

Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel 37 2445 9810
info@ekeprojekt.ee
www.ekeprojekt.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 20061

Maneeži kinnistu detailplaneering

Tori Vald, Are alevik

Ettepaneku tegija: **Andres Kallaste
Hobusekasvandus FIE**

Omanik: **Andres Kallaste Hobusekasvandus FIE**

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoon**

Arhitekt: **Karri Tiigisoon**



Pärnus, märts 2021.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	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeritava ala asukoht.....	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.3.1. <i>Maakasutus ja hoonestus</i>	6
2.3.2. <i>Liikluskorraldus</i>	6
2.3.3. <i>Haljastus, reljeef</i>	6
2.3.4. <i>Tehnovõrgud</i>	6
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	6
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. Tuleohutuse tagamine.....	10
3.6.1. <i>Kujade määramine ja tule leviku takistamine</i>	11
3.7. Piirangud, servituudid.....	11
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
3.9. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	11
3.10. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	11

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 Maneeži kinnistule hobuste kasvatamiseks vajaliku taristu planeerimine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Tori Vallavalitsuse 18. aprilli 2018 korraldus nr 331 **Maneeži kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine**;
- Tippgeo OÜ koostatud **maa-ala plaan tehnovõrkudega**. Maneeži kü, Are alevik, Tori vald Pärnu maakond. Töö nr 217tg438, 29.12.2017

Detailplaneering on koostatud tuginedes

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Tori valla linna kehtivale üldplaneeringule
- 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 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- 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 arhitektuurseid 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, tulemüüri 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 ehitisaluselt pinnast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisaluselt 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, Are alevikus Karja tänava ääres ca 420 m Tallinn-Pärnu-Ikla maanteest.

Are alevik asub planeeringualale suhteliselt lähedal. Olemasolev juurdepääs alale on võimalik Karja tänavalt.



Joonis 1 Vaade planeeritavale alale Karja tänavalt.

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Planeeritav maa-ala asub Are aleviku ääres. Kinnistut ümbritsev ala on osaliselt hoonestatud. Läheduses on nii elamud kui ka tootmishooneid. Lähipiirkond on osaliselt hoonestatud erinevate hoonetega (hobusetallid, garaažid jms) ja elamutega. Karja ja Pärivere tee ristmiku ümbruse krundid on osa Are tehniküllast. Maneeži kinnistu ei ole hoonestatud, kinnistul paiknevad rajatised sõnniku hoidmiseks.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Maneeži

- katastritunnus: 14901:001:0215
- kinnistu pind: 13305 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 100%

Ehitisregistri andmedtel on kinnistu hoonestamata.

2.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs Maneeži kinnistule on võimalik Karja tänavalt.

2.3.3. Haljastus, reljeef

Maneeži kinnistu on tasane rohumaad. Alal on üksikud põõsad.

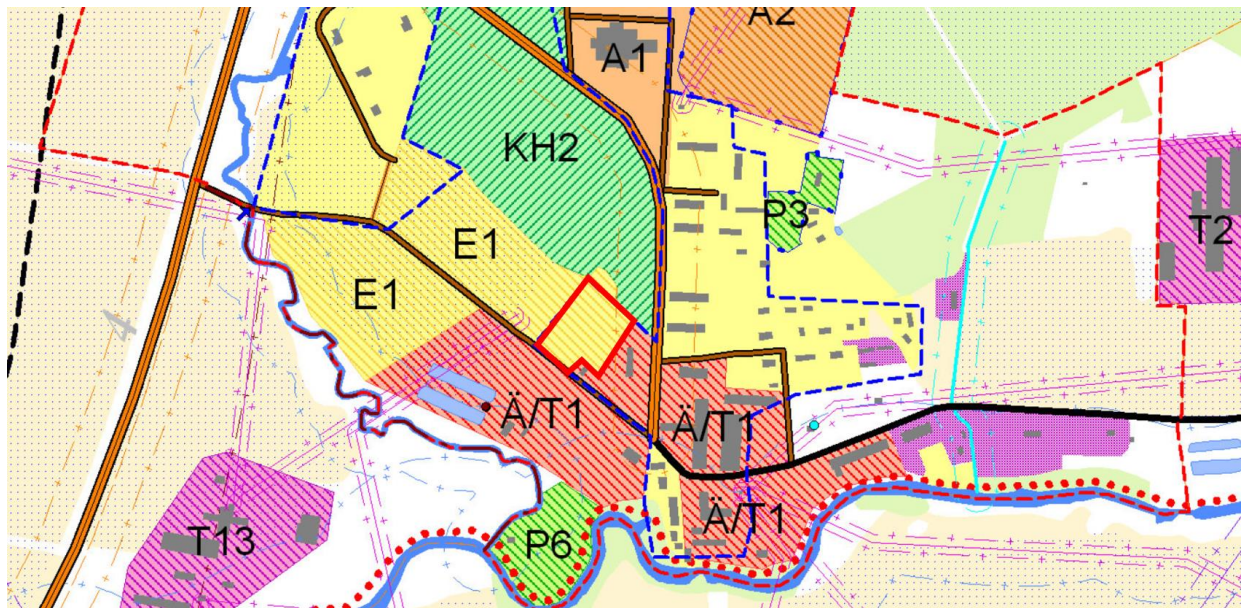
Maapinna kõrgusmärgid alal vahemikus 14,00 ... 15,00 ABS. (Amsterdami nullist)

2.3.4. Tehnovõrgud

Kinnistul on kaev, mis ei ole kasutuses ja mille seisukord ei ole hetkel teada.

2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

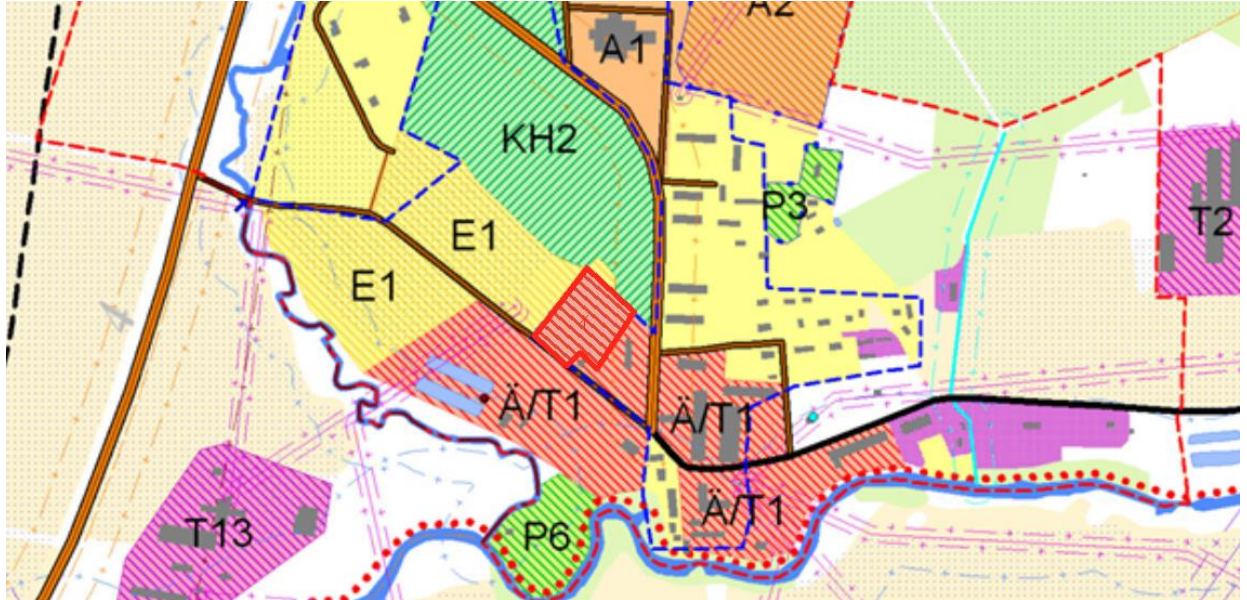
Vastavalt kehtivale Are valla üldplaneeringu põhijoonisele (kehtestatud Are Vallavolikogu 29.12.2009 otsusega nr 73) on antud piirkond tähistatud elamumaana (vt joonis 1).



Joonis 2 Maneeži kinnistu asukoht kehtiva Are valla üldplaneeringu maakasutuse kaardil (ala tähistatud kontuuriga)

Elamumaa vahetus läheduses asub Are Tehnoküla, kus on hobusekasvatusega tegeletud juba aastast 1953. Kuna siiani on Maneeži kinnistu olnud kasutuses hobusekasvatusega seonduvaga, on ratsamaneeži ehitamine kõnesolevale maaüksusele loogiline jätk. Samas näeb Are valla

Üldplaneering ratsaspordi arendamisega ühtlasi ka turismiteenuste arendust. Elamuehitust antud piirkonda hetkel ette näha ei ole. Üldplaneeringu järgi on elamumaa juhtotstarve määratud laiemale alale ja see ka suures osas säilib. Juhtotstarvet ei muudeta ulatuslikult. Detailplaneering ei muuda Are valla kehtivat üldplaneeringut.



Joonis 3 Are valla üldplaneeringu kaardi muudatuse ettepanek

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Maneeži kinnistu piire ei muudeta ja kinnistut ei jagata.

3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted

Hoonestusala on paigutatud krundile nii, et krundile oleks võimalikult vabalt vastavalt vajadusele hooneid paigutada.

3.3. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel											
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Positsiooni nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m**	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle	Keskmine plan. maapinna kõrgus**
Maneeži	01	13304	PS - puhke- ja spordirajatise maa	5	2	0	3000	12	23	lame või viil 0-45°	14,50 abs;

Märkused:

1. Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.
2. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Tori Vallavalitsusega.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabeli märkused:

- Krundi kasutamise sihtotstarvete määramise aluseks on "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013.
- Hoonete suurim lubatud kõrgus on antud ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast.
- Planeeritud keskmised maapinna kõrgused on indikatiivsed ja võivad muutuda vertikaalplaneerimise käigus. Hoonete kõrguseid arvestatakse planeeringus esitatud kõrgusmärgist.

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Peamised juurdepääsud planeeringualale on kavandatud Karja tänavalt.

Alal on tähistatud parkimisala, kuhu on võimalik paigutada 20 parkimiskohta sõidukitele.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi vaba ala haljastada. Täpne haljastus ja heakorra lahendus antakse projekteerimise faasis.

Maapinda on lubatud täita täitepinnasega arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmargini. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse vajadusel hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

3.1. Tehnovõrgud

3.1.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Karja tänava veetrassilt De63PE on planeeritud mahavõtt keevispuursadulaga veetorule De32PE ja kinnistupiirile maakraaniga liitumispunkt.

Karja tänava esimesest omavoolsest reoveekaevust (joonisel nr 5) on planeeritud krundipiirile reovee liitumiskaev.

Krundisisesed trassid lahendada Sindi Vesi tehniliste üldtingimuste alusel (OÜ Sindi Vesi kodulehel <https://sindivesi.ee/>).

Loomade joogivesi on kavas võtta kinnistul olevast kaevust. Sõnniku ladustamiseks ehitatakse kinnistule nõuetekohane sõnnikuhoidla.

Sademevesi immutatakse omal krundil või juhitakse krundi servas olevatesse kraavidesse.

3.1.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 364399.

Detailplaneeringuga on planeeritud liitumiskilp Karja tn.10 ja maneeži kinnistu vahelisele piirile Karja tänava äärde. 0,4kV maakaabli tehnotrass on planeeritud alates õhuliini mastist nr.17 kuni maneeži kinnistu piirini. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Liitumiskilbile on vaba juurdepääs Karja tänavalt.

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

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

3.1.3. Sidevarustus

Sidevarustuse ühendust käesoleva detailplaneeringuga ei planeerita. Vajadusel lahendatakse sideühendus õhu kaudu.

3.1.4. Soojavarustus

Maneežide ja töökodade jaoks soojavarustust ei planeerita. Olmeruumides lahendatakse kütte on õhk-soojuspumbaga.

Soevesi on lahendatakse elektriboileriga.

3.2. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Siseministri 18. augusti 2010.a. määrusest nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviisid on IV (spordihoone, meelelahutushoone) ja VII kasutusviis (garaažid).

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektidega.

Välimise tulukustutusvee vajadus on kuni 20 l/s 3 tunni jooksul, mis täpsustatakse projektiga sõltuvalt hoonete funktsioonist ja tuleohtlike ainete (hein, põhk) käitlemisest.

Lähimad tuletõrje veevõtukohtad asuvad:

- ID: 4138 – Päriveri tee 17 // Are vallakeskuse kinnistul (~850 m kaugusel);
- ID: 4149 – Karu kinnistul, Päriveri külas (~1500 m kaugusel) .

Välise tulekustutusvee saamiseks on veehoidlana kinnistule planeeritud tehisveekogu, mille sügavus peab olema vähemalt 1,5 m ja mille maht peab tagama igal aastaajal piisava väliskustutusvee voluhulga kolme tunni jooksul. Tuletõrje veevõtukohta juurde tuleb paigaldada valgust peegeldav infoviit, mille kõrgus maapinnast peab olema 1,5 – 2 m ja kaugus veevõtukohtast 1 – 1,5 m.

Tehisveekogu varustatakse EVS 812-6:2012 kohase imitarnetoru ja kuivhüdrandiga, mille minimaalne kaugus hooneni või hoone osani ei tohi olla vähem, kui 30m ning rohkem kui 100m. Juurdepääsuks hüdrandile tuleb tagada vähemalt 3,5 m laiune juurdepääsutee kandevõimega min 26 000 kg. Hüdrandi lähedusse on näidatud manööverala raadiusega 18,5 m.

Vajalik on tagada päästeautode juurdepääs, vajalikud pöörderaadiused ja vajalikud laiused.

3.2.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Sõltuvalt projekteeritava hoone tuleohutusklassist ja kasutusviisist tuleb määrata tuletõkkeseksioonid, et tulelevik oleks ehituslikult takistatud hoone piirpindalapõhiselt.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb tulelevikut välisseinale piirata ehituslike abinõudega.

3.3. Piirangud, servituudid

Maneeži kinnistul asub kaev, mille sanitaarkuja on 10 m.

3.4. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonete lähiümbrus teerajad jms avalikud alad kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid eristada selgelt.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada. Vältida pimedate nurgataguste tekkimist.
- Hooned varustada vastavalt vajadusele turvaseadmetega.

3.5. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

3.6. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega koos vajalike servituudilepingute sõlmimisega (vajadusel);
- planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.