

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 2-18**Tellija: Tori Vallavalitsus**

Pärnu mnt 12
Sindi, Tori vald, 86705
Pärnumaa
e-mail: tori@torivald.ee
tel. +372 445 1881

Huvitatud isik: Ivar Pärnik

Pärnade pst 12-5
Paikuse alev, Pärnu linn,
Pärnu maa
e-mail:
ivarparnik@hotmail.com

PÄRNUMAA, TORI VALD, RÄTSEPA KÜLA

**KIVIKELDRI KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

SISUKORD

TORI 2018

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	4
2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	4
2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
4. PLANEERIMISETTEPANEK	7
4.1. Hoonestus planeeritaval alal	8
4.1.1. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	8
4.1.2. Projekteerimise põhimõtted.	8
4.1.3. Krundi ehitusõigus	9
4.1.4. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel	9
4.2. Radoon	9
4.3. Haljastus ja heakord	10
4.3.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	10
4.4. Kuritgevusriskide vähendamine.....	11
4.5. Teed.....	11
4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.	11
4.6. Vertikaalplaneerimine	11
4.7. Tehnovõrgud	12
4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	12
4.7.2. Elektrivarustus	13
4.7.3. Sidevarustus	13
4.7.4. Soojavarustus	13
4.7.5. Tuleohutuse tagamine	14
4.8. Servituudid.....	14
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	15

LISAD:

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa nr 8692150 (Kivikeldri katastriüksus);

Lisa 2: Servituutide kokkulepe.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugijoonis M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Ivar Pärnik, planeeritavaks alaks on Rätsepa külas asuv Kivikeldri (80801:001:0892) katastriüksus.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kivikeldri kinnistu maasihtotstarbe muutmine elamumaaks, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, ehitise ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste ligilähedase asukoha määramine.

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Tori Vallavalitsuse 16.03.2018 a otsus nr 259 „Kivikeldri kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Tori valla üldplaneering;
- planeerimisseadus;
- looduskaitseseadus;
- ehitusseadustik;
- teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- Tori vald, Rätsepa küla, „Rätsepa katastriüksuse geodeetiline alusplaan“ M 1:500 (OÜ Tippgeo, 16.03.2018, töö nr: GD 16068, 2018tg068, teg. litsents nr. 589 MA-k (Indrek Sauväli).

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Kivikeldri katastriüksus asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Rätsepa külas. Hoonetest on planeeritaval kinnistul ajalooline kelder. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 8080032 Vardissaare tee T2 katastriüksuselt, läbides Kiviaia (80801:001:0891) katastriüksust. Juurdepääsuteele, mis läbib Kiviaia kinnistut, on seatud servituut.



Joonis 1. ● Kivikeldri, foto Maa-ameti fotolaost <http://www.maaamet.ee/fotoladu/> (Pildistamise aeg 2017-05-14).

- **Maakasutus**

Kivikeldri katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 80801:001:0892
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu Nr 8692150
- katastriüksuse pindala 5717m²

- **Hooned ja rajatised**

Planeeritaval alal on ajalooline kelder (ehitatud 1930. aastatel).

- **Kitsendused**

1) Kallasrada 4m kaldaastangu ülemisest servast (sh vee piirjoone ja kaldaastangu ülemise serva vaheline maariba)

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas kaldal liikumiseks. Kallasrada ei tohi sulgeda ega liikumist takistada, piirdeid on lubatud rajada kuni kaldal paikneva kallasrajani.

2) Veekaitsevöönd 10m kaldaastangu ülemisest servast;

3) Navesti jõe ranna- ja kalda ehituskeeluvöönd 50 m kaldaastangu ülemisest servast;

4) Piiranguvöönd 100m kaldaastangu ülemisest servast;

5) Rohelise võrgustiku tugialasid ühendav rohekoridor (K9).

6) Tori väärtuslik maastik (VM8).

Vööndite määramisel on lähtutud LKS § 35 lg 5, mis sätestab, et üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

- **Alal kehtiv detailplaneering**

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

4. PLANEERIMISETTEPANEK

Planeerimislahenduses ei nähta ette katastriüksuse piiride muutmist. Tehakse ettepanek muuta maatulundusmaa sihtotstarve elamumaa sihtotstarbeks. Planeeritav põhihoone võib olla kuni kahekorruseline, abihooned ühekorruselised. Hoonestusala on määratud ehituskeeluvööndist väljapoole, seetõttu ei ole tegemist ehituskeeluvööndit vähendava detailplaneeringuga.

4.1. Alal kehtiv üldplaneering

Kehtiva Tori valla üldplaneeringu kohaselt on Kivikeldri katastriüksus roheline võrgustiku tugialasid ühendava 0,25 km laiusel rohekoridori alal K9 (väike maakondliku tähtsusega) ning Tori väärtuslikul maastikul VM8.

Kasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku aladel, et oleks tagatud roheline võrgustiku säilimine ja toimimine:

- Rohevõrgustiku alal paigutada aiad vahetult ümber õuema, maaüksusi võib vajadusel (nt loomapidamine) piirata piirdega, mis võimaldab väiksematel loomadel vabalt liikuda.
- Vältida tuleb roheline võrgustiku koridoride läbi lõikamist
- Rohekoridoride alale ehitades peab jääma vähemalt 50-100 m laiune olemasoleva haljastuse või planeeritava haljastusega koridori riba katkematuks.
- Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu roheline võrgustiku säilimist. Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore.
- Veekogude eutrofeerumise vähendamiseks säilitada kõrgetaimestik jõgede lõunakallaste veekaitsevööndis.

Kasutus- ja ehitustingimused miljööväärtuslikel maastikel:

- Enne elamuehituse planeerimist väärtuslikule maastikule koostatakse vajadusel teemaplaneering, maastikuhoolduskava või maastikuanalüüs. Teemaplaneeringu, maastikuhoolduskava või maastikuanalüüsi valiku igal konkreetsel juhul, selgitab välja Tori Vallavalitsus koostöös Keskkonnaametiga. Igale väärtuslikule maastikule koostatava teemaplaneeringuga, maastikuhoolduskavaga või maastikuanalüüsiga täpsustatakse väärtuslike maastike hooldamiseks vajalikud meetmed ja tingimused.
- Säilitada väärtuslike maastike omapära:

- maa sihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada, et säiliks maastikumuster
- väärtuslike märgalade kuivendamine on keelatud
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega. Samuti tuleb säilitada maksimaalselt looduslik pinnas.
- säilitada looduslikke elemente, avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele
- taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust
- sobitada uusi elemente ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi.

Hoonestades Kivikeldri kinnistut lähtuvalt rohekoridorile ning väärtuslikule maastikule esitatud kasutus- ja ehitustingimustest, ei ole koostatav detailplaneering Tori valla üldplaneeringut muutev.



Joonis 2. Väljavõte Tori valla üldplaneeringust.

● - planeeritava ala asukoht.

4.2. Hoonestus planeeritaval alal

4.2.1. Hoonestusala paiknemine krundil.

Hoonestusala on esitatud joonisel 3 (põhijoonis tehnovõrkudega).

4.2.2. Projekteerimise põhimõtted.

Planeeritavale alale on lubatud ehitada kokku 4 hoonet – elamu ja kaks abihoonet ning alal on olemas ajalooline kelder (ehitatud 1930. aastatel). Tegemist ei ole

ehitusloakohustusliku hoonega ning kantakse ehitisregistrisse. Elamu korruselisus on 2 ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0m. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 6m. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

4.2.3. Krundi ehitusõigus

Pos 1 - Kivikeldri

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala– 400 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast– 9 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 6 m
- Hoonete arv krundil- 4 (olemasolev kelder, planeeritav elamu ning kuni kaks abihoonet)
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

4.2.4. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel

- Katuse kaldenurk 15-40 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Piirded paigaldada õueala piirile.
- Põhihoone korruselisus - maksimaalselt kaks korrust, kohapealse miljöoga sobivana.
- Abihoone korruselisus – 1.
- Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.
- Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,7m kõrgemal.

4.3. Radoon

Lähtuvalt Eesti Geoloogiakeskuse koostatud „ Esialgne radooniriski levilate kaart“ väljavõttest, on planeeritav ala normaalse radooniriskiga ala (joonisel tähistatud kollase tooniga) ning alal on normaalse looduskülgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.



Joonis 3. Väljavõte Eesti Geoloogiakeskuse koostatud joonisest „Eisialgne radooniriski levilate kaart“. ● - planeeritava ala asukoht.

4.4. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöodel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Hoida korras jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsuteed nendeni;

- Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistutel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

4.5. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoonetes, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid

4.6. Teed

4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 8080032 Vardissaare tee T2 katastriüksuselt, läbides Kiviaia (80801:001:0891) katastriüksust. Juurdepääsuteele, mis läbib Kiviaia kinnistut, on seatud servituut. Parkimine lahendada krundisiseselt. Kivikeldri kinnistult tagatakse jalakäijate juurdepääs kallasrajale.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Hoone +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8m kõrgemal. Sajuveed immutada krundisiseselt pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning tee.

4.8. Tehnovõrgud

4.8.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Planeeritava ala **veevarustus** lahendatakse Kiviaia kinnistul oleva puurkaevu (registrikood: PRK0054178) baasil. Puurkaevuga liitumiseks ning veetorustiku ehitamiseks on seatud servituut. Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd on 10m.

Kanalisatsioon. Planeeringualal on **suhteliselt kaitstud põhjavesi** (madal reostusohtlikkus).

Suhteliselt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, kus valdavalt saviliivmoreenist pinnakatte paksus on 20-50 m; savi või liivsavi paksus 5-10 m;

reoaine arvutuslik infiltratsiooniaeg 100-1000 ööpäeva. Survelise põhjavee survepind on üle maapinna (põhjavee ülevoolu piirkond). Tulenevalt reljeefi muutlikkusest ei pruugi siiski kaardil kujutatud põhjavee võimaliku ülevoolu piirkond kattuda suhteliselt kaitstud ala piiridega.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Reoveepuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- arvestataks krundil olemasolevat maapinna reljeefi;
- see paikneks kohas, kus ei ohusta ülejutused;
- see jääks elamust valdavate tuulte suhtes allatuult;
- see jääks joogiveekaevust allanõlva;
- see jääks põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (v.a pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- valitaks välja võimalik otstarbekaim suubla puhastist väljuvale heitveele.

Imbsüsteemi asukohaks tuleb planeerida ala, kus imbväljak oleks joogiveekaevudest vähemalt 60 m kaugusel. Reoveepuhasti ja imbväljaku kaugus hoonetest vähemalt 10 m.

Eramajapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama veeseaduse §24 lõike 2 alusel kehtestatud määruses „*Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit-*

ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ esitatud nõuetele.

Lubatud on ka kogumismahutite rajamine. Juhul kui reoveepuhasti ning imbsüsteemi rajamisel ei ole võimalik eespool nimetatud tingimusi täita, tuleb rajada kogumismahutid.

Puhasti ning imbväljaku võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel tehnovõrkudega. Reoveepuhasti ning imbväljaku täpne asukoht selgub edaspidise projekteerimise käigus. Projekteerimisel peab kinni pidama reoveepuhastile, immutusväljaku nõuetele ning kaevudele esitatavatest nõuetest.

Reoveepuhasti õige kasutuse korral ei kaasne negatiivseid keskkonnamõjusid. Selle aluseks on reoveepuhasti regulaarne hooldus ja tööprotsessi jälgimine.

Sademevesi. Sademevesi immutatakse pinnasesse. Soovituslik on katustele sadav vihmavesi koguda kokku vihmaveerennide ja torudega ning püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikassetti. Vett saaks sellisel juhul kasutada kastmiseks.

4.8.2. Elektrivarustus

Elektrienergia saamiseks on Kivikeldri kinnistule sõlmitud liitumisleping. Elektrikilp paikneb Kiviaia kinnistul oleval madalpingeliini mastil.

4.8.3. Sidevarustus

Telefoni ja internetiühendus lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

4.8.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad hoonete projekteerimise käigus.

4.8.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete ehitamisel peab lähtuma Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimisnormidest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”, Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 a määrusest nr 17. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Lahendus esitatakse ehitusprojektides. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ esitatud nõuded.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8m.

Standard EVS 812-6:2012 kohaselt võib hajaasustuses tuletõrjevee vedu toimuda paakautodega, kui on tagatud hoonetevaheline kuja 40m naaberkinnistutel asuvate hoonetega.

Planeeritavale hoonestusele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

4.9. Servituudid

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Kiviaia (80801:001:0891)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid maakaableid.
Kivikeldri (80801:001:0892)	Tori vald	Avalik kasutus	Avalik kasutus tagab jalakäijatele juurdepääsu kallasrajale.

4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- vajalike servituutide seadmine;
- hoonete projekteerimine;
- ehituslubade väljastamine;
- hoonete ehitus;
- hoonete kasutusloa väljastamine.