitusõiguse suurendamist üldplaneeringu piirnõudega kooskõlas ja ehituskeeluvööndisse rajatise (päikesepaneelid elektri tootmiseks) paigaldamist.

Piirkonnas kehtib Kadi kinnistu detailplaneering, mis on valdavalt ellu viidud. Läbi on viidud kruntimine, ehitatud välja teed ja kommunikatsioonid. Osadele kruntidele on taotletud ehituslood ja elamud on ehituse etapis. Ehituses olevad hooned on vastavalt kehtivale detailplaneeringule viilkatusega, ühekorruselised või kahekorruselised tingimusel, et teine korrus paikneb katuse all. Katuse harjajooned on paralleelsed tänavaga.

Kadi detailplaneeringu alusel on tagatud piirkonna elanikel juurdepääs Reiu jõe kallasrajale. Läbi Kadi tee 7 kinnistu on tagatud jalgteena pääsu kallasraja juurde. Kadi tee 7 on ühendatud vallale kuuluvate teede võrguga.

Kadi tee 8 kinnistu omanikku on teavitatud kohustusest, et tuleb eemaldada varem paigaldatud piirdeaed kallasrajal. Käesolevaks hetkeks on piirdeaed kallasrajal eemaldatud. Piirdeaia eemaldamisega tagatakse piki Reiu jõe kallast takistuseta inimese vaba liikumine ja Reiu jõe voolme ala rohevõrgustiku toimimine.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.

Käesolev detailplaneering üldplaneeringu muudatuse ettepanekut ei esita, kuna detailplaneeringuga kavandata on kooskõlas kehtiva Tahkuranna üldplaneeringuga.

Kehtiva üldplaneeringu järgi ei või ühepereelamu täisehituse protsent olla üle 20% krundi pindala. Kadi tee 8 krundi suurus on 6015 m², seega üldplaneering võimaldab ehitusalust pinda suurendada kuni 1200 m²-ni.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Kadi tee 8 kinnistu detailplaneering olemasolevale krundile jagamise ettepanekut ei esita. Kinnistu säilib 6015 m² suurusena. Koostatav detailplaneering säilitab olemasoleva krundi maakasutamise sihtotstarbe, milleks on üksikelamumaa (EP).

5.3. Kavandata ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks hoonestuse vallas on olemasoleva kinnistu ehitusõiguse suurendamine maastikumiljööd kahjustamata. Kadi tee 8 kinnistule on lubatud rajada nii ühekordne kui ka kahekorruline üksikelamu tingimusel, et teine korrus paikneb viilkatuse all. Abihooned on lubatud ehitada ühekordsed.

Detailplaneeringu joonistel on piiritletud hoonestusala. Hoonestusalad on krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid kui ka rajatisi.

Maa-alale on planeeritud 1 üksikelamu. Lisaks üksikelamule võib kinnistule ehitada ka kolm abihoonet. Abihooneteks võivad olla näiteks eraldi seisva abihoonena garaaž, kuur, kasvuhoone, saun ja/või katusvarjualune.

Maapiirkonnas on vajalik lisaks elamule ka abihoonetele suurem ehitusalune pind reserveerida, kuna aiatööriistu, seadmeid jms on maa korrashoiuks ning harimiseks vaja rohkem. Seetõttu on käesoleva detailplaneeringuga suurendatud ehitusalune pind 20% ni kinnistu pindalast.

Kadi tee 8 kinnistu EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% üksikelamu maa. (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa.)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 4 hoonet.
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala hoonetel - 1200 m².
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus - 9 elamul, abihoonel 6,5 m. (Mõõdetuna olemasolevast maapinnast.) Hoonetel sügavus puudub kõrge pinnavee tõttu.

Krundi detailsemad arhitektuursed nõuded on esitatud käesoleva töö juurde kuuluvas arhitektuursete nõuete tabelis peatüki lõpus, mida käsitleda koos põhijoonisega.

Planeeritaval maa-alal kavandatud hoonestus ei ületa üldplaneeringuga määratud hoonestuse planeerimiseks sätestatud nõudeid. Planeeringuga on lubatud hoonestuse alale maksimaalseks hoonete kõrguseks 9 meetrit elamutele ja 6,5 m abihoonetele.

Hoonete projekteerimisel juhendada „Energiaühenduse miinimumnõuetest.“

Hoonetel põhimahu kohustuslik ehitusjoon puudub, kuid eluhoonel on soovituslik sidumine Kadi tee poolsest kinnistupiirist 10,5 m kaugusele. Enne hoone sidumist kontrollida samal pool teed paiknevate elamute paiknemist ja lähtuda ühtse frondi loomise põhimõttest.

Väikeehitisi (alla 20 m²) on lubatud täiendavalt krundile rajada veel kaks, kuid nad peavad mahtuma planeeringus krundi lubatud ehitusaluse pinna sisse. Väikeehitisi ei ole lubatud ehitada ehituskeeluvööndisse.

Seoses taastuva energia väärtustamisega, on käesoleval ajal tekkinud soov Kadi tee 8 kinnistu omanikul kasutada taastuvat energiat – päikesepargi rajamine elektritootmise eesmärgil. Kuna **päikesepaneelide** paigaldamine Reiu jõe kaldale ehituskeeluvööndisse ei saasta ega kahjusta looduskeskkonda, annab käesolev planeering võimaluse kinnistul paigaldada päikesepaneelid ehituskeeluvööndisse.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, mistõttu ei ole vajalik teostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded .		
NR.	Nõude sihtgrupp	Kadi tee 8
1.	Krundi pindala	6015 m ²
2.	Täisehituse protsent	20%
3.	Lubatud ehitiste suurim arv	4
4.	Lubatud suurim ehitusalune pindala	1200 m ²
5.	Minimaalne tuleohutus klass	TP-1 kuni TP-3
6.	Kõrguslik sidumine so esimese korruse põrandapind	Maksimaalselt + 0.00= + 6,30 absoluutkõrgusel
7.	Hoone lubatud suurim kõrgus	9 m elamul/ 6,5 m abihoonel
8.	Lubatud maksimaalne korruselisus	Maksimaalselt kaks korrust elamul. Abihoonetel üks korrus. Lubatud on ei ole keldri korrus.
9.	Hoone katusekalle ja materjal	Ühekorruselisel 20-25 kraadi/ Kahekorruselise/ 38-45 kraadi / kivi-, pigisindel- või plekk-katus
10.	Hoone välisviimistlus materjalid	Kivivooder, puitvooder ja krohvvooder
11.	Fassaadi nõue	Elamu fassaad paralleelne Kadi teega.
12.	Piirded	1,5 m kõrgune piire on lubatud paigaldada ümber õueala (välja arvatud kallasrajal).
13.	Hoone katuse harja suund ja tüüp.	Vast. projektile / Katusetüüp kald- ja viilkatus.
14.	Ehitiste vahelised kujud	Naaberkinnistu hoonetega 8 m kuja
15.	Lammutatavad ehitised	Puuduvad.
16.	Servituut	Servituutide seadmise vajadus puudub.
17.	Juurdepääs	Olemasolevalt Kadi teelt.

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Käesoleva detailplaneeringu põhimõtte haljastuse seisukohalt on säilitada kinnistul paiknevad puude grupid väljaspool planeeritud hoonestus.

Puude maha võtmine on lubatud hoonete ning rajatiste paiknemise alalt, nende lähimbrusest ja juurdepääsu teede maa-alalt. Krundi piiride lähedusse istutada uusi puid ja põõsasvorme.

Krunt heakorrastatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis koostatavate krundi asendiplaanide kohaselt.

Õueala ümber on lubatud paigaldada 1,5 m kõrguseid piirdeid. Kallasrajal tagada inimeste takistamatu liikumine ja Reiu jõe voolme ala rohevõrgustiku toimimine, piiret paigaldada ei ole lubatud.

Kruntide heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Prügi tuleb hoida sissesõidu värava tsooni paigaldatud konteineris, mille regulaarseks tühendamiseks sõlmitakse

vastav leping. Orgaanilised jäätmed, niidetav rohi ja peenoksad komposteeritakse tarbeaia tsoonis vastavas laudtarandis ning kasutatakse krundi haljastamisel.

Pärnu maakonna teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt paikneb planeeritav kinnistu Reiu jõe (Viisireiust Surjuni) ilusal veetee lõigul, kus tuleb tagada olemasoleva jõeäärse maastiku säilimine.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Kadi tee liikluskorralduses käesolev planeering muudatusi ei kavanda.

Autode parkimine on ette nähtud korraldada oma krundi piires õuealal.

Üksikelamumaa krundile rajab krundi sisesed teed ja platsid krundi omanik.

Kinnistul liigelda piiratud kiirusega 20 km/h. Kinnistult väljasõitu sooritades Kadi teele jälgida liiklusohutuse nõudeid.

Käesoleva detailplaneeringu alusel Häädemeeste Vallavalitsusel täiendava tee rajamise ja valgustuse väljaehitamise kohustus puudub.

5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.

5.6.1. Veevarustus.

Veevarustus on lahendatud Kadi tee äärde välja ehitatud veetorustiku maakraanist, mis on kinnistu liitumispunktiks ühisveevarustusega. Veetorustik elamutesse teha veevarustuse plasttorust paigaldussügavusega minimaalselt 1,5 m maapinnast toru peale. Vastavalt projekteerimisnormidele EPN 18.2 lisa 4 on eramu veetarve 350 l / ööpäevas.

5.6.2. Reovete kanalisatsioon.

Kadi tee äärde on varem välja ehitatud reoveekanalisatsiooni liitumiskaev. Planeeritav elamu ühendada kinnistu piiri lähedale välja ehitatud liitumiskaevu.

5.6.3. Sajuvete kanalisatsioon.

Kinnistul puudub ühendus ühissademevee kanalisatsiooniga.

Sademeveed kinnistul hajutatakse oma kinnistu haljasalale tingimusel, et need ei valguks naaberkinnistutele. Maapinna kallete abil suunata liigne sademevesi kinnistu põhja küljel paiknevasse olemasolevasse kraavi, mis suubub Reiu jõkke.

5.6.4. Elektrivarustus.

Kadi tee 8 kinnistu elektrivõrgu väljaehituse on varem korraldanud Elektrilevi OÜ ja kinnistu liitumiskilp paikneb Kadi tee ääres. Kinnistu omanikul on sõlmitud Eesti Energia AS-ga elektri ostumüügi leping. Kinnistu senine peakaitsme suurus on $I_n = 3 \times 16$ A. Vajalik täiendavalt liitumiskilbis amprite suurendamine kuni $I_n = 3 \times 25$ A.

Kadi tee 8 kinnistu omanik kavandab rajada päikeseparki elektrisüsteemi kompenseerimiseks Kadi tee 8 kinnistul asuva hoonete ja naaberkinnistu Tõlla tee 2 asuva elumaja, kõrvalhoone, elektriauto laadimispunkti elektrisüsteemi toetamise tarbeks. Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnale tugiraamile. Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnale spetsiaalsete maapinna kinnitustega, mis ankurdatakse varrastega pinnasesse, et tekitada maksimaalne haakumine maapinnaga. Rajatis ei vaja vundamenti. Päikesepaneelide kinnitusdetailid on kuumtsingitud terasest, mis on projekteeritud valmistajatehase poolt vastavalt tuule- ja lumekoormuse andmetele täpses antud geograafilises piirkonnas. Päikesepaneelide madalam serv paikneb ca 0,5 m kõrgusel. Päikesepaneelide ülemine serv (kõige kõrgem osa) jääb maapinnast ca 2,8 m kõrgusel.

OÜ Elektrilevi on päikesepargi rajamise tarbeks väljastanud tehnilised tingimused nr 393760 18.11.2021. Päikesepark ühendatakse vastavate maakaablitega tüübi üldise elektrivõrguga liitumiskilbis.

Väiketootja ühendamine elektrivõrku tuleb teostada vastavalt võrguteenuse pakkuja Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Elektrilevi poolt ehitatud liitumispunktist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab liituja oma vajadustele vastava liini ja ühendab selle liitumispunkti. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi liitumispunktis. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Rajatava sisestuskaabli ristumisel Elektrilevi OÜ liini kaitsevööndiga tuleb elektriprojekt kooskõlastada Elektrileviga.

Liituja elektripaigaldises näha ette nõuetekohaste liigkoormuskaitsete kasutamine ja samuti liigpingekaitsete kasutamine juhul, kui kasutatakse liigpingeid mittetaluvaid seadmeid. Elektrienergia tarbimise alustamiseks tuleb sõlmida võrguleping ja tõendada oma elektripaigaldise nõuetekohasust auditi või ehitaja kinnituskirjaga vastavalt seadme ohutuse seadusele.

Päikeseelektrisüsteemi käiguhoidmisel ei kaasne taastumatute loodusvarade kasutamist ega energiakulu. Kinnistu ala on lihtsasti ligipääsetav. Päikesepaneelidega elektri genereerimisel puudub negatiivne mõju keskkonnale. Tegevusega ei kaasne vee, pinnase või õhu saastamist, jäätmete teket, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ega lõhna. Puudub mõju inimeste elu-olule ja tervisele. Tegevusega kaasnevad avariolukorrad ei tekita olulist keskkonnamõju ning ei mõjuta oluliselt elektrivõrkude toimimist. Eraldi keskkonnamõjude hindamist ei ole vaja koostada.

Päikesepaneelide paigaldamise alaks on valitud Kadi tee 8 kinnistu ehituskeelu vöönd kinnistu piirist 6 m kaugusele. Asukoht on valitud selliselt, et oleks tagatud maksimaalselt päikesepargile päikese valguse otsene pealelangemine. Jälgitud on ka asjaolu, et perspektiivis naaberkinnistutel kui ka oma kinnistul rajatavad hooned ei heidaks varju päikesepargile selle produktiivsust vähendades.

Päikesepargi planeerimine ehituskeeluvööndisse toimub Looduskaitse seaduse § 38 lg 5 p 8 alusel.

5.6.5. Side.

Mobiilside on piirkonnas olemas. Teenust pakuvad nii AS EMT, AS Elisa, AS Tele2 jt. Hoone sidevarustus tagatakse tulevikus uue sõlmitava sideteenuse lepingu baasil.

Piirkonnas on side väljaehituse varem korraldanud Elion AS. Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega.

Vastavalt omaniku soovile valida välja sideteenust osutav operaatorfirma ja sõlmida sideteenuse osutamise leping.

5.6.6. Küte.

Elamu on planeeritud autonoomsel küttel.

Krundile on lubatud välja ehitada maakütte kollektor elamu küttesüsteemi tarbeks.

Ehituskeeluvööndisse maakütte kollektori paigaldamist ei kavandata.

5.7. Tuleohutuse tagamine.

Elamu tuleohutuse osa projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30.03 2017.a määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele ja standardid EVS 812. Standardiseeria.

Krundile on kavandatud tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hoone.

Planeeritav hoonestus on lubatud projekteerida kas TP-1 kuni TP-3 tulepüsivusklassi.

Naaberkinnistutel paiknevatel hoonetel on nõutav tagada vahekaugus vastavalt normatiivsetele nõuetele vähemalt 8 meetri. Samal kinnistul paiknevatel hoonetel, mille vahekaugus on vähem kui 8 meetrit, kasutada vastavalt normatiivdokumentidele muid tulelevikut takistavaid meetmeid.

Planeeritavale kinnistule pääseb Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt, mööda Tõllapulga, Pulga, Tõlla ja Kadi teed. Teed on asfaltkattega. Kinnistu juurdepääsutee laiuseks on 5 m.

Piirkonnas on kehtestatud Häädemeeste vald, Reiu küla, Kadi kinnistu detailplaneering, mille alusel hüdrandisüsteem on varem välja ehitatud. Üks hüdrant paikneb Kadi tee 7 kinnistul kavandatavast elamust 26 m kaugusel ja teine hüdrant paikneb 64 m kaugusel Kadi tee 4 kinnistu ees. Nimetatud detailplaneeringu alusel on tulekustutusvee vajalikuks veekoguseks planeeritud 10 l/sekundis, mis kehtib kogu detailplaneeringu alusel projekteeritud elamutele. Praegusel ajal kehtib tulekustutusvee normvooluhulka arvutuseks standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 ja tabel 1. 4.

Kehtiva üldplaneeringu alusel paikneb planeeritav kinnistu hajaasustusega piirkonnas.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 809-1:2002 nõuetest.

Krundi territooriumile paigaldada välisvalgustus.

Hoonestus varustada valvesignalisatsiooniga või kasutada turvafirma valveteenust.

5.9. Keskkonnatingimused.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus teiste asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist negatiivset keskkonnamõju. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata looduslike elupaigatüüpide pindala vähenemist, kaitstavate liikide kahjustamist või häirimist. Ebatõenäoline on olulise negatiivse mõju avaldamine pinnasele, maa- ja loodusvarade kasutamisele ning pinna- ja põhjaveele. Lisaks ei ole detailplaneeringu elluviimisega ja edaspidise hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise eeldada olulisel määral õhu, valguse, soojuse, kiirguse, müra ega lõhnareostus kaasnemist. Krundi jäätmekorraldus on reguleeritud Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille alusel toimub jäätmemajandus. Prügikonteinerid paigaldatakse piiri ja sissesõidutee lähedusse.

5.10. Kehtivad piirangud.

5.10.1. Servituudid.

Servituudid seadmise vajadus käesoleva detailplaneeringu alusel puudub.

5.10.2. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsendused.

Planeeringu alal puudub vajadus teha ettepanek maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeritaval kinnistul puudub vajadus määrata riigikaitse otstarbega maa-alasid.

Kruntidele õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused on näidatud põhi- ja tehnoõrkude joonisel.

5.11. Vertikaalplaneering.

Vertikaalplaneering jälgib planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi.

Olemasoleval maa-alal on tagatud maapinna reljeefiga krundi sademevete suunamine planeeringualaga külgnevasse Reiu jõkke ja kinnistu põhja küljel vahetus naabruses paiknevatesse kraavi. Vertikaalplaneeringu joonisel on kõik kõrgusmärgid esitatud EH2000 süsteemis.

Planeeritava kinnistu juurdepääsuteed on asfaltkattega ja varem välja ehitatud.

5.12. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.

5.12.1. Tellitakse Kadi tee 8 kinnistule päikesepargi projektdokumentatsioon, taotletakse ehitusluba ja ehitatakse välja vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tingimustele elektri tootmise süsteem.

5.12.2. Tellitakse Kadi tee 8 kinnistule projektdokumentatsioon ja taotletakse ehitusluba detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks. Kadi tee 8 kinnistu tarbeks on varem välja ehitatud

juurdepääsutee, vee- ja kanalisatsiooni torustik. Piirkonnas on olemas varem välja ehitatud nõuetele vastav tuletõrjeverevõtu koht.

5.13.Situatsiooniskeem.



Materjal võetud Maa-ameti koduleheküljelt.

----- Detailplaneeringu ala

Koostas arhitekt Margit Kõrts