

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. 824-19

Objekt : Kooli tn 5

Tellija: Tori Vallavalitsus

Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, Kooli tn 5

KINNISTU DETAILPLANEERING

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

Pärnus, 02. juuli 2019.a.

Kooli tn 5 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 kontaktpööandi üldine iseloomustus.....	3
3.3..Maakasutus ja hoonestus.....	3
3.4.Haljastus ja liiklus.....	3
3.5.Tehnovõrgud	4
4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	4
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.....	6
5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised.....	6
5.7.Tuleohutuse tagamine	7
5.8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	7
5.9.Keskkonnatingimused.....	7
5.10. Jäätmekäitlemine.....	8
5.11.Piirangud	8
5.12.Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	8
2.Joonised	
Situatsiooni skeem	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, Kooli tn 5 (katastritunnus 73001:001:0887).

Pärnu maakond, Sauga vald, Mõisapargi maaüksuse detailplaneering, AS Archimedium, töö nr. EE6631, kehtestatud 13.november 2000. Sauga Vallavalitsuse korraldusega nr 241.

Sauga Vallavalitsuse 06.01.2015.a. korraldus nr 8 – Planeeringu algatamine ehitusõiguse ja hoonestusala määramiseks.

Tori Vallavalitsuse 20.11.2018.a. ettekirjutus-hoiatus nr 6-2.3/2990-2.

Geodeetiline alusplaan nimetusega “Ehitusjärgne maa-ala plaan tehnovõrkudega ” on mõõdistatud OÜ GEOBÜROO poolt 11.11.2018.a., töö nr 1599.

2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on määrata planeeritava krundi ehitusõigused, hoonestusalad ja arhitektuursed tingimused hoonestamiseks ning ebaseaduslikult püstitatud hoone paiknemise seadustamine.

3.Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1..Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Nurme külas 19123 Nurme-Papsaare tee (kõrvalmaantee) ja Sauga jõe vahelisel alal. Mahasõit on Mõisa tänavalt ja juurdepääs Kooli tänava kaudu.

3.2..Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeritaval alal on kehtestatud detailplaneeringu alusel väljakujunenud valdavalt 1-2 korruselise hoonestus, mille moodustavad elamud. Piirkond paikneb haljastatud, hea elukeskkonnaga tsoonis – osaliselt Sauga jõe kaldal. Planeeritava krundi läheduses ligikaudu 500 m 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 ehtisregistri andmetel hoonestamata. Kinnistul paikneb seadusliku aluseta ehitatud kõrvalhoone, mille kohta on väljastatud 20.11.2018 Tori Vallavalitsuse Ettekirjutus-hoiatus nr 6-2.3/2990-2, mis kohustab seadusliku aluseta hoonet seadustama.

Piirkonna kinnistuid iseloomustab lahtine hoonestusviis.

3.4.Haljastus ja liiklus

Juurdepääs krundile on Kooli tänava kaudu.

Piirkonna tuiksooneks on 19123 Nurme-Papsaare tee (kõrvalmaantee).

Liikluskorraldust piirnevatel tänavatel ei ole ette nähtud muuta.

Krundil kõrghaljastus puudub. Madalhaljastuseks on muru.

3.5. Tehnovõrgud

Kooli tänaval paiknevad vee, kanalisatsiooni, side (maakaabel) ja elektri (maakaabel) tehnovõrgud.

4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Detailplaneering:

- Pärnu maakond, Sauga vald, Mõisapargi maaüksuse detailplaneering, AS Archimedium, töö nr. EE6631, kehtestatud 13. november 2000. a. Sauga Vallavalitsuse korraldusega nr 241.

Üldplaneeringu kohane maakasutus on väikeelamu maa-ala – EV.

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise üldised põhimõtted (väljavõtte 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 ; abihoonet 1 korrust ja kõrgus kuni 5 m.
- Katusekalle – katusekalle 0-50°

5. Detailplaneeringuga kavandatav

Kavandatakse uute hoonete ehitus ja olemasoleva kõrvalhoone seadustamine – hoonestusala planeerimine.

5.1. Detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.

- Pärnu maakond, Sauga vald, Mõisapargi maaüksuse detailplaneering, AS Archimedium, Töö nr. EE6631, kehtestatud 13. november 2000. a. Sauga Vallavalitsuse korraldusega nr 241 – käesoleva tööga muudetakse kehtivat detailplaneeringut Kooli tee 5 kinnistu ulatuses (vana detailplaneering muutub sellel kinnistul kehtetuks).

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Käesoleva detailplaneeringuga kruntide jaotust ei muudeta.

5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljöoga. Välistatud on imiteerivate materjalide kasutus välisviimistluses.

Uute hoonete 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.

Kooli tn 5

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Kooli tn 5</i>
krundi suurus	<i>2129 m²</i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m ² / täisehituse %	<i>425 m² / 20%</i>
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve,	<i>100% üksikelamu maa</i>

mitme sihtotstarbe korral osakaal %	
üldplaneeringu juhtotstarve	<i>väikeelamu maa-ala</i>
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast: - Põhihoone - Abihoone	9.00 7.00 (<i>ebaseaduslik abihoone</i>) / <i>planeeritav abihoone 5.0 m</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	+9.21...9.84 m /+ 9.80 m
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid - Põhihoone - Abihoone	2 / -1 2 / - <i>Põhikorrus ja katusekorrus</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abihoone)	1/2
lubatud väikseim tulepüsisivusklass	<i>TP3</i>
haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimise 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. Ebaseaduslik kuni 60 m² abihoone lubatud palkhoonena. Piirded: kõrgus maks 1.5 m. Piirded kavandada, arvestades piirkonnas levinud piirde tüüpe. 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. Piirdeaed – piirde kõrgus kuni 1,5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus.

Piirded ei tohi ületada kinnistu piire.

Piirdeid võib kombineerida hekkide jms. madalhaljastusvormiga, kus arvestada, et ülemine kõrgus jääks samaks piirdega.

Planeeritakse 19123 Nurme-Papsaare tee poolse krundi äärde kõrghaljastust, et vähendada maanteelt tulevat liiklusrumõru.

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 (<i>korter</i>)	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 olemasoleva veetrassiga, mille liitumispunkt asub Kooli tänaval kinnistupiiri ääres.

- Reovee kanalisatsioon

Kinnistu reoveed kanaliseeritakse Kooli tänaval paiknevasse ühiskanalisatsiooni võrku. Kinnistu liitumispunkt Kooli tänaval kinnistupiiri ääres.

- Sademevee kanalisatsioon

Käesolevalt ei planeerita.

- Gaasivarustus

Käesolevalt ei planeerita.

- Elektrivarustus

Kinnistu liitumine olemasolevast liitumiskilbist, mis asub Kooli tänav 3 ja 5 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.

Sadavett ei tohi juhtida naaberkinnistule. Liigse sadevee saab juhtida ka kinnistu ees olevasse kraavi.

Lahendus antakse projekteerimise staadiumis. Hoonestusprojektiga anda vajadusel vertikaalplaneeringu lahendus.

- Välisvalgustus

Kooli tänaval on olemasolev tänavavalgustus.

Krundisisesene välisvalgustuse lahendus anda vajadusel projekteerimise staadiumis.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivusklass, hoonetevahelised kaugused ja kustusveevarustus 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.

Kuja (kaugus) naaberkiinnistute hoonetest 8 m peab olema tagatud.

Päästetehnika juurdepääs ja ümberpööramisvõimalus on tagatud olemasolevate tänavate kaudu.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ligikaudu 500 m kaugusel (veevõtutiik) Lemmetsa külas Tööstuspargi teel (15904:001:0188).

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 firma valvepingu 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 ala asub riigitee 19123 Nurme-Papsaare tee (kõrvalmaantee) kontaktvööndis, mille tulemusel võib tekkida planeeritaval alal liiklusest põhjustatud häiringuid (müra jms.).

Eluhoonete projekteerimisel arvestada alljärgnevaga:

- Seinte ja akende projekteerimisel arvestada maanteelt tuleva liikluse müraga.
- Planeeritakse 19123 Nurme-Papsaare tee poolse krundi äärde kõrghaljastust, et vähendada maanteelt tulevat liikluse müra.

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, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus või lõhn), sotsiaalset mõju ning mõju inimeste tervisele, sh olemasolevate hoonete insolatsioonitingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumist tulenevalt planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest.

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

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt seadusandlusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale. Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastava jäätmeoaga ehitusjäätmete käitluskohas.

Läheduse põhimõtte kohaselt jäätmed kõrvaldatakse ja segaolmejäätmed taaskasutatakse nende tekkekohale võimalikult lähedal asuvas tehnoloogiliselt sobivas jäätmekäitluskohas, kus on tagatud inimese tervise ja keskkonna ohutus.

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

5.11. Piirangud

Olemasolevad piirangud:

Planeeringualal on

- Maantee kaitsevöönd 30.0 m – 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, heakorrastamisel 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