



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: 6-18

Tellijaja: Tori Vallavalitsus

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

Huvitatud isik: Hainer Rosenberg

Pääsusilma tn 2b
Tammiste küla, Tori vald,
Pärnu maa
e-mail: info@weldmax.ee

PÄRNUMAA, TORI VALD, TAMMISTE KÜLA

**PÄÄSUSILMA TN 2A, 2B, 2C JA
PÄÄSUSILMA PÕIK 4 KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

TORI 2019

SISUKORD

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	7
4.1.1. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	7
4.1.2. Projekteerimise põhimõtted.	8
4.1.3. Krundi ehitusõigus	8
4.1.4. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel	8
4.2. Radoon	9
4.3. Haljastus ja heakord	9
4.3.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	9
4.4. Kuritgevusriskide vähendamine.....	10
4.5. Teed.....	10
4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.	10
4.6. Vertikaalplaneerimine.....	11
4.7. Tehnovõrgud	11
4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	11
4.7.2. Elektrivarustus	11
4.7.3. Sidevarustus	11
4.7.4. Soojavarustus	11
4.7.5. Tuleohutuse tagamine	12
4.8. Servituudid.....	13
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	13

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugijoonis M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis M 1:500

Joonis 4: Krundijaotus M 1:500

Joonis 5: Tehnovõrgud M 1:500

ILLUSTRATSIOON

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Hainer Rosenberg, planeeritavaks alaks on Tammiste külas asuvad Pääsusilma tn 2a (73001:008:1254), Pääsusilma tn 2b, Pääsusilma tn 2c ning Pääsusilma põik 4 katastriüksused.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundipiiride täpsustamine, hoonestusala määramine ja ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Tori Vallavalitsuse 04.07.2018 a korraldus nr 563 „Pääsusilma tn 2a, 2b, 2c ja Pääsusilma põik 4 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97);
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- Tori vald, Tammiste küla, „Pääsusilma tee 2a, 2b ja 2c topo-geodeetiline mõõdistus“ M 1:500 (OÜ Tippgeo, 24.04.2019, töö nr: 2018TG301, teg. litsents nr. 589 MA-k (Indrek Sauväli).

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Tammiste külas. Hoonetest on planeeritaval alal elamu, kelder ja abihoone. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Pääsusilma tänav (80901:001:0088) ning Pääsusilma põik (73001:008:1248) katastriüksustelt.

Planeeringuala suurus on 5049 m² ja piirneb Mesika tn 1, Mesika tn 3, Pilliroo tn 4, 6, 8, 10, Pääsusilma põik 2 ja 3 ning Pääsusilma tn 2 kinnistutega.



Joonis 1. - - - Planeeritav ala, ortofoto: Maa-amet.

• Maakasutus

Pääsusilma põik 4 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 73001:008:1252;
- maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;
- kinnistu Nr 3021906;
- katastriüksuse pindala 1375 m².

Pääsusilma tn 2a katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 73001:008:1254;
- maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;

- kinnistu Nr 3022106;
- katastriüksuse pindala 1723 m².

Pääsusilma tn 2b katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 73001:008:1255;
- maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;
- kinnistu Nr 3022206;
- katastriüksuse pindala 1313 m².

Pääsusilma tn 2c katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 73001:008:1256;
- maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%;
- kinnistu Nr 3022306;
- katastriüksuse pindala 638 m².

• **Hooned ja rajatised**

Pääsusilma 2b kinnistul (kat tunnus: 73001:008:1255) on ehitisregistri andmetel elamu (ehr kood: 103019684), kelder (ehr kood: 103019686), kanalisatsioonitrass (ehr kood: 220843012) ja kaev (220459317). Pääsusilma tn 2c kinnistul (kat tunnus: 73001:008:1256) paikneb kuur (ehr kood: 120733029).

• **Kitsendused**

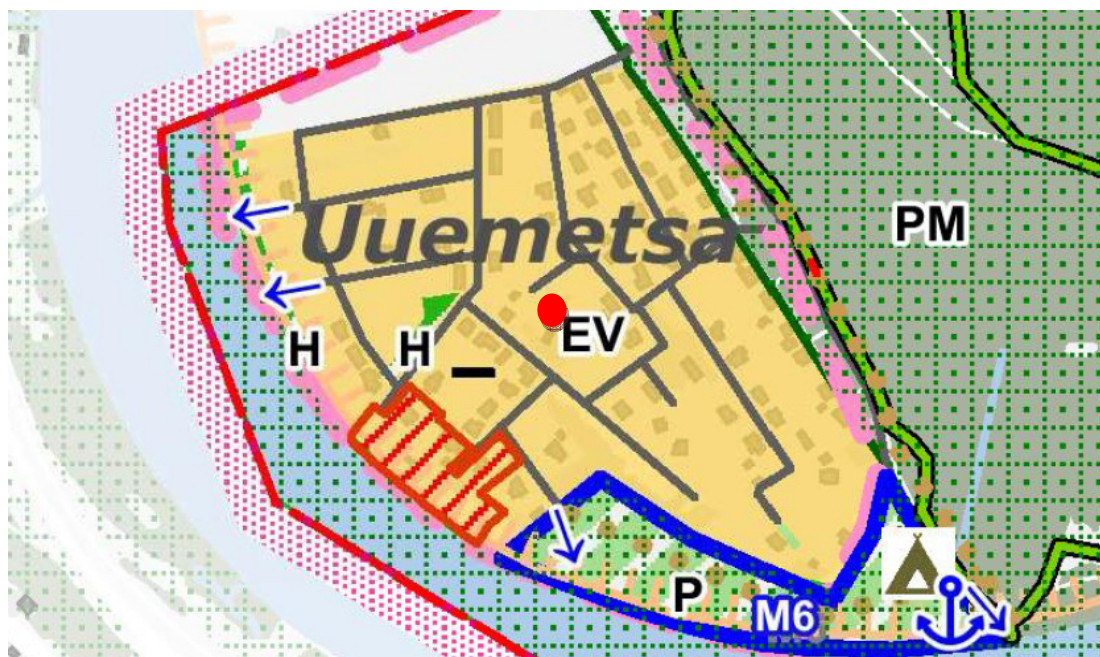
- 1) Elektriõhuliin alla 1 kV (väline tunnus: M46965691), kaitsevöönd 2m mõlemal pool liini telge;
- 2) 0,4 kV maakaabelliin koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poolele, servituudi seadmise vajadus;
- 3) Sideliinkoos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poolele;
- 4) Veetorustikkoos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poolele;
- 5) Kanalisatsioonitorustik koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poolele;

4. PLANEERIMISETTEPANEK

Planeerimislahendus näeb ette Pääsusilma tn 2a, 2b, 2c ning Pääsusilma põik 4 kinnistute ümberkruntimise selliselt, et neljast kinnistust moodustatakse lõpptulemusena kaks elamumaa krunti. Määratakse kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused ning maakasutuse sihtotstarbed. Leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus. Planeeritavad põhihooned võivad olla kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

4.1. Alal kehtiv üldplaneering

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud. Kruntidel suurusega 1200 kuni 3000 m² on lubatud täisehitusprotsent kuni 15% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil 3 (elamu ja kuni 2 abihoonet). **Koostatav detailplaneering ei ole Sauga valla üldplaneeringut muutev.**



Joonis 2. Väljavõte Sauga valla üldplaneeringust.

● - planeeritava ala asukoht.

4.2. Hoonestus planeeritaval alal

4.2.1. Hoonestusala paiknemine krundil.

Hoonestusalad on esitatud joonisel nr 3 (põhijoonis).

4.2.2. Projekteerimise põhimõtted.

Planeeritavatele kruntidele on lubatud ehitada 3 hoonet – elamu ja kaks abihoonet. Elamute korruselisus on 2 ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0m. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5m. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

4.2.3. Krundi ehitusõigus

Pos 1 – Pääsusilma põik 4

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind– 385 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast– 9 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 5 m
- Hoonete arv krundil- 3 (elamu ning kuni kaks abihoonet)
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Pos 2 – Pääsusilma tn 2b

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 370 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast– 9 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 5 m
- Hoonete arv krundil- 3 (elamu ning kuni kaks abihoonet)
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

4.2.4. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 15-40 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Põhihoone korruselisus - maksimaalselt kaks korrust, kohapealse miljööga 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 madala radooniriskiga ala (joonisel tähistatud rohelise tooniga) ning alal on madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.



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

4.4. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on osaliselt (Pääsusilma põik 4 kinnistu) kaetud kõrghaljastusega. Uute hoonete projekteerimisel säilitada maksimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust. 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 spetsiaalsesse ladustamiskohtadesse.

- Ehitusjäätmel tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel 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. Keskkonnaohtlike 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 valvetehnika 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 Pääsusilma põik 4 krundile (pos 1) on tagatud Pääsusilma põik katastriüksuselt (3001:008:1248) ning planeeritavale Pääsusilma tn 2b krundile on

tagatud juurdepääs Pääsusilma tänav (80901:001:0088) katastriüksuselt. Parkimine lahendada krundisiselt.

4.7. Vertikaalplaneerimine

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

4.8. Tehnovõrgud

4.8.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Planeeritava krundi pos 1 **vee- ja kanalisatsioonitorustike** liitumispunktid on kinnistu piiril. Krundil pos 2 on olemas liitumised vee- ja kanalisatsioonitorustikega kinnistupiiril.

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

Krundil pos 2 on elektrienergia saamiseks sõlmitud liitumisleping. Krundi pos 1 liitumispunkt on Pääsusilma tänaval.

4.8.3. Sidevarustus

Krundil pos 2 on olemas sideliiniga liitumine. Krundi pos 1 liitumispunkt sideliiniga on Pääsusilma tänaval.

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

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Elamukruntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17, „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. 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.

Lähim hüdrant (nr 35) paikneb planeeritavast alast ca 100 m kaugusel Mesika põik ja Mesika tänava ristmikul. Hüdrandi tootlus on 16,7 l/s. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

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
Pääsusilma tn 2b (73001:008:1255)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid maakaableid ja õhuliine.

4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Tegevuskava:

- Katastritoimingud, maasihtotstarbe muutmine Tori Vallavalitsuse korralduse alusel ning kinnistusraamatukanded;
- vajalike servituutide seadmine;
- hoonete projekteerimine;
- hoonete ehituslubade väljastamine;
- hoonete ehitus;
- hoonetele kasutuslubade taotlemine.