

Registrikood 11599030
MTR nr: EEP001564
Volitatud arhitekt, tase 7- kutsetunnistus nr. 144839
Aadress: Ehitaja 3-25 Tõrva 68607
Tel: 5053309
E-mail: helen.tammsalu@helen-projekt.ee

Töö nr: DP22141



**KODARA PÕIK 2 KINNISTU
DETAILPLANEERING**



Objekti asukoht:

**Kodara põik 2
Paikuse alev
Pärnu linn
Pärnumaa**

Huvitatud isik/ tellija:

Kaupo Väljamäe

Planeeringu koostaja:

**arhitekt Helen Tammsalu
Helen-Projekt OÜ**



Tõrva 6.veebruar 2024 a.



SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

- Pärnu linnavalitsuse 19.september 2022 korraldus nr. 610 "Paikuse alevis Kodara põik 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine"

SELETUSKIRI

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	3
• Koostamise alused.....	3
• Lähtedokumendid.....	3
• Uuringud.....	4
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	4
• Vastavus üldplaneeringule.....	4
• Maakasutue kitsendused.....	5
• Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
4. Planeeringuga kavandatav	7
1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur.....	7
2. Hoonestustingimused ja kitsendused.....	7
3. Arhitektuurinõuded.....	8
4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	9
5. Haljastus.....	9
6. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	10
7. Keskkonnakaitse abinõud.....	11
8. Kuritegevuse ennetamine.....	12
9. Servituutide vajadus.....	12
10. Tuleohutuse osa.....	
5. Planeeringu elluviimise tegevuskava	12

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	DP-1
2. Olemasolev olukord	DP-2
3. Põhijoonis	DP-3
4. Illustreeriv joonis	DP-4
5. Illustreeriv joonis	DP-5

LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 441804
2. Pärnu Vesi AS 30.03.2023 tehnilised tingimused TT- 220308
3. Geoalus Kirjanurk OÜ töö nr. 9808G aprill 2023

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1 Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Paikuse valla üldplaneering 2007/2009a;
- TEEMAPLANEERING. Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted. 2012
- Pärnu Linnavalitsuse 19.september 2022 korraldus nr. 610 "Paikuse alevis Kodara põik 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine";

1.2 Lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 441804
- Pärnu Vesi AS 30.03.2023 tehnilised tingimused TT- 220308
- Geoalus Kirjanurk OÜ töö nr. 9808G aprill 2023
- „Detailplaneering Kodara tänavale“ koostaja Kadri Karjus aprill, 1997a (kehtestatud sept, 1997);
- Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 otsusega vastu võetud määrus nr. 12 „Pärnu linna jäätmehoolduseeskiri“;
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määrus nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”
- Silla küla Kodara põik 2 elamu ehitusprojekt (07.05.2001);
- Silla küla Kodara põik 2 elamu ehitusluba nr. 91 (14.05.2001);
- Silla küla Kodara põik 2 väliskanalisatsiooni ja veevarustuse projekt (26.05.2009);
- Silla küla Kodara põik 2 elamu kasutusloa taotlus (29.03.2012);
- EVS 809-1:2002 standard „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- EVS 843:2016 standard „Linnatänavad“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 standard „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 840:2009 standard „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

KODARA PÕIK 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

1.3 Uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistus, koostaja Kirjanurk OÜ töö nr. 9808G aprill 2023

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu Kodara põik 2 (katastri number 56801:004:0295) kaheks eraldi kinnistuks ning anda ehitusõigus mõlemale tekkivale kinnistule kuni 3 hoone (üksikelamu ja kahe abihoone) rajamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Planeeringuala suurus on 2742 m² (2742,3889m²), millest moodustatakse kaks eraldi elamukrunti 1543m² (1542,6333m²) ja 1200m² (1199,7556m²) (ümardamisest tuleneb 1m² lisa).

3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu ala paikneb Paikuse alevis. Olemasolev maaala on osaliselt hoonestatud ning sillutatud õuealade ning teedega, osaliselt rohema osalise kõrghaljastusega. Olemasoleva katastriüksus sihtotstarve on elamumaa 100% (olemasolev hoonestus- üks üksikelamu, alla 20m² kuur ja üks varjualune). Planeeringuala piirneb ühes küljes Kodara põik tänavaga, kaguküljes piirneb krunt elamumaaga, edelaküljes maatulundusmaa ja üldkasutatava maaga ning loodeküljes üldkasutatava maaga.

Kodara põik tänaval on olemas:

Hooned madalate viil- või täiskelkpatustega (katusekalle kõikidel hoonetel alla 45°). Üldplaneeringus on eelistus viilkatustele katuse kaldenurgaga 30-45°.

Hoonete kõrgused maapinnast on alla 8,5m.

Ühte kindlat ehitusjoont tänaval ei ole. Hooned on erinevatel kaugustel krundi teepoolsest piirist.

Kruntide pindalad on suuremad üldplaneeringus ette antud minimaalsest nõutud krundi suurusest.

Eluhoonete omavahelised kaugused on üldplaneeringule vastavad.

Piirdeaedade kõrgused on kuni 1,2m.

Väljavõte Paikuse valla üldplaneeringus kirjeldatud olulistest tingimustest:

2.1.1. Elamualad

Elamualadele on lisatud täiendavad kitsendused. Ette on antud minimaalne krundi suurus, milleks on 1200m². Elamumaa pindala suurusest sõltuvalt on välja toodud elamualade jaotused.

3.4. Ehituslikud piirangud kompaktselt asustatud alal

Kompaktselt asustatud aladel on kehtestatud alljärgnevad ehitustingimused:

- krundi minimaalne suurus, mis tagab ehitusõiguse, on **1 200 m²**;
- krundi minimaalne laius kitsamas kohas, mis tagab ehitusõiguse, on **30 m**;
- korrusmajadel võib olla **kuni 3 korrust**.
- elamumaa hoonestusala täisehituse protsent on seotud krundisuurusega:
 - suurusega kuni 1 200 m² – täisehitus kuni 20% (lubatud on ehitada kuni 2 hoonet, s.h üks elamu);
 - suurusega 1 200 kuni 3 000 m² (3 000 m² väljaarvatud) – täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada kuni 3 hoonet, s.h üks elamu);
 - suurusega 3 000 m² ja üle selle – vastavalt detailplaneeringule (s.h määratakse lubatud hoonete arv).

3.4.1. Paikuse alevik

Paikuse aleviku kompaktselt asustatud alale on üldplaneeringuga kehtestatud täiendavad ehitustingimused:

- eluhoonete lubatud maksimaalne kõrgus 8,5 m;
- eelistatud katusetüüp on viilkatus (30° - 45°);
- kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on E1 alal 8 m ja E2 alal 15 m.

3.7. Piiretele esitatavad nõuded

Piirdeaedu, mis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud, võib ehitada:

- mööda krundi või katastriüksuse piire, suure maaüksuse korral ainult vahetult hoonestatava ala ümber;
- teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele;
- kraavi kaldal minimaalselt 1 m kaugusele kraavi perva.

Üldjuhul ei tohi kompaktse asustusega territooriumi osadel kõrgemad kui **1,2 m**. Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb lähtuda väljakujunenud traditsioonist. Soovitav on piirkondlikud elamuarendused lahendada arhitektuurselt tervikuna, sealhulgas ka piirded.

3.2 Maakasutuse kitsendused

Maakasutust kitsendavateks tingimusteks planeeritaval alal on:

Elektri õhuliin alla 1kV

kaitsevöönd laiusega 1 m õhuliini teljest.

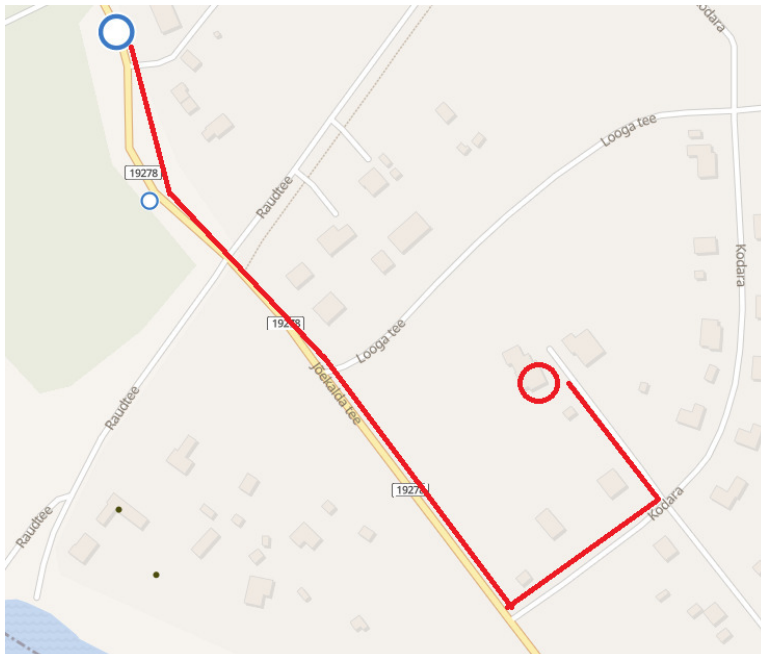


3.3 Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Paikuse alevis, Kodara põik tänaval. Planeeringuala jääb Paikuse alevi edalpoolsele piirialale. Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad elumumaa sihtotstarbega kinnistud, üldkasutatav maa ning maatulundus maa krundid.

Kuna planeeringuala külgneb vahetult olemasoleva tänavaga, siis on uuel tekkival krundil olemas otseühendus tänavale. Kodara põik tänaval ei ole liikluskoormus suur (elumumaad kasutavate inimeste ning teenindav transport). Tänavad on väikese liikluskoormusega ning seal on võimalik liigelda ka jalakäijatel ning jalgratturitel. Planeeritaval alal on olemas ühendus ühistranspordiga, lähim bussipeatus Jõekalda asub planeeringualast ca 700m kaugusel Jõekalda teel.

Bussipeatuse asukoht



Planeeritava ala kontaktvööndi olemasolevate ja kehtivate detailplaneeringutega lubatud hoonestust iseloomustavad valdavalt 1- kuni 2- korruselised üksikelamud. Kuna hooned on pärit erinevatest ajaperioodidest, siis konkreetne arhitektuurne stiil ja üks kindel ehitusjoon puudub.

Kodara põik 2 krundil on olemas:

- Eluhoone madala kelpkatusega (katusekalle alla 20°). Hoone kõrgus maapinnast on alla 8,5m. Hoonealune pindala on (ehitisregistri järgi 274,6m²+ varikatustega kaetud sissepääsud, terrass ja auto varjualune 30,7m²) kokku 305,3m².
- Kuur hoonealuse pinnaga alla 20m² ja kõrgusega alla 5m (millel puudub vundament). Teisaldetakse uuele tekkivale krundile.
- Alla 20m² pindalaga varjualune, mis likvideeritakse.

6/13

KODARA PÕIK 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

Projekteerija: Helen-Projekt OÜ/ H.Tammsalu Töö nr: DP22141 Tellija: Kaupo Väljamäe
06.02.2024 Tõrvas

- Betoonkivist rajatud kõnniteed. Osaliselt säilitatakse, osaliselt likvideeritakse.
- Juurdepääs krundile läbi Kodara park maaüksuse. Likvideeritakse.
- Sõiduautode parkimisplats hoone Kodara park maaüksuse poolsele küljel.
- Piire ümber olemasoleva krundi. Osaliselt tõstetakse ümber.

Olemasoleval krundil (samuti edaspidi uuel tekkival krundil) on rajatud betoonkividest tee ja varjualune, mille võib kruntide ühendamisel likvideerida.

Olemasoleval krundil hoonestualast väljaspool asub väike kuur, mis on paigaldatud maapealsete plokkide peale. Kuur teisaldetakse uuele rajatavale krundile.

Piirdeaed, mis asub väljaspool olemasolevat krundipiiri, likvideeritakse ning rajatakse uus piirdeaed krundipiirile või tõstetakse olemasolev ümber.

Juurdepääsule läbi Kodara pargi kinnistu puudub KOVi luba. Juurdepääs sõiduautodele rajada Kodara põik tänavale.

Lähtudes planeeritava ala kontaktvööndist võib öelda, et kavandatav tegevus on kooskõlas olemasoleva lähiümbrusega.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu Kodara põik 2 kaheks eraldi kinnistuks (positsioon 1 ja 2) ning anda ehitusõigused uutele tekkivatele kinnistutele.

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud olemasoleva hoonestusega ja piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestustiheduse ja –tingimustega. Antud detailplaneeringuga on ette nähtud jagada 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu Kodara põik 2 kaheks eraldi kinnistuks (positsioon 1 ja 2).

Krundi ehitusõigus:

POS 1

Krundi suurus	1543 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 üksikelamu / 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	309 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5 m eluhoone/ 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 k elamu / 1 k abihoone
Parkimiskohtade arv	3

Uute hoonete rajamisel tuleb arvestada krundile lubatud suurima ehitusaluse pinnaga. Kui pind ei võimalda, siis ei ole võimalik rajada rohkem hooneid kui hetkel rajatud.

7/13

KODARA PÕIK 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

Projekteerija: Helen-Projekt OÜ/ H.Tammsalu Töö nr: DP22141 Tellija: Kaupo Väljamäe
06.02.2024 Tõrvas

POS 2

Krundi suurus	1200 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 üksikelamu / 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	240 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5 m eluhoone/ 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 k elamu / 1 k abihoone
Parkimiskohtade arv	3

Täisehituse protsent-

elamumaa hoonestusala täisehituse protsent kuni 20%. Planeeritavate kruntide täisehituse protsendi hulka arvestatakse alla 20m² ja alla 5m kõrged hooned.

Alla 20m² ja alla 5m kõrgused hooned ja rajatised-

Elamumaa krundile on lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hooneid ja rajatisi. Alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga hooneid ja rajatisi on lubatud rajada lisaks üksikelamule ja kahele abihoonetele maksimaalselt 2. Lubatud ei ole hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine väljapoole elu- ja abihoonete hoonestusala.

4.3 Arhitektuurinõuded

- eluhoonetele lubatud maksimaalne kõrgus on 8,5 m, abihoonetele lubatud kõrgus 5,0 m;
- kummalegi kinnistule võib ehitada ühe üksikelamu (sealjuures jälgia lubatud ehitisealust piirpindala);
- lubatud katusekalle nii elamule kui abihoonetele (20° - 45°);
- kohustuslik ehitusjoon on olemasoleva elamuga ühel joonel;
- täisehitusprotsent kuni 20%;
- uute hoonete fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada puitvoodrit, looduslikku kivi, tellist, krohvipinda ja muid elamumaale sobilikke materjale;
- piirded: piirde kavandamisel on lubatud rajada piirdeaed, mis peab sobituma arhitektuurses stiilis ja viimistluses üksikelamuga. Piirdeaia materjaliks on lubatud kasutada naaberkinnistuste poolt puit või metallvõrk hekiga/hekita ja tänava poolt puitaed hekiga/hekita. Piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,2m. Piirdeaedu, mis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud, võib ehitada (väljavõtte üldplaneeringust):
 - mööda krundi või katastriüksuse piire, suure maaüksuse korral ainult vahetult hoonestatava ala ümber;
 - teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele;
 - kraavi kaldal minimaalselt 1 m kaugusele kraavi pervest.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete ehitamisel peab hoone harmoneeruma asumi väljakujunenud hoonestusega. Järgida tuleb paikkonnas juba välja kujunenud ehitustingimusi: hoonete asetsemine tänava suhtes, katusekaldeid ja -tüüpe, korruselisust, ehitusmaterjale jne. Eelistada madalat hoonestust. Väikeelamute maksimaalne korruselisus on kuni 2 korrust.

KODARA PÕIK 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega (va alla 1m hoone räästad ja varikatused) peavad paiknema määratud hoonestusala piirides.

Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse arhitektiga.

4.4 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs või juurdepääsu võimalus on olemas mõlemal tekkival krundil Kodara põik tänavalt. Vaja on rajada tänavalt uus juurdepääs tekkivale uuele kinnistule.

Olemasolev Kodara põik tänav on ühiskasutuses igapäevaselt ka jalakäijatega. Seal peab olema võimalus liikuda nii jalakäijatel kui krundile juurdepääsu vajavatel autodel.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistute siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele. Parkimine ühele krundile on ette nähtud 3 autole.

4.5 Haljastus

Krundi hoonestuse ümbritsevad alad, jalgteed ja parkimisalad kaetakse hoone projektis ette nähtud osas kõvakattega. Väljaspool kõvakattega alasid on ette nähtud murukate. Krundil on olemasolev kõrghaljastus. Krundi teepoolsesse külge piirdeaia juurde võib rajada heki. Kõvakattega pind ei tohi ületada haljastuse protsenti.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele.
- Säilitatavatele puudele on ette nähtud oskuslik võrade hooldusloikus ja kuivanud okste eemaldamine vastavalt liigile.
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatud likvideerida.
- Madalhaljastuse juurdeistutamist tuleb ette näha tee poolsele ja soovi korral ka krundi ümbritsevate naabrite poole hekina.
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus.
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

4.6 Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Olemasolev krunt on elektriga varustatud.

Kinnistu on hetkel varustatud veega Kodara põik L1 kinnistul asuvast peatorustikust.

Kanalisatsioon on lahendatud kogumismahutite baasil. Piirkonnas hetkel tsentraalset kanalisatsioonitrassi ei ole. Projekteerimisel on töö nr 3085, „Paikuse võrkude laiendamine“.

Tsentraalset sadeveekanaliseerimisüsteemi ei ole rajatud.

Sidetrasse Kodara põik tänavale ei ole rajatud.

9/13

KODARA PÕIK 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

Projekteerija: Helen-Projekt OÜ/ H.Tammsalu Töö nr: DP22141 Tellija: Kaupo Väljamäe
06.02.2024 Tõrvas

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS 30.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused TT- 220308. Alale on projekteeritud OÜ Keskkonnaprojekt poolt koostatud Paikuse katmata ala ÜVK projekt (töö nr. 3085 21.07.2023).

Vesivarustuse lõplik lahendus täpsustada ehitusprojektiga. Kinnistutele planeerida eraldi liitumispunktid. Liitumiskoha esialgne asukoht on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Liitumine lahendada Pärnu Vesi AS-ga koostöös.

Kanalisatsioonivarustuse lõplik lahendus täpsustada ehitusprojektiga. Kinnistutele planeerida eraldi liitumispunktid. Liitumiskoha esialgne asukoht on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Liitumine lahendada Pärnu Vesi AS-ga koostöös.

Sademevee kanalisatsiooni lahendus

Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Elekter ja tänavavalgustus

Kruntide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Elektrilevi tehnilistest tingimustest ning lõplikud lahendused anda ehitusprojektiga. Detailplaneeringuga ei muudeta elektri ega tänavavalgustuse olemasolevat lahendust.

Tänaval on olemasolev tänavavalgustus elektriõhuliiniga. Kui rekonstrueeritakse tänavavalgustussüsteemi, siis uued elektriliinid tuleb kompaktse asustusega ala piirides rajada maakaablina.

Side

Sidelahendus maakaabliga ei ole detailplaneeringuga ette nähtud. Tänaval puudub ühendus sidevõrguga. Toimiv sidelahendus luuakse õhulevi kaudu.

Küte

Rajatavatesse ja olemasolevatesse hoonetesse planeerida lokaalne küte. Rajatavate elamute kütelahendus täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega.

4.7 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Planeeritavaks tegevuseks keskkonnalubade taotlemise vajadus puudub.

10/13

KODARA PÕIK 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

Projekteerija: Helen-Projekt OÜ/ H.Tammsalu Töö nr: DP22141 Tellija: Kaupo Väljamäe
06.02.2024 Tõrvas

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Planeeritava alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, krundile on ette nähtud individuaalsed konteinerid. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Radooniohu määramiseks tuleb vajadusel enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

Käesoleva planeeringuga planeeritud eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõudeid. Kaitse müra eest.”

Planeeringuala on eraldatud Jõekalda teest väikese metsatukaga, mis vähendab liikluse müra sattumist kinnistule. Seega planeeringualal ei tohiks olla olemasolevast liiklusest põhjustatud suuri häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Detailplaneering ei näe ette detailplaneeringu alale müra vähendamise meetmeid.

4.8 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ soovituste alusel. Planeeritav ala asub elamurajoonis, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks. Valvetehnika paigaldamine on soovituslik nii õuealal kui hoones.

Planeeritud hoonete ning hoonetele juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada ja krunt on lubatud ümbritseda piirdeaiaga.

4.9 Servituutide vajadus

Servituutide vajadused puuduvad.

4.10 Tuleohutuse osa

Planeeritav/olemasolev ehitus kuulub tulepüsivuselt minimaalselt TP3-klassi. Kasutusviisilt kuuluvad ehitised I kasutusviisi (elamud ja elamute abihooned) jaotusse.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigikogu 05.05.2010 seadus “Tuleohutuse seadus”
- EVS 812-1:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 1: „Sõnavara”
- EVS 812-3:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 3: „Küttesüsteemid”
- EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: „Ventilatsioonisüsteemid”
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: „Tuletõrje veevarustus”
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: “Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded”

KODARA PÕIK 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

- Siseministri 18.02.2021 määrus nr.10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Kruntide vaheline hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuju on 8 m, mis on planeeringus tagatud. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades bihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüüriga ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (tee laius mitte vähem kui 3,5m). Abihoonete ehitamise korral krundi piirile lähemale kui 5 m, tuleb võtta päästeameti kooskõlastus. Päästesõidukite juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud. Hüdrant on planeeritud Kodara põik ja Kodara tänava ristumiskohale. Tuletõrjeautodele eraldi ümberpööramiseks Kodara põik teel ei ole. Tuletõrjeautod peavad peatuma risti peal ja tulekahju kustutamiseks tuleb voolikuliiniga liikuda sobiva kauguseni. Hoonetest teede ristumiskohta on max 100m.



Lähim tuletõrjehüdrant planeeritakse OÜ Keskkonnaprojekt poolt koostatud Paikuse katmata ala ÜVK projektiga Kodara põik ja Kodara ristumiskohale. Hüdrandis peab olema tagatud elamumaal nõutav tuletõrjevee hulk ca 10 l/sek.

KODARA PÕIK 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

5. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud,
- Projekteeritakse ehitised ja taotletakse ehitusload,
- Ehitatakse välja hooned koos taristuga,
- Väljastatakse kasutusload.

Kuna antud detailplaneeringuga ei nähta ette kinnistu väliste kommunikatsioonide ning sellega seonduva muutmist, siis planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.