

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059
MTR EEP003484
Tel +372 52 75 815
karri@linnak.ee

Mesika tn 3 kinnistu detailplaneering

Tammiste küla, Tori vald

Töö nr 2402

Ettepaneku tegija:

Timo Teearu

Esindaja:

Timo Teearu
/allkirjastatud digitaalselt/

Koostamise korraldaja:

Tori Vallavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoos
/allkirjastatud digitaalselt/

Märts 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Krundi andmed, maakasutus ja hoonestus	3
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
5. Ruumilise arengu eesmärgid	5
5.1. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	5
6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	7
8. Liiklus, parkimine	8
9. Haljastus, maastik, piirded	8
10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	8
10.1. Veevarustus	8
10.2. Reoveekanaliseerimine	9
10.3. Sademevee ja lume käitlus	9
10.4. Elektrivarustus	9
10.5. Sidevarustus	9
10.6. Soojavarustus	9
11. Tuleohutuse tagamine	9
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	10
12. Keskkond	10
12.1. Jäätmed	10
12.2. Insolatsioon	10
12.3. Müra	10
12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	10
12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid	10
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	11
14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	11
15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	11
16. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus	11
17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
18. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	11

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

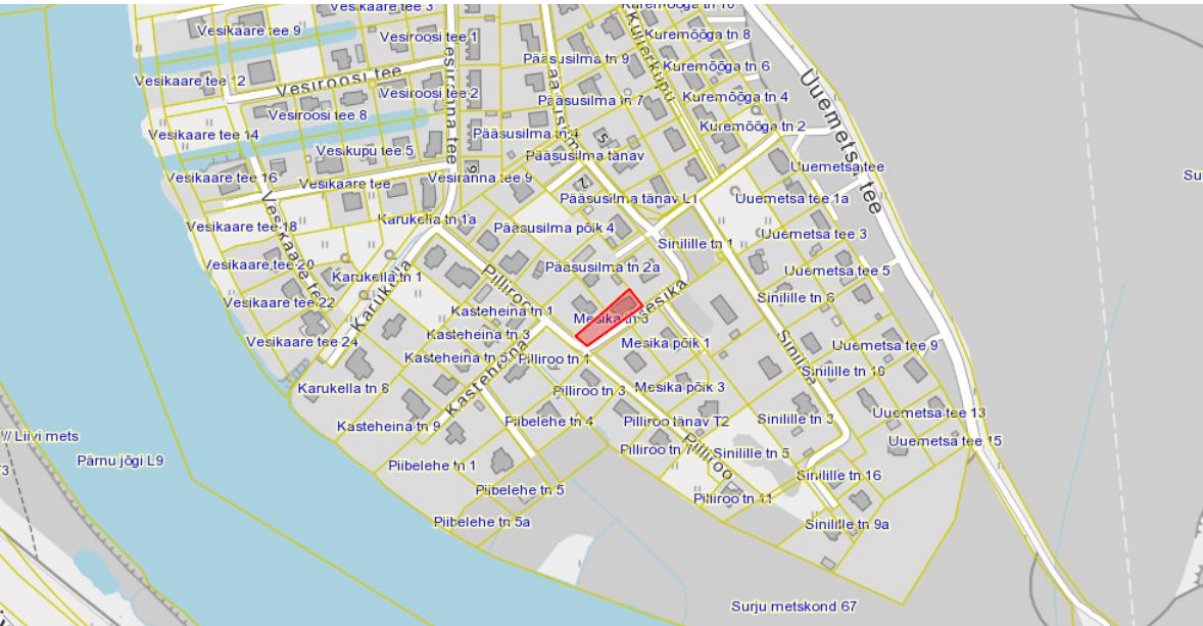
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Tori Vallavalitsus (77000341) Pärnu mnt 12, Sindi, Tori vald, 86705 +372 445 1881 tori@torivald.ee	Timo Teearu

1.1. Planeeringu koostamise alused

- Tori Vallavalitsuse 15.02.2024 otsus nr 235 Tammiste külas Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine kohta;
- Topogeodeetiline mõõdistus. Tippgeo OÜ, töö nr 2024TG064, 14.03.2024.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed



Joonis 1 Mesika tn 3 kinnistu asukoht.

Mesika tn 3 kinnistu asub Tori vallas Tammiste külas Mesika ja Pilliroo tänava nurgal. Tegemist on Tammiste küla elumupiirkonnaga. Kinnistule on juurdepääs Mesika tänavalt. Mesika tn 3 kinnistu ümbrus on valdavalt hoonestatud olemasolevate elamutega.

2.1. Krundi andmed, maakasutus ja hoonestus

Mesika tn 3	
katastritunnus:	73001:008:1970
pindala:	1075 m ²
sihtotstarve:	elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksiklamu ehitisealuse pinnaga 200 m² – ehitisregistri kood 120533603.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevale hoonestatud kinnistule abihoone ehitamine.

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused



Joonis 2 Vaade Mesika tn 3 kinnistule

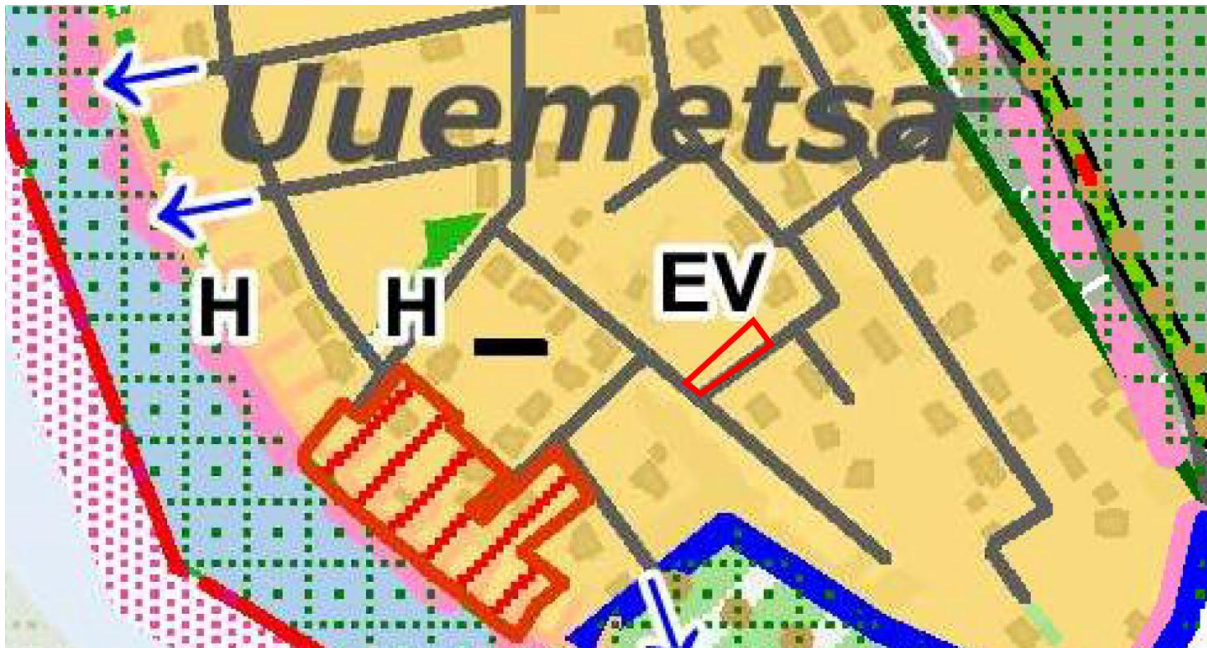


Joonis 3 Tammiste elamupiirkond

Mesika tn 3 kinnistu on osa Tammiste elamupiirkonnast, mis koosneb valdavalt üksiklamutest. Peamine osa hoonestusest paikneb olemasolevate teede ääres. Sõltuvalt krundist osa krunte hoonestatud ühe põhihoonega, osadel on ka abihoone. Tulenevalt Mesika tn 3 kinnistu suhtelisest väiksusest ja erandlikust kujust on alale abihoone paigutamiseks suhteliselt vähe võimalusi, mistõttu näeb käesolev detailplaneering abihoone asukohaks ette Pilliroo ja Mesika tänava nurga. Põhjalikum kaalutlus on antud seletuskirja p 6 all.

5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Sauga valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon väikeelamu maa-ala (EV).



Joonis 4 Väljavõte Sauga valla üldplaneeringu kaardist

5.1. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Sauga valla üldplaneeringut.

Vastavalt üldplaneeringule on elamumaa on hoonestusala täisehituse protsent seotud krundi suurusega. Kuni 1200 m² krundi täisehitus on kuni 20% (lubatud on ehitada elamu ja üks abihoone) (üp lk 51).

6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Mesika tn 3 kinnistu suurus on 1075 m², mis tähendab, et vastavalt üldplaneeringu tingimustele on alale võimalik ehitada maksimaalselt 215 m² ehitisealuse pinnaga elamu (olemasolev on 200 m²), mis on vähe selleks, et mahutada krundile otstarbeka suurusega elamu ja abihoone.

Arvestades kinnistu kuju ja hoonestuse paiknemist on võimalik kinnistule paigutada mõistliku suurusega abihoone nii, et see ei avalda ülemäära negatiivset mõju naaberkinnistutele ja piirkonna hoonestusele.

Planeeringulahenduse aluseks on järgnevad kaalutlused:

1. Olemasoleva maaküttekontuuri asukoht. Abihoone on paigutatud selliselt, et see ulatuks võimalikult vähe katma olemasolevat maaküttekontuuri, sest kui paigaldada kontuurile päikesekiirguse takistuseks paksendusi/katteid, siis vähendab maakütte

efektiivsust. Antud kontekstis tähendab see, et abihoonele tuleb leida selline koht, mis kõige vähem mõjutaks olemasolevat maakütte võimekust.

2. Liikluskorraldus. Arvestades krundi kuju, suurust, õueala, küttekontuuri ja olemasoleva eluhoone paiknemist, on planeeritav abihoone paigutatud Pilliroo ja Mesika tee ristmiku lähedale, kuid teedest võimalikult kaugemale võttes arvesse abihoone gabariite. Olemasolevat liikluskorraldust käesoleva planeeringuga muuta ei ole võimalik, kuid planeeringu koostamisel antud soovitusel ja meetmed, et oleks tagatud elumupiirkonnale kohane madala kiirusega liikluskeskkond (vt p 8). Uuemetsa teelt sissesõidul on ka mitteametlik liiklusmärk, mis kutsub liiklejaid hoidma madalat sõidukiirust, mille alusel võib väita, et maksimaalne kiirus alal ei tohiks olla üle 30 km/h või siis on tegemist õuealaga. Kui ilmneb, et antud ristmikul kiputakse liiklusseadust eirama ja tekitatakse ohtlikke olukordi, on võimalik rakendada täiendavaid meetmeid, nt rajada künnis, mis on tõhus meede liikluskiiruse vähendamisel.
3. Abihoone sobivus keskkonda. Valdavalt on piirkonnas eluhooned tänava ääres, kuid tulenevalt krundi kujust ja olemasoleva eluhoone paiknemisest, on detailplaneeringuga tehtud ettepanek paigutada abihoone Mesika ja Pilliroo tänavate ristmikule. Käesolev detailplaneering näeb ette, et tuleb tagada abihoone arhitektuurne sobivus olemasoleva elamuga, mis tagab selle, et olemasolev ühekorruseline elamu ja abihoone mõjuvad ruumiliselt ühe kompleksina. Samuti on nõue kooskõlastada eskiisid valla arhitektiga, mis tagab abihoone sobivuse ümbritsevasse keskkonda (vt p 7). Lisaks pole tegemist elamurajoonis harukordse lahendusega. Näiteks on tee ääres paiknevaid abihooneid ka Kullerkupu ja Pääsusilma tänava ristmikul, Pääsusilma tn 10 ning Pääsusilma tn 13 kinnistutel.
4. Alternatiivsed asukohad. Ühe alternatiivse abihoone asukohana on hinnatud ka asukohta Mesika tn 3 põhjanurgas, kuid seal ei ole see sisuliselt teostatav, sest toob kaasa endaga mitmeid tehnilisi probleeme seoses olemasoleva maja ja abihoone konstruktsioonide ühendamise. Samuti seab see täiendavaid kitsendusi Pääsusilma tn 2a ja Mesika tn 1 kinnistute omanikele või siis tuleks nende poole kavandada tulemüür, mis varjaks võrreldes senise hoonestusega oluliselt rohkem päikest ja oleks ka esteetiliselt kaheldav lahendus antud piirkonnas.

Abihoone asukoht Mesika tee 3 kinnistul põhjalikult kaalutud ning planeeritav asukoht on antud ruumilist olukorda, naabrite huve ja maaomaniku soove arvesse võttes, sobivaim.

7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maapealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Mesika tn 3	01	1075	EP - üksikelamumaa	1 põhihoone, 1 abihoone	2, abihoone 1	0	275	8,5	26	põhimahul viil 15 – 50°

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete eskiisid koostööl lastada Tori Vallavalitsuse arhitektiga.
2. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale. Abihoone kavandada olemasoleva elamuga arhitektuuriselt kooskõlas.
3. Abihoone suurim lubatud kõrgus on 5,5 m.
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada olemasolevast krundipinnast.
5. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda räästad ja varikatused, mida ehitusseadustiku kohaselt ei arvutata ehitisealuse pinna sisse.
6. Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga

8. Liiklus, parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on Mesika tänavalt. Kavandatava abihoone autojuurdepääs lahendada Pilliroo tänavalt. Juurdepääs ei tohi asuda ristmikule lähemal kui 9 m (vt joonis AS-3).

Parkimine lahendada krundi siseselt. Krundil on tagatud tagada parkimisvõimalus 2-le autole. Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoone projektiga.

Tänavaruumi ohutuks kasutuseks ning Mesika ja Pilliroo tänava nurga ohutuse tõstmiseks on soovitat vähendada pöörderaadiust, tagada füüsiliste meetmetega sõidukiiruse vähendamine kurvis (nt künnis või tee kitsendus) ja/ või paigaldada ristmiku nurgale nähtavust parandav peegel.

9. Haljastus, maastik, piirded

Olemasoleva haljastuse Mesika tn 3 kinnistul moodustavad kinnistul olev muru, Mesika tänava ääres olev noor hekk ja Pilliroo tänava poole jääv kasepuu.

Seoses abihoone ehitamisega, võib tekkida vajadus Pilliroo tänava poolisel küljel olev kask abihoone asukohas likvideerida. Kui abihoone konstruktsioon, vundamendi lahendus või suurus võimaldab, siis on eelistatult soovitat kask säilitada.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Piirded rajada krundi piiridele. On lubatud rajada haljaspiirded, võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgusega mitte üle 1,4 m. Läbipaistmatud kivi- või puitaiad mitte kõrgemad kui 1,2 m.

Piirete rajamisel arvestada piirkonnale omaste lahendustega.

10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Krundisiseste tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga.

10.1. Veevarustus

Mesika tn 3 kinnistul on olemas ühendus veevõrguga Mesika tänavalt.

10.2. Reoveekanaliseerimine

Mesika tn 3 kinnistul on olemas ühendus reoveekanaliseerimisvõrguga Mesika tänavalt.

10.3. Sademevee ja lume käitlus

Sademevesi käideldakse oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms.

Sademevett ja lund ei ole lubatud juhtida/paigutada naaberkinnistutele ega tänava maale.

10.4. Elektrivarustus

Mesika tn 3 kinnistul on olemas ühendus elektrivõrguga.

10.5. Sidevarustus

Mesika tn 3 kinnistul on olemas ühendus sidevõrguga Mesika tänavalt.

10.6. Soojavarustus

Olemasoleva elamu soojavarustus on lahendatud maakütte baasil. Täiendavate kütteallikate vajadusel eelistada võimalusel alternatiivenergiaallikate (õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

11. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;
- siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulukustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähimad hüdrant (nr 35) asub Mesika ja Mesika põik ristmikul, koordinaadid 6469758.91, 533426.74.

11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

12. Keskkond

12.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus Tori vallas on reguleeritud kehtiva Tori valla jäätmehoolduseeskirjaga.

12.2. Insolatsioon

Kinnistu paikneb nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkinnistutele planeeritud hoonetele.

12.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina paigutada kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed

Käesoleva detailplaneeringu raames on koostatud Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang.

KSH eelhindangu kohaselt on tegemist on suhteliselt väikese kinnistuga, mistõttu on sobiliku abihoone ehitamiseks vajalik suurendada üldplaneeringuga lubatud täisehitust. Antud tegevusega ei kaasne ülemäärast keskkonnamõju.

- Detailplaneeringu koostamisel analüüsida ristmiku ohutust ja rakendada vajadusel meetmeid ohutuse tagamiseks.
- Tagada abihoone arhitektuurne sobivus olemasoleva elamuga.

12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav abihoonega ei kaasne märkimisväärset negatiivset kliimaga seotud mõju, kuna tegemist on väga väikese mahuga ehitisega olemasolevas elamupiirkonnas.

Edasise projekteerimise ja arendustegevuse käigus kasutada võimalikult palju keskkonnaneutraalseid ja vähese süsinikuheitega lahendusi (kütteseadmed, energiaallikad, ehitusmaterjalid).

13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
2. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
3. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Tori vallavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvad rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi.

16. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus

Käesolev detailplaneering ei näe ette servituutide seadmise vajadust.

17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.

18. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Sauga valla üldplaneering.
- Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang.