



Reiu küla Lottemaa IV detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 19003494

Tartu 2020

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

Lottemaa Teemapark OÜ

Töö koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Sisukord

A – SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	6
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK	8
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
3.2 Krundi hoonestusala.....	8
3.3 Krundi ehitusõigus	8
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	8
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	9
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	9
3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	9
3.8 Tuleohutus.....	9
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	10
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine	11
3.11 Servituudi seadmise vajadus	12
3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
3.13 Planeeringu elluviimine	12
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED.....	15
C – JOONISED	17

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Situatsiooniskeem – joonis 1
Olemasolev olukord – joonis 2
Põhijoonis – joonis 3

M 1: 5 000
M 1 : 500
M 1 : 500

A – SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Häädemeeste Vallavalitsuse 17.09.2019 korraldus nr 451 *Reiu küla Lottemaa IV detailplaneeringu algatamine*.

Planeeringu koostamise eesmärk on teemapargi arendamine ja selleks täiendava ehitusõiguse määramine.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Pärnu Maamööduteenistuse poolt novembris 2019 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr KT-131/20). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal on varasemalt koostatud järgmised detailplaneeringud:

- *Lottemaa detailplaneering* (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 16.12.2010 otsusega nr 68);
- *Lottemaa II detailplaneering* (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 30.04.2014 otsusega nr 27);
- *Reiu küla Linnaku kinnistu ranna kindlustusrajatise detailplaneering* (kehtestatud Tahkuranna Vallavalitsuse 28.03.2017 korraldusega nr 97).

Nimetatud detailplaneeringud, v.a *Reiu küla Linnaku kinnistu ranna kindlustusrajatise detailplaneering*, on ellu viidud. Vastavalt *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 muutub varasemalt kehtestatud detailplaneering uue detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega ei muutu kehtetuks *Reiu küla Linnaku kinnistu ranna kindlustusrajatise detailplaneering*, nimetatud planeeringuga haaratud ala on käesoleva detailplaneeringu alast välja arvatud.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Häädemeeste vallas Reiu külas Pärnu lahe ja Mereküla tee vahelisel alal.

Planeeringualaks on valdav enamus Linnaku kinnistust (kt 84801:001:0413). Planeeringualast on välja jäetud mere poolne osa ulatuses, mis haarab kehtiva *Reiu küla Linnaku kinnistu ranna kindlustusrajatise detailplaneeringu* ala. Käesoleva planeeringuala

pindala on ca 11,2 ha. Linnaku kinnistu kogupindala on 12.40 ha, sihtotstarve on riigikaitsemaale 100%.

Linnaku kinnistul asub Lottemaa teemapark. Ehisregistri andmetel on kinnistul kokku 14 kasutuses hoonet, lisaks mitmed rajatised (nt mänguväljakud, vaateornid, terrassid-varjualused, platsid, puurkaev (PRK0052454, sanitaarkaitseala 10 m) ja tehnovõrgud).

Juurdepääs Lottemaale on mahasõiduga põhimaanteelt nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla ja sealt edasi mööda Reieuranna teed. Juurdepääs on võimalik ka Reieuranna teega ühenduses olevalt Mereküla teelt.

Planeeringuala piirneb põhjaosas Pärnu maastikukaitsealaga (Reieuranna teest paremale jääb Metsniku sihtkaitsevöönd). Lähialale jääb mitu vääriselupaika, millest üks (VEP001001) ulatub osaliselt ka planeeringualale. Vääriselupaik (VEP) on ala metsas, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur. Vääriselupaigas tuleb hoiduda metsa majandamisest, sh kuivendamisest.

Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada järgmiste veekaitseliste kitsendustega¹:

- Pärnu lahe ranna veekaitsevöönd (20 m) põhikaardile kantud veekogu veepiirist;
- Pärnu lahe ranna ehituskeeluvöönd (100 m) põhikaardile kantud veekogu veepiirist;
- Pärnu lahe ranna piiranguvöönd (200 m) põhikaardile kantud veekogu veepiirist;
- Pärnu lahe kallasrada (10 m) kaldanõlva ülemisest servast.

Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Planeeringualal kehtivad strateegilised planeeringud on *Tahkuranna valla üldplaneering* (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11) ja *Pärnu maakonna planeering* (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74).

Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala detailplaneeringu koostamise kohustusega puhkehoonete ja –rajatiste reservmaal. Detailplaneeringu alal toimuv tegevus, mille jätkumiseks on vajalik ala edasiarendamine, on kooskõlas üldplaneeringuga.

Pärnu maakonna planeeringu eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine aastani 2030+. Planeering on loogiliseks jätkuks 21.12.1998 kehtestatud maakonnaplaneeringule ja seda täpsustavatele teemaplaneeringutele.

Maakonnaplaneeringuga on kaasajastatud ja täpsustatud varasemalt koostatud teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* kehtestatud roheline võrgustiku alade ja väärtuslike maastike piire. Planeeringuala ei jää roheline võrgustiku alale, kuid ala läbib selle mere poolses küljes roheline võrgustiku koridor (joonisel nr 1 tinglik telg). Koridorid seovad tuumalad ühtseks funktsioneerivaks tervikuks ja on liikide rände ning liikumisteedeks ühest tuumalast teise. Koridorid on looduslike alade riba- ja joonstruktuurid (tuumaladest vähem massiivsed ja kompaktsed ning ajas kiiremini muutuvad või muudetavad). Planeeringualale jääv mererand ja metsaala tagab rohekoridori toimivuse.

¹ Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse kohaselt ei jää planeeringuala korduva üleujutusega alale. Kinnistu omaniku sõnul toimuvad üleujutused ainult tormide vm ebatavalistel juhtumitel.

Planeeringuala jääb täielikult väärtuslikule maastikule A10 Uulu-Tahkuranna-Jõulumäe. Maakonnaplaneeringus sätestatud kasutustingimused ei ole antud töö puhul asjakohased, kuna esiteks määratakse tingimustega valdavalt suunised üldplaneeringu koostamiseks ja teiseks on tegemist on juba välja kujunenud maakasutusega (teemapargiga).

Planeeringuala mereäärses osas näitab maakonnaplaneering silmapaistvalt ilusa vaatega kohta. Silmapaistvalt ilusa vaatega kohad paiknevad piirkondades, kuhu on võimalik suhteliselt hästi ligi pääseda. Avaliku kasutusega teemapark ja paiknemine mere ääres (kallasrada) võimaldab jätkuvalt ligipääsu kauni vaatega kohale.

Planeeringuala jääb maakonnaplaneeringus määratud puhkemetsa alale. Puhkemets on planeeritud selleks, et linnade elanikel oleks võimalus puhata, korjata seeni ja marju, teha tervisesporti ka kodu lähedal, linnalähiümbruse metsades.

Maakonnaplaneering seab puhkemetsa osas üldised kasutustingimused (välja toodud asjakohased antud töö konteksti silmas pidades):

- Soosida puhkuse ja rekreatsiooniga seotud tegevusi;
- Vältida senise metsamaa muutmist;
- Vältida lageraie teostamist.

Teised maakonnaplaneeringus toodud tingimused puhkemetsa aladele ei ole asjakohed, kuna tegemist on juba välja kujunenud maakasutusega (teemapargiga).

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala turismi piirkonda (Reiu-Raeküla), mis on kooskõlas planeeringualal toimuva tegevusega (teemapark).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Linnaku kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 12.40 ha jääb samaks (digitaalsete piiride alusel 124 042 m²).

3.2 Krundi hoonestusala

Linnaku kinnistule on määratud hoonestusalad uushoonete rajamiseks. Hoonestusalade (krundi osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud uushoonestuse) piiritlemisel on eelkõige arvestatud ehituskeeluvööndi piiri ja piiranguvööndi piiriga metsa alal, kuid lähtutud on ka tuleohutusnõuetest (naaberkrundi piiril ei ole hoonestusala lähemal kui 4 m krundi piirist).

Hoonestusalad on antud suuremed kui uushoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni vastavalt teemapargi kontseptsioonile säilitades sealjuures maksimaalselt kõrghaljastust ja metsa ala.

Hoonestusalad on näidatud joonisel nr 3.

3.3 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse olemasolevale hoonestusele lisaks ette kuni 11 hoone ehitamine.

Kuna tegemist on Lottemaa teemapargiga, planeeringus lubatud ehitise kasutamise otstarbeid ja ehitise nimetusi ei määrata, need antakse projekteerimise käigus, kuid arvestama peab erisusega, et keelatud on majutushooned.

Ehitusõigusega lubatud uushoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Säilivad olemasolevad juurdepääsud Mereküla teelt. Täiendavalt on ette nähtud kahe uue juurdepääsu rajamine, samuti Mereküla teelt.

Juurdepääsuteede põhimõttelised asukohad on näidatud joonisel nr 3. Projekteerimisel tuleb täpsustada mahasõitude ja teede asukohad arvestades vajadusega tagada maksimaalselt olemasolevate elujõuliste puude, eelkõige mändide säilimine. Kuna juurdepääsuteed ei ole avalikus kasutuses, tuleb teede asukohtade täpsustamisel samuti arvestada, et need ei jääks metsa alale piiranguvööndis.

Suurte parkimisalade vajadus puudub, kuna teemapargi külastajate parkimine on korraldatud Kanari maaüksusel (kt 84801:001:0935) Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee nr 4 ääres. Teemapargis kohapeal pargivad töötajad ja teenindav transport juba välja kujunenud aladel.

Planeeringualale peab olema tagatud teenindavate ning pääste- ja operatiivsõidukite juurdepääsud, milleks saab kasutada nii olemasolevaid kui planeeritud teid.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Uushoonete arhitektuur peab sobima olemasolevate teemapargi teiste hoonete, kontseptsiooni ja stiiliga.

Uushoonete asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel säilitada võimalusel maksimaalselt olemasolevad elujõulised puud, eelkõige männid.

Planeeritud uushoonestus on kuni kahekorruline. Hoonestusele võib täiendavalt lisada kõrge varikatuse (suurima lubatud kõrguse piires).

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Linnaku kinnistul kasvab valdavalt mets, mille sees on hoonete ümbruses lagedad alad, kus kasvab ka üksikuid puid.

Uushoonete ja juurdepääsuteede rajamiseks võib vajalik olla üksikute puude likvideerimine. Joonisel nr 3 ei kajastata likvideeritavaid puid üksikpuudena, st projekti alusel on vältimatul juhul lubatud hoonestuse ja teede rajamiseks ette jäävate puude likvideerimine, kuid hoonestus ja teed tuleb võimalusel kavandada selliselt, et maksimaalselt säiliks olemasolevad elujõulised puud, eelkõige männid. Lageraie ei ole lubatud.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Vajadusel on lubatud hoonete- ja teealuse maapinna tasandamine. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt vastava hoone ja tee asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks olemasolevate platside alale.

3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Kinnistul on olemas vajalikud tehnovõrkude ühendused ja liitumised. Uushoonete elektri, side, kütte ja veega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub vajadusel (vastavalt hoone iseloomule) ja kinnistu siseste võrkude baasil ning lahendatakse projekteerimise käigus. Kui uushoonestuse alla jääb olemasolevaid tehnovõrke, tuleb need ümber tõsta.

3.8 Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb hoonestus eelnimetatud määruse lisa 1 alusel IV kasutusviisi alla. Ehitusõiguse, arhitektuursete tingimuste ja eeldatava kasutajate arvu alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3. Konkreetse hoone tuleohutusklass määrata projekteerimise käigus (kui on teada täpsed näitajad) tulenevalt hoone tuletõkkeseksioonide piirpindalast, tuleohuklassist, kasutajate arvust ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele nõuetele.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Standardi kohane vajalik suurim normvooluhulk on 20 l/s 3 tunni jooksul, kui ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala on kuni 800 m² (mis on eeldatav).

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus *Osa 6: Tuletõrje veevarustus*, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatise, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m. Väline tuletõrje veevarustus on võimalik tagada olemasolevast Linnaku kinnistule rajatud 3x55 m³ puutumatu varuga tuletõrjeveemahutist, millega on ühendatud eraldiasetsevad kuni 100 m pikkuse isevoolse tarnetoruga (plasttoru De200) kolm veevõtukaevu (mahuga vähemalt 3 m³). Veevõtukaevud paiknevad olemasolevate sõiduteede vahetus läheduses. Täiendavalt on Linnaku kinnistu põhjapoolsesse osasse (Reiuranna tee poolsesse külge) planeeritud 3x54 m³ tuletõrjeveemahutid, millega on ühendatud veevõtukaev. Täpne mahutite ja veevõtukaevu asukoht määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel tuleb arvestada, et tagatud peab olema päästetehnika juurdepääs hoone kõikidele külgedele ja arvestada tuleb päästetehnika raskusega (min 25 t), päästetehnika laiusega (min 3.5 m) ja pööramisraadiusega (min 12 m).

Tuletõrjvee mahutina võib käsitleda ka teemapargi keskosas paiknevat 50 m³ mahutuvusega tiiki, arvestades et teemapark on kasutusel vahemikus maist septembrini. Tiigi minimaalne veekogus on tagatud automatiseeritud juurdevoolusüsteemiga.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel. Projekteerimisel võib teha mõõndusi planeeritud lahendusest erineva ehitisevälise tuletõrje veevarustuse osas, kui see on analüütiliselt tõendatud.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringuala näol on tegemist töötava teemapargiga, kus rakendatakse alljärgnevat meetmeid, millega on vähendatud kuritegevuse riske ja suurendatud turvalisust:

- Parkimine on lahendatud teemapargist eemal, mis vähendab planeeritavate kinnistutega külgnevate teede liikluskoormust olulisel määral;
- Teede asukohta ja liikumissuundade valikul on suunatud võimalikult palju liiklejaid samadele ühendusteedele, vähendamaks isetekkelisi ja halvemini vaadeldavaid juurdepääsuvõimalusi ning elavdamaks planeeritud juurdepääsude kasutamist;
- Põhiliste liikumisteede äärde on rajatud tänavavalgustus;
- Lottemaa ümber on rajatud piirdeaed;
- Kasutatakse hooajaliselt mehitatud ning videovalvet;

- Maastikukujunduses on loodud vaatekoridorid külastajate orienteerumist ning turvatöötajate jälgimistegevust võimaldavate oluliste objektide suunal (nt Lottemaa peavärv, Lotte maja, laadaplats jne);
- Pääslate asukohad on selgelt eristatavad.

3.10 Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitledaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevus viiakse eeldatavalt läbi väljaspool teemapargi hooaega.

Olmejäätmete kogumine lahendatakse jätkuvalt vastavalt *jäätmeseadusele* ja Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskirjale.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala madala radooniriskiga alale. Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva ja kavandatavad hooned ei ole mõeldud seal pikajaliseks viibimiseks, mistõttu võib eeldada, et puudub vajadus rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist hoonetes, mis energiat tarbivad.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja –territooriume ning looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

Pärnu lahest tulenevalt ulatub planeeringualale ranna 100 m ehituskeeluvöönd, sh ulatub metsamaal ehituskeeluvöönd piiranguvööndini, mis on 200 m.

Metsamaa määratlemine.

Looduskaitseaduse § 38 lg 2 sätestab, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal *metsaseaduse* § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Praktikas esineb juhtumeid, kus piiranguvööndis asuva metsa sees on lagendikke, mets paikneb ribana või laiguti. Sel juhul rakendub ehituskeeld vaid metsaga kaetud alale, mitte lagendikele või muu kõlvikuna tähistatud alale. Metsamaa defineerimisel lähtume Keskkonnaministeeriumi juhistest, mille kohaselt metsamaa olemasolu on reeglina tuvastatav põhikaardi või katastriplaani alusel. Keerukamatel juhtudel või vaidluste puhul (nt katastriplaan on vananenud) tuleb metsamaa olemasolu tuvastada kohapeal lähtuvalt metsaseaduses antud metsamaa definitsioonist (*metsaseadus* § 3 lg 2 - metsamaa on maatükk, millel kasvavad puittaimed kõrgusega üle 1,3 m ning puuvõrade liitusega vähemalt 30%).

Eesti põhikaardi kui ka *metsaseaduse* määratluse järgi asub Linnaku kinnistul valdavalt metsamaa², mille sees hoonete ümbruses esineb lagedaid alasid.

Planeeringuala jääb Pärnu lahe ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndisse. Piiranguvööndisse on hoonestusala määratud väljaspoole metsamaad, valdavalt olemasolevate hoonete vahelisele alale, kuid ka lagedatele aladele metsa sees.

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele. Uushoonete tehnovõrkudega varustamine on ette nähtud olemasolevate tehnovõrkude baasil ja uusi trassikoridore ehituskeeluvööndisse ei planeerita. Väljaspool ehituskeeluvööndit on kinnistu siseselt lubatud võrguühendused kavandada vastavalt vajadusele.

Looduskaitseaduse § 37 lg 3 kohaselt on piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Sõidukitega liiklemiseks piiranguvööndis on kinnistu siseselt rajatud selleks ette nähtud alad. Väljaspool teid pole mootorsõidukiga liiklemist ette nähtud.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus puudub.

3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.13 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad

² Planeeringujoonistel on metsa ala kajastatud *Eesti topograafia andmekogu* (ETAK) andmete alusel

ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahendusest huvitatud isikul on kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus ja sellega seonduvad (tehno)rajatised, sh juurdepääsuteed.

Kohalikule omavalitsusele ei kaasne kohustust rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED



C – JOONISED

- | | |
|-----------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |