



Uus tn 11 kinnistu detailplaneering

Are alevik, Are vald, Pärnumaa

Koostaja:

FIE Marek Lind

maastikuarhitekt

Diplomi nr BD 003670

Allkiri:

Detailplaneeringu korraldaja:

Are Vallavalitsus

Tellija: OÜ Viisik Ehitus

Tellija esindaja:

Allkiri:

SISUKORD

1. SELETUSKIRI.....	3
1.1 ÜLDANDMED	3
1.1.1 Detailplaneeringu eesmärgid	3
1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed	3
1.1.3 Alusmaterjalid	3
1.2 HETKEOLUKORRA KIRJELDUS	4
1.3 PLANEERINGUETTEPANEK	5
1.3.1 Kruntimine ja arhitektuurinõuded	5
1.3.2 Teed ja liikluskorraldus	6
1.3.3 Haljastuse ja keskkonnahoiu põhimõtted	7
1.3.4 Turvalisuse suurendamise meetmed	7
1.4 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED	8
1.4.1. Elektrivarustus	8
1.4.2. Veevarustus	8
1.4.3. Olmevee kanalisatsioon.....	9
1.4.4. Sidevarustus.....	9
1.4.5 Soojavarustus.....	9
1.4.6 Sadevete ärajuhtimine.....	9
1.4.7 Tänavavalgustus	9
1.5 TULEOHUTUSNÕUDED	9
1.6 KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	10
1.6.1 Kasutusõiguse määramine	10
1.6.2 Elektripaigaldise kaitsevöönd.....	10
1.7 DETAILPLANEERINGU RAKENDAMINE	11
2. KOOSKÕLASTUSTE LEHT JA TEHNILISED TINGIMUSED.....	
3. LISA	
4. JOONISED	

1. SELETUSKIRI

1.1 ÜLDANDMED

1.1.1 Detailplaneeringu eesmärgid

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Are vallas Are alevikus (vt joonis 1).

Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt Are Vallavalitsuse koostatud lähteülesandele:

- ehitustegevuse ja maakasutuse aluste väljatöötamine;
- keskkonnahoiu ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määratlemine;
- seadustest tulenevate kitsenduste täpsustamine.

1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Are Vallavolikogu korraldus detailplaneeringu algatamise kohta;
- omandiõigust tõendavad dokumendid;
- Are valla üldplaneeringu ettepanek ning ehitusmäärus;
- Seletuskirjas viidatud Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

1.1.3 Alusmaterjalid

Maa-ala plaani on mõõdistanud FIE Rain Pulk süsteemis L.Est 97 31.02-13.10.2006 (töö nr JRTO-0666, vt joonis 2). Asendi- ja teiste skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtet Maa-ameti koduleheküljelt (www.maaamet.ee).

1.2 HETKEOLUKORRA KIRJELDUS

Ca 12840 m² suurune Uus tn 11 kinnistu asub Pärnumaal Are vallas Are alevikus.

Reljeef. Kinnistu lääneosa reljeef on kunagisele ehitusplatsile iseloomulikult tasane; idaosa reljeef langeb ebaühtlaselt idapiiril paikneva kuivenduskraavi suunas. Seal leidub üksikuid sulglohke. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 13.90–15.90.

Maakasutus ja omandisuhted. Planeeringuala piirneb läänes Uue tänavaga, põhjas Pärivere (14901:001:0132, maatulundusmaa), idas ja lõunas omandisse andmata kinnistuga, millel paikneb ka Are Vallavalitsus. Uus tn 11 (14901:001:0311) kinnistu sihtotstarve on elamumaa ja seda ei kavatseta antud planeeringuettepanekuga muuta. Kinnistu lääneosas paikneb mitmekorruseline pooleliolev hoone, millest pidanuks saama Are lasteaed.

Transport, seosed kontaktalaga.

Uus tn 11 kinnistule pääseb Tallinn-Pärnu-Ikla T-4 maanteelt T-19212 Pärivere tee kaudu, millelt viib kavandatavate hooneteni Uus tänav ja kavandatav juurdepääsutee.

Planeeringuala on põhjapoolsest madaltiheda hoonestusega alast eraldatud metsaga.

Avatud ruumiosas, mille põhjaserva jääb planeeringuala, valdavad suure ehitusaluse pinna ja väikeelamurajooniga võrreldes kõrgema katuseharjaga ehitised – vallavalitsus, kunagised ühismajandihooned jms. Kontaktala hooned on paigutatud kas ida-lääne või põhja-lõuna suunaliselt.

Taimestik ja loomastik. Planeeringuala külgneb läänes okaspuu ja põhjas lehtpuu enamusega metsaga. Planeeringuala pakub pesitsuskohti pisiimetajatele ja vähestele, eelkõige vähenõudlikumatele lindudele. Küll aga võib seal kohata paljusid Eesti tavalistest toiduotsingul olevatest linnuliikidest.

Tehnorajatised. Planeeringuala on varustatud olmevee kanalisatsiooni, vee, sadevee kanalisatsiooni ja keskküttega, ent nimetatud tehnovõrkude seisukord on mitterahuldav (tõenäoliselt on võimalik osaliselt kasutada kanalisatsioonitorustikku). Lisaks läbib Uus tn 11 kinnistut 10 kV elektriliin.

1.3 PLANEERINGUETTEPANEK

Uus tn 11 detailplaneeringuga luuakse eeldused 14-korteriga korterelamu ja nelja ridaelamu rajamiseks – Pos 2 ja 3 kruntidele kavandatakse 4-boksilised, Pos 4 ja 5 kruntidele 5-boksilised ridaelamud. Planeeringuettepanekuga määratakse kavandatavate hoonete ehitusõigus, arhitektuurinõuded, lahendatakse juurdepääs, haljastus, tehnovõrkudega varustamine jms.

1.3.1 Kruntimine ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga moodustatakse Uus tn 11 kinnistust viis elamukrunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotsarve, pindala, suurim lubatud ehitusalune pind, ehitise korruselisus, lubatud ehitiste arv krundil. Krundi täpsem ehitusõiguse kirjeldus on esitatud koondjoonisel ning alljärgnevalt:

Ehitusõigus

Tabel 1

Krundi pos. nr.	Ligikaudne krundi pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Ehitiste arv krundil	Suurim lubatud ehitusalune pind (m ²)	Katuseharja kõrgus (m)
1	5471	väikeelamumaa	1	750	11
2	1088	väikeelamumaa	1	300	8
3	1084	väikeelamumaa	1	300	8
4	1390	väikeelamumaa	1	375	8
5	1177	väikeelamumaa	1	375	8
6	2605	transpordimaa	-	-	-

Ehitusõigusega ette nähtud hooneid võib ehitada krundile määratud hoonestusalale. Hoonestusala määramisel on arvestatud tuleohutuskujasid ning muid kitsendusi (kaitsevööndid jms). Väljapoole hoonestusala tohib hooneid ehitada ainult järgides vastavavates õigusaktides (Tuleohutuse üldnõuded, Ehitiste tuleohutusnõuded jne) sätestatud korda ja kehtivaid kinnisomandi kitsendusi.

Arhitektuurinõuetest on rangelt piiritletud kõikide kruntide hoonete korruselisis, minimaalne tulepüsivusklass, piirete kõrgus ja tüübid (vt tabel 2). Varieeruvad arhitektuurinõuded on hoonete kõrguslik sidumine, lubatud ehitusmaterjalid, katusekalle.

Arhitektuurinõuded

Tabel 2

Hoonete maksimaalne korruselisis	2
I korruse põranda kõrguslik sidumine	Maksimaalselt +0,5 m planeeritavast maapinnast
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3
Piirete kõrgus ja tüübid	1,2 m kõrgune, puit- või võrkaed ja/või suvehäljas hekk (puitaia minimaalne läbipaistvus 20%)
Ehitusmaterjalid	Telliskivi- või puitvooder, krohvitud fassaad. Ümarpuit, plastik ja klaas on keelatud
Katusekalle	3-40°
Katusematerjalid	kivi-, kärg- või plekk-katus; vahemikus 0-15° võib kasutada ka muid katematerjale

1.3.2 Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Uuelt tänavalt olemasoleva mahasõidu kaudu. Arvestades juurdepääsutee asukohta teeb planeerija ettepaneku määrata Uuelt tänavalt ridaelamuboksideni viiva tee nimeks Uus põik. Korteralamu ette viiva tee laiuks on planeeritud 3,5 m, korteralamute parklasse ja ridaelamute juurde viiva tee laiuks on planeeritud 5,5 m. Planeeringuga nähakse ette tolmuva ja kõva sõidutee katematerjal. Korteralamu juurde on kavandatud 28-kohaline parkla (arvestusega kaks parkimiskohta ühe korteri jaoks); ridaelamute vahel toimub autode parkimine vastava ridaelamuboksi ees, krundisisest. Parklate kattena on soovitatav kasutada vett läbilaskvat materjali (nt sõelmed). Teede ja parklate vertikaalplaneering lahendatakse teeprojekti koosseisus. Korteralamu juurest on planeeritud jalgteed kuni ridaelamute vahelise juurdepääsutee ümberpöörämiskohani. Nimetatud jalgteed on soovitatav pikendada kuni lõunapoolse kinnistu ringteeni.

1.3.3 Haljastuse ja keskkonnahoiu põhimõtted

Kõrghaljastust tuleb säilitada võimalikult suures mahus. Langetada on lubatud vaid ehitus- ja rajamistöodele ettejäädavad puud. Planeeringuala põhjapiiriga külgneva juurdepääsutee lõunaserva on kavandatud ühepoolne lehtpuuallee, mille kõik puud peavad olema ühest liigist või kultivarist. Nii korter- kui ridaelamute haljastuse jaoks on soovitatav tellida kujundusprojekt.

Planeeritavate kruntide piireteks sobivad enim vabakujulised hekid (nt kontpuu liigid ja kultivarid, põisenelas, läikiv tuhkpuu vms). Tehispiirete (lubatud ainult puit- või võrkaed) suurim võimalik kõrgus on 1,2 m.

Planeeringualal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Komposteerimiseks sobivad olmejäätmed võib soovi korral ladestada kinnistule nõuete kohaselt rajatud kompostlasse. Komposteerimiseks mittesobivad jäätmed tuleb viia kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Iga moodustatava krundi jäätmemajandus korraldatakse vastaval krundil. Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.

1.3.4 Turvalisuse suurendamise meetmed

Planeeringus on rakendatud alljärgnevaid turvalisust suurendavaid meetmeid:

1. läbiv ja kohalik autoliiklus on planeeringualal eraldatud. Nimetatud meede suurendab liiklusturvalisust;
2. tee asukoha ja liikumissuundade valikul on püütud suunata võimalikult palju liiklejaid samadele ühendusteedele, vähendamaks isetekkelisi ja halvemini vaadeldavaid juurdepääsuvõimalusi ning elavdamaks planeeritud juurdepääsude kasutamist;
3. ridaelamute hoonestusalad on paigutatud vastakuti;
4. juurdepääsutee serva on planeeritud tänavavalgustus.

Täiendavalt on soovitatav:

- säilitada vaatekoridori juurdepääsutee suunal ning ridaelamu naaberbokside vahel;
- hoonete projekteerimisel eristada selgelt juurdepääs ehitisele;
- soodustada naabrivalve piirkonna väljakujunemist.

1.4 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

Planeeringuala varustatakse elektri, side, vee ja kanalisatsiooniga. Nimetatud tehno võrkude asukohad on esitatud koondjoonisel (vt joonis 3). Tehno võrkude ja –rajatiste lahenduse põhimõtted on esitatud käesoleva peatüki alajaotustena.

1.4.1. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna väljastatud tehnilistele tingimustele nr 99395 kehtestatakse liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:

Lubatud peakaitse: 3x315 A;

Elektriline aadress: Pärnu-Jaagupi toitealajaam, Are toitefiider, Torni jaotusalajaam; planeeritav jaotusfiider.

Toitepunkt: Torni alajaama 0,4 kV jaotla.

Alates toitepunktist on määratud tehnotrass moodustatavate kruntide liitumisjuhtmestikule (0,4 kV kaabelliin), mis on esitatud detailplaneeringu asendi-, tuletõrje-veevarustuse ja põhivõrkudesse ühendamise skeemil ning koondjoonisel (joonised 1 ja 3). Liitumiskilbid on planeeritud transpordimaale hoonestusalade lähedusse, välja arvatud korterelamu, mille liitumiskilp on planeeritud kinnistu lõunapiirile. Kuna kinnistut läbib 10 kV õhuliin ei sobi planeeritava maakasutusega, siis asendatakse see planeeringuala läheduses paiknevate mastide vahel maakaabliga. 10 kV maakaabli asukoht on esitatud koondjoonisel (vt joonis 3). Kinnisasja omaniku soovil teostab tehnorajatise omanik poolte vahel sõlmitava tehnorajatise ümberpaigutamise lepingu alusel tehnorajatise ümberpaigutamise antud detailplaneeringuga määratud uuele tehnotrassile.

1.4.2. Veevarustus

Vastavalt Are Vallavalitsuse väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-3 liidetakse moodustatavad elamukrundid ühisveetorustikuga, mille liitumispunkt on esitatud tehniliste tingimuste lisas (vt Lisa). Torustiku läbimõõt vahekaevus on 50 mm PE. Peatorustikule tuleb paigaldada vajalikud liitmikud ja uus maakraan. Veevarustus ehitatakse välja vastava projekti alusel. Nii projekt kui kaevetööd on vaja eelnevalt kooskõlastada Are Vallavalitsusega. Arvutuslik veetarbimine on maksimaalselt 16 m³ ööpäevas (arvestusega 0,5 m³/d ühe korteri või ridaelamuboksi kohta). Planeeritav tehnotrass alates liitumispunktist on esitatud koondjoonisel (joonis 3).

1.4.3. Olmevee kanalisatsioon

Vastavalt Are Vallavalitsuse väljastatud tehnilistele tingimustele liidetakse moodustatavad elamukrundid ühiskanalisatsioonitorustikuga, mille liitumispunkt on esitatud tehniliste tingimuste lisas (vt Lisa). Uus tn 11 kinnistu kanalisatsioonitorustik on planeeritud iseoolne. Planeeritav tehnotrass alates liitumispunktist on esitatud koondjoonisel (joonis 3).

1.4.4. Sidevarustus

Lähtuvalt Elion Ettevõtte AS väljastatud tehnilistest tingimustest nr 5422069 on sideteenuste tarbimise võimaldamiseks planeeritud siderajatise koridor alates Are DLU sisendkaevust ARU-001 (vt joonis 3). Kaablite paigaldus tuleb vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele lahendada tööprojektide koosseisus.

1.4.5 Soojavarustus

Planeeritavate hoonete kütmiseks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidu-, maakütet vms. Täpsem soojavarustusüsteemide väljaheitamine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

1.4.6 Sadevete ärajuhtimine

Tänu reljeefi kalletele voolab üleliigne vesi planeeritavatesse ja olemasolevatesse kuivenduskraavidesse, mis vajavad osaliselt süvendamist.

1.4.7 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus tuleb projekteerida nii, et valgustustingimuste muutudes ei halveneks liiklusohutus. Turvalisust suurendava meetmena on soovitatav projekteerida vertikaalse valgustihedusega tänavavalgustus (ei valgustata ainult teeala, vaid tänavaruumi tervikuna). Tänavavalgustuskaabli trass ja valgustite ligikaudsed asukohad on esitatud koondjoonisel (joonis 3). Tänavavalgustite elektrivarustus toimub krundi Pos 5 juurde planeeritava elektri liitumiskilbi vahendusel.

1.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse üldnõuetest (08.09.2000, nr. 55, RTL 2000, 99, 1559) ning Keskkonnaministri 15.06.1998. a. määrusest nr 46 Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded (RTL 1998, 216/217, 854).

Minimaalne tulepüsivusklass on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, kus on kehtestatud hoone minimaalseks kauguseks krundi piirist 4 m ning krundi siseselt erinevatel hoonete omavaheliseks kauguseks 8 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, mis ei välista kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete ehitamist. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, peab tule leviku piiramise tagama ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritavaid hooned varustab tuletõrjega Are Vallavalitsuse kinnistul paiknev ametlik tuletõrje-veevõtukoht, mille asukoht on esitatud joonisel 1.

1.6 KINNISOMANDI KITSENDUSED

1.6.1 Kasutusõiguse määramine

Käesoleva planeeringuga seatakse kasutusõigus kinnistupiiridel asuvatele kuivenduskraavidele piirinaabrite kasuks. Kasutusõiguse seadmise eesmärk on liigvee äravoolu tagamine. Samuti seatakse kasutusõigus korterelamu maa-ala läbivale iseveolsele kanalisatsioonitorustikule tehnovõrgu valdaja kasuks.

1.6.2 Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: Elektriõhutusseadus §15 (RTI, 18.06.2002, 49, 310), Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1999. a määrus nr 22)

Kaitsevööndi ulatus on piki maakaabelliine **1 m** kaablist mõlemas suunas, piki 10 kV õhuliine **10 m** mõlemas suunas.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber on määratud maa-ala **2 m** kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;

2) elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatõid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

1.7 DETAILPLANEERINGU RAKENDAMINE

Ehitusõigus viiakse täide arendaja poolt vastavalt ehitusprojektile. Ühendused tehnoõrkudega rajab arendaja kokkuleppel tehnoõrke valdavate ettevõtetega. Ehitusluba väljastatakse peale tehnoõrkude ja juurdepääsutee väljaehitamist ning haljastuse rajamist. Tänavaa-ala antakse peale ehitustööde lõppu tasuta üle Are vallale. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt Asjaõigusseadusele.

KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu eesmärgiks oli Uus tn 11 kinnistu kasutamise sihtotstarbe muutmine, moodustatud elamukruntide ehitustegevuse ja maakasutuse aluste väljatöötamine, arvestades keskkonnamõju ning seadustest tulenevaid piiranguid. Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt Ehitusseaduses sätestatud korras. Uus tn 11 detailplaneering on kehtestatud Are Vallavolikogu otsusega

.....

2. KOOSKÕLASTUSTE LEHT JA TEHNILISED TINGIMUSED

3. LISA

4. JOONISED

- 1. Asendi-, tuletõrje-veevarustuse ja põhivõrkudesse ühendamise skeem**
- 2. Maa-ala plaan**
- 3. Koondjoonis**