

Planeeringu algataja / korraldaja: Häädemeeste Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Koostaja:

Töö nr: EX030522

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik: Merlin Kark

Maastikuarhitekt, diplom MD002914

Reiu külas Kaldaääre tee 6 kinnistu detailplaneering

Katastritunnus: 21401:001:0910

Staadium: eskiislahendus

30.10.2025

TÖÖ KOOSTAJAD :

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evox OÜ

Maastikuarhitekt-planeerija: Merlin Kark, diplom MD002914

OSA 2

SELETUSKIRI

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	5
4. Planeerimisettepanek.....	5
4.1. Olemasolev olukorra analüüs	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
4.3. Ehitusõigus	7
4.3.1. Krundi ehitusõigus	7
4.3.2. Likvideeritavad objektid	7
4.4. Ehitistevahelised kujad	7
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	8
4.7. Haljastus ning vertikaalplaneerimine	8
5. Tehnovõrgud	9
5.1. Veevarustus	9
5.2. Reoveekanaliseerimine	9
5.3. Sadeveekanaliseerimine	10
5.4. Drenaaž	10
5.5. Soojavarustus.....	10
5.6. Elektrivarustus	11
5.7. Telekommunikatsioonivõrk.....	11
5.8. Tänavavalgustus	11
6. Tuleohutus ja tule tõrje veevarustus	11
7. Keskkonnakaitse abinõud, kallastad	13
8. Servituudid, kitsendused	15
9. Kuritegevuse riskide vähendamine	16
10. Planeeringu rakendamine	16
11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	16

Joonised

Situatsiooniskeem M 1:2000

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000

Olemasolev olukord M 1:500

Põhijoonis tehnovõrkudega (sh kitsendused) M 1:500

Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algamise taotlejaks on eraisik. Detailplaneering on algatatud Reiu külas Kaldaääre tee 6 kinnistul (katastriüksuse tunnus 21401:001:0910). Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11) järgi asub Kaldaääre tee 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning väikeelamu reservmaal. Planeeringuala pindala on 4903 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on Kaldaääre tee 6 maaüksusel Häädemeeste Vallavalitsuse 26.07.2023 korraldusega nr 367 kehtestatud Reiu küla Juuremetsa ja Kaldaääre tee 6 kinnistute detailplaneeringus hoonetele määratud katusekalde muutmine.

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- Ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.
- Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
- Maaüksuse sihtotstarbe ja hoonestamise põhimõtte määramine;

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012. a määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneering;
- Häädemeeste Vallavalitsuse 26.07.2023 korraldusega nr 367 kehtestatud Reiu küla Juuremetsa ja Kaldaääre tee 6 kinnistute detailplaneering.
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015.a);
- Ehitusseadustik¹ (vastu võetud 11.02.2015.a);
- Maakatastriseadus (vastu võetud 12.10.1994.a);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Mäger Poegadega OÜ poolt 12.01.2022 a. koostatud geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500, töö nr: MP818/22G.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Olemasolev olukorra analüüs

Detailplaneering on algatatud Reiu küla Kaldaääre tee 6 kinnistul (katastriüksuse tunnus 21401:001:0910). Juurdepääs planeeringualale on edela- ja loodepoolsest küljest, Kaldaääre teelt.

Maakasutus: Planeeringualal kehtivas Tahkuranna valla üldplaneeringus on kinnistu määratud elamuehituse reservmaa-alaks. Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Kaldaääre tee 6 kinnistu 100% elumumaa. Kinnistu on hoonestamata ning peamiselt looduslik rohumaa, mis on olnud osaliselt haritav ning osaliselt metsamaa (väheväärtuslikud lehtpuud).



Joonis 1. Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgistatud sinise joonega.

Planeeringuala piirneb:

Idast Reiu jõgi L3 kinnistuga (21401:001:0489) veekogude maa 100% ja Suuroru (84801:001:0730) kinnistuga, mis on 100% elamumaa.

Lõunast Juuremetsa kinnistuga (21401:001:0909) 100% elamumaa.

Edelast Veski tee 12 kinnistuga (84801:001:1265) 100% elamumaa.

Läänest Kaldaääre tee 4 kinnistuga (21401:001:0568) 100% elamumaa ja Kaldaääre tee kinnistuga, (21401:001:0573) mis on 100% transpordimaa.

Põhjast Kivialliku tee 10 kinnistuga (84801:001:1527) ja Kivialliku tee 12 kinnistuga (84801:001:1515). Mõlema sihtotstarve on 100% elamumaa.

Reljeef

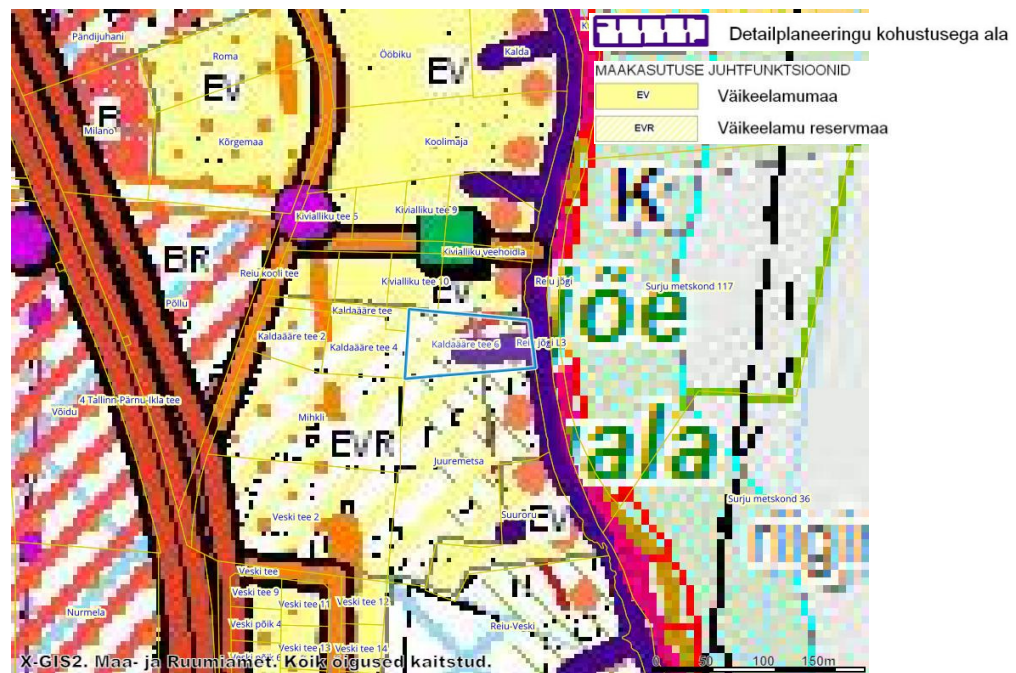
Reljeefilt suhteliselt tasane, väikese languga Reiu jõe suunas. Järsem langus on vahetult Reiu jõe ääres, kus langus on ca 2,5 meetrit.

Tehnilised rajatised

Tehnilistest rajatistest paikneb kinnistu loodeosas 0,4 kV elektrimaakaabelliin.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Hädemeeste vallas, Reiu külas Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ja Reiu jõe vahelisel alal, ca 180 m maanteest ja Reiu jõe kaldal.



Joonis 2. Väljavõte Tahkuranna valla üldplaneeringu põhikaardilt, planeeringuala märgitud sinise piirjoonega.

Tahkuranna valla üldplaneering kehtestati Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012. a määrusega nr 11.

Kinnistud asuvad väikeelamu reservmaal. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt väikeelamu ja väikeelamu reservmaale võib peale üldplaneeringu kehtestamist projekteerida ainult ühepereelamuid, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole sätestatud teisiti. Planeeringuala ümbritsevad rohumaad ja läheduses asuvad üksikelamud. Lähim bussipeatus „Lottemaa“ asub ca 700 m kaugusel planeeringualast.

Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule.

Käesolev detailplaneering vastab üldplaneeringule ning ei ole üldplaneeringut muutev.

4.3. Ehitusõigus

4.3.1. Krundi ehitusõigus

Krundi positsiooni number	Krundi pindala (m ²)	Ehitiste arv krundil	Hoone max. kõrgus*	Kasutamise sihtotstarve	Suurim ehitusalune pind (m ²)
POS 1	4903	1+3	8,5/5	ühepereelamumaa	490

* - elamu kõrgus/kõrvalhoone kõrgus

4.3.2. Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid planeeringualal puuduvad.

4.4. Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on määratud hoonestusala 4 m (hoonetevaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist, et takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut. Ka

abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP-3.

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel on soovitatav jälgida naaberkinnistul oleva elamu arhitektuuri ja kasutatud ehitusmaterjale, et planeeritav uus elamu koos abihoonetega moodustaks ühtse arhitektuurse terviku.

Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripäradest. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Hästi läbitöötatud ja konkreetsele kohta sobitatud kestva väärtusega arhitektuursete lahendused saavad olla tulevaste miljööväärtuslike alade tekkimise eelduseks. Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

Planeeritud ehitiste katusekalle peab jääma 0-30° vahemikku. Elamu eskiisprojekt ja hilisemad ümberehitused kooskõlastada vallavalitsusega. Piirded lahendada koos hoone ehitusprojektiga. Vastavalt Pärnu maakonna planeeringule ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore (detailplaneeringu alal on rohekoridori laius Reiu jõe ehituskeeluvööndi laius). Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala. Väljaspool planeeritud hoonestusala kehtib ehituskeeld. Planeeritavale hoonestusalale ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont.

4.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs kinnistule saab toimuma Reiu kooli maanteelt läbi Kaldaääre tee kinnistu. Tee kulgeb osaliselt eramaal, vajalik on seada teeservituut. Juurdepääsutee katte tüüpi planeering ei määra.

4.7. Haljastus ning vertikaalplaneerimine

Planeeritav ala on sihtotstarve on elamumaa. Planeeringualal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust. Haljastus lahendatakse kinnistu põhiselt.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib

ainult hoonealust maapinda kuni 0,5 m. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest, kuid olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

5. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritud elamu ja abihoonete varustamine joogivee, reovee ja elektriga. Piirkonnas puuduvad võimalused ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Seetõttu lahendatakse veega varustamine Juuremetsa kinnistul paikneva puurkaevu baasil ja reovee kanaliseerimine lahendatakse lokaalsena. Kõik tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Tehnovõrkude täpne paiknemine antakse täpsemalt vastavate projektiga.

5.1. Veevarustus

Häädemeeste Vallavalitsuse 26.07.2023 korraldusega nr 367 kehtestatud Reiu küla Juuremetsa ja Kaldaääre tee 6 kinnistute detailplaneeringuga on planeeritud puurkaev Juuremetsa kinnistule. Kinnistul on olemasolev puurkaev PRK0070507. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in).

5.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritavate hoonete kanaliseerimine lahendatakse heitvete juhtimisega läbi biopuhasti kinnistul asuvasse kraavi, kraavi eesvool Reiu jõgi. Suublasse juhitud heitvesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 § 8-le: „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Puhastusseadmete täpne valik teha tööprojekti koostamisel arvestades kehtivate keskkonnavalitsuse nõudmistega. Planeeringuala (kinnistusesed) kanalisatsioonitrasside asukohad määratakse konkreetsete hoonete ehitusprojektidega, kuna planeerimise käigus ei ole teada lõplik hoonete arv ja hoonete ning puhastussüsteemide asukoht. Planeeritud biopuhasti ning sellest tulenevalt ka kuja paiknemine täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis. Veeseaduse § 127 käsitleb heitvee ja saasteainete pinnasesse ja veekogusse

juhtimise vältimist veehaarde sanitaarkaitsealal ning hooldusalal. Seaduse § 127 lõike 1 kohaselt ei ole lubatud heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ja lähemal kui 50 meetrit veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Keskkonnaministri määrusest (vastu võetud 31.07.2019 nr 31) Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus.
- Veeseadus (vastu võetud 30.01.2019).

5.3. Sadeveekanalisatsioon

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida hoonetest eemale ja loomulikult teel immutada. Krundi sademevett on keelatud vertikaalplaneerimisega juhtida naaberkruntidele ega riigitee katastriüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Heit- ja sademevett ei ole lubatud juhtida pinnasesse puurkaevu sanitaarkaitsealal ega hooldusalal ja lähemal kui 50m sanitaarkaitseala- või hooldusala välispiirist.

5.4. Drenaaž

Planeeringuala ei asu maaparandussüsteemi alal. Kinnistul asuvad pinnavee kogumis ja juhtimiskraavid. Planeeringualal lääne-idasuunalise eemaldatava kraavi asemele on planeeritud torustik kahe vahekaevuga. Kraavi suublas Reiu jõkke säilib olemasolev olukord.

5.5. Soojavarustus

Elamu küte lahendatakse individuaalse küttesüsteemina. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoonete projekteerimise käigus. Kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

Võimalikud variandid:

- tahkküte;
- maaküte;
- õhksoojuspump;
- erinevate küttekiikide üheaegne kasutamine.

5.6. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva 0,4kV elektrimaakaabli baasil. Elektrivarustuseks on kinnistu piiril olemasolev 0,4kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Kaablite täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis. Maa-aluste kaabelliinidele maa-alal, mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga määratud kaitsevöönd, milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt *elektriohutuseseaduse* §15-le ja Vabariigi Valitsuse määruse *elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* §2-le.

5.7. Telekommunikatsioonivõrk

Kinnistul liitumisvõimalus telekommunikatsioonivõrguga. Valguskaabel toodud elektriliitumiskappi.

5.8. Tänavavalgustus

Planeeringualal olemasolev tänavavalgustus puudub. Planeering ei näe ette tänavavalgustuskaablite ja tänavavalgustusmastide paigaldamist. Kruntide valgustus lahendatakse hoonete projekteerimisel hoonete- ja aia valgustitega.

6. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata

ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 5,0 m. Krundil lubatud täisehitus 490 m².

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonetel kuni 1 korrus.

Tulekustutusvesi

Lähim veevõtukoht LVK ID 4173 (kaugus ca 360 m, vt. Joonis 3). Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Kinnitu suurus on piisav ka eraldi tuletõrjevee mahuti paigaldamiseks. Juurdepääsuteede kandevõime 20t, pöörderaadiused 12m ja laiuses 3,5m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 3. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Veevõtukoht märgitud sinisega ning Kaldaääre tee 6 kinnistu sinise piirjoonega..

Tuletõrjeautodele on olemasolev ümberpööramisala 12x12m varasema detailplaneeringuga Kaldaääre teele. Ehitusprojektide koostamisel lähtuda kehtivatest nõuetest.

7. Keskkonnakaitse abinõud, kallasrada

Reiu jõe hoiuala kaitsekorralduskava 2016-2025

Reiu jõe hoiuala (Keskkonnaregistri kood VEE1145400) on moodustatud Euroopa Komisjonile esitatud Natura 2000 võrgustiku nimekirja kuuluva Reiu jõe loodusala (Keskkonnaregistri kood RAH0000616) kaitseks. Reiu jõe hoiuala kattub täies ulatuses Reiu jõe loodusalaga, mis kulgeb Reiu jõkke suubuvast Külge ojast suudmeni. Lisaks Reiu jõele hõlmab hoiuala vähesel määral ka maismaad. Reiu jõe loodusala (kood keskkonnaregistris EE0040384) kui Natura 2000 võrgustiku ala kaitstakse Eestis looduskaitseseaduse alusel peamiselt Reiu jõe hoiualana (kood keskkonnaregistris KLO2000294). Ala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse määrusega 18.05.2007 nr 154 „Hoiualade kaitse alla võtmine Pärnu maakonnas“. Reiu jõe hoiualal kaitstakse Euroopa nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpi jõed ja ojad (3260) ning II lisas nimetatud liikide – hink (*Cobitis taenia*), võldas (*Cottus gobio*), jõesilm (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*) elupaiku.

Detailplaneeringus kavandatav tegevuse vastavus Reiu jõe hoiuala kaitseeesmärkidele.

Planeeringus on kavandatud ehitusõiguse seadmine väikeelamu rajamiseks Reiu jõe veepiirist 50 m kaugusele. Piirkonnas ei ole määratud tavapärasest ehitusjoont kuid ehitusõiguse määratlemisel saab lähtuda olemasolevast olukorrast. Planeeringualaga piirnevatel kinnistute puhul saab kasutada mõistet "varem väljakujunenud ehitusjoon" mille all on silmas peetud ehitisi, mis on rajatud enne käesoleva detailplaneeringu algatamist. Planeeringuala kinnistutele planeeringus osundatud asupaika ehitusõiguse seadmine ei riku väljakujunenud asustusstruktuuri ja tinglikku väljakujunenud ehitusjoont. Planeeringuga kavandatav lähtub väljakujunenud looduslikust situatsioonist ja piirkonna ehitustraditsioonidest (hoonete vaheline kaugus, õueplaneering, hoonete mahud ja arhitektuursed põhilahendused ning traditsiooniline materjalikasutus). Ehitustegevuse kavandamisel arvestatakse, et planeeringulahendus, sh ka ehitiste arhitektuurne lahendus sobitub ümbritsevasse miljöösse. Kinnistu hoonestamisega kaasnevad mõjud ei ole eeldatavalt olulised, kuna kinnistul puuduvad loodus-, iseäranis liigikaitsestest aspektidest tulenevad ning tegevust välistavad asjaolud.

Vastavalt Pärnu maakonna planeeringule asub käesoleva detailplaneeringu alal Pärnumaa rohevõrgustik, rohekoridori laius on Reiu jõe ehituskeeluvööndi laius. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada.

Looduskaitseseadus

Tulenevalt Looduskaitseseadusest (§ 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd) on ehituskeeluvööndi laius Reiu jõel 50 meetrit. Tulenevalt väikesest mõjust ehituskeeluvööndi eesmärkidele on ehituskeeluvööndi nähtud ette võimalus maaküttekontuuri paigaldamiseks. Kalda piiranguvöönd on Reiu jõel 100 meetrit. Detailplaneeringus ei kavandata hoonestust ehituskeeluvööndi alasse 50 meetrit, mis võimaldab elluviia üldplaneeringus kokkulepitud arengusuundasid ja samas tagab Looduskaitseseaduses määratud ranna ja kalda kaitse eesmärkide täitmise. Looduskaitseseaduses on kaitse eesmärkideks rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Kallasraja laius on lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest 4 m, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. Vaba läbipääs kallasrajal on tagatud paralleelselt Reiu jõega. Piirdeaia rajamine kallasraja ulatuses ei ole lubatud, samuti loomade liikumise takistamise vältimiseks rohekoridoris on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala. Kallasrajale pääs on tagatud avalikus kasutuses Kivialliku tee lõpus, mis asub planeeringualast ca 100 m kaugusel ja seetõttu ei ole täiendava juurdepääsu kavandamine kallasrajale planeeringualal otstarbekas.

Jäätmekäitlus

Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Häädemeeste valla jäätmekavale ja Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete

valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõid. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistu sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

8. Servituudid, kitsendused

Planeeritava maa-alal kitsendusi põhjustavad Reiu jõgi: Kallasrada 4 m vee piirist, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m vee piirist. Planeeringuala põhjaosasse ulatub ka puurkaevu nr PRK0020505 sanitaarkaitseala 10 m ja reovee immutamise keeluala 60 m.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgnevate servituutide seadmiseks:

Teeniv kinnisasi ja objekt, millele seatakse servituut	Valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks servituut seatakse
Veetorstik	Juuremetsa (21401:001:0909) kinnistu kasuks juhul, kui veetrassi kokkulepe osapoolte vahel saavutatakse, siis servituudiala laius 2m

Servituudilepingute sõlmimine toimub vastavalt krundiomanike ja tehnovõrgu või rajatisvaldaja kokkuleppel.

Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga

torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

9. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine

10. Planeeringu rakendumine

Kruntidele jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- Maakorralduslikud toimingud - katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele; planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.