

*Lääneranna vald, Mereäärse küla, Kopli kinnistu*  
*detailplaneering*

Asukoht:

Pärnu maakond, Lääneranna vald, Mereäärse küla, Kopli

Projekti staadium: DP

Töö nr 220

14.08.2023

**Tellijä:** Andres Sang /allkirjastatud digitaalselt/  
E-post: sangandres@gmail.com  
Kontakt tel: +372 5205682

Evelin Jõepere /allkirjastatud digitaalselt/  
ejoepere@hotmail.com  
Kontakt tel: +372 5205682

**Raadius Arhitektid OÜ:** Registrikood: 14290361  
Kontakt tel: +372 5692 7772  
E-post: [info@raadius.ee](mailto:info@raadius.ee)  
MTR: EP004029

**Vastutav spetsialist:** Martin Niglas /allkirjastatud digitaalselt/  
Volitatud arhitekt, tase 7  
Kutsetunnistuse nr: 173580

**Arhitektid:** Martin Niglas

Tallinn 2023

## **SISUKORD**

<b>1. LÄHTESITUATSIOON JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b>	<b>5</b>
1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus:	5
1.2 Planeeringu eesmärk	6
1.3 Lähtematerjalid	6
1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus	6
1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	7
1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.	8
1.7 Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega	9
<b>2. PLANEERINGULAHENDUS</b>	<b>9</b>
2.1 Planeeritava tegevuse kirjeldus	9
2.2 Krundijaotus	9
2.3 Krundi ehitusõigus	9
2.4 Juurdepääs ja parkimine	10
2.5 Piirded	10
2.6 Haljastus	10
2.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
<b>3. TEHNOVÕRGUD</b>	<b>11</b>
3.1 Veevarustus	11
3.2 Kanalisatsioon	11
3.3 Elekter	12
3.4 Soojavarustus	13
3.5 Side	13
<b>4. PLANEERITAVA SERVITUUDI VAJADUS</b>	<b>13</b>
<b>5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED</b>	<b>13</b>
<b>6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID</b>	<b>14</b>
6.1 Keskkonnakaitselised tingimused	14
6.2 Tuleohutus	14
6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine	14
<b>7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA</b>	<b>15</b>

Lääneranna vald, Mereäärse küla, Kopli kinnistu detailplaneering  
Pärnu maakond, Lääneranna vald, Mereäärse küla, Kopli  
Volitatud arhitekt: Veiko Koppe  
Arhitektid: M. Niglas, M. Saamere  
Töö nr. 220/ 14.08.2023

Lääneranna vald, Mereäärse küla, Kopli kinnistu detailplaneering  
Pärnu maakond, Lääneranna vald, Mereäärse küla, Kopli  
Volitatud arhitekt: Veiko Koppe  
Arhitektid: M. Niglas, M. Saamere  
Töö nr. 220/ 14.08.2023

## **PROJEKTI JOONISED**

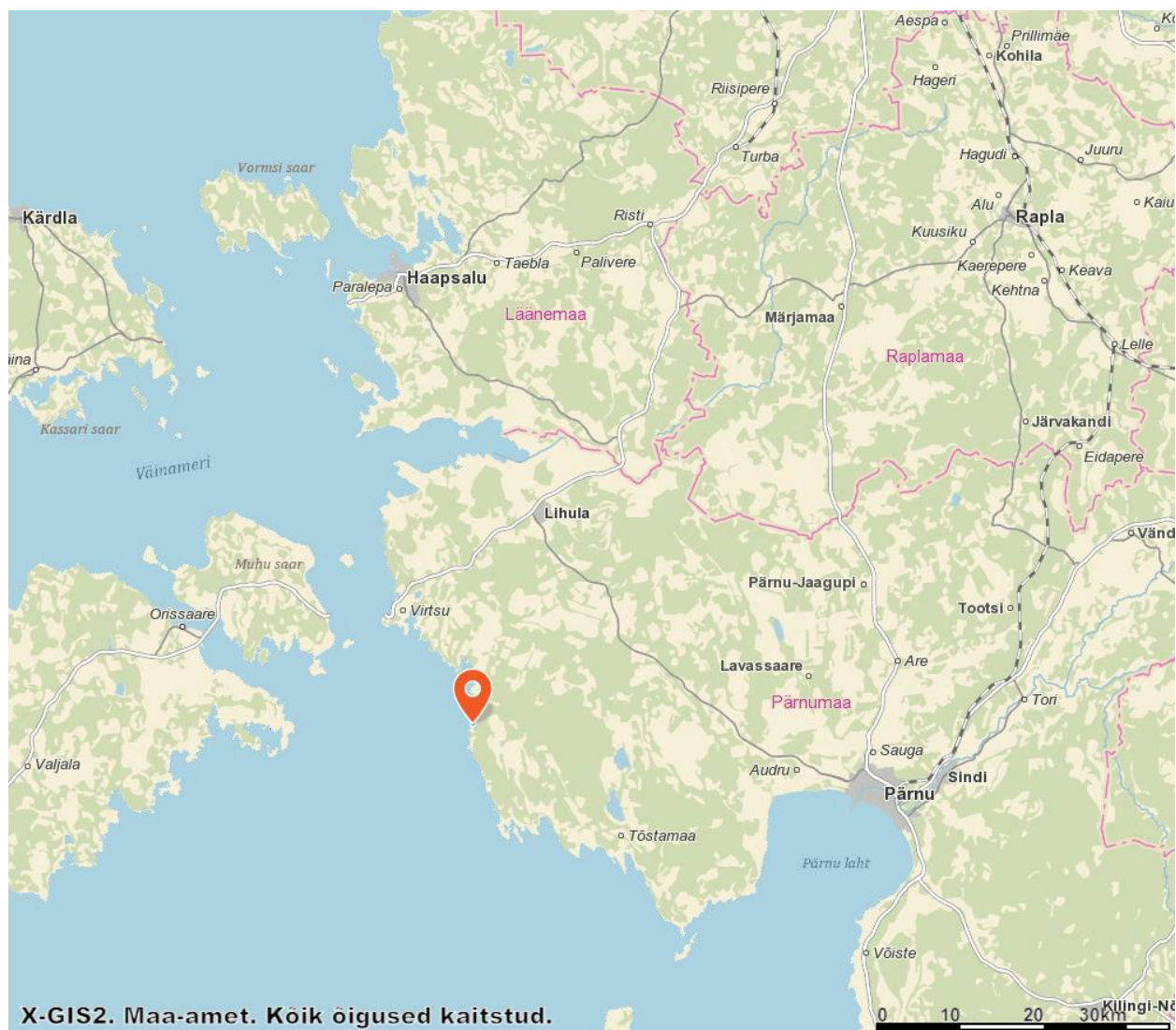
Planeeringujoonis	M 1:1000	AS-4-01
Situatsiooniskeem	M 1:10000	AS-4-02
Tugiplaan	M 1:1000	AS-4-03

## SELETUSKIRI

### 1. LÄHTESITUATSIOON JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Läaneranna vallas, Mereäärse külas. Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu aadress on Kopli (katastritunnus 86301:004:0481). Kinnistu piirneb lääne poolt Läänemerega. Kinnistu suurus 6.98 ha. Planeeritava ala suurus on 0,9 ha ja erineb Kopli katastriüksusest. Planeeritav ala käsitleb õueala 0,9 ha ulatuses.



## 1.2 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks.

Planeeringu koostaja on Raadius OÜ.

Planeeringu koostasid:

Martin Niglas                      Arhitekt                      Tel: +372 568 388 25                      e-post: [martin@raadius.ee](mailto:martin@raadius.ee)

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3 Lähtematerjalid

- Varbla valla üldplaneering (kehtestatud Varbla Vallavolikogu 11.11.1999.a määrusega nr 1)
- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud 29.03.2018)
- Digitaalse geodeetilise alusplaani koostas OÜ Kirjanurk, töö nr 10062G, aprill 2023
- Eesti Vabariigi seadused ja õigusaktid

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kopli kinnistu suurus on 6,98 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%. Krundi pind langeb loode suunas. Krunt on käesolevalt hoonestatud – olemasolev hoone teisaldatakse. Kinnistu koosneb loodusliku rohumaa 2,21 ha, metsamaa 3,28 ha, õuemaa 0,10 ha ja muu maa 1,39 ha kõlvikutest.

Juurdepääs krundile toimub kagust, Tisleri kinnistult.

Planeeringuala (pindala 0,9 ha) asub lääneküljel osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ning suuremas osas ranna piiranguvööndis. Pärnu maakonna planeeringu järgi on ranna ehituskeeluvöönd osa rohevõrgustikust. Planeeringuga kavandatav hoonestusala asub ehituskeeluvööndist ja rohevõrgustikust väljaspool. Väljaspool planeeringuala asub hooldamata okasmets. Haljastuse moodustavad üldiselt männid ja kadakad.

Kopli kinnistu asub hajaasustusega piirkonnas. Kinnistu piirneb põhjast Lehtmetsa kinnistuga (hoonestatud), idast Kasemäe kinnistuga (hoonestatud), lõunast Tisleri kinnistuga (hoonestatud), edelast Ristiku (hoonestamata) ja Kadaka kinnistuga (hoonestatud) ning läänest Läänemerega. Planeeringuala asub 6.98 ha suuruse kinnistu keskel, eemal naaberkinnistute hoonestatud osadest.

Kinnistul asub puurkaev (Väline ID PRK0065886).

### **1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele**

Pärnu maakonnaplaneeringu alusel jääb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Vastavalt Pärnu maakonna planeeringule tuleb roheline võrgustiku koridorina kasutada ehituskeeluvööndit mererannal, kus koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus.

Kopli kinnistu asub täielikult väärtuslikul maastikul A24. Paatsalu - Varbla laiud Vt. MP 3.1.1. Väärtuslikul maastikul tuleb järgida maakonnaplaneeringus toodud üldiseid kasutustingimusi väärtuslike maastike säilitamiseks ning tingimusi väärtuslike maastike omapära säilimiseks, sealhulgas hoonestuse planeerimisel olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega, hoonete ehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente (maakonnaplaneeringu seletuskiri, punkt 3.1.1. Väärtuslikud maastikud).

Hoonestusala planeerimisel tuleb arvestada Pärnu maakonna planeeringus sätestatud kliimamuutuste ja üleujutuste tingimustega. Lähikümnenditel võib suureneda tormikahjustused, mistõttu tuleb ehituslikult arvestada üleujutusohu riskiga. Üleujutusriskiga alal majandusliku kahju vältimiseks määrata uute elamute ja ühiskondlike hoonete esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks vähemalt 3 m, soovituslikult 3,5 m. (maakonnaplaneeringu seletuskiri, punkt 5.3. Kliimamuutused ja üleujutused).

Varbla valla üldplaneeringu järgi asub Kopli puhkeasutuste reservmaal  
Vt. algatamise korraldus

Planeeringualal kehtib Varbla Vallavolikogu 11.11.1999 määrusega nr 1 kehtestatud Varbla valla üldplaneering, mille järgi asub Mereäärse küla Kopli katastriüksus hajaasustusalal.

Planeeringuala üldplaneeringujärgne juhtsihtotstarve on osalt puhkeasutuste reservmaa ja osalt nn valge ala kus juhtsihtotstarvet ei ole määratud. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud alal maakasutuse sihtotstarve senisega võrreldes ei muutu ja sihtotstarbe muutmist ei piirata. Detailplaneeringuga kavandatud elamumaa sihtotstarbega maaüksus ei muuda planeeringuala ja selle ümbruse ajalooliselt välja kujunenud elukondlikku- ja puhkemajanduslikku kasutusviisi ning ei ole vastuolus üldplaneeringu juhtotstarbega.

## 1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritava kinnistu andmed

Asustusüksus	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kopli mü	6.98 ha	Maatulundusmaa 100%	86301:004:0481	3494406

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Veeseadus	20 m 1m samakõrgusjoonest	Kohalik omavalitus	Veekaitsevöönd- ulatub Koplile, planeeringualale ei ulatu
Looduskaitseadus	100 m 1m samakõrgusjoonest	Kohalik omavalitus	Planeeringualal on Läänemere ranna ehituskeeluvöönd
Looduskaitseadus	200 m 1 m samakõrgusjoonest sisemaa poole	Kohalik omavalitus	Planeeringualal on ranna piiranguvöönd



Paatsalu – Varbla laiud		Pärnu maakonna planeering	Väärtuslik maastik
----------------------------	--	------------------------------	--------------------

### 1.7 Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega

Mereäärse küla asub Lääneranna valla keskusest Lihula linnast ca 33 km kaugusel, Pärnu linn asub ca 50 km kaugusel. Lähim lasteaed, kool ja kauplus asub Varblas ca 8 km kaugusel planeeringualast. Planeeringuala asub olemasolevas ajaloolises külas. Mereäärse küla rannäärne piirkond on suhteliselt tihedalt asustatud. Suur osa Mereäärse küla olemasolevast hoonestusest paikneb seadusjärgse ehituskeelu vööndi sees. Planeeringualale on olemas juurdepääs ja elektriliitumine.

## 2. PLANEERINGULAHENDUS

### 2.1 Planeeritava tegevuse kirjeldus

Planeeringuga on kavandatud Kopli krundile elamu ja 3 kõrvalhoonet. Hoonestuse paigutuses on jälgitud ehituskeeluvööndit.

### 2.2 Krundijaotus

Kopli krundi piire ei ole kavandatud muuta.

### 2.3 Krundi ehitusõigus

Krundi pindala:	6.98 ha
Planeeringuala	0,9 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	sihtotstarve jääb maatulundusmaa, planeeringuga määratud piires krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1 elamu + 3 kõrvalhoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoonete lubatud maks. kõrgus:	elamu 9,0 m, kõrvalhooned 5,0 m

Harjajoon: vaba  
Katusekalle: 0°-50°

## **2.4 Juurdepääs ja parkimine**

Kopli katastriüksus piirneb lõunas ja kagus Mereäärse teega. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Mereäärse teelt kagust, Tisleri kinnistult (katastritunnus 86301:004:0248). Mereäärse tee on osalt kohalik tee, osalt avalikus kasutuses olev eratee. Eraldi parklaid planeeringulahenduses kavandatud ei ole. Täpne krundisiseste teede ja parkimislahendus anda koos hoonete arhitektuursete projektidega.

## **2.5 Piirded**

Piirded on lubatud rajada ainult ümber hoonestatava (õueala) ala. Piirete rajamisega ainult õuala ümber minimeeritakse negatiivset mõju rohevõrgustiku toimimisele.

## **2.6 Haljastus**

Maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Uut haljastust on lubatud rajada õuealale vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Soovituslikult kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

## **2.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Juurdepääsuteed rajada vett läbilaskvate katenditega. Katuse veed juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse.

Üleujutusriskiga alal majanduslikku kahju vältimiseks määrata uute elamute ja ühiskondlike hoonete esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks vähemalt 3 m, soovituslikult 3,5 m.

Alla 3 m absoluutse kõrgusega aladele on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteiluruume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega.

### **3. TEHNOVÕRGUD**

#### **3.1 Veevarustus**

Krundil on olemas individuaalne puurkaev. Orienteeruv veetarbimine 0,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ on moodustatud kavandatud puurkaevule hooldusala, mis tähendab, et ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

#### **3.2 Kanalisatsioon**

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 järgi on lubatud heitvett juhtida pinnasesse:

- kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, välja arvatud vesikäimlast pärit reovesi;
- kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Orienteeruv reovee kogus planeeringualal on 0,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Olmereovesi jaotatakse tinglikult majapidamisreoveeks (so pesu-, kümbalus- ja köögivesi) ehk tema hallika värvuse tõttu nn halliks veeks ja WC-veeks/vesikloseti veeks/käimlareoveeks ehk kõrge reostusastme tõttu nn mustaks veeks (hajaasustuste üksikmajapidamiste reovee käitlemisviiside määraja UÜ Tukat, TTÜ Kuressaare Kolledž).

Planeeritaval alal reovee ärajuhtimiseks on lubatud kolm võimalust:

1. Eraldada hallvesi ja mustvesi. Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt või kasutada kuivkäimlaid. Hallvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse. Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“. Lähim purgimiskoht asub Varbla külas.
2. Juhtida heitvesi kraavi peale bioloogilist puhastamist. Puhastatud heitvee juhtimisel veekogusse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1“. Rajatav omapuhasti peab tagama reovee bioloogilise puhastuse enne suublasse juhtimist. Puhastile tuleb valida maaüksusel selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti kavandada elamust vähemalt 10 m kaugusele ning septik või muu pealt kinnine mahuti elamust vähemalt 5 m kaugusele. Puhasti peab jääma elamust valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Samas peab olema tagatud biopuhastile aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutava veoki poolt. Vastavalt Veeseaduse § 8 lg 2-le tuleb heitvee suublasse juhtimiseks taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.
3. Kruntidele paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt. Lähim purgimiskoht asub Varbla külas. Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga.

### **3.3 Elekter**

Kopli kinnistul on olemasolev elektritoite ühendus peakaitsmega. Hoonete elektritoide lahendada kinnistuseseselt hoone ehitusprojektiga. Hoonete katustele või eraldiseisva rajatisena hoonestusala piires on lubatud paigaldada päikesepaneelid.

### 3.4 Soojavarustus

Hoonete küte lahendada lokaalselt hoone siseste küttekolletega või kasutada elektrikütet (näiteks erinevad soojuspumbad). Maakütte on lubatud rajada hoonestusala piires.

### 3.5 Side

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkumatelt sideettevõtetelt.

## 4. PLANEERITAVA SERVITUUDI VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel.

## 5. PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED

Tabel 3 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Veeseadus	20 m 1m samakõrgusjoonest	Kohalik omavalitus	Veekaitsevöönd- ulatub Koplile, planeeringualale ei ulatu
Looduskaitseeadus	100 m 1m samakõrgusjoonest	Kohalik omavalitus	Planeeringualal on Läänemere ranna ehituskeeluvöönd
Looduskaitseeadus	200 m 1 m samakõrgusjoonest sisemaa poole	Kohalik omavalitus	Planeeringualal on ranna piiranguvöönd
Veeseadus Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja	Puurkaevu hooldusala 10m	Kohalik omavalitus	Olemasolev puurkaev

projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“			
--	--	--	--

## 6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 6.1 Keskkonnakaitse tingimused

Planeeritav tegevus ei ole olulise negatiivse keskkonnamõjuga ning keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamine ei ole vajalik ja keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

### 6.2 Tuleohutus

Planeeritud eluhooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3. Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 500 m kaugusel Mereäärse külas Sadama kinnistul või alternatiivselt 6,1 km kaugusel asuv Allika küla veevõtukoht.

Kinnistu omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

### 6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse

tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus. Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- territooriumi korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded)

## **7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA**

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Planeeritavatele hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.
- Krundi hoonete ehitusloa saamise tingimuseks on juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistu piirini või liitumispunktini.
- Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.