

ÄRIREGISTRI NR. 11801134

MTR: EP00250FIE-0001

EK00250FIE-0001



OBLIKA KINNISTUTE DETAILPLANEERING Tammiste küla, Tori vald, Pärnumaa

TÖÖ NR. 201914

TELLIJA: TORI VALLAVALITSUS

HUVITATUD POOL: ALEKSANDER MARFIN
ANDRE MARFIN

ARHITEKT: REET OLEV
PAPLI 14, PÄRNU 80012

REG. NR. 11801134
MTR: EP00250FIE-0001

PÄRNU 2019/2020

SISUKORD

| | |
|---|----|
| SISUKORD | 2 |
| SELETUSKIRI..... | 3 |
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA ÜLESANDED | 3 |
| 1.1.Detailplaneeringu koostamise alused | 3 |
| 1.2.Detailplaneeringu ülesanded | 3 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 4 |
| 2.1.Planeeritava ala asukoht | 4 |
| 2.2.Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid | 4 |
| 2.3.Planeeringuala iseloomustus | 5 |
| 2.3.1.Maakasutus ja hoonestus | 5 |
| 2.3.2.Liikluskorraldus | 5 |
| 2.3.3.Haljastus..... | 5 |
| 2.3.4.Tehnovõrgud..... | 6 |
| 2.4.Üldplaneeringukohane piirkonna areng | 6 |
| 3.PLANEERINGULAHENDUS | 7 |
| 3.1.Planeeritava ala krundijaotus | 7 |
| 3.2.Linnaehituslikud nõuded ehitistele | 7 |
| 3.3.Krundi ehitusõigus | 7 |
| Tabel 1..... | 9 |
| Tabel 2..... | 10 |
| Tabel 3..... | 11 |
| Tabel 4..... | 12 |
| 3.4.Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele | 13 |
| 3.5.Liikluskorralduse põhimõtted | 13 |
| 3.6.Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 14 |
| 3.6.1.Lumekoristus | 14 |
| 3.7.Vertikaalplaneerimine | 14 |
| 3.8.Keskkonnamõjude hindamine | 14 |
| 3.9.Tehnovõrgud | 14 |
| 3.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. | 14 |
| 1. Olemasolev olukord. | 14 |
| 2. Planeeritud torustikud | 14 |
| 2.1. Veetorustik..... | 14 |
| 2.2. Reoveekanaliseerimise torustik | 15 |
| 2.3. Sademeveekanaliseerimise torustikud | 15 |
| 3.9.2 Soojavarustus..... | 15 |
| 3.9.3 Elektrivarustus..... | 15 |
| 3.9.4 Tänavavalgustus | 15 |
| 3.9.5 Sidevarustus..... | 15 |
| 3.10.Tuleohutuse tagamine | 16 |
| 3.11.Kujade määramine | 16 |
| 3.12.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 16 |
| 3.13.Servituutide vajadus | 17 |
| 3.14.Keskkonnatingimused | 17 |
| 3.15.Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused | 17 |
| 3.15.1.Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine | 17 |
| 3.16.Detailplaneeringu rakendamise nõuded | 17 |
| 3.17.Planeeringuga kavandatu elluviimine | 17 |
| C. GRAAFILINE OSA | 17 |

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA ÜLESANDED

1.1.Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- ANDRE MARFINI ja Arhitekt Reet Olevi vahel sõlmitud Konsultatsioonileping;
- Tori Vallavalitsuse korraldus nr.787, 9.oktoobrist 2019: Oblika põik 2, Oblika põik 4 ja Oblika tn 3 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine;
- Tori Vallavalitsuse korraldus nr.4, 8.jaanuarist 2020: Oblika põik 1 ja Oblika tn 1 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine;
- Sauga valla üldplaneering, kehtestatud 5.dets.2016 sauga vallavolikogu otsusega nr.97.
- Välgu kinnistu detailplaneering, 2007;
- Kellukese tee 2 ja Kellukese tee 4 kinnistute detailplaneering, 2020;
- OÜ Kirjanurk töö nr. 2692G,19.07.2019 ja täiendatud 13.12.2019

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele, kehtib alates 01.07.2015
- Ehitusseadustikule (redaktsioon 01.01.2019)
- Tuleohutuse seadusele (redaktsioon 01.01.2019)
- Üldplaneeringule, kehtestatud
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Parkimismormatiivi aluseks on EVS 843:2016.Linnatänavad.
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.2.Detailplaneeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- Täpsustada planeeringualale jääva kinnistute kasutuse sihtotstarbeid;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- kruntide hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- servituutide vajaduse määramine;
- töötada välja liikluskorralduse skeem ja haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted;
- lahendada parkimine;

1.3. Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve

Tori vallas Tammiste külas kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas, väljaehitatud ja selge struktuuriga tänavatega ning maakasutuse **juhtotstarveteks** on kavandatud **väikeelamumaa EV**,

Tootmismaa T . Välgu detailplaneeringuga (2007) on maa-alal sihtotstarbed väikeelamumaa EE , ärimaa Ä002 ja transpordimaa L007. Üldplaneeringu koostamisel antud detailplaneeringut kehtetuks tunnistatud ei ole, seega jääb see kehtima ja muudatused peaksid kajastuma üldplaneeringus.

Kinnistud asuvad Välgu detailplaneeringuga määratud maa-alal, seega käesolev detailplaneering muudab Välgu detailplaneeringut nende kinnistute osas.

- Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingib Oblika põik 2, 4 ja Oblika tn 3 kinnistute maaomanike ettepanekud. Kuna Oblika põik 2 ja Oblika tn 3 soovitakse liita ja seoses sellega muuta ka ehitusala ning Oblika põik 4 kinnistule määratud ehitusala ei saa säärasel moel enam kasutada, siis algatati Oblika põik 2, Oblika tn 3 ja Oblika tn 4 kinnistute detailplaneeringu koostamine.
Hilisemas etapis omandati ka kinnistud Oblika põik 1 ja Oblika tn 1 ning lisati need antud detailplaneeringu koosseisu.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1.Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Tori vallas Tammiste külas riigimaantee Pärnu-Rakvere - Sõmeru tee ääres, aadressidega Oblika põik, Oblika põik 1,2,4 ja Oblika tänav 1 ning 3.

Maa-ala suuruseks on ligikaudu 13200 m². Planeeringuala kontaktvööndi skeem on esitatud joonisel DP-1.

Kirde pool külgneb maa-alaga Kellukese tee 2 ja 4 detailplaneering, mis on eskiisi koostamise hetkeks vastu võetud ja avalikul väljapanekul. Põhja pool kehtib Välgu detailplaneeringu osa, kus on samuti kinnistud moodustatud kuid veel hoonestamata.

Lõuna pool asub praegu kehtivatel registri andmetel Pahkoja (endises kehtivas detailplaneeringus Tammiste paisjärv, millel küll väga järve tunnuseid ei esine). Kinnistute piirid on omal ajal mõõdetud veekogu keskele. Varem asus seal Pahke paistiik ja Välgu detailplaneeringu kehtestamise ajal puudus seal ka ehituskeeluvöönd.

Kõik planeeringualaga külgnevad tänavad , teed ja krundid on maakatastrisse kantud kinnistud. Olemasolev maapind on planeeringuala ulatuses vahelduv, kaldega veekogu suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku H=5.49...8.68m veekogu ääres ja muus osas 7.00...8.68m. Planeeringualal praeguseks väljakujunenud olukorraga saab tutvuda joonisel DP- 2, mis käsitleb selle piirkonna tugiplaani.

2.2.Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad kirdes ärimaa, transpordimaa nii kirdes kui ka kagus, edelas veekogu ja mujal väikeelamumaa.

Planeeringuala lähima kontaktvööndi moodustavad seega peamiselt ärialad ja väikeelamud. Planeeringuala asukoht on juurdepääsude asukoha ning asula ruumilise paigutuse tõttu soodne arendamiseks.

2.3.Planeeringuala iseloomustus

2.3.1.Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

Oblika tn 1

- katastritunnus: 73001:008:1838
- kinnistu pind: 2516 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: väikeelamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistule antud ehitisluba üksikelamu püstitamiseks (reg. nr. 121323136).

Oblika põik 1

- katastritunnus: 73001:008:1835
- kinnistu pind: 3747 m², millest vee all 145 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: väikeelamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

Oblika põik 2

- katastritunnus: 73001:008:1836
- kinnistu pind: 1643 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: väikeelamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

Oblika tn 3

- katastritunnus: 73001:008:1839
- kinnistu pind: 2526 m², millest vee all 394m²
- katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

Oblika põik 4

- katastritunnus: 73001:008:1837
- kinnistu pind: 2183 m², millest vee all 380m²
- katastriüksuse sihtotstarve: väikeelamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

Oblika põik

- katastritunnus: 73001:008:1834
- kinnistu pind: 531 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100%
- Ehitisregistri andmetel kinnistul hooned ja rajatised puuduvad.

2.3.2.Liikluskorraldus

Maa-ala vahetus läheduses asub asfaltkattega riigitee (5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee) – teekaitsevööndiga 30m asula sees.

Juurdepääs kinnistutele on munitsipaalomandis olevalt Oblika tänavalt (73001:008:1350).

2.3.3.Haljastus

Maa-alal paiknev haljastus on muru ja võsa.

Planeeritav ala on piiratud võrkpiirdega.

Maapind on enam-vähem tasane. Kõrgusmärgid maa-alal on vahemikus +9.60...10.03m ABS.

2.3.4. Tehnovõrgud

Maa-alal tehnovõrgud puuduvad, kuid Oblika tänaval on olemas vee-, kanalisatsioonitrassid ja elektriliinid ja tänavavalgustus.

Maa-ala läbib kõrgepinge õhuliin.

2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Tammiste küla (täna Tori valla koosseisus) omab kehtivat Sauga valla üldplaneeringut (kehtestatud 5.12.2016).

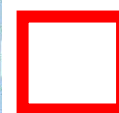
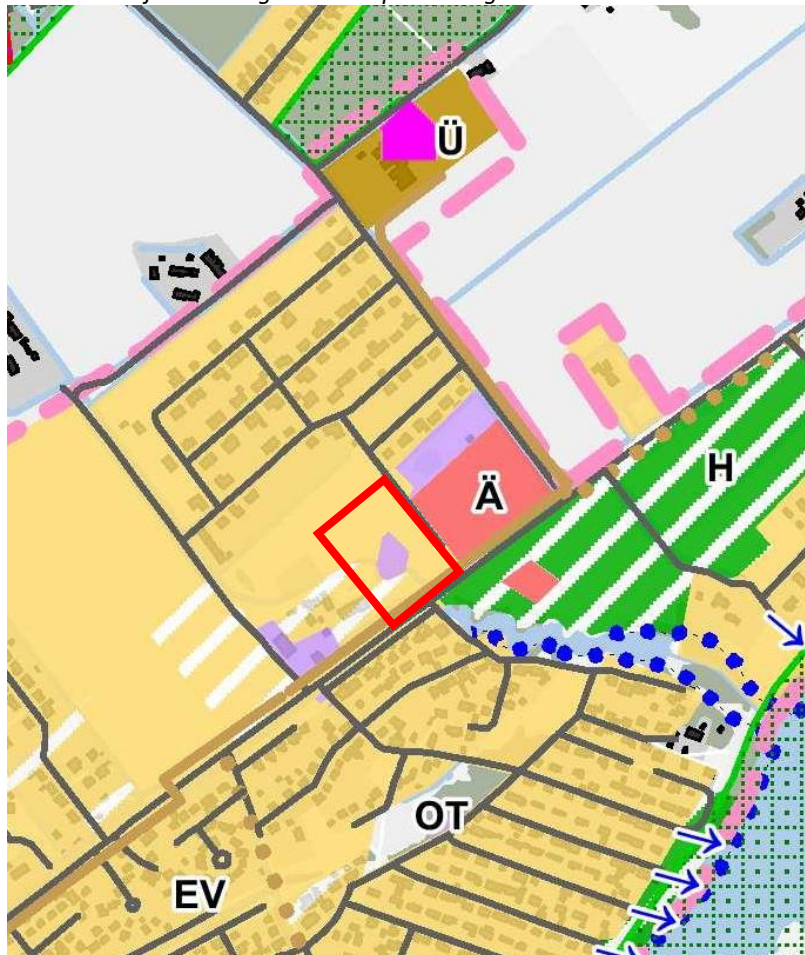
Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut, kuna eelneva Välgu kinnistu detailplaneeringu kehtestamisega on üldplaneeringut muudetud (Oblika tee 2 kinnistule uue nimega Oblika tn 3 on määratud ärimaa sihtotstarve ja Oblika tee 6 uue nimega Oblika põik 4 väikeelamumaa sihtotstarve.

Seega jääksid Välgu kinnistu detailplaneeringu kohased sihtotstarbed kehtima.

Kuna antud detailplaneeringu koostamise ajal on toimunud muudatused nimetustes, siis:

- Põhiosas kruntidel väikeelamumaa asemel üksikelamumaa (EP);
- Oblika tn 3 ärimaa ja Oblika põik elamumaa kinnistud liidetakse üheks ja sihtotstarbed võiks jääda osakaalus ärimaa 50% ja elamumaa 50%.
Omanikel on huvi ehitada garaažid, mille teisel korrusel on majutus. Kui tegemist on eraautodele mõeldud garaažidega, siis on neil sihtotsatrve 100% elamumaa. Samuti võib nii garaaze kui ka elamist-majutust käsitleda kui äritegevust. Seetõttu on ehitusõiguste tabelis lubatud mõlemale sihtotstarbele 0..100 %.
- Transpordimaa sihtotstarve asendub samaväärsse tee-ja tänava maaga (LT).

Skeem 1. Väljavõte Sauga valla üldplaneeringu kaardist



DETAILPLANEERINGU ALA

3.PLANEERINGULAHENDUS

3.1.Planeeritava ala krundijaotus

Detailplaneeringu vahekruntimise joonisega liidetakse Oblika põik 1, 2, 3 ja 4, Oblika põik ja Oblika tn 1 üheks krundiks (Pos.1). Põhijoonisega jagatakse kogu maa-ala (Pos.1) kaheksaks krundiks:

POS.2 (soovitusliku aadressiga Oblika tn 1)

- Planeeringujärgne krundi sihtotstarve üksikelumumaa (EP) 100%
- Krundi suurus: 1200m²

POS.3

- Planeeringujärgne krundi sihtotstarve üksikelumumaa (EP) 100%
- Krundi suurus: 1200m²

POS.4

- Planeeringujärgne krundi sihtotstarve üksikelumumaa (EP) 100%
- Krundi suurus: 1200m²

POS.5

- Planeeringujärgne krundi sihtotstarve üksikelumumaa (EP) 100%
- Krundi suurus: 1200m²

POS.6

- Planeeringujärgne krundi sihtotstarve tee ja tänava maa (LT) 100%
- Krundi suurus: 294m²

POS.7

- Planeeringujärgne krundi sihtotstarve ärimaa (Ä) 0...100%,
majutushoone maa (ÄM) 0...100%
- Krundi suurus: 3942m²

POS.8

- Planeeringujärgne krundi sihtotstarve üksikelumumaa (EP) 100%
- Krundi suurus: 2740m²

POS.9

- Planeeringujärgne krundi sihtotstarve tee ja tänava maa (LT) 100%
- Krundi suurus: 1370m²

3.2.Linnaehituslikud nõuded ehitistele

Hoonestusalade määramisel krundile on arvestatud ruumilise olukorra, kinnistule ulatuvate piirangute, olemasolevate tehnovõrkude, tuleohutuse tagamise ning hoonestuse juurdepääsude võimalikkusega.

Hoonetele ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont.

Detailplaneeringus on antud maksimaalne võimalik ehitusala.

3.3.Krundi ehitusõigus

Rakendatavatest ehitusõigustest saab ülevaate planeeringuala hoonestamist käsitlevalt DP osa lehelt 3.

Krundi tsoneerimisel on arvestatud võimalikult palju funktsionaalsusega.

Piirkonnale iseloomulik hoonestus:



Kruntidele ehitusõiguste andmisel on lähtutud tulevikuperspektiividest. Hoonestusalade määramisel on arvesse võetud võimalikke leevendusi tehnovõrkude arengus, seetõttu on elektriliinide kaitsevöönditesse ehitamise võimalused jäetud kooskõlastatuna liini valdajatega (võimalik on liinide asukohtade muutus, kaablisse panek jm) ilma, et peaks koostama uut detailplaneeringut.

POS 2 (Oblika tn 1):

Tabel 1

| | |
|--|--|
| Tabel 1 Positsiooni number, aadressi ettepanek | Pos. 2, Oblika tn 1, Tammiste küla, Tori vald, Pärnu maakond |
| Krundi suurus | 1200m². |
| Krundil lubatud suurim ehitisealune pind m ² | 240m ² |
| Hoonestusala suurus | 597m ² |
| Brutopind | Ei määrata |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed, mitme sihtotstarbe korral osakaal % | Üksikelamumaa (EP) 100%. |
| Üldplaneeringu juhtotstarve | Väikeelamumaa (EV) 100% |
| Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) arvestatuna planeeritud ümbritsevast maapinnast | põhihoone 9 m, abihoone 5m |
| Hoonestusala keskmine maapinna kõrgus planeeritav (m) | planeeritav 8.20...8.30m abs |
| Hoonete suurim korruselisus, sellest maa-aluseid korruseid | 2 korrust (täiskorrus), keldrikorruستا |
| Lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone) | 1 põhihoone/1 abihoone |
| Lubatud väikseim tulepüsivusklass | TP3 põhihoonel |
| Piirangud | Ehitusala kaugus naaberkinnistu POS.2 krundi piirist on 4m |
| Parkimiskohtade arv | Krundisiseseelt, 3 parkimiskohta |
| Olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), | Viil- või kaldkatus, elamu katuse kalle 10-40°, katuse kattmaterjal määratakse ehitusprojektis. Katuse harja suund vastavalt ehitusprojektile; Hoonete viimistlus: puitlaudis, krohv Määratakse ehitusprojektiga |
| Piirded | Tänavapoolne võrk- või lippaed kuni 1.20m kõrge, kruntidevaheline piire max 1.50 kõrge |
| Sokkel | Sokli kõrgusel lähtuda naaberhoonete sokli kõrgusest; |
| Kuni 20m ² väikeehitised | Kooskõlastatuna naabriga on lubatud rajada väljaspoole ehitusala, välja arvatud veekogu ehituskeeluvööndisse; liini kaitsevööndisse elektriliini valdajaga kokkuleppel. |

POS 3, POS 4, POS 5:

Tabel 2

| | |
|--|--|
| Tabel 1 Positsiooni number, aadressi ettepanek | Pos. 3, Oblika põik 1, Tammiste küla, Tori vald, Pärnu maakond; Pos. 4, Oblika põik 3, Tammiste küla, Tori vald, Pärnu maakond; Pos. 5, Oblika põik 5, Tammiste küla, Tori vald, Pärnu maakond; |
| Krundi suurus | 1200m². |
| Krundil lubatud suurim ehitisealune pind m ² | 240m ² |
| Hoonestusala suurus | 589m ² |
| Brutopind | Ei määrata |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed, mitme sihtotstarbe korral osakaal % | Üksikelamumaa (EP) 100%. |
| Üldplaneeringu juhtotstarve | Väikeelamumaa (EV) 100% |
| Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) arvestatuna planeeritud ümbritsevast maapinnast | põhihoone 9 m, abihoone 5m |
| Hoonestusala keskmine maapinna kõrgus planeeritav (m) | planeeritav 8.20...8.30m abs |
| Hoonete suurim korruselisus, sellest maa-aluseid korruseid | 2 korrust (täiskorrus), keldrikorruستا |
| Lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone) | 1 põhihoone/1 abihoone |
| Lubatud väikseim tulepüsivusklass | TP3 põhihoonel |
| Piirangud | Ehitusala kaugus naaberkinnistu piirist on 4m |
| Parkimiskohtade arv | Krundisiseseelt, 3 parkimiskohta |
| Olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), | Viil- või kaldkatuse, elamu katuse kalle 10-40°, katuse kattematerjal määratakse ehitusprojektis. Katuse harja suund vastavalt ehitusprojektile; Hoonete viimistlus: puitlaudis, krohv Määratakse ehitusprojektiga |
| Piirded | Tänavapoolne võrk- või lippaed kuni 1.20m kõrge, kruntidevaheline piire max 1.50 kõrge |
| Sokkel | Sokli kõrgusel lähtuda naaberhoonete sokli kõrgusest; |
| Kuni 20m ² väikeehitised | Kooskõlastatuna naabriga on lubatud rajada väljaspoole ehitusala, välja arvatud veekogu ehituskeeluvööndisse; liini kaitsevööndisse elektriliini valdajaga kokkuleppel. |

POS 7 (Oblika tn 3):

Tabel 3

| | |
|--|---|
| Tabel 1 Positsiooni number, aadressi ettepanek | Pos. 7, Oblika tn 3, Tammiste küla, Tori vald, Pärnu maakond |
| Krundi suurus | 3942m². |
| Krundil lubatud suurim ehitisealune pind m ² | 1577m ² |
| Hoonestusala suurus | 1896m ² |
| Brutopind | Ei määrata |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed, mitme sihtotstarbe korral osakaal % | Ärimaa (Ä) 0...100%, majutushoone maa(ÄM) 0...100% |
| Üldplaneeringu juhtotstarve | Väikeelamumaa (EV), kehtiva dp-ga muudetud osaliselt ärimaa (Ä) |
| Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) arvestatuna planeeritud ümbritsevast maapinnast | põhihoone 10 m |
| Hoonestusala keskmine maapinna kõrgus planeeritav (m) | planeeritav 8.20...8.30m abs |
| Hoonete suurim korruselisus, sellest maa-aluseid korruseid | 2 korrust (täiskorrus), keldrikorruseta |
| Lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone) | Kuni 10 hoonet |
| Lubatud väikseim tulepüsivusklass | TP3 |
| Piirangud | Ehitusala kaugus naaberkinnistu POS.8 krundi piirist on 6m |
| Parkimiskohtade arv | Krundisiseseelt |
| Olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), | Viil- või kaldkatus, elamu katuse kalle 10-40°, katuse kattematerjal määratakse ehitusprojektis. Katuse harja suund vastavalt ehitusprojektile; Hoonete viimistlus: puitlaudis, krohv Määratakse ehitusprojektiga |
| Piirded | Tänavapoolne võrk- või lippaed kuni 1.20m kõrge, kruntidevaheline piire max 1.50 kõrge |
| Sokkel | Sokli kõrgusel lähtuda naaberhoonete sokli kõrgusest; |
| Kuni 20m ² väikeehitised | Kooskõlastatuna naabriga on lubatud rajada väljaspoole ehitusala, välja arvatud veekogu ehituskeeluvööndisse; liini kaitsevööndisse elektriliini valdajaga kokkuleppel. |

POS 8 (Oblika põik 2):

Tabel 4

| | |
|--|--|
| Tabel 1 Positsiooni number, aadressi ettepanek | Pos. 8, Oblika põik 2, Tammiste küla, Tori vald, Pärnu maakond |
| Krundi suurus | 2740m². |
| Krundil lubatud suurim ehitisealune pind m ² | 317m ² |
| Hoonestusala suurus | 317m ² |
| Brutopind | Ei määrata |
| Krundi kasutamise sihtotstarbed, mitme sihtotstarbe korral osakaal % | Üksikelamumaa (EP) 100%. |
| Üldplaneeringu juhtotstarve | Väikeelamumaa (EV) 100% |
| Hoonete lubatud suurim kõrgus (m) arvestatuna planeeritud ümbritsevast maapinnast | põhihoone 9 m , abihoone 5m |
| Hoonestusala keskmine maapinna kõrgus planeeritav (m) | planeeritav 8.20...8.30m abs |
| Hoonete suurim korruselisus, sellest maa-aluseid korruseid | 2 korrust (täiskorrus), keldrikorruستا |
| Lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone) | 1 põhihoone/1 abihoone |
| Lubatud väikseim tulepüsivusklass | TP3 põhihoonel |
| Piirangud | Ehitusala kaugus naaberkinnistu POS.7 krundi piirist on 2m |
| Parkimiskohtade arv | Krundisiseseelt, 2 parkimiskohta |
| Olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), | Viil- või kaldkatus, elamu katuse kalle 10-40°, katuse kattmaterjal määratakse ehitusprojektis. Katuse harja suund vastavalt ehitusprojektile; Hoonete viimistlus: puitlaudis, krohv Määratakse ehitusprojektiga |
| Piirded | Tänavapoolne võrk- või lippaed kuni 1.20m kõrge, kruntidevaheline piire max 1.50 kõrge |
| Sokkel | Sokli kõrgusel lähtuda naaberhoonete sokli kõrgusest; |
| Kuni 20m ² väikeehitised | Kooskõlastatuna naabriga on lubatud rajada väljaspoole ehitusala, välja arvatud veekogu ehituskeeluvööndisse; liini kaitsevööndisse elektriliini valdajaga kokkuleppel. |

POS.6 liiklusmaa on ette nähtud liita valla tänavaga – Oblika tänav ja anda vallale üle.

POS 9. Tänavaa ala ulatub kuni veekoguni, kus saab harrastada sportlikke ettevõtmisi või ehitada mänguväljakuid. Ühtlasi pääs ka kallasrajale.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel arvestada järgmiste olulisemate arhitektuursete tingimustega:

- Hoonestusalale rajatavate hoonete ja/või juurdeehituste maapealsete osade alused pinnad ei ületa lubatud ehitusaluseid pindasid;
- Hoone põhimahule on planeeritud katusekalle 10-40 °;
- Hoonestuse minimaalne lubatud tulepüsivusklass TP-3;
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis, fassaadiplaadid s.h komposiitplaadid, kergpaneelid jne). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalkidest välisseina (või selle imitatsiooni), plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;
- Planeeritavalt hoonestuselt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele;

3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud juurdepääsud on näidatud joonisel DP-3, põhijoonis punaste nooltega. Juurdepääs kruntidele toimub Oblika tänavalt (avaliku kasutusega tänav) ja sealt lähtuvalt Oblika põik liikluspinnalt, mis on ette nähtud anda üle kohalikule omavalitsusele.

Väikeelamute kruntidele juurdepääsud Oblika põigust. Parkimiskohtade arv väikeelamu krundi kohta – 3.

Parkimisnormatiivi aluseks on EVS 843:2016. Linnatänavad.

Sõiduautode parkimisvajadus on antakse tabelis:

Tabel 5. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

| positsiooni nr | Planeeritav sihtotstarve* | parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016** | arvutuse alus /elamu-tk; majutus-netopind/ | Parkimiskohtade arv | |
|----------------|---------------------------|--|--|---------------------|-------------|
| | | | | Normatiivne max | planeeritud |
| Pos 2,3,4,5 | EP | Maksimaalselt 3 elamu kohta | 1 elamu krundil | a'3 | a'3 |
| Pos 8 | EP | Maksimaalselt 3 elamu kohta | 1 elamu krundil | 3 | 2 |
| Pos 7 | Ä; ÄM | 1/70 | 1500 m ² majutust II korrusel; (40 garaažiboksi) | 21 | 40 |

| | |
|----|---|
| * | „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministerium 2013 – ÄM majutushoone maa; Ä ärimaa; EP üksikelumumaa |
| ** | EVS843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.1 ja 9.2-ehitiste ja elamute parkimisnormatiiv |

Parkimisnormid on standardi järgi suurimad lubatud väärtused (9.2.3 Parkimisnormatiiv (3) Arvestada parkimiskoha laiuseks vähemalt 2,6m.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualale jääval krundil on sõidu- ja kõnniteed ehitatud kruusakattega.

Piirdeaiad – max 1,2m. Oblika põik äärsed piirded nihutada krundi piirist sissepoole 6m, et oleks võimalik lund ladustada ja parkida.

Põiktänava poolsed piirded võiksid olla läbipaistvad.

Planeeringualal puudub kõrghaljastus.

Väikeelamute krundid on ette nähtud haljastada vähemalt 30% ulatuses.

Käesolev töö teeb ettepaneku rajada täiendavat haljastust planeeringualal paiknevate parklate lähedusse ja Riigitee poolsesse külge – hekk või kõrghaljastus mürapiidena.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos ehitusprojektidega.

3.6.1. Lumekoristus

Tänavatelt koristatakse lumi vastavalt heakorraeeskirjadele. Kinnistu lumi kogutakse oma kinnistule või veetakse ära.

3.7. Vertikaalplaneerimine

Hoonete ehitusprojektide käigus täpsustatud $\pm 0,000$ määramisel ja täpse teedevõrgu projekteerimisel tehakse kindlaks ka krundi vertikaalplaneerimise teostamise vajadus. Vastavasisulise nõude võib kohalik omavalitsus määrata kui ta näeb vajadust. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete otsest valgumist naaberkinnistutele.

3.8. Keskkonnamõtjude hindamine

Planeeringualal ohtlikke keskkonnamõtjuseid ei ole ning neid ei lisandu ka käesoleva planeeringuga. Sellest tulenevalt ei olnud keskkonnamõtjude hindamiseks käesoleva töö mahus praktilist vajadust.

3.9. Tehnovõrgud

3.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.

1. Olemasolev olukord.

Planeeringualaga külgneval Oblika tänaval paiknevad:

- Veetorustik De 110;
- Reoveekanaliseerimise survetorustik De 110 (Saialille pumplast Sindi-Pärnu survetorustikku);
- Reoveekanaliseerimise isevoolne torustik De 160 (algab planeeritava tänava ning Oblika tänava ristmiku lähedalt ja suubub saialille pumplasse).

Planeeringuala lõunapiiril (osaliselt planeeritud kinnistutel) paikneb moodsusel küll Tammiste paisjärve nime kandev Pahkoja.

2. Planeeritud torustikud

2.1. Veetorustik

Planeeringuala joogiveevajadus on

$$\sim 4 \text{ m}^3/\text{d}$$

Eramu krundile pos. 2 on planeeritud veeühendus otse Oblika tänava torustikult, kinnistu piirile maakraan (liitumispunkt).

Eramute kiruntidele Pos. 3, 4, 5 ja 8 joogiveega varustamiseks on planeeritud veetoru planeeringuga moodutatud tänava maale Pos. 9 hargnemistega igale kinnistule, kinnistute piirile maakraanid (liitumispunktid).

Majutus- ja ärimaa krundile Pos.7 (suurem veetrabija) on planeeritud eraldi veeühendus Oblika tänava torustikust.

Planeeritud kruntide piiridel lõpeb veetoru maakraanidega (liitumispunkt).

Planeeritud veetorustiku pikkus on ligikaudu 125m.

2.2. Reoveekanaliseerimise torustik

Planeeritud reoveekanaliseerimise torustik on isevooline.

Tee ja tänava maa-ala krundile Pos.9 planeeritud kanalisatsioonitorustik ühendatakse Kellukese tee ja Kellukese tee 4 kinnistute detailplaneeringu järgise isevoolse torustikuga Kellukese teel.

Reoveed pumbatakse eelpool nimetatud detailplaneeringus planeeritud pumpla abil isevoolsesse torustikku Oblika tänaval.

Elamu Pos.2 reoveed juhatakse kinnistu kõrval paiknevasse Oblika tänava torustiku kontrollkaevu.

Planeeritud torustiku pikkus

~ 120m.

2.3. Sademeveekanaliseerimise torustikud

Sademeveetorustik on planeeritud tee-ja tänavamaale Pos. 9 ning juhatakse Tammiste paisjärve.

Planeeritud torustikku juhatakse eramukruntide Pos. 2, 3, 4 ja % sademeveed ja vajadusel ka drenaaživeed.

Planeeritud sademeveetorustik on eelvooluks Kellukese tee 2 ja Kellukese tee 4 kinnistute detailplaneeringu ala (Terav Kera OÜ töö nr, DP-16-18) sademevee ärajuhtimiseks.

Kruntide Pos. 7 ja 8 sademeveed juhatakse otse Tammiste veehoidlasse. Sademevee puhastamiseks vajalikud liivapüüdurid (settepesaga kaevud) paigaldatakse kruntidelt väljuvatele torustikele.

Planeeritud torustiku pikkus

~ 145 m.

Sademeveetorustike projekteerimine lahendada koostööna Kellukese tee 2 ja Kellukese tee 4 detailplaneeringu kruntidega, kuna need peavad töötama koostöös. Antud planeering näitab põhimõttelise asukohta ja soovitusel sellega liituda, kuid ei saa planeerida torustikke Kellukese teele. Lahtisi kraave selles piirkonnas juurde ei planeerita.

3.9.2 Soojavarustus

Planeeritud soojavarustus on lokaalne või kohalik - kas maakütte-, õhk-õhk või õhk vesi kütteagregaatidega. Soovi korral ka päikesepaneerid katusel või katusesse integreerituna.

3.9.3 Elektrivarustus

Krundid varustatakse elektriga teenuseosutaja liitumislepingutega. Orienteeruv trassikoridor on tehnoorkude joonisel.

3.9.4 Tänavavalgustus

Oblika tänaval on tänavavalgustus välja ehitatud. Planeeritaval uuel tänaval maa-alal on võimalik tänavavalgustamine elamukruntidele paigaldatavatest valgusallikates toitega elamu elektrivõrgust või ehitada välja haru Oblika põik tänavaosas valgustamiseks liitumisega Oblika tänava trassiga.

Tänavavalgustustrassi orienteeruv asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel DP-5.

3.9.5 Sidevarustus

Tänapäeva arenevas situatsioonis sidekaableid eriti ei paigaldata ja sideühendused on liikunud satelliitvõrgule. Hetkel Oblika tänaval sidetrass puudub.

Telia Eesti AS poolt väljatatud tehniliste tingimuste nr. 33712726, koostatud 28.04.2020 kohaselt on planeeritud sidekanaliseerimise/ multitorustik lähtuvalt sidekaevust F44H29_K01. Igale kinnistule/hoonele on ette nähtud individuaalsed sidekanaliseerimise/ mikrotorustiku sisendid

planeeritud põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m ja teekatte all 1m. Planeeritud kaevud ei jää sõidutee alla Tööprojekti jaoks taotlema täiendavad tehnilised tingimused.

3.10. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutusseadusest
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (03.12.2018 a. Redaktsioon)
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012/A2:2017 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Tulekahju kustutamise vooluhulgad määratakse: EVS 812-6:2012/A2:2017 “Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” alusel.

Tulekustutusvee vajadus ühepereelamute puhul ja II kasutusviisiga kahekorruseliste majutushoonete puhul on 10 l/s 3 tunni jooksul eeldusel, et majutushoonete eripõlemuskoormus on alla 600 ja hoone TTS pindala on alla 800m².

Planeering näeb ette ühe kuivhüdrandi paigaldamise teemaa kinnistule Oblika tänava sõidutee kõrvale. Veeallikas on olemasolev tiik Kellukese tee 4 kinnistul, kuhu Kellukese tee 2 ja Kellukese tee 4 kinnistute detailplaneeringuga on planeeritud sihtotstarbeks üldmaa.

Hüdrant jääb ärimaa kinnistust 100 m kaugusele ja kõik elamumaa kinnistud jäävad 150m raadiusesse.

Tiigi veepeegel on ligikaudu 1100m². Kuiva hüdrandi ja toititoru normidekohane paigaldus lahendatakse põhiprojekti koostamisel

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Väikseim tulepüsivusklass on TP3.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs krundi hoonetele on tagatud Oblika tänava poolt. Päästeameti masinate manööverlus toimub tänava-aladel.

3.11. Kujade määramine

Hoonete vahelised kaugused on 8m.

Uute hoonete rajamisel krundi piirile või naaberkinnistute hoonestusele lähemale kui 8m tuleb hoonetele kavandada tuleohutustarindid.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad tegurid, mis vähendavad kuriteohirmu antud planeeringus on:

- Hea asukoht –vaadeldavus ja valgustus ;
- Pole agressiivsetena väljanägevaid piirdeid;
- Kinnistu korrashoid;
- Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski;
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud ja klaasid, turvasulused vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski;
- Ohustatud sissepääsude jälgimiseks soovitavalt kasutada videoalvet;
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid;

- Paigaldada hoonete külgedele, mida ei valgusta tänavavalgustus, liikumisanduritega valgustid;
- Korrashoid, kergesti süttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu;

3.13.Servituutide vajadus

Planeeringuala siseste tehovõrkude toimimiseks ei ole vajalik seada servituute kui tänava maa-ala antakse peale väljaehitamist üle kohalikule omavalitsusele ja kõik tehovõrgud jäävad täna maa-alale.

3.14.Keskkonnatingimused

Planeeringulahenduse elluviimine ja eksploatatsioon ei tekita täiendavat negatiivset keskkonnamõju. Tori Vallavalitsus ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Müra kinnistu piires ei tohi ületada lubatud müra piirväärtusi.

Sisepääsu juurde on soovitatav ehitada betoonalus regulaarselt tühjendatavatele prügikonteineritele või nn prügihoonetele.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides. Olmekanaliseerimise juhitakse kanalisatsioonivõrku. Katustelt juhitakse vesi vihmaveesüsteemidega hoonete nurkadesse rajatavatesse sadevete torudesse ja nende kaudu ühisesse sadevete kanalisatsiooni, samuti drenaaživeed isevoolliselt äravoolutoru kaudu sadevete kanalisatsiooni.

3.15.Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused

3.15.1.Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.16.Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- vajalike servituudilepingute sõlmimine;
- planeeritud hoonestuse ja planeeringuala rajatiste, s.h tehovõrkude, ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

3.17.Planeeringuga kavandatu elluviimine.

Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Tori valla ja arendaja vahel sõlmitud kokkuleppele.

C. GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem
2. Tugijoonis
3. Kruntimise 1. järjekord

4. Põhijoonis
5. Tehnovõrkude joonis
6. Illustreerivad joonised