

SINDI LINN, TORI VALD, PÄRNUMAA

Mänguvälja tn 2, Mänguvälja tn 4a ja Aia tn 5 kinnistu

DETAIPLANEERING

| | |
|--|--------------------|
| Detailplaneeringu korraldaja | Tori Vallavalitsus |
| Detailplaneeringust huvitatud isik | Mart Nõmm |
| Detailplaneeringu koostaja | Rutt Kleband |
| Vastutav spetsialist (Volitatud arhitekt, tase 7) | Rein Raie |

Pärnus 2023

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

| | |
|---|---|
| 1.1 Üldandmed..... | 2 |
| 1.1.1 Detailplaneeringu koostamise põhjus ja eesmärgid..... | 2 |
| 1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed..... | 2 |
| 1.1.3 Alusmaterjalid..... | 2 |
| 1.2 Planeeringueelse olukorra kirjeldus..... | 2 |
| 1.2.1 Maakasutus ja omandisuhted..... | 2 |
| 1.2.2 Reljeef, pinnas ja veed..... | 3 |
| 1.2.3 Keskkonna, looduskaitse, esteetiline ja rekreatiivne väärtus..... | 3 |
| 1.2.4 Juurdepääsud, seosed kontaktalaga, tehnovõrgud ja -rajatised..... | 3 |
| 1.3 Planeeringulahendus..... | 3 |
| 1.3.1 Kruntimine ja planeeritud ehitusõigus..... | 4 |
| 1.3.2 Arhitektuurinõuded..... | 5 |
| 1.3.3 Teed ja liikluskorraldus..... | 6 |
| 1.3.4 Haljastus..... | 6 |
| 1.3.5 Keskkonnahoiu ja heakorra põhimõtted..... | 6 |
| 1.3.6 Kuritegevusriskide vähendamine..... | 6 |
| 1.3.7 Tehnovõrgud ja -rajatised..... | 6 |
| 1.3.7.1 Elektrivarustus..... | 6 |
| 1.3.7.2 Veevarustus..... | 7 |
| 1.3.7.3 Reo- ja sadeveekanaliseerimine..... | 7 |
| 1.3.7.4 Soojavarustus..... | 7 |
| 1.3.7.5 Sidevarustus..... | 7 |
| 1.3.8 Tuleohutusnõuded..... | 8 |
| 1.3.9 Tehnovõrkudest ja -rajatistest lähtuvad piirangud..... | 8 |
| 1.4 Servituudid..... | 9 |
| 1.5 Detailplaneeringu rakendamine..... | 9 |

2 JOONISED

- Joonis 1: Situatsiooniskeem
- Joonis 2: Tugiplaan m 1: 500
- Joonis 3: Põhijoonis m 1:500
- Joonis 4: Krundijaotus m 1:500

1. SELETUSKIRI

Käesolev detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest.

1.1 Üldandmed

Tori vallas, Sindi linnas asub 3 kinnistut-Mänguvälja tn 2 kinnistu (katastritunnusega 74101: 004 :0120), Mänguvälja tn 4a kinnistu (katastritunnusega 74101: 004: 0112) ja Aia tn 5 kinnistu (katastritunnusega 74101: 004: 0055). Kinnistute maa sihtotstarve on elamumaa.

1.1.1 Detailplaneeringu koostamise põhjus ja eesmärgid.

Detailplaneering on algatatud nimetatud kinnistute omaniku Mart Nõmme avalduse alusel Tori vallavalitsuse 6.novembri 2019 a korraldusega nr 869. Detailplaneeringust huvitatud isiku eesmärk on kinnistud ümberkruntida, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks.

1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid on:

- Sindi linna üldplaneering 2005
- Detailplaneeringu algatamise korraldus koos lisaga
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- teised Eesti vabariigi seadused ja määrused

1.1.3 Alusmaterjalid

Maa-ala geoteetiline alusplaan on mõõdistatud Woge OÜ poolt 2022 a oktoobris. Asendi- ja teiste skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtteid maa-ameti kodulehelt (www.maaamet.ee).

1.2 Planeeringueelse olukorra kirjeldus

Planeeringuala, ligikaudse suurusega 6400m² asub Tori vallas, Sindi linnas, Paide maantee ja Kõrsa raba vahelises elamupiirkonnas.

1.2.1 Maakasutus ja omandisuhted

Planeeritaval maa-alal asub kolm kinnistut , mis piirnevad kagust Mänguvälja tänavaga. Edelas on planeeringuala naabriks Mänguvälja tn 2a kinnistu (74101: 004

0158, elamumaa). Loodes asub Roheline tn 10 (74101: 004: 004, elamumaa) ja Roheline tn 8 kinnistu(74101:004:0162,elamumaa) ning planeeringuala piiriks Aia tänav. Kirdest piirneb planeeringuala kolme kinnistuga- Aia tn 3 (74101: 004: 0232, elamumaa), Aia tn 1 (74101:004:0232,elamumaa) ja Mänguvälja tn 4 (74101: 004:0111,elamumaa).

Planeeritav ala asub *Sindi linna üldplaneeringu* järgselt E 4 elamualal, kus ehitusõiguse annab vähemalt 900m² suurune maaüksus.

Maaüksuse kaks kinnistut on hoonestatud- Mänguvälja tn 2 kinnistul on ehitisregistri andmetel ümberehitatud ja laiendatud elamu-garaaz-saun-kelder ehitusaluse pinnaga 346m². Kinnistu edelapiiril asub garaaz 257m², millest on käesolevaks ajaks saanud ümberehituse tulemusena üksikelamu. Kinnistul Mänguvälja tn 4a asub kuur, mis ei kajastu ehitisregistris ja mille varikatus ulatub naaberkiinnistule. Aia tn 5 kinnistul on valminud hoone vundament.

Alal puuduvad kitsendusi põhjustavad objektid.

1.2.2 Reljeef, pinnas ja veed.

Maa-ala on reljeefilt tasane, jäädes absoluutkõrguste 11.00 ja 11.50 vahemikku. Sadevete ärajuhtimiseks on piirikraavid. Põhjavesi on hästi kaitstud.

1.2.3 Keskkonna, looduskaitse, esteetiline ja rekreatiivne väärtus

Planeeringu alale ei laiene looduskaitse ega muinsuskaitse piirangud. Planeeritava ala väärtuse kujundab ühetaoline kuni kahekordse hoonestusega aedlinnaalik miljöö.

1.2.4 Juurdepääsud, seosed kontaktalaga, tehnovõrgud ja-rajatised.

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääsud Mänguvälja tänavalt ja Aia tänavalt.

Kontaktalana saab käsitleda maa-ala , mida piirab Paide maantee, Kesktänav, Tõela ja Karja tänav. Kontaktala valdav maakasutus on elamumaa. Elamumaa sihtotstarbega kinnistute ligikaudsed suurused jäävad 600m² ja 3500m² vahemikku. Kontaktalal asub ka ligikaudu 2 ha suurune üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu. Kontaktala Paide maanteega külgnev osa on Sindi linna üldplaneeringus reserveeritud puhkealaks.

Planeeringu ala on varustatud tehnovõrkude ja -rajatistega: olemas on elektri- ja sideühendused. Piirnevale alale on rajatud veevarustuse ja reoveekanaliseerimise tänavatrassid .

1.3 Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga ei muudeta hetkel kehtivat Sindi linna üldplaneeringut, lubades moodustada planeeringualale neli üle 900 m² ehituskrunti, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi suurim lubatud täisehitusprotsent on kuni 50% ning hoonete arv 3.

Planeeritaval alal puudub kehtiv detailplaneering.

Maa-ala detailplaneeringuga luuakse eeldused piirkonda sobituvate majapidamiste rajamiseks. Planeeringuettepanekuga jagatakse olemasolev Mänguvälja tn 2 kinnistu kaheks ehituskruudiks ja korrigeeritakse Aia tn 5 kinnistu ja Mänguvälja tn 4a vahelist piiri.

Moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigus ja kavandatavate hoonete arhitektuurinõuded. Tagatakse juurdepääsud, tehnovõrkude- ja rajatistega varustamine ning haljastamise põhimõtted.

1.3.1 Kruntimine ja planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada Mänguvälja tn 2 kaheks elamukruudiks ja tehakse ettepanek nimetada loodavad kruudid POS1 ja POS2 vastavalt Mänguvälja tn 2b ja Mänguvälja tn 2

Detailplaneeringuga kavandatakse korrigeerida Mänguvälja tn 4a (POS 3) ja Aia tn 5 (POS 4) kinnistute vahelist piiri.

Krunt 1(POS1) ehitusõigus:

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| | <i>garaaz</i> |
| Krundi ligikaudne suurus | 1053m ² |
| Maasihtotstarve | E100% |
| Suurim hoonete arv | 2 |
| Hoone 1 otstarve | Üksikelamu (11101) |
| Hoone 2 otstarve | Elamu majapidamisabihoone (12744) |
| Ehitisealune pind | 315 m ² |
| Hoone 1 suurim kõrgus | 1 korrus, kuni 6(<i>naaber</i>)m |
| Hoone 2 suurim kõrgus | 1 korrus, kuni 5m |

Krunt 2(POS2) ehitusõigus:

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| | <i>elamu-garaaž-saun-kelder</i> |
| Krundi ligikaudne suurus | 1411m ² |
| Maasihtotstarve | E100% |
| Suurim hoonete arv | 2 |
| Hoone 1 otstarve | Üksikelamu (11101) |
| Hoone 2 otstarve | Elamu majapidamisabihoone (12774) |
| Ehitisealune pind | 465 |
| Hoone 1 suurim kõrgus | kuni 2 korrust, kuni 8m |
| Hoone 2 suurim kõrgus | 1 korrus, kuni 5m |

Krunt 3(POS3) ehitusõigus:

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| | <i>kuur</i> |
| Krundi ligikaudne suurus | 1125m ² |
| Maasihtotstarve | E100% |
| Suurim hoonete arv | 2 |
| Hoone 1 otstarve | Üksikelamu(11101) |
| Hoone 2 otstarve | Elamu majapidamishoone (12774) |
| Ehitisealune pind | 335m ² |
| Hoone 1 suurim kõrgus | kuni 2 korrust, kuni 8m |
| Hoone 2 suurim kõrgus | 1 korrus, kuni 5m |

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| <u>Krunt 4(POS4)ehitusõigus:</u> | <i>vundament</i> |
| Kundi ligikaudne suurus | 920m ² |
| Maasihtotstarve | E100% |
| Suurim hoonete arv | 2 |
| Hoone 1 sihtotstarve | Üksikelamu (11101) |
| Hoone 2 sihtotstarve | Elamu majapidamishoone(12774) |
| Ehitisealune pind | 275m ² |
| Hoone 1 suurim kõrgus | kuni 2 korrust, kuni 8m |
| Hoone 2 suurim kõrgus | 1 korrus, kuni 5m |

Täiendused ehitusõiguse kohta:

1. Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnaga ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. Rajatis muutub hooneks, kui see ehitatakse näiteks ümber nii, et tekib siseruum.
2. Hoonete paigutamiseks on joonisel näidatud hoonestuseala, kuhu väljapoole ei ole lubatud hooneid ehitada.
3. Hoonete suurim ehitusalune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind maapinnale, mille hulka arvestatakse ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.
4. Planeeritud kruntidele on lubatud tehnovõrkude rajamine ehitusprojekti alusel, mille koostamiseks projekteerimistingimused väljastab võrgu valdaja.
5. Ehitise otstarve on valitud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 – *Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu*- (RTL 2015) järgi.
6. Ehitise suurim kõrgus on arvestatud maapealse põhimahu maapinna kõrgusest.

1.3.2 Arhitektuurinõuded

Kavandatavad ehitised peavad mahult ja stiililt sobituma aedlinna miljöösse ning harmoneeruma kontaktalas asuvate ehitistega.

Hoonete arhitektuurne eskiislahendus tuleb kooskõlastada Tori vallavalitsusega.

Sokli kõrgus planeeritud maapinnast -maks.0,50m

Välisseina ja -viimistlusmaterjal- tellis, väikeplokk, puit; krohv, puhasvuuk, puitvooder
 Ümarpuit, plastik ja suured klaaspinnad (üle 75% välisseina pinnast) pole lubatud.

Katusekalle- 0-45°.

Katusekatte materjal- kivi, plekk, profiilmetall, rullmaterjal.

Piirete kõrgus ja tüübid- hoonestusega sobiv piirdeaed/hekk/ kõrgusega kuni 1,5m juurdepääsutee servas; naaberkruntide piiril kuni 1,5m kõrgusega piirdeaed või hekk.

Täiendavad märkused- hoone ehitismahule võib lisada varimüüre, varjualuseid. Hoonele võib kavandada hoonestusalast tänavapoole varikatuseid, treppe, postidel rõdusid kuni 2m ulatuses.

1.3.3 Teed ja liikluskorraldus

Kruntidele 1,2 ja 3 pääseb avalikult kasutatavalt tänavalt- Mänguvälja tänavalt. Krundile 4 pääseb avalikult kasutatavalt tänavalt- Aia tänavalt. Parkimine tuleb lahendada vastaval krundil. Maksimaalselt on ühel krundil kaks parkimiskohta. Garaazikohad ei ole arvestatud parkimiskohtadena. Mänguvälja ja Aia tänava kaitsevööndiks on planeeritud 10 m arvestatuna tänavamaaga külgnevast kinnistupiirist.

1.3.4 Haljastus

Olemasolev elukeskkond on piisav et tagada tulevaste elanike elu ja esmase puhkamise võimalused. Hoonemahtude alla jääv ja/või tänava miljöo seisukohast väheväärtuslik haljastus on lubatud likvideerida. Tänavava miljöo seisukohast olulise haljastuse (hekk, tänavaruumi ulatuvate võradega puud) likvideerimiseks tuleb taotleda luba Tori vallavalitsuselt.

1.3.5 Keskkonnahoiu ja heakorra põhimõtted

Planeeringujärgse tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Keskkonnaohtlike objekte planeeringualale ei kavandata.

Ehitustegevuse jooksul tuleb vältida ülemäärase keskkonnamõju (müra, tolm, vibratsioon jms.) levikut külgnevatele aladele. Samuti tuleb hoiduda vigastamast säilitatavate puude tüveosa ja juurestikku.

Ehitusjäätmed suunata võimalusel taaskasutusse või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Jäätmemajandus tuleb korraldada krundil vastavalt Tori vallas kehtivale korrale. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseadusele. Komposteerimiseks sobivad olmejäätmed tuleb ladustada kinnistul nõuetekohaselt rajatud/paigaldatud kompostlasse kui piirkonnas puudub biolagunevate jäätmete kogumisvõimalus.

1.3.6 Kuritegevusriskide vähendamine

Lähtutud on Eesti standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

- naabrivalve
- väljakujunenud elukeskkond
- õueala valgustus
- selgelt eristatav juurdepääs
- valvetechnika hoones ja õuealal
- tugevad avatäited ja lukud

1.3.7 Tehnovõrgud ja rajatised

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kruntidele elektri- ja sidevarustus ning vee- ja reoveekanaliseerimisvarustus. Täiendavalt seatakse tingimused soojavarustusele.

1.3.7.1 Elektrivarustus

Käesolevaks hetkel krunt 1 varustatakse elektrienergiaga krundil 2 olevast elamust

maakaabliga. Paneeringu ettepanek on varustada nimetatud krunti elektrienergiaga Mänguvälja 3 esisest liitumiskilbist maakaabliga.

Krundil 2 elamut elektriga varustav õhuliin likvideerida, paigaldades liitumiskilbi kruntide 2 ja 3 nurgale tänavaalasse ja elektrivarustus lahendada maakaabliga, vastavalt Elektrilevi Tehnilistele tingimustele nr 449095.

Krunt 4 (Aia tn 5) elektritoite lahenduseks on olemasolev liitumiskilp kinnistu põhjanurgal maakaabliga.

1.3.7.2 Veevarustus

Mänguvälja ja Aia tänavale on välja ehitatud linna vee- ja kanalisatsiooni tänavatorustikud. Planeeritava maa-ala kruntide piirile on välja ehitatud liitumispunktid. Torustike asukoht on PÕHIJONISEL. Maksimaalne veetarbimine on 0,6m³/ööp, moodustatava maaüksuse kohta (EPN 18.2). Veevarustuse rajamiseks tuleb koostada projekt ja taotleda ehitusluba.

Krundil 1 ja 2 on veevarustuse hoovivõrk väljaehitatud.

1.3.7.3 Reovee-ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritud kruntide ühendamise tänavatrassidega toimub läbi krundi piirile ehitatud liitumispunktide. Torustike asukoht on PÕHIJONISEL. Maksimaalne heitvete kogus on 0,6 m³/ööp, moodustatava maaüksuse kohta. Reoveekanaliseerimise rajamiseks tuleb koostada projekt ja taotleda ehitusluba.

Krundil 1 ja 2 on reoveekanaliseerimise hoovivõrk väljaehitatud.

Sademeveed immutatakse valdavalt pinnasesse. Soovitav on paigaldada hoonetele vihmaveerennid ja kogumislehtrid ning juhtida vesi kogumismahutisse, et kasutada kogutud vett aia kastmiseks.

Sademevete ärajuhtimiseks on Mänguvälja tänava äärde rajatud kraav, mis on planeeringuala ulatuses paigaldatud D 40 torutruupi. Elamu pos 1 ümber on rajatud drenaazisüsteem mis on juhitud tänavakraavi.

Planeeringuala piirneb Roheline tn 10 kinnistuga, kus asub toimiv piirikraavitus, mida on otstarbekas kasutada planeeringualalt sademevete ärajuhtimiseks. See on toimunud aastakümneid.

1.3.7.4 Soojavarustus

Hoonete soojavarustus tuleb lahendada lokaalküttena. Maksimaalselt tuleb kasutada taastuvenergia lahendusi. Soojusvarustuse täpne lahendus antakse hoone projektis, sealhulgas tuleb määrata kütteks kasutatava materjali (tahkekütus, kütteõli, vms.) ladustamis/hoiustamisvõimalised.

1.3.7.5 Sidevarustus

Telekommunikatsiooni valdkonnas toimub kiire areng teenuste mitmekesistumise ja kvaliteedi tõusu näol, seetõttu on käesolevas detailplaneeringus jäetud maaomaniku valikuvabadus taotluslikult piiramata.

Tehnorajatiste paiknemine ja nende vahelised kaugused antakse täpselt hoonete projekteerimise käigus, detailplaneering annab põhimõttelise lahenduse

1.3.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamiseks tuleb järgida siseministri määrust nr 17 30.03.2017 (*Red 01.03.2021*) *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Koostatava detailplaneeringuga on määratud hoonetele madalaim tuletundlikkus TP3 (*tuldkartev*), mis ei välista kõrgema tuletundlikkusega TP2 (*tuldtakistav*) või TP1 (*tulekindel*) hoone (erinevate osade või terviku) ehitamist. Naaberkinnistutel asuvate hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Tulemüüri vajaduse nõue on Mänguvälja tn 2 kinnistu piiril asuva kuuri ja detailplaneeringu alal pos 1 asuva hoone vahel.

Tulemüüri püstitamise nõue on detailplaneeringu alal pos 2 ja pos 3 asuva hoonestuse vahel.

Lähim tuletõrje veevõtukoht Mänguvälja tänavalt juurdepääsuga kruntidele 1,2,3 asub Mänguvälja ja Rohelise tänava ristmikul- hüdrant nr 217 , kaugusega kuni 200m.

Lähim tuletõrje veevõtukoht Aia tänava juurdepääsuga krundile 4 asub Aia tänava ja Õie tänava ristmikul , hüdrant nr. 225 kaugusega kuni 200m.

1.3.9 Tehnovõrkudest ja -raajatistest tulenevad piirangud

Alus: Ehitusseadustik 11.02.2015 (*Red 01.09.2022*); MKM määrus nr 73 20.05.2015 (*Red 06.02.2022*) *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavd nõuded*.

Veeseadus 22.02.2019 (*Red 09.07.2022*); Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus 10.02.1999 (*Red 01.01.2022*); Seadme ohutuse seadus 23.03.2015 (*Red 01.03.2021*); Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus 23.03.2015 (*Red 07.05.2022*); Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, mille ulatus mõlemal pool liini telge madalpingega liinide (0,4 kv) korral on **2m**.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest **1m** kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Elektriliini kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

Ühisveevärgi ka -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku teljest mõlemale poole on **2m**. Kitsendus on vajalik ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse tagamiseks.

Sideliinirajatise kaitsevöönd on **1m** liinirajatise keskjoonest. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Liinirajatise omanikul on õigus nõuda , et liinirajatise kaitsevööndis tegutsev isik on liinirajatise omaniku või tema esindaja vahetu järelevalve all.

1.4 Servituudid

Servituute antud planeeringuga ei seata.

1.5 Detailplaneeringu rakendamine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide realiseerimiseks.

Tegevuskava:

- katastriüksuste moodustamine
- kinnitusraamatu kanded
- ehitiste projekteerimine
- ehitiste ehituslubade väljastamine
- ehitiste ehitus
- ehitistele kasutuslubade taotlemine
- ehitistele kasutuslubade väljastamine.