

HENRI PROJEKT

Suur-Jõe 62, Pärnu, Eesti, tel 5341 5519

E-post: projekt@henriprojekt.ee

Äriregistri kood: 10468810

MTR reg. nr. EP10468810-0001 28.03.2003

Muinsuskaitseameti tegevusluba VS 438/2009

Töö nr. 838-19

Objekt : Matsi tee 2 , Matsi tee 2a

Tellija: Tori Vallavalitsus

Pärnu maakond, Tori vald, Pulli küla, Matsi tee 2 ja Matsi tee 2a

DETAILPLANEERING

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

Pärnus, 23. detsember 2019. a.

Matsi tee 2 ja Matsi tee 2a 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 kontaktpööndi üldine iseloomustus.....	3
3.3.Maakasutus ja hoonestus.....	3
3.4.Haljastus ja liiklus.....	4
3.5.Tehnovõrgud	4
4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	4
5.Detailplaneeringuga kavandatav	5
5.1.Planeeringu eesmärgi kooskõla valla üldplaneeringuga.....	5
5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.	5
5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	5
5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	17
5.5.Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	17
5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised.....	18
5.7.Tuleohutuse tagamine	19
5.8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
5.9.Keskkonnatingimused.....	20
5.10. Jäätmekäitlemine.....	23
5.11.Piirangud.....	24
5.11.Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	24
2.Joonised	
Asukohaskeem	DP-0
Tugijoonis	DP-1
Põhijoonis	DP-2
Tehnovõrkude koondjoonis	DP-3
3D illustratiivne joonis	1-2

SELETUSKIRI

1.Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeritav maa-ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Pulli külas, Matsi tee 2 (katastritunnus 73001:008:0267) ja Matsi tee 2a (katastritunnus 73001:008:1238).

Tori Vallavalitsus on korraldusega 07.veebruar 2019 nr 111 Matsi tee 2 ja 2a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.

Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, Töö nr 17/AA/44, Matsi tee 2 ja 2a kinnistute detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine.

OÜ Geongineering, 06.06.2019 nr 028, Hinnang "Pärnu jõe nõlva püsivust Pärnumaal, Tori vallas, Pulli külas Matsi tee 2 ja Matsi tee 2a asuvatel kinnistutel".

OÜ Geongineering, 11.06.2019 nr 030, Vastus "Pärnu jõe perve asukoha kohta, Pärnumaal, Tori vallas, Pulli külas Matsi tee 2 ja Matsi tee 2a asuvatel kinnistutel".

Geodeetiline alusplaan nimetusega "Maa-alaplaan koos tehnovõrkudega" on mõõdistatud TIPPGEO OÜ poolt, töö nr 2018TG016.

Sauga valla üldplaneering. 2016. Skepast ja Puhkim.

Pärnu maakonnaplaneering.

2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on maa-ala jagamine üheksaks elamuehituskruundiks, määrata ehitusõigused, hoonestusalad ja arhitektuursed tingimused hoonestamiseks.

3.Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1.Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pulli külas Koolimaja tee ja Pärnu jõe vahelisel alal, juurdepääsuga Koolimaja teelt.

3.2.Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeritava ala kontaktvööndis on terviklikult väljakujunenud valdavalt 1-2 korruselise hoonestuse, mille moodustavad elamud ja ühiskondlikud hooned. Piirkond paikneb liikluse poolest vaikselt, haljastatud, hea elukeskkonnaga tsoonis. Planeeritavad kruunid asuvad Pärnu jõe kaldal, kus avanevad kaugvaated Sindi linnale ja veepeeglile.

3.3..Maakasutus ja hoonestus

Üldplaneeringus on määratletud ala väikeelamu maa-ala – EV ja krundi katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa (Matsi tee 2) ja maatulundusmaa (Matsi tee 2a)

Piirkonna kinnistuid iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Matsi tee 2a on ehitisregistri järgi hoonestatud alljärgnevate hoonetega.

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
103019386	Hoone	Laut	Pärnu maakond, Tori vald, Pulli küla, Matsi tee 2	1912	1	32
220816950	Rajatis	puurkaev	Pärnu maakond, Tori vald, Pulli küla, Matsi tee 2			
103019385	Hoone	Elamu-rehealune-laut	Pärnu maakond, Tori vald, Pulli küla, Matsi tee 2	1913	1	215

3.4. Haljastus ja liiklus

Juurdepääs krundile on Koolimaja tee kaudu.

Piirkonna tuiksooneks on Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee.

Liikluskorraldust piirnevatel tänavatel ei ole käesolevalt ette nähtud muuta.

Krundil kasvavad lehtpuud ja okaspuud. Madalhaljastuseks on muru.

3.5. Tehnovõrgud

Koolimaja teel paikneb ühisveevärgi tehnovõrk.

Ühiskanalisisatsioon piirkonnas puudub.

4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Detailplaneering:

- Kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Üldplaneeringu kohane maakasutus on väikeelamu maa-ala – EV.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve. Samuti on tegemist alaga, mida läbib jõe ehituskeeluvööndi ulatuses roheline võrgustiku koridor, kus eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Kaldaala tuleb säilitada võimalikult looduslikuna ja roheline võrgustiku koridori mitte läbi lõigata. Planeeritav ala jääb Sindi väärtuslikule maastikule. Üldplaneeringu jooniste põhjal on väärtusliku maastiku ala üsna suur ja hõlmab väga eriilmelist olemasolevat maastiku- ja hoonestustüüpi. Jõe paremale kaldale jäävad hajali asetsevad talud ja elamud ning vasakkaldale Sindi linnamaastik. Maastiku läbiv element on Pärnu jõgi. Säilitada tuleb looduslikke elemente, avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.

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

- Uute üksikelamukruntide minimaalne suurus on 1200 m²
- Elamumaa hoonestusala täisehituse protsent on seotud krundi suurusega:
 - - kuni 1200 m² – täisehitus kuni 20% (lubatud on ehitada elamu ja üks abihoone);
 - - 1200 kuni 3000 m² – täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet);
 - - üle 3000 m² – vastavalt detailplaneeringule (sh määratakse lubatud hoonete arv).
- Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m ; abihoone 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m
- Katusekalle – katusekalle 0-50⁰
- Tiheasustusaladele uusarenduste planeerimisel mitte kavandada katmata ümarpalgist maju

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.

Olemasolevad krundid liidetakse ja jaotatakse üheksaks üksikelamu maa krundiks, arvestades olemasolevat situatsiooni ja võimalusi. Planeeritakse elamukruntide teenindavad krundid – liikluseks, tehnovõrkudele, looduslik maa (pääs jõele, virgestusala jms.) ja põllumajandusmaa. Jagatavate kruntide aadressid on tähistatud numbritega “1” - “13” (hoonestusala numbrid).

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 piirkonnas kõige suurema ehitismahuga 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</i>
krundi suurus	<i>1568 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealune pind m ² / täisehituse %	<i>235 m² /15%</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:	
- Põhihoone	<i>9.00</i>
- Abihoone	<i>5.00</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+12.02...12.23 m /+ 12.30 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	<i>2 / -1</i>
- Abihoone	<i>1 / -</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil	<i>1/2</i>

(põhihoone / abi(kõrval)hoone)	
lubatud väikseim tulepüsivusklass	<i>määratakse projekteerimisstaadiumis</i>
haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimis- staadiumis</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	3; -
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15°–45°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi 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>

Krunt 2. (pos. 2)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 2</i>
krundi suurus	<i>1579 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	<i>236 m² /15%</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:	
- Põhihoone	<i>9.00</i>
- Abihoone	<i>5.00</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+12.29...12.62 m /+ 12.50 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	<i>2 / -1</i>
- Abihoone	<i>1 / -</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	<i>1/2</i>
lubatud väikseim tulepüsivusklass	<i>määratakse projekteerimisstaadiumis</i>

haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimisstaadiumis</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	3; -
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15°–45°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi 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>

Krunt 3. (pos. 3)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 3</i>
krundi suurus	<i>1242 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	<i>248 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: - Põhihoone - Abihoone	<i>9.00 5.00</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+11.90...12.23 m /+ 12.30 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid - Põhihoone - Abihoone	<i>2 / -1 1 / -</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	<i>1/1</i>
lubatud väikseim tulepüsivusklass	<i>määratakse projekteerimisstaadiumis</i>
haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimisstaadiumis</i>

parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	3; -
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15°–45°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi 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>

Krunt 4. (pos. 4)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 4</i>
krundi suurus	<i>1416 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	<i>213 m² /15%</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:	
- Põhihoone	<i>9.00</i>
- Abihoone	<i>5.00</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+12.00...12.42 m /+ 12.30 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	<i>2 / -1</i>
- Abihoone	<i>1 / -</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	<i>1/2</i>
lubatud väikseim tulepüsivusklass	<i>määratakse projekteerimisstaadiumis</i>
haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimisstaadiumis</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	3; -
olulisemad arhitektuurinõuded:	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15°–45°).</i>

katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi 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>
---	---

Krunt 5. (pos. 5)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 5</i>
krundi suurus	<i>1378 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	<i>207 m² /15%</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:	
- Põhihoone	<i>9.00</i>
- Abihoone	<i>5.00</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+12.00...12.20 m /+ 12.30 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	<i>2 / -1</i>
- Abihoone	<i>1 / -</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	<i>1/2</i>
lubatud väikseim tulepüsisusklass	<i>määratakse projekteerimisstaadiumis</i>
haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimisstaadiumis</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	<i>3; -</i>
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15°–45°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk,</i>

välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi 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>
---	---

Krunt 6. (pos. 6)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 6</i>
krundi suurus	<i>1234 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealune pind m ² / täisehituse %	<i>246 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:	
- Põhihoone	<i>9.00</i>
- Abihoone	<i>5.00</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+11.72...12.21 m /+ 12.30 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	<i>2 / -1</i>
- Abihoone	<i>1 / -</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	<i>1/1</i>
lubatud väikseim tulepüsisivusklass	<i>määratakse projekteerimisstaadiumis</i>
haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimisstaadiumis</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	<i>3; -</i>
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15° –45°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi jt.</i>

	<i>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>
--	---

Krunt 7. (pos. 7)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 7</i>
krundi suurus	<i>2162 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	<i>324 m² /15%</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:	
- Põhihoone	<i>9.00</i>
- Abihoone	<i>5.00</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+7.75...12.22 m /+ 12.20 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	<i>2 / -1</i>
- Abihoone	<i>1 / -</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	<i>1/2</i>
lubatud väikseim tulepüsisusklass	<i>määratakse projekteerimisstaadiumis</i>
haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimisstaadiumis</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	<i>3; -</i>
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15°–45°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi jt. Piirded: kõrgus maks 1.5 m. Piirded kavandada, arvestades piirkonnas levinud piirdetüüpe. Piirdeid võib</i>

	<i>kombineerida haljastusega (hekk), mille kõrgus sarnane piirdega. + -0.00 määratakse ehitusprojektiga</i>
--	---

Krunt 8. (pos. 8)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 8</i>
krundi suurus	<i>2677 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	<i>401 m² / 15%</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:	
- Põhihoone	<i>9.00</i>
- Abihoone	<i>5.00</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+7.84...12.17 m / + 12.20 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	<i>2 / -1</i>
- Abihoone	<i>1 / -</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	<i>1/2</i>
lubatud väikseim tulepüsivusklass	<i>määratakse projekteerimisstaadiumis</i>
haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimisstaadiumis</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	<i>3; -</i>
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15° –45°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi 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>

Krunt 9. (pos. 9)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 9</i>
krundi suurus	<i>2182 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	<i>327 m² /15%</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:	
- Põhihoone	<i>9.00</i>
- Abihoone	<i>5.00</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+8.75...11.82 m /+ 12.20 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	<i>2 / -1</i>
- Abihoone	<i>1 / -</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	<i>1/2</i>
lubatud väikseim tulepüsisivusklass	<i>määratakse projekteerimisstaadiumis</i>
haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimisstaadiumis</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	<i>3; -</i>
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15° –45°). Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, jt. Avatäited: puit või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi 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>

Krunt 10 (pos 10)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 10</i>
krundi suurus	<i>1940 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	-
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	<i>100% põllumajandusmaa</i>
üldplaneeringu juhtotstarve	<i>väikeelamu maa-ala</i>
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast:	
- Põhihoone	-
- Abihoone	-
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	-
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	-
- Abihoone	-
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	-
lubatud väikseim tulepüsivusklass	-
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	-; -
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	-

Krunt 11 (pos 11)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 11</i>
krundi suurus	<i>796 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	-
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	<i>100% looduslik maa (virgestusala jms)</i>
üldplaneeringu juhtotstarve	<i>väikeelamu maa-ala</i>
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast:	
- Põhihoone	-
- Abihoone	-

maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	-
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	-
- Abihoone	-
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	-
lubatud väikseim tulepüsivusklass	-
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	-; -
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	-
Kitsendused	<i>Avalik kasutus, avalik pääs jõe – planeeritakse läbipääsu servituut</i>

Krunt 12 (pos 12)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 12</i>
krundi suurus	<i>72 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	-
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	<i>100% kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa</i>
üldplaneeringu juhtotstarve	<i>väikeelamu maa-ala</i>
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast:	
- Põhihoone	-
- Abihoone	-
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	-
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	
- Põhihoone	-
- Abihoone	-
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	-
lubatud väikseim tulepüsivusklass	-
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	-; -

olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	-
Kitsendused	<i>Teeninduse juurdepääs üle krundi 9 (pos 9) - planeeritakse läbipääsu servituut</i>

Krunt 13 (pos 13)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 13</i>
krundi suurus	<i>3163 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	-
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	<i>100% tee ja tänava maa</i>
üldplaneeringu juhtotstarve	<i>väikeelamu maa-ala</i>
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast: - Põhihoone - Abihoone	- -
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	-
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid - Põhihoone - Abihoone	- -
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	-
lubatud väikseim tulepüsivusklass	-
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	-; -
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	-
Kitsendused	<i>Avalikuks kasutamiseks tee</i>

Viited vt.põhijoonis DP-2.

5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Krundid võib piirata läbipaistva puitlippidest, võrkpiirdega või sepiirdega (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 8 (kaheksa) puud. Vajadusel teostada säilitavatele puudele hooldusloikus jms tegevus. Ehitustegevuse ajal kaitsta puud, et rasketehnika ei kahjustaks puude tüvesid.

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

Planeeritakse ühesuunaline tänav sisse- ja väljapääsuga Koolimaja teelt. Sisse- ja väljapääsule on planeeritud liiklust reguleerivad märgid – vaata täpsemalt joonis DP-2

Ühesuunalise tänava katendi laiuks on planeeritud 3.50 m ja muldkeha laiuks 4.50 m

Katendis põhimõtteline konstruktsioon:

- Kahekordse pindamisega freesipuru (PIN 2) 8 cm
- Killustik alus 25 cm - sidumata segu Fr 0/63
- Liivalus 20 cm – kf=2.0 m/ööp , kt=0.98
- Teepeenrad 8 cm – sidumata segu 0/31.5

Freesipuru elastsusmoodul 140 Mpa.

Planeeritav sõidutee koos teemaaalaga, kus paiknevad kommunikatsioonid antakse peale väljaehitamist üle omavalitsusele.

Planeeritakse pääs kallasrajale krunt positsioon nr 11, millele planeeritakse läbipääsu servituut.

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

Krundile Nr 11 seatakse läbipääsu servituut, et oleks tagatud avalik pääs kallasrajale.

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>
<i>Pos 3</i>	<i>Elamu</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>3</i>

Pos 4	Elamu	3	1	3
Pos 5	Elamu	3	1	3
Pos 6	Elamu	3	1	3
Pos 7	Elamu	3	1	3
Pos 8	Elamu	3	1	3
Pos 9	Elamu	3	1	3
Planeeritud maa-alal kokku				27

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

5.6. Tehnovõrgud ja –rajatised

- Veevarustus

Säilitakse planeeritaval krundil Pos 8 olemasolev töötav puurkaev.

Kinnistute Pos1- Pos 9 tarbeks on planeeritud uus ühisveevärgi ringtorustik, mis liitub olemasoleva ühisveevärgi trassiga Koolimaja teel. Ringtorustiku hargnemiste algusesse planeeritud maakraanid, mis võimaldab avarii olukorral trassi sulgeda.

Planeeritavate kinnistute Pos 1 - Pos 9 liitumised varustada maakraaniga.

- Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reoveekoormus:

- 27 IE
- 2.7m³/d

Pinnasesse immutamiseks ala puudub. Planeering näeb ette sellele koormusele vastava bioloogilise puhastusseadme rajamise (kuja 10.0m).

Planeeritava bioloogilise (VH4-VH50) puhasti puhastusprotsessi kirjeldus:

Reovesi juhitakse sissevoolutoru abil puhastusseadme esimesse aktiivmuda tekkimise kambrisse, milles toimub reovee aereerimine. Sellesse kambrisse jäävad lõksu suuremad mehaanilised osakesed ning hõljuvad osakesed. Samaaegselt lagundavad mikroorganismid reovees sisalduvat orgaanilist ja nitraadilist saastet. Aereerimissüsteemi kaudu juhitakse kompressorist vajamineva survega õhk aereerimiskambrisse. Aktiivmuda kambri voolab vedelik eralduskambrisse - selles kambri toimub aktiivmuda eraldumine puhastatud veest, aktiivmuda settib kambri põhja ning puhastatud vesi voolab seadme väljavoolutoru kaudu seadmest välja. Puhastusseade on varustatud retsirkulatsiooni süsteemiga, mida saab käivitada kraanide reguleerimisega, et pumbata aktiivmuda tagasi töötluskambrisse puhastussüsteemi efektiivsuse suurendamiseks.

Isevoolne kanalisatsioon juhitakse puhastusseadmest Pärnu jõkke. Veekokku juhitakse üle ühe kuupmeetri heitvett (Veeseadus §188 lg.1 p.6), seega vaja taotledada Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.

Projekteeritakse iseveolne kanalisatsioon – torude täpne dimensioon, kaevude paiknemine jms. täpsustada projekteerimise staadiumis.

- Sademevee kanalisatsioon

Planeeritavad tänavad ühepoolse kaldega planeeritava sademevee torustiku poole.

Pärnu maakond, Tori vald, Pulli küla, Matsi tee 2 ja Matsi tee 2a kinnistu detailplaneering. HENRI PROJEKT OÜ töö nr 838-19

Sademevete ärajuhtimiseks on planeeritud tänavamaa haljasalale sademeveetorustik koos kuppelrestkaevudega. Kuppelrestkaevude omavaheline kaugus jms. täpsustatada järgmistes projekteerimis staadiumites.

Kokku kogutud sademeveed juhtida läbi krunt 11 (Pos 11) Pärnu jõkke.

- **Gaasivarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Elektrivarustus**

Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 322316 antud toitepunkt on Kõivu alajaam.

Planeeritavate kinnistute liitumispunktid on planeeritava krundipiiri lähedal liitumiskilbis, liitumisjuhtmestiku klemmidel. Liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m. Liitumiskilp peab olema teenindatav tänava üldkasutatavalt maa-alalt.

Lubatud peakaitse on 3x25A.

Liitumiskilpide asukohad ei tohi segada jalakäijate ja transpordi liiklust.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava kaabelliini.

Planeeringus on arvestatud "Majandus- ja taristuminister, määrus 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" §10 lg 3.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Täpsemalt vaata joonis DP-3

- **Soojusvarustus**

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

- **Sidevarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Vertikaalplaneerimine**

Olemasoleva maapinna kõrguse muutmisel tagada sademevee immutamine pinnasesse omal krundil.

Hoonestusprojektiga anda vajadusel vertikaalplaneeringu lahendus.

- **Välisvalgustus**

Koolimaja teel tänavavalgustus puudub.

Planeeritakse tänavavalgustuse koridor maakaablile ja tänavavalgustuse mastidele. Väljaehitamise kohustus seatakse vajadusel peale planeeringu kehtestamist.

Krundisisene 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

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Päästetehnika juurdepääs ja ümberpööramisvõimalus on tagatud olemasolevate/planeeritavate tänavate kaudu.

Täpne veevajadus kustutustöödeks määrata ehitusprojektiga.

Olemasolev tuletõrje veevõtutiik koos kuivhüdrandiga asub Koolipargi kinnistul (73001:008:1786)

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 valvepeingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta 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

Vastavalt Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ poolt koostatud, Matsi tee2 ja 2a kinnistute detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine. Töö nr 17/AA/44 Autorid Katrin Väljataga ja Pille Antons – p.8:

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine on koostatud kinnistute Matsi 2 ja Matsi 2a ning lähikümbruse detailplaneeringule eesmärgiga anda otsustajatele informatsiooni tegevusega kaasneva võivast olulisest keskkonnamõjust ning välja selgitada keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus.

Aruandesesitatud teave on koostaja arvates piisav otsuste tegemiseks ning võimalike keskkonnamõjude mõistmiseks detailplaneeringu algatamise etapis. Samas esines teatud määramatuse andmete osalise puudumise tõttu (sadevee käitlemise korraldus, tekkiva heitvee kogus, kavandatava reoveepuhasti täpne puhastusefektiivsus). Seetõttu on tegevuslubade taotlemisel õigustatud otsustajate poolt lubade andmiseks vajaliku täiendava info küsimine.

Analüüsi tulemusel järeldas keskkonnaekspert, et keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus detailplaneeringu algatamise etapis olemasolevate andmete alusel puudub. Kavandatud tegevus ei liigitu Eesti ja EL õigusaktide järgi olulise keskkonnamõjuga tegevuseks ning tegevuse keskkonnamõju automaatselt, õigusaktide nõuetest lähtuvalt, hindama ei pea. Samuti ei tuvastatud eelhindamise analüüsi raames kavandatava tegevuse ellurakendamisega olulise negatiivse keskkonnamõju kaasnemist keskkonnale.

Kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik vee erikasutuslubade taotlemine põhjavee võtuks ja sade- ja/või heitvee suublasse juhtimiseks. Lubade taotlemise protsessis on võimalik arendajal esitada täpsustunud andmed sade- ja/või heitvee käitlussüsteemide kohta, heit- ja sadevee koguste ja keemiliste näitajate kohta, mis võimaldab vajadusel täpsemalt hinnata kaasnevaid mõjusid. Loa andja kehtestab saadud info alusel loa omanikule rakendatavad keskkonnameetmed, sh keskkonnaseire nõuded.

Käesoleva KSH eelhindangu koostamisel selgus, et põhiliselt tuleb tähelepanu pöörata järgmistele asjaoludele:

1) Nõlvade seisundi täpsem hindamine geotehnilise uuringuga. Oma tagasisides käesoleva KSH läbiviimise vajalikkuse analüüsi aruande esimesele versioonile on nii Keskkonnaamet kui Rahandusministeerium viidanud võimalikust kaldaastangust tulenevatele täiendavatele piirangutele ja Sindi paisu likvideerimise tagajärgede arvestamise vajalikkusele. Lisas 1 esitatud ja alapeatükis 4.2.2

Pärnu maakond, Tori vald, Pulli küla, Matsi tee 2 ja Matsi tee 2a kinnistu detailplaneering. HENRI PROJEKT OÜ töö nr 838-19

tsiteeritud eksperthinnangule tuginedes on keskkonnaekspert järeldanud, et ehituskeeluvööndi laiendamise vajadus puudub, tulenevalt kaldaastangu puudumisest kinnistul. Ekspert hinnangu kohaselt maalihete tekkimise oht on vähetõenäoline, kuid täpsema geotehnilise uuringu läbiviimine on siiski vajalik.

Nõlvaarvutuste jaoks vajalike geotehniliste uuringute raames tuleb määrata lammi, nõlva ja terrassi geoloogiline ehitus ja kinnistul levinud pinnaste geotehnilised omadused. Muuhulgas on vaja määrata jõe põhja profiil kolmes kohas kuni jõe keskpaigani või 3 m sügavuseni veepinnast.

2) Pärnu jõe kaitsevööndite ulatus-geotehnilise uuringuga paralleelselt tuleb planeeringu koostamise käigus üle vaadata ja täpsustada ranna ja kalda kasutamist kitsendavate vööndite ulatust.

3) Reovee käitlemine ja sadevee ärajuhtimine-vajalik ja kavandatud on kasutusse võtta reoveepuhasti, mis tagaks reovee piisava puhastusastme, st heitvee vastavuse Eestis kehtivatele nõuetele⁴³. Samuti on oluline selle nõuetekohane kasutamine ja korrashoid, et ei tekiks avariohtu ja lekkeid. Nõuetekohane käitlemine hoiab ära negatiivse mõju keskkonnale ja inimese tervisele, sest välditakse saastunud vee jõudmist pinnasesse, põhjavette ja pinnavette. Kuna valitud reoveepuhastisse ei tohi juhtida sadevett teedelt ja parkimisaladelt, tuleb hinnata sadevee ärajuhtimise vajadus ja leida selleks sobivaim lahendus. Reoveepuhasti osas täpsustatakse nõudeid ja vajadusel mudelit vee erikasutusloa taotlemise käigus, loa andjalt saadud info alusel. Heitvee juhtimiseks Pärnu jõkke tuleb **taotleda vee erikasutusloa** vastavalt veeseaduse §8 lg 2 p 4.

4) Puhasti asukoha täpsustamine -kui kavandatav detailplaneering saab kehtestatud, toimub edasine ehitustegevus kehtestatud detailplaneeringu alusel ning täiendavaid projekteerimistingimusi arendaja taotlema ei pea. Planeeringu koostamise käigus tuleb leida omapuhastile sobiv asukoht, kuhu saab hiljem rajada puhasti ehitusloa alusel. Kui on tagatud kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded § 6 lg 1 nõuded, ei nõua KOV arendajalt täiendavat eksperthinnangut puhasti asukoha suhtes.

5) Alale juurdepääsutee ja elamuteni viivate teede ja parkimisalade otstarbekas planeerimine, et valitaks teekate, millelt tahkete osakeste lendumine oleks minimaalne ning välditaks pinnase liigset kahjustamist. See tagab võimalikult madala negatiivse mõju välisõhu seisundile ja piirkonna välisilmele ning seega ka inimeste tervisele ja heaolule.

6) Tagada tuleb veekogu piiranguvöönditele ja puurkaevu saintaarkaitse tsoonile kehtestatud keskkonnanõuete täitmine ja tegevuspiirangute järgimine

7) Oluline on elustiku ja elurikkuse kaitseks tagada ehituskeeluvööndi puutumatus ning järgida kehtiva üldplaneeringu põhimõtteid, mille kohaselt ala on väikeelamute ala ja hajaasustuspiirkond.

Tulevikus tuleb omavalitsusel kaaluda võimalusi välja ehitada piirkonnas ühiskanalisatsioonivõrk ja Koolimaja tee katmine tolmuvaba kattega.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Pärnu maakonna planeeringu ja endise Sauga valla üldplaneeringu põhimõtetega.

OÜ Geoneering (Phd Mait Mets), 06.06.2019 nr 028, Hinnang "Pärnu jõe nõlva püsivust Pärnumaal, Tori vallas, Pulli külas Matsi tee 2 ja Matsi tee 2a asuvatel kinnistutel"

HINNANG

Käsitleb : Pärnu jõe nõlva püsivust Pärnumaal, Tori vallas Pulli külas Masti tee 2 ja Masti tee 2a asuvatel kinnistutel.

Vaadeldavad kinnistud asuvad Pärnu jõe paremal kaldal – jõe liugveerul. Lammi kõrgusmärk on + 3, nõlva kalle 10° ... 13° ja terrassi kõrgusmärk +9 ... +12 m.

Ala geoloogilisele ehitusele on andnud hinnangu OÜ Geotehnika Inseneribüroo G.I.B. oma aruandes 2951.

Aruande põhjal on vaadeldav ala Pärnu jõe paremal kaldal, kus aluspõhja moodustavad Devoni setted, mis on kaetud väga tugeva moreeniga – keskmine dünaamiline eritakistus $p_d = 33$ MPa. Jõe säng antud kohas on moreenis ja Devoni setetes (liivakivis) ja jõevesi ainult suurvee ajal võib ulatuda viirsavideni.

Moreeni katavad viirsavid moodustavad kaks kihti. Alumine voolava konsistentsiga (veesisaldus 47 ... 54%) on sügavusvahemikus 4,8 ... 8,4 m. Tuginedes veesisaldusele on selle viirsavi kihi normatiivne dreanimata nihketugevus 25 ... 30 kPa.

Alumist viirsavide kihti katab viirsavide kuivamiskoorik veesisaldusega 30 ... 38% ja dünaamilise eritakistusega $p_d = 1,3$ MPa. Kuivamiskooriku dreanimata nihketugevus on 40 ... 50 kPa.

Viirsavisid katab nõrk (kohev kuni kesktihe) möllliiv paksusega 1,3 ... 2,6 m ja dünaamilise eritakistusega 2,5 MPa. Liivad on kaetud paksu kuni 1,0 m mullakihiga.

Pinnasevesi on 1,6 ... 2,0 m sügavusel maapinnast.

Toimunud jõe süvendamise käigus on antud alal jões olevat vastukaalu suurendatud.

Tuginedes maa-ala plaanile ja geoloogilistele profiilidele koostati antud ala kohta geotehniline mudel ja anti ette võimalikud ohtlikud maalihke pinnad, mis läbisid mulda, liiva ja mõlemat viirsavi kihti (vt. lisa 1). Et lihepinnad ulatuksid moreeni või Devoni setetesse ei ole viimaste tugevuse tõttu võimalik. Arvutustes arvestati võimaliku rajatiste kaalust tuleneva lisakoormusega 10 kN/m².

Nihketugevuse mõju hindamiseks võeti kuivamiskooriku dreanimata nihketugevuse väärtusteks 20, 30, 40 kPa. Ning alumise nõrgema dreanimata nihketugevuse väärtusteks 10, 15 ja 20 kPa. Arvutuste tulemused on toodud lisa 2.

Lihkepindadel, mis läbivad kahte kihti, olid nõlva püsivustegurid minimaalsete nihketugevus väärtuste juures 1,26 ... 2,22 vahel ja arvutuslike nihketugevuste juures 1,5 ... 2,8 vahel. Kuivamiskoorikut läbivate nihkepindade püsivustegurid olid 3,2 ... 4,8 vahel.

Nõlva püsivusarvutused näitasid, et alal võib rajada kahekordseid rajatise kuni terrassi perveni ja nende rajamine ei kutsu esile maalihke ohtu antud alal.

Vundeerimiseks võib kasutada madalvundamente, mis rajatakse liiva pealispinnale. Liivade arvutuslik kandevõime on 100 kN/m². Võib ka kasutada vintvaiu otsikuga 35 cm ja vaiakehaga 100x100x6 mm. Need vaiad süvistatakse moreeni ja nende kandevõime on 350 kN. Vaiade kasutamine võib osutada odavamaks ja vähendab tunduvalt mullatööde mahtu.

OÜ Geoengineering (Phd Mait Mets), 11.06.2019 nr 030, Vastus "Pärnu jõe perve asukoha kohta, Pärnumaal, Tori vallas, Pulli külas Matsi tee 2 ja Matsi tee 2a asuvatel kinnistutel"

VASTUS

Käsitleb : Teie küsimust Pärnu jõe perve asukoha kohta Pärnumaal, Tori vallas Pulli külas Masti tee 2 ja Masti tee 2a asuvatel kinnistutel.

Pärnu jõe terrassi ja nõlva vaheline perv on samakõrgusjoonel + 11 m.

Sellest samakõrgusjoonest (+ 11 m) maa poole on 2 ... 3 kordsete rajatiste ehitamine lubatud ja see ei kujuta ohtu Pärnu jõe nõlva püsivusele.

Kui kavatsetakse rajada midagi samakõrgusjoonest jõe poole, tuleb seda võimalust geotehniliste uuringute ja arvutustega põhjendada.

Planeeringu rakendamise eel kaasa võimalikku keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmehäired, 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.

Planeeritava 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;

5.10. Jäätmeäritlemine

Jäätmete äritlemisel järgida seaduste ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast

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

Olmejäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud mahutitesse. Mahutitele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Jäätmete äritevdu prügilasse toimub vastavalt lepingule jäätmeäritlusfirmaga. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa. Nende kogumine 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

- Pärnu jõe kalda veekaitsevöönd 10.0 m. – kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Pärnu jõe kalda ehituskeeluvöönd 50.0 m. – kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Pärnu jõe kalda piiranguvöönd 100.0 m. – kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Tee kaitsevöönd 10.0 m – kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Puurkaevu hooldusala 30.0 m - kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Planeeritaval kinnistul Pos 8 paikneva olemasoleva puurkaevu hooldusala 10.0 m - kitsendus näidatud joonisel DP-2.

Planeeritavad piirangud:

Planeeritakse järgnevad piirangud:

- Reoveepuhasti kaitsevöönd 10.0 m. - kitsendus näidatud joonisel DP-3
- Trassi servituut pos. 9 kinnistule - kitsendus näidatud joonisel DP-3
- Trassi servituut pos. 11 kinnistule - kitsendus näidatud joonisel DP-3
- Planeeritavale krundile Nr 11 seatakse läbipääsuservituut kallasrajale pääsuks - kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Planeeritavale krundile Nr 9 seatakse läbipääsuservituut biopuhasti teenindamiseks - kitsendus näidatud joonisel DP-2.

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, heakorramisel arvestada kehtivate normatiivaktide ja standarditega.

Tori vallal ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega täiendavaid rahalisi kohustusi ning detailplaneering viiakse ellu arendaja vahenditega.

Koostas:

Arhitekt EAL Rein Raie