

**OÜ R VALK Arhitektuuribüroo**

Vabaõhumuuseumi tee 2a  
- 9  
Tallinn 13522  
Tel/+372 56292826  
e-mail:  
valk.arh@gmail.com

# **PÄRNU MAAKOND, PÄRNU LINN, KASTNA KÜLA, MÜÜRI KINNISTU DETAILPLANEERING**

Töö nr 2428

**TELLIJA**

TRINITY CAPITAL OÜ  
ESINDAJA TANEL VEISSON

**PLANEERINGU**

**KOOSTAJA**

OÜ R. Valk Arhitektuuribüroo  
Reg. 10539154  
Juhataja Reet Valk  
Tel +372 56292826

TALLINN

jaanuar, 2025

OÜ R VALK Arhitektuuribüroo  
Reg. nr. 10539154  
KMKR EE100537428

A/a: EE721010220001603014  
Pank: SEB Eesti Ühispank  
Kood: 401

## **KOOSSEIS**

### **TIITELLEHT**

### **SISUKORD**

### **SELETUSKIRI**

	lk. 1
	lk. 2
1. Lähteandmed	
1.1. Planeeringuala asukoha kirjeldus ja üldandmed	lk. 2
1.2. Planeeringuala omand	lk. 2
1.3. Planeeringuala olemasolev hoonestus	lk. 2
2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk. Andmed kruntide moodustamiseks.	lk. 2
3. Vastavus Tõstamaa valla üldplaneeringule	lk. 3
4. Detailplaneeringu ülesanded	lk. 3
5. Olemasolevad planeeringud	lk. 3
6. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus	lk. 3
6.1. Planeeritav hoonestus	lk. 3
6.2. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	lk. 4
6.3. Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas	lk. 4
6.4. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	lk. 4
6.4.1. Vesi ja kanalisatsioon	lk. 4
6.4.2. Elektrivarustus	lk. 4
6.4.3. Küte ja ventilatsioon	lk. 4
6.5. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted	lk. 4
6.6. Kehtivad ja planeeritud kitsendused	lk. 5
6.7. Keskkonnakaitse abinõud	lk. 5
6.8. Radoonitõrje vajadus	lk. 5
6.9. Kuritegevuse riskide vähendamine	lk. 6
6.10. Tuleohutuse nõuded	lk. 6
6.11. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele	lk. 6
6.12. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine	lk. 7
7. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	lk. 7
7.1 Tehnovõrgud	lk. 7
7.2 Hoone olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus, piirdeaiad	lk. 7
7.3 Viimistluse nõuded.	lk. 7
7.4 Teised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	lk. 7
7.5 Planeeringu elluviimise kava	lk. 7

### **JOONISED**

SITUATSIOONISKEEM	DP - 1
PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA	DP - 2
TUGIPLAAN	DP - 3
KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS	DP - 4

### **LISAD:**

\*Maa-ala plaan koostatud Radiaan OÜ, MTR Registreeringu nr EEG000321, poolt 03.10.2024.a. töö nr 2502G24.

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeritava ala lähteandmed, varem koostatud uuringud:

\*Tõstamaa valla üldplaneering kehtestatud 07.märtsil 2008.a. Tõstamaa Vallavolikogu otsusega nr 60.

\*Pärnu maakonna planeering kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74.

\*Müüri kinnistu, Kastna küla, Pärnu linn Pärnu maakond topo-geodeetiline uuring.

#### 1.1.Planeeritava maa-ala asukoht ja üldandmed:

1.1.1.Planeeringuala hõlmab Pärnu linna Kastna külas Müüri kinnistut (katastritunnusega 82602:003:0162) suurusega 23 005 m<sup>2</sup>. Planeeritava kinnistu sihtotstarve on elamumaa 100%;

\*Kinnistu paikneb Kastna maastikukaitsealal.

\*Kinnistul asub Kastna kadastik (5310), mis on maakonna tasemel väga ilus kadastikuline mereäärne ala, kuid ei hõlma käesoleva planeeringuga käsitletud Müüri kinnistu õueala;

\*Kinnistu asub hooldamise all mitte olevate pärandniitude alas - kuivad lubjarikkad aruniidud (6210) ja niiskuslembedes kõrgrohestud kinnistu loodekülgel, kuid ei hõlma planeeringuga käsitletud Müüri kinnistu õueala;

\*Kinnistu loodeosa kuulub ranna või kaldakaitse piiranguvööndisse, kuid ei hõlma planeeringuga käsitletud Müüri kinnistu õueala;

\*Müüri kinnistu õuealast ca 100 m kirdesse paikneb aas-rebasesaba ja ürt-punanupu kasvukohaga kaitsealune niit (6510) ja ca 125 m kaugusele jäävad Kastna tammed (3 tk.);

\*Müüri kinnistu õuealast ca 40 m kagusse paikneb vööt-põõsaslinnu (*Currucs nisoria*) ja ca 130 m kaugusele punaselg – õgija (*Lanius collurio*) kaitseala.

\*Müüri kinnistu õuealast ca 430 m kagusse itta jääb liivatüll (*Charadrius hiaticula*) ja ca 320 m kaugusele punajalg tildri (*Tringa totanus*) ja ristpardi (*Tadorna tadorna*) kaitseala.

\*Kinnistut läbib elektri maakaabelliin koos kaitsevööndiga 1 m kummalegi poole liini.

Kinnistu külgneb põhjast Tammede kinnistuga (82602:003:0249) üldkasutatav maa 100%, idast Jaanuse kinnistuga (82602:003:0083) maatulundusmaa 100% ja Mihkli kinnistuga (82602:003:0161) elamumaa 100% , läänest Miina kinnistuga (82602:003:0047) maatulundusmaa 100%, edelast Pärnu lahe hoiualaga. Juurdepääs kinnistutele toimub kruuskattega Kastna mõisa teelt (ETAK ID 4533666) laiusega 3 m ja pinnasekattega teelt (ETAK ID 507102) laiusega 3 m, millele on seatud isiklik kasutusõigus Müüri kinnistu kasuks ja tee on piiratud asjaõigusega ala.

#### 1.2. Planeeringuala omand:

Eraomand

Detailplaneeringust huvitatud isik:

taotleja – Trinity Capital OÜ

esindaja – Tanel Veisson.

#### 1.3. Planeeringuala olemasolev hoonestus.

Kinnistu on hoonestamata.

### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk. Andmed kruntide moodustamiseks.

Planeeritavale alale määratakse detailplaneeringuga ehitusõigus. Hoonete ehitusõigus määratakse vastavalt põhijoonisel toodud „Hoonete ehitusõiguse tabelile” ja seletuskirjas pkt 7.2.

Müüri kinnistu hoonestatav ala hõlmab kinnistu piirangutest põhjapoolse vaba ala. Kinnistu olemas olev sihtotstarve on 100% elamumaa, krundi kasutamise sihtotstarbega EP – üksikelamu maa. Kinnistule on planeeritud rajada 1 põhihoone ja 5 abihoonet. Kinnistut läbib pinnasekattega tee (ETAK ID 507102) laiusega 3 m, millele on seatud isiklik kasutusõigus ja tee on piiratud asjaõigusega ala.

Detailplaneeringu koostamise lähtealuseks on omaniku soov määrata kinnistule ehitusõigus.

Hoonestatava kinnistu teenindamiseks rajatakse vajalikud kommunikatsioonid ja juurdepääsutee. Planeeritava kinnistu piirid, hoonestusala ning tehnovõrkude asukohad on näidatakse põhijoonisel. Käesoleva detailplaneeringu hoonestusala paiknemine arvestab olemasoleva piirangutest vaba alaga ja ei laiene piirangute aladesse. Planeeritav ala on tasase pinnamoega.

Planeeritava maa-ala areng tagab Tõstamaa valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused planeeritava ala hoonestamiseks ja kasutamiseks ning (joogivee-, reovee- ning elektrivarustuse) väljaehitamise.

### 3. Vastavus Tõstamaa valla üldplaneeringule

Tõstamaa Vallavolikogu 07.märtsil 2008.a. otsusega nr 60 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paikneb Müüri kinnistu silmapistvalt ilusa vaatega Kastna poolsaarel, mis on ka ühtlasi Kastna maastikukaitseala. Hajaasustusega aladel ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatise paigutuse aluseks, samuti tuleb arvestada kogu vaateväljaga. Ehitiste püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde kuuluvad kommunikatsioonid oleksid võimalikult lühikesed ja ei muudaks maastiku väärtust. Hooned peavad arhitektuurselt sobima ümbruskonda: uute hoonete kõrgus ja tüüp peavad olema sarnased tema kõrval asuvate hoonetega. Müüri kinnistu on E2 – elumumaa.

Detailplaneeringu eesmärk on Müüri kinnistule ehitusõiguse määramine põhihoone ja abihoonete ning parklate ja tehnovõrkude rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste tingimustega:

- \*harja kõrgus max 7m;
- \*katuse kaldenurk min 45°;
- \*korruselisus 1 – 2 korrust;
- \*soovituslik ehitusmaterjal on puit;
- \*viimistlusmaterjalid, maja värv, katuse materjal ja värv tuleb täiendavalt kooskõlastada hoonete projekteerimise käigus.

Planeeritava kinnistu piirid, hoonestusala ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestusala paiknemine arvestab olemasolevat haljastuseta lageala kinnistu põhjaosas.

Planeeritava maa-ala areng tagab Tõstamaa valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused hoonestamiseks ja kasutamiseks ning (joogivee-, reovee- ning elektrivarustuse) väljaehitamise.

### 4. Detailplaneeringu ülesanded

- 4.1. Hoonestusala ja ehitusõiguse seadmine põhi- ja abihoonete rajamiseks;
- 4.2. Ehitusõiguse ulatuse ja arhitektuur - ehituslike tingimuste määramine;
- 4.3. Tehnorajatiste (puurkaev, krundisisene kanalisatsioon, elektriliinid jmt) asukoha ja lahenduse määramine;
- 4.4. Juurdepääsude lahendamine;
- 4.5. Maa-ala sihtotstarbe täpsustamine;
- 4.6. Heakorrastuse, haljastuse ja keskkonnatingimuste määramine;
- 4.7. Kujade määramine;
- 4.8. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine;
- 4.9. Muud planeerimisseaduse § 126 lõike 1 kohased ülesanded.

### 5. Olemasolevad planeeringud

\*Tõstamaa valla üldplaneering kehtestatud 07.märtsil 2008.a. Tõstamaa Vallavolikogu otsusega nr 60.

\*Pärnu maakonna planeering kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74.

\*Planeeritava ala lähiümbruses on järgmised detailplaneeringud (kontaktvöönd):

- 1 - Kardoni DP - kehtiv - PlanID 46273;
- 2 - Kastna mõisa suur karjaaed DP - kehtiv - PlanID 46278;
- 3 - Jaanuse DP - kehtiv - PlanID 46261;
- 4 - Peetri, Suurenina, Mere ja Roostiku DP - menetluses - PlanID 46275;

### 6. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus

#### 6.1. Planeeritav hoonestus

Müüri kinnistu hoonestusale on ette nähtud rajada 1 põhihoone ja 5 abihoonet, ehitistealuse pinnaga kokku kuni 600 m². Krundile on võimalik paigutada 1 (üks) kahe korruselise põhihoone, kõrgusega kuni 7 m ja 5 (viis) 1-korruselise abihoonet, kõrgusega 5 m katuste kalletega > 45 kraadi.

Välisseinte viimistluseks kasutada antud piirkonnas lubatud materjale: puit, krohv, klaas, kivi ja palk. Lubatud on nimetatud materjalide kombineerimine. Keelatud on plastifassaadid.

Katusekatteks võib kasutada katusekivi, plekki, pilliroogu ja bituumenplaati.

Piirete tüübid - maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Piirded peavad olema avaustega, st. et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 60% selle pindalast. Võimalikud piirdeaia tüübid: looduslik hekk piire, kivimüür, puitlipp aed, roigasaed.

## **6.2. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeritaval alal muudetakse minimaalselt pinnast eelkõige ehitustööde käigus hoonestusalade ulatuses. Kinnistu maapinna kõrgusi ei ole lubatud muuta. Planeeritava juurdepääsu teede ja platside mõõtmed ja katendid esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

## **6.3. Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas**

Hoonestus ja parkimiskohad ning ligipääsuteed planeeritakse kõrghaljastusest vabadele aladele.

Olemasoleva haljastuse hinnang esitatakse vajaduse korral edaspidise projekteerimise käigus eelprojektide koosseisus. Olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmete määratlemise aluseks ehitustööde ajal esitatakse tingimused eelprojektide koostamise käigus. Kõrghaljastus säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses.

## **6.4. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**

Krundi elektriga varustamine planeeritakse vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tingimustele. Krundile rajada autonoomne vee- ja reoveekanalisatsiooni lahendus. Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga. Kõik kommunikatsioonid on planeeritud maa-alustena. Küttesüsteem on kohaliku küttena.

### **6.4.1 Vesi- ja kanalisatsioon**

Krundile rajada autonoomsed vee ja kanalisatsiooni lahendused.

Majandus - ja joogivee saamiseks rajatakse puurkaev planeeringuala kirdetippu. Puurkaevu sanitaarkaitseala määrata raadiusega 10 m (kantud DP põhijoonisele).

Krundile rajatakse planeeringuala edelanurka lokaalne reoveekanalisatsioon septiku ja imbväljakuga kaevealaga 10x 2.5 m (kantud DP põhijoonisele). Täpsed tehnilised lahendused anda ehitusprojektiga.

Krundi sajuvee juhtimine naaberaladele ei ole lubatud. Sadeveed immutada krundi piires pinnasesse. Kuna moodustav krunt on suhteliselt suur on vähe tõenäoline, et krundil tekkivad sajuveed ei imbuks pinnasesse. Olemas oleva juurdepääsutee ääres on haljasalad, kuhu talvel on võimalik lükata lund.

### **6.4.2 Elektrivarustus**

Müüri kinnistu elektrivarustus toimub elektri maakaabelliini ID 15295217 baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Elektriga varustamine planeeritakse vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud lepingute tingimustele.

Planeeritava krundi piirile planeeritakse individuaalne mõõtekilp. Krundile on ette nähtud rajatav elektritoide teostada maakaabliga. Täpsed hoonete täiendavad ühendused lahendatakse hoonete elektrivarustuse projekteerimise käigus.

### **6.4.3 Küte ja ventilatsioon**

Planeeringualal lubatud lokaalkütteviisid on maakütte-, elektri-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid. Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoonete projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine. Lubatud on kasutada ka alternatiivseid lisakütte seadmeid (päikesepaneelide paigutamine katustele või katusekattena nt. Solar Roofit, vms).

Hoonete ventileerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## **6.5. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted**

Sõidukite parkimine lahendatakse vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivale standardile või toetudes selle olemasolul Pärnu maakonna, Pärnu linna, Kastna külas kehtivale parkimise alusdokumentidele.

Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas on esitatud parkimiskohtade arv. Parkimine on lahendatud planeeritava ala siseselt. Eluhoonete planeerimisel on parkimine lahendatud vastavalt detailplaneeringu koostamisel arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgrataste parkimismormiiviga.

#### 6.6. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Tõstamaa valla üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala:

\*Elektri maakaabelliini kaitsealasse;

Rajatavad hooned ei muuda antud piirkonna varem välja kujunenud maakasutuse stiili ja rütmi. Säilitatakse välja kujunenud maastikuarhitektuur.

Planeeringu põhijoonisel on märgitud kõik piirangualad.

#### 6.7. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeringualal kavandatu ei oma negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele. Planeeringuga ei kavandata keskkonda ohustavaid objekte.

Ehitustööde käigus ei toimu ohtlike ainete pinnasesse viimist. Ehitustegevuse käigus tekkivad erinevad jäätmeh kasutada võimaluse kohapeal, suunata uuesti kasutusse või saata utiliseerimisele. Tekkivate jäätmeh nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmeh tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust.

Kruntidel tuleb tagada prügi ja olmejäätmeh kogumine ja äravedu vastavalt Eesti Vabariigi jäätmehesadusele. Oli- ja muud ohtlikud jäätmeh, samuti olmejäätmeh, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite asukoht määratakse ära hoonete projekteerimise käigus, arvestades hoone asukohta ja selle arhitektuurilist lahendust. Prügi äraveo korraldavad kruntide igakordsed omanikud jäätmehkäitluse ettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Jäätmeh äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõte.

Jäätmeh käitlemise puhul lähtuda Tõstamaa valla jäätmehhoolduseeskirjast, vastu võetud 16.06.2005 nr 45 Tõstamaa Vallavolikogu poolt. Jäätmehmahuti sorteeritud jäätmehetele paigaldatakse põhihoonete ja vajaduse korral lisaks ka abihoonete lähedusse, kõvakattega alusele.

Krundi valdajal on kohustus tagada krundil tekkivate sorteeritud jäätmeh kogumine sorteeritud prügi konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping vastavat teenust pakkuva firmaga.

Planeeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärane ehitusaegne müra. Olemasoleval alal ja ehitistes jääb müratase lubatud piiridesse. Nimetatud tööh ei ole mürahäiring ning ei vaja mürahinnangu koostamist. Planeeringualal ehitustööde tegemisel võtta arvesse sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normaaltasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

#### 6.8. Radoonitõrje vajadus

Hoonete projektide koostamise käigus tellida vajadusel radooni uuring. Projekteerimisel ja radooni riski vähendamiseks lähtuda EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” normidest.

Vastavalt Geoloogiakeskuse poolt koostatud kaardimaterjalidele „Eesti pinnase radooniriski kaart” asub kinnistu keskmise või madala radooniriski piirkonnas 10 – 30 kBq/m<sup>3</sup>.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas põhiliselt uraani 238U lagunemisreah raadiumi lagunemisel. Maapinnast välisõhku pääsenud radoon hajub ja seetõttu on välisõhu radoonisisaldus väike ega kahjusta inimese tervist. Elamusesse satub radoon peamiselt hoonealusest pinnasest ja võib tõsta ruumiõhu radoonisisalduse määrani, mis pikaajaliselt toimides kahjustab inimese tervist. Radooni hoonealusest pinnasest eluruumi sattumise vältimiseks tuleb elamu projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada järgmist:

- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
- elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;



- radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tuleb vältida võimalike pragude (temperatuurikahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes.

Radoonitõke paigaldatakse hoone alla kogu ulatuses nii, et oleks täielikult välistatud radooni tungimine hoonesse. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Peale paigaldamist tuleb radoonitõkkele UV-kiirguse ja mehaaniliste vigastuste kaitseks katta võimalikult kiiresti näiteks soojusisolatsiooniga.

#### **6.9. Kuritegevuse riskide vähendamine.**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks kasutatakse kuritegevuse ennetamiseks tehtavaid meetmeid. Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- korrashoid;
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustus;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukssed, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga. Kinnistu jalgteed ja parklat valgustatakse madalate LED- välisvalgustitega.

#### **6.10. Tuleohutuse nõuded**

Planeeritava ala hoonestuse tulepüsivuse klass on min TP 3.

Hoonete kasutusviisi I.

Hoonete kasutusotstarve - eluhoone ja abihooned.

Planeeritavate uute hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma:

Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Välise tulekustutusvee projekteerimisel arvestada:

EVS 812-6:2012+AC2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetega.

Ehitisse võib alternatiivina tulekustutusvee mahutitele paigaldada I tüüpi lihtsustatud kodusprinkleri süsteem, mis reageerib iseseisvalt tuleohu korral. Toru Ø sprinklersüsteemi mis tahes osas ei tohi olla väiksem kui DN25 – mustast terasest torustiku puhul ja vähemalt DN20 vasktorude, CPVC ja roostevaba terase puhul. Minimaalne pihustusintensiivsuse vahemik peab olema 2,1 mm/min sprinklerite arv 1 – 2 tk ja Veevarustuse min kestvus 10 min.

Eluhoonetesse ja abihoonetesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid ja vingugaasi andurid.

Hoonetevaheline kuja eri kinnistutel peab olema vähemalt 8 m.

Tuletõkkesoonide piirid näidatakse ehitusprojektidega.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigud tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele. Väline tulekustutusvesi saadakse rajatavatest tulekustutusvee mahutitest kogumahuga 2 x 50 m³.

#### **6.11. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele**

Juurdepääs kruntidele toimub mööda Kastna mõisa kruusakattega teed ETAK ID 4533666 ja Tammede kinnistut läbivat pinnaseteed ETAK ID 5507102. Tammede kinnistut läbivale teele on seatud isiklik kasutusõigus Müüri kinnistu kasuks ja tee on piiratud asjaõigusega ala.

## 6.12. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja on planeeringu elluviimisest huvitatud isik või planeeringu osalisest realiseerimisest huvitatud isik või elluviija.

## 7. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

### 7.1. Tehnovõrgud

7.1.1. Hoonete projekt(id) tuleb kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.

### 7.2 Hoonete olulisemad ehitusõigused ja arhitektuursed nõuded.

Detailplaneering määratleb ehitusõiguse planeeritava kinnistul, kus:

\*MÜÜRI kinnistule on määratud järgmine ehitusõigus:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1) Planeeritava uue kinnistu hoonete ehitisealune max lubatud pind | 600 m <sup>2</sup> .      |
| 2) Ehitusala max lubatud brutopind                                 | 900 m <sup>2</sup> .      |
| 3) Hoonete max lubatud arv krundil                                 | 1 põhihoone + 5 abihoonet |
| 4) Põhihoone max korruste arv                                      | 2                         |
| 5) Põhihoone lubatud suurim kõrgus maapinnast                      | 7 m                       |
| 6) Abihoonete korruste arv   | 1                         |
| 7) Abihoonete lubatud max kõrgus maapinnast                        | 5 m                       |
| 8) Min tulepüsivuse klass  | TP 3                      |
| 9) Lubatud katusekalle   | > 45 kraadi               |

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on esitatud põhijoonisel.

### 7.3 Viimistluse nõuded

Hoonete välisviimistluses on lubatud krohv, puit, palk, klaas ja kivi. Lubatud on nimetatud materjalide kombineerimine. Hoonete välisviimistlus peab olema looduslikus toonis. Erksaid ja "keemilisi" värvitoone ei kasutata. Katusekatteks võib kasutada katusekivi, plekki, roogu ja bituumenplaati.

Piirete tüübid - maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Piirded peavad olema avaustega, st. et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 60% selle pindalast. Võimalikud piirdeaia tüübid: looduslik hekkpiire, kivimüür, puitlippaed ja roigasaed.

### 7.4 Teised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Projekt peab vastama Majandusministri ja taristuministri määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

**Detailplaneeringu elluviimisel tuleb lähtuda hetkel kehtivatest valdkonda reguleerivatest määrustest ja normidest.**

### 7.5. Planeeringu elluviimise kava

\*Maaüksuse ehitusõiguse määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele.

\*Planeeritud ehitiste projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, ehitiste rajamine ning kasutuslubade taotlemine.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omanike või valdajate poolt.

Seletuskirja koostasid arhitekt Urve Konts ja  
vastutav spetsialist vol arh , tase 7 Reet Valk