

HENRI PROJEKT

Suur-Jõe 60, Pärnu, Eesti, tel 53 415 519
E-post: project@henriprojekt.ee
Äriregistri kood: 10468810

MTR reg. nr. EP10468810-0001 28.03.2003
Muinsuskaitseameti tegevusluba VS 438/2009

Töö nr. 767-18

Objekt : Kuuse tn 3

Tellija: Tori Vallavalitsus

Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Kuuse tn 3

DETAILPLANEERING

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

Pärnus, septembris 2018.a.

Kuuse tn 3 kinnistu detailplaneering

Detailplaneering

Sisukord:

SELETUSKIRI	3
1.Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	3
3.Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.1..Planeeritava ala asukoht.....	3
3.2..Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus	3
3.3..Maakasutus ja hoonestus.....	3
3.4.Haljastus ja liiklus	3
3.5.Tehnovõrgud	3
4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	3
5.Detailplaneeringuga kavandata	4
5.1.Planeeringu eesmärgi kooskõla valla üldplaneeringuga	4
5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.	4
5.3.Kavandata ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	4
5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	6
5.5.Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised.....	7
5.7.Tuleohutuse tagamine	7
5.8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
5.9.Keskkonnatingimused	8
5.10. Jäätmekäitlemine.....	8
5.11.Piirangud	8
5.11.Detailplaneeringu rakendamise nõuded	9
2.Joonised	
Asukohaskeem	DP-0
Tugijoonis	DP-1
Põhijoonis	DP-2
Tehnovõrkude koondjoonis	DP-3
3D illustratiivne joonis	1-5

SELETUSKIRI

1.Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeritav maa-ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Tammiste külas, Kuuse tn 3 (katstritunnus 73001:008:1053) Sauga Vallavalitsus on korraldusega 25.11.2017 nr 604 algatanud Sauga vallas, Tammiste külas, Kuuse tn 3 kinnistu detailplaneeringu ja kinnitanud lähteseisukohad

Geodeetiline alusplaan nimetusega "Maa-ala plaan" on mõõdistatud HENRI PROJEKT OÜ poolt, töö nr G326-17

2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on ehituskruundi jagamine kaheks elamuehituskruundiks, määrata ehitusõigused, hoonestusalad ja arhitektuursed tingimused hoonestamiseks.

3.Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1..Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Tammiste külas Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ja Pärnu jõe vahelisel alal. Kuuse tupiktänavaga lõpus juurdepääsuga Randivälja teelt.

3.2..Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeritaval alal on terviklikult väljakujunenud valdavalt 1-2 korruselise hoonestuse, mille moodustavad elamud. Piirkond paikneb, liikluse poolest vaikselt, haljastatud, hea elukeskkonnaga tsoonis.

Planeeritava krundi läheduses ligikaudu 800 m ulatuses asetseb Pärnu jõgi.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Sauga Valla üldplaneeringust.

3.3..Maakasutus ja hoonestus

Üldplaneeringus on määratletud ala väikeelamu maa-ala – EV ja krundi katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa

Planeeritav kinnistu on hoonestamata. Kinnistul paikneb vundament ja on väljastatud ehitusluba nr 461, 16.08.2004.a.

Piirkonna kinnistuid iseloomustab lahtine hoonestusviis.

3.4.Haljastus ja liiklus

Juurdepääs krundile on Kuuse tn kaudu

Piirkonna tuiksooneks on Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee

Liikluskorraldust pärnevatel tänavatel ei ole käesolevalt ette nähtud muuta.

Krundil kasvab kaks lehtpuud ja – okaspuu. Madalhaljastuseks on muru.

3.5.Tehnovõrgud

Kuuse tänaval paiknevad vee-, sademevee-, side-(maakaabel) ja elektri- (maakaabel) tehnovõrgud.

4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Detailplaneering:

- Kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Üldplaneeringu kohane maakasutus on väikeelamu maa-ala – EV

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise üldised põhimõtted (väljavõte üldplaneeringust):

- uute üksikelamukruntide minimaalne suurus on 1200 m²
- Krundi suurim lubatud täisehitus % -kuni 20%
- Hoonete suurim lubatud arv – elamu ja kuni 3 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m ; abihoonet 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m
- Katusekalle – katusekalle 0-50⁰

5.Detailplaneeringuga kavandatav

5.1.Planeeringu eesmärgi kooskõla valla üldplaneeringuga

- Käesoleva detailplaneeringuga ei ole tehtud ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks planeeritud sihtotstarbe osas.

5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Olemasolev krunt on jagatud kaheks krundiks, arvestades olemasolevat situatsiooni ja võimalusi.

Jagatavate kruntide aadressid on tähistatud numbritega “1” ja “2” (hoonestusala numbrid)

Kinnistu jagamisel määrata lähiaadressid vastavalt Hoonestusala 1(HA-1) – Kuuse tn 3 ja Hoonestusala 2 (HA-2) – Kuuse tn 5

5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljöoga. Välistatud on imiteerivate materjalide kasutus välisviimistluses.

Uue hoone kavandamisel on kõige olulisemad kriteeriumid hoone maht, katuse kuju, hoonete arv ning paiknemine krundil. Eeskujuna tuleb **järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja mahte**, mitte lähtuda kavandatavas kvartalis/tänavas paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest.

Vastavalt Planeerimisseadusele, Riigikogu seadus vastu võetud 28.01.2015.a. § 126 lg. 4 p. 3 määratakse detailplaneeringus suurim lubatud hoone ehitisealune pindala.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus , nr 57 , „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ , § 19 lg 1 ; 2 – ehitisealune pind on hoonealune pind – hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

Üle hoonestusala võivad ulatuda väikesemahulised arhitektuursed detailid (räästad, väikesed varikatused, trepid jms.) vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus , nr 57 , „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ , § 19 lg 6

Krunt 1 (pos 1)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 1 / Kuuse tn 3</i>
krundi suurus	<i>1300 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealune pind m ² / täisehituse %	<i>260 m²/20%</i>
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	<i>100% üksikelamu maa</i>
üldplaneeringu juhtotstarve	<i>väikeelamu maa-ala</i>
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus	

planeeritavast maapinnast: - Hoonestusala HA-1 - Põhihoone - Abihoone	9.00 5.00
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	+9.68...11.43 m /+ 10.80 m
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid - Põhihoone - Abihoone	2 / -1 1 / -
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	1/2
lubatud väikseim tulepüsivusklass	määratakse projekteerimisstaadiumis
haljastus	Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimis staadiumis
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	3; -
olulisemad arhitektuurinõuded: katuse tüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Katuse tüüp: viilkatus ; pultkatus (10° –50°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profüüplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikiv jt. Piirded: kõrgus maks 1.5 m. Piirded kavandada, arvestades piirkonnas levinud piirdetüüpe. Piirdeid võib kombineerida haljastusega (hekk), mille kõrgus sarnane piirdega. + -0.00 määratakse ehitusprojektiga

Krunt 2.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 2 / Kuuse tn 5
krundi suurus	1344 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind m ² / täisehituse %	268 m ² /20%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	100% üksikelamu maa
üldplaneeringu juhtotstarve	väikeelamu maa-ala
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast: - Hoonestusala HA-1	

- Põhihoone	9.00
- Abihoone	5.00
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	+9.64...10.17 m /+ 10.30 m
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	2 / -1
- Abihoone	1 / -
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	1/2
lubatud väikseim tulepüsivusklass	määratakse projekteerimisstaadiumis
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	3; -
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallede vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse tüüp: viilkatus ; pultkatus (10° –50°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikiv jt. Piirded: kõrgus maks 1.5 m. Piirded kavandada, arvestades piirkonnas levinud piirdetüüpe. Piirdeid võib kombineerida haljastusega (hekk), mille kõrgus sarnane piirdega. + -0.00 määratakse ehitusprojektiga</i>

Viited vt.põhijoonis DP-2.

5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Krundid võib piirata Ažuurse puitlippidest või sepiispiirdega (1,2-1.5 m) tänava ääres. Kruntide vahelised piirded (aiad) võivad olla moodustatud metallvõrguga jms. Piirded ei tohi ületada kinnistu piire. Piirdeid võib kombineerida hekkide jms. madalhaljastus vormiga, kus arvestada, et ülemine kõrgus jääks samaks piirdega.

Planeeritaval ala säilitatakse kokku 4 (neli) puud. Planeeritaval krundil üks puu ja krundil kaks kolm puud. Vajadusel teostada säilitavatele puudele hooldusloikus jms tegevus. Ehitus tegevusajal kaitsta puud, et rasketehnika ei kahjustaks puude tüvesid.

5.5.Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Tänavavõrku ja liikluskorraldust ei ole planeeringuga muudetud, sõidukite parkimine kruntidel. Olulist mõju liikluskorraldusele planeeringu elluviimisega ei ole ette näha.

Parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Standardi ühik (<i>korter</i>)	Planeeritav parkimis-kohtade arv krundil
<i>Pos 1</i>	<i>Elamu</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>3</i>
<i>Pos 2</i>	<i>Elamu</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>3</i>
Planeeritud maa-alal kokku				6

Krundisisesed teed, platsid ja parklad katta soovitatavalt sillutiskiviga või murukiviga.

5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised

- Veevarustus

Kinnistu Pos1 tarbeks planeeritud uus liitumine olemasolevast veetrassist. Planeeritav kinnistu Pos 2 varustatud olemasoleva vee liitumisega.

- Reovee kanalisatsioon

Kinnistu reovete kanaliseerimiseks on planeeritud kogumismahuti min 3 m³, perspektiivse ühendusega tsentraalsesse kanalisatsiooni võrku.

- Sademevee kanalisatsioon

Käesolevalt ei planeerita. Vajadusel projekteerimisstaadiumis kanaliseerida sademeveed Kuuse tn sademevee kanalisatsiooni, mis on töökorras ja suubub kirde suunas paiknevasse kraavi.

- gaasivarustus

Käesolevalt ei planeerita.

- Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal uute tarbijate varustamiseks elektrienergiaga paigaldab Elektrilevi OÜ tekkinud uue krundi Kooli tn äärde Pos 1 ja Pos 2 krundi piirile uue transiit- ja liitumiskilbi, kuhu nähakse ette mõõtesüsteem koos elamu peakaitsmega.

- Soojusvarustus

Lokaalne – tahkekütusekatel , maaküte , õhk-vesi soojuspump jms.

- Sidevarustus

Käesolevalt ei planeerita.

- Vertikaalplaneerimine

Olemasoleva maapinna kõrguse muutmisel tagada sademevee immutamine omal krundil pinnasesse. Hoonestusprojektiga anda vajadusel vertikaalplaneeringu lahendus.

- Välisvalgustus

Kuuse tn tänavavalgustus puudub.

Krundisise välisvalgustus lahendus anda vajadusel projekteerimise staadiumis.

5.7.Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsisusklass, hoonetevahelised kaugused ja veevarustus projekteerida vastavalt kehtivatele normatiividele ja standarditele. Kehtivad normatiivid ja standardid:

- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812:6:2012+A1+A2

Planeeritavate ja olemasolevate hoonete vahel peab olema tagatud 8 m kuja (vahekauguse) nõue või tuletõkketarind. Tuletõkketarandid lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Päästetehnika juurdepääs ja ümberpööramisvõimalus on tagatud olemasolevate tänavate kaudu.

Täpne veevajadus kustutustöödeks määrata ehitusprojektiga.

Olemasolev tuletõrjeveemahuti asub Randivälja tee 4 kinnistul.

Vajalik normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete projekteerimisel näha ette kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi võimalikult kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega

5.9. Keskkonnatingimused

Planeeringu rakendamisega ei kaasne võimalikku keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn), sotsiaalset mõju ning mõju inimeste tervisele, sh olemasolevate hoonete insolatsioonitingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumist planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt.

Planeeritaval alal ei asu:

- kaitstavad loodusobjektid ja -alad;
- muinsuskaitseobjektid ja -alad;
- roheline võrgustik;
- maastikuliselt väärtuslikud objektid/alad, nagu kaunid tee- ja veelõigud ja ilusa vaatega kohad;
- avaliku kasutusega alad, sh pargid, veekogude kaldaalad jne.

5.10. Jäätmeäritlemine

Jäätmete äritlemisel järgida seaduste ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast

Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastava jäätmeoaga ehitusjäätmete äritluskohas

Olmejäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud mahutitesse. Mahutitele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Jäätmete äravedu prügilasse toimub vastavalt lepingule jäätmeäritlusfirmaga. Taaskasutavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa. Nende kogunemine võib toimuda krundil või lähimates ühiskasutuses olevates spetsiaalsetes konteinerites. Väikeelamus tekkivad toidujäätmed võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes.

5.11. Piirangud

Olemasolevad piirangud:

Planeeringualal on

- sademeveekanaliseerimise kaitsevöönd toru teljest 2.0 m. – kitsendus näidatud joonisel DP-2

Planeeritavad piirangud:

Puuduvad

5.11.Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringu elluviimise järjekord:

- kinnistu jagamine kruntideks – omanik / geodeet
- kanne kinnistusraamatusse - omanik
- projekteerimine ja ehitusload – omanik / omavalitsus
- ehitus - omanik
- Kasutusloa taotlemine - omanik

Projekteerimisel, ehituse hankel, ehitamisel, heakorrastamisel arvestada kehtivate normatiivvaktide ja standarditega.

Koostas:

Arhitekt EAL Rein Raie