

Pärnu maakond Häädemeeste vald Orajõe küla

# MEIEREI KINNISTU DETAILPLANEERING

Koostaja: Aili Milsaar  
OÜ Georite

Kinnistu omanikud: Sirje Ollino  
Kalle Jents

Pärnu 2018

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringu koostamise eesmärgid	3
3. Planeeringuala asukoht	3
4. Olemasoleva olukorra analüüs	4
5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
6. Kruntide ehitusõigused, hoonestusala, hoonete arhitektuursed nõuded	4
7. Planeeringulahenduse põhjendused	5
8. Teed, liiklus ja parkimiskorraldus	6
9. Vertikaalplaneerimine ja sadevete kanaliseerimine	7
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
11. Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine	8
12. Tulekaitse abinõud	9
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
14. Keskkonnakaitse tingimused	10
15. Seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	10
16. Detailplaneeringu elluviimine	11
17. Ehituskruuntide spetsifikatsioon	12

### JOONISED

1. Asukoha skeem	
2. Tugiplaan	M 1:1000
3. Põhijoonis	M 1:1000
4. Trasside, teede ja haljastuse plaan	M 1:1000
5. Illustreeriv joonis	

## **SELETUSKIRI**

### **1. Planeeringu koostamise alused**

Planeeringu koostamise aluseks on Kalle Jents'i ja Sirje Ollino taotlus ning Häädemeeste Vallavalitsuse korraldused: 05.detsember 2006.a nr 381; 30.november 2010.a nr 346; 04.veebruar 2014.a nr 47.

Alusplaaniks on OÜ Georite poolt 30.03.2006 koostatud maa-ala plaan, töö nr 05074.

Andmed planeeritava ala kohta:

- maaüksuse lähiaadress on Meierei,
- katastritunnus 21303:005:0015,
- sihtotstarve maatulundusmaa 100%,
- pindala 11,2 ha.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Häädemeeste valla rannaalade üldplaneeringuga ja Pärnu maakonna planeeringuga.

### **2. Planeeringu koostamise eesmärgid**

Planeeringu koostamise eesmärgid on: maaüksustele sihtotstarvete määramine, kinnistu kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse määramine, juurdepääsuteede lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude lahendamine.

### **3. Planeeringuala asukoht**

Planeeritav ala asub Pärnumaal, Häädemeeste vallas, Orajõe külas Tallinn-Pärnu-Ikla teed ja Rannametsa –Ikla teed ühendava, kohaliku tähtsusega Orajõe-Mõisa tee ääres.

Kinnistu on 1,4 km kaugusel Tallinn-Pärnu-Ikla teest ja 1,2 km kaugusel Rannametsa-Ikla teest.

Mereni on 1,4 kilomeetrit ja Häädemeeste alevikku on 16 kilomeetrit.

Häädemeestel asub suurem toidupood, apteek, postkontor ja perearstipunkt. Lähemad kauplused asuvad 8 km kaugusel Kablis ja 4 km kaugusel Treimanis.

Piirkonda ilmestavad 2,5 km kaugusele jäävad põhja suunal Lemme telkimisala, ja lõuna suunal Krapu telkimisala.

Suurema liiklustihedusega ja kiirema läbitavusega on Tallinn-Pärnu-Ikla maantee.

Rannametsa-Ikla maantee, mida mööda toimub ka kohaliku tähtsusega bussiliiklus, on aeglasemalt läbitav. Aastaringselt on valdavad liiklejad kohalikud elanikud, suveperioodil lisanduvad suvitajad.

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei kinnistu detailplaneering

Rannametsa-Ikla maantee on maakondliku tähtsusega kaunis tee, kus avanevad vaated merele ja rannamännikule.

Rahvastikuregistri andmetel on püsielanikke Orajõe külas 41 (1.01.2018 seisuga), asustus on hajus.

#### **4. Olemasoleva olukorra analüüs**

Meierei kinnistu idaküljel asub elamu koos kõrvalhoonetega. Juurdepääs planeeringualale on tagatud kruusakattega, kohaliku tähtsusega Orajõe-Mõisa teelt.

Planeeritava ala lõunaküljel, kohaliku tähtsusega Orajõe-Mõisa tee ääres, on võsa ja lehtpuumets, mille kõrguseks 8- 12 meetrit ja valdavaks puuliigiks on lepp. Enamus planeeringualast on kaetud rohumaaga. Reljeefilt on maa-ala tasane, kõrgused jäävad vahemikku  $H=7.90...8.70$ , Balti süsteemi järgi. Olemasolevat olukorda iseloomustab joonis TUGIPLAAN .

Lääne pool asub Joosepimaa kinnistu (kinnistul asuvad elamu, kuur-ait, saun, laut, tall, kelder, kaev) ja põhjapool Kivisilla kinnistu (kinnistul asuvad: elamu, saun, laut-kuur, kaev). Ida poolt piirneb planeeringuala Rannakivi ja Oja kinnistuga, mis valdavalt kaetud metsaga. Kinnistu põhjaküljel on kruusakattega tee, mis on juurdepääsuks teistele kinnistutele. Planeeringualalt lähimate õuealadeni on 100-200 meetrit, kus paiknevad eelmise sajandi alguses rajatud elamud. Õuealadel on kindlasti kuur-ait, saun, kelder, kaev ja mitu katusealust. Hooned on puidust ja viilkatusega.

#### **5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Meierei kinnistu jagatakse viieteistkümneks ühepereelamu krundiks, kaheks transpordimaa krundiks, kaheks veehoidla krundiks, alajaama krundiks, puurkaevu krundiks ja maatulundusmaa krundiks. Elamukruntide suurused on vahemikus  $5000 \text{ m}^2 - 5488 \text{ m}^2$ .

Moodustatavad krundid on näidatud planeeringu joonisel PÕHIJONIS.

#### **6. Kruntide ehitusõigused, hoonestusala, hoonete arhitektuursed nõuded**

Kruntidel P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P16 on lubatud rajada elumaja maksimaalselt kahekorruselisena ja kaks ühekorruselist abihoonet. Krunt P5a on planeeritud alajaama püstitamiseks ja sellele krundile rohkem ehitisi planeeritud ei ole.

Kahekorruseliste väikeelamute katusekaldeks 30-45 kraadi. Katuseharja joont ei määrata.

Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks planeeritud maapinnast on kuni 8,5 meetrit elamutel ja kõrvalhoonetel kuni 6,0 meetrit.

Hoonete viimistlemisel kasutada looduslikke materjale.

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei kinnistu detailplaneering

Uute kruntide täisehitusprotsent on 10% ning väikeelamute ja kõrvalhoonete ehitusaluse pinna maksimaalne suurus kokku 425-500 m<sup>2</sup>. Hoonete täpne paigutus kruntidel täpsustatakse krundisisese projekteerimise käigus, igal konkreetsel juhul koostada vertikaalplaneerimise projekt. Hooned peavad paiknema joonisel näidatud krundi hoonestusala piirides.

Krundi siseselt ei ole lubatud hooneid püstitada üksteisele lähemale kui 8 meetrit. Nõue tuleneb Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määruses nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõutud miinimumist.

Hooned on planeeritud rajada kinnistu piirist vähemalt 5 meetri kaugusele. Iga krundi puhul on hoonestusala kaugus kinnistu piirist erinev. Hoonestusala kaugused on toodud põhijoonisel.

## **7. Planeeringulahenduse põhjendused**

Häädemeeste valla üldplaneeringu järgi on Häädemeeste valla strateegilisteks arengueesmärkideks muuhulgas:

- elanike väljarände peatamine,
- hooajalise elanikkonna kasvu suurendamine,
- vanemaealiste tagasipöördumise soodustamine,
- kasutusest välja jäänud maade kasutuselevõtt,
- olemasoleva maakasutuse tihendamine.

Hooajalise elanikkonna kasvu saab suurendada, kui luuakse võimalused endale suvekodu rajada. Eelmainitud eesmärki teenib ka Meierei kinnistu detailplaneering, kus uute kruntide moodustamisega antakse selleks võimalus.

Orajõe küla on valla üks vähemasustatud piirkondi, külas on 41 elanikku. Piirkond on ideaalne nendele, kes hindavad rahu ja vaikust. Tööelistel inimestel, kel läbi interneti kaugtöö võimalus ning meeldib looduslähedus, on võimalus rajada endale alaline elupaik.

Statistikaameti andmete järgi on Häädemeeste vallas keskmine leibkonna suurus 2,46 inimest. Arvestades eeltoodut, lisanduks Meierei kinnistu detailplaneeringu ellurakendamisel külla 37 elanikku (suvitajat).

Väga oluliselt viieteistkümne leibkonna juurdekasv olemasolevat liikluskoormust ei mõjuta.

Ka Häädemeeste valla üldplaneeringus on toodud erinevad võimalused liikluskoormuse ühtlustamiseks ja on pakutud lahendused kitsaskohtade ilmnemisel.

Meierei planeeringuala väärtusteks võib pidada:

- mereni on 1,5 kilomeetrit
- hea ühendus Via Balticalt ja Rannametsa-Ikla teelt
- rahulik looduskeskkond

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei kinnistu detailplaneering

Planeeringulahendus - tee läbi planeeringuala kinnistu, kus kahele poole jäävad hoonestatavad kinnistud - on tingitud planeeritava ala kujust. Ühepere elamud sobivad antud piirkonda. Kogu Rannametsa-Ikla teeäärsel alal külades on asustus mõlemal pool teed. Igas majapidamises on hulga kõrvalhooneid ja katuseharja joon ei ole üheselt määratud.

Krundid oma suurusega annavad võimaluse soovijatel rajada aiamaa või hoopis haljastusega privaatsust suurendada, ruumi on lastele mängunurga rajamiseks.

Antud planeeringuala annab oma suuruse poolest rajada viisteist mõõduka suurusega hajaasustuse põhimõttele kohast krunti, mille eesmärgiks on alale tuua juurde suvitajaid või püsielanikke, kes tõstavad koha väärtust. Viisteist uut leibkonda annavad võimaluse kogukonna tekkeks, muudavad ala turvalisemaks ja edendavad kohaliku elukeskkonda. Samuti ei koorma planeeritud elanike arv antud ala rohelist infrastruktuuri ja sobitub olemasoleva keskkonna rahuliku eluviisiga. Antud ala planeering annab võimaluse piirkonnal areneda terviklikuks ja harmooniliseks, jälgides piirkonna asustus- ja arhitektuuriajalugu ning annab tulevastele elanikele võimaluse nautida soovitud olemasolevat maalähedasemat elulaadi ja miljööd.

Planeeringuala ei asu väärtuslikul põllumaal. Alale pole rajatud drenaazüsteemi ega tehtud maaparandust. Koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan näitab, et on säilinud endisaegne kraavitus ja planeeringuala loodeosas on mitu vundamenti, mis viitab kunagisele talukohale. Planeeringuala jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit, sellel ei asu väärtuslik metsamaa ega vääriselupaik. Planeeringuala annab võimaluse hajaasustuse põhimõtte kohaselt planeerida krundid suurusega minimaalselt 5000 m<sup>2</sup>. Planeeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta olemasolevat looduskeskkonda. Olemasolev teedevõrk ja tehnotrassid lubavad detailplaneeringut säästvalt arendada.

## **8. Teed, liiklusja parkimiskorraldus**

Planeering näeb ette rajada Orajõe-Mõisa teelt kuni kinnistu põhjaküljel paikneva teeni moodustatavatele kinnistutele juurdepääsutee. Tee rajamiseks tuleb ehitada mahasõit, mille pöörderaadius on 10 meetrit ja rajada truup.

Sõidutee laiuseks on kavandatud 5,0 meetrit ja kattematerjal peab olema tolmuvaba. Tee on kahesuunaline.

Sõidukite parkimine on planeeritud omal krundil.

Meierei kinnistu teed on planeeritud transpordimaaks.

Meierei kinnistu põhjaküljel asuv olemasolev tee on antud avalikuks kasutamiseks (vallaga on leping sõlmitud).

Meierei kinnistul planeeritava tee väljaehitamise kohustuse kohta sõlmitakse notariaalne kokkulepe ja ehituslubasid hoonete püstitamiseks ei väljastata enne eelnimetatud rajatise väljaehitamist.

Meierei detailplaneeringu lahendus tagab seni kehtinud juurdepääsud naaberkinnistutele.

## **9. Vertikaalplaneerimine ja sadevete kanaliseerimine**

Olemasolev kuivendusvõrk (olemasolev kraavitus) detailplaneeringujärgse ehituse käigus muudetakse, mille tõttu detailplaneering näeb ette kuivendusvõrgu rekonstrueerimise. Seda on võimalik teha, arvestades maapinna tasasust ja eesvoolu sügavust, põhiliselt lahtise kraavitusega krundi piiridel ja nõvadega kruntidel liigvee ja lumesulavete ärajuhtimiseks. Igal krundil hoonete tehnilise projekti koostamisel koostada hoone ümbruse vertikaalplaneerimine ja nõvade asukoha määramine. Vete ärajuhtimine on lahendatud Meierei kinnistu läänepiiril paikneva kraavi baasil, antud on kraavide sügavused ja tagatud naaberkinnistutelt vete äravool (v.t. TRASSIDE, TEEDE ja HALJASTUSE PLAAN). Koos teeprojektiga on vajalik koostada ka kuivendusvõrgu rekonstrueerimise projekt.

Sademevete juhtimine kraavi peab vastama Vabariigi Valitsuse määrusele „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete kontrollimise meetmed“ § 5 lõikele 3.

Joonise loetavuse huvides on kraavide laiustel illustreeriv tähendus.

Meierei kinnistu lääneserva jääv kraav on eesvooluks Mõisaküla ja Majaka maaparandusobjektidele. Eesvoolu suubuvatel kraavidel kindlustada suudmed, et vältida reostust liigse pinnase näol.

Kruntidel P2, P4, P6, P8, P10, P12, P14 ja P16 tuleb arvestada haljastuse rajamisel, et kraavi äärde jääks 5 meetri laiune riba kraavi teenindamiseks.

## **10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringualal maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus. Eriti soovitatav on Orajõe-Mõisa tee kaitsevööndisse, tee teljest 20 meetri ulatuses rajada kõrghaljastus. Lisaks on soovitatav krundi piiridele, just juurdepääsutee poole istutada hulgaliselt ilupuid ja põõsaid ning rajada hekke.

Kinnistute piiridele rajatavad hekid annavad krundile juurde privaatsust.

Konkreetsed lahendused krundi heakorra ning haljastuse lahenduseks antakse planeeringualale kavandatud hoonete projektide koostamisel.

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei kinnistu detailplaneering

Soovi korral võib krundi piirata kuni 1.5 meetri kõrguse puidust piirdeaiaga. Piirdeaeda võib rajada krundi piirile nii, et selle detailid ei ulatuks naaberkinnistule. Piirete arhitektuuriline lahendus peab sobima ümbritseva looduskeskkonnaga ja miljöoga. Plankaiad on antud piirkonnas sobimatud.

## **11. Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine**

Tehnovõrkude planeeringulahendus on toodud joonisel TRASSIDE, TEEDE ja HALJASTUSE PLAAN.

### **11.1. Veevarustus**

Planeeringualale moodustatavate maaüksuste olmeveega varustamiseks on vajalik vastava võimsusega puurkaevu rajamine. Puurkaevu sanitaarkaitseala on 50 meetrit, planeeringuga taodeldi puurkaevu kaitsetsooni vähendamist 10-le meetrile, lähtuvalt veeseaduse § 28 lõige 4 punkt 1 on Keskkonnaameti korraldusega 10.detsember 2014 nr PV 1-15/14/314 määratud puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit. Veetrasside kaitsevöönd mõlemale poole on 2 m.

Planeeringualale kavandatud hoonete olmevee arvutuslik tarbimine ühes ööpäevas on keskmiselt 3.7 m<sup>3</sup>/d ja maksimaalne tarbimine 5,0 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringualale kavandatud magistraalorustikud ja veesisendid on ette nähtud rajada veevarustuse plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad nii magistraal- kui sisetorustike läbimõõdud ja margid täpsustamisele siis, kui koostatakse juba moodustatavatele kruntidele kavandatud hoonete projekte.

Elamute varustamisel joogiveega tagada joogivee kvaliteet vastavuses sotsiaalministri 31.07.2001.a. määrusega nr 82 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" kehtestatud nõuetele.

Veeseaduse § 8 kohaselt peab olema vee erikasutusluba, kui võetakse põhjavett rohkem kui 5m<sup>3</sup> ööpäevas.

### **11.2. Reoveekanaliseerimine**

Planeeringualal lahendada maaüksuse kanaliseerimine lokaalselt. Planeeringuala asub osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ja osaliselt hästi kaitstud põhjaveega alal. Vastavalt „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete kontrollimise meetmed“ § 6 lõige 5 punkt 3 kohaselt võib pinnasesse juhtida kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, välja arvatud vesikäimlast pärit reovesi ning punkt 4 kohaselt võib pinnasesse juhtida kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist.



Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei kinnistu detailplaneering

Kui planeeringualale rajatavaid hooned kasutatakse ainult suveperioodil, on sobivad regulaarselt tühjendatavad kogumismahutid ja olmevee mehaaniline puhastamine.

Mõlema võimaluse puhul (filterväljak või kogumiskaev) kuuluvad reovee kanaliseerimisega seotud väljundtorustike, kontrollkaevude, filterväljakute ning ka kõigi teiste sanitaartehniliste seadmete läbimõõdud ja margid täpsustamisele, kui koostatakse moodustatud maaüksustele kavandatud hoonete projekte. Heitveepuhasti kaitsevöönd on 10 m.

Kogumismahutitesse kanaliseeritav reovesi, nõuab regulaarset tühjendamist, mis peaks toimuma litsentseeritud ettevõtte poolt purgimissõlmega puhastusseadmesse. Purgimisvõimalus on Häädemeestel ja selleks on valla vee- ja kanalisatsiooniettevõttel AS Häädemeeste VK olemas vastav masin.

### **11.3 Elekter**

Planeeringuala kruntide elektriga varustamiseks on planeeritud rajada alajaam krundile P5a. Vastavalt Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni tehnilistele tingimustele on planeeritava alajaama toide ette nähtud 15kV maakaabelliinina väljavõttega Taneli 15 kV maakaabelliinist.

Elektrikaablite koridorid on planeeritud rajada paralleelselt teega. Ühte trassikoridori paigaldada tarbijate ja tänavavalgustuse kaablid ning alajaama toitekaablid. Tarbijate liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele kahekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Tänavavalgustuse mastid planeerida sõidutee äärde ning projekteerimisel tagada piisav valgustihedus.

Ehitiste ja kõrghaljastuse planeerimisel on arvestatud planeeritavate maakaabelliini kaitsevöönditega, mis on alla 1 kV pingega liinidel 2m teljest, kuni 20kV pingega liinidel 10m teljest ja alajaamal 2m seinast.

Moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada OÜ-le Elektrilevi notariaalne maakasutus enne kinnistute müüki.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

### **11.4.Soojavarustus**

Planeeringualale kavandatud hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt.

### **11.5.Sidevarustus**

Sidevarustus tagatakse erinevate sideoperaatorfirmade kaudu.

## **12. Tulekaitse abinõud**

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei kinnistu detailplaneering  
Planeeringualale kavandatud hoonete rajamisel arvestada Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315  
27.10.2004.a. „Ehitisele ja selle osale esitavad tuleohutusnõuded”.

Elamute lubatud ehitusalad on ette nähtud vähemalt 5 m kaugusele krundi piirist.

Hoonetel on lubatud kõik tulepüsivusklassid. Kõikide hoonete ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele tuleohutusnõuetele ja määrustele. Arvestada ka Eesti Vabariigi valitsuse poolt 05.05.2010.a. vastu võetud Tuleohutuse seadust.

Projekteerimismääruste kohaselt peab planeeringualal väliseks tulekustutuseks vajalik minimaalne vee kogus ühes sekundis olema kolme tunni jooksul vähemalt 10 l/s.

Tulekustutuseks vajaliku veehulga hoidmiseks aastaringiselt on planeeritud rajada kaks tehislükku veehoidlat, tiiki (EVS 812-6:2012 punkt 3.6). Mõlema tiigi maht peab olema vähemalt 55m<sup>3</sup>. Vee võtmiseks on planeeritud rajada lõunapoolsele tiigile kuivhüdrant, survestamiskaev ja kaks tuletõrje hüdranti, põhjapoolsele tiigile on planeeritud rajada veevõtukaev. Kõik veevõtukohtad on planeeritavatele ehitistele lähemal kui 100 meetrit.

Kõik rajatised, süsteemid, trassid, hüdrandid ning veevõtukohtade tähistused peavad vastama EVS 812-6:2012 nõuetele või ehituse ajal kehtivatele nõuetele.

Arvestatud on, et tuletõrjeveeks rajatud tiigid täituvad ise, vajadusel on võimalik tiike täita ka puurkaevust.

### **13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

- \* Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus (objekti vaadeldavus sõltub naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs)
- \* Ehituskruun piirata aiaga
- \* Tagada juurdepääsutee piisav vaadeldavus ja valgustus
- \* Soodustada naabrivalvet
- \* Krundi piisav valgustatus ja minimaalne varjude teke

### **14. Keskkonnakaitse tingimused**

Maaüksuse piiride äärde juurdepääsude lähedusse rajada betoonalused, kuhu on võimalik paigaldada regulaarselt tühjendatavad prügikonteinerid. Betoonaluste rajamisel tagada spetsiaalsete autode mugav juurdepääs.

### **15. Seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei kinnistu detailplaneering

Asjaõigusseaduse §158 kohaselt oma kinnistu omanik kohustatud taluma tema kinnistul asuvaid tehnovõrke ja -rajatise. Elamukruntidel seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

Veeseaduse § 29 sätestab, et maaparandussüsteemi eesvoolul on veekaitsevöönd, mille ulatus tavalisest veepiirist on 1m.

Kohaliku tee kaitsevöönd on minimaalselt 20 meetrit sõiduraja teljest mõlemale poole.

## **16. Detailplaneeringu elluviimine**

Planeeringu lahutamatuks osaks on joonised ja seletuskiri. Detailplaneering on ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks. Kehtiv detailplaneering on uute katastriüksuste moodustamise ning olemasoleva katastriüksuse piiride muutmise aluseks. Kehtestatud planeeringu alusel koostatakse ehitusprojektid ehitusseaduses sätestatud korras.

Meierei kinnistu detailplaneeringu lahendus annab arendajale võimaluse arendust teostada kahes etapis. Esimeses etapis rajatakse tee kuni alajaama krundi lõpuni, ehitatakse välja puurkaev-pumbajaam, lõunapoolne tiik-tuletõrje veehoidla ja rajatakse kõik planeeritud trassid ning ehitatakse välja tänavavalgustus.

Teises etapis rajatakse tee kuni olemasoleva teeni, ehitatakse välja põhjapoolne tiik-tuletõrje veehoidla ning rajatakse krunte teenindavad trassid ning tänavavalgustus.

Detailplaneeringu elluviimisel on arendajal järgmised kohustused:

- ehitada välja tee, mis tagab juurdepääsu moodustatavatele kruntidele,
- rajada puurkaev ja ehitada välja veetrass, kuni moodustatavate kruntide liitumispunktideni
- rajada tiigid vajaliku hulga tuletõrjevee hoidmiseks ja vastutada vajaliku hulga vee olemasolu eest
- ehitada välja elektritrass kuni alajaamani ja sealt kuni liitumispunktideni moodustatavate kruntide piiridel.

Välja ehitatud ning kasutusloa saanud rajatised anda üle Häädemeeste vallale.

Krundi hoonestamisel kohustub krundi omanik koostama ehitiste ehitusprojektid, taotlema ehitusloa või muu nõutava nõusoleku, välja ehitama krundisisesed trassid.

Eluhoonete ja kõrvalhoonete ehituslubasid ei väljastata enne kui arendaja poolt on juurdepääsuteed ja tehnovõrgud kuni kruntide liitumispunktideni välja ehitatud. Detailplaneeringu realiseerimiseks sõlmitakse Meierei kinnistu omaniku ja Häädemeeste

Häädemeeste vald, Orajõe küla, Meierei kinnistu detailplaneering  
vallavalitsuse vahel notariaalne leping, millega sätestatakse eelmainitud tingimused. Kinnistu  
jagamisel tekkinud katastriüksustele seatakse lepinguga hoidumisservituut eelpoolnimetatud rajatiste  
väljaehitamiseks.

# KRUNTIDE SPETSIFIKATSIOON

NR	KRUNDI PINDALA 2 m	KRUNDI KASUTUS- OTSTARVE	TÄISEHITUSE % KATUSEKALLE	HOONETE LUBATUD SUURIM EHITUSAL UNE PINDALA m <sup>2</sup>	SUURIM LUBATUD KORRUSTE ARV/ HOONE TULE- PÜSIVUSKLASS	SUURIM HOONETE ARV KRUNDIL
	29216	maatulundusmaa	jääb endiseks	jääb endiseks	jääb endiseks	jääb endiseks
	5008	ühepere elamumaa	8 / 30-45 <sup>0</sup>	425	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5022	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5004	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5039	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5008	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5010	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP2	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5488	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5000	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5052	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5000	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5029	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5000	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5006	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
	5006	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet

5005	ühepere-elamumaa	10 / 30-45 <sup>0</sup>	500	2/TP3	elamu, 2 kõrvalhoonet
5145	transpordimaa	-	-	-	-
1772	transpordimaa	-	-	-	-
285	tuletõrjehoidla maa	-	-	-	-
60	tootmismaa	20 / -	14	-	1 alajaam
317	tuletõrjehoidla maa	-	-	-	-
169	tootmismaa	-	-	-	puurkaev

---