

DET-28251

Männi kinnistu detailplaneering

Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Majaka küla

Koostas:

Osaühing AB Büroo
juhataja Valev Abe

Detailplaneeringu koostas
Ins.maakorraldaja Valev Abe

Allkiri

Planeeringu algataja ja korraldaj:
Häädemeeste Vallavalitsus

Huvitatud isik:
Sirje Kõresaar

Allkiri

Pärnu 2015

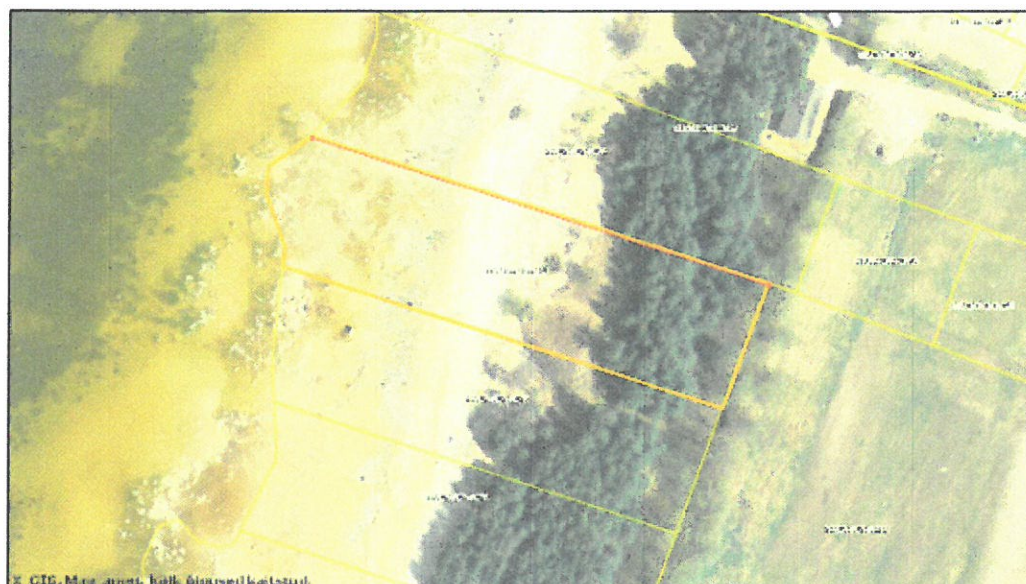
Osaühing AB Büroo

Mihkli tn 16, 80032 Pärnu; Tel. 44 26637; mob. 51 77983

E.mail: valev@abbyroo.ee; www.abbyroo.ee

SISUKORD

SISUKORD.....	2
1. SELETUSKIRI.....	3
1.1. ÜLDANDMED.....	3
1.1.2. Detailplaneeringu koostamise alus	4
1.2. PLANEERINGUALA MAASTIKULISED SEOSSED	5
1.3. PLANEERINGUETTEPANEKU KIRJELDUS.....	5
1.3.1. Üldised põhimõtted	5
1.3.2. Ehitustingimused ja arhitektuursed tingimused	7
1.3.2. Juurdepääs kinnistule, muud rajatised.....	7
1.4. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	8
1.4.1. Servituutide seadmise vajadus.....	8
1.5. TULEOHUTUSNÕUDED.....	9
1.6. HALJASTUSE- JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED.....	9
1.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED	10
1.8. TEHNOVÕRGUD	10
1.8.1. Elekter	10
1.8.2. Veevarustus	10
1.8.3. Reovete kanalisatsioon.....	10
1.8.5. Soojavarustus	11
1.8.6. Side.....	11
1.9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	11
2.0. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE VAJADUS	11
KOKKUVÕTE	11
ASENDIPLAAN	12
TUGIPLAAN	13
KOONDJOONIS	14
JUURDEPÄÄS PLANEERINGUALALE	15
RUUMILINE JOONIS (3D)	16



DET-28251

Männi kinnistu detailplaneering

Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Majaka küla

Koostas:

Osaühing AB Büroo
juhataja Valev Abe

Detailplaneeringu koostas
Ins.maakorraldaja Valev Abe

Allkiri

Planeeringu algataja ja korraldaj:
Häädemeeste Vallavalitsus

Huvitatud isik:
Sirje Kõresaar

Allkiri

Pärnu 2015

Osaühing AB Büroo

Mihkli tn 16, 80032 Pärnu; Tel. 44 26637; mob. 51 77983

E.mail: valev@abbyroo.ee; www.abbyroo.ee

SISUKORD

SISUKORD.....	2
1. SELETUSKIRI.....	3
1.1. ÜLDANDMED.....	3
1.1.2. Detailplaneeringu koostamise alus	4
1.2. PLANEERINGUALA MAASTIKULISED SEOSSED	5
1.3. PLANEERINGUETTEPANEKU KIRJELDUS.....	5
1.3.1. Üldised põhimõtted	5
1.3.2. Ehitustingimused ja arhitektuursed tingimused	7
1.3.2. Juurdepääs kinnistule, muud rajatised.....	7
1.4. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	8
1.4.1. Servituutide seadmise vajadus.....	8
1.5. TULEOHUTUSNÕUDED.....	9
1.6. HALJASTUSE- JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED.....	9
1.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED	10
1.8. TEHNOVÕRGUD	10
1.8.1. Elekter.....	10
1.8.2. Veevarustus	10
1.8.3. Reovete kanalisatsioon.....	10
1.8.5. Soojavarustus	11
1.8.6. Side.....	11
1.9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	11
2.0. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE VAJADUS	11
KOKKUVÕTE	11
ASENDIPLAAN	12
TUGIPLAAN	13
KOONDJOONIS	14
JUURDEPÄÄS PLANEERINGUALALE	15
RUUMILINE JOONIS (3D)	16

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldandmed

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Hädemeeste vallas Majaka külas.



Männi kinnistu, reg. tunnus 21302:002:0027, pindala 5930 m²

Sihtorstarbega elumumaa 100%, millest metsamaa 1476 m², rohumaa 850 m² ja muu maa 3604 m² s.h. veealune maa 139 m². Kinnistu registriosa nr. 1796806/17968. (Andmed Maa-ameti kande järgi).

(<https://kinnistusraamat.rik.ee/detailparing/pank.aspx?kt=21302:002:0027>)

Hädemeeste Vallavolikogu 17.september 2008.a. otsusega nr. 55 „Detailplaneeringu algatamine“ on algatatud Männi kinnistu detailplaneering ja lähteülesanne kinnitatud Hädemeeste Vallavalitsuse korraldusega 30.september 2008.a. nr. 345, mille kohaselt detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- Ehitusõiguse määramine;
- Liikluskorralduse määramine;
- Juurdepääsuteede määramine;
- Haljastuse lahendamine ja planeerimine;

OÜ AB Büroo | Mihkli tn 16, 80032 Pärnu

Tel. 442 6637 | e-mail: valem@abbyroo.ee | <http://www.abbyroo.ee/>

- Tehnovõrkude lahendamine;

Planeeritava ala suurus on 5930 m² ning planeering on koostatud OÜ AB Büros 2015. aastal insener-maakorraldaja Valev Abe poolt. Planeerimisprotsessi käigus toimunud kirjavahetus ning protseduurilised materjalid on esitatud detailplaneeringu lisades.

1.1.2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Sirje Kõresaare taotlus.
- Häädemeeste Vallavolikogu 17.09.2008.a.otsus nr. 55 „Detailplaneeringu algatamine”.
- Häädemeeste valla ehitusmäärus.
- Planeerimisseadus.
- Looduskaitseadus
- Majaka külas asuva kehtestatud Remmelga kinnistu detailplaneering
- Majaka külas asuva kehtestatud Merelaane kinnistu detailplaneering
- Majaka külas asuva kehtestatud Karumere kinnistu detailplaneering
- Männi (21303:002:0027), geodeetiline plaan M:500, koostatud OÜ AB Büroo poolt 1908.a. novembrikuus
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”.
- Pärnumaa Keskkonnateenistuse 04.09.2008.a. kiri nr. 38-11-1/36770-2

Kehtestatud ja algatatud detailplaneeringute kuupäevalised andmed vaata Männi kinnistu lähteülesandes.

1.2. Planeeringuala maastikulised seosed

Planeeringuala asub Pärnumaal Häädemeeste vallas, Majaka külas, piirnedes vahetult idast Mihkli (21303:002:0121) kinnistuga, põhjast Majaka kinnistuga, lõunast Sireli kinnistuga ning läänest Liivi Lahega.

Planeeringualal puuduvad olemasolevad ehitised. Planeeringuala asub osaliselt Liivi lahe veekaitse ja kallasraja piiranguvööndis ning täielikult ehituskeeluvööndis.

- Häädemeeste valla rannikupiirkonnas on arvukalt suvekodusid. Valla hoonestatud kinnitute arv oli 2014. aastal Maa-ameti andmetel 1179, millest on Häädemeeste vallas ligikaudu 440 hooajaliselt (suvekoduna) kasutatavat elamut, millest märgatav osa asub vähemalt ranna-ja kalda piiranguvööndis, paljud neist ka ehituskeeluvööndis. Käesolev planeeringu realiseerumisel lisandub veel üks, mille tulemusel saab korrastatud väike osa väärtuslikust rannaalast. Rannaalade osaplaneeringu järgi jääb planeeringuala perspektiivse elamumaa alasse.

1.3. Planeeringuettepaneku kirjeldus

1.3.1. Üldised põhimõtted

Planeeringu eesmärgiks on läbi detailplaneeringu anda võimalus maaomanikule ja tema perele rajada elamu, korrastada kinnistu ja luua meeldiv puhkekeskkond endale, oma lastele ja lastelastele.

Häädemeeste vallavolikogu 19.06.2013 määrusega nr 8 kehtestati Häädemeeste valla üldplaneering, mis on koostatud Häädemeeste valla territooriumi ligikaudu 335 km² suuruse osa kohta, mis ei hõlma rannikupiirkonda.

Käesolev planeeringu koostamisel on arvestatud veel kehtestamata Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringus tooduga, mis on algatatud Häädemeeste Vallavolikogu 11.12.2013 otsusega nr 101 „Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu algatamine“.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku vähendada ehituskeelu vööndit 60 meetrile.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekul tuginetakse:

OÜ AB Büroo | Mihkli tn 16, 80032 Pärnu

Tel. 442 6637 | e-mail: valem@abbyroo.ee | <http://www.abbyroo.ee/>

- Kinnistu plaanil on ehituskeeluvöönd toodud ühe meetri horisontaalist.
- Männi kinnistu on kantud maakatastrisse 22.juunil 2000.a. Kinnistu oli moodustatud enne merepiiri muutmist Maa-ameti poolt, mille tulemusel merepiir liikus maa poole Männi kinnistu osas maksimaalselt 52 m ja minimaalselt 38 m. Männi kinnistu kaotas oma territooriumist 1810 m² ehk ca 30% oma kasulikust territooriumist. Olukorda halvendas veel 2002.a. vastu võetud planeerimisseadus, millega kehtestati nõue arvestada ehituskeelu vööndi ulatust alates ühe meetri horisontaalist (samakõrgusjoonest), mis piiras antud juhul ehituse rajamise võimalusi veel 13 m võrra, kokku seega $(52+38)/2+13 = 58$ m. Taolisse olukorda on sattunud väga paljud kinnistud Liivi lahe ääres, osa taolisi kinnistuid on hoonestatud ja asuvad ehituskeelu vööndis (lähim Karumere kinnistu). Tekkinud olukorda, kus probleemid ei ole tekitatud maaomaniku poolt, tuleks arvestada ehituskeelu vööndi vähendamisel.

Kinnistul paiknev liivarand määrata avalikuks kasutuseks, mis on avalikuks kasutuseks ka veeseadusest tulenevalt. Kallasraja ulatust ja kasutamise korda reguleerib keskkonnaseadustiku üldosa §38 lg.2 ja lg.3., millega on määratud kallasraja laiuseks 10m ja arvestatakse põhikaardi järgsest vee piirist. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

- Kinnistu on osaliselt kaetud hõreda metsaga ja seda kinnistu idapoolses osas. Hoonetusala on valitud maksimaalselt kraavile lähedale, kus maapinna absoluutkõrgus on 2,30-2,40m, languga mere poole. Hoonetusala sees, hoone asukoha valikul, on võimalik valida asukohta, mis tagaks olemasoleva haljastuse maksimaalse säilivuse.
- Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%, planeering seda ei muuda.
- Hoone projekti koostamisel lähtuda ehitusseadustikust (§12). Ehitusstiililt tuleks jälgida antud piirkonnale omast, iseloomulikku. Soovituslik ehitusmaterjal on puit.
- Hoone vundament rajada vähemalt **kolm meetrit** üle keskmise veetaseme;

1.3.2. Ehitustingimused ja arhitektuursed tingimused

1	Männi kinnistu pindala	5930 m ²
2	Krundi kasutamise sihtotstarve	EP-pereelamumaa
3	Hoonete suurim lubatud arv	üks elamu
4	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	100 m ²
5	Hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast	8,0 m
Krundi arhitektuursed nõuded:		
6	Esimese korruse põranda kõrgus (±0.00)	±0.00=3,00 m (abs.kõrgus)
7	Planeeritud maapinna kõrgus	2,60 m (abs.kõrgus)
8	Katuse kaldenurk	40-50 kraadi
9	Katuse katematerjal	Valtsplekk, valtsprofiilplekk, kivi, lõpplahendus eelprojektiga.
10	Katuse harjajoon	Määrata eelprojektiga
11	Hoonete välisviimistlus	Puit, krohv. Keelatud on kasutada plekki, plastikut.

1.3.2. Juurdepääs kinnistule, muud rajatised

Juurdepääs kinnistule toimub ja saab toimuma - 19331 Rannametsa-Ikla maanteelt läbi M-15 Orajõe metskond, katastritunnus 21303:002:0477, edasi läbi Meretee katastriüksuse 21303:002:0521, mille sihtotstarve on transpordimaa 100% ja Mihkli kinnistu, katastritunnus 21303:002:0121. Juurdepääs Männi kinnistule on piltlikult kujutatud alljärgneval joonisel, samuti praegu toimiv juurdepääs kallasrajale. (joon.4)



Mihkli kinnistule on seatud servituut Männi kinnistu kasuks.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

1.4. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

1.4.1. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgnevate servituutide seadmiseks:

Teeniv kinnisasi ja objekt, millele on vajadus seada servituut või kasutusvaldus	Valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks servituut või kasutusvaldus seatakse	Märkused
Teeservituut	Männi kinnistu kasuks	Servituudileping Riigimetsa Majandamise Keskusega

Teeservituut	Männi kasuks	kinnistu Servituudileping Meretee kinnistu omanikuga
Liivaranna ala	Häädemeeste Vallavalitsus	Kasutusvaldus hõlmab taimestikuvaba liivaranda.

1.5. Tuleohutusnõuded

Rajatavad ehitised peavad vastama *Majandus- ja taristuminister. 02.06.2015 määrusele nr.54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“*. Hoonete tuleohutusklass minimaalset TP3 ja minimaalne kaugus krundi piirist 4m. Kui hoonestusalal hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Piisava tuleohutuse tagamiseks tuleb kinni pidada tuleohutuse seadusest (RT I 2010, 24, 116).

Lähtuvalt tuleohutuse seaduse § 23 lg 2 ei tule veevõtukohta rajada kui planeeritavad hooned asuvad naaberkinnistutel asuvast hoonestusest vähemalt 40 meetri kaugusel. Olemasolevaid hooneid 40m raadiuses ei ole.

1.6. Haljastuse- ja keskkonnakaitse põhimõtted

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Arvestatavat haljastust kinnistul tegelikult ca 800m². Mereäärse liivaluite ja metsa vahele jääv ala on kaetud pilliroo ja pajupõõsastega. Suure osa kinnistu pindalast moodustab Liivi laht ja on tegelikult kasutusest väljas. Kinnistul kasva mets vajab harvendusraiet, põõsaste ja pillirooga alal tuleks säilitada olemasolev olukord, sest selle korrastamine nõuaks pinnase täitmist.

Krundi piirded tuleb lahendada koos hoone projekteerijaga, sest maastiku iseloom nõuab individuaalset lähenemist. Tarastamise korral ei tohi tara olla kõrgem kui 1,5m. Kaaluda tarastamist mitte kasutada või teha koostööd naabritega tarastamise põhimõtete väljatöötamiseks.

Planeeringualal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmemajandus tuleb lahendada krundisiseselt. Olmejäätmed, samuti õli ja muud ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse.

Prügi koguda kruntidel konteineritesse ning korraldada selle äravedu vastavasse ladustuspaika.

1.7. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

- Soodustada naabrivalvet;
- Pimedal ajal on väga tähtis valgustada juurdepääsuteed ja võimalusel kasutada videovalvet.

1.8. Tehnovõrgud

1.8.1. Elekter

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu – Viljandi piirkonna poolt 01.06-2009.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 163036, on planeeringuala toitealajamaks Häädemeeste 35/15, toitefiider IKLA:HDM, jaotusalajaamad Laigaste ja Merelaane. Elektrilevi on planeeringu kooskõlastanud 18.12.2015.a. nr 7981645583.

Koostada tehniline projekt.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud liitumiskilbi asukoht.

1.8.2. Veevarustus

Veevarustus olmevee varustamiseks rajada salvkaev. Söögi-ja joogivesi isevarustamise teel muudest allikatest. Juhul, kui Mihkli kinnistul ehitatakse välja tehnovõrgud, sealhulgas ka veetrass, tuleks liituda sellega.

1.8.3. Reovete kanalisatsioon

Kanalisatsiooni ei rajata. Reovete kogumine kuivkäimla baasil. Näit. Biolaan (http://www.biolan.fi/estonia/default4.asp?active_page_id=102). Juhul, kui Mihkli kinnistul ehitatakse välja tehnovõrgud, sealhulgas ka kanalisatsioonitrass, tuleks liituda sellega.

1.8.4. Sadeveed

Sadeveed hajutatakse kinnistuseselt ja arvestades reljeefi, siis liigveed põhiliselt valguvad kinnistuid läbivasse kraavi ja edasi merre.

1.8.5. Soojavarustus

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada elektrikütet, õlikütet, puitkütet vms. Iga rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamu projektiga.

1.8.6. Side

Liitumist AS Eesti Telekom (Elion) ei taotleta, kuna antud piirkonnas puudub kaablivõrk. Planeering annab võimaluse kasutada kaasaegseid, üha täiustuvaid side ja internetilahendusi ilma detailplaneeringut muutmata.

1.9. Planeeringu rakendamise võimalused

Krundi hoonestamisel kohustub krundi omanik tegutsema vastavalt ehitusseadustikule.

2.0. Üldplaneeringu muutmise vajadus

Rannaalade üldplaneering on koostamisel.

Kokkuvõte

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on plaanid ja seletuskiri. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks. Planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt ehitusseadustikus sätestatud korras.

Detailplaneering on kehtestatud Häädemeeste Vallavolikogu otsusega "....." 20.... a.

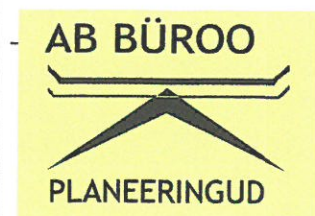


Projekti
nimetus:

Männi kinnistu detailplaneering

Joonise
nimetus:

Asukoha skeem



Asukoht:

Pärnu maakond Häädemeeste vald Majaka küla

Büroo juhataja

Valev Abe

Ins.maakorraldaja :

Valev Abe

Joonise nr:

1

Mõõtkava:

skeem

Koostatud:

26.07.2009

Töö nr.

DET-28251

OÜ AB BÜROO, J.V. Jannseni 33, 80044 Pärnu. Tel. 442 6637, e-post: valev@abbyroo.ee, www.abbyroo.ee