

Tammiste küla *Vesikaare tee 16 kinnistu* detailplaneeringu eskiisi lisad:

1. Eskiisi seletuskiri
2. Eskiislahendus, M 1:500

Seletuskiri

Planeeritav ala asub Pärnumaal, Tori vallas, Tammiste külas. Planeeringualasse jääb kinnistu:

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Vesikaare tee 16	73001:008:1207	2258 m ²	Elamumaa 100%

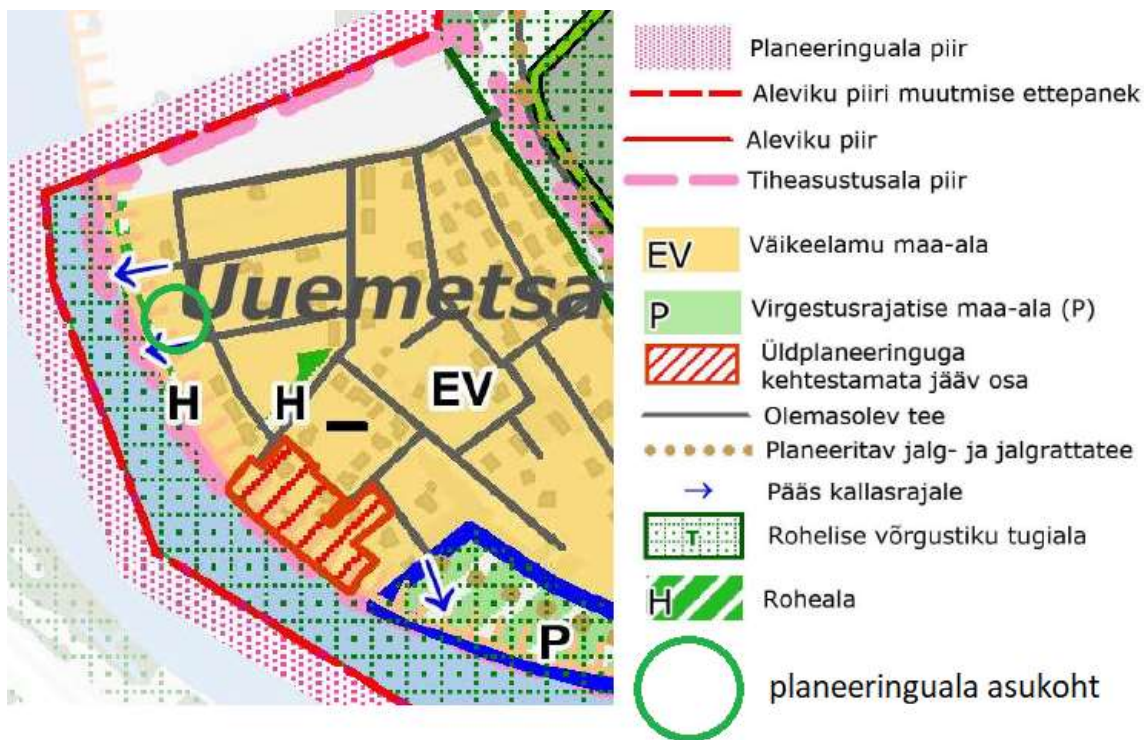
Olemasolev olukord

Vesikaare tee 16 kinnistu jääb Pärnu jõe idakaldale, avaliku kasutusega 7300485 *Vesikaare tee* ja 7300345 *Vesikupu tee* vahelisele alale, põhjast külgneb planeeringuala paadikanaliga, läänest Pärnu jõega. Planeeritav ala on tasase reljeefiga, maapind tõuseb kanali ja jõe poolt suunaga maismaa poolemaapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0,98 m kuni 2,9 m. Planeeringualasse haaratud kinnistu on hoonestatud ning sellel paikneb ehitisregistrisse kantud hoone (üksikelamu, ehr. kood: 120562756, ehitisealune pind 255,2 m², korruste arv: 2). Olemasoleva eramu ehitisealune pind ei ühti ehitisregistri andmetega, pindala on tegelikkuses ca 400 m². Lisaks eeltoodule asub kinnistul üks abihoone, mille andmed ehitisregistris ei kajastu.

Planeeringualal kõrghaljastust ei kasva, ala on heakorrastatud jalgteede, lillepeenarde, hekkidega ja muu madalhaljastusega kaunistatud hoov.

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16. 03.2004 otsusega nr 17 kehtestatud *Uuemetsa Jõe kinnistu detailplaneering*, mille kohaselt on kinnistule määratud ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks kokku kuni 250 m² ehitisealuse pinnaga, hoonete arv on lubatud kuni kaks, kõrgus kuni 9 m. Hoonetusala määramisel kinnistu läänepoolt on järgitud planeeringu koostamise ajal kehtinud Pärnu jõe 50 m ehituskeeluvööndit.

Vastavalt kehtivale *Sauga valla üldplaneeringule* (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97) jääb planeeritav ala tiheasustusosalal paiknevale *EV-väikeelamu maa-alale* (vt Skeem 1): *EV-väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu, ja hooajalise kasutusega elamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.*



Skeem 1. Väljavõte Sauga valla üldplaneeringu põhijoonisest.

Vesikaare tee 16 kinnistul kehtib Uuemetsa Jõe kinnistu detailplaneering, mille raames sai juba muudetud või täpsustatud kehtivat üldplaneeringut (vt Tabel 1):

- kehtiv üldplaneering annab nõude ehitusjooneks- piirkonna sisetest peavad hooned jääma vähemalt 10 m kaugusele. Kehtiv detailplaneering muutis ja täpsustas selles punktis üldplaneeringut, määrates hoonete minimaalseks kauguseks sisetäna krundipiirist 5 m. Olemasolev hoone paikneb krundi piirist 4,2 m kuni 4,7 m kaugusel, mis on kehtiva detailplaneeringuga määratud nõudest küll väikese nihkega, aga ei oma ruumitajus marginaalset mõju. Seega võib antud punktis lugeda koostatava detailplaneeringu kehtiva üldplaneeringu kohaseks.

Tabel 1. Planeeringu vastavus kehtivale üldplaneeringule

ÜP-ga määratud tingimused	Kehtiva detailplaneeringuga määratud (st ÜP juba muudetud)	Käesolevas planeeringus määratud
Krundi suurus – minimaalne suurus 1200 m ²	ÜP-kohane: krundi olemasolev suurus on 2258 m ²	ÜP-kohane: säilib krundi olemasolev suurus on 2258 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa (EE)	ÜP-kohane: olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa	ÜP-kohane: olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa
Põhihoone – ühepereelamu, paariselamu või kahepereelamu või ridaelamu	ÜP-kohane: krundile on lubatud rajada ühepereelamu	ÜP-kohane: krundile on rajatud ühepereelamu

Krundi suurim lubatud täisehituse % - 1200 kuni 3000 m ² – täisehitus kuni 15%	ÜP-kohane: <i>Vesikaare tee 16</i> kinnistul 12%	ÜP-muutev: krundi täisehituse protsent on 18%
Ehitusjoon – piirkonna sisetest vähemalt 10 m	ÜP-muudetud: hoonete minimaalsed kaugused sisetänava krundipiirist on 5 m	ÜP-kohane: olemasolev eramu jääb sisetänava krundipiirist 4,2-4,7 m kaugusele
Hoonete suurim lubatud arv – elamu ja kuni 3 abihoonet	ÜP-kohane: krundile on lubatud rajada 1 elamu ja 1 abihoone	ÜP-kohane: krundil asub 1 eramu ja 1 abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m; abihoone 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m	ÜP-kohane: elamu on lubatud rajada kuni 2-korruselisena, kõrgusega kuni 9 m	ÜP-kohane: eramu on rajatud 2 korruselisena, kõrgus 9 m; abihoone 1-korruseline, kõrgus 2 m
Katusekalle – katuse kalle 0-50°	ÜP-kohane: katuse kalle 0°-50°	ÜP-kohane: katusekalle 0°
Välisviimistlusmaterjal – jälgida piirkonna üldist miljööd. Elamu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku	ÜP-kohane: välisviimistluses ei ole lubatud kasutada ümarpalki, plekki, plastikut	ÜP-kohane: olemasolevad hooned sobituvad ümbritsevasse piirkonda.
Parkimine – lahendada omal kinnistul	ÜP-kohane: parkimine on lahendatud omal krundil	ÜP-kohane: parkimine on lahendatud omal krundil
Piirdeaed – piirde kõrgus kuni 1,5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus	ÜP-kohane: sisetänava äärde on kohustuslik rajada ainult vertikaalsetest teras- või puitvarbastest piire kõrgusega 1,2 m. Krundi külgmised ja tagumised piirded võib rajada võrkaiana (keevivõrk) või osaliselt läbipaistva puitaiana kõrgusega kuni 1,2 m. Läbipaistmatute plankaedade rajamine ei ole lubatud	ÜP-kohane: piirdeaed on 1,5 m kõrge.

Koostatav detailplaneering muudab kehtivat *Sauga valla üldplaneeringut* ehituskeeluvööndi ja krundi täisehituse protsendi osas.

Detailplaneeringuga kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringuga ei kavandata olemasoleva *Vesikaare tee 16* katastriüksuse piiri ega maakasutuse sihtotstarbe muutmist.

Vesikaare tee 16 kinnistule rajatud eramu ja rajatised ei järgi kehtiva detailplaneeringu nõudeid: eramu ehitisealune pind on suurem kui kehtiv detailplaneering lubab, kanalisse on rajatud ujumiskoht ja paadisild. Eeltoodust tulenevalt tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek täiendava ehitusõiguse andmiseks olemasolevale eramule, ujumiskohale, paadisillale ning basseinile.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse ehitusõigus hoonetele ehitisealuse pinnaga kuni 400 m², ujumiskohale, paadisillale ja basseinile rajatisealuse pinnaga kuni 100 m². Täiendavate tingimuste muutmist võrreldes kehtiva detailplaneeringuga käesolevaga ei anta.

Tabel 4. Planeeringuga antakse kinnistule järgnev ehitusõigus

Katastriüksuse nimetus	Plan. hoonete/ rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil (põhihoone+abihoone)	Suurim lubatud korruselisus/kõrgus (põhihoonel; abihoonel)
<i>Vesikaare tee 16</i>	400/ 100	1+1	2/9; 1/5

Planeeritava ala täisehituse protsent on 18%.

Vesikaare tee 16 kinnistul on olemas ühendused tehnovõrkudega.

Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega 7300485 *Vesikaare tee* ja 7300345 *Vesikupu tee* ristmikult. Sõiduautode parkimine on lahendatud hoovis hoonesisel alal, kokku on krundil 3 parkimiskohta.

Detailplaneeringuga on nähtud ette olemasoleva piirdeaia ning aiamaa likvideerimine osas, mis jääb *Vesikaare tee 16* katastriüksuse piiridest väljaspoole (vt eskiislahendus), tagades nii selge pääsu kallasrajale ja vastab maa kasutuse otstarbele. Planeeringuga on kavandatud uus piire katastriüksuse piirile.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva *Sauga valla üldplaneeringu* muutmiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ja krundi täisehituse protsendi osas- ehituskeeluvööndisse on käesoleva detailplaneeringu alusel

planeeritud bassein, olemasolev eramu jäi aga ehitamiseaegse Põhikaardi alusel tol ajal kehtinud ehituskeeluvööndist välja. Kuna käesolev detailplaneering tuleb koostada, järgides kehtivaid seadusi ning hetkeolukorda, siis jääb olemasolev eramu täna kehtivasse ehituskeeluvööndisse ning ka selles osas teeb käesolev detailplaneering ehituskeeluvööndi 50 m vähendamise ettepaneku planeeritava basseini osas kuni 30 meetrile. Täisehituse protsent on kehtiva üldplaneeringu alusel 15%, täna on see 18%.

Üldplaneeringu muudatuseettepaneku analüüs:

Vajalikkus: detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda võimalus juba ellu viidud lahenduse seadustamiseks ning planeeringus kavandatava basseini rajamiseks.

Sobivus: detailplaneeringu lahendusega ei kavandata uusi hooneid. Olemasolevad hooned säilivad ning sobituvad oma mahult ja arhitektuurselt keelelt ümbritsevasse piirkonda. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat looduskeskkonda. Olemasolev juurdepääs on samuti ette nähtud säilitada.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse olemasolevale eramuosale ning planeeritavale basseinile. Analüüsid ranna ja kalda kaitse eesmärgi (vt täpsemalt ptk 1.5.4) saab öelda, et ehituskeeluvööndi vähendamisega kahjulik mõju looduskeskkonnale puudub.

Proportsionaalsus: võttes aluseks, et tegemist on olemasoleva eramu seadustamisega ning rajatava basseini ja eramuosa ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga, siis ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek omab proportsionaalset ülekaalu eramu likvideerimise suhtes.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Pärnu jõel on järgmised piirangud:

- Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd 10 m (alus: *veeseadus* §118);
- Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 100 m (alus: *looduskaitseadus* §38);
- Ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m (alus: *looduskaitseadus* §37).

Looduskaitseadus §34:

Ranna või kalda kaitse eesmärk on 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.

Kalda piiranguvööndis on keelatud (vastavalt *looduskaitseseadus* §37):

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusosalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Piiranguvööndis keelatavoid tegevusi antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Pärnu jõe ranna ja kalda ehituskeeluvööndi 50 m osaliseks vähendamiseks:

- Olemasoleva eramuosa ulatuses, mis on osaliselt ehitatud täna kehtivasse ehituskeeluvööndisse;
- Planeeritava basseini osas, mis jääb tervenisti ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseseadus §40 sätestab, mis juhtudel võib ehituskeeluvööndi ulatust muuta:

- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest;
- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib kohalik omavalitsus suurendada üldplaneeringuga;
- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse *looduskaitseseaduse* §40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel tuleb arvestada ehitamise aegset Põhikaarti. Põhikaart on aja jooksul muutunud ning muutunud on ka veepiir ja sellest tulenevad piiranguvööndid. Ehitamiseaegse Põhikaardi järgi jäi *Vesikaare*

tee 16 eramu ehituskeeluvööndist väljapoole. Kuna käesolev planeering peab järgima kehtivat veepiiri ja sellest tulenevaid piiranguid, siis kuulub ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ka olemasoleva eramu osas koostatava planeeringu sisusse.

Vesikaare tee 16 kinnistule on varasemalt rajatud ka ujumiskoht ja paadisild (kanalisse), mis ei olnud kehtiva *Uuemetsa Jõe detailplaneeringuga* kavandatud.

Vastavalt *planeerimisseaduse* § 124 lõikele 4 on kehtestatud detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneering ehitusprojekti koostamise aluseks. Seega juhul, kui maa-alale on kehtestatud detailplaneering, tuleb järgida üksnes detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust. Riigikohtu otsuses (nr 3-3-1-63-10) on sätestatud, et detailplaneering ei kaota kehtivust sellega kavandatu elluviimise järgselt ehk juhul, kui detailplaneeringu järgne ehitusõigus on realiseeritud. Detailplaneering kehtib, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistatud või kui on kehtestatud antud maa-ala ulatuses uus detailplaneering.

Kehtivas detailplaneeringus ei ole antud ehitusõigust ujumiskoha ega paadisilla rajamiseks, mistõttu on need ebaseaduslikult rajatud ning seadustamiseks käsitletavad käesolevas detailplaneeringus.

Vastavalt *looduskaitseaduse* § 38 lõige 4 ei laiene ehituskeeld *olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitusele juhul, kui ehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist*. Rajatud ujumiskohta saab käsitleda kui ehitise esmakordset juurdeehitust, seega ei laiene talle ehituskeeld.

Vastavalt *looduskaitseaduse* § 38 lõikele 5 ei laiene ehituskeeld *kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele*. Sadamaseadus § 1 ütleb, et *füüsilise isiku poolt väljaspool tema majandus- või kutsetegevust isiklikuks tarbeks paigaldatud või ehitatud sildumisrajatisele käesolevat seadust ei kohaldata*. Ehk antud punktist tulenevalt ei saa olemasoleva paadisilla osas rakendada looduskaitseaduse § 38 lõige 5. Paadisilla osas kehtib *looduskaitseaduse* § 38 lõige 6: *lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega*. Ranna või kalda kaitse eesmärk on 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. Kaalutlusotsuse, kas kavandatav tegevus on kooskõlas ranna ja kalda kaitse eesmärkidega, peab vastu võtma kohalik omavalitsus kui pädev asutus.

Põhjendused ehituskeeluvööndi osaliseks vähendamiseks

Ranna ja kalda kaitse analüüs:

- **Kaldal asuvate looduskoosluste ja taimestiku säilitamine**

Planeeringualal ei asu looduskaitsete kitsendustega alasid ega objekte, sh puuduvad kaitsealused liigid. Planeeringuala ulatuses ja lähipiirkonnas on Pärnu jõe kallal inimtegevusest mõjutatud- võsast puhastamise tulemusel on vaated jõele ja kanalile avatud, veepiiri ja elamukrundi vaheline ala on niidetav. Jõe kallast kasutavad sellega piirnevad maaüksused. Looduslikku kaldataimestikku esineb vähesel määral veepiiril. Detailplaneeringu käigus soovitakse seadustada olemasolev eramu ning ehitada juurde basseini, mistõttu ei teki täiendavat märkimisväärset koormust keskkonnale. Esineb vaid kasutusaegne mõju, kuid selle suurus ja ruumiline ulatus piirduvad planeeringualaga. Kuna planeeringualal kaitstavad loodusobjektid ning Natura 2000 võrgustiku alad puuduvad, siis puudub neile ka oluline negatiivne mõju. Planeeringuga ei ole kavandatud tegevusi kaldavööndis ega kavandatud tegevusi, mis võiksid kahjustada kaldal asuvaid looduskooslusi või olemasolevat taimestikku.

- **Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Kalda kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneb vähene ehitustegevus planeeritava basseini rajamise näol, ehituse mõju on ajutine ning lühiajaline. Ehitustegevuse lõppedes esineb vaid hoonete ja rajatiste kasutamisega seotud mõju.

Planeeringuala lähiumbrus on juba varasemalt mõjutatud inimtegevuse poolt-planeeringualal asub olemasolev hoone, jõe kallal on korrastatud ning kanalisse on rajatud ujumiskoht ja mitmed paadisillad. Planeeringuala siseselt on tegemist olemasoleva olukorraga (ujumiskoht, paadisild, eramu), täiendava tegevusena on käesoleva planeeringuga kavandatud basseini, mille mõju ja ulatus ei välju *Vesikaare tee 16* katastriüksuse piiridest. Planeeringualal on olemas ühendused tehnovõrkudega, täiendavaid liitumisi ning trassikoridore ei ole kavandatud. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid suurendada inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Seetõttu, lähtudes planeeringuala asukohast ja selle keskkonnatingimustest, ei tekitata täiendavat koormust keskkonnale ja inimeste tervisele ning heaolule.

- **Ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

Pärnu jõe läänekallas planeeringuala lähipiirkonnas on tiheasustatud. Kehtiva *Sauga valla üldplaneeringu* järgi on ala määratud väikeelamu alaks. Olemasolevad naaberhooned asuvad Pärnu jõe piirist ca 40-60 m kaugusel. Olemasolev *Vesikaare tee 16* eramu ning planeeritav basseini jäävad veepiirist vähemalt 32 m kaugusel. Planeeringuga on tagatud vaba liikumine ja juurdepääs Pärnu jõele.

Veekaitsevööndis on keelatud (*veeseadus* §119):

- maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, välja arvatud §-s 120 sätestatud juhtudel;
- puu- ja põõsarinde raie käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;
- maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine;
- keemilise taimekaitsevahendi kasutamine käesoleva seaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta;
- ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;
- pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Veekaitsevööndis keelatavoid tegevusi antud detailplaneeringuga ei kavandata.