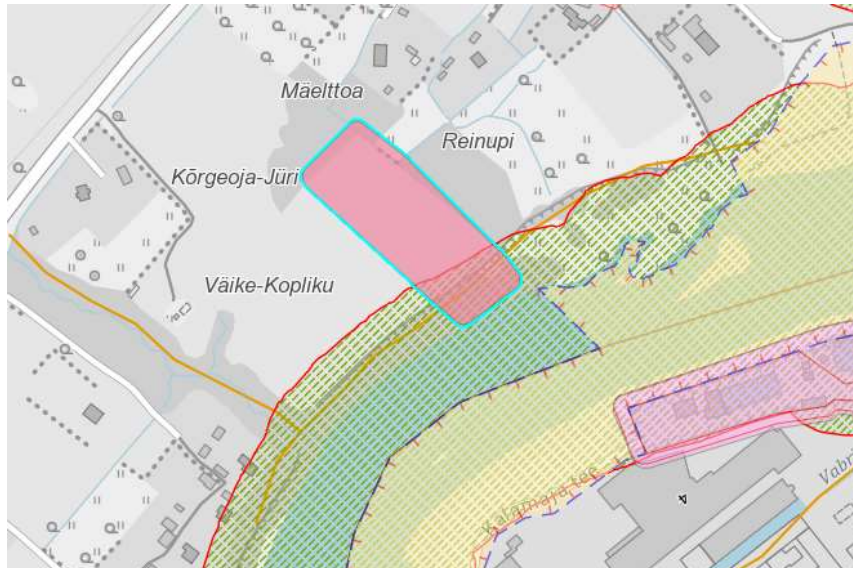


HAVI KINNISTU DETAILPLANEERING.

Havi, Vainu küla, Tori vald, Pärnu maakond

Töö nr: 5326

Kuupäev: 19.08.2024



Planeeringu koostamise korraldaja:

Tori Vallavalitsus

Pärnu mnt 12

Sindi

Tori vald

Pärnu maakond

Tel: (+372) 4451881

E-post: tori@torivald.ee

Huvitatud isik:

Svetlana Andrejeva.

Koostaja:

RannaMaja OÜ

Reg nr 10708303

Tornimäe tn 5

Tallinn 10145

Harju maakond

Projektijuht: Virve Jalakas

Tel: (+372) 513 2839

E-post: rannamaja@gmail.com

Planeerija

TIITELLEHT

Sisukord

SELETUSKIRI	2
1.Üldosa	2
1.1.Sissejuhatus	2
1.2.Planeeringu lähtedokumendid	2
1.3.Olemasoleva olukorra iseloomustus	2
1.4.Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	3
2.Planeeringulahendus	4
2.1.Vastavus üldplaneeringule	4
2.2.Planeeringuala kruntideks jaotamine	4
2.3.Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	4
2.4.Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	6
2.5.Liikluskorraldusepõhimõtted	6
2.6.Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
2.7.Tehnovõrgud	7
2.8.Tulekaitse abinõud	8
2.9.Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	8
2.10.Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	9
2.11.Servituutide seadmise vajadus	9
2.12.Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus	9
2.13.Planeeringu elluviimine	9

Asendiplaan (joon.1)

Tugiplaan (joon.2)

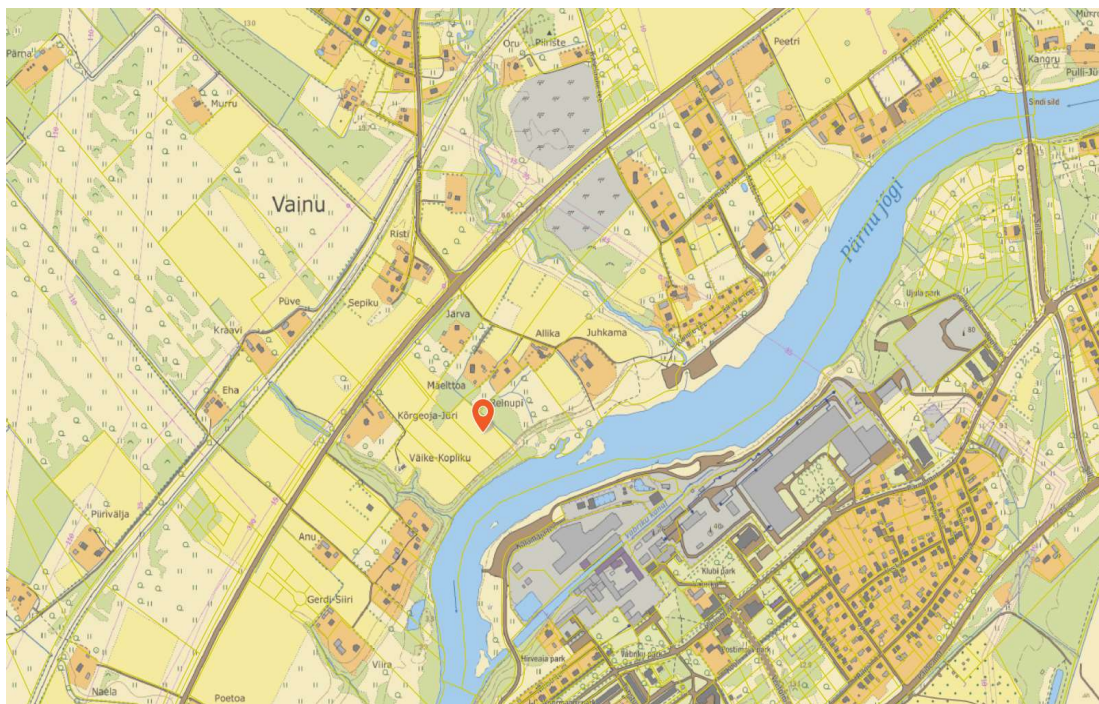
Põhijoonis (joon.3)

Kontaktvööndi skeem (joon.4)

1.Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tori vallas Vainu külas asuva Havi (katastritunnus 73001:008:0995) hoonestusala(de) ja ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, samuti ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste määramine ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääs kinnistule.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala on märgitud punasega.

Planeering ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Planeering ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga. Samuti ei sea kavandatav planeering ohtu Pärnu jõe toimimist rohekoridorina. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Tori vallavolikogu 09.10.2019. a otsus nr 88 „Havi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“.
- Planeerimisseadus;
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Adergeo OÜ 2024. a septembris koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr M100924. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis LEST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala moodustab:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1	Havi	7465:24:35	8 789 m ²	Elamumaa 100%

-Uuetoa mü, juurdepääsu lahendamise osas.

Planeeringuala naabrid:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1	Mäelttoa	73001:008:0536	18 179 m ²	Maatulundusmaa 100%
2	Reinupi	73001:008:0994	5 931 m ²	Elamumaa 100%
3	Uuetoa	73001:008:0447	27 214 m ²	Maatulundusmaa 100%
4	Järvekald	73001:008:0771	11 256 m ²	Elamumaa 100%

Pärnu jõgi

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve.

Samuti on tegemist alaga, mida läbib jõe ehituskeeluvööndi ulatuses roheline võrgustiku koridor, kus eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Kaldaala tuleb säilitada võimalikult looduslikuna ja roheline võrgustiku koridori mitte läbi lõigata. Planeeritav ala jääb Sindi väärtuslikule maastikule.

Üldplaneeringu jooniste põhjal on väärtusliku maastiku ala üsna suur ja hõlmab väga eriilmelist olemasolevat maastiku- ja hoonestustüüpi. Jõe paremale kaldale jäävad hajali asetsevad talud ja elamud ning vasakkaldale Sindi linnamaastik. Maastiku läbiv element on Pärnu jõgi. Säilitada tuleb looduslike elemente, avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Planeeringuala vahetus naabruses paiknevatest kinnistutest pooled on hoonestatud. Juurdepääs planeeringualale toimub mööda Juhkama teed, mis algab Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt. Planeeringualale ulatub Pärnu jõe ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

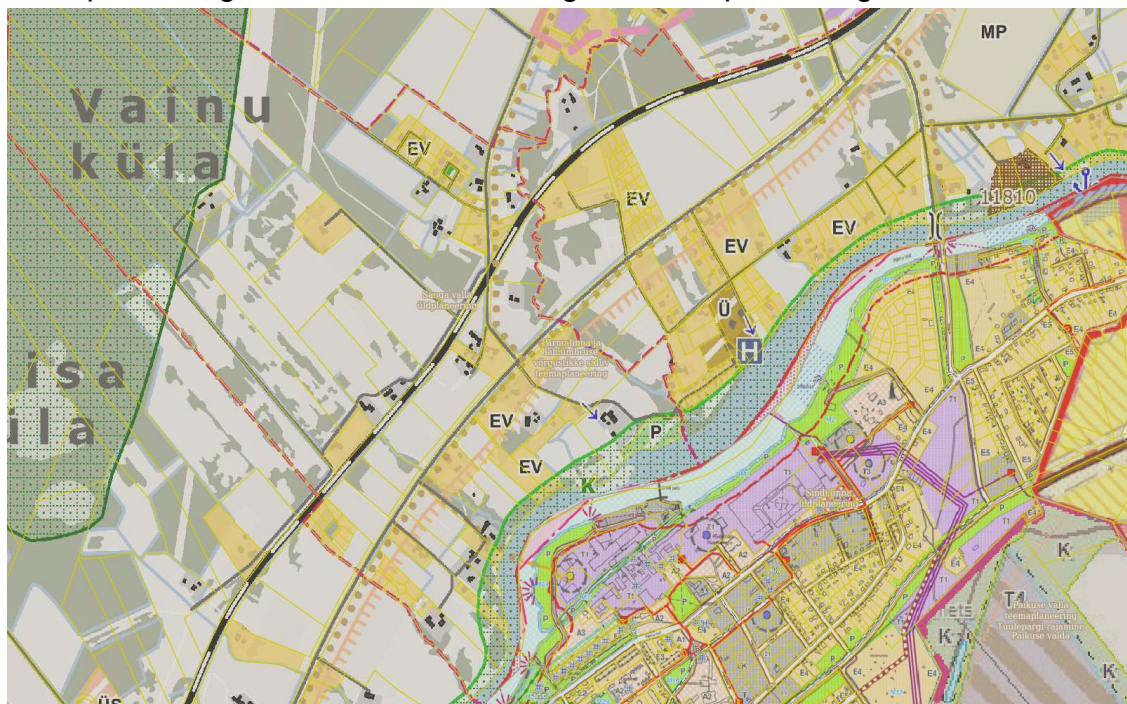
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed Planeeringuala asub Tori vallas Vainu külas Pärnu jõe paremkaldal. Planeeringualast 150 meetrit Pärnu jõe alguse suunas asub endise Sindi paisu asemele rajatud kärestik, 1000 meetrit Pärnu jõe alguse suunas asub Urge-Sindi 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 ning jõe kallastel välja kujunenud asustus eeskätt kalevivabriku ümber kujunenud linnamaastik. Planeeringuala teenindav bussipeatus asub 1500 m kaugusel Urge-Sindi tee ääres. Pulli tee

peatas 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 liikluskooormusega kohaliku teega. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on piirkonna arenedes Pärnu – Rakvere – Sõmeru (tee nr 5) äärde planeeritud rajada jalg- ja jalgrattatee.

2. Planeeringulahendus

2.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering ei muuda kehtivat Sauga valla üldplaneeringut



Joonis 2. Väljavõte kehtivast Sauga valla üldplaneeringust.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringga ei kavandata krundi jagamist.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires ja vastavalt esitatud ehitusõigusele. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi maapealse osa suurim täisehituse osakaal on alla 10%. Hoonete suurim lubatud kõrgus vastavalt ehitusõigusele on kuni 9 m maapinnast. Hoonete suurimat lubatud sügavust ei ole planeeringuga reguleeritud.

Krunt pos nr 1

- krunt suurusega 8 789 m²
- kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- hoonete suurim lubatud arv: 6

- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 500m² /maaalune 250m²
- hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 1000 m² /maaalune 250m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 9m/abihoone 5m
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2/-1
- parkimiskohtade arv: 3

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna arhitektuurse stiiliga; sobituma ei tähenda ümbritseva kopeerimist ja sarnasust vaid lahendus peab olema põhjendatud ja esteetiline kuid see võib eristuda olemasolevast.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda planeeritavat teed, mis algab Juhkama teelt, mis algab Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt ning lõpeb Urge-Sindi teel. Juhkama tee on sõidutee, jalakäijatele ja jalgratturitele eraldi teeosa seal välja ehitatud ei ole. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Juurdepääsu ehitamiseks ja hooldamiseks tuleb seada servituut, asukoha muutmisel tuleb korrigeerida ka servituudi asukohta. Parkimiskohtade arv määrata projekteerimisel vastavalt linnatänavate standardile EVS 843:2016.

2.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Krundil kasvavat kõrghaljastust tuleb võimalikult suures matus säilitada. Likvideerida võib puud, mis jäävad hoonestusalale, teedele ning rajatavate maa-aluste mahutitega survestamata tuletõrje veevõtukohale. Vähemalt 20% hoonestatava krundi pindalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste ligikaudne asukoht, kuid lähtuvalt hoonete täpsest lahendusest tuleb projekteerimisel tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. 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.

2.7.2. Sidevarustus

Planeeringualal puudub sidekanal. '

2.7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr

2.7.4. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus lahendatakse lokaalselt puurkaevuga. Puurkaev asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Põhjaveehaarde esialgne veevõtt on planeeritud

kuni 10 m³ ööpäevas – sellisel juhul ei ole vajalik sanitaarkaitseala moodustamine vaid moodustatakse hooldusala. Planeeringus on määratud ligikaudne veetoru asukoht, projekteerimisel võib asukohta täpsustada. Kinnistule on planeeritud maa-aluste mahutitega survestamata tuletõrje veevõtukoht koos maapealse kuivhüdrandiga. Maa-alust mahutit võib ehitada kogu krundi piires, ehitise suurimat sügavust ei ole määratud.

2.7.5. Kanalisatsioonivarustus

Piirkonnas puudub ühendus ühise kanalisatsioonivõrguga ja seetõttu puudub detailplaneeringu koostamise ajal ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalus. Kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt, st igale hoonestatavale krundile tuleb ehitada omapuhasti (biopuhasti mitte septik). Joonisel on näidatud eeldatava omapuhasti asukoht. Vajadusel võib puhasti paigutada mujale, kui on tagatud nõuetekohane kuja. Omapuhastist juhitakse heitvesi olemasolevasse kraavi. Täpne kanalisatsioonilahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel.

2.7.6. Sademevee kanalisatsioonivarustus

Parklate ja kõvakattega alade sademevee ärajuhtimisel kasutada ära olemasolevat kraavistikku, mis tagab erakorraliste sadude korral parema vee vastuvõtu, projekteerimisel kasutada säästva sademevee käitluse võtteid. Sademevee ärajuhtimise eesvooluks on läbi kraavide Pärnu jõgi. Sademevett mitte juhtida naabermaaüksustele. Truupide nõlvad tuleb kindlustada, näiteks maakividega. Täpne sademeveelahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel.

2.7.7. Soojavarustus

Kavandatavate hoonete soojavarustus tuleb lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega 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 reaalset võraprojektsiooni. Maaküttekontuuri ei ole lubatud paigaldada juurdepääsutee alla ja tehnovõrkude kaitsevööndisse. Täpne kütelahendus määratakse hoone ehitusprojekti.

2.8. Tulekaitse abinõud

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30 märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” 01. märts 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelanutel I kasutusviis.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui

selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaärtustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada rajatavat juurdepääsuteed. Juurdepääsutee rajamisel/rekonstrueerimisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Tulekustutusvee saamiseks on vajalik kinnistule rajada tuletõrjeveemahuti Vastavalt Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” kehtivast redaktsioonile peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaiigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Hoonetes tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästekeskusega.

2.9. 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

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

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 elamutest eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid paigaldada parkla sissesõidutee lähedusse, konteinerite asukoht määrata projekteerimisel.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Juurdepääsutee ehitamiseks ja hooldamiseks tuleb seada servituut Uuetoa ja Juhkama kinnistutele, asukoha muutmisel tuleb korrigeerida ka servituudi asukohta.

2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.13. 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 hoonestusalas. 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 koheselt ja õiglaselt.