

Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel +372 445 9810
info@ekeprojekt.ee
www.ekeprojekt.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 18111

Kukerpuu tee 1 ja 2 kinnistute detailplaneering

Tori vald, Nurme küla

Ettepaneku tegija:

Raimo Timmer

Omanik:

Raimo Timmer

Juhatuse esimees:

Teet Aava

Projektijuht:

Karri Tiigisoos

Arhitekt:

Karri Tiigisoos



Pärnus, aprill 2019.a.

A. SISUKORD

A. SISUKORD	2
C. GRAAFILINE OSA	2
B. SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1. Planeeringu ülesanded	3
1.2. Planeeringu koostamise alused	3
1.3. Mõisted	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus	5
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	5
2.3.2. Liikluskorraldus	6
2.3.3. Haljastus, reljeef	6
2.3.4. Tehnovõrgud, võrkude kaitsevööndid	6
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	6
2.5. Kehtivad detailplaneeringud	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	7
3.1. Planeeritava ala krundijaotus	7
3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted	7
3.3. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	8
3.4. Liikluskorralduse põhimõtted	9
3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
3.6. Keskkond	11
3.6.1. Insolatsioon	11
3.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
3.8. Piirangud	12
3.9. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	12
3.10. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	12

C. GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Kukerpuu tee 1 ja 2 kinnistute jagamine ning moodustatavatele kruntidele pereelamute planeerimine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Tori Vallavalitsuse 26. septembri 2018 korraldus nr 756 **Kukerpuu tee 1 ja Kukerpuu tee 2 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine kohta**;
- Kinnisvaraekspert OÜ koostatud **topo-geodeetiline maa-ala plaan**. Tori vald, Nurme küla Kukerpuu tee 1 ja Kukerpuu tee 2. Töö nr 7470, 8.10.2018;

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Sauga valla üldplaneeringule
- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.3. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahti mõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Hoonestusala:

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Kõik hooneosad peavad jääma hoonestusala piiridesse, kui detailplaneeringu tingimusega ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitekturseid ja ehituslikke piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud.

Hoone:

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitise. Ehitise on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 käsitletud hoonealuse pinnaga. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitisealuste pindade summa.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitisalusest pinnast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Tori Vallas, Nurme külas.

Vallakeskus asub planeeringualast ca 3 km kaugusel. Juurdepääs alale on Vana-Tallinna maanteelt.

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Planeeritava ala kontaktvööndis paiknevad peamiselt põllumaad vahelduvalt eluhoonetega.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Kukerpuu tee 1:

- katastritunnus: 73001:001:1285
- kinnistu pind: 4059 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

Ehitisregistri andmetel ei ole kinnistu hoonestatud.

Kukerpuu tee 2:

- katastritunnus: 73001:001:1286
- kinnistu pind: 4104 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

Kukerpuu tee 1 ja 2 kinnistute detailplaneering. Tori vald, Nurme küla.

Ehitisregistri andmetel ei ole kinnistu hoonestatud.

Kukerpuu tee:

- katastritunnus: 73001:001:1290
- kinnistu pind: 1506 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% transpordimaa

2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeringuala asub Vana Tallinna maantee ääres. Elamumaa kruntidele juurdepääsuks on varem planeeritud Kukerpuu tee kinnistu, millelt avanevad juurdepääsud olemasolevatele kinnistutele.

2.3.3. Haljastus, reljeef

Haljastuse moodustab niidetud rohumaa.

Maapind planeeringualal on tasane kerge kaldega Sauga jõe suunas. Maapinna kõrgusmärgid Planeeritava alal on vahemikus +9.56 – +10.78 ABS.

2.3.4. Tehnovõrgud, võrkude kaitsevööndid

Planeeringuala on varustatud vee, ja elektriühendusega. Kukerpuu teele on paigaldatud ka tänavavalgustus.

Olemasoleval Kukerpuu tee krundil on elektrikaabli kaitsevöönd 1 m kummalgi pool kaablit.

2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva Sauga valla üldplaneeringu maakasutuse plaanile on Planeeritava ala juhtfunktsioon elamumaa.



Kukerpuu tee 1 ja 2 kinnistute detailplaneering. Tori vald, Nurme küla.

Üldplaneering näeb ette alale planeeritava tee ning juurdepääsu vajaduse kallasrajale.

2.5. Kehtivad detailplaneeringud

Alal kehtib Kooli I kinnistu detailplaneering (kehtestatud Sauga Vallavalitsuse 29. märtsi 2010 korraldusega nr 192).

3. PLANEERINGULAHENDUS

Koostatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeering näeb ette Kukerpuu tee 1 ja 2 kinnistute jagamise kaheks ligikaudu sama pindalaga krundiks.

3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted

Hoonestusalad on paigutatud 4 m kaugusele krundi piiridest, nii et kruntidel on suhteliselt vabad tingimused hoonestuse paigutamiseks.

3.3. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

	olemasoleva katastriüksuse pindala m ²	positsiooni nr.	planeeritava krundi pindala m ²	krundi kasutamise sihtotstarve/ sihtotstarbed ja osakaal/%	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete maks lubatud ehitisealne pindala m ²		hoonete suurim lubatud kõrgus m ^{**}	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		katuse tüüp / kalle °	plan ligikaudne maapinna kõrgus ^{***}	muud nõuded ja piirangud
						maa-alune	maapealne			maa-alune	maapealne			
Kukerpuu tee 1	4016	Pos 1	1996	EP	2	0	350	8,5	18%	0	2	põhimahul viil 20 – 48°	10,70	1. Tulepüsisusklass määratakse ehitusprojektiga. 2. Hoonestuse suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel 8,5 m ja abihoonetel 5 m. 3. Elamute projektid tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.
		Pos 2	2019	EP	2	0	350	8,5	17%	0	2	põhimahul viil 20 – 48°	10,60	
Kukerpuu tee 2	4074	Pos 3	2022	EP	2	0	350	8,5	17%	0	2	põhimahul viil 20 – 48°	10,70	
		Pos 4	2052	EP	2	0	350	8,5	17%	0	2	põhimahul viil 20 – 48°	10,60	
Kukerpuu tee	1491	Pos 5	1491	LP	-	-	-	-	-	-	-	-		
9581		kokku:	9580		2	0	1400							

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

EP - üksikelamumaa

LP – tee- ja tänava maa

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritavast maapinnast

*** - planeeritud keskmised maapinna kõrgused on indikaatiivsed ja võivad muutuda vertikaalplaneerimise käigus. Hoonete kõrguseid arvestatakse planeeringus esitatud planeeritud maapinna kõrgusmärgist

NB! Olemasoleva katastriüksuse ja planeeritavate kruntide pindalade summa erinevus tuleb pindalade ümardamisest.

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale on juurdepääs Vana-Tallinna maanteelt. Planeeritavatele elamukruntidele on juurdepääs Kukerpuu teelt.

Käesolev detailplaneering ei näe ette liikluskorralduse muutmist. Seoses kruntide jagamisega tekivad täiendavad juurdepääsud Kukerpuu teelt.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Minimaalne haljastuse osakaal on 30% krundi pinnast. Haljastatud ala kujundamisel peab olema kasutatud mõistlikus proportsioonis nii kõrg- kui ka madalhaljastust.

Krundi uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektiga.

Maapinda on lubatud täita hoonete ümbruses täitepinnasega arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmäärgini, muul alal vastavalt vajadusele nii, et ei avaldata kahjulikku mõju naaberkrundile. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Krundile on lubatud kuni 1,5 m kõrguse piirdeaia rajamine (võib kombineerida haljastusega).

3.6. Tehnovõrgud

3.6.1. Veevarustus

Pos 1 ja pos 3 kruntidele on välja ehitatud veevõrgu liitumispunkt. Pos 2 ja pos 4 kruntidele on näidatud veevõrguga liitumine Kukerpuu teele välja ehitatud veetrassist.

3.6.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeritavatel kinnistutel puudub võimalus liituda ühiskanalisatsiooniga, mistõttu on alale planeeritud reovee kohtkäitlus.

Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 lg 5 p 2, Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001 määruse nr 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitsemeetmed“, olemasoleva ühisveevärgi ja -kanaliseerimise puudumise, põhjavee hea kaitstuse ning arvestusliku heitveehulga 3,2m³/d (elamu kohta), juhitakse planeeringuala hoonestuse heitveed läbi omapuhasti (biopuhasti, septik või septik + pinnasfiltersüsteem) ning lähtuvalt lahendusest imbakraavi või imbväljakule. Omapuhasti peab olema sertifitseeritud.

Kukerpuu tee 3 ja 4 kinnistute reovesi lahendatakse omapuhastitega sarnaselt pos 1 ... pos 4 kruntidega käesolevas planeeringus.

Kukerpuu tee 1 ja 2 kinnistute detailplaneering. Tori vald, Nurme küla.

Reoveelahenduse projekteerimisel ja välja ehitamisel tuleb arvestada Tori Vallavolikogu 21. veebruari 2019. a määrusega nr 58 'Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri'. Täpne reoveekanaliseerimise lahendus antakse projektiga.

3.6.3. Sademeveed

Planeeringualal kogutavad sademeveed juhitakse Kukerpuu tee 1 ja Kukerpuu tee 2 kinnistute perimeetrile rajatud kraavidesse ning suunatakse Sauga jõkke. Vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Planeeritavalt hoonestuselt kogutav vihmavett mitte juhtida naaberkinnistutele (va naaberkinnistutel Kukerpuu tee 3 ja 4 olevatesse kraavidesse).

Planeeritav ala jääb maaparandussüsteemi ÜLEJÕE (nr 6114870010230) alale. Seoses uushoonestuse kavandamisega ja ala funktsiooni muutumisega elamumaaks likvideeritakse planeeritavatel kinnistutel olemasolev drenaažisüsteem.

Krunte läbivate kraavide kasutamiseks on vajalik sõlmida servituudilepingud.

3.6.4. Elektrivarustus

Planeeritavate kruntide elektrivarustus on kavandatud Kukerpuu teele välja ehitatud elektrikaablist.

Pos 2 ja pos 4 krundi elektrivarustus on planeeritud olemasolevast elektri liitumiskilbist.

Pos 1 ja pos 3 krundi elektriga varustamiseks on ette nähtud koht uuele liitumiskilbile, kus on näidatud ühendused planeeritavatele kruntidele.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab liitumiskilbi Elektrilevi OÜ.

3.6.5. Sidevarustus

Sidevarustust käesoleva detailplaneeringuga ei lahendata. Vajadusel lahendatakse sideühendus projektiga.

3.6.6. Soojavarustus

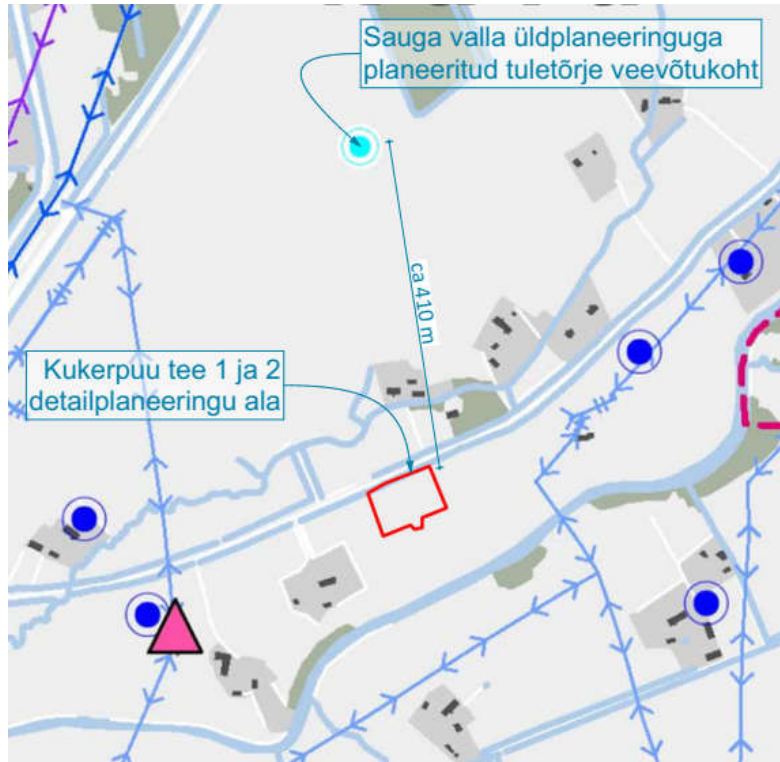
Soojavarustuse lahendus lahendatakse lokaalselt. Täpne lahendus antakse hoonete projektiga. Eelistada keskkonnasäästlikke kütelahendusi - maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte, kuid võimalik ka ahjuküte.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja kinnistu hoonestamisel lähtutakse

- Tuleohutuse seadusest

- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.



Joonis 1 Väljavõte Sauga valla üldplaneeringu tehnoõrkude kaardist

Juurdepääs planeeringualale on Vana-Tallinna maanteelt ja Kukerpuu teelt.

Tulekasutusvee vajadus on 10 l/sek 3 tunni jooksul. Lähim tuletõrje veevõtukoht on Sireli tee lõppu kavandatud tuletõrje veevõtukoht (ca 410 m kaugusel, vt joonis 1).

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektidega.

3.7.1. Kujade määramine

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Kruntide hoonestusalade minimaalne vahemaa on 8 m.

3.8. Keskkond

3.8.1. Insolatsioon

Kukerpuu 1 ja 2 kruntidele kavandatavad hooned ei hakka ülemääraselt varjutama päikesevalgust naaberkinnistutel asuvates hoonetes. Insolatsiooni täpsem analüüsimine ei ole antud kohas vajalik.

3.8.2. Müra

Vana-Tallinna maantee on väikse liikluskoormusega tee, mis ei põhjusta lähedalolevatele elamumaadele ülemäärast negatiivset mõju.

3.8.3. Jäätmed

Olmejäätmed kogutakse prügikonteinerisse. Olmejäätmete äraveoks sõlmitakse leping.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Juurdepääsutee ja hoonete sissepääsud valgustada.
- Tagada teemaa vaadeldavus elamu akendest.

3.10. Piirangud

- Kukerpuu tee kinnistul on olemasoleva elektrikaabli kaitsevöönd 1 m kummalgi pool kaablit.
- Kukerpuu tee 1 ja 2 ning Kukerpuu tee kinnistuid läbib veetrass, millele näeb käesolev detailplaneering ette servituudi.
- Pos 2 ja Pos 4 krundile ja Kukerpuu tee kinnistule jääb osaliselt ranna ja kalda piiranguvöönd 100 m veepiirist.
- Krunte läbivate kraavide kasutamiseks on vajalik sõlmida servituudilepingud.

3.11. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

3.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse osaliselt kehtetuks Kooli I kinnistu detailplaneering (kehtestatud Sauga Vallavalitsuse 29. novembri 2012 otsusega nr 56).

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- servituudilepingute sõlmimine;
- maakorralduslikud toimingud – katastriüksuste moodustamine;
- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Kukerpuu tee 1 ja 2 kinnistute detailplaneering. Tori vald, Nurme küla.