

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Mускаadi 14
Saue 76506
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. +372 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 6-19

Tellija: Tori Vallavalitsus

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

Huvitatud isik: Mihkel Erend

Pahke tn 11
Tammiste küla, Tori vald,
Pärnumaa
e-mail: mihkel@pvesi.com

PÄRNUMAA, TORI VALD, TAMMISTE KÜLA

**PAHKE TN 11 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

TORI 2019

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. SISSEJUHATUS.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	3
2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	3
2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4. PLANEERIMISETTEPANEK	6
4.1. Alal kehtiv üldplaneering.....	6
4.2. Hoonestus planeeritaval alal	7
4.2.1. Hoonestusala paiknemine krundil.....	7
4.2.2. Projekteerimise põhimõtted.	7
4.2.3. Krundi ehitusõigus	7
4.2.4. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel	8
4.3. Radoon	8
4.4. Haljastus ja heakord	8
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	9
4.5. Kuritegevusriskide vähendamine	9
4.6. Teed.....	10
4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.	10
4.7. Vertikaalplaneerimine	10
4.8. Tehnovõrgud	10
4.8.1. Tuleohutuse tagamine	10
4.9. Servituudid.....	11
4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava	11

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2: Tugijoonis M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Mihkel Erend, planeeritavaks alaks on Tammiste külas asuv Pahke tn 11 (73001:008:0476) katastriüksus.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pahke tn 11 kinnistul suurendada üldplaneeringuga lubatud täisehitusprotsenti, määrata krundi hoonestusalad ja ehitusõigus, arhitektuursed ning ehituslikud tingimused.

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Sauga Vallavalitsuse 14.06.2016 a otsus nr 316 „Pahke tn 11 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 määrusega nr 97);
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- Sauga vald, Tammiste küla „Pahke tn 11 katastriüksuse geodeetiline alusplaan“ M 1:500 (OÜ Pärnu Maamõõduteenistus, 06.04.2019, töö nr: TM-070/17, teg. litsents nr. 316 MA).

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Pahke tn 11 katastriüksus asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Tammiste külas. Ehitisregistri andmetel paiknevad hoonetest kinnistul üksikelamu (120188443), aiamaja (103019863) ja saun (103019864), millest ajamaja on tegelikkuses rekonstrueeritud esimesena nimetatud üksikelamuks ehitisealuse pinnaga 170 m², millele on 08.02.2008 väljastatud kasutusluba nr 2765. Saun (103019864) ehitisealuse pinnaga 13 m² on rekonstrueeritud ja laiendatud elamu abihooneks ehitisealuse pinnaga 80 m². Abihoone laiendamiseks puudub ehitisluba ning ehitist soovitakse seadustada läbi detailplaneeringu protsessi kuivõrd krundil paiknevate hoonete ehitisealune pind kokku ületab üldplaneeringuga lubatud täisehitusprotsenti. Olemasolevate ehitiste pind kokku on ca 260 m², mis moodustab krundi pinnast 31%.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Pahke tänavalt (73001:001:1496).



Joonis 1. ● Pahke tn 11, foto Maa-ameti fotolaost <http://www.maaamet.ee/fotoladu/>.

- **Maakasutus**

- Pahke tn 11 katastriüksus:
- katastriüksuse tunnus: 73001:008:0476;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- kinnistu Nr 724106;
- katastriüksuse pindala 841m².

- **Tehnovõrgud**

Planeeritaval kinnistul on olemas tehnovõrkudega liitumised (vesi, kanalisatsioon ja elekter).

- **Kitsendused**

Ala läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv alla 1 kV õhuliin (väline tunnus: M45420132).

- **Alal kehtiv detailplaneering**

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

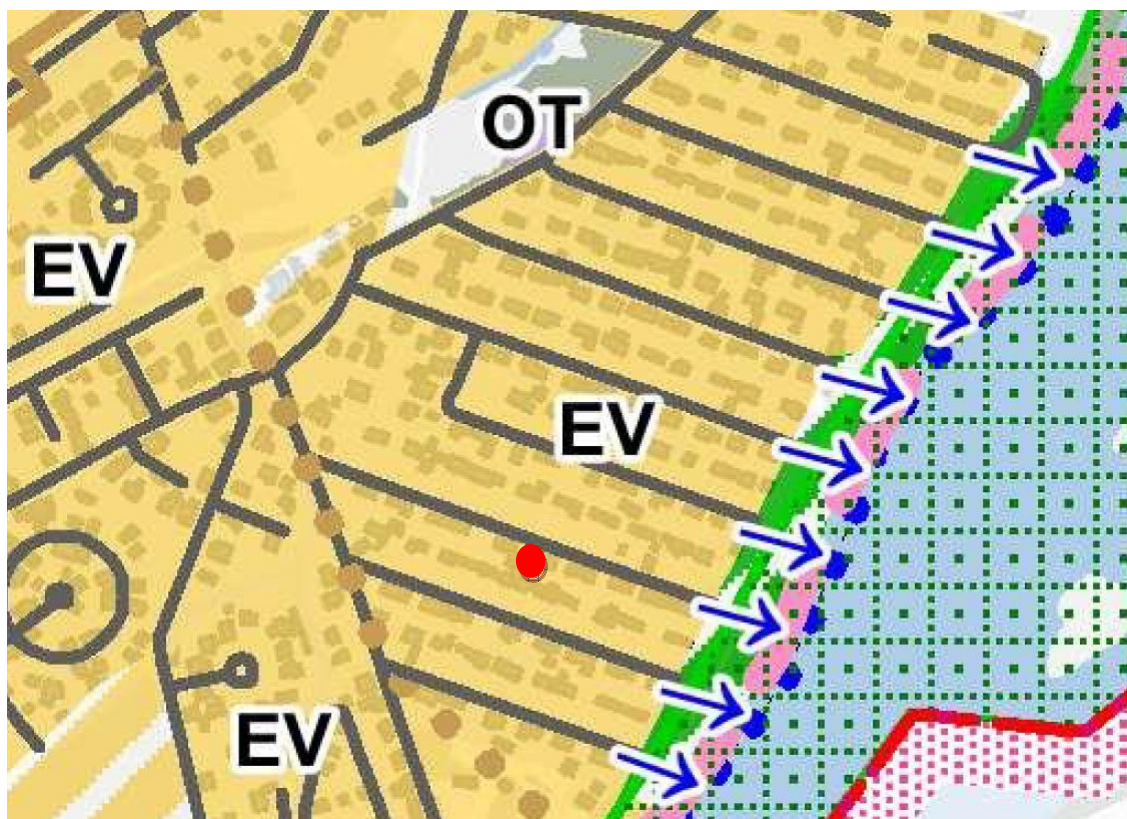
4. PLANEERIMISETTEPANEK

Planeerimislahenduses tehakse ettepanek suurendada ehitisealust pinda kuni 260 m² - ni, mis teeb kinnistu täisehitusprotsendiks 31 %. Uusi hooneid ei planeerita, eesmärk on seadustada alal olev abihoonne. Säilib olemasolev katastriüksuse sihtotstarve elamumaa.

4.1. Alal kehtiv üldplaneering

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve (EV), mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud. Kruntide täisehitusprotsent on lubatud kuni 20% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv suvilate piirkonnas oleval elamukrundil on 3 (elamu ja kuni 2 abihoonet). Olemasolevate hoonete ehitisealune pind kokku on ca 260 m², mis moodustab krundi pinnast 31 %. Detailplaneeringuga ei kavandata ulatuslikult muuta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet, ei ületata üldplaneeringuga määratud kõrguspiirangut, ei vähendada krundi minimaalsuurstust ning ei muudeta detailplaneeringukohustuslikke alasid ja juhtusid.

Detailplaneeringuga taotletav täisehitusprotsent ei ületa oluliselt üldplaneeringuga lubatud ning kavandatud täisehitust võib pidada tiheasustusala ja krundi suurust arvestades normaalseks. Seega ei ole tegemist üldplaneeringu olulise või ulatusliku muutmisega. **Tulenevalt eelnevast ei ole koostatav detailplaneering Sauga valla üldplaneeringut muutev.**



Joonis 2. Väljavõte Sauga valla üldplaneeringust.

● - planeeritava ala asukoht.

4.2. Hoonestus planeeritaval alal

4.2.1. Hoonestusala paiknemine krundil.

Hoonestusala on esitatud joonisel 3 (põhijoonis tehnovõrkudega).

4.2.2. Projekteerimise põhimõtted.

Planeeritavale alale on lubatud ehitada kokku 3 hoonet – elamu ja kaks abihoonet. Elamu korruselisus on 2 ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9 m. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP 3.

4.2.3. Krundi ehitusõigus

Pos 1 – Pahke tn 11

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala– 260 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast– 9 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 5 m
- Hoonete arv krundil- 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

4.2.4. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel

Planeeringuala on hoonestatud. Hoonete ümberehitusel järgida üldplaneeringus esitatud nõudeid:

- Katuse kaldenurk 0-50 kraadi.
- Piirded paigaldada õueala piirile. Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m.
- Põhihoone korruselisus - maksimaalselt kaks korrust, kohapealse miljöoga sobivana.
- Abihoone korruselisus – 1.
- Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3. Radoon

Lähtuvalt Eesti Geoloogiakeskuse koostatud „Esialgne radooniriski levilate kaart“ väljavõttest, on planeeritav ala madala radooniriski ala, 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

Planeeritaval alal on hoonetest ning maja ees olevast platsist vabad alad haljastatud. Osaliselt on rajatud hekk ning aias on viljapuud.

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavad konteinerid. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. 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. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnamõju taotlemiseks.

4.5. Kuritegevusriskide vähendamine

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

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

4.6. Teed

4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Pahke tänavalt (kat.tunnus: 73001:001:1496). Parkimine on lahendatud krundisiseselt.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Maapinna kõrguseid ei muudeta, säilib olemasolev olukord. Sajuveed immutada krundisiseselt pinnasesse. Sajuveed ei tohi valguda naaberkruntidele ning teeale. Põhihoone ümber on rajatud drenaaž, mille äravool on juhitud üle Pahke tänava olevasse kraavi.

4.8. Tehnovõrgud

Kinnistul on vajalikud liitumised ühisvõrkudega (vesi, kanalisatsioon ja elekter). Uusi tehnovõrke ei planeerita.

4.8.1. Tuleohutuse tagamine

Hoonete ehitamisel peab lähtuma Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimismidest *“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”*, Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 a määrusest nr 17. Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „*Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ esitatud nõuded.

Pahke tn 11 hoonete minimaalne hoonetevaheline kaugus 8 m ei ole tagatud Pahke tn 9 ja Niiduaia tee 10 kinnistutel olevate hoonetega. Kokkuleppel naaberkinnistute omanikega rajada nõuetekohase tulepüsivusega tarind(id) ehitiste vahele.

Tuletõrjevesi tagatakse Pahke tn 12 kinnistu ees olevast hüdrantist.

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

4.9. Servituudid

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pahke tn 11 (73001:008:0476)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid maakaableid.

4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Tegevuskava:

- vajalike servituutide seadmine;
- tuleohutuse tagamine;
- abihoone seadustamine;
- abihoonele kasutusloa väljastamine.