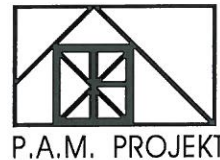


Häädemeeste

Töö nr 200810-2 Luitemänniku detailplaneering

P.A.M. PROJEKT

P.A.M. PROJEKT TÜ
MTR nr. EP10105527-0001
(07.01.2003.)
äriregistrikood : 10105527
Kesk 25, Pärnu 80029
tel 44 71 309, 56 255 118
e-mail matsi@uninet.ee



TÖÖ NR: 200810-2

KINNISTU OMANIK: Reino Veikko Saloranta

**Pärnu maakond
Häädemeeste vald
Häädemeeste alevik**

**Luitemänniku kinnistu
DETAILPLANEERING**

SELETUSKIRI JA JOONISED

Pärnu, 01.2010.a.

KEHTESTATUD
HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU
20.10.2010. a. Signe Laagus
Detailplaneeringu kinnitamine
Signe Laagus
Sekretär-asjajaja

SISUKORD**I SELETUSKIRI**

	LK
1.Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2.Detailplaneeringu koostamise alused	
2.1.Üldalused	4
2.2.Detailplaneeringu alused	4
2.3.Kinnistut puudutavad kitsendused ja leevendused	4
2.4.Uuringud	5
3.Olemasoleva olukorra analüüs	
3.1.Planeeritava ala asend alevikus, krundi iseloomustus	5
3.2.Olemasoleva kinnistu andmed ja sihtotstarve	5
4.Lahenduse idee kirjeldus	6
5.Detailplaneeringu ülesanded	
5.1.Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja kohanime ettepanek	6
5.2.Kaasomandi- ja kontakala määramine	6
5.3.Krundi ehitusõiguse määramine	7
5.4.Krundi hoonestusala piiritlemine	7
5.5.Hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	8
5.6.Liikluskorralduse määramine	9
5.7.Vertikaalplaneerimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	9
5.8.Tehnovõrkude ja -rajatiste lahenduste määramine	9
5.9.Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
5.10.Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	12
5.11.Kujade ja tuleohutuse abinõude määramine	13
6.Detailplaneeringu elluviimine	13

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	DP-1	M 1:10000	leht 1
2. Olemasoleva olukorra skeem	DP-2	M 1:500	leht 2
3. Detailplaneeringu skeem	DP-3	M 1:500	leht 3
4. Aadresside skeem	DP-4	M 1:1000	leht 4
5. Illustratsioon	DP-5		leht 5
6. Elektrivarustuse skeem	DP-6	M 1:1000	leht 6
7. Tugiplaan	DP-7	M 1:500	leht 7

KEHTESTATUD
HÄADEMEESTE VALLAVOLIKOGU
20.10.2010 otsusega nr 25
Detailplaneeringu kehtestamine
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja



III LISAD

1. Kooskõlastuste kokkuvõte
2. Luitemänniku kinnistu detailplaneeringu algatamine (Häädemeeste Vallavolikogu otsus, 14.05.2008 nr 31)
3. Detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine (Häädemeeste Vallavalitsuse korraldus, 27.05.2008 nr 154)
4. Häädemeeste vallas Häädemeeste alevikus asuva Luitemänniku kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne
5. Pärnu Teedevalitsuse tingimus (11.04.2008)
6. Luitemänniku katastriüksuse asendiskeem (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)
7. Rannametsa-Ikla maantee tee kaitsevööndi skeem (Maakatastri kitsenduste väljavõte)
8. Häädemeeste jõe kalda piirangute skeem (Maakatastri kitsenduste väljavõte)
9. Häädemeeste vana kalmistu kinnismälestise kaitsevööndi skeem (Maakatastri kitsenduste väljavõte)
10. Luitemänniku katastriüksuse maakasutus, leppemärgid
11. Riigi kaitse all oleva kinnismälestise kaitsevööndi kaitsekohustuse teatis (Muinsuskaitseamet, 23.09.2009 nr 5.1-1/2546)
12. Katastriüksuse plaan M 1:2000 (OÜ Kotkalism)
13. Kohanime määramise ettepanek detailplaneeringu mahus.
14. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Pärnu-Viljandi regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 170027 (19.11.2009)
15. Kasutatud alusdokumentide loetelu
16. Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kooskõlastus detailplaneeringule 22.01.2010 nr JV-ARE-LAA/00912
17. Terviseamet Lääne Talitus kooskõlastus detailplaneeringule 11.02.2010 nr 9.3-1/59-1
18. Lääne Regionaalne Maanteeamet kooskõlastus 16.03.2010 nr 7-3/10-00387/012
19. Keskkonnaameti kooskõlastus detailplaneeringule 26.03.2010 nr PV6-5/14932-2

KÖITE KOOSTASID:

Juhtivarhitekt



Priit Matsi

Arhitekt



Anneli Matsi

KEHTESTATUD
HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

20.10.2010 otsus nr 35
Detailplaneeringu kinnitamine

Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja

I SELETUSKIRI

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Häädemeeste alevik on tiheasustusega ala. Häädemeeste valla arengukava 2007-2016 näeb ette elanikkonna kasvu. Luitemänniku kinnistu detailplaneeringu üheks eesmärgiks on luua juurde eramukrunte, anda võimalus ehitamiseks ja seeläbi luua uusi elukohti. Omaniku poolne eesmärk on luua kasutus seni kasutamata seisvale maale.

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

2.1.Üldalused

Luitemänniku kinnistu asub Häädemeeste alevikus, Häädemeeste vallas, Pärnumaal. Pärnu maakonnaplaneeringus on määratud Häädemeeste alevik kogu ulatuses tiheasustusala. Käesolev detailplaneering ei laienda olemasolevat ega planeeri uut tiheasustusala. Häädemeeste valla üldplaneeringu kehtestamise protsess kestab. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud kavandatud üldplaneeringu avalikustatud dokumendid, millest saab välja lugeda üldised suunised. Lisaks on kasutatud Häädemeeste valla arengukava 2007-2016, Häädemeeste valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava, Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringut Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi seadustest ja teistest kehtivatest õigusaktidest.

2.2.Detailplaneeringu alused

- Luitemänniku kinnistu detailplaneeringu algatamine (Häädemeeste Vallavolikogu otsus, 14.05.2008 nr 31) (Lisa 2)
- Detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine (Häädemeeste Vallavalitsuse korraldus, 27.05.2008 nr 154) (Lisa 3)
- Häädemeeste vallas Häädemeeste alevikus asuva Luitemänniku kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne (Lisa 4)

2.3.Kinnistut puudutavad kitsendused ja leevendused

Kitsendus	Objekt	Õigusakt	Leevendus
Riigimaantee teekaitsevöönd 50 m (DP 2, leht 2; Lisa 7)	Rannametsa-Ikla maantee	Teeseadus	Pärnu Teedevalitsuse poolt määratud elamu min kaugus kinnistu maantee poolsest piirist 30 m (Lisa 5)
Kohaliku tee teekaitsevöönd 10 m (DP 2, leht 2)	Õigeusu kalmistu tee	Teeseadus	puudub
Jõe ehituskeeluvöönd 50 m (DP 2, leht 2; Lisa 8)	Häädemeeste jõgi	Looduskaitse-seadus	puudub
Jõe piiranguvöönd 100 m (DP 2, leht 2; Lisa 8)	Häädemeeste jõgi	Looduskaitse-seadus	puudub
Kinnismälestise kaitsevöönd (DP 2, leht 2; Lisa 9, 11)	Häädemeeste vana kalmistu	Muinsuskaitse-seadus	Muinsuskaitseameti poolt lubatud tavapärase maakasutus (Lisa 11)

KEHTESTATUD
HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU
20.10.2010 otsusega nr 31
Detailplaneeringu kehtestamine
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja

2.4.Uuringud

- Topogeodeetiline mõõdistus – OÜ Kotkasilm EG10625310-0001 Töö nr 080010 (juuli, 2008.a.)

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

3.1.Planeeritava ala asend alevikus, krundi iseloomustus

(joonis DP 2, leht 2; DP 7, leht 7)

Planeeritav kinnistu asub Häädemeeste aleviku väikeelamutega hoonestatud osas Rannametsa-Ikla maantee ääres. Väikeelamute ala on ühelt poolt seotud aleviku keskuse polüfunktsionaalsete aladega, teiselt poolt looduslike haljasaladega, kus asuvad ka aleviku kalmistud.

Krunt on pikliku kujuga. Üks lühem külg piirneb Rannametsa-Ikla maanteega, teine Häädemeesta vana kalmistuga. Üks pikem külg piirneb Õigeusu kalmistu teega, teine Nekundi kinnistuga.

Kinnistu on ebatasane, maapind tõuseb maantee poolt kalmistu suunas ca 1,5 m. Kinnistust on kasutusel väike osa. Krunt on hoonestatud osas, mis asub maanteest eemal. Kasutatav ala on piiratud võrkaiaiga ja kasutuses õue- ja haritava maana. Krundi hoonestatud osa ja Häädemeeste vana kalmistu vahel on metsamaa kõlvik, kus peamiselt kasvavad männid. Krundi maanteepoolset osa ei kasutata. Selles krundi osas kasvavad peamiselt lehtpuud, sekka ka okaspuid.

3.2.Olemasoleva kinnistu andmed ja sihtotstarve

(Lisa 10)

Maakond	Pärnumaa
Vald	Häädemeeste
Alevik	Häädemeeste
Katastriüksus	Luitemänniku
Katastritunnus	21301:006:0227
Kinnisturaamatu registriosa nr	3859606
Kinnistu suurus:	8604 m ²
sh. Ehitiste alune maa	55 m ²
Haritav maa	1088 m ²
Looduslik rohumaa	2276 m ²
Metsamaa	2906 m ²
Õuema	710 m ²
Muu maa	1624 m ²
Sihtotstarve	Elamumaa 100%

KEHTESTATUD
HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGI
2010. aastal tehtud
Detailplaneeringu kehtestamine
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja

Luuk

4.LAHENDUSE IDEE KIRJELDUS

(joonis DP 3, leht 3; DP 5, leht 5)

Kinnistu jagatakse neljaks elamukrundiks ja transpordimaaks. Praeguse omaniku kasutusse jääb suurem osa olemasolevast kinnistust (krunt POS 1), mis on hoonestatud ja mida ta hetkel kasutab. Metsamaa kõlvik jääb selle krundi osaks ja säilib muutmatult.

Kinnistu maanteepoolsesse ossa planeeritakse kolm sarnase suurusega elamukrunti (krunt POS 2, POS 3, POS 4). Neile kruntidele ligipääsuks planeeritakse tupiktänav eraldi kinnistuna – transpordimaana (krunt POS 5). Rannametsa-Ikla maanteepoolsete kruntide ja maantee vahele on planeeritud perspektiivne kontaktala kergliiklus- või kõnnitee rajamiseks.

5.DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED**5.1.Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja kohanime ettepanek**

Planeeringueelne kinnistu (joonis DP 2, leht 2; DP 7, leht 7)

Krunt	Krundi pindala
Luitemänniku kinnistu katastritunnus 21301:006:0227	8604 m ²

Planeeringujärgsed krundid (joonis DP 3, leht 3; DP 4, leht 4; Lisa 14)

Krunt (asend joonisel)	Krundi pindala	Kohanime ettepanek, aadress
POS 1	4654 m ²	Luitemänniku tänav 1
POS 2	1230 m ²	Luitemänniku tänav 6
POS 3	1229 m ²	Luitemänniku tänav 4
POS 4	1229 m ²	Luitemänniku tänav 2
POS 5	262 m ²	Luitemänniku tänav
KOKKU	8604 m²	

5.2.Kaasomandi- ja kontaktala määramine**Kaasomand**

Planeeritud tupiktänav (transpordimaa POS 5) on planeeritud erateena kruntide POS 2, POS 3, POS 4 omanike kaasomandisse.

Kontaktala

Rannametsa-Ikla maanteepoolsete kruntide krundipiiride ja maantee vahele on planeeritud perspektiivne kontaktala kergliiklus- või kõnnitee rajamiseks ning see ala on avalikuks kasutamiseks. Kontaktalas kulgevad juba olemasolevad (side) ja tulevikus planeeritavad/ehitavad tehnotrassid (vesi, elekter).

KEHTESTATUD
HÄADEMEESTE VALLAVOLIKOGU
20.10.2010 a. hõlme otsusega nr 37
Detailplaneeringu kehtestamine
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja

5.3.Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarve (joonis DP 3, leht 3)

Krunt (asend joonisel)	Planeeringujärgne krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve
POS 1	4654 m ²	001; E elamumaa 100%
POS 2	1230 m ²	001; E elamumaa 100%
POS 3	1229 m ²	001; E elamumaa 100%
POS 4	1229 m ²	001; E elamumaa 100%
POS 5	262 m ²	007; L transpordimaa 100%

Krundi ehitusõigusega määratakse: 1) maksimaalne krundi täisehituse protsent 2) hoonete suurim lubatud arv krundil või hoonete puudumine; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus

Krunt (asend joonisel)	Maksimaalne krundi täisehituse protsent	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast	Krundil kehtiv kitsendus
POS 1	9%	4 (2 eluhoonet + 2 abihoonet)	400 m ²	Eluhooned 8 m, abihooned 5 m	Kinnismälestise kaitsevöönd; Kohaliku tee teekaitsevöönd
POS 2	16%	2 (1 eluhoone + 1 abihoone)	198 m ²	Eluhoone 8 m, abihoone 5 m	Riigimaantee teekaitsevöönd, Jõe ehituskeeluvöönd; Jõe piiranguvöönd
POS 3	16%	2 (1 eluhoone + 1 abihoone)	192 m ²	Eluhoone 8 m, abihoone 5 m	Riigimaantee teekaitsevöönd; Jõe ehituskeeluvöönd
POS 4	15%	2 (1 eluhoone + 1 abihoone)	185 m ²	Eluhoone 8 m, abihoone 5 m	Riigimaantee teekaitsevöönd; Jõe ehituskeeluvöönd; Kohaliku tee teekaitsevöönd
POS 5	0%	0	0	0	puudub

5.4.Krundi hoonestusala piiritlemine

(joonis DP 3, leht 3)

Detailplaneeringu joonisel on esitatud planeeritud hoonestusalad, st et hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Hoonestusalale võib ehitada lisaks erinevaid rajatisi ning istutada haljastust. Eelnevalt nimetatud rajatis on mistahes ehitus, mis ei ole hoone.

Väljapoole planeeritud hoonestusalasid võib krundi piires ehitada antud krundi teenindavaid tehnovõrke, -rajatisi, piirdeaedu ning rajada haljastust. Krundidel POS 3 ja POS 4 arvestada

KEHTESTATUD
HÄADEMEESTE VALLAVOLIKOGU
20.10.2010. a. ole alusele 25
Dok. nr 100/1000/1000/1000
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja

7

Hädemeeste jõe ehituskeeluvööndist tulenevate kitsendustega.

Krunt POS 1 hoonestusala määramisel on aluseks võetud juba olemasolev hoonestus ja õueala. Ehitusala hõlmab juba valmishitavad hooneid ning et planeeringujärgne krunt on piisava suurusega, siis sellele krundile võib lisaks ehitada veel ühe eluhoone. Hoonestusala on naaberkrundi ehitistest min 10 m kaugusel, sest tegu on tulepüsivusklassilt TP 3 tüüpi hoonetega. Õigeusu kalmistu tee poolsest piirist on hoonestusala min 5 m kaugusel vastavalt kohaliku tee teekaitsevööndile.

Kruntide POS 2, POS 3, POS 4 hoonestusala on Rannametsa-Ikla maantepoolselt krundipiirist 30 m vastavalt Pärnu Teedevalitsuse tingimusele (Lisa 5). Selle ala suuruse positiivseks pooleks on privaatsuse loomine aleviku sees ja olemasolev haljastus töötab müratõkkena. Planeeritud tupiktänavast on nimetatud kruntide hoonestusala 6 m kaugusel. Krunt POS 4 hoonestusala on Õigeusu kalmistu tee poolsest piirist 7 m kaugusel vastavalt kohaliku tee teekaitsevööndile. Hoonestusalade omavahelised kaugused on min 10 m, et oleks võimalik ehitada TP 3 hooneid ning luua piisav naabrite vaheline privaatsus.

5.5. Hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõude ehitistele määravad ära: 1) hoonete suurima lubatud korruselisuse; 2) hoonete suurima lubatud suhtelise kõrguse; 3) katusekalde; 4) hoonete tulepüsivusklassi; 5) hoonete kõrgusliku sidumise; 6) nõuded hoonete välisviimistlusele, katusekattele ja avatäidetele; 7) nõuded krundi piiretele

Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitis	Nõuded
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Eluhoone 2+1 (2 korrust + pööningukorrus) Abihoone 1+1 (1 korrus + pööningukorrus)
Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus, mõõdetud ümbritsevast olemasolevast maapinnast)	Eluhoone max kõrgus 8 m Abihoone max kõrgus 5 m
Lubatud katusekalle (kraadides)	Eluhoone: viilkatus, kalle 30-50° Abihoone: kaldkatus (ühe- või kahepoolne), kalle 18-50°
Hoonete tulepüsivusklass	TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass täpsustada ehitusprojektiga.
Hoonete kõrguslik sidumine	±0.00=(kõrgusmärk) anda ehitusprojektiga.
Hoonete välisviimistlus, katusekate ja avatäited	Välisviimistlus: puitlaudis, kivivooder, krohv või nende kombinatsioonid. Katusekattena mitte kasutada metalliläikelist materjali. Sobiv lahendus anda ehitusprojekti mahus.
Krundi piire	Võimalikud tänavate äärsed aiad: puitaed, kiviaed, sepisaed, hekk võimalik keevisvõrkaiaga krundi piirist seespool. Piirde max kõrgus 1,5 m. Naabrite vahelised aiad võivad olla keevisvõrkaiad. Sobiv lahendus anda ehitusprojekti mahus.

KEHTESTATUD
HÄADEMEESTE VALLAVOLIKOGU

20.10.2010. hõlpsalt ettevalmistatud
Detailplaneeringu kehtestamine
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja

5.6. Liikluskorralduse määramine

(joonis DP 3, leht 3)

Detailplaneeringuga kavandatakse kruntidele (POS 2, POS 3, POS 4) juurdepääsuks tänav, mis ristub Õigeusu kalmistu teega 90-kraadise nurga all. Planeeritud tänava näol on tegemist 2-suunalise tupiktänavaga, kus liikluskoormus on väike. Tänavakoridori laiuks on planeeritud 6 m: sõidutee laius 4 m, mõlemal pool sõiduteed 1 m laiused teepeenrad. Tänav katendiks võib olla killustiku- või kruusasegu, võimalusel katta musta kattega. Kruntidele (POS 2, POS 3, POS 4) pääsude asukohad on võimalikud ainult sellelt tänavalt.

Tänava rajamiseks planeeritakse eraldi teekinnistu. Rajatav juurdepääsutänav on kaasomandis eratänav, mida hakkavad hooldama uute kruntide omanikud ühiselt. Enne tänava ehitamist tuleb koostada vastav projekt.

Krundile POS 1 pääsu asukohana säilib olemasolev juurdepääs Õigeusu kalmistu teelt.

Autode parkimine toimub kruntidel.

Krundisiseselt lahendatakse teed ja platsid ehitusprojektiga.

5.7. Vertikaalplaneerimise, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine

Valdavalt on olemasolev maapinna kõrgus vahemikus +5.35 - +7.72 abs. Maapind on ebatasane.

Krundisiseselt arvestada olemasoleva valdava maapinna kõrgusega. Kruntidel võib maapinda tasandada. Krundil POS 2 asuva tiigi võib vajadusel likvideerida. Tänav ehitamiseks võib olemasolevat maapinda täita.

Ehitamise käigus eemaldatava kasvupinnasega teha hoone ümber tagasitäide või tasandada krunti.

Tagada tuleb sadevete hajumine oma krundil, selleks on krundid piisava suurusega.

Hoonestamisel tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus. Puid võib likvideerida hoonestusala ja juurdepääsude alas.

Heakord kinnistul ja ehitise territooriumil tagada vastavalt Häädemeeste valla heakorralduse eeskirjale. Ehitustegevuse tagajärjed tuleb likvideerida, heakorraldada krundid ning rajada uut haljastust. Olemasolevat kõrghaljastust võib korrastada: likvideerida võsa, eemaldada kuivanud puud ja oksad. Uue haljastuse rajamisel kasutada kohalikke puu- ja põõsaliike.

Kruntide vertikaalplaneerimine, haljastus ja piirded kavandada ehitusprojekti mahus. Piirete arhitektuursed nõuded vt 5.5.

5.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste lahenduste määramine

(joonis DP 3, leht 3; DP 6, leht 6)

Veevarustus

Käesoleval ajal puudub antud aleviku osas ühisveevärgi torustik.

Krundil POS 1 olemasolev elamu on varustatud veega krundil asuvast salvkaevust.

Kruntidele POS 1, 2, 3 rajada igale oma pinnaseveekaev. Kaevu asukoha valimisel ja rajamisel tuleb arvestada sanitaarkaitsealaga. Pinnaveehaardetele on kohustuslik koostada sanitaarkaitseala projekt, sõltumata veehaarde tootlikkusest. Majandustegevuse kitsenduste täitmise eest

KEHTESTATUD
HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU
asjaajade ette seadud
Detailplaneering kehtestamine
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja



sanitaarkaitsealal vastutab veehaarde omanik (valdaja). Kui veehaarde omanik ei ole maaomanik, siis majandustegevuse kitsenduste täitmise eest vastutab ka maaomanik. Vee kvaliteeti on võimalik parendada filtrite kasutuselevõtuga. Salvkaeve on mõistlik kasutusele võtta kuni ühisveevärgi torustiku rajamiseni.

Kaevude rajamisel arvestada sotsiaalministri 02.01.2003.a määrusega nr 1 Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjabee kvaliteedi- ja kontrollinõuded.

Häädemeeste valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava järgi rajatakse perspektiivis veetrass Pärnu mnt mööda. Trass kulgeb Luitemänniku kinnistu poolses teeservas (DP 2, leht 2), Pärast valla poolse veetrassi rajamist lahendada liitumised ühisveevärgiga ja krundisisesest trasside rajamised vastava projektiga.

Kruntidel POS 3 ja POS 4 näeb käesolev planeering ette võimaluse veetrassi ehitamiseks Häädemeeste jõe ehituskeeluvööndis paiknemisega vastavalt tehniliste tingimuste poolt määratavale liitumiskpunktile ja vastavalt koostatud tehnotrassi projektile.

Iga ehitatava hoone veevarustussüsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone ehitusprojektis.

Kanaliseerimine

Antud väikeelamumaal puudub aleviku kanalisatsioonitrass. Häädemeeste valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava järgi jääb tulevikus reoveetrass uute kruntide suhtes teisele poole Häädemeeste jõe, kus on tihedam asustus. Sellest tulenevalt tuleb lahendada olmereovete kanaliseerimine igal krundil eraldi. Ühist reoveekanalistasiooni ei planeerita.

Krundil POS 1 olemasolev elamu on kanaliseeritud kahte kogumiskaevu.

Kruntidele POS 2, 3, 4 on lubatud rajada igale oma kinnine kogumismahuti, millesse juhitakse tekkiv olmereovesi. Kinnise kogumismahuti rajamise vajaduse määrab ära Häädemeeste jõe piiranguvöönd (Looduskaitseadusest tulenev kitsendus). Kogumismahuti asukoht valida ökonoomselt vastavalt ehitatavate hoonete asukohale ja funktsioonile. Kogumismahutite tühjendamiseks tuleb tellida vastavalt ettevõttelt nende regulaarne tühjendamine ja reoveepuhasti porglasse viimine.

Iga ehitatava hoone kanalisatsioonisüsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone ehitusprojektis.

Sademeveed hajutatakse ühe krundi piires. Sademeveekanaliseerimist ei planeerita.

Elektrivarustus

Krunt POS 1 on elektrienergiaga varustatud ja käesolev detailplaneering seda olukorda ei muuda.

Detailplaneeringu mahus on elektrivarustus planeeritud kruntidele POS 2, 3, 4 vastavalt tehnilistele tingimustele (Lisa 14, Eesti energia Jaotusvõrgu OÜ Pärnu -Viljandi regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 170027 (19.11.2009))

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: 3x16A

Elektriline aadress:

Toitealajaam: Häädemeeste 35/15

Toitefiider: HÄÄDEMEESTE:HDM

Jaotusalajaam: Mahla

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Mahla alajaama olemasoleva F5 baasil.

KEHTESTATUD

HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGI

20.10.2010. a. kolo ettepanek nr 37

Detailplaneeringu kehtestamine

Signe Laagus

Sekretär-asjaajaja

Naaberkindist Nekundi (katastritunnus 21301:006:0228) on elektriga varustatud elektriõhuliini Vaher (TK) kaudu ja trassi hooldamiseks on kindistul seatud servituut.

Antud planeeringus on ette nähtud Nekundi krundi maanteepoolse elektriposti otsast tuua trass maakaabliga servituudialas krundilt maantee kontaktalasse ja piki maanteala uute planeeritud kruntideni (DP 6, leht 6). Elektrivarustus maakaabliga on planeeritud sellepärast, et antud alas on palju kõrghaljastust ning planeeringu lähteülesanne näeb ette kõrghaljastuse säilitamise, mis oleks problemaatiline õhuliini rajamisel. Antud kontaktalas on olemas juba sidekaabel ning ei ole takistust sinna veel trasse planeerida.

Vajadusel saab maakaabliga trassi jätkata piki maanteed teealal kuni Vaher (TK) liinini, mis kulgeb teisel naaberkindistul Jänese (katastritunnus 21303:001:0003).

Planeeritud kruntide liitumiskilbid on planeeritud Rannametsa-Ikla maantee äärde kontaktalasse . POS 2 ja POS 3 maanteepoolse ühise krundipunkti juurde on planeeritud kahekohaline liitumiskilp. POS 4 liitumiskilp on planeeritud ühekohalisena krundipiiri äärde. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunkt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga asub tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis.

Elektrivarustuse viimine krundi liitumiskilbist hoone(te)sse näha ette maakaabliga.

Iga ehitatava hoone elektrisüsteemi lahendamiseks tuleb eelnevalt koostada elektriprojekt erinevate tegevusala tunnustust omaval asutusel või spetsialistil.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu.

Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le esitada moodustatud kindistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Müük ja Teenindus poole.

Sidevarustus

Olemasolev sidetrass kulgeb Pärnu mnt Luitemänniku kindistu poolsel teepervel (DP 3, leht 3).

Arvestades kaasaegseid mobiilsidelahendusi, siis sidevarustust ei planeerita ja edasised võimalikud valikud/liitumised jäetakse tulevaste omanike otsustada.

Kruntidel POS 3 ja POS 4 näeb käesolev planeering ette võimaluse sidetrassi ehitamiseks Häädemeeste jõe ehituskeeluvööndis paiknemisega vastavalt tehniliste tingimuste poolt määratavale liitumiskpunktile ja vastavalt koostatud tehnotrassi projektile.

Iga ehitatava hoone sidesüsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone ehitusprojekti.

Soojavarustus

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse lokaalkütte baasil (näit. elekterküte, puitküte vm).

Iga ehitatava hoone soojavarustussüsteemi liik ja väljaehitamine tuleb määrata hoone ehitusprojekti.

KEHTESTATUD
HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOOL
20.10.2010
1. Detailplaneeringu kehtestamine
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja



5.9. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Vastavalt Pärnu maakonna teemaplaneeringule Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused on Häädemeeste määratud väärtuslikuks maastikuks (A12) eelkõige oma kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtuse pärast. Puhke- ja esteetiline väärtus on keskmised ning loodusliku väärtuse tüüp puudub või on väheoluline.

Teemaplaneering näeb ette väärtuslike maastike üldised hooldussoovitused:

- hoida alles traditsiooniline maakasutus ja maastikud, kus tavapärasest paremini on säilinud asustusstruktuur, teedevõrk ja arhitektuur
- ehitustegevuste puhul traditsioonide arvestamine
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega
- võimalusel kasutada ehitustöödel loodussõbralikke materjale (savi, looduslik kivi, puit, pilliroog) ja ökotehnoloogilisi lahendusi heitvete puhastamisel

Täpsustatud nõuded p. 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8.

Eelnimetatud teemaplaneering määratleb Häädemeeste - Ikla vana maantee kauniks teelõiguks (T10). Kauni teelõigu suhtes on hoonestusalad teest piisaval (30 m) kaugusel ning tee ääres säilib olemasolev kõrghaljastus. Krundi kasutamata osa kasutuselevõtuga hakatakse teeäärset osa ning haljastust hooldama, mis muudab olukorra paremaks.

Detailplaneeringuga ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte ja sellest tulenevalt keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadus puudub.

Peamine negatiivne keskkonnamõju uute elamute ehitamise korral on haljastuse hävimine, ja mõjud pinnasele. Olemasolevat haljastust, eriti kõrghaljastust tuleb krundidel säilitada nii palju kui võimalik. Ehitusprotsessis tuleks eelistada loodussõbralikku ehitusviisi, kasutada piirkonnale omaseid materjale ja tehnikaid. Ehitamisel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid ja vältida puude vigastamist ehitustegevuse käigus.

Põhiliseks reostusallikaks kujunevad olmereoveed. Reoveed juhitakse kinnisesse kogumismahutisse, mida tuleb regulaarselt tühjendada. Igale krundile rajada oma kogumismahuti.

Prügimajanduse organiseerimisel tuleb lähtuda Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskirjast, kus on sätestatud jäätmehoolduse korraldus.

Olmejäätmed kogutakse kilest prügikottidesse, mis paigutatakse õues asuvasse prügikonteinerisse. Prügikonteineri regulaarseks tühjendamiseks ja äraveoks tuleb krundi omanikul sõlmida leping. Ühe pere tekitatavaid biolagunevaid jäätmeid võib komposteerida oma krundil kasutades selleks tänapäevaseid loodus- ja inimsõbralikke vahendeid. Koduses küttekoldes võib põletada ainult immutamata ja värvimata puitu ning kiletamata paberit või pappi. Koduses majapidamises tekkinud ohtlikud jäätmed tuleb viia ohtlike jäätmete avalikesse kogumispunktidesse. Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidesse.

5.10. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Häädemeeste alevik on tüüpiline maa-asula, kus asustus on kujunenud piki alevikku läbivaid teid. Planeeringuala jääb aleviku keskusest veidi eemale ja asub Rannametsa-Ikla maantee äärde. Olemasoleval kinnistul on naabrid kahel pool: Nekundi, Jänese. Kinnistus põhja poole jääb

KEHTESTATUD
HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU
20.10.2010 ASU SEPT 20
Detailplaneeringu kehtivaks
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja



Häädemeeste vana kalmistu ja Orajõe metskonna maa.

Planeeritavate kruntidega tihendatakse väikeelamumaad, tänu millele tuleb juurde uusi elanikke. Iseenesest see toiming ei suurenda kuritegevusriski ümbruskonnas. Olemasolevt riski saab vähendada, kui käivitada naabrite vaheline tõhus koostöö naabrivalve näol. Soovitav on kruntidele rajada piirded, et vältida juhuslikke krundile eksijaid. Füüsiline piire loob kaitsebarjääri nii inimese kui ka looma eest.

5.11. Kujade ja tuleohutuse abinõude määramine

(Lisa 15 Kasutatud alusdokumentide loetelu; joonis DP 3, leht 3)

Kujad

Ehitiste vahelised kujad kruntidel peavad vastama Eesti Vabariigi valitsuse määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded (27. oktoobri 2004).

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Täpne tulepüsivusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevaheline kuja on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõuetega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestusalade vahelised kujad määratud min 10 m.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on lähututud Häädemeeste valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2008-2019 (kavandaja AS Pöyry Entec, töö nr 767/07). Luitemänniku kinnistu asub Häädemeeste jõest 50 m kaugusel.

Tuletõrje veevarustus vallas põhineb tuletõrje veevõtukohtadel looduslikest veekogudest, tiikidest või maa-alustest mahutitest. Olemasolevaid mahuteid täidetakse ühisveevärkidest. Korralik aastaringsest kasutatav tuletõrje veevõtukoht (80 m³ tiik) on Häädemeeste Teemeistri piirkonnas. Samuti on korras maa-alune mahuti Häädemeeste Runtsu puurkaevu juures. Mahuti suurus ei ole teada.

Käesolevas detailplaneeringus tagatakse tulekustutusvesi krundile POS 1 Luitemänniku tänava äärde planeeritud veemahutist, mis peab vastama EVS 812-6:2005 Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus nõuetele. Veemahuti asukoht on planeeritud selliselt, et hoone(te)ni on max ca 40 m. Veemahuti mahtuvus on 10 m³, sest tegemist on üksikelamutega ja planeeritud kujad tagavad naabritele väikse ohu. Tuletõrje veehoidla täitmine peab üldjuhul toimuma ühisveevärgi torustikust.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu kehtestamisele järgneb detailplaneeringu elluviimise protsess:

1. Olemasoleva kinnistu omanik korraldab vajalikud maakatastri toimingud.
2. Kruntide omanikud koos korraldavad vajalike planeeritud tehnorajatiste (juurdepääsutee, elekter, veemahuti) projekteerimise, ehitamise ja edasised toimingud.

KEHTESTATUD
HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU
2010. 10.10. otsusega nr 28
Detailplaneeringu kehtestamine
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja



II JOONISED

JOONIS	NIMETUS	MÕÖTKAVA	LEHT
DP-1	Situatsiooniskeem	M 1:10000	leht 1
DP-2	Olemasoleva olukorra skeem	M 1:500	leht 2
DP-3	Detailplaneeringu skeem	M 1:500	leht 3
DP-4	Aadresside skeem	M 1:1000	leht 4
DP-5	Illustratsioon		leht 5
DP-6	Elektritrassi skeem	M 1:1000	leht 6
DP-7	Tugiplaan	M 1:500	leht 7

KEHTESTATUD
HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU
2010. aasta 10. oktoobri istungil
Detailplaneeringu kehtestamine
Signe Laagus
Sekretär-asjaajaja

