

Koolimaja tee 11 ja Koolipargi kinnistu detailplaneering

Pulli küla, Tori vald, Pärnu maakond

I Köide



Töö nr: 21036DP3

Huvitatud isik: Tori vallavalitsus

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Manglus

Esiküljel: Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 19.04.2021.



Sisukord

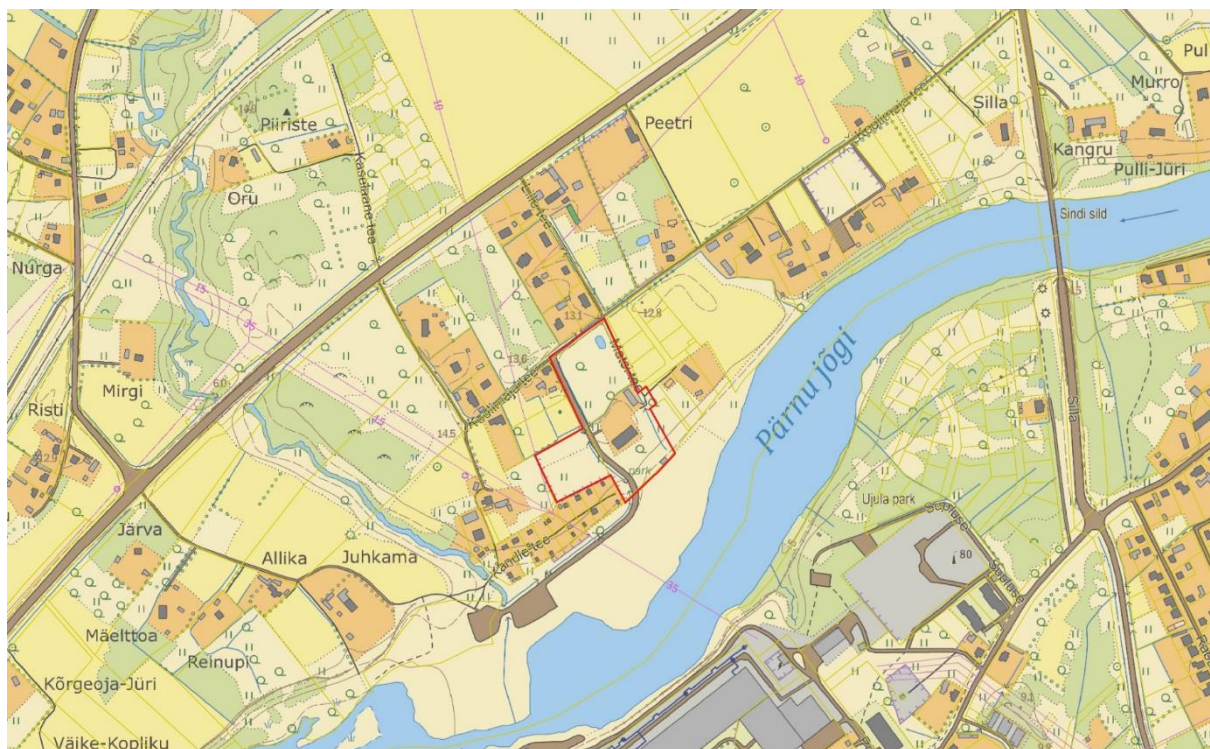
1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2.	Planeeringulahendus.....	7
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6.	Tehnovõrgud.....	8
2.6.1.	Üldosa.....	8
2.6.2.	Sidevarustus	8
2.6.3.	Elektrivarustus.....	9
2.6.4.	Veevarustus ja tuletõrje veevarustus	9
2.6.5.	Kanaliseerimisvarustus.....	9
2.6.6.	Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	9
2.6.7.	Soojavarustus	9
2.7.	Kujad	9
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	9
2.9.	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	9
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	10
2.11.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	10
2.12.	Planeeringu elluviimine	10
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11
4.	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	13
Lisa 1.	Planeeringuala illustreerivad joonised.....	25



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tori vallas Pulli külas asuvate ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksuse Koolimaja tee 11 (katastritunnus 73001:008:1784) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksuse Koolipargi (katastritunnus 73001:008:1786) jagamine katastriüksusteks ning uute sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine.



Joonis 1 Planeeringuala on märgitud punasega.

Kavandatav planeering ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga, kuna see ei avalda negatiivset mõju Sindi väärtuslikule maastikule vaid pigem aitab paremini eksponeerida ja tutvustada kultuuriajaloolist, looduslikku ja identiteediväärtust ning kasutada olemasolevat looduslikku ja puhkeväärtust ja turismipotentsiaali. Samuti ei sea kavandatav planeering ohtu Pärnu jõe toimimist rohekoridorina.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasolevate katastriüksuste ümberkruntimiseks ja sihtotstarbe muutmiseks võimaldamaks maa-ala otstarbekamat ja mitmekesisemat kasutamist. Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse poolt 2021. aasta jaanuaris koostatud lähteseisukohad, mida on täiendatud esitatud ettepanekute alusel 22. märtsil 2021.

Planeeringu lähtedokument on Tori vallavolikogu 18.03.2021. a otsus nr 321 „Pulli külas Koolimaja tee 11 ja Koolipargi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Tippgeo OÜ 2020. a märtsis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 2020TG039. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala ühiskondliku hoone maa-alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on ühiskondliku hoone maa-ala valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone maa-ala ning käesoleva planeeringu ala on reserveeritud hooldekodu rajamiseks.

Planeeringualal olev katastriüksus Koolimaja tee 11 on hoonestatud. Katastriüksusel asuvad kolm hoonet: koolimaja, saun ja kuur. Koolipargi katastriüksus on hoonestamata. Koolipargi maa-alal asub tuletõrje veevõtukoht tiigina.

Planeeringuala külgneb kagus Pärnu jõega ja ülejäänud osas elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Planeeringualast lõunas paikneb Pärnu jõe ääres endine aiamaajade piirkond, mis praegusel ajal on muutumas ühepereelamute piirkonnaks. Planeeringualast idas paikneb 2020. aasta augustis kehtestatud planeeringu ala, mille alusel moodustatud uued elamukrundid on hetkel veel hoonestamata. Planeeringualast põhjas asub valdavalt viimase 5 aasta jooksul välja kujunenud üksikelamute piirkond. Planeeringualast läänes asuvad varem väljakujunenud elamualad. Planeeringuala vahetus naabruses paiknevatest kinnistutest pooled on hoonestatud.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda munitsipaalomandis olevat Koolimaja teed, mis algab Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt ning lõpeb Urge-Sindi teel.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tori vallas Pulli külas Pärnu jõe paremkaldal. Planeeringualast 350 meetrit Pärnu jõe suudme suunas asub endise Sindi paisu asemele rajatud karestik, 750 meetrit Pärnu jõe alguse suunas asub Urge-Sindi tee ja Sindi sild ning jõe vastaskaldal asub Sindi vabriku uuem osa. 1,5 km kaugusel idas asub Eesti vanim asulakoht.

Pärnu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Sindi väärtuslikul maastikul ja külgneb rohekoridorina toimiva Pärnu jõega. Sindi väärtusliku maastiku läbiv element on järskude kallastega lammiorus voolav Pärnu jõgi, erinevates kohtades avanev kaunis vaade jõe ja jõe kallastel välja kujunenud asustus eeskätt kalevivabriku ümber kujunenud linnamaastik.

Planeeringuala teenindav bussipeatus asub 900 m kaugusel Urge-Sindi tee ääres. Pulli tee peatus on ühenduses Sindi ja Pärnu linnaga ning sealt väljub buss nädala sees 6 korda päevas. 800 m kaugusel Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres asuv bussipeatus ei ole planeeringu koostamise ajal aktiivses kasutuses. Planeeringualast lõunas, Pärnu jõe vastaskaldal asub Sindi linn. 14 km kaugusel asub Pärnu linn.

Planeeringualal puudub ühendus jalgteedega, kuid tegemist on väikse liikluskoormusega kohaliku teega. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on piirkonna arenedes Pärnu – Rakvere – Sõmeru (tee nr 5) äärde planeeritud rajada jalg- ja jalgrattateed.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala koosneb kahest katastriüksusest (katastritunnused 73001:008:1784 ja 73001:008:1786), mis jaotatakse kaheksaks krundiks. Olemasolevale tuletõrje veevõtukohale moodustatakse 262 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus (Pos 1). Olemasolevale puurkaevule (registrikood PRK0053324) moodustatakse eraldi 478 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus (Pos 3). Planeeringuala läbivale teele moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus, mille suurus on 3786 m² (Pos 4).

Planeeringuala läbiva tee ja Kandle tee 17 ja 20 vahele jäävast alast moodustatakse 66 m² (Pos 7) suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt tuletõrje veevõtukohale ja kaks elamumaa sihtotstarbega katastriüksust (suurused 131 m², Pos 6 ja 8), mis liidetakse piirnevate elamumaadega.

Koolipargi katastriüksuse lõunaosast moodustatakse 6331 m² suurune ühiskondliku maa katastriüksus, mille uuteks lubatud kasutamise otstarveteks on spordihoone ja -kompleksi, kultuuri- ja kogunemisasutuste, puhkerajatiste ja spordirajatiste maa (Pos 5).

Koolimaja tee 11 valdavast osast ja Koolipargi katastriüksuse põhjapoolsest osast moodustatakse 17662 m² suurune katastriüksus, mille uuteks lubatud sihtotstarveteks on ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa sh uuteks kasutamise otstarveteks on: kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa, spordihoone ja -kompleksi maa, kultuuri- ja kogunemisasutuse maa (Pos 2).

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires ja vastavalt ehitusõigusele. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

Krundi maapealse osa suurim täisehituse osakaal on 16-19%. Hoonete suurim lubatud kõrgus vastavalt ehitusõigusele on kuni 12 m maapinnast. Hoonete suurim lubatud sügavus lahendatakse projektiga.

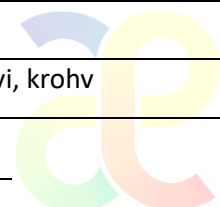
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna arhitektuurse stiiliga.

Arhitektuurikonkurss korraldatakse planeeritavatele hoonetele järgnevatel juhtudel:

- kolme ja enama korrusega hoonetele;
- suurematele ühiskondlikele ehitistele (nt kool, lasteaed, spordikeskus jmt);
- üle 1000 m² ehitisealuse pindalaga hoonetele.

Arhitektuursed nõuded	
Katuse tüüp	Viilkatus 15° – 45°
Harja suund	Määratakse projektiga
Lubatud katusekatte materjalid	Valtsplekk, valtsprofiil, katusekivi
Hoone välisviimistluse materjalid	Lubatud on vähemalt 15 cm laudis, fassaadikivi, krohv



2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Mootorsõidukite, kergliiklejate ja jalakäijate juurdepääs planeeringualale toimub mööda munitsipaalomandis olevat Koolimaja teed, mis algab Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt ning lõpeb Urge-Sindi teel. Juurdepääsuteed kruntidele säilivad olemasolevates asukohtades. Tuletõrje veevõtukohale ja puurkaevu kinnistule on juurdepääs Matsi teelt. Matsi tee jääb Tori vallavalitsuse omandiks.

Autode ja jalgrataste parkimine on lahendatud krundisisesele. Vastavalt linnatänavate standardile EVS 843:2016 saab vajalike parkimiskohtade arvu määrata suletud brutopinna abil. Krundile Pos 2 on lubatud ehitada kuni 3300 m² ehitusaluse kogupinnaga hooned, mille suletud suurim brutopind on kuni 9900 m². Olemasolevad hooned on plaanis säilitada, seetõttu on reaalne suletud brutopind väiksem. Lubatud on erinevate kasutamise otstarvete kombineerimine. Parkimiskohtade arv tuleb täpsustada projekteerimise käigus vastavalt hoonete kasutamistotstarbele. Ruumi puudusel suunata osaliselt parkimine krundile Pos 5, et säilitada hoonestusalast väljas olev pargi kõrghaljastus.

Krundile Pos 5 on lubatud ehitada kuni 1000 m² ehitusaluse kogupinnaga hooned, mille suletud suurim brutopind on kuni 2000 m². Lubatud on erinevate kasutamise otstarvete kombineerimine. Parkimiskohtade arv tuleb täpsustada projekteerimise käigus vastavalt hoonete kasutamistotstarbele.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil kasvavat kõrghaljastust tuleb võimalikult suures mahus säilitada. Likvideerida võib puud, mis jäävad hoonestusalale, teedele ning rajatavate maa-aluste mahutitega survestamata tuletõrje veevõtukohale.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 20% krundi pindalast peab olema kaetud kõrghaljastusega. Joonisel 4 on näidatud võimalik kõrg- ja madalhaljastuse paiknemine ning olemasolev säilitatav kõrghaljastus, mida tuleb täpsustada projekteerimisel. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada naaberkruntidega ning istutada puude ning põõsaste front, et tagada elamumaadele privaatsus. Välihaljastuse projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Krunti ei piirata aiaga.

Maapinna kõrguse muutmist suures mahus ei ole plaanis, kuid lubatud on maapinna kõrguse reguleerimine vastavalt projektile.

2.6. Tehnovõrgud

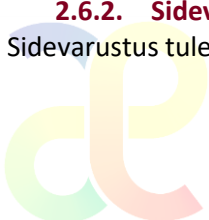
2.6.1. Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb rakendada säilitatavate puude piirkonnas (võra projektsioon maapinnal) kinnist meetodit. Kaevetööde teostamisel ning ehitusmasinatega liikumisel ei tohi kahjustada säilitatavate puude-põõsaste oksid. Ehitustööde järgselt tuleb tööpiirkond korrastada ning haljastus taastada.

2.6.2. Sidevarustus

Sidevarustus tuleb lahendada vastavalt tehnilistele tingimustele.



2.6.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus tuleb lahendada vastavalt tehnilistele tingimustele.

2.6.4. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus tuleb lahendada vastavalt tehnilistele tingimustele.

2.6.5. Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustus tuleb lahendada vastavalt tehnilistele tingimustele.

2.6.6. Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademevee kanalisatsioonivarustus tuleb lahendada vastavalt tehnilistele tingimustele.

2.6.7. Soojavarustus

Kavandatavate ja olemasolevate hoonete soojavarustus tuleb lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonna-normidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

Maaküttekontuuri rajamisel ei ole lubatud läbi lõigata säilitatavate puude juuri. Maaküttekontuuri võib paigaldada väljaspool säilitatavate puude reaalsel võraprojektsiooni. Maaküttekontuuri ei ole lubatud paigaldada juurdepääsutee alla ja tehnovõrkude kaitsevööndisse. Täpne küttelehendus määratakse projektis.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP2.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate tänavate liikluskoormusega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks.



Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed. Muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutes eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada parkla sissesõidutee lähiste.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Kui krundile kavandatakse tehnovõrguühendusi (nt soojavarustus) läbi naaberkruntide, tuleb vastavatele naaberkruntidele seada servituut (isiklik kasutusõigus) võrguvaldaja kasuks. Samamoodi tuleb planeeritavale krundile seada servituut juhul, kui läbi krundi varustatakse naaberkrunte.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Ehitustegevust rahastab krundi omanik.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne, kui on välja ehitatud teenindavad tehnovõrgud (sh tuletõrje veevarustuse lahendus).

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada kohe ja õiglaselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kuupäev ja number	Märkused
1	Päästeamet		
2	Elekter		
3	Side		
4	Vesi		
5	Soojus		
6	Jõhvi vallavalitsus		

Kooskõlastuste ja arvamuste originaaldokumendid asuvad planeeringu teises köites Planeeringu lisad.

4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Situatsiooni skeem
2. Kontaktvööndi seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis (koos tehnovõrkudega)



Lisa 1. Planeeringuala illustreerivad joonised.

