

DETAILPLANEERING

Lepplaane tn 11 Are alevik Tori vald, Pärnumaa

Tellija: Jaan Tõnsing
Koostaja: OMIKRON INVEST OÜ
Reg kood: 11324121
MTR: EEP0001563
Töö nr: 2022-12
Projekt: Taavi Kolts
Projekti kinnitas: Andres Lember
Aadress: Tatari 12 Tallinn 10116
Telefon: 5275088
E-mail: info@omikron.ee

August 2023

SISUKORD:

1. Planeeringu koostamise alus	2
2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta	3
3. Lähtematerjalid planeeringu koostamiseks.....	3
4. Planeeringu lahendus	4
4.1. Planeeringuala iseloomustus	4
4.2. Krundi ehitusõigus	4
4.3. Arhitektuursed nõuded ehitistele	4
4.4. Haljastus- ja heakorranõuded	4
4.5. Liikluskorraldus	5
4.6. Tehnovõrgud	5
4.6.1. Vesivarustus, kanal ja sadevesi	5
4.6.2. Elekter	5
4.6.3. Telekommunikatsioon	5
4.6.4. Soojavarustus	5
4.7. Keskkonnakaitse abinõud	5
4.8. Servituudid	6
4.9. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	6
4.10. Tuleohutusnõuded	6
5. Planeeringu rakendamise võimalused.....	7

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse korraldus 21. september 2022 nr 708. Lepplaane tn 11 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine. Kinnitanud abivallavanem Priit Ruut vallavanema ülesannetes ja Siiri Jõerand vallasekretär.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Planeeringu eesmärgiks on ühepereelamu ehitamiseks vajaliku maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ja nende varustamine vajalike kommunikatsioonidega.

Planeeritav ala näitajad maa-ameti andmetel:

Tunnus	80901:001:0810
Lähiaadress	Lepplaane tn 11
Asustusüksus	Are alevik
Vald	Tori vald
Maakond	Pärnu maakond
Registreerimise aeg	14. juuni 2021. a.
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	8845 m ²
Ruumikuju pindala	8845 m ²
Looduslik rohumaa	4480 m ²
Metsamaa	3819 m ²
Muu maa	546 m ²

3. Lähtematerjalid planeeringu koostamiseks

Are valla üldplaneering, kehtestamise otsus 29.12.2009 nr 73

Elektrilevi tehnilised tingimused nr 424890

Elektrilevi liitumisleping nr 425735

Topo-geoteetiline alusplaan OÜ Georite

OÜ Sindi vesi Tehnilised tingimused VK trasside projekteerimiseks.

Keskkonnaameti Vaneminspektor Liis Sinijärve vastus kirjale seoses biopuhasti paigaldusega.

Maves OÜ poolt koostatud reostusuuring

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeringuala iseloomustus

Planeeritav krunt asub Pärnumaal Tori vallas Are alevikus Lapplaane tn 11. Krunt piirneb lõunapoolsest küljest Sauga jõega, põhja poolsest küljest Lepplaane tänavaga, lääne pool asub krunt Lepplaane tn 9 mis on Nõukogude Liidu aegadel kasutuses olnud tanklana, säilinud on vanad tsisternid jne. Lääne pool jõe äärest on naabriks ka Lepplaane tn 7 (kinnistu hoonestamata). Ida poolses küljes on kinnistu nimega Sigala biotiik. Tegemist on NL aegse rajatisega mis ei täida talle antud eesmärki juba ca 30 aastat. Krundil teostati reostusuuring kontrollimaks, et sealt ei ole aegade jooksul kütust maapinda imbunud. Uuringud ei tuvastanud reostust.

4.2. Krundi ehitusõigus

Mitu aastat söötis olnud planeeringuala kasutamine põllu või kultuurrohumaana on ebamõistlik arvestades põllumajanduses kujunenud olukorda. Võttes arvesse planeeritava kinnistu soodsat asukohta ja tendentsi Are aleviku laienemisele, head teede võrku ja infrastruktuuri, on põhjendatud maakasutuse sihtotstarbe muutmine väikeelamumaaks. Ehitusalune maksimaalne pindala on 600m² krundi pinnast, mis moodustab peaaegu 7% krundi kogu pindalast. Krundile on lubatud ehitada üks elamu maksimaalselt kahe korruselise ja kuni kolm abihoonet vastavalt Are valla üldplaneeringule.

4.3. Arhitektuursed nõuded ehitistele

Hoonestuse ehituslikest nõuetest on planeeringuga kehtestatud:

1. Elamu harjajoone suund põhimahus peab olema tänavaga paralleelne, juhul kui elamule planeeritakse viilkatust
2. Katusekalle juhul kui planeeritakse viilkatust peab olema vahemikus 15-50 kraadi.
3. Maksimaalne elamuhoone kõrgus maapinnast on 8m, abihoonetel 7m.
4. Minimaalne tulepüsivusklass TP 3
5. Tänavapoolsest krundi piirist ehitusala kaugus on 8m, et tagada ohutus ja vähem müra hoonete seoses tänaval toimuva liiklusega

4.4. Haljastus- ja heakorranõuded

Krundil ei kasva hetkel ühtegi puud ega põõsast. Keset krundi jookseb pisike kraav mis tuleb täis ajada ja vajadusel rajada uus kraav krundi lääne poolsesse serva. Hiljem krunt haljastada omaniku soovide kohaselt.

4.5. Liikluskorraldus

Parkimine korraldada krundi siseselt, ühendus Lepplaane tänavaga rajada tolmuva kattena, et tagada tänaval puhtus. Liikluskorraldust tänaval ei muudeta ja ühtegi liiklusmärki ei paigaldada.

4.6. Tehnovõrgud

4.6.1. Vesivarustus, kanal ja sadevesi

Veevarustus toimub lokaalselt, puurkaev rajatakse käesolevale krundile. Heitvete jaoks rajatakse biopuhasti mille ülevoolu vesi suunatakse Sauga jõkke.

OÜ Sindi vesi väljastas ka tingimused kuidas liituda nende trassidega, kuid see on ebamõistlikult kulukas ja eeldab pea kilomeetri pikkust kanalisatsiooni trassi ehitust koos ülevoolu pumplaga, mille maksumus on ülikõrge. OÜ Sindi Vesi ei näe ka hetkel ette lähiajal antud asukohta oma kommunikatsioonidega laienemist. Seetõttu sai Tori valla ametnikega lepitud kokku alternatiivlahendus milleks on puurkaev ja biopuhasti. Sadevesi immutatakse omal krundil ja osaliselt suunatakse Sauga jõkke.

4.6.2. Elekter

Elektri varustuse tagab Elektrilevi kellega on juba sõlmitud ka tarbimispunkti väljaehitamise leping.

4.6.3. Telekommunikatsioon

Sideühenduseks kasutatakse 5G ruuterit ning eraldi kaabliühendust krundile ei veeta.

4.6.4. Soojavarustus

Soojavarustust antud asulas ei eksisteeri ja soojusenergia toodetakse ise näiteks kas maakütte, õhk-vesi soojuspumba abil vms.

4.7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritud hooned ei ole keskkonnaohtlikud. Krundi lõuna poolses otsas lookleb Sauga jõgi millest tingituna on krundil: Kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, veekogu kallasrada, geoloogiline uuringuala.

Antud kitsendused on võetud arvesse planeeringu koostamisel.

OÜ Maves poolt läbiviidud reostusuuringute lühikokkuvõte:

Käesoleva töö käigus rajati kokku 2 puurauku. Igast puuraugust võeti üks pinnaseproov, milles analüüsiti naftasaaduste sisaldust. Pinnaseproovid analüüsiti Eurofins Environment Testing Estonia OÜ laboris.

Välitöödel väliseid viiteid naftasaaduste esinemisele ei olnud. Pinnaseproovide analüüsitulemused on esitatud tabelis 1 ja aruande lisa 3 analüüsitulemuste protokollides. Uuritud katastriüksus kuulub elumaa kategooriasse. Labori analüüsitulemuste järgi selgus, et analüüsitud näitaja jäi alla elumaa piirarvu.

Rajatud puuraukude asukohad on toodud lisa 1. Pinnaseproovide analüüsitulemused on esitatud tabelis 1 ja aruande lisa 3 analüüsitulemuste protokollides.

Tabel 1. Analüüsitud komponentide sisaldus pinnases (mg/kg).

aine nimetus	PA -1	PA-2	piirarv elumaal	piirarv tööstusmaal
proovi sügavus, m	0,80–1,00	0,80–1,00		
naftasaadused	<20	<20	500	5000

4.8. Servituudid

Antud planeeringuga ei nähta ette krundile ühtegi servituuti. Vajadus servituudile võib tekkida seoses elektri kaabli vedamisega krundile, kuid üldjuhul teostatakse antud töö tee maa-alas (Lapplaane tn)

4.9. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest.

Tagada avalike alade, tänavalt piisav vaadeldavus ja jälgitavus;

Soodustada naabrivalvet;

Projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist;

Detailplaneering ei näe ette tänavavalgustuse paigaldamist. Võimalik, et kohalik omavalitsus kunagi jõuab valgustusega ka antud krundi lähedale.

4.10. Tuleohutusnõuded

Planeeringu koostamisel on arvesse võetud Planeerimisseadust vastu võetud 28.01.2015. Antud krundile planeeritakse I-kasutusviisi hooned ning tuleohutusklassiga üldjuhul TP3, kuid täpsem info selgub erinevate hoonete projekteerimise faasis. Juurdepääs antud krundile toimub kõvakatega teelt mille laius on 6m. Krunt asub kohe antud tee kõrval (Lepplaane tee)

Planeeringuala tuleohutusnõuded on kajastatud vastavuses kehtivale seadusandlusele. Alates 01.03.2021 kehtib välise kustutusvee tagamise lahenduse väljatöötamise alusena Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

Lähtudes määruse paragrahvist 6 lõige 5' punkt nr 2: „erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit“ saame kasutada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta, mis asub 670m kaugusel mööda teed sõites. Joonisel märgitud kaks lähimat veevõtukohta. Lähim VID 4149 Alias VVK.



Planeeritavad hooned peavad asuma naaberkrundi piirist minimaalselt 4m kaugusel, nii on märgitud ka ehitusala.

5. Planeeringu rakendamise võimalused

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidavad kruntide igakordsed omanikud.

Lisad:

Lepplaane tn 11 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine. Tori Vallavalitsuse korraldus 21.09.2022 nr 708

Topo-geodeetiline alusplaan OÜ Georite

Tehnilised tingimused AS Sindi vesi

Tehnilised tingimused Elektrilevi

Keskkonnaameti Vaneminspektor Liis Sinijärve vastus kirjale seoses biopuhasti paigaldusega Maves OÜ reostusuuring

Koostas: Taavi Kolts

Kontrollis: Andres Lember Volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistuse nr 173582