

KINNITATUD

Häädemeeste Vallavolikogu ... .. 2006  
määrusega nr. ....

## Häädemeeste valla rannaala ehitusmäärus

### I Peatükk ÜLDSÄTTED

#### § 1. Häädemeeste valla rannaala ehitusmääruse eesmärk ja reguleerimisala

- (1) Häädemeeste valla rannaala ehitusmääruse (edaspidi ehitusmäärus) eesmärk on kehtivatele planeerimis- ja ehitusala õigusaktidele tuginedes anda Häädemeeste valla rannaala (edaspidi rannaala) iseärasusest tulenevaid põhimõtteid ja nõudeid planeerimise ning ehitamise osas.
- (2) Käesoleva määruse järgimine on oluline eeldus hea ehitustava kujunemiseks rannaalal ja rannaala säilimiseks valdavalt loodus- ja miljööväärtusliku mereäärse alana.
- (3) Käesolev määrus kehtib rannaalal paiknevate maa- ja veealade ning ehitiste ja rajatiste kohta omandivormist sõltumata.
- (4) Rannaala arengu üldsuunad ning ehituskeeluvööndite täpsustused määratakse Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga.
- (5) Ehitusmäärus on aluseks üld- ja detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel Häädemeeste valla rannaalal.
- (6) Loodus- ja miljööväärtuslike alade säilimiseks antakse osaüldplaneeringus ning detailplaneeringutes täiendavaid tingimusi.

#### § 2. Ehitusmääruse territoriaalne kehtivus ja ehituspiirkonnad

- (1) Rannaala jaguneb neljaks ehituspiirkonnaks.
- (2) Ehituspiirkonnad on moodustatud rannaalale jäävatest asulatest ja külade osadest, et võimaldada ajalooliselt väljakujunenud looduslike alade ja hoonestusalade miljöo säilitamiseks vajalike sarnaste ehitustingimuste seadmist.
  - 1) I ehituspiirkond - mereranna, Häädemeeste aleviku, Rannametsa-Ikla maantee ja Eesti-Läti riigipiiri vaheline osa;
  - 2) II ehituspiirkond - Via Baltica, Rannametsa-Ikla maantee ning Kabli-Massiaru tee vahelised Arumetsa, Jaagupi, Krundilüla ja Penu küla osad;
  - 3) III ehituspiirkond - Via Baltica, Rannametsa-Ikla maantee, Kabli-Massiaru tee ja Lemme tee vahelised Penu, Kabli ja Majaka küla osad;
  - 4) IV ehituspiirkond - Via Baltica, Rannametsa-Ikla maantee, Lemme tee ja Eesti-Läti riigipiiri vahelised Majaka, Orajõe, Treimani, Metsapoole ja Ikla küla osad;
- (3) Ehituspiirkondade piirid on antud kaardil käesoleva määruse lisas.

#### § 3. Kasutatavad mõisted

Ehitusmääruses on kasutatud mõisteid järgmises tähenduses:

- (1) RANNAALA on Häädemeeste valla osa, mis on piiritletud mere, Häädemeeste aleviku, valda läbiva Via Baltica ja Eesti-Läti riigipiiriga;
- (2) EHITUSPIIRKOND on ala mille kohta kehtivad sarnased tingimused kruntide ehitusõiguse kohta;
- (3) MAAÜKSUS on kinnistu või kinnistamata, piiritletud maatükk;
- (4) KRUNT on hoonestamiseks ette nähtud maaüksus;

- (5) EHITIS on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks;
- (6) HOONE on katuse, välispiirete ja siseruumidega ehitis;
- (7) RAJATIS on ehitis, mis ei ole hoone;
- (8) PÕHIHOONE on hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud krundi kasutamise sihtotstarbe järgi kehtestatud planeeringus ja(või) ehitismääruse ehituspiirkondade hoonestamistingimuste kohaselt;
- (9) ABIHOONE on hoone, mis täidab põhihoone abifunktsioone (laut, kuur, garaaž, eraldiseisev saun jms.);
- (10) ÜLDKASUTATAV ehk AVALIK EHITIS on üldsusele kättesaadav, inimeste kultuuriliste, olmeliste ja muude vajaduste tarbeks ette nähtud hoone või rajatis;
- (11) ERAMU on tervikkrundil paiknev ühe korteriga elamu, mis ei ole kaksikelamu/paariselamu;
- (12) KORTERELAMU on kahe ja enam korteriga elamu, mis ei ole kaksikelamu ega ridaelamu;
- (13) RIDAELAMU moodustub kolmest või enamast külgnevast/plokistatud, omaette sissepääsu ja krundiga eramust ning on käesoleva määruse mõistes võrdsustatud korterelamuga;
- (14) VÄIKESADAM on väikelaevade teenindamiseks mõeldus sadam, mille sügavus on piisav suuremate kalapaatide ja lõbusõiduluste randumiseks ning kus on olemas sadamasild ning vajalikud ehitised;
- (15) LAUTER on looduslikult ohutu või süvendatud randumis- ja hoidmiskoht huvisõidu- ja kalapaatidele. Ehitised puuduvad;
- (16) TÄISKORRUS on korrus, mis ulatub mistahes osas hoone ehitusaluse pinna välisparameetrisse ning mis ei ole katusekorrus;
- (17) KATUSEKORRUS on korrus, mille osad ei ulatu täiskorruse kontuurile lähemale täiskorruse räästajoonest hoone keskkoha suunas tõmmatud 45° mõttelisest joonest;
- (18) KRUNDI TÄISEHITUSE % on suhtarv, mis näitab krundil asuvate kõigi hoonete hoonetealuste pindade summa suhet krundi pinda;
- (19) MILJÖÖVÄÄRTUSLIK PIIRKOND on maa-ala, mille terviklik miljöö oma ajalooliselt väljakujunenud pärandkultuurimaastiku, haljastuse, ühtse ja omanäolise arhitektuuri tõttu kuuluvad säilitamisele.

## II Peatükk

### PLANEERIMISE JA EHITAMISE ÜLDISED PÕHIMÕTTED JA TINGIMUSED

#### §4. Maaüksuste üldised hoonestamistingimused

- (1) Hoonestamata maaüksustel ranna ehituskeelualas uute hoonete rajamine ei ole lubatud;
- (2) Eluhooneid ning puhke-, tervise- ja sotsiaalobjekte ei või rajada Via Balticast lähemale kui 300m;
- (3) Hoonestamata maaüksusele üldjuhul ei hoonestata, kui maaüksuse pindala on väiksem kui 0,25ha;
- (4) Maaparandusega põllumaid reeglina ei hoonestata;
- (5) Maaüksuste lubatud suurim täisehituse % juhul, kui on täidetud muud ehitusõigust reguleerivad tingimused:

Maaüksuse suurus, ha	Suurim lubatud täisehituse %
< 0,3	15%
0,3-0,5	10%
0,5-1	5%
1-2	2%
>2	määratakse detailplaneeringuga

- (6) Väiksemal kui 0,25ha suurusel hoonestatud maaüksusel on olemasoleva põhihoone ehitusalust pinda võimalik suurendada 30%-ni olemasoleva hoone pinnast ;

- (7) Abihooned plokistatakse naabermaaüksuste piiril või kavandatakse piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel;
- (8) Abihoonetes ei või paikneda eluruume;
- (9) Hoonete lubatav suurim kõrgus ja täiskorruste arv:

	suurim lubatud kõrgus	suurim lubatud täiskorruste arv
Põhihoone	11 m	3
Abihoone:	4 m*	1*

\*- välja arvatud põllumajanduslikuks tootmiseks vajalikud tehnoloogilised ehitised.

- (10) Teed ja läbipääsud.
- Rannaalal olevaid hoonestamata maaüksusi, millede juurdepääs toimub läbi erakinnistute, on võimalik hoonestada osapoolte vahelise vastava lepingu või servituudi olemasolul juurdesõidu võimaldamiseks. Servituut või leping peab olema sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist või ehitusloa väljastamist;
- (11) Parkimine maaüksustel:
- Maaüksusel on soovitatav tagada elanike ja külaliste parkimiskohti sõiduautodele vähemalt 3 eramu/suvila maaüksuse kohta;
  - Korter- ja ridaelamutel tuleb tagada maaüksusel vähemalt 1,5 autokohta korteri või ridaelamuboksi kohta;
  - Maaüksuste parkimisaladel on soovitatav kasutada tugevdatud muru (murukivi), laotud või sidumata kulumiskihiga katendeid;
  - Avalike hoonete ja korruselamute puhul paigutatakse maaüksusele normikohane arv parkimiskohti, kusjuures tagatakse kõikide vajaminevate parkimiskohtade paigutamine oma maaüksusele. Parkimise lahendamine naabermaaüksuste baasil on võimalik üksnes naabermaaomanikuga sõlmitava kirjaliku lepingu olemasolul;
- (12) Piirded:
- Elamute piirete lubatud kõrgus kuni 1,5m , viljapuuaiadadel kuni 2m;
  - Kõrgendatud mürafooniga teede ääres on otstarbekas kasutada teepoolsel maaüksuse piiril täiendavat tihedat haljaspiiret kõrgusega üle 1,5m ning arvestada müraga hoonete piirdekonstruktsioonide ehitamisel;
- (13) Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel säilitada olemasolev väärtuslik kõrgalajastus;
- (14) Hoonestamata maaüksust ei saa hoonestada kui sellele puudub juurdepääs riigimaanteelt, valla- või avalikult kasutatavalt erateelt;

## §5 Hoonestamise nõuded loodusväärtuslikel aladel.

- Täiendavad nõuded pärandkultuurmaastike, väärtuslike maastike, rohevõrgustiku, looduskaitse-NATURA 2000 ja võtmebiotoopide aladel antakse vastavate aladega tegelevate ametkondade poolt;

## §6 Detailplaneeringute koostamise vajadus

- I ehituspiirkonnas hoonestamisel tuleb eelnevalt koostada detailplaneering ;
- Maaüksuse hoonestamisel (väljaspool I ehituspiirkonda ja tiheasustusalasid), mille maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta ja hoonestamine toimub käesolevas määruses toodud tingimustele vastavalt, ei ole vaja detailplaneeringut koostada;
- Detailplaneering tuleb koostada olemasolevate maaüksuste tükeldamise ja/või maakasutuse sihtotstarbe muutmise soovi või allpool toodud tingimuste muutmise soovi korral;

### III Peatükk

## EHITUSPIIRKONDADE KAITSE-, KASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED

#### §7 I Ehituspiirkond ( Mereranna ala )

- (1) Maaüksuste lubatud täiendavad kasutusotstarbed:
  - 1) Avalikud asutused: puhke-, turismi-, kultuuri-, spordi- ja tervishoiuasutused;
  - 2) Väikesadamad;
  - 3) Lautrid ja paadikuurid ilma nendes eluruumide rajamise õigusega;
- (2) Maaüksustel keelatud kasutusotstarbed:
  - 1) Tanklad, v.a. väikesadamates aluste teenindamiseks mõeldud tanklad;
  - 2) Tootmisettevõtted v.a. kohapealse kalapüügiga seotud kalatööstusettevõtted hoonete summaarse ehitusaluse pinnaga kuni 1000m<sup>2</sup>;
- (3) Tiheasustuse alal maaüksust ei tükeldata, kui selle pindala on väiksem kui 0,2ha;
- (4) Hajaasustuse alal maaüksust ei tükeldata, kui selle pindala on väiksem kui 1 ha;
- (5) Tiheasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav krunt 0,15 ha ;
- (6) Hajaasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav krunt 0,25ha ;
- (7) Hoonestamine looduskaitsealadel määratakse looduskaitseala kaitse-eeskirjaga.

#### §8 II Ehituspiirkond ( Arumetsa-Krundiküla-Penu )

- (1) Tiheasustuse alal maaüksust ei tükeldata, kui selle pindala on väiksem kui 0,2ha;
- (2) Hajaasustuse alal maaüksust ei tükeldata, kui selle pindala on väiksem kui 1 ha, elamualadel 0,5 ha ;
- (3) Tiheasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav krunt 0,1ha;
- (4) Hajaasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav krunt 1ha, elamualedel 0,25ha ;
- (5) Kõrvutiasetsevatel maaüksustel asuvate hoonegruppide minimaalne vahekaugus uute hoonete ehitamise puhul on hajaasustuses 80m ja tiheasustuses 40m;
- (6) Krundikülas tuleb säilitada miljööväärne asustusstruktuur;

#### §9 III Ehituspiirkond ( Penu-Kabli-Majaka )

- (1) Maaüksuste lubatud täiendavad kasutusotstarbed:
  - 1) Avalikud asutused: puhke-, turismi-, kultuuri-, spordi- teenindus- ja tervishoiuasutused;
  - 2) Keskkonnasõbralik tootmine – kuni 300m Via Balticast ja Massiaru-Kabli teest ning Kabli külas;
- (2) Tiheasustuse alal maaüksust ei tükeldata, kui selle pindala on väiksem kui 0,2ha;
- (3) Hajaasustuse alal maaüksust ei tükeldata, kui selle pindala on väiksem kui 1 ha ;
- (4) Tiheasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav krunt 0,1ha;
- (5) Hajaasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav krunt 0,5ha ;
- (6) Kõrvutiasetsevatel maaüksustel asuvate hoonegruppide minimaalne vahekaugus uute hoonete ehitamise puhul on hajaasustuses 80m ja tiheasustuses 40m;

#### §10 IV Ehituspiirkond ( Majaka-Orajõe-Treimani-Metsapoole-Ikla )

- (1) Maaüksuste võimalikud täiendavad kasutusotstarbed:
  - 1) Avalikud asutused: puhke-, turismi-, kultuuri-, spordi- ja tervishoiuasutused (ainult Treimani asulas kuni 300m Rannametsa-Ikla maanteest maa poole);

- 2) Keskkonnasõbralik tootmine – kuni 300m Via Balticast, ning rannikualade teemaplaneeringuga määratud aladel Treimanni ja Ikla külas;
- (2) Tiheasustuse alal maaüksust ei tükeldata, kui selle pindala on väiksem kui 0,25ha;
  - (3) Hajaasustuse alal maaüksust ei tükeldata, kui selle pindala on väiksem kui 3 ha (Treimani asulas 1ha) ;
  - (4) Tiheasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav krunt 0,125ha;
  - (5) Hajaasustuses on kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne hoonestatav krunt 1,5ha ;
  - (6) Kõrvutiasetsevatel maaüksustel asuvate hoonegruppide minimaalne vahekaugus uute hoonete ehitamise puhul on hajaasustuses 80m ja tiheasustuses 40m;

#### **IV Peatükk RAKENDUSSÄTTED**

- (1) Ehitusmäärus kehtib detailplaneeringute suhtes, mis ehitusmääruse jõustumise hetkeks ei ole vastu võetud. Ehitusmäärus kehtib enne ehitusmääruse jõustumist ehitusloaga kinnitatud ehitusprojektide suhtes niivõrd, kui niivõrd see ei ole vastulus ehitusprojektis toodud nõuetega.

### Lisa: ehituspiirkondade skeem

