

Töö nr: DP250424

Majaka külas Koskla kinnistu detailplaneering

Asukoht: Pärnumaa, Häädemeeste vald, Koskla (21401:001:0034)

Huvitatud isik: Päidre Põllud OÜ

Planeeringu koostamise korraldaja: Häädemeeste Vallavalitsus

Planeeringu koostaja: DetailPlanner OÜ (Reg. nr 16974684)

Planeerija: Triin Kask; Maastikuarhitektuuri magister (MD 003184)
triinkask77@gmail.com
+372 55968821

Tartu 2024

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI.....	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid.....	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	3
1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
1.3.1 Planeeritava ala asukoht.....	4
1.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	4
1.3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	6
1.3.4 Haljastus, maastik, mullastik, liiklus.....	7
1.3.5 Tehnovõrgud.....	9
1.4 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng ning lähialal kehtestatud arvesse võetavad detailplaneeringud.....	9
1.5 Detailplaneeringuga kavandatav.....	13
1.5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	13
1.5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	13
1.5.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	13
1.5.4 Haljastus, heakord, piirded.....	14
1.5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	15
1.5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	15
Vesi ja kanalisatsioon.....	15
Sademevesi.....	16
Side.....	16
Soojavarustus.....	16
Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	17
1.5.7 Tuleohutuse tagamine.....	17
1.5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
1.5.9 Keskkonnatingimused.....	18
1.5.10 Piirangud.....	19
1.5.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	20
2. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED.....	22
3. DETAILPLANEERINGU JOONISED.....	23

1. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeritav ala hõlmab Koskla kinnistut (katastritunnus 21401:001:0034, registriosa 1506106, pindala 3,14 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringu koostamise aluseks on Häädemeeste Vallavalitsuse 9. aprilli 2024 korraldus nr 135 “Majaka külas Koskla kinnistu detailplaneeringu algatamine”. Detailplaneeringu algatamisel ei ole ette näha täiendavate uuringute vajadust.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ GEOBÜROO (Litsentsid: 642MA-k, EEG000115) poolt 27.06.2024 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 2454). Koordinaadid L-EST97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

1.1.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018 otsusega nr 17 kehtestatud „Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneering“;
- Häädemeeste vallavalitsuse 08.06.2022 korraldusega nr 240 kehtestatud “Majaka küla Mihkli ja Väike-Mihkli kinnistute detailplaneering”;
- Lankots, E. 2012. Pikniku suvilakooperatiivi dokumenteerimine. Koostatud projekti “Eesti XX sajandi (1870-1991) väärtusliku arhitektuuri kaardistamine ja analüüs” raames.
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Maa-ameti geoportaali kaardirakendused.

1.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu eesmärgiks on Koskla maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse andmine elamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsude, tehnovõrkude, haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted. Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga.

1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala paikneb Hädemeeste vallas Majaka külas. Maa-ala piirneb lääne küljest Läänemerega (asukoht esitatud joonisel 1). Koskla maaüksusele ulatuvad kitsendusena Läänemere ranna veekaitselised vööndid ja korduva üleujutusala piir.

1.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Suurematest linnadest jääb ala suhteliselt kaugale: lähim linn, Pärnu, on põhja suunas ligi 50 km kaugusel. Umbes 3 km kaugusele põhja suunda jääb Kabli küla, kus on olemas lasteaed, postkontor ja linnuvaatlusjaam. Samuti asuvad seal Kabli seltsimaja ja raamatukogu. Hädemeeste alevik, kus paikneb enamik olulisemaid sotsiaalobjekte (näiteks kool, lasteaed, eakatekodu, kirik, muusikakool, mitmed kauplused ja ettevõtted) paikneb alast umbes 12 km kaugusel põhja suunas. Lõuna suunda umbes 12 km kaugusele jääb Ikla alevik ja piiripunkt. Lähimad bussipeatused on "Lemme", mis asub lõuna suunas ca 1,5 km kaugusel 19331 Rannametsa-Ikla tee ääres ning sama tee ääres põhja suunas ca 1,3 km kaugusel on peatus "Majaka tee". Ehkki osa objekte paiknevad suhteliselt kaugel, on nendega tagatud kvaliteetne ühendus kõvakattega ca 6 m laiuse 19331 Rannametsa-Ikla tee kaudu.

Planeeritav ala külgneb ida-kagu suunast tiheasustusalaga (nimetatud "Pikniku tiheasustusalaks"), kus elamukruntide suurused varieeruvad vahemikus 500-2500 m². Sealsed krundid on hoonestatud nõukogude perioodil 1970. aastatel ning kruntidel kasvab rohkelt kõrghaljastust (täpsemalt öeldes on suvilarajoon "Piknik" rajatud männimetsa). 1940. aastal koostatud kaitsemetsade hoolduskavas oli ette nähtud istutada puid juurde, et vähendada tuiskliiva tekke ohtu. Suvilad ehitati litemetsa, kuid suvilate rajamisel püüti võimalikult säilitada metsa- ja looduskooslusi. 1967. ja 1969. aastal tabas Pärnumaa rannikupiirkondi tugev torm, mis laastas ka litemännikud. Suvilate ehitamisel kasutati ehitusaladena looduslikke lagendikke ja tormide poolt lagedaks murtud alasid. Pikniku tiheasustusalala Hoonestus on valdavalt sellest ajast säilinud. Hoonestuseks on enamjaolt alla 100 m² ehitisealuse pinnaga suvilad. Suvilakooperatiiv on hoonetüpoloogiliselt küllaltki kirju. Katusetüübid varieeruvad, esineb nii lamekatuseid, kaldkatuseid kui traditsioonilisi 45° katusekaldega viilkatuseid, aga ka veel järsema kaldega viilkatuseid, mille räästas ulatub peaaegu maapinnani. Suvilad on

puitsõrestikehitised, seoses piknemisega tõusval reljeefil osaliselt valatud vundamendil, osaliselt postidel, enamikel on olemas terrassid või rõdud. Välisviimistluses on põhiliselt puitlaudis kombineeritud puhtalt vuugitud tellis- või silikaattellisega, osaliselt krohvitud või põllukivist detailidega. Laudis on lakitud, peitsitud või värvitud. Pikniku suvilad on arhitektuuriteadlase Epp Lankotsa hinnangul väärtusliku arhitektuuriga piirkond, mida on vajalik piirkonnas edasisel hoonestamisel arvestada. Ekspert on arvamisel, et suvilakooperatiivi pole mõtet ei üksikobjektiti ega kompleksina kultuurimälestiseks tunnistada, kuid asum väärib siiski miljööväärtuslikuna säilitamist ning tähtsustamist.

Lähiala katastriüksused on planeeringualast põhja ja lõuna suunas valdavalt jaotatud sellise struktuuriga, et võimalikult paljudele maaüksustele jääks piirnemine rannaga (vt joonis 2). Maaüksustest suure osa moodustab metsamaa, mis kaitseb tuulte eest ning koos mereäärse paiknemise eripäraga muudab ala looduskauniks ja kvaliteetseks elukeskkonnaks. Häädemeeste valla rannikupiirkond üleüldiselt paistab silma loodusliku mitmekesisusega – liivarannad, männimetsaga kaetud liivaluited, rannaniidud ja rabad. Rannikupiirkonnas esineb rohkelt kivikülve, roostikke ja rannikulõukaid. Rannikupiirkonnas asuvad Natura aladeks määratud Metsapoolse loodusala, Kabli linnuala ja loodusala (Kabli linnujaam), Jaagupi hoiuala ja Orajõe hoiuala. Piirkonnas asuvad Riigimetsa Majandamise Keskuse halduses olevad Lemme ja Krapu telkimisalad ning Kabli looduskeskus. Avaliku supelrannana on tuntud Kabli rand ja Treimani rand. Rannikupiirkonda jäävad mitmed majutusasutused, millest tuntumad on Kosmonautika puhkekeskus, Lapanina hotell ja Lemmeranna külalistemaja.

Lähim seaduslik juurdepääs kallasrajale on planeeritava kinnistu lõunapoolses servas (vt foto 1). Häädemeeste valla ja Koskla kinnistu omaniku vahel on selleks 11.05.2022 sõlmitud isiklik kasutusõigus. Käesoleva detailplaneeringuga seda ei muudeta.



Foto 1. avalik juurdepääs kallasrajale. (11.07.2024)

Kokkuvõttes on piirkonnas erinevaid atraktiivseid võimalusi puhkamiseks nii turistidele kui kohalikele elanikele sest vaheldusrikas ja kaunis loodus soodustab turismi, puhkemajandust ja suvitamist.

1.3.3 Maakasutus ja hoonestus

Ligikaudu 3,14 ha suurune maa-ala jaotub kõlvikuliselt: looduslik rohumaa 1,51 ha, metsamaa 0.99 ha, õuema 0.28 ha ja muu maa 0.36 ha. Katastriüksus on eraomandis ning registriosa nr on 1506106.

Ehitisregistri andmetel on maaüksusel viis 1998. aastal kasutusele võetud hoonet:

- 28 m² ehitisealuse pinnaga puhkemaja (103030645), 2 korrust, välisviimistluses puit, katusekatteks eterniit;
- 35 m² ehitisealuse pinnaga puhkemaja (103030646), 2 korrust, välisviimistluses puit, katusekatteks eterniit;

- 30 m² ehitisealuse pinnaga (maapealse osa alune pind 100 m²) saun-puhkemaja (103030647), 2 korrust, välisviimistluses puitvooder, katusekatteks plaatmaterjal (sealhulgas tsementkiudplaat);
- 173,3 m² ehitisealuse pinnaga üksikelamu (120733607), 2 korrust, välisviimistluses puit (palk); puit (vooder), katusekatteks bituumen või PVC plaat või rullmaterjal;
- 29.9 m² ehitisealuse pinnaga abihoone (120733641), 1 korrus, välisviimistluses puitvooder, katusekatte materjaliks plaatmaterjal (sealhulgas tsementkiudplaat);

Lisaks on püstitamisel kaks hoonet:

- 139.4 m² ehitisealuse pinnaga üksikelamu (121391701), 2 korrust, välisviimistluseks puitvooder, katusekatte materjaliks plekk;
- 59.3 m² ehitisealuse pinnaga pumbamaja (121389070), 1 korrus, välisviimistluses metall (seal hulgas plekk või profiilplekk); puit (vooder), katusekatte materjaliks plekk.

1.3.4 Haljastus, maastik, mullastik, liiklus

Osa planeeritavast katastriüksusest moodustab metsamaa, kõrghaljastust leidub ka aladel, mis kõlvikuliselt on määratud kas õuemaaks või muuks maaks. Enamik kõrghaljastusest paikneb ehituskeeluvööndis, põhilisteks puuliikideks on sanglepad ja harilikud männid (vt fotod 2-4). Katastriüksuse koosseisu jääb liivane rannariba, veepiirist paiknevad esimesed puittaimed umbes 30 m kaugusel. Maapind on üsna tasane, kerge langusega mere suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0-6,62 m. Korduva üleujutusala piiriks antud asukohas on absoluutkõrgus 1,4 m (üleujutuse prognoositav sagedus kord 10 aasta jooksul), aga laiemas pildis tuleb arvestada, et üleujutusoht võib ulatuda kuni absoluutkõrguseni 2,96 m (prognoositav esinemissagedus kord 1000 aasta jooksul). Ehituskeeluvööndist välja jääval osal on levinud halvasti kuivendatud ja kuivendamata kerged gleimullad (leetunud gleimuld LkG ja leetjas gleimuld GI).



Fotod 2-4. Olemasolev kõrghaljastus. (11.07.2024)

Alale on olemas juurdepääs 19331 Rannametsa-Ikla teelt umbes 3 m laiuse pinnastee kaudu, mis osaliselt jääb munitsipaalomandis transpordimaa krundile (2130047 Laigeste tee), osaliselt eraomandis transpordimaa krundile (Pikniku tee lõik 1) ning 78 m lõigul läbib riigiomandis kinnistut (Orajõe metskond 15). Sõidukiga juurdepääs alasse on kinnistu kirdenurgas ning kinnistusesest on välja ehitatud läbisõidetav tee, mis osaliselt jääb ehituskeeluvööndisse (vt fotod 5-7 ja joonis 3).



Fotod 5-7. Planeeringuala sisesed teed. (11.07.2024)

Lisaks sõiduteele on lõunaküljes jalgte, mille eesmärk on avalik juurdepääs kallasrajale (foto 1). Teine jalgte on kinnistu põhja servas sõidutee lõpust kuni merepiirini. Nimetatud jalgte lõppu kaldasse on rajatud umbes 100 m pikkune lainemurdja/muul (vt foto 8).

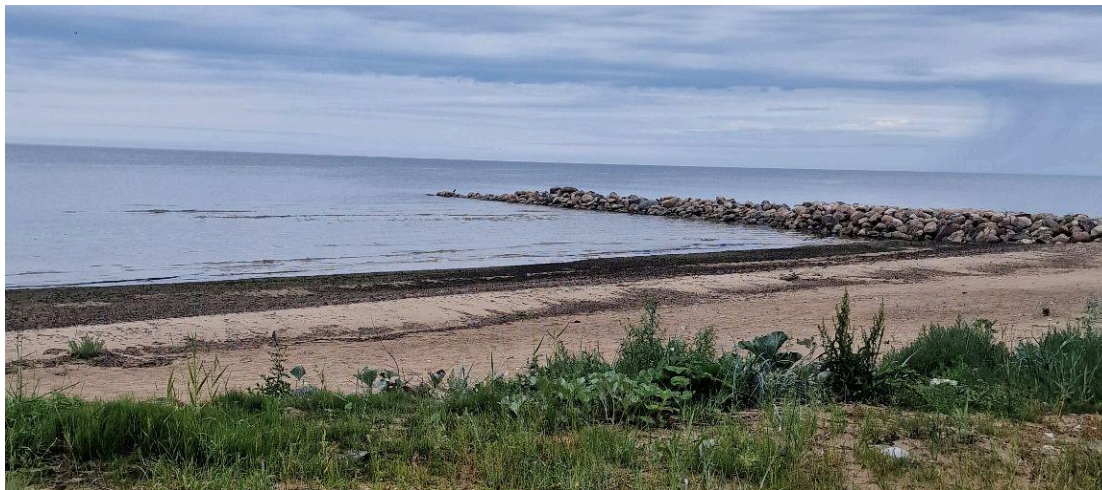


Foto 8. Olemasolev muul. (11.07.2024)

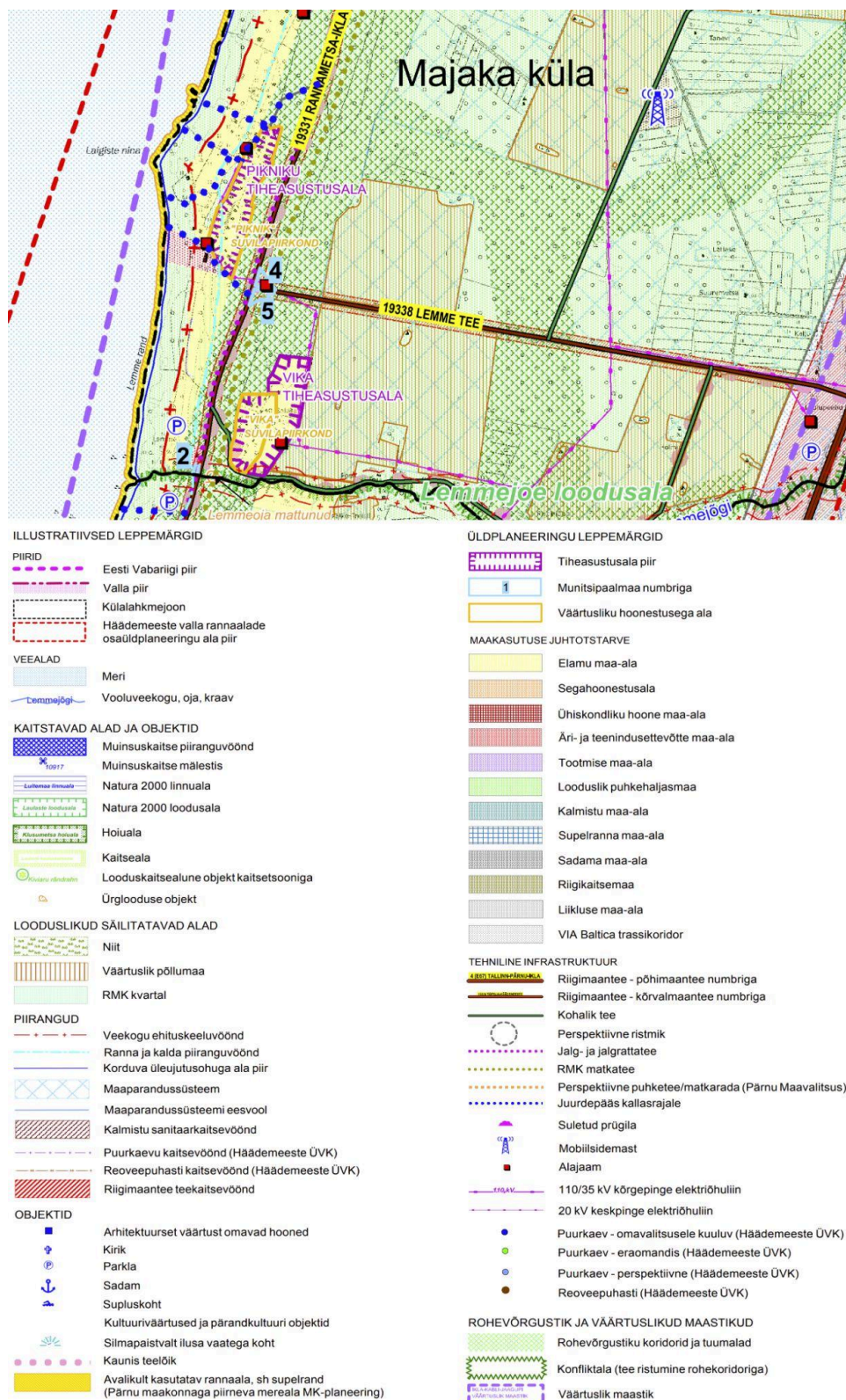
1.3.5 Tehnovõrgud

Enamik olulisematest tehnovõrkudest on planeeritaval alal juba välja ehitatud (täpsemalt kirjeldatud ptk 1.5.6). Ehitisregistrisse on kantud kaks tehnorajatist: kaev (220461841) ja puurkaev (221384379). Kaevudega kaasneb hooldusala (10 m raadius ümber kaevui).

Planeeritav ala ei kuulu kaugkütte piirkonda ega ei jää perspektiivsele reoveekogumisalale, seega on nii planeeritaval kinnistul kui kontaktvööndis kasutatud kohalikke lahendusi.

1.4 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng ning lähialal kehtestatud arvesse võetavad detailplaneeringud

Piirkonnas kehtiva **Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu** järgi asub Koskla kinnistu elamu maa-alal, kus minimaalne elamukrundi suurus on 2500 m². Vastavalt osaüldplaneeringule tuleb detailplaneering koostada kui planeeritakse neli või enam uut krunti. Maaüksuste suurim lubatud täisehituse protsent on alla 3000 m² maaüksuse puhul 20%, 3000-5000 m² maaüksuse puhul 15% ja 5000-10000 m² maaüksuse puhul 10%. Planeeringuala maakasutus on nähtav üldplaneeringu väljavõttel (vt skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust koos kõikide tingmärkidega

Järgnevalt on loetletud üldplaneeringust tulenevad käesoleva detailplaneeringu kontekstis olulisemad tingimused:

- Uue hoonestuse kavandamisel säilitada väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuur;
- Hoida asula kompaktsust, arendada olemasolevaid asulaid tihendades, kasutusest välja jäänud maid ning hooneid uuesti kasutusele võttes;
- Teedevõrku arendada läbi olemasolevate teede kvaliteedi tõstmise;
- Veekogude kasutamisevõimalusi suurendada veeäärsete alade väärtustamise ja avamise teel;
- Säilitada looduslikud, kultuurilised ja maastikulised väärtused, arvestada nendega planeeringute ja projekteerimistingimuste koostamisel
- Töötada välja terviklikud ja funktsionaalselt seotud ruumilahendused;
- Elamute planeerimisel on vajalik arvestada võimalusega, et kõiki elamuid võidakse perspektiivselt kasutada hooajaliselt nii suvilatena kui ka alaliste elukohtadena;
- Vahetult mere läheduses asuvate elamu- ja suvilapiirkondade planeerimisel tuleb arvestada võimaliku üleujutusohuga ning rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid;
- Elamumaaks määratud alale võib planeerida ka ala teenindamiseks vajalikku infrastruktuuri ja ärihooneid. Detailplaneeringu või hoone kasutusotstarbe alusel võib määratud juhtotstarbega aladele anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi ulatuda üle 45% vastava juhtfunktsiooniga ala pindalast;
- Uushoonestuse asukoha valikul tuleb hooned paigutada järgides olemasolevat ehitusjoont ja külastruktuuri ning säilitades kaunid vaated;
- Tingimata ei ole tarvis projekteerida külamiljõesse ajaloolise ilmega maju. Oluline on uute hoonete sobivus, maht, mõõtmed ning õige materjalide valik. Uued hooned ei tohiks olla oluliselt suurema mahuga kui olemasolevad hooned. Ehitamisel on soovitatav kasutada naturaalseid materjale: klaasi, betooni, puitu, kivi jms;
- Tänapäevase rannaalade planeerimise põhimõtteks on liivarandade avalik kasutamine, mis tagatakse detailplaneeringutega (enne detailplaneeringu kehtestamist seatakse servituudid ranna avalikuks kasutuseks). Nimetatud põhimõtet on praktikas detailplaneeringute kehtestamisel rakendatud;
- Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevate hoonete, rajatiste sh tehnovõrkude projekteerimisel arvestada võimaliku üleujutusohuga. Detailplaneerimisel ja hoonete projekteerimisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis vajadusel toimiksid puhvervöönditena. Kogu parkimine lahendada omal krundil.
- Juurdepääsud rannaalale tagatakse servituutide või lepingutega, mis peavad olema sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist või ehitusloa väljastamist;
- Kinnistute jagamisel tekkivaid maaüksusi, millede juurdepääs toimub läbi erakinnistute, on võimalik hoonestada osapoolte vahelise vastava lepingu või servituudi olemasolul juurdesõidu võimaldamiseks. Servituut või leping peab olema sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist või ehitusloa väljastamist. Soovitatav on juurdepääsuteede avaliku kasutuse tagamine;
- Elamute piirete lubatud kõrgus kuni 1,5m, erandjuhtumitel ja olenevalt piirde kasutamise eesmärgist kuni 2m (vajalik põhjendada);
- Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus;
- Kallasraja ulatuses on keelatud rajada piirdeid. Mere ääres ei tohi piire veepiirile paikneda lähemal kui 50 m tavapärasest veepiirist;

Käesoleva detailplaneeringu alal ei ole varasemalt detailplaneeringuid kehtestatud.

Häädemeeste vallavalitsuse 8. juuni 2022 korraldusega nr 240 on lähipiirionnas kehtestatud **“Majaka küla Mihkli ja Väike-Mihkli kinnistute detailplaneering”**, mille lahendust käesolevas detailplaneeringus arvesse võetakse. Kokkuvõttes planeeriti 11 elamukrunti, millest igale on lubatud ehitada üks 8,5 m kõrgune 2-korruseline põhihoone ja üks 5 m kõrgune 1-korruseline abihoone. Iga elamumaa krundi maksimaalne hoonete ehitisealune pind on 300 m². Alla 20 m² abihooneid on lubatud rajada kogu planeeritud hoonestusala ulatuses ning nende lubatud arv krundil on 2. Lisaks elamualadele kavandati 5 tee krunti, 1 krunt rajatava puurkaevu tarbeks ja 1 krunt jäi looduslikuks rohumaks. Juurdepääs planeeringualale toimub Rannametsa-Ikla maanteelt, üle Orajõe metskond 15 ja Meretee kinnistu (viimasele on seatud notariaalne eelmärge koormamaks kinnistut kasutusõigusega Häädemeeste valla kasuks). Kõiki planeeritavaid majapidamisi varustab veega üks puurkaev. Igale majapidamisele peab rajama olenevalt kinnistu suurusest kas kogumismahuti või imbväljaku.

1.5 Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringu eesmärk on Koskla kinnistu jagamine 7 elamukrundiks ning ehitusõiguse määramine üksikelamutele ning neid teenindavatele abihoonetele. Lisaks määratakse põhimõtted tehovõrkudega varustamisele, juurdepääsude tagamisele, haljastusele ja heakorrale ning keskkonnakaitselised meetmed ja tingimused kavandatu elluviimiseks. Planeeringuga kavandata on täpsemalt kirjeldatud alljärgnevates peatükkides.

1.5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Käesolev detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

1.5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Katastriüksus jagatakse kokku seitsmeks elumumaa sihtotstarbega krundiks. Krundi kasutamise otstarbeks on kruntidel pos 3-7 üksikelamumaa (EP100%). Pos 1 krundil paikneb ühine puurkaev, seega on selle kasutamise otstarbele lisatud 10% ulatuses vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV) ning pos 2 krundil paikneb ühine biopuhasti, millest tulenevalt on sellele lisatud 10% ulatuses kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (OK) kasutusotstarve.

Juurdepääsude tagamiseks eraldi transpordimaa krundi ette pole nähtud, tee kasutamise õigus tagatakse servituudilepingutega.

1.5.3 Kavandata ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringualaga piirneva "Pikniku" tiheasustusala arhitektuuri imiteerimine ei ole vajalik ega mõistlik, sest sealsed hooned on valdavalt projekteeritud spetsiaalselt tõusva rejeefiga maastikku, mis käesoleva detailplaneeringu tasasele alale ei sobituks. Arvesse võiks võtta sealseid välisviimistlusmaterjale ning värvilahendusi. Ehitamisel tuleb vältida kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada omavalitsusega.

Ehitisealuse pinna määramisel on arvesse võetud planeeringualast lõuna suunda jäävad hooned ning üldplaneeringuga lubatud ehitusmahud.

Hoonete ehitamisel tuleb lisaks arvestada, et ala paikneb üleujutusohuga piirkonnas. Ehitusalune pind tuleb tõsta nt liivapadjaga nii, et vundamendi kõrgus jääb piirkonna üleujutusohuga absoluutkõrgusest kõrgemale (vähemalt 3 m). Üleujutusotu arvestada ka parkimiskohtade ja tee projekteerimisel.

Hoonestusalade määramise aluseks on võetud ranna ehituskeeluvöönd, metsamaa kõlviku esinemine ranna piiranguvööndis, tuleohutuskujad, juurdepääsuteede ning olemasolevate tehnovõrkude ja nende kaitsevööndite paiknemine (vt joonis 4).

Ehitusõigus ja olulisemad ja arhitektuursed tingimused on esitatud põhijoonisel (joonis 4) tabelites. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele rajada ehitisi/rajatisi, mis on kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrgusega. Sellised hooned võivad paikneda väljaspool hoonestusala, aga mitte ehituskeeluvööndis ega tehnovõrkude kaitsevööndites. Naaberkrundi piirile lähemale kui 4 m ehitades on vajalik krundi omaniku nõusolek, sest tulevikut võimaldavate hoonete/rajatiste ehitamisel peab naabrite vahel tagatud olema tuleohutuskuja 8 m.

1.5.4 Haljastus, heakord, piirded

Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus, st likvideerida võib ainult otseselt ehitustegevusele ette jäävad puud või ohtlikud puud. Erilist tähelepanu väärib vahetult merele lähedal asuva litemetsa säilitamine ja kaitse, sest see kaitseb planeeritud elamuid ja ka olemasolevat asustust tormituulte ja üleujutuste ning rannikut erosiooni eest. Kruntidele uute puude istutamise korral eelistada valdavalt kontaktvööndile iseloomulikke puuliiki, milleks on harilik mänd.

Piirete kavandamisel tuleb lähtuda piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud traditsioonilistest piiridetüüpidest ja naaberkruntide piirete kõrgusest:

- Piirdeaia rajamine pole kohustuslik;
- Piirded peavad reeglina asuma krundi piiril;
- Juhul kui krundi piir jääb sõidutee alasse või selle lähedale, võib piirdeaed paikneda teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel (talvise teehoolduse tagamiseks);
- Piirete kõrgus kuni 1,5 m;
- Eelistada puidust või looduslikust kivist aedu, lubatud on aedade kombineerimine hekkide või kivipostidega, lippide paigutus peab olema sellise tihedusega, et ei tekiks visuaalselt plankaia ilmet;

- Kallasrajal liikumist on keelatud takistada piirdeaedadega või mis tahes muul moel, samuti on keelatud piirata avaliku juurdepääsu kasutamist. Planeeringuala sisese sõidutee kasutamine peab olema tagatud elanikele ning teenindavale transpordile.

1.5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Väljakujunenud teedevõrgustiku muutmist käesoleva planeeringuga ette nähtud pole. Olemasolevad kruuskattega ja pinnasteed sobituvad piirkonda ning tagavad looduslikkuse, seega pole planeeritud ka teede katendi muutmist.

Juurdepääs planeeritavale kinnistule on võimalik osaliselt eraomandis katastriüksusele jääva tee kaudu, millele on seatud servituut. Planeeringuala sisesed teed ja juurdepääsud kavandatavatele kruntidele ning mere äärde on valdavalt juba olemas, nendele seatakse igakordsete krundi omanike vahelised servituudid. Seadusliku juurdepääsu võimaldamiseks seatakse planeeringuala sisesele teelõigule servituut lisaks ka naaberkinnistute Kalle (21303:002:0428), Ranna (21303:002:0427), Rannalepa (21303:002:0426) ja Sauna (21303:002:0053) kasuks. Päästeameti ja prügiveoki juurdepääsu võimaldamiseks peab tee olema alati läbisõidetav, st keelatud on tee peal parkimine. Parkimine tuleb lahendada krundisisest vastavalt "Linnatänavad" Standardile EVS 843:2016, ehk väikeelamule tagada vähemalt 3 parkimiskohta. Iga üksikelamu krundisisest teed ja parkimiskohtade täpne lahendus ning paiknemine määrata projektiga vastavalt hoonestuse lõplikule paiknemisele.

1.5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrgud on planeeritaval katastriüksusel valdavalt juba olemas. Olemasolevate tehnovõrkude ühendamine uute hoonetega toimub projekteerimise käigus.

Vesi ja kanalisatsioon

Planeeritud krundid ühendatakse ühise puurkaevuga ning reovesi suunatakse ühisesse biopuhastisse. Puurkaev on kasutusele võetud aastal 2022, biopuhasti koos trassidega on välja ehitatud aastal 2021. Kruntidel pos 1-4 on ühendus nii vee kui kanalisatsiooniga juba välja ehitatud ja hoonetega ühendatud, pos 5-7 kruntidele on välja ehitatud maakraanid ja kontrollkaevud, mis võimaldavad planeeritud hooned perspektiivis samuti ühiste trassidega ühendada.

Üldised tingimused puurkaevu ja biopuhasti edaspidisele kasutamisele: puurkaevu hooldusalasse (10 m raadius puurkaevu ümber) pole lubatud sademevee immutamine, prügikonteinerite paigaldamine või hoonete ehitamine. **Heitvee immutamine võib toimuda alates 60 m kaugusel puurkaevust ning võimalusel puurkaevu suhtes allavoolu, sellega peavad arvestama ka planeeringualast välja jäävate maaüksuste omanikud (vt 60 m raadiuse ulatust joonis 4).**

10 m hooldusalaga puurkaevust võib ööpäevas võtta kuni 10 m³ vett, eeldatavalt saab ühepereelamu hakkama 1 m³ veega/ööp. Eeldatav ärajuhitava reovee hulk ühe elamu kohta on ca 0,5 m³/ööp. Biopuhasti läbinud heitvesi suunatakse suublasse (vt joonis 4). Veekogusse heitvee juhtimise korral pole lubatud rajada uut puurkaevu asukohta kus selle hooldusala või sanitaarkaitsevöönd ulatuksid suublale. Heitvee suublasse juhtimise nõuded on kehtestatud 08.11.2019 keskkonnaministri määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61). Määruse nr 61 lisa 1 alusel ei tohi reoveepuhasti, mille koormus on alla 300 ie, heitvee saastenäitajad ületada järgmisi piirväärtusi: biokeemiline hapnikutarve (BHT7) – 40 mg/l; keemiline hapnikutarve (KHT) – 150 mg/l ja heljum – 35 mg/l.

Sademevesi

Sademevee kogumine on planeeritaval alal lahendatud drenaažitorudega, millest vesi suunatakse kraavi või merre. Eraldi uusi lahendusi pole käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud. Sademevett pole lubatud suunata naaberkinnistutele ning hoonete projekteerimisel tuleb tagada vertikaalplaneerimise põhimõte, et kalded on hoonetest eemale. Uushoonestuse katuse pindadelt suunata sademevesi olemasolevatesse drenaažitorudesse või hajutada oma krundil haljaspinnale.

Side

Pos 1 ja 2 on sidetrassiga ühendatud ning ülejäänud krundid on võimalik ühendada edaspidise projekteerimise käigus. Telekommunikatsioonialased liitumised on võimalik tagada ka üle õhu.

Soojavarustus

Piirkond ei ole hõlmatud kaugküttega, seega lahendatakse soojaga varustamine projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on

keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on taastuenergia kasutamine. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Tehnilistel seadmetel (nt õhksoojuspump) 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, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriga liitumine on planeeritud kinnistul olemas, vajadusel on võimalik olemasolevad liitumiskilbid ümber ehitada või asendada mitmekohalistega, et igal planeeritud üksikelumukrundil oleks eraldi liitumispunkt. Olemasolevad elektriliitumiskilbid ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad ning elektritrassidele tuleb seada servituut Elektrilevi OÜ kasuks. Olemasoleva liitumislepingu muutmise vajaduse korral pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Uued elamud ühendada alates liitumiskilpidest 0,4 kV maakaablitega.

Tänavavalgustus on planeeritaval alal olulisema juurdepääsutee ulatuses välja ehitatud. Põhjapoolne rannani kulgev jalgtee on ääristatud väiksemate aiavalgustitega. Välisvalgustuse varustamiseks elektriga on rajatud eraldi liitumiskilbid.

1.5.7 Tuleohutuse tagamine

Siseministri määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" on kehtestatud nõue, et ehitistevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega. Ühe kinnistu piires võib üheks hooneks arvestada kuni 400 m² ehitisealuse pinnaga hoonete kompleksi juhul kui hooned on samast tulepüsivusklassist. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP 3. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et

tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis (EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“). Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni võib vastavalt siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ olla kuni 200 m päästetehnikaga sõidetavat teed mööda. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi (3 tundi on võimalik vähendada 1 tunnini juhul kui täidetakse eelnimetatud standardi ptk 7.2 ja lisa G esitatud nõudeid).

Tuletõrjehüdrant on katastriüksusel juba planeeringu koostamise eelselt välja ehitatud (vt joonis 3 ja 4). Hüdrant on sobivas kauguses kõikidest planeeritud hoonestusaladest, seega planeeringuga uusi tuletõrje veevõtukohti ette pole nähtud.

1.5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

- Kuritegevuse riske vähendavad juurdepääsutee ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus.
- Vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.
- Eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist.
- Tagada ala hea hooldus ja korrashoid, kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

1.5.9 Keskkonnatingimused

Katastriüksuse omanik vastutab haljastuse heakorra eest ning ei satu oma tegevusega vastuollu kehtivate seaduste ja üldplaneeringuga. Eeldusel, et peetakse kinni käesolevas detailplaneeringus seatud tingimustest, ei kaasne ümbritsevale piirkonnale visuaalseid või looduskeskkonda kahjustavaid negatiivseid mõjusid.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise ning

eelhindangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Eeldatavasti ei kaasne planeeritud tegevusega negatiivseid mõjusid Natura 2000 aladele.

Ehitustegevuse käigus tekkivate ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmekäitluseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmekäitluse (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest. Keelatud on jäätmekäitluse ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta. Hoonete kasutusperioodil tekkivad jäätmekäitluse tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

Planeeritud hoonestusalad arvestavad olemasoleva hoonestuse ja keskkonnaga ning jäävad välja ehituskeeluvööndist, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa kõrgendatud emissioonide või muu kahjuliku mõju riski. Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrooloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Inimeste tavapäraseid liikumisvõimalusi, tervist või vara käesoleva detailplaneeringu lahend ei mõjuta. Läbi planeeritava kinnistu tagatakse seaduslik juurdepääs kallasrajale. Kallasrada jääb vabaks ning ehituskeeluvööndist tuule ja liiva eest kaitsvat väärtuslikku kõrghaljastust ei raiuta.

1.5.10 Piirangud

Planeeritava maaüksuse kasutamist piiravad Läänemere ranna veekaitselised vööndid ja korduva üleujutusala piir. Lisaks kaasnevad piirangud hoonestust varustavatele tehnovõrkudele- ja rajatistele ning juurdepääsetavust mõjutab tee paiknemine osaliselt eraomandis olevatel maaüksustel.

- Veekaitselistes vööndites tegutsedes tuleb lähtuda Looduskaitseaduses, Veeseaduses, Keskkonnaseadustiku üldosa seaduses ning Planeerimisseaduses sätestatud tingimustest.
- Tingimused puurkaevule ja reoveepuhastussüsteemidele ning nende omavahelistele

kujadele, heitvee pinnasesse või suublasse juhtimisele jms on sätestatud Veeseaduses.

- Juurdepääsuteedega seonduvate reaalservituutidega kaasnevad piirangud või õigused sätestab notariaalne servituudileping ning Asjaõigusseadus.
- Kui tehnovõrke rajatakse teisele kinnisasjale, seatakse vastavalt Asjaõigusseadusele koormatavale kinnisasjale notariaalne servituut. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve ning kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama.

1.5.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Vältida tuleb müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist. Ehitustegevuse või katastriüksuse kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne katastriüksuse omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale ehitiste püstitamisele ning ehitusprojektide koostamisele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste objektide väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Krundisistest teede, parkimisalade, tehnovõrkude ühenduste ja haljastuse rajamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende põhimõtteline järjekord:

1. käesoleva detailplaneeringu alusel maaüksuse kruntideks jaotamine;
2. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
3. planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
4. püstitatud uushoonestusele kasutuslubade taotlemine.

2. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneeringu koostamise jooksul on tehtud koostööd naabrite, tehnovõrkude omanike ning riigiametitega. Lisaks naabritele tehakse koostööd nende maaüksuste omanikega, kelle maaüksusele ulatub puurkaevust tulenev kitsendus ehk heitvee imutamise keeluala. Kooskõlastuste kokkuvõte on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi

3. DETAILPLANEERINGU JOONISED

Situatsiooniskeem	M 1:200 000
Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
Tugijoonis	M 1:500
Põhijoonis	M 1:500
Illustreeriv joonis	-