

OÜ LINNAK

Erg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Pikk tn 13 ja 15 kinnistu detailplaneering

Pärnu-Jaagupi alev, Põhja-Pärnumaa vald

Töö nr 2304

Ettepaneku tegija:

Kristo Elmend

Esindaja:

Kristo Elmend, Lilit Liin
/allkirjastatud digitaalselt/

Tellijä:

Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoön
/allkirjastatud digitaalselt/

November 2023

Sisukord

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus	4
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
4. Ruumilise arengu eesmärgid.....	5
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	5
4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule.....	5
5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused.....	6
7. Liiklus, parkimine	7
8. Haljastus, maastik, piirded.....	7
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	7
9.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	7
9.2. Sademeveed.....	7
9.3. Elektrivarustus	8
9.4. Sidevarustus.....	8
9.5. Soojavarustus.....	8
10. Tuleohutuse tagamine	8
10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine.....	9
11. Keskkond	9
11.1. Jäätmed.....	9
11.2. Insolatsioon.....	9
11.3. Müra.....	9
11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.....	10
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	10
14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	10
15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	10
16. Servituutide seadmise vajalikkus	10
17. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	10

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

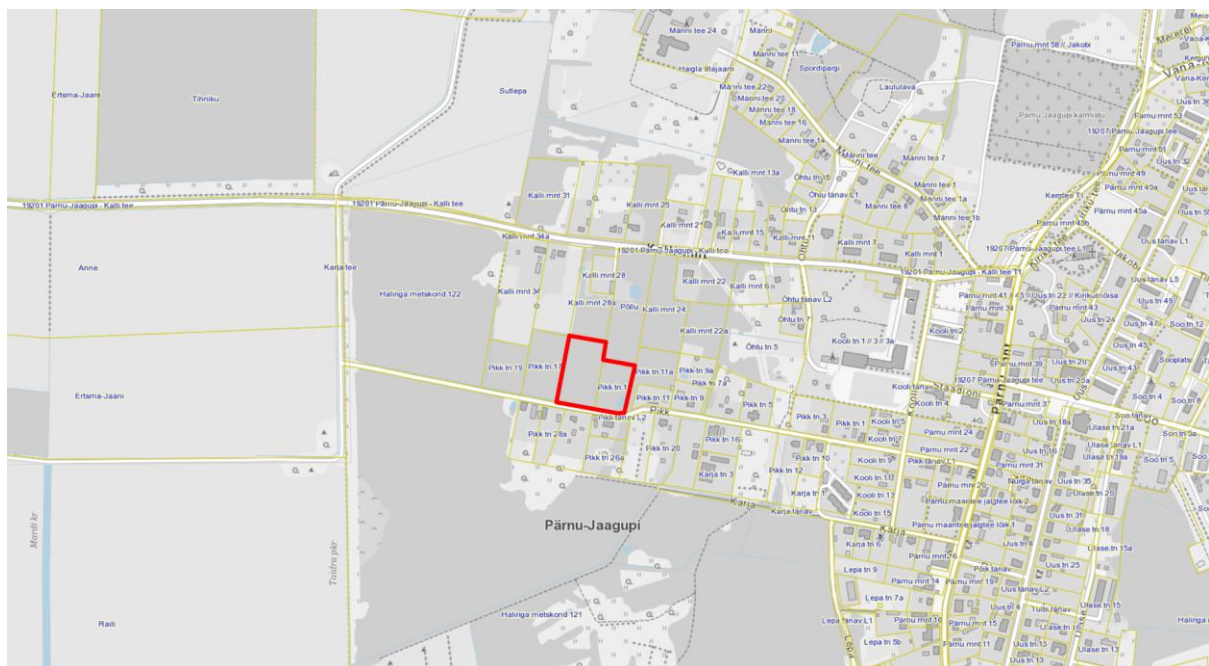
Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Karri Tiigisoos Piiri tn 14a, 80036 Pärnu linn, Pärnu linn Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus (75000064) Pärnu-Paide mnt 2, Vändra alev +372 443 0330 vald@pparnumaa.ee	Kristo Elmend

1.1. Planeeringu koostamise alused

- Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse 2.05.2023 korraldus nr 124 Pikk tn 13 ja 15 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega. Geoalus OÜ, töö nr 23-G095, 28.02.2023.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Põhja-Pärnumaa vallas, Pärnu-Jaagupi alevis.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht Pärnu-Jaagupis.

Planeeringuala paikneb Pika tänava ääres. Alale juurdepääs on Pikalt tänavalt. Planeeritav ala on hoonestamata.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Pikk tn 13

katastritunnus: 62701:002:0049
pindala: 4434 m²
sihtotstarve: elamumaa 100%

Pikk tn 15

katastritunnus: 62701:002:0048
pindala: 6969 m²
sihtotstarve: elamumaa 100%

3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeritav ala asub Pärnu-Jaagupi alevikus Pika tänava ääres. Tegemist on valdavalt olemasoleva elamupiirkonnaga, kus paiknevad valdavalt ühepereelamud. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Pikk tn 13 ja 15 kinnistutele üksikelamud.



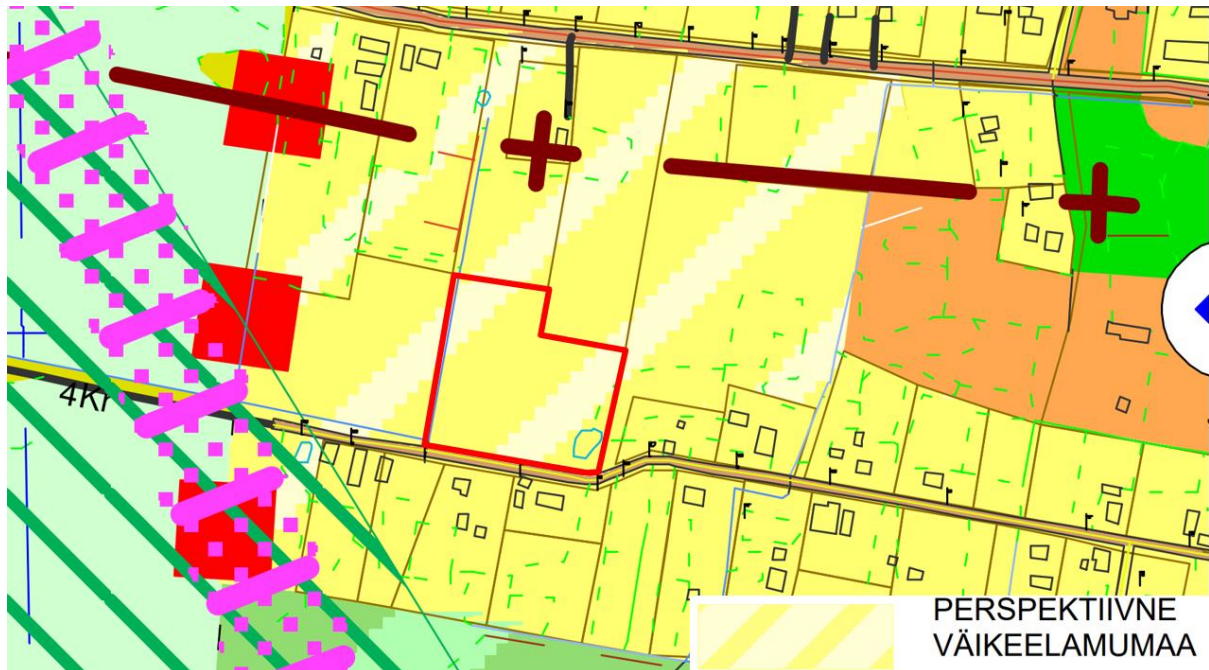
Joonis 2 Vaade planeeritavale alale Pikalt tänavalt Pikk tn 13 kinnistu poolt



Joonis 3 Vaade planeeritavale alale Pikalt tänavalt Pikk tn 15 kinnistu poolt

4. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal kehtiv Halinga valla üldplaneering (kehtestatud Halinga Vallavolikogu 31.10.2012 määrusega nr 22). Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon perspektiivne väikeelamumaa, kus ehitusõiguse annab kinnistu suurusega 1200m².



Joonis 4 Väljavõte Halinga valla üldplaneeringu kaardist

4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Koostatava detailplaneeringuga nähakse ette kahe kinnistu hoonestamine üksikelamutega. Hoonestuse paiknemine järgib olemasolevat hoonestusstruktuuri.

4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Halinga valla üldplaneeringule.

5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Uushoonestus kavandatakse olemasoleva hoonestuse lähedusse arvestades üldjoontes piirkonna hoonestuslaadi.

6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel									
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m*	Krundi täisehitus %
Pikk tn 13	01	4434	EP - üksikelamu maa	1 põhihoone, 3 abihoonet	2	0	1330	8,5 (abihooned 5)	30
Pikk tn 15	02	6969	EP - üksikelamu maa	1 põhihoone, 3 abihoonet	2	0	2090	8,5 (abihooned 5)	30
		11 403 m²					3420		

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse arhitektiga.
2. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
3. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

* hoonete kõrgus määrata hooneid ümbritsevast keskmisest projekteeritavast maapinna kõrgusest.

7. Liiklus, parkimine

Mõlemale kinnistule on juurdepääs Pikalt tänavalt. Olemasolevat liikluskorraldust ei muudeta.

Krundile tagada parkimisvõimalus vähemalt ühele sõiduautole (soovitavalt 3 kohta). Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoonete projektidega.

8. Haljastus, maastik, piirded

Planeeritaval alal ei leidu märkimisväärselt olemasolevat haljastust. Säilitada kõrghaljastus, mille likvideerimine ei ole tingimata vajalik. Säilitada vähemalt 30% haljastusest, millest kõrghaljastuste osakaal min 15%.

Haljastuslahenduse kujundamisel lisada pos 01 krundile piirkonnale omast kõrghaljastust, et tagada „pargiliku“ keskkonna kujunemine sarnaselt olemasolevale välja kujunenud elamupiirkonnale.

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 22.97 ... 24.09 abs.

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

Õueala piirata soovitatavalt hekiga. Krundipiiridele on lubatud rajada piirdeaed, mis sobivad piirkonnas olevate piirdetüüpidega. Piirete maks kõrgus 1,5 m.

9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoonet teenindavatele tehnoseadmetele (soojuspumpade välisseadmed jms) valida võimalusel tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada 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.

9.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Pikk tn 13 ja 15 kinnistute piirile on välja ehitatud liitumispunktid Pikal tänaval olevast vee- ja kanalisatsioonivõrgust, kus on planeeritud ka kinnistute varustamine vee- ja kanalisatsiooniteenusega.

9.2. Sademeveed

Kinnistutelt valguvad sademeveed on võimalik juhtida olemasolevasse sademeveekraavi, mis paikneb Pikk tn 15 kinnistul ja on ühendatud läbi Pikk tn 17 kinnistu piirkonna sademeveekraavide võrgustikuga. Detailplaneering näeb ette olemasoleva kraavi

pikendamise Pikk tn 13 kinnistule. Vajadusel on võib sademeveekraavid asendada sademevee torustikega. Juurdepääsude alla paigaldatava truubi min läbimõõt 315 mm. Täpne lahendus antakse projektiga.

Erakrunte läbivate kraavide ja torustike hooldamine, korrashoid jms tingimused seada servituudilepingute või muude asjakohaste kokkulepetega.

9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 461321.

Pikk tn 13 ja 15 kinnistute liitumine elektrivõrguga on planeeritud olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasoleva alajaama Veiko:(P-Jaagupi) õhuliini fiidril F1 on ette nähtud uutele objektidele uus 0,4 kV maakaabelliin.

Kinnistute piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp mitmekohalistena teealasse.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimisprojektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmidaliitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

9.4. Sidevarustus

Tänaval on olemas Enefit Connect OÜ sidekaabel, kus on kinnistu piirile välja ehitatud torud side liitumisühenduse paigaldamiseks. Sideühenduse välja ehitamiseks pöörduda võrguvaldaja poole (Enefit Connect OÜ).

9.5. Soojavarustus

Soojavarustus lahendada lokaalselt väikekatlamaja, ahjukütte või alternatiivsete kütteallikate (maaküte, soojuspumbad, päikeseküte jms) baasil. Võimalusel eelistada alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

10. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest

- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus 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. Vähimise tulukustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Alal on olemas üks tuletõrjehüdrant (Hüdrandi nr 40), mis on paikneb Pikk tn 15 kinnistu ees Pikal tänaval.

10.1. 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.

11.Keskkond

11.1. Jäätmed

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

Jäätmemajandus Põhja-Pärnumaa vallas on reguleeritud Põhja-Pärnumaa valla jäätmehoolduseeskirjaga.

11.2. Insolatsioon

Planeeritud hoonestus on paigutatud nõnda, et see ei hakka avaldama ülemäärast varjutavat mõju naaberhoonestusele.

11.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada 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, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

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

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole täiendavalt keskkonnamõjusid hinnatud.

Planeeritav hoonestus on osa olemasolevast elamupiirkonnast ja ei too endaga kaasa ülemäärase müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski.

12.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus soovitavalt valgustada.
- Hoone varustada esmaste turvasüsteemidega.
- Tagada hoone ümbruse ja tänavaruumi jälgitavus hoone akendest.

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 krundisistest tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
3. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

15.Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

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

Detailplaneeringu arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

16.Servituutide seadmise vajalikkus

Käesolev detailplaneering näeb servituudid ette Pikk tn 15 kinnistule, et tagada olemasoleva sademeveesüsteemi toimimine ja hooldus.

17.Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

1. Halinga valla üldplaneering;
2. koostamisel olev Põhja-Pärnumaa valla üldplaneering (detailplaneeringu koostamise hetkeks kokku lepitud tingimused).