

Töö number
Tellija

2017-09
Margus Laidna

Tegija

Geosnap OÜ
Saaremaa, Kuressaare, Pihtla tee 11, 93816
Telefon: +372 5099912 geosnap@gmail.com
Registrikood: 11000196

Kuupäev

17.07.2017

Tammiste külas Jõhvika tn 13 kinnistu (73001:008:1519)

DETAILPLANEERING



Algatatud: **11.04.2017**

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

Koostatud: 17.10.2017

Projekti nr: 2017-09

Geosnap OÜ

Saaremaa Kuressaare
Pihtla tee 11,
93816
Registrikood: 11000196
Telefon: +372 5099912
geosnap@gmail.com

Estgrid OÜ

Pärnumaa Pärnu
Madara 18,
80035
Registrikood 12899537
tel +372 505 4620
estgrid.oy@eesti.ee

Sisukord

Sissejuhatus	5
1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused	6
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	6
1.2. Planeeringu koostamise alused.....	6
1.3. Teostatud uuringud:	6
2. Olemasolev olukord	7
2.1. Hooned, rajatised ja tehnovõrgud.....	7
2.2. Reljeef ja pinnas,	7
4. Planeeringu lahendus	9
4.1. Planeeringuala krundid ja kruntide ehitusõigused.....	9
4.1.1. Krunt Pos 1	9
4.1.2. Krunt Pos 2	10
4.2. Liikluskorraldus ja parkimine	10
4.3. Keskkonna tingimused ja haljastuse põhimõtted	10
4.3.1. Haljastuse põhimõtted.....	11
4.3.2. Keskkonnakaitse tingimused	11
4.4. Jäätmekäitlus	11
4.5. Tehnovõrgud ja –rajatised	11
4.5.1. Elektrivarustus	11
4.5.2. Sidevarustus	12
4.5.3. Gaasivarustus	12
4.5.4. Veevarustus- ja kanalisatsioon	12
4.5.5. Sademevee ärajuhtimine	12
4.5.6. Soojavarustus	13
4.6. Tuleohutuse tagamine.....	13
4.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
5. Detailplaneeringu elluviimine	14

Joonised

1. Tugijoonis	M 1:500
2. Põhijoonis	M 1:500
3. Tehnovõrgud	M 1:500

Lisad

- Lisa 1. Tori vallas Tammiste külas Jõhvika tn 13 (73001:008:1519) detailplaneering algatamine 11. aprill 2017.a Sauga Vallavalitsuse korraldus nr 185.
- Lisa 2. Telia 10.03.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26090402“

II Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastused

Sissejuhatus

Tori vallas Tammiste külas jõhvika tn 13 (73001:008:1519) detailplaneering algatati 11. aprill 2017.a Sauga Vallavalitsuse korraldus nr 185. Tegemist on detailplaneeringu koostamise algatamisega. Detailplaneeringuga jagatakse Jõhvika tn 13 kinnistu kaheks elamumaa krundiks ning määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks kinnistu kruntidele.

Planeeringu menetlemise olulisemad etapid on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Planeeringu menetlemine

Menetlus	Aeg	Tegevus
Algatamine	11.04.2017	Sauga vallavalitsuse korraldus nr 185
Planeeringu lähteseisukohtade ja eelnõu avalik väljapanek		Tori vallavalitsus
Planeeringu kooskõlastamine		
Planeeringu vastuvõtmine		
Avalik väljapanek		
Planeeringu kehtestamine		

Planeeringu koostamisel osalesid

Planeerimise koostamist koordineeris Tori vallavalitsusest:

Piret Kallas planeerimisspetsialist

Planeeringu konsultant:

Mihkel Oitsalu projektijuht

Tauno Aadma Arhitekt

Andres Abna Konsultant

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Tori vallas Tammiste külas Jõhvika tn 13 (73001:008:1519) detailplaneering algatati 11. aprill 2017.a Sauga Vallavalitsuse korraldusega nr 185. Algamise korralduse kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamisega. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumine ning eelhindangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 ja 2 mõistes kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega s.h planeerimisseaduse § 142 lg 1 mõistes ning ei ole kavandatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Detailplaneeringuga jagatakse Jõhvika tn 13 kinnistu kaheks krundiks ning määratakse krundile ehitusõiguse üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Planeeringuga määratakse juurdepääsu teede ja tehnovõrkude võimalik asukoht, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted ning servituudivajadused.

Algamise korralduse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk Tori vallas Tammiste külas Jõhvika 13 (73001:008:1519) kinnistu kaheks elamumaa krundiks jagamine, ehitusõiguse määramine (elamud ja abihooned). Vastavalt Jõhvika tn 13 detailplaneeringu korraldusele (Sauga vallavalitsuse korraldus nr 185; lisa1): on planeeringu koostamise eesmärgiks:

- kinnistu jagamine, ehitusõiguse määramine üksikelamu ning abihoonete rajamiseks;
- teede, parkimise ja tehnovõrkude kavandamine;
- heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alused:

- Planeerimisseadus § 4 lg4, §127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“
- Sauga Vallavalitsuse korraldus nr 185 (11.04.2017)

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Teostatu Pargivälja, Mardivälja, Tillupuksi ja Unistuste maa kinnistu detailplaneering (Sauga Vallavolikogu 26,05,2206 otsus nr 48)

1.3. Teostatud uuringud:

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringud:

- Maamöödübüroo 4x4 OÜ topo-geodeetilised uurimistööd, töö nr 8, 20,06,2017.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. Olemasolev olukord

(Vt joonis 2 "Tugijoonis")

Planeeringuala Jõhvika tn 13 (73001:008:1519) asub Pärnu maakonnas Tori vallas Tammiste külas.

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Jõhvika tn 13 kinnistu 100 % elamumaa. Kinnistu pindala on 2649,23 m², millest ehitusala on on 668 m².

Tabel 2. Planeeritava maa-ala kinnistu andmed

Aadress	Katastri tunnus	Pindala m ²	Sihtotstarve	Omanikud*
Jõhvika tn 13	73001:008:1519	2649	Elamumaa 100%	Margus Laidna

Planeeringuala on kaetud ühtlaselt puudega. Krundi lõuna ja loode poolisel krundi piiril paikneb kraav.

2.1. Hooned, rajatised ja tehovõrgud

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

2.2. Reljeef ja pinnas,

Kinnistu reljeef on tasane. Kõrgem punkt on krundi kirde poolses osas, kus absoluutkõrgus on 10,46 m ja kaldega edelasse ja madalam punkt krundi lõuna poolisel serval olevas kraavis absoluutkõrgusega 8,88 m. Tasasem ala on krundi keskpaik, kus absoluutkõrguste vahemik jääb 9,54 m ja 9,62 m vahemiku.

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad kinnistul gleistunud nõrgalt leetunud mullad (LkIg), ning gleistunud keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld (L(k)IIg).

3. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeringu ala paikneb Sauga Vallavolikogu 26.05.2006 otsusega nr 48 kehtestatud Pargivälja, Mardivälja Tillupuksi ja Unistuste maa kinnistute detailplaneeringu alas. Lähimad naaberelamud paiknevad krundi kõrval (Pärnaõie tee 11)

Planeeringuala piirneb järgmiste katastri üksustega:

- Pärnaõie tee 11 (kat. tunnus 73001:008:0852)
- Jõhvika tn 11 (kat. tunnus 73001:008:1518)
- Jõhvika tänavaga (kat. tunnus 73001:008:1512)

4. Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga on Tammiste külas olev 2649 m² pinnaga 100% elamumaa sihtotstarbega Jõhvika tn 13 kinnistu (katastritunnus 73001:008:1519) jagatud krundi keskelt pooleks ning moodustatud on kaks elamumaa sihtotstarbega krunti: moodustades ida- ja läänepoolse krundi.

Läänepoolne krunt moodustab krundil (pos1). Olemasolevad hooned puuduvad ja seetõttu on planeeringuga määratud ehitusõigus üksikelamu ja kolme abihoonete rajamiseks.

Idapoolne krunt moodustab krundil (pos2). Olemasolevad hooned puuduvad ja seetõttu on planeeringuga määratud ehitusõigus üksikelamu ja kolme abihoone rajamiseks.

4.1. Planeeringuala krundid ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga moodustatakse planeeritavast elamumaa sihtotstarbega kinnistust kaks elamumaa sihtotstarbega krunti. Detailplaneeringuga määratakse moodustatud mõlemale krundile ehitusõigus.

Planeeritava tegevusega ei kaasne hoonestusala osas ulatuslikku reljeefi muutmist, sest planeeritud hoonestusala on tasane ja reljeefi muutmine piirdub vaid ehitiste aluse pinnaga.

4.1.1. Krunt Pos 1

Krunt on moodustatud kinnistu läänepoolsele osale. Krundile on kavandatud ühepereelamu ja kolm abihoonet. Hoonete projekteerimisel krundile tuleb arvestada määratud ehitusalaga ja ilmakaartega.

Krundile esitatavad nõuded:

- Moodustatakse - eraldi krunt;
- Krundi pind – 1319,51 m²;
- Kasutamise sihtotstarve – elamumaa (001; E) 100%; ▫ Haljastus – olemasolev kõrghaljastus säilitada; ▫ Parkimine – oma krundil.

Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused:

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 264 m²;
- Hoonete suurim lubatud arv – 4, sh üks eluhoone ja kolm abihoonet;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – elamul 9 m, abihoonel 5 m
- Katuseharja suund – vaba;

Hoonete rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoonete rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.
- Elamu ja majapidamis- või abihoonete projekteerimisel on oluline arvestada krundi hooneid terviklikult.

4.1.2. Krunt Pos 2

Krunt on moodustatud kinnistu idapoolsele osale. Krundile on kavandatud ühepereelamu ja kolm abihoonet. Hoonete projekteerimisel krundile tuleb arvestada määratud ehitusalaga ja ilmakaartega.

Krundile esitatavad nõuded:

- Moodustatakse - eraldi krunt;
- Krundi pind – 1329.72 m²;
- Kasutamise sihtotstarve – elamumaa (001; E) 100 %; ▫ Haljastus – olemasolev kõrghaljastus säilitada; ▫ Parkimine – omal krundil.

Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused:

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 266 m²;
- Hoonete suurim lubatud arv – 4, sh üks eluhoone ja kolm abihoonet;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus - elamul 9 m, abihoonel 5 m
- Katuseharja suund – vaba;

Hoonete rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoonete rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikest omavalitsusest.
- Elamu ja majapidamis- või abihoonete projekteerimisel on oluline arvestada krundi hooneid terviklikult.

4.2. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritavatele kinnistutele pääseb mööda Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteed, mööda Randivälja ja Jõhvika teed.

Planeeringuga ei kavandata uusi teid. Juurdepääs elamule ja kõrvalhoonele on planeeritud olemasoleva kinnistu eest oleva kruuskattega teelt. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liiklustiheduse muutust.

Planeeringuala parkimine lahendatakse krundisiseselt hoovialal ja asukoht täpsustatakse hoone projektiga.

4.3. Keskkonna tingimused ja haljastuse põhimõtted

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise ning eelhinnangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 ja 2 mõistes kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega s.h planeerimiseaduse § 142 lg 1 mõistes ning ei ole kavandatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

4.3.1. Haljastuse põhimõtted

Praegune krunt on kõrghaljastusega – männimets. Uus hoonestus rajada tingimusel, et säiliks olemasolev maastikupilt. Puude maha võtmine on lubatud hoonestuse alalt, maaküttekollektori alalt ja teede maa-alalt.

Jälgida olemasolevate puude kasvamise olukorda. Hoonetele (ka naaberhoonetele) liiga lähedal paiknevad, halvasti juurdunud või tormides kahjustatud puud tuleb eemaldada, et need ei oleks ohtlikud rajatavatele hoonetele tormides murdumise tõttu.

Krundi heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevaste hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest ning Sauga valla heakorra eeskirjadest.

4.3.2. Keskkonnakaitse tingimused

Otsene mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heolule seostub peamiselt ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mõju on ajutise iseloomuga. Mürarikkaid üldehitustööd teostada tööpäevadel 8.00 kuni 20.00, sest lähedus (kõrvalkrundil) asub elamu.

Müraolukord

- Ehitustöid on soovitatav teostada ainult päevasel ajal, et vähendada häiringuid kõrvalkrundil asuvalle elamualale.

4.4. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Sauga valla jäätmehoolduseeskirjast¹. Kavandatava tegevuse käigus tekkivad kaevis- ja ehitusjäätmed ning olmejäätmed. Ehitusjäätmed viia taaskasutusse. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Jäätmete kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud Sauga valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Planeeringuala jäätmekäitlus lahendada krundisisiselt ning prügikonteineritele mõeldud ala täpsustada hoonete projekteerimisel. Kogumiskonteineri juurdesõidutee peab olema tasane ning piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid konteineritele võimalikult lähedale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad.

Jäätmemahutite paiknemiskoha ning juurdesõidutee korrashoiu eest krundil vastutab krundi valdaja.

4.5. Tehnovõrgud ja –rajatised

4.5.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud antud piirkonna kruntide energiaga varustamiseks 0,4kV madalpingekaabel alates Willemi alajaamast kuni krundi piiri läheduses paigaldatavate liitumis-transiitkilpini.

Planeeringuala läänepoolse krundi (pos 1) juurde jääb olemasolev liitumiskilp. Idapoolsemale krundi piirile (pos 2) on planeeritud uus liitumiskilp (joonis 3 „Tehnovõrgud“).

¹ Sauga valla jäätmehoolduseeskiri, 21.03.2013 Sauga Vallavolikogu määrus nr 4

4.5.2. Sidevarustus

Vastavalt AS Telia väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele

Sidevarustus nähakse ette vastavalt Telia 09.08.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29009687” (vaata Lisa 2).

Planeeritud kruntide varustamine sidevõrguga on nähtud ette:

- Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatte all 1 m. Projekteerimisel näha ette sõidutee alla A kategooria kaitsetorud seinapaksusega 4,8 mm.
- Projekteerimisel järgida tehnovõrkudele kehtestatud nõudeid sh lähtuda Telia dokumentidest „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. V4” ning „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis”. Otiliste kaablite kiuskeem ja tehniline lahendus kooskõlastada tööprojekti koostamise käigus täiendavalt.
- Telia sidekaevus ühendamine ja kaevetööd kaitsevööndis on lubatud teostada ainult Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

4.5.3. Gaasivarustus

Idapoolsema (pos 2) krundi piirile on veetud gaasiliitumine, mis on lahendatud olemasoleva krundi baasil. Läänepoolsele (pos1) krundile tuleb taotleda uus gaasiliitumine Tarbegaas OÜ käest.

Uue ja olemasoleva gaasitrassi asukoht on näidatud planeeringu tehnovõrkude joonisel(joonis nr3).

4.5.4. Veevarustus- ja kanalisatsioon

Veevarustus

Idapoolsema (pos 2) krundi piirile on veetud vesi ja kanalisatsiooni liitumised, mis on lahendatud olemasoleva krundi baasil. Läänepoolsele (pos1) krundile tuleb taotleda uus vee ja kanalisatsiooni liitumine Sauga Varahaldus AS- i käest.

Uue ja olemasoleva veetrassi asukoht on näidatud planeeringu tehnovõrkude joonisel(joonis nr 3).

Reovee kanalisatsioon

Piirkonnas on välja ehitatud kanalisatsioon. Idapoolsema (pos 2) krundipiiril on kanalisatsiooni liitumine Pärnu kanalisatsiooniga, juhtides reoveed Sindi-Pänu survetrassi. Krundisisene reovee kanalisatsiooni lahendus lahendada projekteerimise käigus.

Läänepoolsemale (pos1) krundile tuleb taotleda uus liitumine.

- Krundi 1 tuleb uus liitumine (näidatud tehnovõrkude joonisel).
- Krundil 2 on olemas krundipiiril liitumine.

4.5.5. Sademevee ärajuhtimine

Sadete ärajuhtimise vajadus on ainult tänavatelt, sest muus osas on sadete imbumise koefitsient pinnasesse $k=0.95$. Lisaks on välja ehitatud sadevee kanalisatsioon krundi (pos2) piirini. Planeeritud on läänepoolsema krundi (pos1) piirile ehitada teine sadevee kanalisatsiooni kaev, et hõlbustada sadevee ära voolamist (joonis 3 „Tehnovõrgud”).

4.5.6. Soojavarustus

Krundi kütmine on planeeritud maa- ja tahkekütte (kamin-ahi) baasil. Lõplik küttelehendus selgitatakse projekteerimise käigus.

Arvestades Euroopa Liidu energiatõhususe nõudeid, on soovitatav projekteerimisel kavandada alternatiivsete energiaallikate lahendusi, nt päikesekollektorite kasutamise võimalusi. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginull energia standardi nõuded määrusega Hoone energiatõhususe minimumnõuded².

4.6. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Siseministri määrusest "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" Vastu võetud 30.03.2017 nr 17.

Tuleohutusest tulenevalt on ehitise (elamu) kasutamise liigitus - I kasutusviis. Planeeritaval alal on lubatud minimaalne tulepüsivusklass TP-3.

Hoonete rajamisel on hoonete tuleohutuskuja 8 m.

Hüdrant asub läänepoolsema(pos1) krundi piirist 30 meetri kaugusel läänes.

4.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel planeeringuala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- tagada krundil hea nähtavus (elamu akendest teed ja teised hooned);
- kasutada vandalismikindlaid konstruktsioone;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- hoida planeeritav ala korras.

Hea vaade hoonete akendest vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalja ja süütamise riske.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

² Hoone energiatõhususe miinimumnõuded, 03.06.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 55

5. Detailplaneeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima võib vastavalt planeerimisseadusele detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks.

Kinnistu tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdajaga koostöös. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudi lepingud sõlmitakse vastavalt kinnistu omanike ja tehnovõrgu valdajate kokkulepetele.