



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

**Töö nr:
Algamise
ettepaneku tegija:**

16-24

ACR Promotions OÜ
Riia mnt 28a-15
Pärnu linn
Pärnu 80013
Pärnumaa
Acr.carrent@gmail.com
Tel. + 372 51920376

SELJAMETSA KÜLA, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**SELJAMETSA KÜLA EHA KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Algamisettepanek

**Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
Maastikuarhitekt- planeerija: Riiu Efert, MSc**

TALLINN 2024

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: november 2024

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht	3
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded	3
2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk	3
2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.1. Planeeritava ala asukoht	4
3.2. Maakasutus ja hoonestus	4
3.3. Haljastus ja liiklus	4
3.4. Alal kehtiv detailplaneering	4
3.5. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	4
3.6. Piirangud	5
4. Detailplaneeringuga kavandatav	5
4.1. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	6
4.2. Arhitektuursed piirangud	6
4.3. Haljastus	7
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	7

LISAD

Lisa 1 Situatsiooniskeem

Lisa 2 Põhijoonis (algatamine)

Lisa 3 3D Visualiseering

SELETUSKIRI

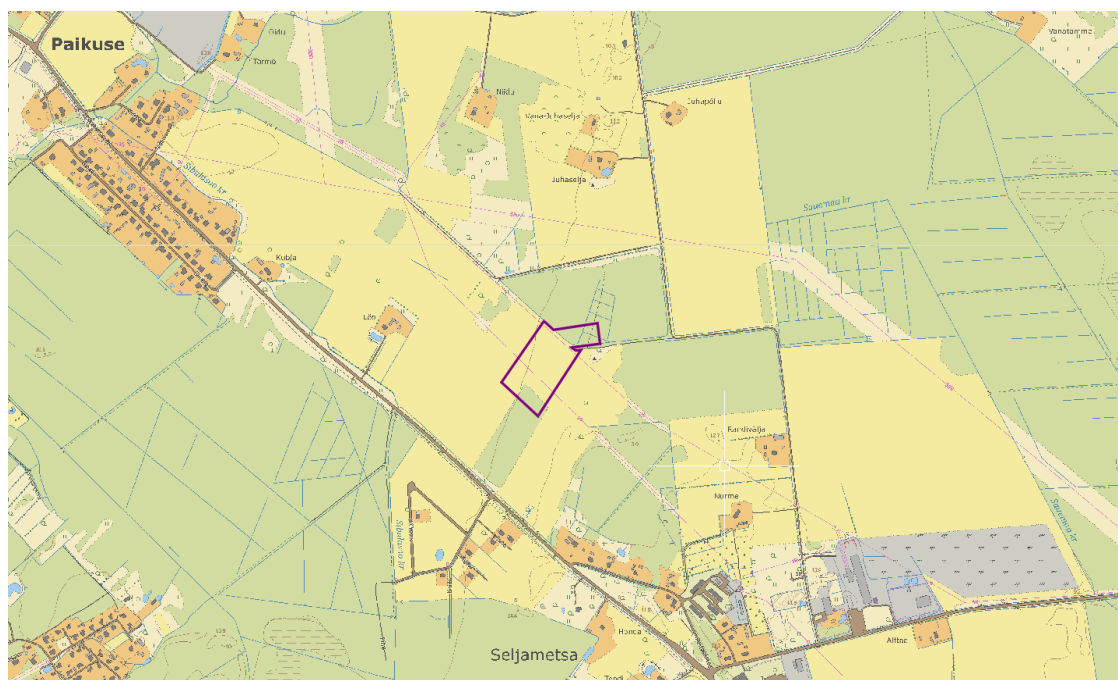
1. Detailplaneeringu koostamise alused

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Pärnu maakonnas Pärnu linnas Seljametsa külas paiknev Eha katastriüksus (kat. tunnus: 56801:001:0048).

Planeeringuala piirneb Jaago (kat. tunnus: 56801:001:0047), Tuulemetsa (kat. tunnus: 56801:001:0046), 5680138 Kaassaare tee (kat. tunnus: 56801:001:1373), Tuulepõllu (kat. tunnus: 56801:001:0045), Kalju (kat. tunnus: 56801:001:0064) ja Ehavälja (kat. tunnus: 56801:001:0067) katastriüksustega.

Planeeringuala pindala on 35533 m².



planeeringuala piir

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet põhikaart 2024).

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Eha katastriüksus üksikelamu maa sihtotstarbega kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamute ning abihoonete ehitamiseks.

2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Tehnovõrkude, liikluse, parkimise ja haljastuse lahenduse põhimõtete määramine.

Töö nr 16-24, november 2024

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Seljametsa küla keskosas, Seljametsa teest (19277 Paikuse-Tammuru tee) ligikaudu 250 m põhja pool. Paikuse alevi keskusest jääb planeeringuala linnulennult 2 km ida poole.

3.2. Maakasutus ja hoonestus

Eha katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Ehitisregistri andmetel katastriüksusel ehitisi ei asu.

3.3. Haljastus ja liiklus

Planeeringuala on osa suuremast haritavast põllumaast. Lisaks ulatuvad alale metsamaa kõlvikud ala põhja- ja lõunaosas. Lõunapoolsel metsamaa kõlvikul kasvavad noored puud ning põhja pool on raiesmik. Planeeringuala põhjaosas, mööda põllu äärt, kulgeb kraav.

Juurdepääs katastriüksusele on tagatud 5680138 Kaassaare teelt.

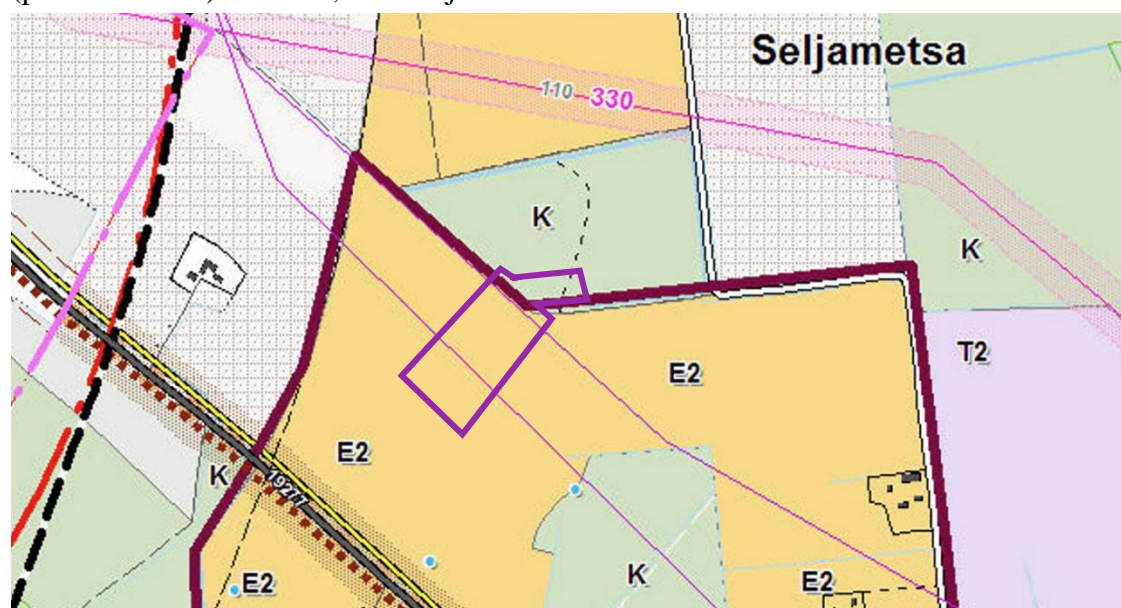
3.4. Alal kehtiv detailplaneering

Alal puuduvad kehtestatud detailplaneeringud.

3.5. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib Paikuse valla üldplaneering (kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009 määrusega nr 8).

Valdav osa planeeritavast alast paikneb üldplaneeringu järgi reserveeritud elamualal E2 (joonis 2, kollane ala) ning kompaktses asustusega alal (joonis 2, jäme tumelilla pidevjoon), mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Ligikaudu viiendik planeeringualast asub üldplaneeringu kohaselt reserveeritud kompensatsioonialal (joonis 2, roheline ala - K), mis on mõeldud majandatavateks või looduslikeks rohealadeks (puhveraladeks) tootmis-, liiklus- ja elamualade vahel.



— planeeritava ala piir

Joonis 2. Väljavõte Paikuse valla üldplaneeringust.

Töö nr 16-24, november 2024

Üldplaneeringu kohaselt on elamualad elamute ehitamiseks ja neid teenindavate teedetanavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning teenindusasutuste rajamiseks ette nähtud alad. Elamualade reserveerimisel on arvestatud, et tulevikus suureneb ühepereelamute osakaal. Üldplaneeringu järgi on Seljametsa küla keskus üks aktiivsematest piirkondadest.

Seljametsa küla kompaktselt asustatud alale on kehtestatud järgmised ehitustingimused:

- krundi minimaalne suurus, mis tagab ehitusõiguse on 2000 m²;
- krundi minimaalne laius kitsamas kohas, mis tagab ehitusõiguse on 40 m;
- eluhoonete lubatud maksimaalne kõrgus 8,5 m;
- eelistatud katusetüüp on viilkatus (30° - 45°);
- kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on 15 m.

Elamumaa hoonestusala täisehituse protsent:

- krundidel suurusega 1200 kuni 3000 m² (3000 m² väljaarvatud) – täisehitus kuni 15%, lubatud on ehitada kuni 3 hoonet (s.h üks elamu);

Paikuse valla üldplaneeringuga on elamualale lubatud rajada kuni 2-korruselised elamud.

Kompensatsioonialad on reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele. Eesmärk on mahendada eelkõige inimõigust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku. Kompensatsioonialasid on võimalik kasutada kohaliku tasandi rohelise võrgustiku arendamiseks.

3.6. Piirangud

- Maaparandussüsteemi maa-ala
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) 10m mõlemal poolt liini telge
- Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum

4. Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada 11 üksikelamu maa (elamumaa) sihtotstarbega krundi, üks parkmetsa / metsapargi maa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krunt ning kaks tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega (transpordimaa) krundi.

Üksikelamu maa sihtotstarbega kruntidele määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ning arhitektuursed tingimused üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Alale leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Üldplaneeringu järgi kompaktse asustusega alast välja jäävale reserveeritud kompensatsioonialale on kavandatud parkmetsa / metsapargi maa sihtotstarbega krunt (Pos nr 12). Tegemist on lageda metsamaa kõlvikuga, mis moodustab väikese osa suuremast metsaga kaetud alast. Ala on võimalik kasutada vabaõhu puhkekohana, kuhu nähakse ette ka mänguväljaku rajamine. Krundile ehitusõigust hoonete püstitamiseks ei määrata, kuid sinna võib planeerida rajatise (teed, tänavamööbel, mänguväljaku atraktsioonid, valgustus jne). Lisaks tuleb ala täiendada mitmerindelise haljastusega.

Planeeritud tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega kruntidele ehitusõigust ei määrata. Kruntidele võib planeerida rajatise (teed, tehnosüsteemid, valgustus jne). Tänavamaa planeerimisel on arvestades perspektiiviga, et naaberkatastriüksuste planeerimise korral on võimalik kavandada kogu piirkonda ühendav teedevõrgustik.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Paikuse valla üldplaneeringuga.

Töö nr 16-24, november 2024

4.1. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine**Tabel 1.** Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

pos nr.	krundi planeeritud suurus (m ²)	maksimaalne ehitisealune pind (m ²)	krundi suurim lubatud täisehitusprotsent	suurim lubatud hoonete arv krundil (põhihoone + abihoone)	hoone maksimaalne maapealne korruselisus (elamu / abihoone)	hoone maksimaalne maa-alune korruselisus	hoone maksimaalne kõrgus maapinnast (m) elamu /abihoone	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %	planeeritav katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %
1	2396	350	15	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
2	2461	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
3	2484	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
4	2517	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
5	2004	300	15	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
6	2004	300	15	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
7	2261	300	13	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
8	2660	350	13	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
9	2483	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
10	2459	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
11	2427	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%
12	1609	-	-	-	-	-	-	HM 100%	Üm 100%
13	3361	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%
14	45	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%

Krundi kasutamise sihtotstarve (ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):

EP - üksikelamu maa

HM – parkmetsa-, metsapargi maa

LT - tee ja tänava maa-ala

Katastriüksuse sihtotstarve:

E - elumumaa

Üm - üldkasutatav maa

L - transpordimaa

4.2. Arhitektuursed piirangud

- Kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on 15 m.
- Katusetüüp: viilkatus.
- Katusekalle 30...45°.

Töö nr 16-24, november 2024

- Katuse harjajoon projekteerida paralleelne või risti kavandatava tänavaga.
- Katusekatte materjal: kivi, plekk (valtsprofiil või klassik) või bituumen.
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Vältida plekk- või plastvoodrit. Keelatud on välisvoodrita palkmajad
- Täpsed välisviimistlusmaterjalid, katusekatte materjal ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus.
- Avatäited lahendatakse ehitusprojekti.
- Krundi võib piirata kuni 1,2 m kõrguse piirdeaiaga. Pole lubatud rajada läbipaistmatuid piirdeid.
- Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.
- Planeeringuala arhitektuurne keskkond kavandada sarnane.
- Krundi lubatud suurima ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu hulka arvatakse krundile kavandatavad üle 20 m² suurused hooned. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned võib krundile rajada lisaks kuni kaks.

4.3. Haljastus

Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada. Kasutada vabakujulist ja mitmerindelist haljastust. Uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust aleviku piirialale ning eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Naaberkruntidega külgnevad parkimisalad on soovitatav eraldada kas haljastuse või piirdeaiaga (võib ka kombineeritult) selliselt, et autodest tingitud negatiivseid mõjud naaberkruntidele oleksid minimaalsed.

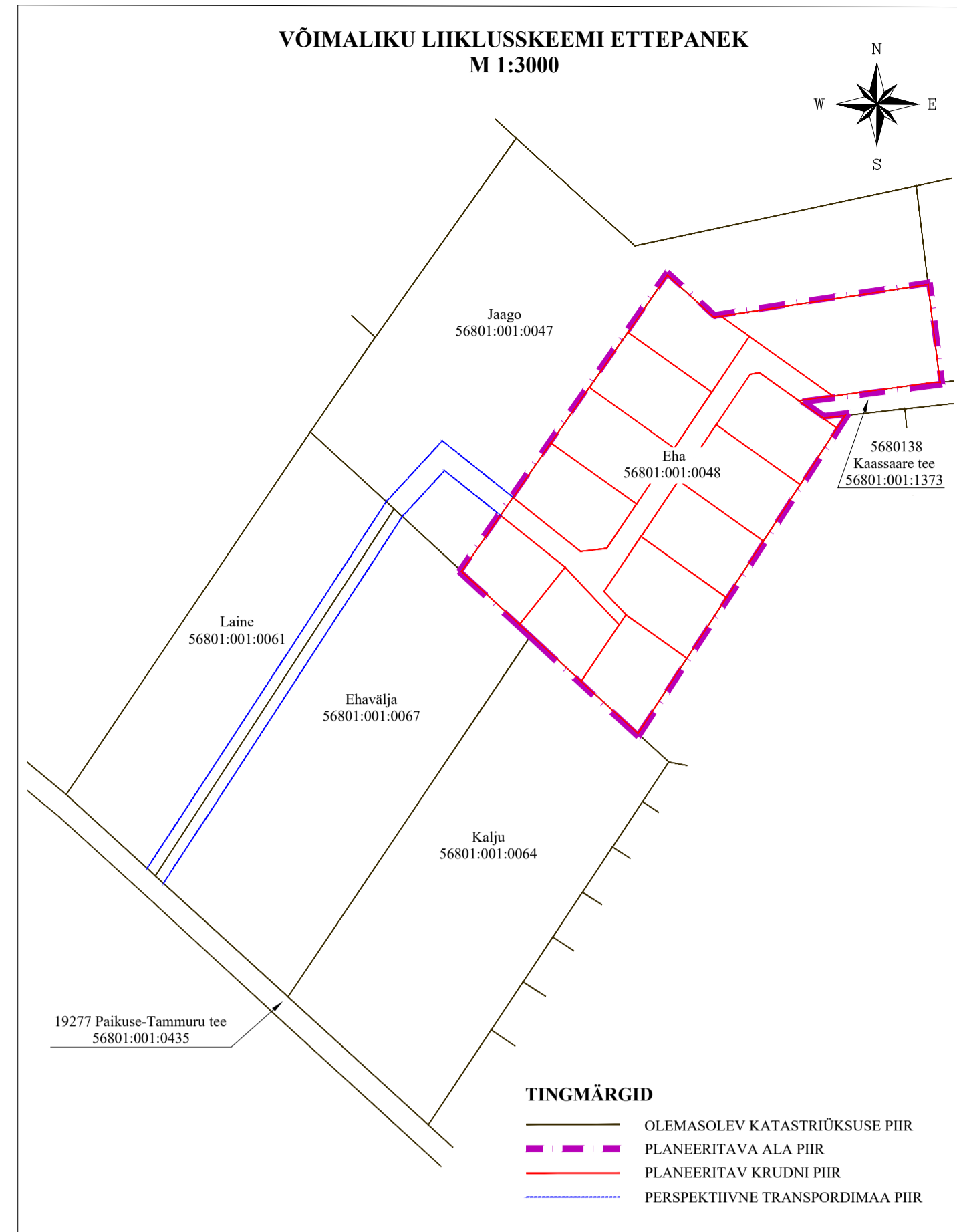
Elamumaa kruntidele planeeritakse 10 m laiune soovitatavalt mitmerindelise haljastusega haljasvöönd.

Krundi Pos nr 12 haljastust tuleb täiendada mitmerindelise haljastusega.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs 5680138 Kaassaare tee teelt. Moodustatavatele üksikelamu maa sihtotstarbega kruntidele kavandatakse juurdepääs planeeritud tänavalt. Tänav on planeeritud perspektiiviga, et naaberkatastriüksuste planeerimise korral on võimalik kavandada kogu piirkonda ühendav teedevõrgustik, mis liitub lõuna pool kõrvalmaanteega 19277 Paikuse-Tammuru tee. Kuni/ juhul kui naaberkatastriüksustele teid ei ehitata, toimib käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tänav tupiktänavana, millele rajatakse standardile EVS 843:2016 vastav ümberpöördekoht. Sõidutee serva planeeritakse kõnnitee.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2. Igale üksikelamule nähakse ette 3 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse omal kinnistul.



KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED

pos nr	krundi planeeritud suurus (m ²)	mehhanilise sõitesuure pind (m ²)	krundi suurim lubatud täisühikprosent	krundi lubatud hoone arv	krundi (põhihoone + abihoone)	hoone maksimaalne maaplane korraldus (etüü / abihoon)	hoone maksimaalne ma-alune korraldus	hoone maksimaalne kõrgus maapinnast (m)	hoone maksimaalne elum / abihoon	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal %	planeeritava katusstruktuuri sihtotstarve ja osakaal %	maaplaneeringu nr / osakaal / kavandatud	piirangud
1	2396	350	15	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	1*, 2*, 3*		
2	2461	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	3*		
3	2484	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	1*, 3*		
4	2517	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	1*, 2*, 3*		
5	2004	300	15	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	3*		
6	2004	300	15	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	3*		
7	2261	300	13	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	3*		
8	2660	350	13	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	1*, 2*, 3*		
9	2483	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	3*		
10	2429	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	3*		
11	2427	350	14	3 (1+2)	2 / 1	1	8,5 / 6,0	EP 100%	E 100%	3 / 3	1*, 2*, 3*		
12	5392	-	-	-	-	-	-	HM 100%	Üm 100%	-	3*		
13	3941	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	2*, 3*		
14	45	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	2*, 3*		

Arhitektuursed piirangud

- Olemasolevat kõrgaljustust tuleb maksimaalselt säilitada.
- Kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on 15 m.
- Katusetüüp: viilkatus.
- Katuskalle: 30...45°.
- Katuse harjajoon projekterida paralleelne või risti kavandatava tänavaga.
- Katuskatte materjal: kivi, plekk (valtsprofiil või klassik) või bitumeen.
- Fassaadimaterjalina võib kasutada puu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Vältida plekk- või plastvoodrit. Keelatud on välisvoodriat palkmajad
- Tüpsed välisviimistlusmaterjalid, katuskatte materjal ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus.
- Avatüüpid lahendatakse ehitusprojekti.
- Krundi võib piirata kuni 1,2 m kõrguse piirdega. Pole lubatud rajada lähipaistmatuid piirdeid.
- Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.
- Planeeringuala arhitektuurse keskkond kavandada sarnane.
- Krundi lubatud suurima ehitisealuse pinda ja hoonete suurima lubatud arvu hulka arvatakse krundile kavandatavad üle 20 m² suurused hooned. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned võib krundile rajada tsuks kuni kaheks.

Piirangud:
 1* Keskpinge õhulini kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
 2* keskpinge maakaabelliini kaitsevöönd 1 m kaablist mõlemale poole;
 3* maaparandusüsteemi maa-ala.

Krundi kasutamise sihtotstarve (ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):
 EP - üksikelamu maa
 HM - parkmetsa-, metsapargi maa
 LT - tee ja tänava maa-ala

Katastrüüksuse sihtotstarve:
 E - elumaa
 Üm - üldkasutatav maa
 L - transpordimaa

TINGMÄRGID OLEMASOLEV

- KATASTRÜKUSE PIIR
- KESKPINGE ÕHULIN
- ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD TIIHEASUSTUSALA PIIR

PLANEERITAV

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- KRUNDIPIIR
- HOONESTUSALA
- KOHUSTUSLIK EHTUSJOOON
- VÕIMALIK HOONE ASUKOHT
- VÕIMALIK ABIHOONE ASUKOHT
- SÕIDUTE / JUURDEPÄÄSUTE
- KÖNNITEE
- KÕRGHALJUSTUSEGA PUHVERVÖÖND
- JUURDEPÄÄS KRUNDILE (Täpsustab ehitusprojekti koostamisel)
- TEHNOVÕRGU KAITSEVÖÖND
- KESKPINGE MAKAABELLIIN
- ELEKTRIPOST
- LIKVIDEERITAV OBJEKT
- VÕIMALIK MÄNGUVÄLJAJU ASUKOHT
- PERSPEKTIIVNE TRANSPORDIMAA PIIR

PLANEERITAVA KRUNDI EHTUSÕIGUS:

1	2	5
3	6	
4	7	

1 - POSTIISOONI NUMBER
 2 - KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE DP LIKIDES, OSAKAALU %
 3 - LUBATUD MAKSIMAALNE HOONETE EHTISEALUNE PINDALA (m²)
 4 - FÄÄSBIITUS %
 5 - PLANEERITAV KRUNDI SUURUS
 6 - HOONETE ARV KRUNDIL
 7 - HOONE KÕRGUS OLEMASOLEVAST MAAPINNAST (m)

KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE (KATASTRÜKUSE SIHTOTSTARVE LIIGID):

- E - ELAMUAA
- Üm - ÜLDKASUTATAV MAA
- L - TRANSPORDIMAA

Märkused:
 1) Planeeritava ala piir on joonise paremaks loetavuseks näidatud 1,0 m katastrüüksuse piirist väljapoole.
 2) Mõõdud on antud meetrites.
 3) Elamu põhimahat peab paiknema ehitusjoonel, fassaadiga tänava poole. Väiksem väljalatuv hoonetosa või varjualune on lubatud ehitada ehitusjoonest tänava poole, kuid see peab paiknema hoonestusala.
 4) Täpse hoonete asukoht ning nurgepiirid krundile selgitatakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.
 5) Haljastuse, tehno võrku, liikluse, parkimise ja jäätne kogumise lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti teinud.
 6) Alusplaan: Maa-amet ortofoto 2023.

<p>FerrySan OÜ Muskadi 14 76506 Saue linn Saue vald, Harjumaa Tel. +372 522 1744 MTR reg nr: EEP002230</p>	<p>Huvitatud isik</p> <p>ACR Promotions OÜ</p> <p>Töö nimetus ja aadress</p> <p>Seljametsa küla Eha kinnistu detailplaneering</p> <p>Pärnu maakond, Pärnu linn, Seljametsa küla</p>
	<p>Maastikuarhitekt-planeerija</p> <p>Riit Efert</p> <p>Arhitekt</p> <p>Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuuriametlik diplomaar MB 007012)</p>