

**RANNA TN. 1,3,5 KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Objekt

TORI VALD, SINDI LINN

asukoht

TORI VALLAVALITSUS

tellija

**VASTUTAV SPETSIALIST HELI ERNESAKS
PROJEKTEERIJA AITA TEIGAR**

autor

T -410-21

28.01.2022

LAAD OÜ
MAAKRI 44/37 TALLINN 10145



SISUKORD

1. Seletuskiri
2. Joonised
- Asukoha skeem DP 2 Eskiis
- Põhijoonis DP1 Eskiis

3. Lähtematerjalid

TORI VALLAVOLIKOGU OTSUS

Sindi 17. juuni 2021 nr 352

Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA
LÄHTESITUATSIOON
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED
VERTIKAALPLANEERIMINE.
ENERGIATÕHUSUS.
PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED.
PIIRKONNA TURVALISUS
PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE
DETAILPLANEERINGU ARENDAJA KOHUSTUSED
PLANEERINGU JÄRGSED KRUNDID
KITSENDUSTE VAJADUS

ÜHEPEREELAMUD
KORTERELAMUD
MÄNGUVÄLJAKUD

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

DP ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala moodustab osa olemasolevast Supluse tn 1 kinnistust Sindi linnas, millele on kehtestatud detailplaneering 2016. aastal Kuressaare Kommunaalprojekti poolt. (katastritunnustega 74101:001:0125 suurusega 72581m², olemasolevalt sihtotstarbeta maa-100%.)

Planeeritav maa-ala on osa (3 krunti, Ranna 1,3,5, pindalaga 10810m²) varemplaneeritud detailplaneeringust ja piirneb Ranna tn, Supluse tn, Pärnu mnt. ja Silla tänavaga.

Planeeringu eesmärgid:

Moodustavate kinnistute piiride, hoonestuse ja kruntide sihtotstarvete muutmine. Tänavate –juurdepääsuteede lahendust ei muudeta.

Olemasoleva olukorra kirjeldus:

Kinnistu on hoonestamata, võsastunud.

Planeeritavatele kinnistutele pääseb Pärnu mnt–lt ja Supluse tänavalt.

Kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Kinnistu Pärnu maantee äärne serv jääb Pärnu maanteel oleva gaasitorustiku kaitsevööndisse (Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ kohaselt on D-kategooria gaasipaigaldise 200-500 mm läbimõõduga torustiku korral kaitsevööndi ulatus 5 m torustiku keskjoonest) Kinnistu idaservas on Silla tn 1 kinnistu toitva madalpinge õhuliini kaitsevöönd (2m mõlemale poole liini telge, Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

Planeeringu lahendus:

Maa-ala lõunaosasse, vahetult Pärnu maantee äärde olid kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud kaks ärimaa krunti (aadressidega Ranna tn 1 ja 3), millelt ühepereelamutele üleminekuks oli kavandatud kaks korterelamu krunti, aadressidega Ranna tn 2 ja Kääru tn 1. Ranna tänava äärde oli planeeritud üldkasutatav mänguväljak (kohalikele inimestele lähipiirkonnas puhke- ja tervistava keskkonna tagamiseks, kuhu võib rajada spordiväljaku, kiiged ja muid mänguväljaku elemente), aadressi ettepanekuga Ranna tn 5.

Ärimaa krundid ei ole leidnud reaalses majandussituatsioonis funktsiooni ega kasutust, Sellisel kujul ei arene kooskõlas ja tempos muu piirkonnaga.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse ärimaa sihtotsarbega kruntide asemel elamumaa 3. krundiks jaotatuna, kahel nendest korterelamud ja ühel üksikelamu.

Kuna planeeritav maa-ala asub vahetult Sindi linna puhkeala kõrval, paraneb senine maakasutus ja suureneb kinnisvara väärtus, luues Sindile kui elamissõbralikule väikelinnale elukoha eelistusi.

Planeeringu võrdlus kehtiva detailplaneeringuga

Piirkonnas paiknevad (kehtiv detailplaneering ja olemasolev olukord) üksikelamud, ridaelamud ja korterelamud. Kortereelamute planeerimine alale ei muuda oluliselt piirkonna sihtfunktsiooni, pigem parandab elurajooni struktuuri- mitmekesisust valikuid väärtuslikus elukeskkonnas.

Arhitektuurinõuded:

Planeeringu joonisel DP-1 „Põhijoonis“ on näidatud kavandatavatele kruntidele lubatud hoonestusalad . Kõik kavandatavad elamud on tänavate suunalised või risti ühe krundi piiriga. Kavandatava ühepereelamu krundile abihoonete (maksimaalselt üks ühekorruseline abihoone krundil) rajamiseks tuleb need projekteerida kooskõlas elamute arhitektuurse lahendusega,

välisviimistlusega ning värvitoonidega. Abihoonete paigutus krundil lahendatakse elamute ehitusprojektide mahus.

Planeeritavate kruntide täisehitusprotsent ei tohi ületada 23%.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja paigutatakse krundile konkreetse ehitusprojekti käigus, vastavalt looduslikule olukorrale ja omaniku soovile.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse -suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitlus, lähtudes konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Vastavalt Sindi linna üldplaneeringule eelistatakse madal-tihedat rohealadega hoonestust.

Planeeritaval alal ei ole lubatud rajada ümarpalkmaju.

Välislahenduses ei ole lubatud ajaloolisi detaile imiteeriv dekoor.

Korterelamute arhitektuurilahendused (Ranna tn. 1 ja 3)

Puhaste geomeetriliste vormidega moodsas arhitektuuri keeles kavandatakse maksimaalselt neljakorruselised elamud, maksimaalse kõrgusega maapinnast kuni 13 m.

Välisviimistluse materjali valik on vaba, sobitades need kokku naabruses olevate üksikelamutega.

Ühepereelamud

Ala hoonestuslaad on moodne, kasutada puhtaid geomeetrilisi vorme.

Välisviimistluse materjali valik on vaba, sobitades need kokku naabruses olevate elamutega.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Lubatud suurim korruselisus: korterelamutel 4 korrust (maksimum kõrgusega 13m maapinnast), Üksikelamutel 2 korrust (maksimumkõrguseks lubatakse 8,5 m planeeritud maapinnast); abihoonetel 1 korrus (maksimaalkõrguseks 6,5 m maapinnast.)

- Katusekattematerjalidest on lubatud kasutada katusekivi, katuseplekki, plaatmaterjale, rullmaterjale.

- Lubatud katusekalded:

0 - 25 kraadi korterelamutel

0-45 kraadi ühepereelamul ja abihoonel.

Kald- ja viilkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega

(katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruseline, osaliselt kahekorruseline hoone.

- Kõrvalhoone ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis.

Planeeritavad krundid

Krundi aadress	Pindala m2	Sihtotstarve	Funktsioon
Ranna tn 1	Pindala m2 4790	Sihtotstarve Elamumaa-E-001- 100%	korterelamu
Ranna tn 3	Pindala m2 4636	Sihtotstarve Elamumaa-E-001- 100%	korterelamu
Ranna tn 5	Pindala m2 1384	Sihtotstarve Elamumaa-E-001- 100%	üksikelamu

Kitsendused

Kitsenduse (servituudi) tüüp	Seotud kinnisasi	Seotud isik	Tingimus, Kitsenduse sisu	Ulatus
reaal-servituut	Ranna tn 1	Ranna tn 1 omanik	Kraavi toimimine maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate sadevete kraavide kaitseeeskirjades ja võimaldada juurdepääs nende hooldamiseks	1 m mõlemale poole kraavi teljest.

Ehitusõigus**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

Ranna tn 1,3 – 2 korterelamut

Ranna tn 5 – 1 elamu+ 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindalaRanna tn 1 – kuni 1000m²Ranna tn 2- kuni 1000m²Ranna tn 2 – kuni 243 m²**Hoonete kõrgus**

Korterelamul 13 m (neli korrust)

Üksikelamulelamul 9m (kaks korrust) ja abihoonel 5m (üks korrus) maapinnast

Täisehituse protsent

Suurim lubatud

Ranna tn 1 ja 3- 22 %

Ranna tn 5- 23 %

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

Piirded: Üksikelamu hooviala võib vajadusel piirata maksimaalselt 1,6m kõrguste piiretega, mis kooskõlastatakse ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Puit-kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Korterelamute kruntidele piirdeid ei rajata. Korterelamute vahele kavandatavad mänguväljakud peavad jääma avalikku kasutusse. Lubatud ei ole ka ruumilised võtted (aed on ümber aga värav ei ole lukus jms), mis jätavad tunde, et mänguväljakud on privaatsoon. (Kui mänguväljakud ei jää avalikku kasutusse, peab üksikelamu krunt jääma vastavalt kehtivale detailplaneeringule avalikuks alaks.)

Parkimine toimub kruntide siseselt (lahendatakse kruntidel ehitusprojekteerimise käigus).

Üksikelamu puhul lahendatakse minimaalselt kaks parkimiskohta ühe elamu kohta.

Korterelamute parklate kavandamisel lähtutakse normikohasest parkimisvajadusest.

Parkimine lahendatakse kruntidel, vastavalt äärelinna normatiivile (Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“).

Projekteerimise käigus täpsustub parkimine maa-alal.

Detailplaneeringu joonistel antud parkimise lahendus on tinglik. Oluline on parklate kujundamisel tagada jalakäijatele teed ja parkimisala liigendamine haljasribadega (puude istutamiseks on vaja vähemalt 2m laiust maariba).

Korterelamute mahtu või lähialale kavandada jalgrataste lukustatud parkimisvõimalus arvestusega vähemalt 2 jalgratast korterile.

Haljastus, heakord.

Mõttelise eraldatuse loovad rajatavad vabakujulised haljastusgrupid Pärnu mnt, tänavate ja kõnniteede ääres.

Mõlemale korterelamu krundile on ette nähtud mänguväljaku rajamine. Projekteeritakse ja rajatakse koos hoonetega.

Säilitatav kõrghaljastus- 1 lehtpuu krundil 3 vastavalt kehtivale planeeringule.

Kruntidele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid.

Olmejäätmete vedu toimub Sindi linna territooriumil organiseeritult, vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu-omanikel on kohustuslik ühineda Sindi linnas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Tänavavalgustus

Käesoleva detailplaneeringuga on paigutatud tänavavalgustus kavandatavate tänavate äärde, planeeritavate side- ja elektrikaablite juurde. Tänavavalgustuse kaabel ühendatakse Ujula alajaama toitele, mõõtekilp paigaldatakse Ranna tänav äärde. Tänavavalgustus lahendada hoonete projektide mahus, vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normidele.

Vertikaalplaneerimine

Maa-alal üldiselt ehitustööde käigus pinnase äravedu ette ei nähta. Huumuskiht eemaldatakse, taaskasutatakse. Vihmaveed suunatakse olemasolevatesse ja rajatavatesse kraavidesse, sademevete juhtimise tänavatele ei ole lubatud.

Energiatõhusus

Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri

määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Vastu võetud 11.12.2018

Liikumisteed

Liiklemiseks maa-alal on kavandatud krundisisesed sõiduteed ja jalgteed.

Katendkihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektidega, parkimine lahendada planeeritaval alal krundisiseselt (igaüks oma krundil) koos hoonete projekteerimisega.

Planeeritav maa-ala paikneb Sindi linnas, kus on organiseeritud ühistranspordi liiklus, lähim bussipeatus on Pärnu maanteel.

Eratee avalikuks kasutamiseks sõlmida Tori vallaga tee hooldamise ja lume lahtilükkamise leping.

Tänavavalgustuse projekteerimisel krundisiseselt lähtuda normi järgsest nõutavast valgustihedusest.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Majandus- ja taristuministri määrusest (Vastu võetud 30.03.2017 nr 17)

“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hooned on tuleohutusklassiga TP 2 kuni TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Väline tulekustutusvesi saadakse maa-alale varemplaneeritud tuletõrjehüdrantidest, lähim hüdrant on kavandatud Jõekalda tänav ja Ranna tee ristmikule.

TEHNOVÖRKUDE LAHENDUS

Elektrivarustus

Käesoleva planeeringuga elektrivarustuse põhilahendust ei muudeta.

Kehtiva detailplaneeringu elektrivarustus on kavandatud AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 154323, 18. november 2009.a.järgi

Maa-ala elektrivarustuseks vaja välja ehitada 0,4kV planeeritavatele tänavatele madalpingekaablid alates Ujula 10/0,4 jaotusalajaamast liitumiskilpideni. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piirdele tänavaalasse, olles vabalt teenindatavad. Täpne kaablite paiknemine selgub elektriprojekti koostamise käigus. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ-le kuuluvatele madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrus nr 73

“ Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”).

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab

Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

Sidevarustus

Käesoleva planeeringuga sidevarustuse põhilahendust ei muudeta.

Kehtiva detailplaneeringu koostamise käigus on väljastatud Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 9019664, 24. november 2008.a., mille alusel on detailplaneeringus ette nähtud sidetrasside asukohad planeeritavatel tänavatel alates Pärnu mnt servas asuvast sidekanalisatsioonitrassist. Ühenduskaablid ja nende paiknemine täpsustatakse tööprojekti

käigus, milleks tuleb võtta täiendavad tehnilised tingimused. Väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega ei võta Telia Eesti AS endale kohustust omandada hoonestajate poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel. Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 §14 on sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal – 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitasataga raadiomasti korral

1 meeter välimiste tõmmitasate vundamendi välisservast ühendades tõmmitasat mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesoleva planeeringuga veevarustuse ja kanalisatsiooni põhilahendust ei muudeta.

Maa-ala joogiveega varustamiseks ühendatakse planeeritavad veetorustikud Silla tänaval oleva Sindi linna ühisveevõrguga. Tuletõrjerveevarustuseks on Jõekalda tänav ja Ranna tänav ristmikule ning Supluse tänav ja Ranna tänav ristmikule planeeritud hüdrandid (kuuluvad trassivaldajale), mille toide toimub üldisest U100 veetorustikust.

Veevarustussüsteem peab tagama tootlikkuse 10 l/s. Hüdrandid on kavandatud tänavate maa-alale, päästeteenistuse autodele ligipääsetavatesse kohtadesse.

Maa-ala kanaliseerimiseks on vajalik rajada krundile Ranna tn 19 reoveepumpla (kui reovee vooluhulk on üle 10 m³/d, peab kuja olema 20 m, *Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded*), mida kaudu juhatakse reoveed Silla tänaval olevasse Sindi linna ühiskanalisatsioonitorustikku. Vee- ja kanalisatsioonitorustike tehnilise ehitusprojekti koostamiseks, peale detailplaneeringu kehtestamist, tuleb taotleda konkreetset tehnilist tingimused, mis käsitlevad linna ühisveevõrkudega liitumise konkreetseid võimalusi.

Kavandatavatele ühisveetorustikele ja -rajatistele kehtib servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”. (vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” kehtib ühisveevärgi kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul ja 2m ümber rajatiste). Kruntide sisesed vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuuluvad krundi omanikule, “Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus”.

Sadeveekanaliseerimine ja drenaaž

Käesoleva planeeringuga sadeveekanaliseerimise ja drenaaži põhilahendust ei muudeta.

Planeeritavale maa-alale rajatakse oma sadevetekanaliseerimine mille kaudu juhitakse veed Pärnu jõkke. Sademevete ärajuhtimine täpsemalt lahendatakse planeeringu hilisemates versioonides, peab olema näidatud jõeni või suurema eesvooluni. Sadevete juhtimine tänavatele on keelatud.

Supluse tänava äärsed olemasolevad kraavid säilitatakse (seatakse kitsendus Ranna tn 1, krundile).

Kavandatavatele sademevetetorustikele kehtib servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”.

(vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” kehtib ühisveevärgi kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul).

Soojavarustus

Käesoleva planeeringuga soojavarustuse põhilahendust ei muudeta.

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise.

Korterelamute kütte kavandada hoonepõhine (gaasikatel, soojuspumpad vms.).

Õhk-vesi tüüpi soojuspumba kasutamisel valida väliseadmele asukoht, kus häiringud (müra eluruumide ja rekreatsiooni ala suhtes ning visuaalne reostus) oleksid minimaalsed.

Ühist katlamaja hoonegrupile ei kavandata.