

Töö nr DP-13/2018

PÄRNU MAAKOND TORI VALD TAMMISTE KÜLA

LENNUKI KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringu koostajad:

planeerija Andrus Pajula

arhitekt Margus Veskimeister
(volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 119084)

Eiki Ilves
(diplomeeritud teedeinsener tase 7, kutsetunnistus nr 144229)

Planeeringu tellija: TPDC OÜ

SISUKORD

1	ÜLDOSA JA ANALÜÜS.....	2
1.1	Planeeringu koostamise eesmärk	2
1.2	Planeeringu lähtedokumendid, olemasolev olukord ja kontaktvööndi analüüs	2
1.2.1	Planeeringu lähtedokumendid.....	2
1.2.2	Olemasolev olukord	3
1.2.3	Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele.....	3
1.2.4	Kontaktvööndi analüüs	4
2	PLANEERINGULAHENDUS	5
2.1	Krundijaotus.....	5
2.2	Ehitusõigus.....	5
2.2.1	Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele	6
2.2.2	Piirete kujundustingimused	6
2.3	Liikluskorraldus	6
2.4	Tehnovõrgud.....	6
2.4.1	Üldosa	6
2.4.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.....	6
2.4.3	Sademeveed	7
2.4.4	Soojavarustus.....	7
2.4.5	Elektrivõrk.....	7
2.4.6	Välisvalgustus.....	8
2.4.7	Telekommunikatsioonivõrk	8
2.5	Tuleohutus	8
2.6	Müra.....	9
2.7	Jäätmekäitlus ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	9
2.8	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste seadmine	10
2.9	Servituutide vajadus	10
2.10	Planeeringu rakendumine.....	10

Joonised:

- Tugijoonis
- Põhijoonis
- Tehnovõrkude joonis

Lisad:

- Tehnilised tingimused

1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tori vallas Tammiste külas Lennuki kinnistule ruumilise terviklahenduse loomine nelja elamukrundi ning neid teenindava taristu rajamiseks. Täpsemalt on detailplaneeringu koostamise peaeesmärkideks Lennuki kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

Koostatav detailplaneering vastab kehtivale Sauga valla üldplaneeringule, mille kohaselt on planeeringuala elamumaa. Tori vald moodustati 2017. aastal Are valla, Sauga valla, Sindi linna ja senise Tori valla ühinemisel.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus.

1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

1.2.1 Planeeringu lähtedokumendid

- Tori Vallavalitsuse 23.01.2019 korraldus nr 69 „Lennuki kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused.

1.2.2 Olemasolev olukord

Planeeringuala suurus on 8154m², maa sihtotstarve on elamumaa 100%. Kinnistu asub Tammiste külas ja piirneb Sinilille tn 9 (73001:008:1504), Sinilille tn 9a (73001:008:1507), Sinilille tn 18 (73001:008:1506), Sinilille tn 14 (73001:008:0912), Uuemetsa tee 15 (73001:008:1819) ja Surju metskond 67 (73001:008:1957) kinnistutega. Kinnistul asunud elamu ja kõrvalhooned on lammutatud ning maa-ala võsast puhastatud. Juurdepääs Lennuki kinnistule on Uuemetsa teelt.



Joonis 1. Situatsiooniskeem (aluskaart - Maa-ameti põhikaart)

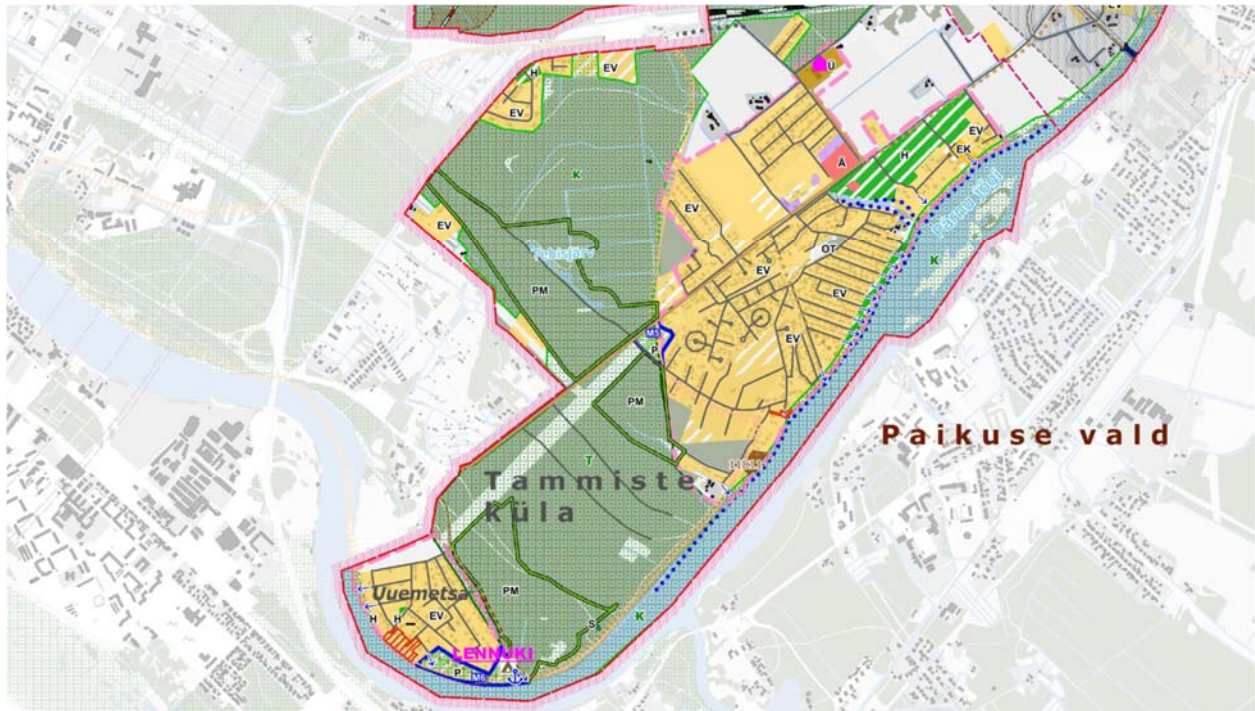
1.2.3 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele

Sauga valla üldplaneering

Sauga valla üldplaneering on kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud. 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).

Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.



Joonis 2. Väljavõte kehtivast Sauga valla üldplaneeringust (kollase värviga on näidatud elamumaa otstarve)

1.2.4 Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd hõlmab planeeritavat ning sellega piirnevaid kinnistuid ning nende lähiala.

Planeeritav kinnistu piirneb ida- ja lõunasuunal RMK halduses oleva metsamaaga, mis eraldab elamupiirkonda Pärnu jõest. Lennuki kinnistust läänes asuvad olemasolevad elamumaa kinnistud. Lennuki kinnistu on olemasoleva elamute piirkonna loogiline laiendus.

Kontaktvööndi analüüsi arvesse võttes saab väita, et planeeritav kruntide ehitusõigus ei muuda piirkonna hoonestuspõhimõtteid ega miljööd. Planeeringu mõju on valdavalt detailplaneeringuala sisene, planeeringuga kavandatav on piirkonna normaalne areng ning pigem piirkonna iseloomu korrastav.

2 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tori vallas Tammiste külas Lennuki kinnistule ruumilise terviklahenduse loomine nelja elamukrundi ning neid teenindava taristu rajamiseks.

Lähtudes planeerimisseadusest on kogu planeeringualal lahendatud seaduse § 126 lõikes 2 toodud kohustuslikud ülesanded, sh määratud kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus.

2.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringuga planeeritakse olemasolevast Lennuki kinnistust moodustada neli eraldi elamumaa krunti (pos 1- pos 4) ning üks krunt neid teenindava tänava tarbeks (pos 5).

2.2 EHITUSÕIGUS

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringus näidatud hoonestusalana. Kõik planeeritavad uued hooned peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Rajatise võib rajada ka hoonestusalast välja.

Krundi nimetus	Krundi pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Katusekalle kraadides
Pos 1	1435	100% EP	215	3	2	elamul 9m abihoonel 5m	0-35
Pos 2	1668	100% EP	252	3	2	elamul 9m abihoonel 5m	0-35
Pos 3	1690	100% EP	253	3	2	elamul 9m abihoonel 5m	0-35
Pos 4	1505	100% EP	225	3	2	elamul 9m abihoonel 5m	0-35
Pos 5	1856	100% LT	-	-	-	-	-

Tabel 1 – ehitusõiguse tabel

EP – pereelamu maa (elamumaa)

LT – tee ja tänava maa (transpordimaa)

2.2.1 Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud tabelis 1. Samuti tuleb uute hoonete projekteerimisel arvestada, et hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada tuleb nüüdisaegseid materjale (kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit). Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale.

2.2.2 Piirete kujundustingimused

Piirded rajada kuni 1,5m kõrgused ning läbipaistvad. Soovituslikult rajada puitmajadele puitmaterjalist piirded. Kivimajadele võib rajada piirdeid nii puitmaterjalist, metallist kui kivist või neid omavahel kombineerides.

2.3 TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringuale on Uuemetsa teelt. Elamukruntidele ligipääsuks on teemaale planeeritud eraldi krunt pos 5, mis peale välja ehitamist antakse üle kohalikule omavalitsusele. Planeeritud tee on minimaalselt 12 tonnise kandevõimega, asfaltkattega, 5m kattelaiusega tupiktee, mille lõpus on 12m raadiusega ümberpööramise koht.

2.4 TEHNOVÕRGUD

2.4.1 Üldosa

Lennuki kinnistul olemasolevad toimivad tehnovõrgud puuduvad.

Planeeringuga on välja pakutud põhimõttelised lahendused planeeritavate kruntide tehnovõrkudega varustamiseks. Tehnovõrkude valdajad on väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringule planeeritavate elamukruntide varustamiseks tehnovõrkudega. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid ja projekteerimiseks tuleb taotleda eraldi tehnilised tingimused võrguettevõtjatelt.

2.4.2 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Vastavalt OÜ Sindi Vesi poolt 13.03.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele tuleb veega liitumiseks projekteerida olemasolevast De100 veetrassist mahavõtt keevispuursadulaga. Projekteerimisel arvestada ja võimalusel ära kasutada olemasolevat maakraani.

Reoveekanaliseerimistrassi liitumine tuleb projekteerida Sinilille tänaval asuvasse kaevu. Juhul, kui isevoolset trassi ei saa sinna suunata, tuleb lahendada reovesi ülepumplaga. Planeeringuga on antud

trassi põhimõtteline lahendus, täpne lahendus antakse torustike projektiga. Eramaal asuvatele trassidele tuleb sõlmida servituudilepingud.

2.4.3 Sademeveed

Sademeveed kogutakse kruntidelt kalletega kokku ning immutatakse oma kinnistu piires pinnasesse. Tänavalt kogutakse sademeveed kalletega kokku ja immutatakse tänava maa-alal, vajadusel kasutades imbalasid (imbkärjed vms). Täpne lahendus antakse tänava projekteerimisega.

Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud.

2.4.4 Soojavarustus

Planeeringu alal on hoonete kütmine ette nähtud lokaalsete kateldega (või ahjudega). Võimalikud kütteallikad planeeritaval alal on elektri- või tahkeküte. Elektrikütte all käsitletakse ka maakütet ning soojuspumpasid.

Lisaenergiaallikana on võimalik paigaldada päikesekütte paneelid hoone katusele.

2.4.5 Elektrivõrk

Elektrilevi OÜ poolt on 24.03.2021 väljastatud planeeringule tehnilised tingimused nr 371835, mida on planeeringu koostamisel arvestatud:

1. Detailplaneeringuala elektritoiteks näha ette tehnotrassid 0,4 kV kaabelliinidele alates olemasolevast Pähkli AJ, F3 , TK3.
2. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Pärnu piirkonnaga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehelt: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>.

8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimisprojektiga 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.

9. 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.

2.4.6 Välisvalgustus

Planeeringuga nähakse ette välisvalgustuse rajamine tänavamaale. Täpne lahendus antakse tänava projekti koosseisus.

2.4.7 Telekommunikatsioonivõrk

Telia Eesti AS on 08.03.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34917492:

- Näha ette asukohad side liinirajatistele. Planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust RNG-2381.
- Igale kinnistule näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.
- Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.
- Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.
- Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.
- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

2.5 TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP-3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m tuleb tuleleviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringiselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Kruntidel ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Tulekustutusvesi, vajadusega 10 l/s 3h jooksul, saadakse Uuemetsa teele olemasolevale 110mm veetorule rajatavast maapealsest hüdrantist.

2.6 MÜRA

Planeeritaval kinnistul ei ületa välismüra sotsiaalministri 4. märtsi 2002 a määrusega nr 42 kinnitatud *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* taotlustaseme arvsuurust olemasolevatel II kategooria aladel päeval 60dB ja öösel 50dB. Hoonete projekteerimisel juhinduda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

2.7 JÄÄTMEKÄITLUS JA KESKKONNATINGIMUSI TAGAVATE NÕUETE SEADMINE

Planeeritavate elamute omanikel tuleb olmejäätmete kogumiseks sõlmida lepingud korraldatud jäätmeveo teenust teostava ettevõttega. Krundid tuleb varustada regulaarselt tühjendatavate prügikonteineritega.

Ehitus- ja lammutustöödel ning ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda kohaliku omavalitsuse kehtivast jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmete kogumise ja käitlemise täpsem lahendus esitada ehitusprojekti.

2.8 KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVATE TINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, välimööbel ja kõnniteed.

2.9 SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringulahenduse tõrgeteta toimimiseks tuleb seada servituudid planeeritavale juurdepääsu tee alusele maale (Surju metskond 67) ning olemasolevale veetrassi (pos 4) ja planeeritava kanalisatsioonitrassi alusele maale (Sinilille tn 16 ja Sinilille tn 18).

2.10 PLANEERINGU RAKENDUMINE

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele toimingutele ja ehitusprojektidele. Hoonete ja rajatiste ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload või esitada ehitisteatised.

Detailplaneeringu realiseerimise järjekord ja rahastamine lepitakse kokku arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel enne detailplaneeringu kehtestamist, kaasates vajadusel teisi asjasse puutuvaid isikuid, et tagada kogu planeeritava ala terviklik ning jätkusuutlik arendamine.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohealt.