

Jõhvika tn 2 kinnistu detailplaneering

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
 - 3.1. SITUATSIOONI ANALÜÜS
 - 3.1.1. ÜLDPLANEERINGU OSA
 - 3.1.2. KITSENDUSED
 - 3.1.3. MAAOMAND PLANEERITAV ALAL
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV
 - 4.1. ÜLDOSA
 - 4.1.1. KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS
 - 4.1.2. SERVITUUDID JA KAITSEVÕÖNDID
 - 4.2. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD
 - 4.2.1. KESKKONNAKAITSE
 - 4.2.2. JÄÄTMEKÄITLUS
 - 4.2.3. KUIVENDUSKRAAVID
 - 4.3. LIIKLUSKORRALDUS
 - 4.4. TULEOHUTUS
 - 4.5. RADOON
 - 4.6. HOONETE KÜTE
5. TEHNOVÕRGUD
 - 5.1. ELEKTRIVARUSTUS
 - 5.2. SIDEVARUSTUS
 - 5.3. VEEVARUSTUS, REOVEE KANALISATSIOON, SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAŽ
 - 5.3.1. VEEVARUSTUS
 - 5.3.2. REOVEE KANALISATSIOON
 - 5.3.3. SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAŽ
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE
7. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE
 - 8.1. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering on algatatud ja detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse korraldus 12. märts 2025 nr 126 „Jõhvika tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine” ja Lisa “Asukohaskeem”.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus, redaktsiooni jõustumise kp. 01.01.2025.a.;
- Ehitusseadustik, redaktsiooni jõustumise kp. 01.01.2025.a.;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (redaktsiooni jõustumise kp. 01.01.2025);
- Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (redaktsiooni jõustumise kp. 01.07.2015 nr 51);
- Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused (vastu võetud 05.06.2015 nr 57);
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (vastu võetud 30.03.2017 nr 17);
- Nõuded ehitusprojektile (vastu võetud 17.07.2015 nr 97);
- Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused (vastu võetud 17.12.2015 nr 133);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (redaktsiooni jõustumise kp. 20.10.2024);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Sauga valla üldplaneering, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97;
- ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid;
- HALDUSLEPING NR 11-21.8/12 ”TORI VALLAS Tammiste külas Jõhvika tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja koostamise rahastamiseks ” 06.01.2025.a., mis on sõlmitud Tori Vallavalitsuse ja Renee Froš'i vahel, eesmärgiga koostada Jõhvika tn 2 kinnistu detailplaneering.

Planeeringuala suurus on 2012m², kinnistu sihtotstarve on elamumaa 100 %. Kinnistul asub üksikelamu ja abihoone.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- „Ehitusjärgne mõõdistus“. Koostatud Maamõõdubüroo 4x4 OÜ poolt 26.03.2025.a..

Maa-ameti kaardi väljavõte Jõhvika tn 2 kinnistust seisuga 09.05.2025.a.:



2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jõhvika tn 2 kinnistul asuva abihoone seadustamine, määrata hoonestusala ja anda ehitusõigus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. SITUATSIOONI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Pärnu Maakonnas, Tori vallas, Tammiste külas, Jõhvika tn 2 kinnistul.

Jõhvika tn 2 kinnistu suurus on 2012m² ja maa sihtotstarve on elamumaa 100%.

Jõhvika tn 2 kinnistul asuvad:

1. Olemasolev üksikelamu (Ehitisregistri kood 120857066), ehitisealune pind 238m².
2. Olemasolev abihoone, ehitisealune pind 44m².
3. Olemasolev kasvuhoone (rajatis), ehitisealune pind 13m².

Jõhvika tn 2 kinnistul on järgmised olemasolevad tehnovõrkudega liitumised:

1. veevarustus tänavavõrk.
2. reoveekanaliseerimine tänavavõrk.
3. sademeveekanaliseerimine tänavavõrk.
4. elektrivarustus tänavavõrk.
5. sidevarustus tänavavõrk.

Jõhvika tn 2 kinnistul asuval olemasoleval üksikelamul on maaküte. Olemasolev maakütte kollektor asub hoovis.

Planeeringuala naaber katastriüksuste andmed on esitatud tabelina:

Nr	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Jõhvika tn 4	1947m ²	73001:008:1521	Elamumaa 100%
2	Randivälja tee 12	1619m ²	73001:008:1805	Elamumaa 100%
3	Jõhvika tänav	6115m ²	73001:008:1512	Transpordimaa 100%
4	Randivälja tee L3	2480m ²	73001:008:1547	Transpordimaa 100%
5	Randivälja tee L2	2361m ²	73001:008:1820	Transpordimaa 100%

Jõhvika tn 2 kinnistu asub tiheasustusega alal.

Jõhvika tn 2 kinnistut lähipiirkonnas ümbritsevad elamumaa 100% kinnistud, mis on juba enamuses hoonestatud.

Jõhvika tn 2 kinnistust idapool ~280m kaugusel asub Pärnu jõgi.

Jõhvika tn 2 kinnistust lõunapool ~2,2km kaugusel asub Pärnu linn.

3.1.1. ÜLDPLANEERINGU OSA

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala tiheasustusalal paiknevale väikeelamu maa-alale (EV). Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud hoonestustingimused, mh ka krundi suurim lubatud täisehitusprotsent, mis on 10-20%, seejuures tiheasustusaladel on täiendav tingimus, et 1200 m² kuni 3000 m² kinnistutel on täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet). Üldplaneeringu järgi on Jõhvika tn 2 kinnistu täisehitusprotsent 15%, mis määrab maksimaalse ehitusaluse pinna hoonetele 302 m². Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. (Algamise korralduse väljavõte).

3.1.2. KITSENDUSED

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kitsendused:

- Sauga valla üldplaneering;
- sideehitise kaitsevöönd 1m;
- sideehitise kaitsevöönd 1m.

3.1.3. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Jõhvika tn 2	2012		73001:008:1520	Elamumaa 100%	Eraisik

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. ÜLDOSA

Kinnistul kehtib endise Sauga Vallavolikogu 26. mai 2006 otsusega nr 48 kehtestatud Pargivälja, Mardivälja, Tillupuksi ja Unistustemaa kinnistute detailplaneering, mille järgi on Jõhvika tn 2 kinnistule määratud ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone ehitamiseks kogupinnaga kuni 250 m². Ehitisregistri järgi on elamu ehitusalune pind 238 m² ja abihoonel 44 m², mis teeb kokku 282 m².

Käesoleva detailplaneeringuga on kavas Jõhvika tn 2 kinnistu hoovis asuv abihoone seadustada.

4.1.1. KRUNDIJAOTUS JA EHITUSÕIGUS

Käesolevas detailplaneeringus antakse Jõhvika tn 2 kinnistule järgmine ehitusõigus:

1. Jõhvika tn 2 kinnistut on lubatud hoonestada ühe üksikelamuga ja ühe abihoonega. Üksikelamu võib olla kahekorruseline kuni 9m kõrge. Abihoone võib olla ühekorruseline kuni 5m kõrge.
2. Jõhvika tn 2 kinnistul asuvate ehitiste ehitisealune pindala võib olla kuni 282m².
3. Hoonete lubatud katusekalle on 0°-35°. Katuseharja suunale piiranguid ei seata. Soovituslik katuseharja suund on risti või paralleelne kinnistu piiridega.

Kinnistu positsiooninumbriga 1 pindala on 2012m².

Maapealsete korruste hulka kuulub ka soklikorrus, kui vähemalt pool ruumi kõrgusest jääb maapinnast kõrgemale.

Maa-aluseks korruseks loetakse korrust, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgusest (Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused §18 lg 7).

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda sh ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

Ehitiste ehitisealuse pinna arvutamisel juhinduda Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrusest nr 57 Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused.

Jõhvika tn 2 kinnistule on planeeritud hoonestusala, mis arvestab olemasoleva abihoonega, mis asub kinnistu piirile lähemal kui 4m.

Olemasolev abihoone paikneb naaberkinnistu Jõhvika tn 4 kinnistu piirist 3,42m kaugusel.

Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa on Jõhvika tn 2 üksikalamumaa kinnistule planeeritud kuni 400m².

Planeeritavale maa-alale rajatavate hoonete arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonete välisviimistlus materjalidena välisvoodriks on soovituslik kasutada puitu, fassaaditellist, klaasi ja krohvi. Lubatud on ka erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine.

Hoonete katusekattematerjalidena on soovituslik kasutada kivi, plekki või bituumenit.

Hoonete projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoonete tulepüsivusklass oleks minimaalselt TP-3.

Ehitusprojektid lahendada sellise eesmärgiga, et muuta olemasolev elukeskkond pikas vaates võimalikult paljudele paremaks.

Ruumilise keskkonna kujundamisel peab arvestama järgmiste põhimõtetega:

1. majanduslikke ressursse kasutatakse arukalt ja kulud minimeeritakse ilma järeleandmiseta ruumikvaliteedis.
2. arvestab kliimamuutustega ja on keskkonnasõbralik. Lahendus arvestab looduskeskkonnaga kui väärtusliku ühisressursiga, ning hoiab, arendab ja võimendab ruumilise keskkonna looduslike komponente, samuti pakub lahendusi elurikkuse säilitamiseks ja suurendamiseks.
3. tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislike eluviise.
4. arendab ühiseid väärtuseid. Hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid ka seob inimesi ja suurendab omavahelist lävimist. Toetab elavaid ja segakasutusega naabruskondi ning aitab vältida segregatsiooni.
5. lahendusega soodustada paiku, mis on eriomased, sobituvad kohalikku konteksti ning millel on iseäralikud tunnused, mis loovad teatava kohataju. Arvestada ajaloolise kontekstiga, kultuuri ainelise ja vaimse koosseisuga.

Piirded.

Jõhvika tn 2 kinnistul on olemasolevad piirded, mis säilivad.

Vertikaalplaneerimine:

Jõhvika tn 2 kinnistu olemasolev vertikaalplaneerimine säilib.

Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded										
pos	krundi aadress	krundi	max.	max.	max.	hoonete			maa sihtots-	maa sihtots-
nr	või aadressi	planeeri-	hoonete	üksikelamu	abihoone	arv			tarve	tarve
	ettepanek	tud	ehitis-	korruselisus	korruselisus	krundil			ja osakaal %	ja osakaal %
		suurus	alune	max.	max.		üksik-	abi-	(detail-	(katastri-
		m2	pind m2	üksikelamu	abihoone		elamu	hoone	planeeringu	üksuse
				kõrgus (m)	kõrgus (m)				liikide kaupa)	liikide kaupa)
1	Jõhvika tn 2	2012	282	2K. 9M	1K. 5M.	2 (1/1)	1	1	EE 100%	E 100%
		2012								

pos	suletud	tule-	parkimis-	arhitektuuri		kitsendused
nr	brutopind	püsivus	kohtade	hoone-	katuse	
	katastriüks-		arv	stusviis	kalle ja	
	use sihtots-		norma-		katuse	
	tarvete		tiivne ja		harja	
	kaupa		kavand-		suund	
			atud			
1	400	TP-3	3	lahtine	0°-35°	Sauga valla üldplaneering. Sideehitise kaitsevöönd 1m. Sideehitise kaitsevöönd 1m.
	400		3			

Kruntide moodustamise tabel						
pos	aadress	krundi	krundi	moodustatakse	liidetavate-lahu-	osade senine
nr		planeeritud	planeeritud	kinnistutest (nr)	tavate osade	sihtotstarve
		sihtotstarve	suurus m2	või riigi maale	suurused m2	(katastriükuse
		(katastriükuse liik)				liik)
1	Jõhvika tn 2	E 100%	2012	Jõhvika tn 2	2012-0	E 100%

4.1.2. SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kitsendused:

- Sauga valla üldplaneering;
- sideehitise kaitsevöönd 1m;
- sideehitise kaitsevöönd 1m.

Käesoleva detailplaneeringuga ei lisandu Jõhvika tn 2 kinnistule servituute, ega kaitsevööndeid.

4.2. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. KESKKONNAKAITSE

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise ning eelhinnangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

(Algatamise korralduse väljavõte).

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud puhta elukeskkonna säilimine. Kinnistul ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Planeeritud üksikelamumaa kinnistu maapind rajada nii, et sademevett ei juhita naaberkinnistutele.

Jõhvika tn 2 kinnistu kõrghaljastus säilib. Kinnistul asub täiskavavud mände ja viimastel aastatel juurdeistutatud puid.

Hoonete ja tehnovõrkude rajamisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Lubatud on istutada viljapuid ja viljapõõsaid.

Lubatud on rajada hekki.

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6 punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene.

Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest (ehitust teostavate autode liiklus, võimalik müra ja vibratsioon ehituse käigus). Hetkel on Jõhvika tn 2 kinnistul ehitustegevus lõppenud.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

Detailplaneeringuga on järgitud, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme; Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Müra probleem lahendada vastavalt määrusele nr 71 redaktsiooni jõustumise kuupäev 30.05.2020.a. „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, vt <https://www.riigiteataja.ee/akt/127052020002> ja selle lisale https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/1270/5202/0002/KKM_m29_lisa1.pdf#.

Peamised müraallikad on sõiduautode liiklus ja naaberelamumaa kinnistutelt tulev müra.

Naaberelamumaa kinnistutelt tulev müra on üldjuhul väike.

Õhk-õhksoojuspumba ja õhk-vesisoojuspumba välise osa paigaldamisel arvestada nõudega, et kinnistu piiridel võib mürataseme olla öösel maksimaalselt 40dB.

Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks hoonete välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w + C_{tr} \geq 30$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust

vähendada suuruse 10lgS/Sa võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutused) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

Vibratsiooni probleem lahendada vastavalt määrus nr 78 redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2021.a. „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. <https://www.riigiteataja.ee/akt/129122020045>

Peamine vibratsioon tuleb sõiduteedelt, aga väikese liikluskooormuse puhul ei ole see vibratsiooni mõju suur.

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Planeeritava maa-ala ja lähiümbruses puuduvad järgmised saasteallikad:

1. lokaalkatlamajad,
2. kütusemahutid,
3. tanklad.
4. tööstusettevõtted.
5. parklad.

Planeeritava maa-ala ja lähiümbruses on järgmised saasteallikad:

1. tänavaliiklus.

4.2.2. JÄÄTMEKÄITLUS

Lahendatakse heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele.

Hetkel on Jõhvika tn 2 kinnistul ehitustegevus lõppenud.

4.3. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorraldus lahendada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele, kehtiv alates 04.04.2016.a.

Jõhvika tn 2 kinnistule on juurdepääs tagatud Jõhvika tänavalt.

Jõhvika tn 2 kinnistul on minimaalselt 3 sõiduauto parkimiskohta (arvestatud on ka hoone siseseid parkimiskohti).

4.4. TULEOHUTUS

Detailplaneering käsitleb Jõhvika tn 2 kinnistu detailplaneeringu planeeritavat maa-ala. Käesolevale detailplaneeringule ei ole koostatud tuleohutusuuringuid.

Detailplaneeringu tuleohutus osa koostamisel võetakse arvesse järgmised normdokumendid:

- Siseministri määrus nr 17, redaktsiooni jõustumise kp. 01.03.2021 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Eesti Standard EVS 812-7:2018 “Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, kehtib alates 16.05.2018.a.
- EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”, kehtiv alates 03.10.2017.a.
- „Tuleohutuse seadus“, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2025.a.

Projektlahendus ei sisalda kõrvalekaldeid normdokumentidest ega nende üksikutest nõuetest (väljaarvatud olemasoleva abihoone paiknemine piirile lähemal kui 4m).

Jõhvika tn 2 olemasolev abihoone paikneb naaberkinnistust Jõhvika tn 4 3,42m kaugusel. Hetkel on tagatud tuleohutusküja 8m. Juhul, kui Jõhvika tn 4 kinnistu omanik soovib Jõhvika tn 2 olemasolevale abihoonele ehitada lähemale kui 8m, tuleb arvestada tuleohutusnõuetega hoone rajamisel.

Jõhvika tn 2 kinnistu asub tiheasustusega alal.

Tuletõrjevesi saadakse olemasolevast hüdrantist, mis asub ~176m kaugusel mööda teed Orava tee 4 kinnistu juures transpordimaal Jõhvika tn 2 kinnistust loodesuunal.

Tuletõrjevee hüdrant tagab tuletõrjevee 10 l/s 3 tunni jooksul.

Detailplaneerimisprojekti on krundile antud hoonestusala, mis arvestab tulekaitse norme:

- krundi piire ümbritseb vähemalt 4m laiune hoonestuskeeluala (väljaarvatud olemasolev abihoone, mis on piirist 3,42m kaugusel).
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate üksiklamu lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m.
- planeeritavate abihoone lubatud maksimaalne kõrgus on 5m.
- üksiklamu maksimaalne korruselisus on 2.
- abihoone maksimaalne korruselisus on 1
- planeeritavad hooned kuuluvad tuleohutusklassi minimaalselt TP3

4.5. RADOON

Jõhvika tn 2 kinnistul asuvatele olemasolevatele üksiklamule ja abihoonele ei ole rajatud radoonitõrjevahendeid.

4.6. HOONETE KÜTE

Jõhvika tn 2 olemasoleval üksiklamul on maaküte. Maakütte kollektor asub hoovis.

Jõhvika tn 2 olemasoleval abihoonel on puiduküttega kamin. Olemasolevale abihoonele rajatakse võibolla ka õhk-õhksoojuspump.

Vajadusel paigaldada päikesepaneelid või päikeseekatus nii, et ei tekiks päikesepeegeldust naaberkinnistu hoonetele.

Päikesepaneeli ei tohi paigaldada maapinnale.

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele:

1. Päikesepaneele projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina.
2. Päikesepaneelid soovitavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.
3. Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.
4. Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist.
5. Päikesepaneelide paigaldamiseks hoonele tuleb koostada ehitusprojekt ning mitteelamu puhul taotleda ehitusluba või elamu puhul esitada ehitisteatis.
6. Päikesepaneelide ehitusprojektis esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele. Rajatavate hoonete katused on võimalik osaliselt või täielikult viimistleda päikesepaneelidega.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. ELEKTRIVARUSTUS

Jõhvika tn 2 kinnistul on olemasolev elektrivarustus tänavavõrgust.

5.2. SIDEVARUSTUS

Jõhvika tn 2 kinnistul on olemasolev sidevarustus tänavavõrgust.

5.3. VEEVARUSTUS, REOVEE KANALISATSIOON, SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAZ

5.3.1. VEEVARUSTUS

Jõhvika tn 2 kinnistul on olemasolev veevarustus tänavavõrgust.

Ühes ööpäevas tarnitud veekogus Jõhvika tn 2 kinnistul on $\sim 0,3\text{m}^3$.

5.3.2. REOVEE KANALISATSIOON

Jõhvika tn 2 kinnistul on olemasolev reovee kanalisatsioon tänavavõrgust.

Ühes ööpäevas tekkiv reovee kogus Jõhvika tn 2 kinnistul on $\sim 0,3\text{ m}^3$.

5.3.3. SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAZ

Jõhvika tn 2 kinnistul on olemasolev sademevee kanalisatsioon tänavavõrgust.

Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud

põhimõtetele.

Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

Sademeveed immutatakse oma kinnistu sees pinnasesse.

Jõhvika tn 2 kinnistul asuvatele hoonetele ei ole rajatud drenaaži.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse detailplaneeringus vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, kehtiv alates 01.01.2003.a.

- Elamu ehitamisel arvestatakse tiheasustuse ehitustihedusega.
- Elamu juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukse- ja aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

7. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

Krunditud maa bilanss:

Pos.nr.	Sihtotstarve	pindala	protsent
Pos.nr. 1 kinnistu	üksikelamumaa 100%	2012m ²	100%
Planeeritud elamuühikute arv		1	
Parkimiskohtade arv	normatiivne	planeeritud	
	3	3	

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt HALDUSLEPING NR 11-21.8/12 "TORI VALLAS Tammiste külas Jõhvika tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja koostamise rahastamiseks " 06.01.2025.a., mis on sõlmitud Tori Vallavalitsuse ja Renee Froš'i vahel, eesmärgiga koostada Jõhvika tn 2 kinnistu detailplaneering.

Peale detailplaneeringu kehtestamist seadustada olemasolev abihoone.

8.1. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui kinnistu vahetab omanikku, siis ostu-müügi lepinguga antakse huvitatud isiku õigused ja kohustused edasi uuele omanikule.

Koostas: Mihkel Leinsaar

Diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus 117659, 16.12.2016.a.).