



Töö nr. DET 213145

JAAGU TN 2A KINNISTU DETAILPLANEERING

TAHKURANNA VALD VÕISTE ALEVIK PÄRNU MAAKOND

Koostas:

OÜ AB Büroo
Juhataja Valev Abe

Detailplaneeringu koostas
Ins.maakorraldaja Valev Abe

Allkiri:

Planeeringu algataja:

Tahkuranna Vallavalitsus

Huvitatud isik:
Tanel Toots

Allkiri:

Pärnu, Jaanuar 2014

AB Büroo OÜ | Mihkli tn 16, 80032 Pärnu

Tel. 442 6637 | e-mail: valev@abbyroo.ee | Mob. 5177983

JAAGU TN 2A DETAILPLANEERING (DET-213145)	3
TIITELLEHT	
Asendiskeem	2
Sisukord	3
JAAGU TN 2A KINNISTU DETAILPLANEERING	2
TAHKURANNA VALD VÕISTE ALEVIK PÄRNU MAAKOND.....	2
1. SELETUSKIRI.....	4
1.1. ÜLDANDMED.....	4
1.1.1. Detailplaneeringu eesmärgid ja asukoht.....	4
1.1.2. Planeeringu lähteandmed ja kirjavahetus.....	4
1.1.3. Alusmaterjalid.....	5
1.1.4. Hetkeolukorra kirjeldus.....	5
1.2. PLANEERINGULAHENDUS	6
1.2.1. Kruvimine ja arhitektuursed nõuded.....	6
1.2.2. Teed, liikluskorraldus ja parkimine.....	8
1.2.3. Tahkuranna valla üldplaneeringu muudatusettepanek.....	8
1.2.4. Turvalisuse suurendamise meetmed.....	8
1.2.5. Tuleohutusnõuded.....	8
1.2.6. Haljastuse ja keskkonnahoiu põhimõtted	9
1.2.6.1. Haljastus.....	9
1.2.6.2. Keskkonnahoid.....	9
1.2.7. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	10
1.2.7.1. Elektrivarustus.....	10
1.2.7.2. Veevarustus.....	10
1.2.7.3. Kanalisatsioon.....	11
1.2.7.4. Sadeveed	11
1.2.7.5. Soojarustus.....	11
1.2.7.6. Side	12
2. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	12
KOKKUVÕTE	12

1. SELETUSKIRI

1.1. ÜLDANDMED

1.1.1. Detailplaneeringu eesmärgid ja asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Tahkuranna vallas Võiste alevikus Jaagu tn 2 kinnistul, katastritunnus 84801:005:0049(vt joonis 1).

Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt Tahkuranna Vallavalitsuse koostatud lähteülesandele:

- Planeeritava ala jagamine kaheks elamukrundiks (minimaalne elamumaa suurus üldplaneeringu järgi on 2200m²)
- Planeeritaval maa-alal kruntidele ehitusõiguse määramine:
 1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 2. hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil;
 3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
 4. krundi maksimaalne täisehituse protsent (ei või üldplaneeringu järgi olla üle 20%)
 5. hoonete suurim lubatud kõrgus (üldplaneeringu järgi maksimaalselt 8,5m).
 6. üleujutusohu planeeringualal puudub
- Krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa määramine kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine - olemasolevate hoonestusalaade puhul ei tohi hooned püstitada krundi või maaüksuse piirile lähemale, kui 5 m (v.a juhul, kui kehtestatud detailplaneeringuga on see määratud või määratakse avalikes huvides teisiti):
- Arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:
 1. lubatud korruselisus;
 2. katusekalded;
 3. välisviimistluse materjalid;

1.1.2. Planeeringu lähteandmed ja kirjavaetus

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tahkuranna Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 04. juuni 2013 nr 136

- Detailplaneeringu lähteseisukohad, Tahkuranna Vallavalitsuse korralduse 04. juuni 2013 nr 136 lisa 2
- omandiõigust tõendavad dokumendid;
- Tahkuranna valla üldplaneering ja ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus ning teised vastavad Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid.

Planeerimisprotsessi käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on esitatud planeeringu lisa.

1.1.3. Alusmaterjalid

Maa-ala plaan on mõõdistatud L.Est-97 koordinaatide süsteemis OÜ AB Büroo poolt, tegevuslitsents 418MA, 2013.a. novembrikuus. Asendi- ja teiste skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtet Maa-ameti koduleheküljelt (www.maaamet.ee).

1.1.4. Hetkeolukorra kirjeldus

14079m² suurune Jaagu tn 2A kinnistu asub Pärnumaal Tahkuranna vallas Võiste alevikus (joonis 1). Sihtotstarve – maatulundusmaa 100%. Kinnistul heakorrastus puudub, hooldamata.

Reljeef. Reljeefilt suhteliselt tasane, languga, ca 1,5m, lääne suunas.

Naabrid, sihtotstarve. Jaagu tn 2A kinnistu piirneb idast Kaare tn 8 kinnistuga (katastritunnus 84801:005:0337), mille sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%, idast Surju metskond 18 kinnistuga (84801:005:0210), sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kagust Kaare tn 15 kinnistuga (84801:005:0014), sihtotstarve elamumaa 100%, lõunast jätkuvalt riigimaaga ja läänest Pikk tänav T4 katastriüksusega (84801:005:0420), sihtotstarve transpordimaa 100% ja Pikk tn 12 kinnistuga (84801:005:0027), sihtotstarve elamumaa 100% ja põhjast Jaagu tn T1 katastriüksusega (84801:005:0409), sihtotstarve transpordimaa 100%.

Transport.

Juurdepääs Jaagu tn 2A kinnistule toimub Jaagu ja Pikalt tänavalt, moodustatavale katastriüksusele (Pos.2) ainult Pikalt tänavalt.

Tehnilised rajatised. Tehnilistest rajatistest paikneb kinnistul 0.4kV elektri-õhuliin.

Kehtivad kitsendused.

Kitsendavaks objektiks on kinnistut läbiv 0,4kV elektri-õhuliin kaitsevööndiga 2m liini teljest mõlemale poole.

Piirneb osaliselt Luitemaa looduskaitsealaga.

1.2. PLANEERINGULAHENDUS

Jaagu tn 2a kinnistule planeeritakse uus ühepereelamu krunt. Kinnistu jagamisel säilitab olemasoleva taluhoonestusega katastriüksus põllumajandusliku ehk maatulundusmaa sihtotstarbe ja uus planeeritav katastriüksus saab ühepereelamu maa kasutusotstarbe. Olemasoleva taluhoonestusega krundile uut ehitusõigust ei kavandata, uuele planeeritud elamukrundile lubatakse rajada maksimaalselt kolm hoonet: üks ühepereelamu ja kaks abihoonet.

1.2.1. Kruntimine ja arhitektuursed nõuded

Kruntimisel on lähtutud looduslikest tingimustest, maakorralduslikest nõuetest, Tahkuranna Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja omaniku tahtest.

Kruntide kasutusotstarbe määramisel on lähtutud omaniku soovist ehitada ühepereelamu lisaks olemasolevatele taluhoonetele.

➤ **Krundi ehitusõigusega on määratletud:**

- krundi kasutamise kasutusotstarbe;
- hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pind;
- hoonete suurim lubatud kõrgus;

➤ **Kruntide ehitusõigus**

Tab.1

Krundi positsiooni number	Krundi pindala (m ²)	Ehitiste arv krundil	Hoone max. kõrgus	Kasutamise sihtotstarbe	Suurim ehitusalune pind(m ²)
Jaagu tn 2A (Pos.1)	10638	Olemasolevad taluhooned, ehitusõigust ei planeerita			
Pos. 2	3441	1+2	8,5/5	ühepereelamumaa	688

1+2 – üks elamu ja kaks abihoonet

8,5/5 - elamu kõrgus/kõrvalhoone kõrgus (*olemasolevast maapinnast*).

➤ **Arhitektuursed nõuded**

Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Hästi läbitöötatud ja konkreetsele kohta sobitatud kestva väärtusega arhitektuursed lahendused saavad olla tulevaste miljööväärtuslike alade tekkimise eelduseks. Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk, rullmaterjalid). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms). Rajatavad hooned peavad vastama Vabariigi Valitsuse 30.08.2012.a. määrusele nr. 68 Energiatõhususe miinimumnõuded. Määrust täiendatud 09.01.2013.a.

Jaagu tn 2A moodustataval katastriüksusel arhitektuurseid tingimusi planeering ei määra.

➤ **Pos.2 arhitektuursed tingimused:**

1	Korruste arv	2
2	Katuse kalle	35-50
3	Katusekatte materjal	Plekk, kivi, ruberoid (näit. RUBEROID SBS Bipol EKP)
4	Seina välisviimistlusmaterjal	Kivi, krohv, laud, keelatud plastikkatted
5	Minimaalne tuleohutusklass	TP3
6	Piirded	Uhepereelamule ei või rajada üle 1,5 m kõrguseid piirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.
7	Esimese korruse põranda kõrgus	Min. 8,30-8,50 (abs. Kõrgus).
8	Projekteeritud maapinna kõrgus elamu juures	Minimaalselt 40cm kõrgem olemasolevast tänava kõrgusest
9	Katuse harjasuund	Lahendatakse ehitusprojektiga
10	Parkimine	Krundisiseselt

Elamu eskiisprojekt ja hilisemad ümberehitused kooskõlastada vallavalitsusega. Piirded lahendada koos hoone ehitusprojektiga.

1.2.2. Teed, liikluskorraldus ja parkimine.

Juurdepääs Pos.2 saab toimuma Pikalt tänavalt. Olemasolevat liikluskorraldust planeering ei muuda. Parkimine krundisiseselt.

1.2.3. Tahkuranna valla üldplaneeringu muudatusettepanek

Alus: Planeerimisseadus §9, lg 7.

Käesolev detailplaneering ei muuda olemasolevat valla üldplaneeringut.

1.2.4. Turvalisuse suurendamise meetmed

Põhiline meede antud juhul on moodustatava krundi ja eriti Pika tänavapoolse külje valgustatus. Täiendavad meetmed, näiteks lepingud turvafirmadega jne. on tulevase omaniku otsustada.

1.2.5. Tuleohutusnõuded

Piisava tuleohutuse tagamiseks tuleb kinni pidada tuleohutuse seadusest (RT I 2010, 24, 116).

Rajatavad ehitised peavad vastama Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“. Hoonete tuleohutusklass minimaalset TP3 ja minimaalne kaugus krundi piirist 5m. Kui hoonestusalal hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht (tiik) tuleb rajada ehituse ajal kehtivatele projekteerimismisnormide ja standardite alusel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse Eesti Standardi EVS 812-6:2012 "Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" alusel. Kustutusvee normvooluhulgaga 10 l/s.

Planeering näeb ette rajada tiik, mille pindala on 87 m² ja sügavus minimaalselt 3,5-4 m. Tiigi sügavuse arvutamisel võtta aluseks minimaalne pinnavee seis kuivaperioodil ja minimaalne vee maht, mis ei tohiks jääda alla 100m³. Tuletõrjevee saamiseks tiigist on ette nähtud rajada hüdrant. Nimetatud piirkonnas tsentraalne veevarustus puudub ja OÜ Vesoka andmetel puudub ka registreeritud tuletõrjevee saamise koht.

Rajatavast tiigist tuleb tuletõrjevee saamine tagada aastaringselt. Päästeameti autodele on vajalik juurdepääs tagatud Jaagu tänavalt.

Rajatav tuletõrje veevõtukoht on ühtlasi veevõtukohaks Jaagu tn 2A kinnistul paiknevatele hoonetele, millele lisa ehitusõigust ei planeerita.

1.2.6. Haljastuse ja keskkonnahoiu põhimõtted

1.2.6.1. Haljastus

Moodustatav katastriüksus haljastada. Haljastuseks võib kasutada nii madal-, kui ka kõrghaljastust. Arvestades krundi suurust, on soovitatav kasutada haljastusarhitektide abi aia kujundamisel.

1.2.6.2. Keskkonnahoid.

Keskkonnaamet oma kirjaga 05.11.2013 nr PV 6-6/13/23494-2 on andnud oma seisukoha Jaagu tn 2A kinnistu jagamise kohta kaheks katastriüksuseks ja hoonestusõiguse andmise moodustatavale katastriüksusele.

Väljavõte nimetatud kirjast:

Planeeringuala läheduses asuval Luitemaa looduskaitseala Luidete sihtkaitsevööndis on inventeeritud metsastunud luided (2180), mis on muuhulgas Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korralduse nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“ kohaselt Luitemaa loodusala kaitse-eesmärgiks. Moodustatav elamukrunt ei piirne Luitemaa looduskaitsealaga, mille piirid ühtivad Luitemaa linnu- ja loodusala, neid eraldab Kaare tn 15 elamukrunt, seega kavandatakse olemasoleva hoonestuse vahele ehitamist. Taotluse kohaselt on juurdepääs krundile olemasolevalt Pikalt tänavalt ning uusi tehnotrasse ei rajata. Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regioon on seisukohal, et Jaagu tn 2a kinnistust elamukrundi eraldamine ja sellele ehitusõiguse määramine ei põhjusta negatiivset mõju Natura 2000 võrgustiku Luitemaa linnu- ja loodusalale, kui detailplaneeringuga ei kavandata Jaagu tn 2a kinnistul olemasoleva, kaitsealaga piirneva hoonestusala laiendamist.¹

Hoonete ja rajatiste ehitamisel kogunev huumuskiht kasutada loodusliku pinnase tasandamiseks ja projekteeritud kõrguse saavutamiseks.

Komposteerimiseks sobilikud jäätmed võib koguda nõuetele vastavasse kompostlasse. Komposteerimiseks sobimatud jäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse. Vastavalt Jäätmeseaduse §69 lg 1 toimub korraldatud jäätmeveoga liitumine kõigile jäätmevaldajatele seaduse alusel. Tahkuranna vald kuulub Tori, Tahkuranna, Surju, Paikuse valla ning Sindi linna ühisesse jäätmeveo piirkonda.

Planeeringuala jääb VIA Baltica trassikoridori alasse. Arvestades sellega, et planeeringuala asub Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga ettenähtud põhimaantee nr 4 (E67) trassi asukoha täpsustamise km 92,0-170,0 I klassi maantee koridoris, tuleb projekteerimisel lähtuda asjaolust, et elamu piirdekonstruktsioonid

¹Väljavõte Keskkonnaameti kirjast 05.11.2013 nr PV 6-6/13/23494-2

tagaksid eluruumides müra normtaseme $L_{pA, eq, T}$ päeval 40dB, magamisruumides öösel 30dB (Sotsiaalministri määrus nr 42 04.03.2002).

Maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi ei paikne rohevõrgustiku alal.

1.2.7. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

Planeeringuala varustatakse elektri ja veega. Nimetatud tehnovõrkude asukohad on esitatud Jaagu tn 2 detailplaneeringu koondjoonisel (vt joonis 2). Tehnovõrkude lahenduse põhimõtted on antud tehniliste tingimustega, asukohad tinglikud ja võivad muutuda ehitusprojekti koostamise käigus.

1.2.7.1. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Pärnu piirkonna väljastatud tehnilistele tingimustele 21.02.2014.a. nr **217690**.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: **3x25A**. Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette Pinda alajaama F2 baasil, maakaabelliinina alates Pikal tänaval oleva õhuliini lõpumastist kuni kinnistuni. Planeeringus ühildada teedega elektriliini koridor toitepunktist kuni liitumiskilbini. Liitumiskilp planeerida tarbija krundi piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

1.2.7.2. Veevarustus

Pos.2. veega varustamine saab olema rajatavast salvkaevust, mille kehtib 10 m kaevuhooldustsoon. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr 61: „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“, punktile 4.1. peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). (v.t. koondplaan).

Jaagu tn 2A (Pos.1) osas veega varustamine toimib kohalikust salvkaevust ja seda ei muudeta.

1.2.7.3. Kanalisatsioon

Reovete kanaliseerimisel on arvestatud krundi suurust, reovee tekkimise hulgaga krundi kohta ja põhjavee kaitstust. *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korra §10 lõike 7, kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib maasse immutada kuni 10m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas.* Ühepereelamu eeldatav veetarbimine on 0,4m³/ ööpäevas. Planeeringuga haaratud ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega. Esmane reovee käitlemise vahendiks on kaasaegne bioloogiline puhastus, mis on mõeldud eramutele ja turismitaludele.

Bioloogiliselt puhastatud reovee kanalisatsiooni eelvooluks on rajatav tiik ja see peab vastama *Vabariigi Valitsuse määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ja ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed”.*

Kinnistuses ei ole heitvee immutamine ette nähtud.

Omapuhasti kuja (lubatud väiksem kaugus hoonest ja joogivee salvkaevust) on vähemalt 10m vastavalt. (*Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded”*).

Kanalisatsiooni rajatiste väljaehitusele eelnevalt tuleb koostada vastav projekt, mis järgib allnimetatud määrustes sätestatud nõuded ning mis tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Planeeritava eramu ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Jaagu tn 2 detailplaneeringu (Pos.1) väljakujunenud süsteemi ei muudeta.

1.2.7.4. Sadeveed

Sadeveed immutatakse pinnasesse omal krundil. Sadevete juhtimine Pikale tänavale ja naaberkinnistutele keelatud.

1.2.7.5. Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidukütet vms. Planeering näeb ette ka maasoojuspumba rajamise võimaluse, mille asukoht on näidatud koondplaanil (joon.3).

Rajatavad hooned peavad vastama Vabariigi Valitsuse 30.08.2012.a. määrusele nr. 68 Energiatõhususe miinimumnõuded. Määrust täiendatud 09.01.2013.a.

1.2.7.6. Side

Sidega liitumiseks tehnilisi tingimusi taotletud ei ole. Puudub omaniku huvi.

2. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu rakendamise eelduseks on salvkaevu ja omapuhasti rajamine. Enne ehituse algust tellida Elektrilevi OÜ liitumispunkt paigaldus. Krundisestest trasside väljaehitamine toimub kinnistu omaniku kulul. Ehitusloa eelduseks on nõuetekohaselt väljaehitatud tuletõrje veevõtukoht.

KOKKUVÕTE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks edaspidiste toimingute nagu elektri tehniliste projektide koostamisel, kinnistu jagamisel ja hoonete ehitusprojektide koostamisel. Kõik koostatavad projektid kooskõlastada Tahkuranna Vallavalitsuses ja üks eksemplar projektist jääb Tahkuranna Vallavalitsusse alaliseks säilitamiseks.

Jaagu tn 2A detailplaneering on kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu otsusega"