



OÜ ARHITEKTUURIBÜROO MARGIT KÕRTS

Töö number: 35-08

Detailplaneeringu algataja: Tahkuranna Vallavalitsus

Huvitatud isik: Jaanus Saar

Häädemeeste vald, Reiu küla, Margiti ja Poi kinnistute

DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

Address: Hospitali 14, Pärnu 80011

Telefon: +372-50-33-705

Mail: Margit.korts @ gmail.com

Kutsetunnistus nr 110883

Vastutav spetsialist: Margit Kõrts

Pärnu jaanuar 2018

SISUKORD.

A. SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....lk 3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....lk 3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....lk 4
 - 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 5
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....lk 6
 - 5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.
 - 5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.
 - 5.3. Kavandatav 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. Kehtestatavad 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. Tehnovõrkude joonis M 1:1000 | Joonis 3 |
| 6.4. Vertikaalplaneerimise joonis M 1:1000 | Joonis 4 |
| 6.5. Liikluse, haljastuse ja heakorrastuse joonis M 1:1000 | Joonis 5 |
| 6.6. Illustreeriv materjal | Joonis 6 |

Häädemeeste vald, Reiu küla, Margiti ja Poi kinnistute detailplaneeringu
SELETUSKIRI .

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1.Planeeringuala asend.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnumaal, Häädemeeste vallas, Reiu külas, hõlmates Margiti ja Poi kinnistuid. Margiti kinnistu katastritunnus on 84801:001:0987 ja Poi kinnistu katastritunnus on 84801:001:0498. Planeeritava ala suuruseks on 6,2 h.

1.2.Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed.

1.2.1.Tahkuranna vallavalitsuse korraldus 17. Oktoober 2006 nr 467 detailplaneeringu algatamine.

1.2.2.OÜ Paikuse Maamõõdubüroo poolt koostatud Margiti aja Poi kinnistu maa-ala mõõdistus16.12.2007.a.

1.2.3. Kehtiv Tahkuranna valla üldplaneering.

1.2.4. Tahkuranna Vallavolikogu 31. jaanuar 2014 määrus nr 3 "Tahkuranna valla jäätmeveole ülemineku kord ja korraldatud jäätmeveo rakendamise juhend."

1.2.5. Planeerimisseadus.

1.2.6.Tahkuranna vallavalitsuse korraldus 26.09.2017 nr 313.

1.2.7.OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 304843 09.11.2017.

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

Detailplaneering on koostatud maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse alusena Margiti ja Poi kinnistul.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Reiu külas paiknevate Margiti ja Poi kinnistute osaline jagamine üksikelamumaa kruntideks koos ehitusõiguste, tehnovõrkude, liikluskorralduse, parkimise, haljastuse ja heakorra planeerimisega. Kruntideks jagatav osa jääb üldplaneeringu järgi tiheasustusalasse.

Planeeritava maa-ala Reiu jõe poolne osa koos Reiu jõe ehituskeeluvööndiga jääb üldplaneeringu järgi metsa- ja põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga alaks e maatulundusmaa alale, kus on hajaasustusviis. Kirjeldatud maa-alal planeeritakse jätkuvalt Margiti kinnistut 3,0 h suurusena, säilitades olemasolev sihtotstarve ja hajaasustusele vastav eluviis.

Planeeringuga kavandatu on kooskõlas Tahkuranna valla üldplaneeringuga, mis on kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu poolt määrusega nr 11 31.05.2012.

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

3.1. Planeeritava ala asukoht.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnumaal, Häädemeeste vallas, Reiu külas, Margiti (katastritunnusega 84801:001:0987) ja Poi (katastritunnusega 84801:001:0498) kinnistutel.

Planeeritav ala jääb Reiu jõe kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs olemasolevatelt avalikus kasutuses olevatelt Tõlla ja Silla teelt.

Arhitektuuribüroo Margit Kõrts OÜ reg.10313119

Margit.korts@gmail.com

Hospidali tn 14

Pärnu 80011

GSM +3725033705

3.2.Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ning olulised mõjutegurid.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asuvad Margiti ja Poi kinnistud väikeelamu reservmaa juhtotstarbega osaliselt tiheasustusega ala ja Reiu jõe poolses osas hajaasustusega metsa- või põllumajandusmaa st maatulundusmaa juhtfunktsiooniga maa-alal. Mõlemaid kinnistuid on seni kasutatud hajaasustuse eluviisile lähtuvalt. Reiu jõe poolsele Margiti maatüksele on välja ehitatud elamu koos abihoonetega, mis paiknevad õuealal.

Koostatava detailplaneeringu alast lõunasse on varem kehtestatud Tõllapulga detailplaneeringu järgi moodustatud 33 väikeelamumaa sihtotstarbega kinnistuga elamurajoon, kuhu on taristud välja ehitatud. Valdav osa hoonestusest on välja ehitatud.

Koostatava detailplaneeringu lääne küljel asub vallale kuuluv Silla tee, mille teekaitsevöönd on 10 m.

Detailplaneeringu alast põhja pool asub Ene detailplaneeringu järgi rajatud 22 väikeelamumaa sihtotstarbega kinnistuga elamurajoon, kus on samuti elamuehitus käivitatud.

Planeeritav maa-ala piirneb ida poolsel küljel Reiu jõega.

Reiu jõel on kalda piiranguvöönd 100 meetrit (Looduskaitseaduse paragrahv 37 lõige 1 punkt 3 alusel on: "üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 100 meetrit").

Reiu jõel on üldjuhul ehituskeeluvöönd 50 meetrit (Looduskaitseaduse paragrahv 38 lõige 1 punkt 3 alusel on: "linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal 50 meetrit, välja arvatud käesoleva lõike punktis 5 sätestatud juhul").

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

Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajale veeseaduse § 10 tähenduses (Looduskaitseaduse paragrahv 36 lõige 1 alusel).

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub veekaitsevööndis. Kallasraja ulatus ilma üleujutuseta 4 m. Kallasrajale ei ole lubatud piirdeid ega aedu paigaldada.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse paragrahv 38 lõige 7 kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus tagama juurdepääsu kallasrajale. Planeeringu ala läbivale kallasrajale on tagatud juurdepääs Tõlla teelt alguse saava avalikus kasutuses olevalt Kadi tee kinnistult. Planeeritavast maa-alast paikneb Kadi tee 100m kaugusel. Kadi tee kinnistu katastritunnus on 84801:001:1543 ja kinnistul on transpordimaa sihtotstarve.

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

Pärnu maakonna teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ja Tahkuranna valla üldplaneeringus planeeringuala rohekoridor puudub. Rohevõrgustiku ala asub planeeritavast alast loodekaares 30 m kaugusel ja läänekaares 100 m kaugusel.

Nimetatud teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav kinnistu Reiu jõe (Viisireiust Surjuni) ilusal veeteel lõigul. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse alal ei ole Natura 2000 alasid ega muid kaitstavaid loodusobjekte.

Reiu jões elutseb III kategooria kaitsealune liik hink (*Cobitis taenia*). Täiendavat ehitustegevust Reiu jõe piiranguvööndisse ei kavandata. Seega planeeritav ehitustegevus on piisavalt kaugel Natura 2000 võrgustiku aladest ja olulist mõju neile ei avalda.

3.3. Maakasutus ja hoonestus.

Margiti kinnistu, katastrinumbriga 84801:001:0978, pindalaga 5,80 ha, sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%, millest looduslikku rohumaad on 2,00 ha, metsamaad 2,00 ha ja muud maad on 1,80 ha. Kinnistul paiknevad ehitusregistrisse kantud elamu (ehr kood 103048096), kõrvalhoone (ehr kood 120189359) ja rajatisena varikatus (ehr kood 220811634) vastavalt ehitisealuste pindadega 168m², 88m² ja 41,3 m². Kinnistu joogiveevarustus on lahendatud puurkaevu baasil (millel on kehtiva seaduse alusel 10m hooldusala), reovee käitlemine toimub septikuga varustatud biofiltriga, kinnistul on olemasolev võrguühendus Elektrilevi OÜ elektrivõrguga.

Poi kinnistu, katastrinumbriga 84801:001:0498, pindalaga 4117m², sihtotstarbeks on olemasolevalt maatulundusmaa 100%, millest metsamaad on 2774m², looduslikku rohumaad on 867m² ja muud maad on 476m² (s.h. veealune 192m²). Kinnistu on hoonestamata.

Juurdepäas maa-alale on nii vallale kuuluvalt Silla teelt kui ka avaliku kasutusega Tõlla teelt (eratee).

3.4. Haljastus.

Detailplaneeringu maa-ala Margiti kinnistul on metsamaad 2,0 ha, looduslik rohumaad 2,0 ha ja muud maad 1,8 ha (s.h. vee all 192m²). Poi kinnistul on metsamaad 2774m², looduslikku rohumaad on 867m² ja muud maad on 476m² (s.h. veealune 192m²).

Metsamaal kasvavad erinevas vanuses nii mände kui kuuski. Lehtpuudest on kasvamas valdavalt kase, leidub ka haavapuud ja vähesel määral lepuud.

Kinnistute Reiu jõe poolset osa regulaarselt niidetakse. Margiti kinnistu õueala ümbrusesse on istutatud grupiti okaspuid.

Reiu jõe ehituskeeluvööndis planeeringu ala kagu nurgas kasvavad grupp pajusid.

3.5. Tehnovõrgud.

Detailplaneeringu ala kõrval Silla tee ääres paikneb vallale kuuluv ühisveevärgi magistraalitoru. Margiti kinnistul paikneb puurkaev kat nr 15003.

Detailplaneeringu ala kõrval Silla tee ääres paikneb vallale kuuluv reoveekanaliseerimise survetrass.

Piirkonnas puudub kaugkütte soojatrass. Planeeritav ala kaugkütte arengupiirkonda ei kuulu.

Planeeringualal puudub sademevete kanalisatsioonitrass. Maa-ala on kraavitatud.

Silla tee ääres detailplaneeringu alast mõõdetuna 80 m kaugusele on välja ehitatud AS Telia-le kuuluvad sidemast, mis tagab piirkonnas interneti kasutuse teenuse.

Tõlla teelt on tagatud Margiti kinnistu elektrivarustus Elektrilevi OÜ poolt paigaldatud liitumiskilbi kaudu. Margiti ja Poi kinnistut läbib Elektrilevi OÜ kuuluv 10 kV elektriõhuliin ja asub mast.

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 veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine.

Planeeritava maa-ala Reiu jõe poolne osa koos ehituskeeluvööndiga on üldplaneeringu järgi valgel alal, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga ala, st maatulundusmaa. Nimetatud ala on üldplaneering määranud hajaasustusega maa-alaks.

Valdav osa planeeritavast alast Tõlla tee juurdepääsust alates kuni Silla teeni on üldplaneeringu järgi väikeelamu reservmaa juhtotstarbega tiheasustusega ala.

Margiti ja Poi kinnistut on kasutatud maatulundusmaa sihtotstarbele vastavalt. Margiti kinnistu Reiu jõe poolses osas on õueala, kus paikneb elamu koos abihoonetega. Kinnistutel kasvatatakse aiasaadusi ja viljapuid. Planeeritaval maa-alal kasvab 2,0 h mets ja 2,0h ala on looduslik rohumaa.

Planeeringu ala lõuna küljel Tahkuranna Vallavolikogu 29.04.2005 otsusega nr 22 on varem kehtestatud Tõllapulga kinnistu detailplaneering, mis on valdavalt realiseeritud. Läbi on viidud kruntimine, ehitatud välja teed ja kommunikatsioonid. Detailplaneeringu järgi moodustatud väikeelamumaa kruntidel on valminud või ehitamise järgus pereelamud.

Planeeringu ala kagu küljel Tahkuranna Vallavolikogu otsusega 28.09.2007 on kehtestatud Taivo kinnistu detailplaneering, mis planeeris Reiu jõe kaldale neli väikeelamumaa kinnistut. Taivo kinnistu detailplaneering on valdavalt realiseeritud.

Planeeringu ala põhja küljel Tahkuranna Vallavolikogu otsusega 16.12.2005 on kehtestatud Ene maa-ala detailplaneering. Planeeringu järgsed 22 väikeelamumaa sihtotstarbega krunti on moodustatud ja nimetatud detailplaneeringu alal on elamuehitus käivitunud.

Koostatav detailplaneering jääb Pärnu maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alasse. Nimetatud teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritaval maa-alal Reiu jõe (Viisireiust Surjuni) ilus veetee lõik.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Käesolev detailplaneering üldplaneeringu muudatuse ettepanekut ei esita, kuna detailplaneeringuga kavandata on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu nõuetega. Elamukruntide suurused tiheasustuse alal on enam kui 2200m² ja hajaasustusega alal enam kui 5000m². Elamukruntidele

kavandatud hoonestusalad ei ole suuremad, kui 20% krundi pindalast. Elamute kõrgused ei ületa maapinnast mõõdetuna 8,5 meetrit.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Detailplaneeringuga planeeriti Margiti ja Poi kinnistu ümber 12 üksikelamumaa sihtotstarbega kruntideks:

- Positsiooni 1 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2284 m².
- Positsiooni 2 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2239 m².
- Positsiooni 3 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2305 m².
- Positsiooni 4 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2210m².
- Positsiooni 5 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2210 m².
- Positsiooni 6 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2652 m².
- Positsiooni 7 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2413 m².
- Positsiooni 8 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2919 m².
- Positsiooni 9 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2266 m².
- Positsiooni 10 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2216 m².
- Positsiooni 11 – 100% üksikelamumaa; suurusega 2223 m².
- Positsiooni 12– 100% üksikelamumaa; suurusega 2370 m².

Kruntide suurused on planeeritud erinevad, arvestades olemasoleva maastiku eripära ja loodusliku omapära säilitamisega. Moodustatavad krundid vastavad üldplaneeringu miinimum nõudele 2200m² tiheasustusega alal.

Täiendavalt planeeriti tehnorajatiste tarbeks krunt:

Positsioon 13 (pumpla tarbeks) -100% kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa; suurusega 67 m².

Planeeritud uutele kruntidele on kavandatud juurdepääs vallale kuuluvalt Silla teelt.

Selleks planeeriti kaks krunti Positsioon 14 ja Positsioon 15, mis jäävad avalikku kasutusse.

Positsioon 14 sihtotstarve on 45% tee- ja tänava maa-ala ning 55% haljasala maa-ala, suurus 1523 m².

Positsioonile 14 on planeeritud tuletõrje veevõtukoht, mis piiratakse aiaga.

Positsioon 15 sihtotstarve on 45% tee- ja tänava maa-ala ning 55% haljasala maa-ala, suurus 1640 m².

Positsioon 15 tupiktee lõigus on päästetehnikal tagatud normide kohane ümberpööramise ala.

Positsioonid 15 ja 16 on planeeritud eraldi kinnistuna, kuna planeeringu elluviimine on jaotatud kahte etappi.

Hajaasustusega maa-alal on planeeritud Positsioonil 16 Margiti kinnistu suurusega 30128 m² ja sihtotstarbega muu looduslik maa 96% ja üksikelamumaa 4%.

Olemasolev Poi kinnistu likvideerub.

Katastriüksuse sihtotstarbe nimetuse andmine toimub „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel, mis on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155. Vastavalt eelnevalt nimetatud määrusele planeeringu alal kasutatavad katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega on järgmine:

1) elamumaa 001; E – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa.

Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaa alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Katastriüksuse sihtotstarbeks 100% elamumaa määratakse kruntidele Positsioonidel 1 kuni 12.

Katastriüksuse sihtotstarbeks 100% tootmismaa määratakse krundile Positsioonil 13.

Katastriüksuse sihtotstarbeks 45% transpordimaa ja 55% üldkasutatav maa krundile Positsioonil 14.

Katastriüksuse sihtotstarbeks 45% transpordimaa ja 55% üldkasutatav maa krundile Positsioonil 15.

Margiti kinnistu Positsioonil 16 säilitab olemasoleva katastriüksus sihtotstarbe 100% maatulundusmaa.

5.3. Kavandatav ehitusõiguse ja arhitektuursed tingimused.

Käesoleva planeeringu peamiseks eesmärgiks hoonestuse vallas on planeerida tiheasustusega alale 12 üksikelamu tarbeks hoonestusalad. Hoonestusalad on krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned. Hoonestusalade moodustamisel on järgitud kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu nõudeid. Täisehituse protsent on üldplaneeringu kohane.

Detailplaneering kavandab üksikelamu kruntidele moodsa arhitektuuriga hoonestuse tüübid. Hooned on planeeritud madalakaldelise, kald- või viilkatusega hoonetena. Kaldkatuse kasutamise korral hoone põhimahu kalde langus peab olema suunatud krundi tagumisse ossa ja viilkatuse hari peab olema paralleelne tänavaga. Madalkaldega katusega hoonetest moodustada üks grupp ja kald- ning viilkatusega hoonetel moodustada omaette grupp. Katuse kalded kavandada selliselt, et oleks võimalik katuse tasapinda paigaldada päikesepaneelid või päikese energiat koguvad katusekivid.

Põhijoonisel kohustuslik ehitusjoon puudub, kuid hoonete paigutus peab moodustama ühtse rütmi ja mõjuma tervikliku hoonete kompleksina.

Hooned on planeeritud liigendatud arhitektuuriga ehitistena, mille läheduses paiknevad nii kaetud kui katmata terrassid. Hoone arhitektuuri kavandamisel tuleb arvestada tingimusega, et perspektiivne hoonestus oleks rajatud energiasäästlikult ja ökonoomselt. Oluline on, et hoone eksploatatsiooni kulud oleksid madalad.

Piirkonnas kasutada fassaadidel ühtseid materjale. Lubatud on krohv ja naturaalne puitfassaad.

Katusekatteks on lubatud kivikatus, plekk-kate ja SBS-kate. Katuse tooniks kogu piirkonnas ühtselt tumehall.

Hoonete fassaadid on viidud tänavafrendist eemale planeerides hoone ette parkimisala. Üksikelamute suurimaks korruselisuseks on kavandatud kaks korrust. Silla tänava poole on soovitatav planeerida põhimahult ühekordse maapealse korrusega hooned.

Planeeringu alal on üksikelamu lubatud suurimaks kõrguseks 8,5 meetrit ja abihoonetele 6,0 m.

Tiheasustusega alal alla 20 m² hooned (grillimaja, kasvuhoone või lehtla) võib paikneda hoonestusalast väljapool, kuid ei või paikneda planeeringus määratud kõrghaljastusega säilitataval alal.

Tiheasustusega alal alla 20 m² hooned võib olla krundil täiendavalt detailplaneeringuga määratud hoone arvule maksimaalselt 2 tk.

Tiheasustusega alal hooned vahemikus 20-60 m² peavad jääma hoonestusala sisse, lubatud ehitisealuse pinna sisse, täisehituse protsendi sisse ja detailplaneeringus määratud hoonete arvu sisse. Abihoone arhitektuur peab stiililt sobima elamu arhitektuuriga.

Hajaasustusega alal eelpool kirjeldatud piirangud puuduvad.

Lubatud tulepüsvusklassid on kavandatud TP-1, TP-2 ja TP3. Hoonestusalade vahelised kujad on kavandatud 8 ja enam meetrit või kasutada ehituslikult tuld takistavaid meetmeid.

Üksikelamute maa sihtotstarbega kruntidel on lubatud rajada kelder, kuid peab tagama ehitustehniliste võtetega, et hoonesse ei tungiks pinnavesi.

POSITSIOON 1 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 450 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 2 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 445 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 3 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 460 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 4 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 440 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 5 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 440 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 6 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 440 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 7 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 400 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 8 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 500 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 9 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 440 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 10 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 440 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 11 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 440 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 12 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 430 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

POSITSIOON 13 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% KANALISATSIOONI-JA REOVEEPUHASTUSE EHTISE MAA (Katastri sihtotstarve 100% tootmismaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 1 hoone
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 20 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 2,5 m hoonel. Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 14 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 45% TEE- JA TÄNAVA MAA/ 55% HALJASALA MAA (Katastri sihtotstarve 45% transpordimaa ja 55% üldkasutatav maa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - puudub
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - puudub
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – puudub

POSITSIOON 15 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 45% TEE- JA TÄNAVA MAA/55% HALJASALA MAA (Katastri sihtotstarve 45% transpordimaa ja 55% üldkasutatav maa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - puudub

- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - puudub
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – puudub

Margiti kinnistu (Positsiooniga 16) paikneb üldplaneeringu järgi valdavalt hajaasustusega alal ja omab hajaasustusele iseloomulikku kasutuslaadi. Margiti kinnistu olemasolev eluhoonetehoonete kompleks on kinnistu Reiu jõe poolses osas. Margiti kinnistu paikneb hajaasustuse piirkonnas. Elu- ja abihoonete paiknemise jaoks on määratletud käesolevas detailplaneeringus hoonestusala. Kuna Margiti kinnistu on 3 h suurune, on lubatud kuni 60 m² hooneid rajada ka väljaspool hoonestusala, kuid mitte ehituskeeluvööndisse ja mitte kinnistute piiridele lähemale kui 5 m. Kinnistule on kavandatud ka hoonestusala põllumajanduses kasutatavatele tööriistade ja masinate hoiuruumile.

POSITSIOON 17 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 96% muu looduslik maa, 4% üksikelamu maa (Katastri sihtotstarve 100% maatulundusmaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil – 6 tk
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 1200 m²
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,0 m eluhoonel ja 6,0 m abihoonel.
Kõrgus antud planeeritud maapinnast. Lubatud 2,8 m sügavune kelder.

Üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntidel ehitusõigus puudub.

Käesoleva detailplaneeringu alale uut lastemänguväljakut ja spordiplatsi avaliku alana ei planeerita, kuna läheduses (Silla tee 2) paikneb hiljuti rajatud külaplats koos olemasolevate ja rajatavate spordirajatistega. Positsioonile 15 ümberpööramise koha lähedusse paigaldada istepingid 2 tk.

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

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Nagu eelpool öeldud, moodustab planeeritava maa-ala olemasoleva haljastuse valdavalt rohtunud põllumaa, millel kasvavad üksikud puud. Planeeritaval maa-ala lääne küljel on 2,0 ha ulatuses metsmaa. Metsamaa paikneb valdavalt kahes osas maa-ala lääne külje külgmistel aladel.

Maa-ala keskel paikneb tühi rohtunud ala, kus on Nõukogude ajal kasvupinnas maha kooritud ja seega puude kasv puudub või on väga kidur.

Maastiku eripärast lähtuvalt planeeriti uus tee Silla teelt Margiti kinnistu keskele, kus puudub metsamaa. Hoonestusalad on tiheasustusega aladel määratud 10 m kaugusele kinnistute piiridest eelkõige eesmärgil, et hoonete vahele jääks kasvama 20 m ulatuses metsa kooslusega kõrghaljastus.

Metsamaa aladel säilitada alusmets koos olemasoleva taimestikuga.

60-20m² abihooned peavad paiknema hoonestusalal, et tagada kruntide vahel metsatukkade säilimine. Olemasolevast metsast peab detailplaneeringu realiseerimisel säilima vähemalt 30%, mis on üldplaneeringus sätestatud nõue Säilitatavale kõrghaljastusega alale ei ole maakütte kollektorit paigaldamine lubatud.

Uus hoonestus ja teed rajada tingimusel, et säilitatakse maksimaalselt olemasolevat maastikupilti. Puude maha võtmine on lubatud hoonestuse alalt ja teede maa-alalt ning nende hoonestusala lähiümbrusest.

Kruntide siseõuedesse istutada puid ja põõsaste gruppe. Uute puude istutamisel jälgida, et uued istutusliigid toetaks olemasolevat maastiku pilti. Piirkonnale iseloomulikeks puudeks on kõrgematel aladel männid, pihlakad ja madalamatel aladel kased ning kuused.

Kruntide hoonestusala ümbrusesse on kruntide esiküljel on lubatud rajada muru. Kruntide tagumistes osades säilitada olemasolevat taimestikku kooslust (mustika- ja pohlataimedega kaetud metsaalune). Inimtegevuse tagajärjel kahjustunud aladel kas taastada piirkonnale iseloomulik taimestik või rajada grupiti murualad.

Elamukruntide piiridele on lubatud rajada piirded kogu piirkonnas ühtse lahenduse alusel. Teede poolse piirde kõrguseks on lubatud 1,4 m. Tänavapoolne piire peab olema osaliselt läbipaistev, materjaliks kasutada laudist. Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Soovitav on krundi piirdeid markeerida hekkide istutustega. Privaatsuse tagamiseks lubatud kasutada haljaspiirdena hekki kuni kõrgusele 1,6 m. Krundi külgi ja tagumist osa võib piirata ka võrkaiaga.

Kruntide heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Prügi tuleb hoida sissesõidu värava tsooni paigaldatud konteineris, mille regulaarselt tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Orgaanilised jäätmed, niidetav rohi ja peenoksad komposteeritakse tarbeaia tsoonis vastavas laudtarandis ning kasutatakse krundi haljastamisel.

Tehnorajatised ümbritseda hekkidega.

Margiti kinnistul haljastamise nõudeid käesolev detailplaneering ei sea. Selle alal säilib hajaasustusele omane maakasutuse viis.

Õueala ümbruses jätkatakse regulaarselt muru niitmist.

Olemasolevaid niite soovitatakse aastas korra niita, et need ei võsastuks.

Maatulundusmaa omab viljapuuaiat või marjakasvatuse rajamise potentsiaali.

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

Tõlla tee liikluskorralduses käesolev planeering muudatusi ei kavanda. Vastavalt Tahkuranna üldplaneeringule on kvartali sisestel teedel kaitsekuja 5m.

Varem koostatud ja kehtestatud detailplaneeringu alusel on Tõlla tee määratud avalikuks teeks, mille kohta on seatud notariaalne servituut Tahkuranna valla kasuks. Nimetatud teelt säilib Margiti kinnistule sisse- ja väljasõit.

Silla tee kaitsekuja on 10 m. Planeeritavate üksikelamute kruntide juurdepääs on lahendatud olemasolevalt Silla teelt, kavandades sellelt uue teelõigu. Elamukruntide vaheline teelõik on planeeritud kahe eraldi krundina, kuna käesolevat detailplaneeringut realiseeritakse kahes etapis.

Uus elamu kruntide vaheline tee on kavandatud kahesuunaline avalikus kasutuses oleva teena. Rajatava teelõigu kaitsekuja on 5 m. Tee lõpus on nõuetele vastav parkimisplats.

Kruntide omanike autode parkimine on ette nähtud korraldada oma krundi piires õuealal.

Elamumaa kruntidele rajab krundi sisesed teed ja platsid krundi omanik.

Kruntidel liigelda piiratud kiirusega 20 km/h. Kruntidelt väljasõitu sooritades Silla ja Tõlla teele jälgida liiklusohutuse nõudeid.

Tööde teostamisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast Ehitusseadustikust, MKM määrustest ja omavalitsuse kaevetööde eeskirjadest.

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

Lumi tuleb ladustada liikluspindadelt haljasalale.

Sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil lahendada vastavalt normatiivsele dokumendile EVS 843:2016. Normatiivi aluseks on äärelinnas arvestatud 2 parkimiskohta üksikelamu maa krundi kohta.

5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.

5.6.1. Veevarustus.

Detailplaneeringu veevarustuse, reovee- ja sademevee kanalisatsiooni osa koostamisel on arvestatud järgmiste ehitusnormidega: EVS 812-06:2012 ; EVS 848 : 2013; EVS 921:2014; Nõuded ehitusprojektile, kehtestatud 17.07.2015 Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97”.

5.6.1.1. Majandus-joogivesi.

Planeeritavate kinnistute tarbeks tuleb vesi võtta valla ühisveevärgi magistraalторust, mis paikneb planeeringuala piirist ligikaudu 10m kaugusel paralleelselt Silla teega. Planeeringuala iga krundi piirist ligikaudu 1m väljapoole tuleb paigaldada maakraan, mis on selle krundi liitumispunktiks planeeritud ühisveevärgiga. Vastavalt nõudele on tagatud kinnistute veeühendused üldkasutatavalt maalt.

5.6.1.2. Väline kustutusvesi.

Tuletõrjeveevajaduseks on planeeringu alale planeeritud tuletõrjevee võtukoht. Tuletõrjevee võtukoht on valitud selliselt, et selle kaugus planeeringuala hoonesse sisenemisel ei ületaks 150 meetrit.

Planeeringu alast 10 m kaugusel veemagistraalторul paikneb olemasolev hüdrant, mille tootlikus on 7 l/s.

5.6.2. Reovete kanalisatsioon.

Detailplaneeringu ala reoveed igalt üksikelamute krundilt juhtida isevoolsete reovete kanalisatsioonitorustikega planeeritud reoveepumplasse Positsioonil 13. Reovesi pumbata ligikaudu 15 m kaugusel asuvasse valla reovete kanalisatsiooni survetorustikku, mille reoveed juhatakse Pärnu linna puhastusseadmesse. Pumplale on planeeritud omaette krunt suurusega 67 m², mis omab juurdepääsu üldkasutatavalt maalt.

Iga krundi reoveed suunatakse planeeritud isevoolsete reovee kanalisatsioonitorustikega selle krundi piiridel paiknevatesse reovee kaevudesse, millest algab üldkasutatavale maale planeeritud reovete ühiskanalisatsioon.

5.6.3. Sademevee kanalisatsioon.

Vertikaalplaneerimisega juhatakse sademeteveed hoonetest eemale olemasolevatesse ja planeeritud kraavidesse, tiikidesse või haljasaladele.

Parkimisalade sajuvete kogumiseks järgida kehtivaid normdokumente.

5.6.4. Elektrivarustus.

Vastavalt OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 304843 09.11.2017 on planeeritud antud piirkonna kruntide energiaga varustamiseks madalpingekaabel alates Merilaine alajaamast kuni krundi piiride lähedusse paigaldatavate liitumis-transiitkilpideni.

Ühes kilbis on 2 kuni 4 krundi liitumispunktid. Kõik liitumiskilbid asuvad üldkasutataval territooriumil st. väljaspool krundi territooriumi.

Planeeritud on kaabelliin tänavavalgustuse rajamiseks.

5.6.5.Side.

Detailplaneeringu lähedal paikneb sidemast, mis tagab piirkonnas internetiühenduse õhu kaudu.

5.6.6. Küte.

Hoone küte on võimalik lahendada mitme lahendusvariandi alusel, mis otsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Esimeseks lahenduse variandiks on maaküttekollektori paigaldused, kuna planeeritava kruntide hoonestusest ja teedest üle jääv maareserv on olemas. Maaküttekollektori paigaldus on ette nähtud krundi haljasalade alla rajatavate hoonete vahele hoonestusalale ning kinnistu esikülje osale.

Alternatiivseks lahendusvariandiks on õhk-vesi soojuspumpade kasutamine, kuid nõutav on kvaliteetsete toodete kasutamine. Õhk-vesi soojuspumbad paigaldada hoonete tagumisse ossa.

Soovitav on piirkonnas kasutada päikesepaneele nii soojavee kui elektri tootmiseks.

5.7. Tuleohutuse tagamine.

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.

Elamukrundile on kavandatud tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooned.

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

Naaberkiinnistutel 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.

Planeeritavatele kinnistule pääseb ligi möödaolemasolevat Silla ja Tõlla teed.

Elurajooni sisesed teed on 6 m laiused. Planeeritavate kruntide juurdepääsu teede laiuks on kavandatud 4,0 m.

Vajalikku kustutusvee kogust on õigus täpsustada ehitusprojektiga EVS 812-6 alusel.

Elamute grupi vahele positsioonile nr 14 on planeeritud tuletõrjeveevõtu koht. Tuletõrjeveevõtu koha teenindusraadius on 150 m. Selle ala sisse on kavandatud uute elamute hoonestusalad.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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

Detailplaneeringuga soovitatakse ette kuritegevuse riskide vähendamiseks krundi ümber rajada piirded. Krundi territooriumile paigaldada välisvalgustus. Hoonestus varustada valvesignalisatsiooniga või kasutada turvafirma valveteenust.

5.9. Keskkonnatingimused.

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

Planeeritavate hoonestusmahtudega kaasnev keskkonnakoormus oluliselt ei suurene. Planeering koostatakse varem väljakujunenud infrastruktuuriga elurajooni.

Kruntide jäätmekorraldus on reguleeritud Häädemeeste valla heakorraeskirjaga, mille kohaselt on kohustuslik prügi kogumine, sorteerimine ja äravedu käitlusjaamadesse. Prügikonteinerid paigaldatakse tänava poolsele krundipiirile. Prügi- ja jäätmetega keskkonna reostust piirkonnas ei tekitata.

Vastavalt Jäätmeseaduse §69 lg 1 toimub korraldatud jäätmeveoga liitumine kõigile jäätmevaldajatele automaatselt seaduse alusel. Piirkond on rahulik ja müra tekitavatest funktsioonidest (tootmisettevõtted, maanteed jms) eemal.

5.10. Kehtestatavad piirangud.

5.10.1. Servituudid.

Positsioonile nr 1 seatakse trasside paiknemisele ja läbimisele servituut positsioon nr 2 kasuks. Perspektiivselt seatakse Positsioonile nr 16 servituut 10kV kõrgepinge maakaabli paigaldamiseks.

5.10.2. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsendused.

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

5.11. Vertikaalplaneering.

Planeeringuga on tagatud krundi juurdepääsuteelt ja parkimiskohtadelt sademete suunamine olemasolevatesse ja rajatavatesse kraavidesse.

Vertikaalplaneeringu joonisel on kõik kõrgusmärgid esitatud Balti süsteemis.

Krundi vertikaalplaneeringut on õigus täpsustada ehitusprojektiga.

Planeeritav juurdepääsutee on kavandatud algselt killustik-kattega ja seejärel katta kõvakattega.

Kraavid ei ole lubatud torusse ajada enne, kui on tagatud sademetevete ärajuhtimine.

5.12. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.

5.12.1. Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Häädemeeste vallaga notariaalne kokkulepe, mille kohaselt ehitab kinnistu igakordne omanik välja juurdepääsutee krundideni, ühisveevärgi peatorust veetoru kuni kinnistu maakraanini, ühisreoveekanaliseerimise tänavatorustikud ja pumpla.

5.12.2. Käesolev detailplaneering on võimalik ellu viia etappide kaupa.

5.12.3. Jagatavate kinnistute omaniku taotluse alusel annab Häädemeeste Vallavalitsus detailplaneeringuga kavandatud kinnistute jagamise korralduse.

5.12.4. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnisturaamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta.

5.12.5. Krundi positsioon 14 ja 15 igakordne omanik projekteerib ja ehitab välja vastava juurdepääsutee (krundil positsioon 14 ja 15) krundideni vastavalt planeeringulahendusele. Tee väljaehitus võib toimuda etappide kaupa. Määratud detailplaneeringu joonisel.

5.12.6. Krundi positsioon 13, 14 ja 15 igakordne omanik korraldab ehituse kõikide veega varustatavate kruntidele ühisveevärgi peatorust kuni maakraanini (V3); reoveekanaliseerimise tänavatorustikud (KO3 ja KO3sund) ja pumplate projekteerimise ja väljaarenduse vastavalt detailplaneeringule kuni kruntide liitumispunktideni.

5.12.7. Kruntide igakordsed omanikud sõlmivad Elektrilevi OÜ-ga liitumislepingu ja tasuvad amprite tasu, mille alusel korraldab elektrivõrgu haldaja taristu (MP3) väljaehituse kuni kruntide liitumispunktideni (LK).

5.12.8. Peale juurdepääsutee ja ühiskasutatavale taristule ehitusloa saamist on võimalik taotleda üksikelamule (üksikelamutele) ja abihoonetele ehitusluba. Elamute ja abihoonete kasutusloa saamise eelduseks on juurdepääsutee ja ühiskasutatavate trasside väljaehitus.

5.12.9. Vastastikusel kokkuleppel võõrandatakse Häädemeeste vallale positsioonid 13,14 ja 16 kui need on koos taristuga vastavalt detailplaneeringule nõuetekohaselt välja ehitatud ja kasutusloa saanud. Võõrandamistingimused täpsustatakse lepinguga.

5.12.10. Häädemeeste Vallavalitsus teeb järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.

5.12.11. Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut vastavalt Planeerimisseaduse § 140. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

5.13. Situatsiooniskeem.



Materjal võetud Maa-ameti koduleheküljelt.

Koostas arhitekt Margit Kõrts

Arhitektuuribüroo Margit Kõrts OÜ reg.10313119
 Margit.korts@gmail.com
 Hospitali tn 14
 Pärnu 80011

GSM +3725033705