

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

- Tori Vallavalitsuse Korraldus nr 804 16.10.2019 Maasika tn 4 kinnistu detailplaneeringu algatamine
- Maasika tn 4 ja Jõhvika tn 7 maa-ala plaan tehnovõrkudega, OÜ GeoBüroo Töö nr 1654
- Planeerimisseadus §4 lg4, §127 lg1
- VV määrus nr 133 17.12.2015 Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused
- Sauga valla üldplaneering
- Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist 73001:008:1543
- Väljavõte Ehitusregistrist
- Pargivälja, Mardivälja, Tillupuksi ja Unistuste maa kinnistute detailplaneering OÜ AB Büroo Töö nr DET-25167

2. Planeeringu asukoht, üldandmed ja eesmärgid

Detailplaneering on koostatud Pärnu maakonnas Tori vallas Tammiste külas asuvale Maasika tn 4 katastriüksusele (katastritunnus 74101:004:0280).

Kinnistu pindala 2004 m², maakasutus sihtotstarve 100% elamumaa (Maa-amet Geoportaal).

Antud piirkonnas kehtib Pargivälja, Mardivälja, Tillupuksi ja Unistuste maa kinnistute detaiplaneering OÜ AB Büroo Töö nr DET-25167, mis näeb ette, et kinnistule võib püstitada 2 hoonet, korruselisusega 2, harja kõrgus kuni 9m, katusekalle 30-50°, ehitusaluse kogupinnaga 250m² so 12% kinnistu pinnast ja kindlaks määratud lubatud hoonestusalale kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- hoonete ehitusaluse kogupinna suurendamine 400m²-le e kuni 20%-le kinnistu kogupinnast
- lubatud hoonestusala paiknemise muutmine

2.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Pargivälja, Mardivälja, Tillupuksi ja Unistuste maa kinnistute kehtestatud detaiplaneeringu määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete nõuete alusel on Maasika tn 4 krundile ehitatud elamu, ehn koodiga 120535513, ehitusaluse pinnaga 240,7m², mis hõlmab krundil peaaegu kogu ettenähtud lubatud hoonete ehitusaluse pinna, kuid omaniku sooviks on ehitada krundile ka abihoone, mis paikneks elamust eemal kinnistu lääne-poolses nurgas, selleks on vaja lubatud hoonestusala kuju ja paigutuse muutmist ning hoonete ehitusaluse kogupinna suurendamist 8%.

2.2. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Kinnistul e planeeringualal puuduvad kitsendusi põhjustavad objektid, samuti ei laiene alale looduskaitselisi ega muinsuskaitselisi piiranguid.

3. Planeerigulahendus

Detailplaneering teeb ettepaneku Maasika tn 4 kinnistul suurendada hoonete ehitusalust kogupinda 400 m²-le e kuni 20%-le kinnistu kogupinnast ning muuta lubatud hoonestusala kuju,

vt Põhijoonis AS-4-02

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi minimaalne suurus 1200m², suurim lubatud täisehitusprotsent 10-20% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil 4 (elamu ja 3 abihoonet). Tiheasutusaladele on määratud täiendavad ehitustingimused, kus on määratud suurimaks lubatud krundi täisehitusprotsendiks 1200-3000m² suurusel krundil 15% ning lubatud hoonete arv krundil on 3 (elamu ja 2 abihoonet).

Detailplaneering on PlanS §142 tähenduses kehtivat üldplaneeringut muutev täisehitusprotsendi osas.

3.1. Üldplaneeringu muutmise kaalutlused ja põhjendused

Võttes arvesse piirkonna üldist ehitustegevust ja käesoleva krundi suurust, ei muuda täisehituse protsendi suurendamine piirkonna üldist hoonestustihedust ega ei too kaasa olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

Kavandatav muudatus on piirkonda sobiv, sest kavandatav hoonestus-, parkimisalade ja haljastuse maht järgivad antud piirkonnas välja kujunenud proportsioone.

Planeering ei põhjusta kahjusid kolmandatele osapooltele so ei kahjusta naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus), kuid annab Maasika tn 4 kinnistu omanikule võimaluse ehitada talle sobiva suurusega abihoone.

Detailplaneeringule on tellitud hinnang võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta: Lemma OÜ Töö 09.08.2021 Tori valla Tammiste küla Maasika tn 4 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Antud eelhindang sätestab, et üldplaneeringus seatud tingimuste muutmise detailplaneeringus kirjeldatud viisil ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

3.2. Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

- krunt on olemasolev Maasika tn 4
- krundi pindala 2004 m² (Maa-amet Geoportaal).
- krundi maakasutus sihtotstarve 100% elamumaa (Maa-amet Geoportaal).
- abihoone on lubatud ehitada ühekorruselisena
- katusekalle abihoonel 0-25°
- katuseharja suund vaba
- katusekatte soovitatavateks materjalideks on kivi, plekk või SBS rullmaterjal
- välisviimistluses on soovitatav kasutada selliseid materjale nagu puit, kivi, krohv
- hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane projekt ja taotleda ehitusluba (kuni 60m² ehitusaluse pinnaga hoone puhul ehitusteatis).
- ühe 20m² ehitusaluse pinnaga ehitise võib ehitada hoonestusalast väljapoole

3.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Kinnistule pääseb Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt mööda Randivälja ja Maasika tänavat.

Planeeringuga ei kavandata uusi teid. Juurdepääs elamule ja abihoonele kinnistu ees olevalt

tänavalt.

Elamukrundil on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires- 2 parkimiskohta. Garaažikohad ei ole arvestatud parkimiskohtadena.

3.4. Haljastus, piirded

Maasika tn 4 kinnistu on olemasoleva korrastatud kõrg- ja madalhaljastusega, suured puud on eemaldatud hoonestuse, maaküttekollektori, teede ja parkimisala alt ning istutatud lisaks sobivaid leht- ja okaspuid nt kaski ja mände ning viljapuid ja -põõsaid, rajatud muru.

Krundite vaheliseks piirdeks rajatud hekk ja võrkpiire koos, tänava ääres tellispostidel sepisaed koos väravatega.

3.5. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava kinnistul on vertikaalplaneerimine teostatud, maapind on planeeritud, kalded on antud hoonetest eemale kinnistu kirdepiiril oleva kuivenduskraavi poole.

3.6. Keskkonnakaitse

Planeeringuga kavandatav ei põhjusta ohtlikke keskkonnamõjusid ja pärast detailplaneeringu realiseerumist neid sinna juurde ei lisandu.

Ehitustegevuse jooksul tuleb vältida ülemäärase keskkonnamõju (müra, tolm, vibratsioon jms) levikut külgnevatele aladele, samuti tuleb hoiduda vigastamast säilitatavate puude tüveosa ja juurestikku.

Ehitusjäätmed suunata võimalusel taaskasutusse või anda töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusaltsentsi omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Jäätmemajandus korraldada vastavalt Tori valla jäätmehoolduseeskirjale ja korrale.

Komposteerimiseks sobivad olmejäätmed tuleb ladustada kinnistul nõuetekohaselt rajatud kompostlasse, kui piirkonnas puudub biolagunevate jäätmete kogumise võimalus.

Arvestatud on kõigi seadustest ja õigusaktidest tulenevate piirangute ning ettekirjutustega ning antud töö mahus puudub praktiline vajadus keskkonnamõjude hindamise järele.

3.7. Tehnovõrgud- ja rajatised

3.7.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus on olemas, liitumiskilp Maasika tänava ääres, abihoone varustatakse elektriga olemasoleva elamu jaotuskilbist.

3.7.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Vee- ja kanalisatsioonivarustus olemas, liitumispunktid kinnistu piiril, Vt Põhijoonis AS-4-01, kinnistul olemasolevale elamule vee- ja kanalisatsioonitorustikud väljaehitatud.

Abihoone vee- ja kanalisatsiooni lahendus anda projekteerimise käigus.

3.7.3. Sademe- ja pinnaveed

Sademe- ja pinnavee ärajuhtimise lahendus olemasolev, sademe- ja pinnaveed juhatakse torude ja maapinnakallete kaudu kinnistu kirdepoolse piiri ääres olevasse kuivenduskraavi.

3.7.4. Sidevarustus

Olemasolev, liitumispunkt Maasika tänava ääres.

3.7.5.Soojusvarustus

Olemasolev, soojavarustus on lokaalne maa(maaküttesoojuspump)- ja tahkekütte(kamin-ahi) baasil. Abihoone küttelehendus antakse projekteerimise käigus.

3.8.Tuleohutus abinõud

Planeeritud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 30.03.2017 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

Hoonete minimaalseks kauguseks krundi piirist on 2 m, krundisiseselt erinevate hoonete omavaheliseks kauguseks üle 8 m. Tuleohutuskuja erinevate kinnistute ehitiste vahel peab olema vähemalt 8 m, kuna Maasika tn 4 krundi omanik soovib ehitada krundi piirile lähemale kui 4 m, so 2 m, siis peab Maasika tn 4 krundi omanik tagama tule leviku takistamise ehituslike vahenditega, kus hoone välisseina tulepüsivus peab vastama nõudele EI60, võib paigaldada tavalisi avatavaid aknaid max suurusega 0,2m² kuni 5tk või soovitud määral max 2 m² suuruseid mitteavatavaid aknaid, kui akna tulepüsivusklass on vähemalt E30.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tuleohutusklass on TP3, mis ei välista kõrgema tuleohutusklassiga hoonete ehitamist. Ehitise täpne tuleohutusklass määratakse projekteerimise käigus, juhul kui naaberkinnistute hoonetevahelise kuja laius on alla 8,0m, peab tule leviku piiramise tagama ehituslike või muude abinõudega.

Hoonete väliskustutusvesi 10l/s 3 tunni jooksul saadakse Randivälja tee ja Jõhvika tänava ristmikul paiknevast tänavahüdrandist, kaugus 100-150m.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal.

3.9.Kuritegevusriske vähendavad abinõud

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ja vandalismi riskide ennetamiseks ja vähendamiseks vastavalt Eesti Standardi EVS 809-1:2002 soovitudele.

Kuritegevuse ennetamisel tagada kinnistule piisav valgustatus pimedal ajal ja korrashoid. Hea nähtavus ja valgustatus vähendab elanike kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda ja süütamise riski.

Ehitistel kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide (uksed,aknad,lukud) kasutamisega vähendatakse sissemurdmiste riski.

3.10.Planeeringu realiseerimine

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on plaanid ja seletuskiri, kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel vastavalt Ehitusseadusele.

Antud detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale(kinnistule) varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa sama liigi planeeringust ning muudab kehtivat üldplaneeringut Maasika tn 4 täisehitusprotsendi osas.

Arhitekt: R.Raie, volitatud arhitekt, tase 7

Projekteerija: R.Kleband