

OÜ LINNAK

Erg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Väike-Kastani, Kastani tee 3, Kastani tee 5 ja Kastani tee kinnistute detailplaneering

Tammiste küla, Tori vald

Töö nr 2108

Ettepaneku tegija:

Ek Trans OÜ

Esindaja:

Edgar Kaasik

Tellija:

Tori Vallavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoos

September 2022

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus	4
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
4. Ruumilise arengu eesmärgid.....	5
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	5
4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule.....	6
5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused.....	7
7. Liiklus, parkimine	8
8. Haljastus, maastik, piirded.....	8
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	8
9.1. Veevarustus	8
9.2. Reoveekanaliseerimine	9
9.3. Sademeveed.....	9
9.4. Elektrivarustus	9
9.5. Tänavavalgustus.....	9
9.6. Sidevarustus.....	9
9.7. Soojavarustus.....	10
10. Tuleohutuse tagamine	10
10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine.....	10
11. Keskkond	10
11.1. Jäätmed.....	10
11.2. Insolatsioon.....	11
11.3. Müra.....	11
11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	11
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	11
14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	11
15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	12
16. Servituutide seadmise vajalikkus	12
17. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	12

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

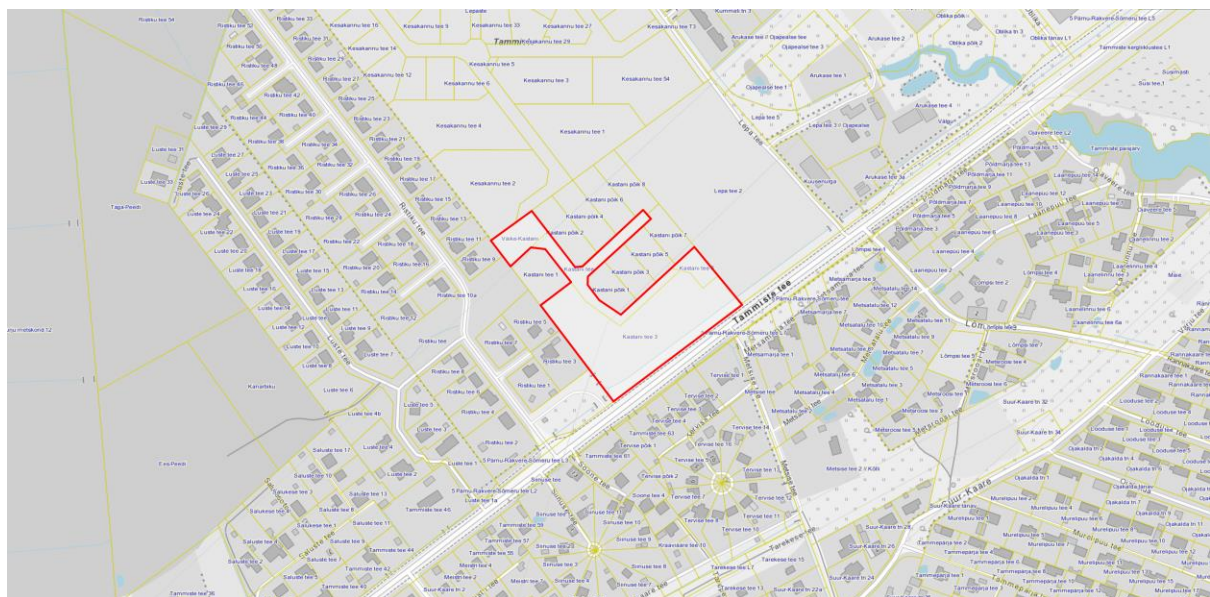
Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Karri Tiigisoos Piiri tn 14a, 80036 Pärnu linn, Pärnu linn Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Tori Vallavalitsus (75000064) Pärnu mnt 12, Sindi, Tori vald, 86705 Pärnu maakond +372 445 1881 tori@torivald.ee	Ek Trans OÜ

1.1. Planeeringu koostamise alused

- Tori Vallavalitsuse 17.08.2021 korraldus nr 567 Väike-Kastani, Kastani tee 3, Kastani tee 5 ja Kastani tee kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine koostamise algatamine kohta;
- Maa-ala plaan tehnoõrkudega. Hades geodeesia OÜ, töö nr 3219, mai.2021.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Tori vallas, Tammiste külas.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht.

Planeeringuala paikneb Tammiste tee ääres. Alale juurdepääs on planeeritud lähedal asuvalt Ristiku teelt ja eraldi jalakäijate juurdepääs Tammiste tee äärselt kergliiklusteelt.

Planeeritav ala on hoonestamata.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Väike-Kastani

katastritunnus: 73001:008:1777
pindala: 1464 m²
sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%

Kastani tee 3

katastritunnus: 73001:008:1766
pindala: 11536 m²
sihtotstarve: elamumaa 100%

Kastani tee 5

katastritunnus: 73001:008:1767
pindala: 832 m²
sihtotstarve: tootmismaa 100%

Kastani tee 5

katastritunnus: 73001:008:1776
pindala: 3015 m²
sihtotstarve: transpordimaa 100%

3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeritav ala asub Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres. Mõlemal pool teed paiknevad olemasolevad elumupiirkonnad. Koostatav planeering on osa varem planeeritud elamualast – varem on planeeritud teed ja osad elamukrundid. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse peamiselt Kastani tee 3 ja 5 kruntimine.



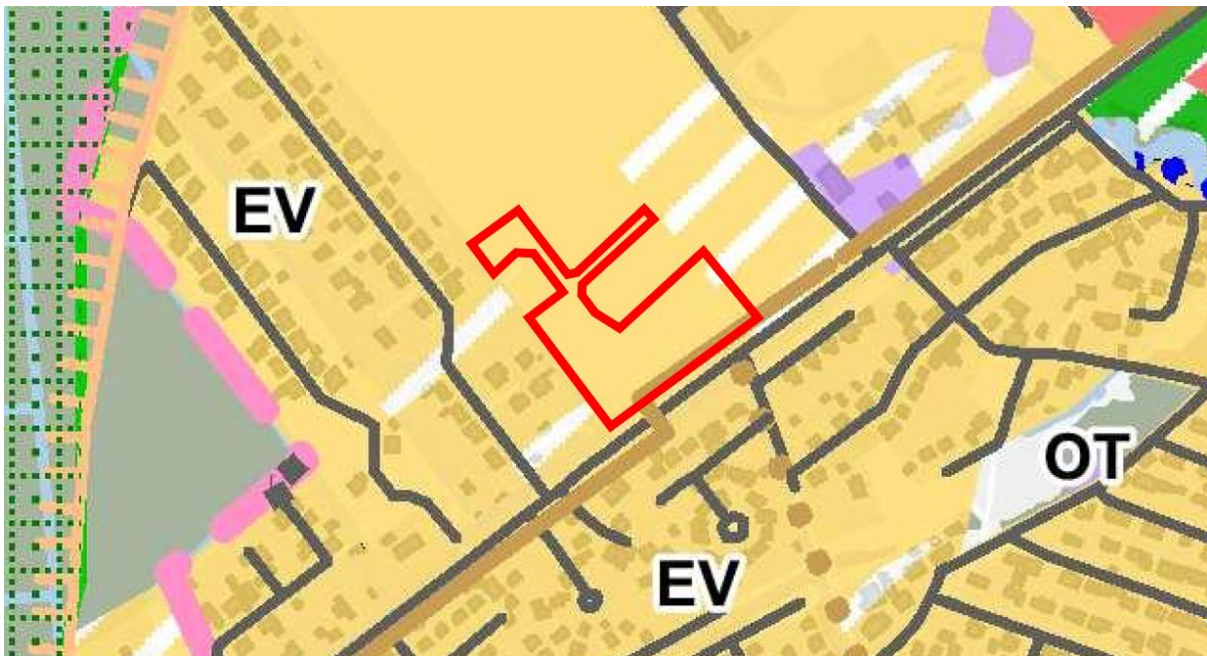
Joonis 2 Vaade planeeritavale alale Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt



Joonis 3 Vaade planeeritavale alale (Maa-ameti kaldaerofoto 2021-05-10)

4. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97). Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon reserveeritud väikeelamu maa-ala (EV), kus ehitusõiguse annab kinnistu suurusega 1200m².



Joonis 4 Väljavõte Sauga valla üldplaneeringu kaardist

4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Koostatav detailplaneering täiendab juba varem planeeritud krundistruktuuri. Detailplaneeringu peamine eesmärk on Kastani tee 3 kinnistu jagamine väiksemateks kinnistuteks, millega kaasneb ka Kastani tee 5 kinnistu piiride muutmine. Samuti

muudetakse olemasoleva Kastani tee ja Väike-Kastani kruntide piire, et tagada parem juurdepääs Ristiku teelt.

4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Sauga valla üldplaneeringule.

5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Uushoonestus kavandatakse olemasolevasse struktuuri, kuhu tänav ja seega ka juurdepääsud on juba planeeritud.

Detailplaneeringuga planeeritud krundid ja hoonestustingimused on kooskõlas üldplaneeringu ja piirkonnas levinud hoonestuslaadiga.

Kuna alal paikneb ka elektri õhuliin, siis on selle kaitsevööndit kasutades planeeritud ka jalakäijate juurdepääs Tammiste tee poolt, mis lihtsustab jalakäijate juurdepääsu lähedal olevast bussipeatusest. Õhuliini kaitsevööndist tulenevalt on hoonestusalad suhteliselt väikesed, kuid piisavad, et krundid hoonestada mõistliku suurusega üksikelamutega.

6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m**	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Kastani tee 3	01	2510	EP üksikelamu maa	3 (1 põhih. + 2 abihoonet)	2	0	250	8,5	10	viil 33-45°
Kastani tee 3	02	3120	EP üksikelamu maa	3 (1 põhih. + 2 abihoonet)	2	0	230	8,5	8	viil 33-45°
Kastani tee 3	03	1557	EP üksikelamu maa	3 (1 põhih. + 2 abihoonet)	2	0	233	8,5	15	viil 33-45°
Kastani tee 3	04	1641	EP üksikelamu maa	3 (1 põhih. + 2 abihoonet)	2	0	246	8,5	15	viil 33-45°
Kastani tee 3; Kastani tee 5	05	1556	EP üksikelamu maa	3 (1 põhih. + 2 abihoonet)	2	0	233	8,5	15	viil 33-45°
Väike-Kastani	06	566	HP haljasala maa			0	0	0	0	
Kastani tee	07	5895	LT tee ja tänava maa			0	0	0	0	
		16 845 m²					1192			

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

- Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Tori vallavalitsuse arhitektiga.
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
- Hoonete kõrgused määratakse hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritavast maapinnast.
- Uute hoonete ehitamisel tuleb tagada energiatõhusus. Hoone energiasäästlikkus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda.
- Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

7. Liiklus, parkimine

Kõikidele kruntidele on juurdepääs Kastani teelt. Planeeritavale alale on juurdepääs võimalik Kesakannu ja Ristiku teelt.

Planeeritav kergliiklustee on planeeritud ühendada planeeritava ala edelanurgas Tammiste tee äärsel kergliiklusteega.

Krundile tagada parkimisvõimalus vähemalt ühele sõiduautole.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoonete projektidega.

8. Haljastus, maastik, piirded

Planeeritaval alal ei leidu märkimisväärselt olemasolevat haljastust. Soovitav on säilitada puid, mille likvideerimine ei ole tingimata vajalik.

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 7,61 ... 8,17 abs.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Krundipiiridele on lubatud rajada piirdeaed, mis sobivad piirkonnas olevate piirdeüüpidega.

Üle 1,4 m kõrgused piirded peavad olema läbipaistvad. Piirete maks kõrgus 1,6 m.

Jõeäärsele alale (25 m veepiirist) piirdeid rajada ei tohi, et tagada väiksemate loomade vaba liikumine. Jõe äärde võib rajada haljaspiirdeid.

9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoone fassaadidele mitte paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehnoseadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on Väike Kastani detailplaneeringujärgsed veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgu projekt (Aquare OÜ, töö nr AQ21437) ja Elamurajooni tänavavalgustus, side- ja elektritrassid (Leonhard Weiss OÜ, töö nr 10253), millele on 25.04.2022 väljastatud Ehitusluba nr 2212271/12390.

9.1. Veevarustus

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud Ristiku teel olevast veetrassist ja planeeritud Kastani teele, kust on näidatud liitumised olemasolevatele ja planeeritavatele kinnistutele.

9.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeritava ala reoveekanaliseerimine on lahendatud Ristiku teel olevast reoveekanaliseerimise trassist ja planeeritud Kastani teele, kust on näidatud liitumised olemasolevatele ja planeeritavatele kinnistutele.

9.3. Sademeveed

Kinnistutelt ja sõiduteelt valguvad sademeveed immutatakse maapinda. Riigi tee äärsetesse kraavidesse planeeringu kohaselt sademevett ei juhita.

9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on p-s 9 nimetatud projekt ja Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 380632.

Planeeritava ala elektrivarustus on planeeritud maakaabliga Väike-Matu alajaamast Ristiku tee 10a kinnistul. Maakaabel on planeeritud Kastani teele, kust on näidatud liitumised olemasolevatele ja planeeritavatele kinnistutele.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Voolu saamiseks tuleb sõlmida võrguleping.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud ka olemasoleva 35kV kõrgepingeliinide kaitsevööndid (25m liini tsentrist mõlemale poole). Kaitsevööndis tegutsemisele rakenduvad piirangud, mis on täpsemalt kirjeldatud Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

9.5. Tänavavalgustus

Projekteeritud sõidutee valgustus saab toite valgustimasti nr. 654 (EVALD numeratsioon) kaudu olemasolevast tänavavalgustuse juhtimiskilbist TVK. Tänavavalgustuse kaabel on planeeritud Kastani teele.

Projekteeritud valgustimastid paigaldatakse sõidutee katendi äärest min 1,5m kaugusele. Valgustite täpne asukoht näidata projektiga.

9.6. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on p-s 9 nimetatud projekt ja Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused 35201193.

Torustik paigaldatakse Tammiste tee ääres olevast sidekaevust TM2-1. Sidekaabel on planeeritud piki Ristiku teed Kastani teele, kust on näidatud liitumised olemasolevatele ja planeeritavatele kinnistutele.

9.7. Soojavarustus

Soojavarustus lahendada lokaalselt väikekatlamaja, ahjukütte või alternatiivsete kütteallikate (maaküte, soojuspumbad, päikeseküte jms) baasil. Võimalusel eelistada alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

10. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulukustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Alale on planeeritud üks tuletõrjehüdrant tööraadiusega R=200 m, mis on paigutatud Kastani tee ja põhjapoolse tupiktänava ristmikule.

Planeeringu ala teede lahenduse aluseks on Aquare OÜ töö nr AQ21437, millel olev teede lahendus on Päästeametiga varem kooskõlastatud.

10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkiinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

11. Keskkond

11.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus Tori vallas on reguleeritud Tori valla jäätmehoolduseeskirjaga.

11.2. Insolatsioon

Planeeritud hoonestus on paigutatud nõnda, et see ei hakka avaldama ülemäärast varjutavat mõju naaberhoonestusele.

11.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole täiendavalt keskkonnamõjusid hinnatud.

Planeeritud on pereelamud on seotud olemasoleva hoonestuslaadiga, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa kõrgendatud müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski.

12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbus soovitavalt valgustada.
- Hoone varustada esmaste turvasüsteemidega.
- Tagada hea hoone ümbruse jälgitavus hoone akendest.

13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- maakorraldustoimingute läbi viimine;
- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisise tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

15.Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Tori Vallavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised. Detailplaneeringu arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

16.Servituutide seadmise vajalikkus

Käesoleva detailplaneeringuga on servituudid ette nähtud pos 01 – 05, et tagada olemasolevate sademeveekraavide toimimine ja hooldus.

17.Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

1. Sauga valla üldplaneering