



OÜ ARHITEKTUURIBÜROO MARGIT KÕRTS

Töö number: 43-13

Detailplaneeringu algataja: Airi Kästik

**Tahkuranna vald, Reiu küla, Muuli tee 5 kinnistu
DETAILPLANEERING**

SELETUSKIRI JA JOONISED

MTR: EP-10313119-0001

Aadress: Hospitali 14, Pärnu 80011

Telefon: +372-50-33-705

Mail: margit.korts @ gmail.com

Vastutav spetsialist: Margit Kõrts

Pärnu veebruar 2014

SISUKORD.

A. SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....lk 3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....lk 3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....lk 3
 - 3.1. Planeeritava ala asukoht
 - 3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.
 - 3.3. Maakasutus ja hoonestus.
 - 3.4. Haljastus.
 - 3.5. Tehnovõrgud.
- 4.ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....lk 5
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....lk 5
 - 5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.
 - 5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.
 - 5.3. Kavandataav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.
 - 5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.
 - 5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.
 - 5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.
 - 5.7. Tuleohutuse tagamine.
 - 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
 - 5.9. Keskkonnatingimused.
 - 5.10. Kitsendused/piirangud.
 - 5.11. Vertikaalplaneering.
 - 5.12.Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.
 - 5.13. Situatsiooniskeem

B . GRAAFILINE OSA.

- | | |
|----------------------------------|----------|
| 6.1. Tugijoonis M 1:500 | Joonis 1 |
| 6.2. Põhijoonis M 1:500 | Joonis 2 |
| 6.3. Tehnovõrkude joonis M 1:500 | Joonis 3 |
| 6.4. Illustreeriv materjal | Joonis 4 |

C. LISAD:

- 7.1.Tahkuranna Vallavalitsuse korraldus 02.juuni 2013 nr 164 “Lihtsustatud korras detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.“ Sama korraldusega kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne.
- 7.2.Elektrilevi OÜ Pärnu –Viljandi regiooni poolt koostatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 214386 v.a. 17.10.2013.a.
- 7.3.Keskkonnaamet Pärnu-Viljandi regiooni korraldus 24. jaanuar 2014 PV 1-15/14/15 veehaarde sanitaarkaitseala vähendamine.

Muuli tee 5 kinnistu detailplaneering.

SELETUSKIRI .

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1.Planeeringuala asend.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnumaal, Tahkuranna vallas, Reiu külas ja hõlmab Muuli tee 5 kinnistut katastritunnusega (84801:001:0209). Planeeritava ala suuruseks on 6859 m².

Planeeringuala ei asu mere võimalikus üleujutuse tsoonis.

1.2.Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed.

1.2.1.Tahkuranna Vallavalitsuse korraldus 02.juuni 2013 nr164 "Lihtsustatud korras detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine. " Sama korraldusega kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne.

1.2.2. Tippgeo OÜ poolt koostatud Reiu külas Muuli tee 5 maa-ala ja tehnovõrkude plaan. Töö nr 2013GT-200/ 13.08.20113.

1.2.3. Kehtiv Tahkuranna valla üldplaneering.

1.2.4. Tahkuranna valla ehitusmäärus.

1.2.5.Tahkuranna Vallavolikogu 31. jaanuar 2013 määrus nr 3 "Tahkuranna valla jäätmeveole ülemineku kord ja korraldatud jäätmeveo rakendamise juhend."

1.2.6. Planeerimisseadus.

1.2.7. Elektrilevi OÜ Pärnu –Viljandi regiooni poolt koostatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 214386 v.a. 17.10.2013.a.

1.2.8.Keskkonnaamet Pärnu- Viljandi regiooni korraldus 24. jaanuar 2014 PV 1-15/14/15 veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise.

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

Detailplaneering on koostatud maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse alusena Muuli tee 5 kinnistul.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Reiu külas paikneva Muuli tee 5 kinnistust moodustada 3 uut krunti, millest kahele antakse ühepereelamu ehitamise õigus, vastavalt planeeritava sihtotstarbega elamumaa, ja ühele rajatakse juurdepääsutee elamukruntidele pääsemiseks, vastavalt katastriüksuse sihtotstarbega transpordimaa.

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse asjaoluga, et maa-alal paikneb rohekoridor K9, mis on sätestatud Pärnu maakonna teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused."

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

3.1. Planeeritava ala asukoht.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnumaal, Tahkuranna vallas, Reiu külas ja hõlmab Muuli tee 5 kinnistut katastritunnusega (84801:001:0209). Planeeritav kinnistu on tasase reljeefiga; kõrgus merepinnast on vahemikus 8,49-7,09. Planeeringuala ei jää mere võimalikku üleujutuse tsooni.

Planeeritavale alale tagab juurdepääsu olemasolev Muuli tee, mis on ühenduses Karu teega ja viimane tagab ühenduse Tallinn-Pärnu-Ikla maanteeaga.

3.2.Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.

Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub Muuli tee 5 kinnistu perspektiivse väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Hetkel on katastriüksuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa. Muuli tee 5 kinnistu on ümbritsetud idast Muuli tee 7 elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, mille suuruseks on 6200

m² ja millel kasvab käesoleval ajahetkel mets. Planeeritava maa-ala lääne küljel paikneb Muuli tee 3 elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mille suurus on 1956 m² ja mis on valdavalt metsata maa-ala.

Muuli tee 5 kinnistu kagu küljel asub 19714 m² suurune elamumaa sihtotstarbega Killi tee 2 kinnistu, mille õuealale on rajataud kolmest hoonest koosnev elamukompleks. Kinnistu on osaliselt metsaga kaetud.

Planeeritava ala lõuna küljel asub 1240 m² suurune maatulundusmaa sihtotstarbega Andresemetsa kinnistu, millel paiknevad kaks hoonet. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Ümbruskonnas paiknevate elamu kruntidel on valdavalt aiad ja piirded ümber ehitatud ja nendel aladel Tahkuranna üldplaneeringu järgi rohekoridor K 9 puudub.

Piirkonnas on Muuli teest maismaa poole valdavaks väikeelamumaa funktsioon ja Muuli teest Liivi lahe suunas puhkehoonete ja –rajatiste maa juhtfunktsioon. Muuli teest Liivi lahe suunas asub toimiv K 9 rohekoridor, kus on säilinud looduslik metsavöönd ja seal on tagatud vaba metsloomade liikumine.

Piirkonna elukeskkond vastab hajaasustuse printsiibile, kus domineerivaks on metsamassiivid hoonestusfrontide üle.

3.3. Maakasutus ja hoonestus.

Muuli tee 5 kinnistu suurus on 6859 m². Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Olemasolev kinnistu on hoonestamata.

3.4. Haljastus.

Planeeritav maa-alal kasvab 50% ulatuses okaspuumets. Kinnistu keskosas on looduslikku pinnasesse kaevatud varasemal perioodil kaevikuid ja kaitsekraave. Kaevikute ja kaitsekraavide ümbrus on võsastunud ja seal väärtuslik metsamaastik puudub. Kinnistu lääne poolses osas on metsa ala terviklikum ja seal kasvavad elujõus okaspuud. Haljastuse osas on tegemist erinevas kasvueas puudega, millel puuduvad tormi- ja putukakahjustuste tunnused.

3.5. Tehnovõrgud.

Piirkonnas puuduvad tsentraalsed vee- ja reoveetorustikud.

Muuli teele on paigaldatud pinnasesse Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpingekaabel ja Muuli teega paralleelselt on pinnasesse paigaldatud Elion Ettevõtte OÜ-le kuuluv sidekaabel.

2.6. Keskkonnaalased erinõuded.

Planeeritava kinnistu põhja poolsel küljel, üle Muuli tee metsafrondi, on Liivi laht.

Muuli tee 5 kinnistu planeeringuala ja planeeringualaga piirnev rannaala ei asu mere võimalikus üleujutuse piirkonnas.

Läänemere sh Liivi lahel on kalda piiranguvööndi laiuseks 200 meetrit (Looduskaitse seaduse § 37 lg 1 alusel on: "Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannad 200 meetrit.")

Looduskaitse seaduse § 38 lg 2 kohaselt ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Maakatastri andmetel on Muuli tee 5 katastriüksusel ja Liivi lahe kaldal Muuli teeni valdavas ulatuses metsamaa kõlvik. Seega Muuli tee 5 kinnistul ehituskeeluvöönd ühtib piiranguvööndiga, mille laiuseks on 200 meetrit.

Korduva üleujutusega ala piir on määratud Tahkuranna valla üldplaneeringus. Tahkuranna valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.5 kohaselt loetakse korduva üleujutusega ala piiriks Tahkuranna vallas mererannal 1,0 m samakõrgusjoon, millega tuleb arvestada detailplaneeringute koostamisel.

Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja Looduskaitse seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Keskkonnakaitse on tagatud seadusest tulenevate piirangute ja kehtestatud kaitsetsoonide arvestamisega.

Piirkond on suhteliselt hästi kaitstud põhjaveega ala, kus on lubatud loodusesse immutamine.

Detailplaneeringu koostamise käigus on taotletud Keskkonnaamet Pärnu-Viljandi regioonilt Pärnumaale Tahkuranna valda Reiu külla Muuli tee 5 maaüksusele (kinnistusregistrios nr 1965106, katastritunnus 84801:001:0209) kavandatava veehaarde puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist 10 meetrini. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt on planeeritud kahe krundi tarbeks rajatav puurkaev, mis hakkab varustama 2 elamut, mille veetarvidus oleks kuni 2 m³ ööpäevas 8-10 inimese tarbeks.

Keskkonnaamet Pärnu-Viljandi regioon oma korraldusega 24. jaanuar 2014 PV 1-15/14/15 „Veehaarde sanitaarkaitseala vähendamine“ määras Tahkuranna valda Reiu külla Muuli tee 5 maaüksusele (kinnistusregistriosa nr 1965106, katastritunnus 84801:001:0209) kavandatava veehaarde puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit. Lisaks seati tingimus, et puurkaevu omanik on kohustatud teavitama Keskkonnaametit, kui käesolevas korralduses nimetatud õiguslik alus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamiseks muutub või langeb ära.

Üldplaneeringu juhtotstarbeks planeeritaval maa-alal on väikeelamu reservmaa. Detailplaneeringu maa-alal paikneb rohekoridor K9, mis on sätestatud Pärnu maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.“ Muuli tee 5 kinnistu paikneb teiste elamukruntide vahel, kus on kruntidele hooned rajatud ja piirded ümber ehitatud. Tahkuranna valla üldplaneeringus piirkonna elamukruntidel rohekoridor K9 puudub. Muuli tee 5 krunt on ette nähtud väikeelamumaaks ja paikneb teiste elamukruntide vahel, kus rohekoridor K9 iseseisvalt ei toimi. Muuli tee 5 kruntide moodustamisel ja eluhoonete projekteerimisel lähtuda printsiibist, et säiliks maksimaalselt olemasolev looduskeskkond. Puude maha võtmine on põhjendatud hoonete, rajatiste ja teede maa-alalt projektdokumentatsiooni alusel.

Ehitiste ala paigutada selliselt, et see mõjutaks võimalikult vähe olemasolevat metsa. Metsale kehtestatakse vastavalt detailplaneeringule säilitamis- ja hoolduskohustus.

2.7. Muinsuskaitse.

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeringuala ei asu muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

Tahkuranna valla haldusterritooriumil kehtib Tahkuranna Vallavolikogu poolt määrusega nr 11 31.05.2012 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneering. Tahkuranna valla üldplaneeringu ülesanne on kehtivast planeerimisest tulenevalt teiste hulgas maa- ja veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine.

Tahkuranna valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve on käesoleva detailplaneeringu koostamise alal väikeelamu reservmaa. Muuli tee 5 kinnistu detailplaneering juhendub detailplaneeringu koostamisel kehtestatud üldplaneeringust ja planeerib väikeelamumaa juhtotstarbele vastavalt kaks krunti, millele nähakse ette kahekorruseliste pereelamute rajamist.

Muuli tee 5 kinnistul puudub varem kehtestatud detailplaneering.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Käesolev detailplaneering üldplaneeringu muudatuse ettepanekut ei esita.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Muuli tee 5 kinnistu detailplaneering esitab olemasolevale krundile jagamise ettepaneku.

Detailplaneering määrab moodustatavatele kruntidele kasutamise sihtotstarbed.

Krundi kasutamise sihtotstarve kehtiva Planeerimisest tulenevates tähenduses on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krunti pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama.

Olemasolevast kinnistust moodustatakse kolm krunti. Positsioonile nr 1 moodustatakse 3664 m² suurune 100 % pereelamumaa sihtotstarbega krunt. Positsioonile 2 moodustatakse 2470 m² suurune 100 % pereelamumaa sihtotstarbega krunt. Positsioonile 3 moodustatakse 721 m² suurune 100 % transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Siinkohal juhime tähelepanu, et katastriüksuse sihtotstarve võib olla erinev krundi kasutamise sihtotstarbest, sest detailplaneeringuga määratav sihtotstarve on otseses seoses krundi planeeritud kasutamisega, mis võib olla täpsem kui katastris määratletud sihtotstarve.

Katastriüksuse sihtotstarbe nimetuse andmine toimub „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel, mis on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155. Vastavalt eelnevalt nimetatud määrusele planeeringu alal kasutatavad katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega on järgmine:

- 1) elamumaa 001; E – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiama ja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa.
- 2) transpordimaa 007; L – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste alusel ning neid ehitisi teenindava maaga.

5.3. Kavandatud ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks hoonestuse vallas on olemasolevale hoonestamata planeeringualale maastikumiljösse sobivate eramute planeerimine.

Detailplaneeringus on piiritletud hoonestusalad koos arhitektuursete nõuetega. Hoonestusalad on krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned. Hoonestusala on määratud põhijoonisel. Maa-alale on planeeritud 2 ühepereelamut. Iga elamu juurde on lubatud ehitada kas blokeeritult või eraldi seisva abihoonena garaaž, kuur, saun ja/või katusvarjualune. Elamukrundil positsiooni 1 on lubatud ehitada 3 hoonet. Elamukrundil positsiooniga 2 on lubatud ehitada 2 hoonet.

Elamute juurde on planeeritud õueala.

Positsioon nr 1 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% pereelamumaa. (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet.
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala -600 m².
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus – 8,5 elamul, abihoonel 6,5 m. (mõõdetuna planeeritud maapinnast hoone sokli äärest.)

Positsioon nr 2 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% pereelamumaa. (Katastri sihtotstarve 100% elamumaa)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet.
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala -360 m².
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus – 8,5 elamul, abihoonel 6,5 m. (mõõdetuna planeeritud maapinnast hoone sokli äärest.)

Krundi detailsemad arhitektuursed nõuded on esitatud käesoleva töö juurde kuuluvas arhitektuursete nõuete tabelis peatüki lõpus, mida käsitleda koos põhijoonisega.

Planeeritaval maa-alal kavandatud hoonestus ei ületa üldplaneeringuga määratud hoonestuse planeerimiseks sätestatud nõudeid. Planeeringuga on lubatud hoonestuse alale maksimaalseks hoonete kõrguseks 8,5 meetrit elamutele, 6,5 m abihoonetele.

Hoonete projekteerimisel juhinduda „Energiaõhususe miinimumnõuetest.“

Hoonetel põhimahu kohustuslik ehitusjoon puudub.

Väikeehitisi on lubatud täiendavalt krundile rajada veel 2 tükki elumaja kohta, kuid nad peavad mahtuma planeeringus krundi lubatud ehitusaluse pinna sisse. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele tuleb enne väikeehitise püstitamist taotleda omavalitsuselt kirjalik nõusolek.

Krundile positsiooniga 3 rajatav tee tagab planeeringuga kavandatud elamukruntidele positsiooniga 1 ja 2 juurdepääsu avalikult kasutatavale teele. Transpordimaa sihtotstarbega krundil ehitusõigus puudub.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb hoonete arhitektuurne lahendus ja materjalide kasutus kooskõlastada omavalitsusega.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, mistõttu ei ole vajalik teostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

Arhitektuursed nõuded.				
NR.	Nõude sihtgrupp	Positsioon 1	Positsioon 2	Positsioon 3
1.	Krundid pindala	3664m ²	2470m ²	721m ²
2.	Täisehituse protsent	16,5 %	14,5 %	-
3.	Lubatud ehitiste suurim arv	3	2	-
4.	Lubatud suurim ehitusalune pindala	600m ²	360m ²	-
5.	Minimaalne tuleohutusklass	TP-3		-
6.	Sokli suurim kõrguslik sidumine	absoluutkõrguste 8,30 kuni 7,70 vahemik		-
7.	Lubatud maksimaalne korruselisus	2 korrust elamul 1 korrus abihoonel	2 korrust elamul 1 korrus abihoonel	-
8.	Hoone lubatud suurim kõrgus	8,5 m pereelamul/ 6,5m abihoonel	8,5 m pereelamul/ 6,5m abihoonel	-
9.	Hoone katusekalle ja materjal	Vastavalt projektile/ kivikatus, plekk-katus ja rullmaterjalist katus.		
10.	Hoone välisviimistlus materjalid	Fassaadkivi; puhasvuuk tellis; dekoorkrohv, või puitvooder		
11.	Hoone katuse harjajoon	Vastavalt projektile	Vastavalt projektile	-
12.	Ehitiste vahelised kujad	Vastavalt normidele. Naaberhoonetega nõutav 8 m kuja või rajada tulemüür.		
13.	Lammutatavad ehitised	Puuduvad.		
14.	Servituut	Seada servituudid krunte läbivatele taristutele ja juurdepääsule.		
15.	Juurdepääsud	Krundilt positsiooniga 3	Krundilt positsiooniga 3	Muuli teelt
16.	Heakord ja haljastus	Vastavalt seletuskirjale.		

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Käesoleva detailplaneeringu põhimõtte haljastuse seisukohalt on tagada inimesele loodusliku metsaga ja ehitusõigusega krunt, kuhu saab rajada kodu, kus hinnatakse ja hoitakse olemasolevat loodust.

Nagu eelpool öeldud, on olemasoleval kinnistul põlispuud, mis moodustavad metsa koosluse.

Uus hoonestus ja teed rajada tingimusel, et säilitatakse maksimaalselt olemasolevat maastikupilti. Puude maha võtmine on lubatud hoonete ning rajatiste paiknemise alalt, nende lähiümbrusest ja teede maalalalt.

Krundid heakorrastatakse hoonete tehnilise projekti staadiumis koostatavate krundi asendiplaanide kohaselt.

Elamute kruntidele on lubatud rajada üldplaneeringust lähtuvalt 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.

Kruntide heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Prügi tuleb hoida sissesõidu värava tsooni paigaldatud konteineris, mille regulaarselt tühendamiseks sõlmitakse

vastav leping. Orgaanilised jäätmeh, niidetav rohi ja peenoksad komposteeritakse tarbeiaia tsoonis vastavas laudtarandis ning kasutatakse krundi haljastamisel.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Muuli tee liikluskorralduses käesolev planeering muudatusi ei kavanda. Planeering määrab Muuli tee osa krundil positsiooniga 3 avaliku kasutusega teeks, mille kohta seada notaris servituut Tahkuranna valla kasuks.

Kahe pereelamumaa krundi juurdepääs on lahendatud transpordimaa sihtotstarbega kolmanda krundi kaudu, millele on kavandatud kahesuunaline tee.

Kinnistu omanike autode parkimine on ette nähtud korraldada oma krundi piires õuealal.

Pereelamumaa kruntidele rajab Positsioonil nr 3 juurdepääsutee krundi omanik.

Positsioonil nr 3 liigelda piiratud kiirusega 20 km/h. Positsioonilt nr 3 väljasõitu sooritades Muuli teele jälgida liiklusohutuse nõudeid.

Tööde teostamisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast Teeseadusest, MKM määrustest ja omavalitsuse kaevetööde eeskirjadest.

Käesolevat seletuskirja peatükki käsitleda koos peatükiga 5.12. „Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped“.

5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.

5.6.1. Veevarustus.

Veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil.

Veetorustik puurkaevust elamutesse teha veevarustuse plasttorust PN 10 paigaldussügavusega minimaalselt 1,5 m maapinnast toru peale. Muuli tee 5 kinnistule planeeritud kahe elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve on ca 2 m³ (8-10 inimese kohta) vastavalt standardile EVS 835:2003 „Kinnistu veevärgi projekteerimine“.

Puurkaevu sanitaarkaitseala peale Keskkonnaameti poolt läbi viidud vähendamist on 10 m. Vähendamine on läbi viidud Keskkonnaamet Pärnu-Viljandi regiooni korraldusega 24. jaanuar 2014 PV 1-15/14/15 „Veehaarde sanitaarkaitseala vähendamine.“ Vett võib võtta puurkaevust alla 10m³ ööpäevas ja kuni 50 inimese vajadusteks. Kaevuomanik on kohustatud teavitama keskkonnaametit, kui asjaolud muutuvad. Sanitaarkaitseala ulatuses ei ole lubatud tegevused, mis võivad ohustada põhjavee kvaliteeti või veehaarderajatisi.

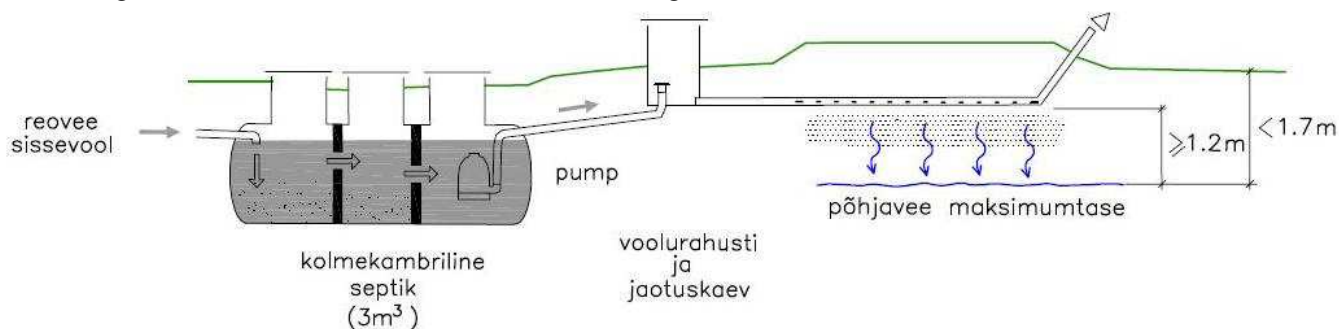
Veetrassi lahendused täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis.

5.6.2. Reovete kanalisatsioon.

Reiu külas on suhteliselt hästi kaitstud põhjavesi. Elamute reoveed juhitakse esmalt kolmekambrilisse septikusse ja seejärel imbväljakusse. Pärast puhastusprotsessi läbimist reovesi immutatakse pinnasesse.

Lahenduse näited:

Tehnoloogiline reovee lahendus tõstetud imbsüsteemiga on toodud skeemil 1:

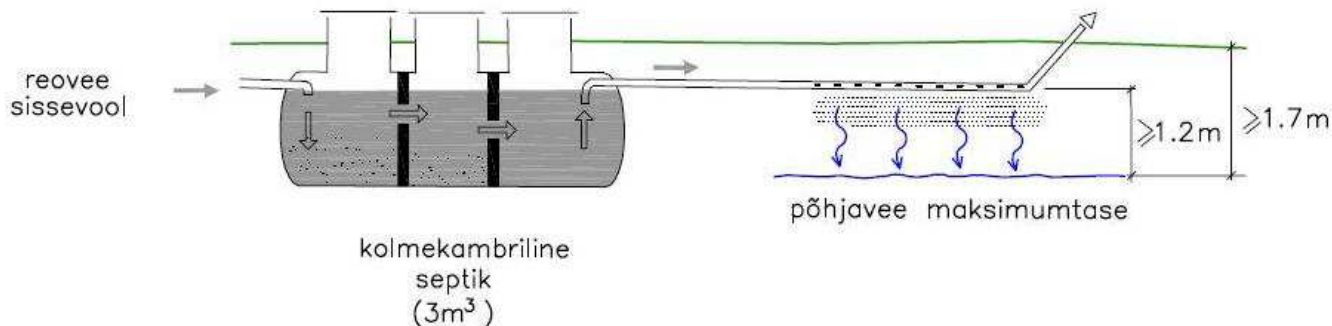


Skeem 1.

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et puhasti kuja on vähemalt 10 m ja septikul 5 m. See peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suhtes allavoolu.

Immutussügavus peab olema aastaringselt vähemalt 1,2m ülevalpool kõrgeimat põhjavee taset. Kui põhjavee tase on lubatust kõrgem, on tuleb rajada tõstetud imbsüsteem, kus torustikud asuvad maapealses filterkuhilas.

Juhul kui põhjavee tase maapinnast on 1.7 m või enam saab septiku järgi rajada isevoolse imbsüsteemi, vt skeemi 2:



Skeem 2.

Väljaku võivad kinnistute omanikud ehitada omavahelisel kokkuleppel ühise.

Väljaku kuja on 10 m, mis ei tohi väljuda käesoleva detailplaneeringu territooriumilt.

Väljaku asukohta võib planeeringus projektdokumentatsiooni koostamisel muuta lähtuvalt hoonete täpsest asukohast. Reovete käitlus hajaasustuses toimub Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 29.11.2012 “Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed I” alusel. § 7. lg 1: Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Reoveetrasside ja imbväljaku lahendused täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis.

Elamute kasutusloa väljastamise eeltingimuseks on puhastussüsteemi välja ehitamine.

5.6.3. Sajuvete kanalisatsioon.

Kinnistul puudub ühendus ühissademevee kanalisatsiooniga.

Sademeveed kinnistutel hajutatakse oma kinnistu haljasalale ja planeeritavasse tiiki.

5.6.4. Elektrivarustus.

Elektrilevi OÜ Pärnu – Viljandi regiooni poolt on koostatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 214386 v.a. 17.10.2013.a. Vastavalt tehnilistele tingimustele paigaldab Elektrilevi OÜ positsioonile 3 liitumiskilbi, millele eelnevalt tuleb kinnistu omanikul seada servituut Elektrilevi OÜ kasuks tehnorajatise paiknemisele. Elamute peakaitsme suurusteks on planeeritud 3*25 A. Kinnistu omanikel sõlmida elektri ostu- müügi lepingud.

5.6.5. Side.

Kehtivad sideteenuse lepingud kinnistul puuduvad.

Muuli tee ääres pinnases paikneb Elion AS sidekaabel.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega.

Mobiilside on piirkonnas olemas. Teenust pakuvad nii AS EMT, AS Elisa, AS Tele2 jt. Kogu hoonete sidevarustus tagatakse tulevikus sõlmitava sideteenuse lepingu baasil omanike soovist lähtuvalt.

5.6.6. Küte.

Planeeritava piirkonnani ei ulatu kaugkütte soojavarustusvõrk. Elamud on planeeritud autonoomsel kütel, milleks on katel, õhk-vee soojuspump või kamin-ahi. Positsioon 1 planeeritud krundil on maareserv suur, seega on võimalik rajada maaküttetorustikke elamu kütteks.

5.7. Tuleohutuse tagamine.

Elamute tuleohutuse osa projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr 315 ja projekteerimismõistetest EVS 812-6.

Kruntidele on kavandatud tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneid.

Planeeritav hoonestus on lubatud projekteerida kas TP-1 kuni TP-3 tuleohutusklassi.

Planeeritud hoonete vaheline kuju on vastavalt normatiivsetele nõuetele enam kui 8 meetrit.

Planeeritavale kinnistule pääseb alates Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt, mööda Karu ja Muuli teed.

Planeeritavate kinnistute juurdepääsu tee laius on kavandatud 4 m.

Piirkonnas on varem koostatud detailplaneeringuid, mis on kehtestanud piirkonna elamutele tulekustutusvee vajalikuks koguseks 5 l/ sekundis.

Kehtiva üldplaneeringu alusel paikneb planeeritav kinnistu hajaasustusega piirkonnas. Planeeritava ala lähipiirkonnas hüdrandisüsteem puudub. Tulekustutusvesi saadakse krundile Positsioon nr 1 rajatavast planeeringuga ette nähtud tuletõrjevõõtu kohast – tehniliku veekoguna rajatavast tiigist. Nõuetele vastav veevõtu koht tuleb rajada projekteerimismõistete EVS 812-6 alusel ja see hakkab teenindama 2 krunti. Rajatava tiigi mahuks on kavandatud 42 m³.

Detailplaneering annab võimaluse alternatiivina rajada tiigi asemele kaks 10 m³ mahutit. Vastav otsus tuleb teha projekti kooskõlastamise staadiumis.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Krundi territooriumile paigaldada välisvalgustus. Hoonete valvamiseks on soovitatav kasutada turvafirma valveteenust.

5.9. Keskkonnatingimused.

Planeering ei näe ette ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine ja ei sea planeeringu alal keskkonna eritingimusi.

Planeeritavate hoonestusmahtudega kaasnev keskkonnakoormus oluliselt ei suurene. Planeering koostatakse varem väljakujunenud infrastruktuuri alusel.

Kruntide jäätmekorraldus on reguleeritud Tahkuranna valla heakorraeskirjaga, mille kohaselt on kohustuslik prügi kogumine, sorteerimine ja äravedu käitlusjaamadesse. Prügikonteinerid paigaldatakse tänava poolsele krundipiirile. Prügi- ja jäätmetega keskkonna reostust piirkonnas ei tekitata.

Vastavalt Jäätmeseaduse §69 lg 1 toimub korraldatud jäätmeveoga liitumine kõigile jäätmevaldajatele automaatselt seaduse alusel. Tahkuranna vald kuulub Tori, Tahkuranna, Surju, Paikuse valla ning Sindi linna ühisesse jäätmeveo piirkonda.

5.10. Kitsendused/piirangud.

5.10.1. Servituutide seadmise vajadus.

Servituudid seadmise vajadus:

Krundile positsiooniga 1 - planeeritud veetorustiku ja ühise imbväljaku rajamiseks krundi positsiooniga 2 kasuks;

Krundile positsiooniga 3 - tee avaliku kasutamise õigus Muuli tee osas Tahkuranna valla kasuks;

Krundile positsiooniga 3 - tagada juurdepääs avalikule teele kruntide positsiooniga 1 ja 2 kasuks;

Krundile positsiooniga 3 – tehnovõrkude rajamiseks kruntide positsioon 1 ja 2 kasuks;

Seatavad servituudid on näidatud Põhijoonisel ja Tehnovõrkude joonisel.

5.10.2. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad olemasolevad kinnisomandi kitsendused.

Planeeringu alal puudub vajadus teha ettepanek maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeritaval kinnistul puudub vajadus määrata riigikaitse otstarbega maa-alasid.

Kruntidel positsiooniga 1 ja 3 on Looduskaitse seadusest tulenevalt ranna ja kalda ehituskeelu- ja piiranguvöönd. Krundil positsiooniga 3 on Elion Ettevõtte OÜ-le kuuluv sidekaabel, kaablikaitsevööndiga 2m mõlemale poole kaabli telge ja Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpingekaabel, kaablikaitsevööndiga 1m kaablist. Olemasolevad kitsendused on näidatud Tugijoonisel.

5.11. Vertikaalplaneering.

Vertikaalplaneering jälgib planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi. Vertikaalplaneeringu joonisel on kõik kõrgusmärgid esitatud Balti süsteemis. Sadevete juhtimine Muuli teele ja naaberkinnistutele on keelatud.

5.12. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.

5.12.1. Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse planeeringuga kavandatud krundid.

5.12.2. Seatakse notariaalsed servituudid:

- Krundile positsiooniga 1 planeeritud veetorustikule krundiga positsioon 2 kasuks.
- Krundile positsiooniga 3 avaliku tee kasutamise õigus Muuli tee osas Tahkuranna valla kasuks.
- Krundile positsiooniga 3 tagada juurdepääs avalikule teele kruntide positsiooniga 1 ja 2 kasuks.
- Krundile positsiooniga 3 planeeritud veetorustikule krundiga positsioon 2 kasuks.

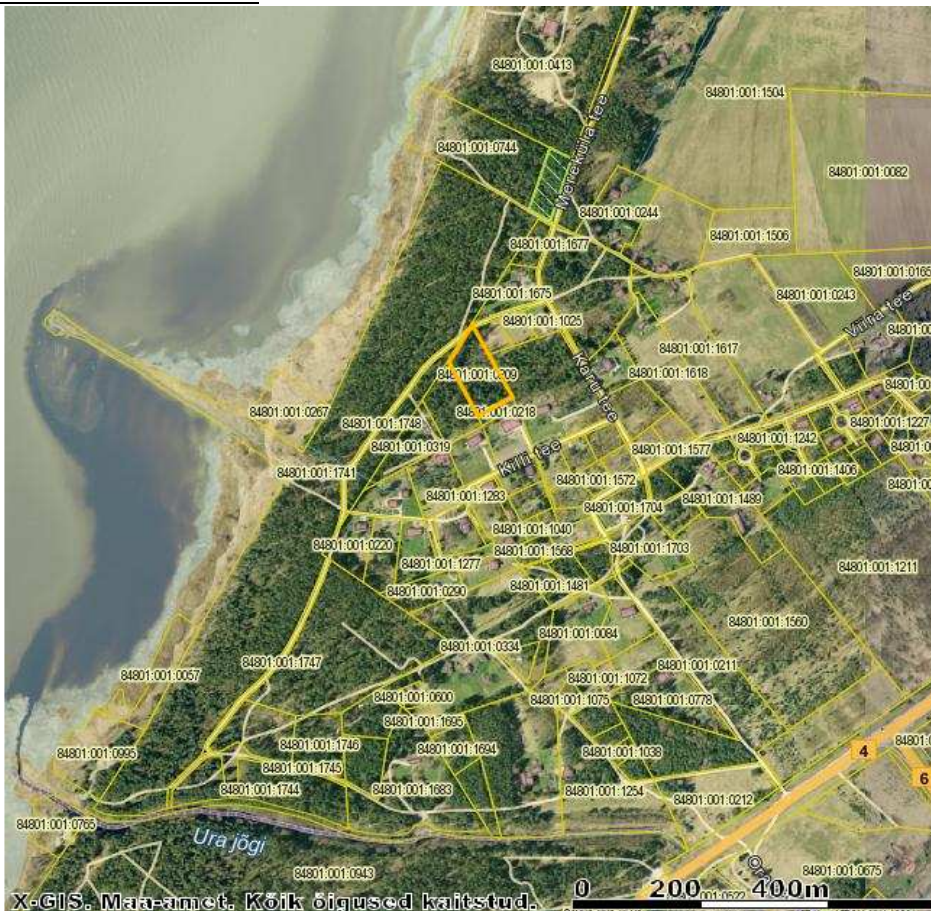
5.12.3. Tellitakse krundile positsiooniga 1 hoonestusalale projektdokumentatsioon ja taotletakse ehitusluba.

5.12.4. Krundi positsiooniga 2 ehitusloa eelduseks on krundile positsiooniga 3 välja ehitatud juurdepääsutee ja veetorustik krundini positsiooniga 2 ning tuletõrje veevõtukoha olemasolu.

5.12.5. Juurdepääsutee, tuletõrjeveevõtu koha ja tehnovõrkude väljaehitamine toimub kinnistu omanike kulul.

5.12.6. Elamute kasutusloa väljastamise eeltingimuseks on väljaehitatud joogiveevarustus, rooiveepuhastussüsteem ja toimiv tuletõrjeveevõtu koht.

5.13. Situatsiooniskeem.



Materjal võetud Maa-ameti koduleheküljelt.

Maantee 4 on Tallinn-Pärnu- Ikla mnt.

Koostas arhitekt Margit Kõrts