

SISUKORD

SISUKORD	0
SELETUSKIRI	1
I ÜLDOSA	1
1.1. LÄHTETINGIMUSED JA UURIMISTÖÖD	1
1.2. OLEMASOLEV OLUKORD	1
II PLANEERINGU LAHENDUS	TÕRGE! JÄRJEHOIDJAT POLE MÄÄRATLETUD.
2.1. PLANEERINGU EESMÄRK	1
2.2. KRUNTIMINE	1
2.3. HOONESTUS	2
2.3.1 Üldist	2
2.3.2 Hoonestustingimused	2
2.4. HALJASTUS JA HEAKORD	3
2.5. VERTIKAALPLANEERIMINE	3
2.6. LIIKLUS	3
III TEHNOVÕRGUD	3
3.1. VEEVARUSTUS	4
3.2. REOVETE KANALISATSIOON	4
3.3. SADEMETEVETE KANALISATSIOON, DRENAAZ	4
3.4. GAASIVARUSTUS	4
3.5. ELEKTRIVARUSTUS	4
3.6. TÄNAVAVALGUSTUS	4
3.7. SIDEVARUSTUS	4
3.8. ÜLDISED NÕUDED	5
IV TULEKAITSE	5
V KESKKONNAMÕJUD	5
VI KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEST	5
VII ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEST	5
VIII SERVITUUTIDEST	6
IX SELETUSKIRJA LISAD	6

GRAAFILINE OSA

1. Planeeringu joonised (4 lehte).

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseadusele.

SELETUSKIRI
Sorja kinnistu Reiu külas Häädemeeste vallas
detailplaneeringu juurde

I ÜLDOSA

1.1. Lähtetingimused ja uurimistööd

Käesolev detailplaneering on koostatud Martin Ehitus OÜ poolt vastavalt Häädemeeste Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesandele.

Topograafiline uurimistöö on tehtud OÜ Georite OÜ poolt 04.06.2024. aastal.

Sorja kü 84801:001:0165 Häädemeeste vald Reiu küla asub drenaažkuivendusega Reiu I maaparandusehitisel (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6114540010120/001). Planeeringu ala läbivad drenid ja kollektor. Seetõttu on otstarbekas kasutada viimasel ajal üha rohkem populaarsust saavutanud uudset lahendust - rajada planeeritavad ehitised plaatvundamentidele, et mitte kahjustada olemasolevat maaparandussüsteemi. Selle lahenduse juures minnakse vundamendi ehitamisega ainult 25-30 cm sügavusele maapinna sisse, mis on praktiliselt sama, mis põllu kündmine. Sellega ei kahjustata allpool olevat pinnast ja kogu drenaaži-süsteem jääb toimima.

Ehitusgeoloogilisi uurimistöid planeeringualal ja selle vahetus läheduses tehtud ei ole. Ehitusgeoloogiline lõige on iseloomulik kogu piirkonnale - suhteliselt õhukesele ja väheviljakale mullakihile (25 ... 30 cm) järgneb tolmlüivade kompleks, mille paksus on 3 ... 6 m, edasi voolavad savid.

1.2. Olemasolev olukord

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub Sorja kinnistu detailplaneeringukoostamise kohustusega alal ning väikeelamu resermaal. Sorja kinnistu on kasutusest välja jäetud tasase reljeefiga drenitud põllumaa. Drenaažisüsteemid on pikka aega hooldamata, kohati hakkab kasvama võsa.

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine elamukruntideks ning selle juurde kuuluva infrastruktuuri (tänav, tehnovõrkude) planeerimine.

2.2. Kruntimine

Planeeritud on järgmised krundid:

- 7 elamukrunti suurusega 2000 ... 3000 m², sihtotstarve EK 0011, alljärgnevalt:

Krundi pind	kasutamise otstarve	max. hoonete arv kinnistul	suurim lubatud ehitusalune pind m ²	kõrgus m
1. 2225 m ²	väikeelamumaa	3	300	7.70
2. 2228 m ²	väikeelamumaa	3	300	7,70
3. 2223 m ²	väikeelamumaa	3	300	7.70
4. 2213 m ²	väikeelamumaa	3	300	7.70
5. 2213 m ²	väikeelamumaa	3	300	7.70
6. 2595 m ²	väikeelamumaa	3	300	7.70
7. 2850 m ²	väikeelamumaa	3	300	7.70

2.3. Hoonestus

2.3.1 Üldist

Ühepereelamute kruntidele on planeeritud piisavalt suured hoonestusalad, kuhu võib ehitada kuni 300 m² ehitusaluse pinnaga üks kuni kolm hoonet suurima kõrgusega kuni 8 m, korruseid 1 ... 2. Tulepüsisivusaste ei ole normeeritud. Planeeringus antud kõrguslik sidumine $\pm 0.00 = 7.70$ on soovituslik, arhitektuursetel kaalutlustel võib seda suurendada.

2.3.2 Hoonestustingimused

Hoonestustingimused on koostatud eesmärgiga luua perspektiivses elurajoonis ühtne ning terviklik elukeskkond.

Sihiks on luua eesti traditsioonilise sumbküla laadne keskkond, Viira tee on tõstetud kruntidest ~ 20 ... 30 cm kõrge-male ja ääristatud vajadusel nõvakraavidega. Tänavala laius on 4,5 m. Autodele mõeldud tänav on rajatud printsiiбил, et puuduks võimalus kihutada ja on võimalusel eraldatud jalakäijate radadest,

Soovitav on rohealade esmane väljaehitamine ja kõrghaljastamine arendaja poolt.

Hoonestamisel tuleb lähtuda kehtestatud detailplaneeringust ja käesolevatest tingimustest. Et tagada piirkonna ühtse miljöö kujunemine, tuleb kõikide hoonete eskiisprojektid ja ehitusprojektid kooskõlastada arendaja poolt valitud arhitektiga.

Hoonete paigutus krundil

Hoonete paigutuse aluseks on kehtiv planeering, kus on määratud vastavad hoonestusalad ning piiranguna ka osadel kinnistutel kohustuslik ehitusjoon. Hooned tuleb paigutada krundile risti või paralleelselt tänavaga.

Hoonete minimaalsed kaugused krundipiirist on määratud detailplaneeringuga (4 m). Et tagada tekkiv tänavaperspektiiv, on kruntidel, kus ei ole planeeringuga ehitusjoont määratud, hoone paigutamine lubatud sisetänav krundipiirist max 10 m kaugusele. See annab võimaluse rajada elamute kanalisatsioon koos imbväljakuga kahe dreenaazitrassi vahele ilma neid kahjustamata.

Ühele planeeritavatele kruntidele on lubatud kavandada 1 elamu kõrgusega kuni 8,5 meetrit ja 5 abihoonet kõrgusega kuni 4 meetrit maapinnast.

Sissesõidu krundile lahendatakse Viira teelt. Parkimine tuleb lahendada krundi piirides.

Hoonete vorm

Elamud võivad olla kuni kahekorruselised (maksimaalne kõrgus ca 8 m).

Hoonete 0,00 = min +7.60 abs.h

Et tagada elamuala ühtlast arhitektuursete mahtude jaotust, on soovitatav tänav väljarendamise etappidel kasutada kuni 3 tüüpprojekti, mida võib vastavalt kliendi soovidele mugandada. Hoonete vaadete kõik jooned peavad olema sirged ja omavahel täisnurksed (v.a katusejoon kaldkatuse korral). Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Ei ole lubatud kasutada kaaraknaid, katuseunkaid, astmikviile, torne jms.

Hoonete viimistlus

Välissein on ühte värvi. Hoonete välisseinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on kas betoon, krohv või värvitud ja pahteldatud silikaatkiviladu. Arhitektuursete aktsentide rajamiseks võib ~ 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) viimistleda mõne teise materjaliga (vineer, puit, sile või saetud looduskivi). Nendel pindadel võib kasutada ka värvitoone (v.a. looduskivi puhul). Ei ole lubatud kasutada maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada ümarpalki, maakive, plekki, plastikut. Katusekattematerjal on ühetooniline.

Piirded

Hoonestusala sisetänaa äärde on kohustuslik rajada ainult horisontaalsetest puitlaudadest piirdeid, piirde kõrgus 1.50 m, mida võib varieerida sama kõrge piirdemüüri. Krundi sissesõidu poolse piirde juures võib 3 m ulatuses kasutada aiaga sama kõrget müüri (prügikonteineri ja värava ühtne lahendus). Müüri viimistlus analoogne hoonega. Naaberkruntide vahelise piirde võib rajada võrkaiana maksimaalse kõrgusega 1,5 m (eelistatud keevisvõrk). Piirdeaed on soovitatav rajada teest paari meetri kaugusele, mis võimaldaks tulevikus tee ja aia vahele rajada tee jalakäiatele.

2.4. Haljastus ja heakord

Planeeritud elamukruntidel puudub olemasolev kõrghaljastus. Kõrghaljastuse valimisel eelistada puid, millede juurestik ei tungiks sügavale pinnasesse, et see tulevikus ei vigastaks olemasolevat дренаazisüsteemi. Puude istutamisel arvestada ka olemasoleva дренаazisüsteemi asukohaga ja paigutada istikud дренаazi asukohast kaugemale.

Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Kruntide tänavapoolsetele piiridele on soovitatav rajada hekid. Piirdehekkide maksimaalne kõrgus ~ 1,5 m. Hekk istutatakse krundi sisse, mitte piirile või väljapoole piiri. Tänavalõikudel või elamukvartali piirides on soovitatav kasutada ühesuguseid hekitaimi. Haljastuse projekteerimisel, erakruntidel ja üldkasutatavatel kruntidel on soovitatav kasutada haljastusarhitekti teeneid. Haljastusprojekt tuleb kooskõlastada hoone arhitektiga.

Kõrghaljastus tuleb rajada sellise tihedusega, et oleks tagatud sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määruses "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes müra mõõdistamise meetodid" toodud normatiivide täitmine.

2.5. Vertikaalplaneerimine

Kogu planeeringualalt on sademetevete ära juhtimine ette nähtud teostada oma kinnistu piires ja ka дренаazivõrgu kaudu, mida plaatvundamentide ehitamise käigus ei tohi vigastada.

Hoonestustingimustes on hoonete $\pm 0.00 = 7.60$.

2.6. Liiklus

Planeeringualale juurdepääsuks on Viira tee, mille sõidutee laiuks on 4,5 m. Selle teel liiguvad peamiselt teeäärsete kinnistute omanikud. Tänavakoridori laiuks võiks arvestada aga 8 m. Selline tänavakoridori laius võimaldab paigaldada tänavatorustikud ja kaablid väljapoole sõiduteed ning tulevikus vajadusel ka ehitada 1,5 m laiuse kõnnitee. Jalakäijate liiklus on samuti sõiduteel.

II TEHNOVÕRGUD

3.1. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud rajada puurkaevust (puuraugu registrikood - PRK0022897), Uus-Sorja kinnistul katastritunnusega 84801:001:0624. Viira teele on ette nähtud tänavatorustik ja liitumispunktid kõikidele kruntidele.

3.2. Reovete kanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon lahendatakse igal kinnistul individuaalselt septiku ja imbväljaku baasil. Ka siin tuleb arvestada olemasoleva drenaažiga. Madalvundamendiga elamu on teest nihutatud 10 m kaugusele ja seetõttu ei löiku septik koos kanalisatsioonitorustiku ja imbväljakuga olemasoleva drenaazitorustikuga.

3.3. Sademetevete kanalisatsioon- drenaaz

Üldist sademetevete kanalisatsiooni planeeritud ei ole. Küll aga tänavaäärne drenaazitorustik nr.1 alates kaevust, mis asub I kinnistu juures kuni viimase VII kinnistuni, asendatakse uuega ja iga krundi kohale rajatakse ühenduskaev, kuhu saab juhtida katustelt tuleva vihmavee. Need kaevetööd tuleb teostada üheaegselt tee äärsete trasside – elekter ja veeühendus-teostamisega.

3.4. Gaasivarustus

Planeeringus ei ole arvestatud gaasitorustike paigaldamisega.

3.5. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr. 485046 tuleb detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toite saamiseks, teha sisselõige olemasolevasse maakaablisse AHXAMKW.3x120+35Cu (number 76148), mis saab alguse piirkonnaalajaamast PAPINIIDU 110/35/10 fiidrist REIU. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksusi mitte moodustades. Kõigile tänavatele on planeeritud madalpingekaablid ja liitumispunktid kõikidele planeeritud kruntidele. Samasse tuleb paigaldada ka kaablid tänavavalgustusele. Kaitsevööni ulatus piki maakaabelliine on 1m kaablist mõlemas suunas.

3.6. Tänavavalgustus

Tänavavalgustid on soovitav projekteerida vertikaalse valgustihedusega tänavavalgustus, mis ei valgusta ainult teeala osa vaid kogu tänavaruumi tervikult. Tänavavalgustuse kaablid (EV3) on soovitav paigaldada koos teiste madalpingekaablitega.

3.7. Sidevarustus

Sidekaableid ei planeerita. Side ja internetiühendus toimib õhu kaudu.

3.8. Üldised nõuded

Tänavavalgustuse, elektrivarustuse, vee- ja tänavaaärse drenaaži trassid ehitatakse välja ala arendaja poolt esimeses järjekorras. Trasside väljaehitus võib toimuda ka etappide kaupa. Vastavalt Häädemeeste valla ehitusmäärusele sõlmib vallavalitsus huvitatud isikuga notariaalselt tõestatud lepingu enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist detailplaneeringukohaste tehno-võrkude ja -rajatiste väljaehitamise tagamiseks ja üleandmiseks.

III TULEKAITSE

Planeeritud elamute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kinni pidada kehtivatest tulekaitse-normidest ja -standarditest.

Välise tulekustutusvee saamiseks on planeeritud rajada naabruses asuvale karjäärile tulekustutusvee saamiseks kuivhüdreent vastavalt päästeameti poolt heaks kiidetud tüüplahendusele.

IV KESKKONNAMÕJUD

Planeeritud elamukvartali rajamine ei too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju. Põhiliseks reostusallikaks planeeringualal kujunevad olmeveed. Jäätmete äraveoks ja käitlemiseks tuleb krundiomanikel sõlmida leping jäätmekäitlusfirmaga. Ohtlike jäätmete kogumiseks on planeeringualal ette nähtud koht ohtlike jäätmete konteineritele.

Maksimaalselt tuleb säilitada olemasolev kasvupinnas. Ehituste aladelt eemaldatav kasvupinnas tuleb kasutada kasvupinnase kihi tüsendamiseks haljasaladel.

V KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEST

Elamukruntidele tuleb ehitada piirdeaiad, väravad peavad olema lukustatud, elamutel soovitatav turvafirmapoolne valve (vähemalt valvesignalisatsioon), organiseerida naabrivalve. Välja tuleb ehitada üldkasutatavad puhkealad, kus noorukid saaksid aega veeta.

VI ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEST

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Sorja kinnistu maatulundusmaa. Kunagine ääremaa on aga tänu uutele elamupiirkondade rajamisele läheduses ja Tallinn – Pärnu - Riia maantee rekonstrueerimisele muutunud linnale lähedaseks.

Ülaltoodud asjaolud võimaldavad siin ehitada sotsiaalselt arenenud ja keskkonnasõbraliku elamupiirkonna.

Ülaltoodust põhjendustest lähtuvalt teeb detailplaneering ettepaneku muuta planeeringuala sihtotstarvet ning viia Häädemeeste valla üldplaneeringusse sisse käesolevast planeeringust tulenevad muudatused.

VII SERVITUUTIDEST

Planeeringualal on ette nähtud servituudialad kuivhüdrandi, puurkaevu, vee,- drenaazitorustike ja elektrikaablitele juurde pääsemiseks. Samuti on ette nähtud servituudiala Viira tee äärde kergliiklustee rajamise võimaldamiseks.

VIII SELETUSKIRJA LISAD

- Häädemeeste vallavalitsuse poolt 24. augustil 2024.a. nr. 331 väljastatud detailplaneeringu algatamise korralduse koopia (kahel lehel);
- OÜ Elektrilevi väljastatud tehnilised tingimused koopia (kahel lehel)
- kinnistu plaan
- drenisüsteemi lähiümbruse skeemi koopia;
- planeeringujoonis
- servituudiala ja trasside skeem