

HENRI PROJEKT

Suur-Jõe 60, Pärnu, Eesti, tel 53 415 519

E-post: project@henriprojekt.ee

Äriregistri kood: 10468810

MTR reg. nr. EP10468810-0001 28.03.2003

Muinsuskaitseameti tegevusluba VS 438/2009

Töö nr. 799-18

Objekt : Tammetõru tee 12

Tellija: Tori Vallavalitsus

Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, Tammetõru tee 12

KINNISTU DETAILPLANEERING

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

Pärnus, märtsis 2019.a.

Tammetõru tee 12 Kinnistu 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 kontaktvööndi üldine iseloomustus.....	3
3.3..Maakasutus ja hoonestus.....	3
3.4.Haljastus ja liiklus.....	3
3.5.Tehnovõrgud	3
4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	3
5.Detailplaneeringuga kavandatav	4
5.1. Detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	4
5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.	4
5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	4
5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	5
5.5.Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	5
5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised.....	5
5.7.Tuleohutuse tagamine	6
5.8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	6
5.9.Keskkonnatingimused.....	7
5.10. Jäätmekäitlemine.....	9
5.11.Piirangud	9
5.12.Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	9
2.Joonised	
Asukohaskeem	DP-0
Tugijoonis	DP-1
Põhijoonis	DP-2
3D illustratiivne joonis	1-3

SELETUSKIRI

1.Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeritav maa-ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Nurme külas, Tammetõru tee 12 (katstritunnus 73001:001:0657)

Sauga Vallavalitsus korraldus 15.07.2017 nr 26 Rehe kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tammetõru tee 12 kinnistu osas.

Geodeetiline alusplaan nimetusega “Maa-ala plaan ” on mõõdistatud HENRI PROJEKT OÜ poolt, töö nr G446-18

2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on ehituskruundil, määrata ehitusõigused, hoonestusalad ja arhitektuursed tingimused hoonestamiseks.

3.Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1..Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Nurme külas 19123 Nurme-Papsaare tee (kõrvalmaantee) ja Sauga jõe vahelisel alal. Juurdepääsuga Tammetõru teelt.

3.2..Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeritaval alal on osaliselt kehtestatud detailplaneeringu alusel väljakujunenud valdavalt 1-2 korruseline hoonestus, mille moodustavad elamud. Piirkond paikneb, liikluse poolest tugimaantee ääres, haljastatud, hea elukeskkonnaga tsoonis – Sauga jõe kaldal. Planeeritava krundi läheduses ligikaudu 2 km kaugusel asetseb Sauga Põhikool.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Sauga Valla üldplaneeringust.

3.3..Maakasutus ja hoonestus

Üldplaneeringus on määratletud ala väikeelamu maa-ala – EV ja krundi katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa

Planeeritav kinnistu on hoonestamata. Piirkonna kinnistuid iseloomustab lahtine hoonestusviis.

3.4.Haljastus ja liiklus

Juurdepääs krundile on Tammetõru tee kaudu

Piirkonna tuiksooneks on 19123 Nurme-Papsaare tee (kõrvalmaantee)

Liikluskorraldust piirnevatel tänavatel ei ole käesolevalt ette nähtud muuta.

Krundi kõrghaljastuseks on leht- ja okaspuud. Madalhaljastuseks on muru.

3.5.Tehnovõrgud

Tammetõru teel paiknevad vee-, side-(maakaabel) ja elektri- (maakaabel) tehnovõrgud.

4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Detailplaneering puudub.

Üldplaneeringu kohane maakasutus on väikeelamu maa-ala – EV

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

- uute üksikelamukruntide minimaalne suurus on 1200 m²
- Krundi suurim lubatud täisehitus % -kuni 20%
- Hoonete suurim lubatud arv – elamu ja kuni 3 abihoonet
- 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

5.Detailplaneeringuga kavandata

Kavandatakse uue hoone/te ehitus.

5.1. Detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.

- Kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Käesoleva detailplaneeringuga kruntide jaotust ei muudeta.

5.3.Kavandata 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 kavandatavas kvartalis/tänavas paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest..

Tammetõru tee 12

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Tammetõru tee 12</i>
krundi suurus	<i>4480 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealune pind m ² / täisehituse %	<i>448 m² /10%</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>+1.90...10.50 m /+ 10.60 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</i>

	<i>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>

Viited vt.põhijoonis DP-2.

5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Krundid võib piirata Ažuurse puitlippidest või sepiipiirdega (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 alal ei likvideerita kõrghaljastust. Ehitus tegevusajal kaitsta puud, et rasketehnika ei kahjustaks puude tüvesid.

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

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

Parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Standardi ühik (korter)	Planeeritav parkimis-kohtade arv krundil
	<i>Elamu</i>	3	1	3
Planeeritud maa-alal kokku				3

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

5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised

- **Veevarustus**

Kinnistu liitumine olemasolevast veetrassist, mis asub Tammetõru teel kinnistu ääres.

- **Reovee kanalisatsioon**

Kinnistu reovete kanaliseerimiseks on planeeritud kogumismahuti min 3 m³ või omapuhasti, perspektiivse ühendusega tsentraalsesse kanalisatsiooni võrku. Täpne lahendus anda järgmistes projekteerimis staadiumites.

Üldplaneeringu kohaselt on tegu perspektiivse reovee kogumisalaga.

- **Sademevete kanalisatsioon**

Käesolevalt ei planeerita.

- **gaasivarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Elektrivarustus**

Kinnistu liitumine olemasolevast liitumiskilbist mis asub Tammetõru teel 10 ja 12 kinnistu piiri ristumisel.

- **Soojusvarustus**

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

- **Sidevarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Vertikaalplaneerimine**

Olemasoleva maapinna kõrguse muutmisel tagada sademevee immutamine omal krundil pinnasesse. Hoonestusprojektiga anda vajadusel vertikaalplaneeringu lahendus.

- **Välisvalgustus**

Tammetõru teel tänavavalgustus puudub.

Krundisisene välisvalgustus lahendus anda vajadusel projekteerimise staadiumis.

5.7.Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivusklass, 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

Planeeritavate ja olemasolevate hoonete vahel peab olema tagatud 8 m kuja (vahekauguse) nõue.

Päästetehnika juurdepääs ja ümberpööramisvõimalus on tagatud olemasolevate tänavate kaudu.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ligikaudu 1 km kaugusel asuvast tuletõrje veevõtukohest. Turbafirma ASB Greenwold Eesti OÜ territooriumil.

Vajalik normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

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 valvelepingu 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

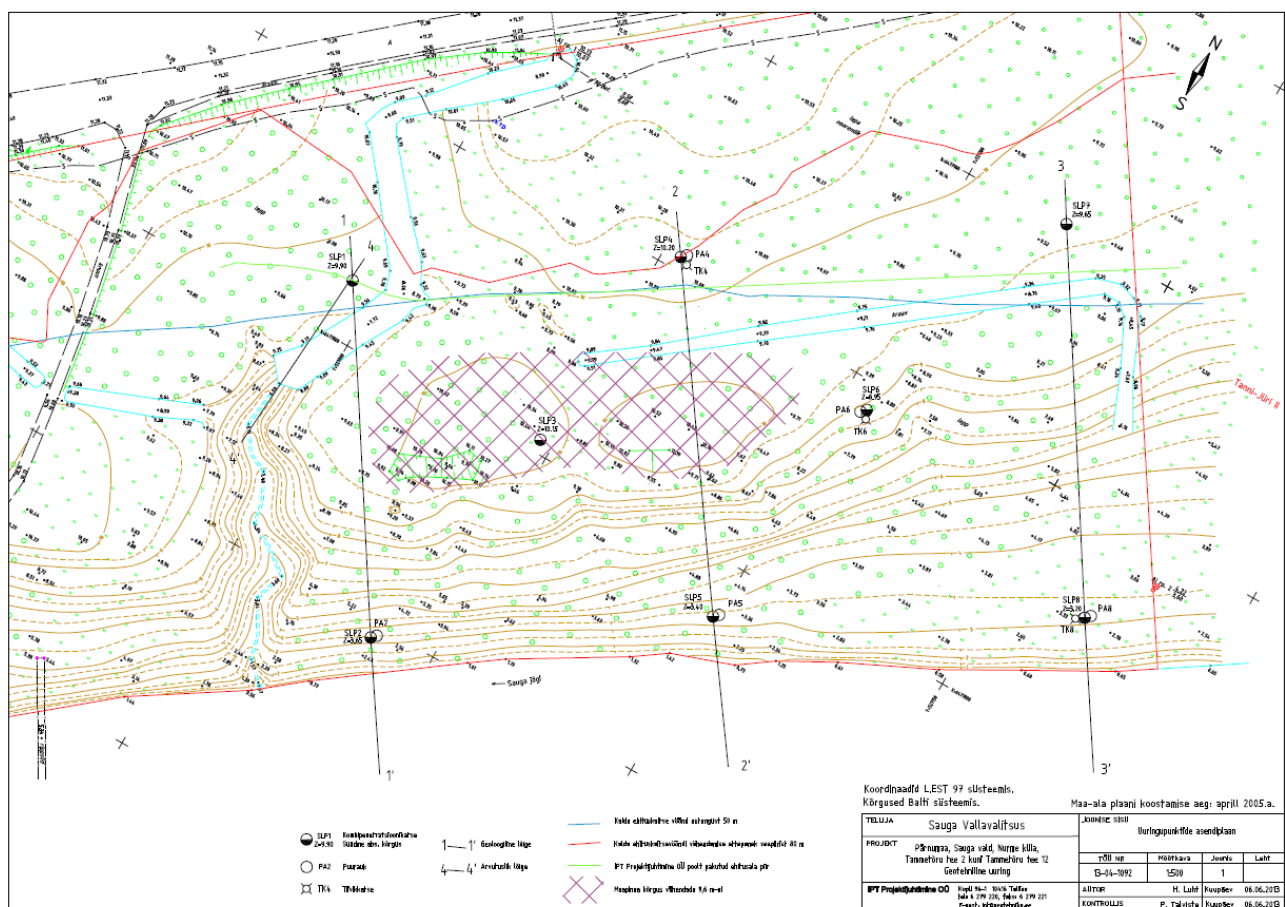
Planeeritav krunt asub lihkeohklikul alal.

Vastavalt IPT Projektijuhtimine OÜ poolt on koostatud Tammetõru tee 2 kuni Tammetõru tee 12 maaüksuse geotehniline uuring (töö nr 13-04-1092) Autorid Helve Luht ja Peeter talviste – lk 13:

- Kaevetööd teostada võimalikult kõrghaljastust säilitades ja puujuuri maa sisse jättes. Puude (osalisel) hävimisel haljastada kaldatsoon koheselt uute puudega. Need tööd tuleb teha enne ehituskeelu vööndi muutmist (enne kruntide müümist uuele omanikule), sest vastasel korral müüakse ehituskruundina selleks sobimatu maatükk.

Planeeringu koostaja märkus – käesoleva planeeringuga ei vähendata/muudeta ehituskeeluvööndit.

- Tulevastele kruntide omanikele peab olema üheselt selge, et igasugune hilisem reljeefi muutmine ja/või haljastuse hävitamine ehituskeeluvööndis (80m jõe veepiirist või meie poolt Joonisel 1osutatust) ei ole lubatud ja võib esile kutsuda maalihke (mis halvemal juhul võib ulatuda ka naabrite hooneteni). Samal põhjusel ei ole lubatud ka kraavide (sh ajutiste, näiteks elektri või kanalisatsiooni paigaldamiseks) kaevamine paralleelselt jõega (risti nõlvaga), kõik sellised kaevad peavad olema eranditult teostatud risti jõega



Planeeritav ala asub riigitee 19123 Nurme-Papsaare tee (kõrvalmaantee) kontaktvööndis, mille tulemusel võib tekkida planeeritaval alal liiklusest põhjustatud häiringuid (müra jms.) Eluhoonete projekteerimisel arvestada alljärgneva:

- Seinte ja akende projekteerimisel arvestada maantelt tuleva liikluse müraga
- Vajadusel istutada maantepoolse krundi piiri äärde madalhaljastust – põõsad, käabuspuuvormid jms.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringu rakendamisega ei kaasne võimalikku keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmehäire, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus või lõhn), sotsiaalset mõju ning mõju inimeste tervisele, sh olemasolevate hoonete insulatsioonitingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumist planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt.

Planeeritaval 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;
- avaliku kasutusega alad, sh pargid, jne.

5.10. Jäätmekäitlemine

Jäätmete käitlemisel järgida seaduste ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast

Tekkinud ehitusjäätmel taaskasutatakse või kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastava jäätmeloaga ehitusjäätmel käitluskohas

Olmejäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud mahutitesse. Mahutitele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Jäätmete äravedu prügilasse toimub vastavalt lepingule jäätmekäitlusfirmaga. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa. Nende kogunemine võib toimuda krundil või lähimates ühiskasutuses olevates spetsiaalsetes konteinerites. Väikeelamus tekkivad toidujäätmel võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes.

5.11. Piirangud

Olemasolevad piirangud:

Planeeringualal on

- Sauga jõe kalda veekaitsevöönd 10.0 m. – kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Sauga jõe kalda ehituskeeluvöönd 50.0 m. – kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Sauga jõe kalda piiranguvöönd 100.0 m. – kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Sauga Valla üldplaneeringu seletuskiri p. 3.3 alusel asub kinnistu lihkeohtlikul ala – ehituskeeluvöönd 80.0 m – kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Maantee kaitsevöönd 30.0 m – kitsendus näidatud joonisel DP-2
- Kallasrada - kitsendus näidatud joonisel DP-2

Planeeritavad piirangud:

Puuduvad

5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringu elluviimise järjekord:

-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