

OÜ LINNAK

Erg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Järvemäe kinnistu detailplaneering

Treimani küla, Häädemeeste vald

Töö nr 2024

Ettepaneku tegija:

Tiit Järv

Esindaja:

Kaupo Suun

Tellijaja:

Häädemeeste Vallavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoos

/allkirjastatud digitaalselt/

Aprill 2021

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus	3
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
4. Ruumilise arengu eesmärgid.....	4
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	5
4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	5
4.3. Üldplaneeringu muutmise kaalutlused ja põhjendused	5
5. Planeeringulahendus	6
5.1. Planeeritava ala krundijaotus	6
5.2. Hoonestuse ja hoonestusalade ning planeeringulahenduse üldpõhimõtted	6
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused.....	7
7. Liiklus, parkimine	8
8. Haljastus, maastik, piirded.....	8
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	8
9.1. Veevarustus	8
9.2. Reoveekanaliseerimine	8
9.3. Sademeveed	8
9.4. Elektrivarustus	8
9.5. Sidevarustus.....	9
9.6. Soojavarustus	9
10. Servituutide seadmise vajalikkus	9
11. Tuleohutuse tagamine	9
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	10
12. Keskikond	10
12.1. Jäätmed.....	10
12.2. Insulatsioon.....	10
12.3. Müra.....	11
12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.....	11
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	11
14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	11
15. Detailplaneeringu kohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	11
16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	12

GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- AS-4 ILLUSTREERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Karri Tiigisoon Piiri tn 14a, 80036 Pärnu linn, Pärnu linn Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Häädemeeste Vallavalitsus Pärnu maakond, Uulu, Pargi tee 1 86502 +372 44 48890 haademeeste@haademeeste.ee	Tiit Järv Häädemeeste vald, Treimani küla, Järvemäe 86003 +372 51 82 229 tiit.jarv.001@mail.ee

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Häädemeeste vallas, Treimani külas.



Joonis 1 Järvemäe kinnistu asukoht.

Järvemäe kinnistu asub Treimani külas Rannametsa-Ikla teest ida pool. Tegemist on hoonestatud kinnistuga, kus asub olemasolev pereelamu koos kõrvalhoonetega. Kinnistule on juurdepääs Rannametsa-Ikla teelt. Kinnistut ümbritseb olemasolev Rannametsa-Ikla tee äärne mets ja hajaasustus.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Järvemäe

katastritunnus: 21303:005:0298
pindala: 16 700 m²
sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel on Järvemäe kinnistu hoonestatud järgnevate hoonetega:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
103040015	Elamu	Treimani küla, Järvemäe	1934	1	88

- Hoonete paigutusviisi ja elamute omavahelise kauguse määramisel antud paigas ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuurist.
- Hajaasustuse alal maaüksust ei jagata kruntideks, kui selle pindala on väiksem kui 0,5 ha
- Hajaasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav elamukrunt 0,25 ha.
- Rohevõrgustiku alal hajaasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav elamukrunt soovitatavalt vähemalt 3 ha.
- Hajaasustuses elamu ehitamiseks lähemale kui 50 m teisest elamust tuleb võtta hoone projektile naaberkiinnistu omanike kooskõlastus.
- Maaüksuste lubatud suurim täisehituse % juhul, kui on täidetud muud ehitusõigust reguleerivad tingimused:

Maaüksuse suurus, ha	Suurim lubatud täisehituse %
< 0,3	20%
0,3-0,5	15%
0,5-1	10%
>1	määratakse detailplaneeringuga

4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Käesoleva detailplaneeringiga moodustatakse krunt, mis on osa Järvemäe kinnistust. Järvemäe kinnistu pindala on 16 700 m² (1,67 ha). Krundile planeeritakse maksimaalselt 2-korruselise väikeelamut, mis hakkab paiknema olemasoleva talukompleksi hoonete lähedal ja olemasoleva hoonestusega ligikaudu samal joonel. Olemasolev kinnistu ulatub küll osaliselt rohevööndisse, kuid tegemist on ajaloolise talukohaga ning kinnistu ise asub valdavas osas rohevõrgustikust väljaspool, mistõttu võib lähtuda tingimustest, mis on seatud hajaasustus olevatele kruntidele.

4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Koostatav planeeringulahendus on Häädemeeste valla üldplaneeringuga kooskõlas, kuid teeb ettepaneku muuta alal kehtivat Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringut.

4.3. Üldplaneeringu muutmise kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringuga kavandatav krunt ja hoonete paigutus on lähtub sellest, et säiliks olemasolev funktsionaalne talukompleks, kuid juurde planeeritav hoone arvestaks ka üldplaneeringu tingimusi. Ehk olemasolev keskkond säiliks funktsionaalsena ja juurde planeeritav elamu oleks piisavalt eraldatud, kuid samas arvestaks hajaasustuse struktuuriga.

Tegemist on hetkel olemasoleva elamumaaga. Piirkonnas on vähe uushoonestust ja perspektiivis ei ole ette näha, et seda saaks oluliselt määral juurde lisanduda. Planeeritav hoonestus on väikesemõõduline, on paigutatud nõnda, et rohevöönd säilib. Planeeritav hoone paikneb olemasolevate hoonetega lähestikku. Krundile piirdeaedu ei planeerita. Olemasolevate teede ümberplaneerimine aitab roheala pinda mõnevõrra suurendada.

5. Planeeringulahendus

5.1. Planeeritava ala krundijaotus

Järvemäe kinnistust moodustatakse detailplaneeringuga üks krunt. Kuna olemasolevat hoonestust ümber ei soovita planeerida, siis hõlmab käesolev detailplaneering vaid planeeritavat krunti.

5.2. Hoonestuse ja hoonestusalade ning planeeringulahenduse üldpõhimõtted

Hoonestusala on kavandatud sellisena, planeeritav hoone arvestaks eelpool toodud üldplaneeringu tingimusi, kuid samas oleks ka piisavalt paindlikud ehitusvõimalused.

Hoonestusalade pindala	
Hoonestusala	Pindala
<i>Pos 01</i>	<i>426,72</i>

6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel											
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Positsiooni nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m**	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle	Keskmine plan. maapinna kõrgus**
Järvemäe	01	2500	EP	1 põhihoone, 1 kõrvalhoone	2	0	220	põhihoone 7, kõrvalhoone 5	9	põhimahul viil 30-50°	6,50 abs;

* Krundi kasutamise sihtotstarvete määramise aluseks on "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013.

EP – üksikelamu maa

** hoonete suurim lubatud kõrgus on arvestatud kõrgusmärgist 8,10 abs. km.

Märkused:

1. Hoonete tulepüsisusklass määratakse projektiga.

2. Fassaadide viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada elukeskkonda mittesobivaid materjale (plastlaudis, tööstuslik profiilplekk vms).

7. Liiklus, parkimine

Juurdepääs planeeritavale krundile on läbi Järvemäe krundi Rannametsa-Ikla teelt, mille tarbeks näeb detailplaneering ette juurdepääsuservituudi vajaduse. Juurdepääsuks hooneni rajatakse juurdepääsutee piki krundi lääne- ja põhjapiiri.

Parkimine lahendatakse omal krundil.

Kõik detailplaneeringuga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

8. Haljastus, maastik, piirded

Planeeringu alal on lubatud puid likvideerida ainult kavandatavate hoonete ja juurdepääsutee alt, samuti hoonete lähemal kui 2 m olevad puud. Olemasolev mets peab säilima, lubatud on ainult kuivanud puude, tormimurru jms likvideerimine.

Kuna krunt asub osaliselt rohevõrgustike alal, siis metsaalale piirdeid mitte rajada. Krundi piiri võib vajadusel markeerida piirkonnale looduslikult omase haljastusega.

9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

9.1. Veevarustus

Järvemäe kinnistut läbib olemasolev veetrass. Planeeritava krundi veevarustuseks on ette nähtud ühendus nimetatud trassist.

9.2. Reoveekanaliseerimine

Piirkonna põhjavesi on kaitstud. Reovesi lahendatakse septiku ja imbväljakuga. Täpne asukoht leida projekteerimise käigus nii, et võimalikult vähe kahjustatakse olemasolevat haljastust.

Lähim pargimissõlm asub Pärnus, Kaubasadama tee 10.

Perspektiivis on plaanitud Häädemeeste aleviku reoveepuhasti rekonstrueerimise käigus rajada ka nõuetele vastav pargimissõlm.

9.3. Sademeveed

Sademeveed immutatakse omal krundil.

9.4. Elektrivarustus

Järvemäe kinnistut läbib olemasolev „Põhjasuuna“ õhuliin.

Elektrilevi OÜ on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 369788.

1. Objekti elektrivarustuseks planeerida Treimani (Kilingi-Nõmme) F4 mastilt 12, maakaabelliin ja liitumiskapp kinnitu piirile (IKÕ alusel ei paigalda võõrale kinnistule liitumiskappi). Liitumiskapp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskapini ja kapist edasi objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeritavale maakaablile ja väljaspoole planeeritavat krunti tuleb planeeritava krundi omaniku kasuks sõlmida Järvemäe kinnistu omanikuga servituut või isikliku kasutusõiguse leping.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

9.5. Sidevarustus

Järvemäe kinnistut läbib olemasolev sidekaabel. Käesoleva detailplaneeringuga kaabliga sideühendust ei planeerita. Sidevarustus lahendatakse õhu kaudu.

9.6. Soojavarustus

Hoone küte lahendatakse õhk-vesi soojuspumbaga.

10. Servituutide seadmise vajalikkus

Käesolev detailplaneering näeb ette järgnevate servituutide seadmise vajaduse:

1. Trassiservituut või isiklik kasutusõigus planeeritava krundi kasuks Järvemäe kinnistule (planeeritav maakabel ja elektrikilp).
2. Läbipääsuservituut naaberkinnistu Pihlakamäe omaniku (omanike) kasuks.

11. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;

- Siseministri 18. augusti 2010.a. määrusest nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Tuletõrjetehnika juurdepääsuks tagada juurdepääsuteede kandevõime tee kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja vaba kõrgus 3,5 m.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulukustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul. Planeeritavas hoonestuses koos naaberhoonetega jääb ruumide pindala alla 800 m².

Antud piirkond paikneb üldiselt hajaastustuse alal, kuid planeeritav hoone asub olemasolevatele hoonetele lähemal kui 40 m.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Treimani sadama kinnistul ca 1,1 km kaugusel planeeritavast krundist (ID: 4011; tüüp: looduslik veevõtukoht).

Järvemäe ja Pihlakamäe kinnistu piiril on ka tiik (tiigi pindala ca 220 m²), mis tuleb kohandada tuletõrje veevõtukohale sobivaks (varustatakse standardkohase hüdrandi või kuivhüdrandi ja infoviidaga).

11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusala paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega oleks tagatud piisavad tuleohutuskujad.

12. Keskkond

12.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus on Häädemeeste vallas reguleeritud Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskirjaga (Häädemeeste Vallavolikogu 08.07.2019 määrus nr 14).

12.2. Insolatsioon

Kinnistu paikneb nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberhoonetele.

12.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Hoone siseruumides normatiivse mürataseme tagamiseks paigaldada vajaliku mürasummutuse tasemega aknad.

12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid/hinnanguid. Detailplaneeringuga on kavandatud üksikelamu, mis hakkab paiknema olemasoleva elamu lähedal.

Detailplaneeringuga on seatud tingimus rohevõrgustiku jätkuvuse tagamiseks. Muus osas ei ole näha, et kavandatav tegevus avaldaks keskkonnale ülemäärast mõju.

13.Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

14.Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- maakorralduslikud toimingud kruntide jagamiseks ja kinnistupiiride muutmiseks;
- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

15.Detailplaneeringu kohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Häädemeeste vallavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvaid rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi.

Detailplaneeringu arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

16.Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneering

www.riigiteataja.ee