

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

Häädemeeste vallas, Reiu külas Juuremetsa ja Kaldaääre tee 6 kinnistute
detailplaneering

Katastritunnused: 21401:001:0442; 21401:001:0572

Stadium: detailplaneering

07.12.2022

Häädemeeste vallas, Reiu külas Juuremetsa ja Kaldaääre tee 6 kinnistute detailplaneering.

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. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
4. Planeerimisettepanek.....	5
4.1. Olemasolev olukorra analüüs	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.4. Ehitusõigus	7
4.4.1. Kruntide ehitusõigused.....	7
4.4.2. Likvideeritavad objektid	7
4.5. Ehitistevahelised kujad	7
4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	8
4.8. Haljastus	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 tuletorje veevarustus	11
7. Keskkonnakaitse abinõud, kallasrada	13
8. Servituudid, kitsendused	15
9. Kuritegevuse riskide vähendamine	16
10. Planeeringu rakendumine	16
11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	17

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 küla Juuremetsa ja Kaldaääre tee 6 kinnistutel (katastriüksuse tunnused 21401:001:0442 ja 21401:001:0572). Alal kehtivas Tahkuranna valla üldplaneeringus on kinnistud määratud elamuehituse reservmaa-alaks. Planeeringuala pindala on 20339 m². Käesolev planeering on koostatud kinnistute ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- Juuremetsa ja Kaldaääre tee 6 kinnistute vahelise piiri muutmine.
- Ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.
- Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
- Maaüksuse sihtotstarvete ja hoonestamise põhimõtete määramine;

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Tahkuranna valla üldplaneering, kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11
- Planeerimis- ja Ehitusseadus ning teised vastavad Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid
- Häädemeeste Vallavalitsuse korraldus 14. september 2021 nr 501 Reiu küla Juuremetsa ja Kaldaääre tee 6 kinnistute detailplaneeringu algamine.

3. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

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 Juuremetsa ja Kaldaääre tee 6 kinnistutel (katastriüksuse tunnused 21401:001:0442 ja 21401:001:0572). Juurdepääs planeeringualale on edela- ja loodepoolsest küljest, Kaldaääre teelt ja Reiu-Veski teelt.

Maakasutus: Alal kehtivas Tahkuranna valla üldplaneeringus on kinnistud määratud elamuehituse reservmaa-alaks. Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Juuremetsa kinnistu 100% maatulundusmaa ja Kaldaääre tee 6 kinnistu 100% elumumaa. Mõlemad kinnistud on hoonestamata. Juuremetsa kinnistu on peamiselt metsamaa. Kaldaääre tee 6 kinnistu on peamiselt rohumaad, mis on olnud osaliselt haritav ning metsamaa (väheväärtuslikud lehtpuud).



Joonis 1. Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgistatud punase joonega.

Planeeringuala piirneb:

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

Lõunast Reiu-Veski kinnistuga (84801:001:1104) 100% maatulundusmaa.

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

Läänest Juurika kinnistuga (21401:001:0441) 100% maatulundusmaa ja Mihkli kinnistuga (21401:001:0574) 100% elumumaa, 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

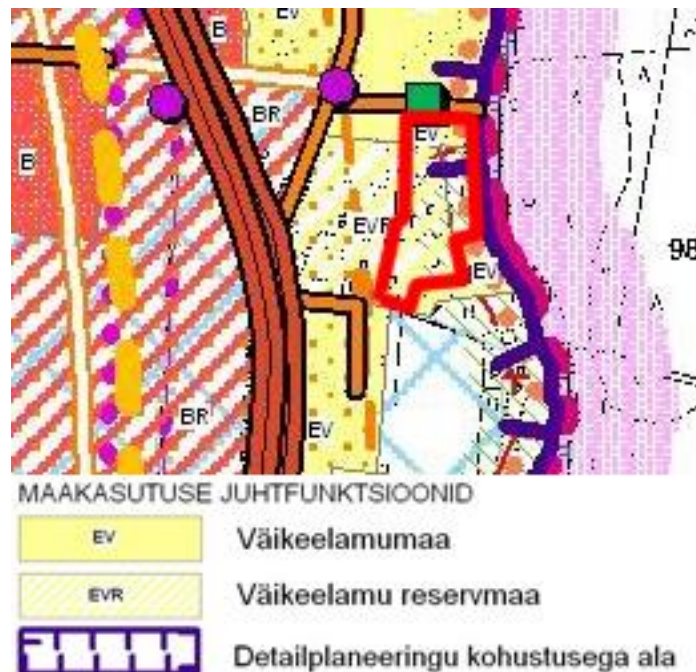
Reljeefilt suhteliselt tasane, väikese languga Reiu jõe suunas. Järsem langus on vahetult Reiu jõe ääres, kus langus on ca 2,5 meetrit.

Tehnilised rajatised

Tehnilistest rajatistest paikneb kinnistul 0,4 kV elektriõhuliin.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Häädemeeste 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 punase joonega.

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 „Reiu kool“ asub ca 400 m kaugusel planeeringualast.

Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule.

Käesolev detailplaneering vastab üldplaneeringule ning ei ole üldplaneeringut muutev.

4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kruntimisel on lähtutud looduslikest tingimustest, seaduslikest kitsendustest, Tahkuranna Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja omanike tahtest. Muudetakse Kaldaääre tee 6 ja Juuremetsa kinnistute vahelist piiri. Hoonete projekteerimisel on soovitatav jälgida naaberkinnistutel olevate elamute arhitektuuri ja kasutatud ehitusmaterjale, et planeeritavad uued elamud koos abihoonetega moodustaks ühtse arhitektuurse terviku.

4.4. Ehitusõigus

4.4.1. Kruntide ehitusõigused

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
POS 2	15435	1+6	8,5/5	ühepereelamumaa	800

* - elamu kõrgus/kõrvalhoone kõrgus

4.4.2. Likvideeritavad objektid

Likvideeritav objekt planeeringualal on olemasolev kraav Juuremetsa kinnistu kesk- ja lääneosas. Kraavi asemele on planeeritud drenaažitorustik.

4.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m

ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP3.

4.6. 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 eripärast. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Hästi läbitöötatud ja konkreetsesse kohta sobitatud kestva väärtusega arhitektuursed 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 30-50° 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.

4.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs POS 1 ja POS 2 kruntidele saab toimuma Reiu kooli maanteelt läbi Kaldaääre tee kinnistu ja läbi Reiu-Veski tee. Mõlemad teed kulgevad osaliselt eramaadel, vajalik on seada teeservituudid. Juurdepääsutee katte tüüpi planeering ei määra.

4.8. Haljastus

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

5. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritud elamute ja abihoonete varustamine joogivee, reovee ja elektriga. Piirkonnas puuduvad võimalused ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Seetõttu rajatakse veega varustamiseks puurkaev ja lokaalsena lahendatakse reovee kanaliseerimine. Kõik tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Tehnovõrkude täpne paiknemine antakse täpsemalt vastavate projektiga.

5.1. Veevarustus

Planeeringualale on planeeritud rajada puurkaev teenindamaks POS 1 ja POS 2. Veeseaduse § 148 lõike 1 kohaselt veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veeseaduse § 148 lõige 2 alusel ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane hooldusala. Alates 01.07.2015 toimub puurkaevude, puuraukude ning salvkaevude rajamine vastavalt Ehitusseadustikus sätestatule. Põhjaveeuuringuid võivad sellekohast litsentsi omavad ettevõtjad. Puurkaevu võib projekteerida, puurida ja likvideerida vaid sellekohase hüdroteoloogiliste tööde litsentsi omanik. Puurkaevu planeerimisel peab arvestama naaberkinnistute reoveesüsteeme, sest kaevu ja reovee imbsüsteemi vahe peab olema min 50 m. Käesoleval hetkel puudub info naaberkinnistute reovee imbsüsteemide kohta. Enne kaevu rajamist vajalik täpsustada.

5.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas, kus puhastamata heitvee pinnasesse immutamine on lubamatu.

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 keskkonnavalade 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. Kruntide 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

Elamute küte lahendatakse individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoonete projekteerimise käigus. Kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

Võimalikud variandid:

- tahkküte;

- maaküte;
- õhksoojuspump;
- erinevate küteliikide üheaegne kasutamine.

5.6. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva 0,4kV elektriõhuliini baasil. Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on ette nähtud elamukruntide piirile 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 *elektriohutusseaduse* §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

Lähtedokumendid

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- SM 03.12.2018 määruse nr 17
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“
- EVS 8127:2018 „Ehitiste tuleohutus

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP3. 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: TP3 Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned). Hoonete kõrgus elamu kuni 8,5m ja 2 korrust. Abihooned kõrgus kuni 5m, 1 korrus.

Tulekustutusvesi

Lähim veevõtukoht LVK ID 4173 (kaugus ca 350 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.

Tuletõrjeautodele on kavandatud kaks ümberpööramisala 12x12m. Juuremetsa kinnistule ja ümberpööramisala on määratud varasema detailplaneeringuga Kaldaääre teele. Ehitusprojektide koostamisel lähtuda kehtivatest nõuetest. Siseministri määrus Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord, vastu võetud 18.02.2021 nr 10

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 väikeelamute 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 liigikaitselistest 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.

Looduskaitseeadus

Tulenevalt Looduskaitseeadusest (§ 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 Looduskaitseeaduses määratud ranna ja kalda kaitse eesmärkide täitmise. Looduskaitseeaduses 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.

Ehitusjäätmel ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmel käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmel üleandmisel peab jäätmel valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmel üle antakse, on lisaks jäätmelole ka ohtlike jäätmel käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmel osas peab olema ette näidata jäätmelõid. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmel koguda vastavatesse kinnistes konteineritesse. Kinnistu sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmel tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Keelatud on jäätmel 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 põhjaosas 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
Veetrass POS 1	POS 2 kasuks juhul, kui veetrassi kokkulepe osapoolte vahel saavutatakse, siis servituudiala laius 2m
0,4 kV õhuliin	Kasutusvaldus õhuliini omaniku kasuks. 2m liini teljest mõlemale poole ¹

Servituudilepingute sõlmimine toimub vastavalt krundiomanike ja tehnovõrgu või rajatisvaldaja kokkuleppele.

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.

¹ Majandus-ja Kommunikatsiooniministri 19.05.2008.a. määrus nr.19

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 valgustus;
- 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:

- Maaüksuse jagamine ja 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.