

JOONRUUMIS

arhitektuuribüroo

Malmö 19 80013 Pärnu / tel (044) 31156, faks (044) 59570
registrikood 10442271 / a/a 221003108610 Hansapank

ARE VALLA, KURENA KÜLA RISTIKU KINNISTU DETAILPLANEERING

töö nr 1-05

Tellijaja: Lõuna Kinnisvaraarendus OÜ, juhataja Ülo Uibos, tel 512 7281

Projekteerija: OÜ Joon Ruumis, Malmö 19 80010 Pärnu, tel 443 1156,
MTR reg nr EP10442271-0001 (20/1/2003), vastutav arhitekt Rein Metshein, tel 527 3938

Projekteerija: OÜ Arcus Projekt, Malmö 19 80010 Pärnu, tel/fax 445 9570,
RETTTER reg.nr.EP10033377-0001 10.01.2003, RETTTER reg.nr.EL10033377-0001
16.10.2002

Vastutav arhitekt:

Rein Metshein

Insener

Enn Viires

Insener

Erni Metsal

Tellijaja:

Ülo Uibos

Koostatud 05/2005 Pärnus

PLANEERINGU KOOSSEIS:

1. SELETUSKIRI.

2. LISAD:

1. DP lähteülesanne (Are Vallavolikogu),
2. Maa-ala plaan koos tehnoorkudega (Pärnu Maamõõduteenistus) M1:500,
3. AS Eesti Energia tehnilised tingimused nr 56484,
4. AS Elion Ettevõtted tehnilised tingimused nr 3302297,
5. 10kV kaabelliini ehitamise koskõlastus Jaagu kinnistul,
6. 10kV kaabelliini ehitamise koskõlastus Saareke kinnistul.

3. JOONISED:

DP-1. Tugiplaan	M1:500,
DP-2. Hoonestustingimuste ja kruntimise plaan	M1:500,
DP-3. Liikluskorralduse ja haljastuse plaan	M1:500,
DP-4. Tehnoorkude skeem (OÜ Arcus Projekt, töö nr 05003)	M1:500.
DP-5. Planeeritud 10kV kaabelliini asukoha skeem	M1:2000

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, OLEMASOLEV SITUATSIOON

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgmised dokumendid:

- Detailplaneeringu lähteülesanne on kinnitatud Are Vallavolikogu otsusega nr 59 (01. 11. 2004)
- Maa-ala plaan tehnoorkudega, OÜ Pärnu Maamõõduteenistuse töö nr TM-473/04 (23.09.2004)
- AS Eesti Energia tehnilised tingimused nr.56484 (29.11.2004)
- AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 3302297 (03.12.2004).

Planeeringu algatajateks on Ülo Uibos ja Arved Schumann. Valla üldplaneering ja kehtiv detailplaneering puuduvad. Planeeringuala asub hajaasustusalal. Planeeringuala asub Pärnumaal Are vallas Kurena külas ning on piiratud Aadu teega ja Sauga jõega. Planeeringuala hõlmab Ristiku kinnistu. Kinnistu olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistu on hoonestamata ja olnud kasutusel hobustekoplina. Krundil kasvavad jõe veepiiril põõsad ja mõned heas korras puud.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID

- planeeringuala sihtotstarbe muutmine väikeelamumaaks ja jagamine väikeelamukruntideks
- kruntide ehitusõiguse määramine ja krundi hoonestusala piiritlemine (krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid)
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- hoonetevaheliste kujade määramine
- tehnoorkude ja -rajatiste asukohtade määramine
- ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- servituutide vajaduse määramine
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneering teeb ettepaneku jagada olemasolev kinnistu 31 väikeelamumaa krundiks suurusega 1200...3502m². Jõe kaldal paiknevad suuremad krundid (keskmiselt 2100m²), mis on osaliselt tingitud

jõe ehituskeeluvööndist 50m. Jõe kallastest eemal paiknevad krundid keskmise suurusega 1300m². Olemasoleva Ristiku kinnistu välispiirid säiluvad.

3.2 KRUNDI EHTUSÕIGUS

Krundi ehitusõigusega on määratletud

- krundi planeeritud sihtotstarve
- hoonete lubatud suurim arv krundil
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala
- hoonete lubatud suurim kõrgus planeeritud maapinnast
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass.

3.2.1 KRUNT 1

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1343m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 340m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,80m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- krundi lääne- ja põhjapiirile on ette nähtud tuuletõkkeheki rajamine
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta kuivenduskraavi, 10kV kaabelliini, kanalisatsiooni survetrassi ja veetrassi realservituudiga kogulaiusega 10,2m krundi lääneosas ja kuivenduskraavi realservituudiga laiusega 0,5m krundi põhjaosas

3.2.2 KRUNT 2

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1238m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 320m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,85m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- krundi põhjapiirile on ette nähtud tuuletõkkeheki rajamine
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta kuivenduskraavi realservituudiga laiusega 0,5m krundi põhjaosas

3.2.3 KRUNT 3

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1248m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 320m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,90m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- krundi põhjapiirile on ette nähtud tuuletõkkeheki rajamine

3.2.4 KRUNT 4

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1278m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 320m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,90m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- krundi põhjapiirile on ette nähtud tuuletõkkeheki rajamine
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta kuivenduskraavi reaalservituudiga laiusega 0,5m krundi põhjaosas

3.2.5 KRUNT 5

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1262m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 340m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,85m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- krundi põhjapiirile on ette nähtud tuuletõkkeheki rajamine
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta kuivenduskraavi reaalservituudiga laiusega 0,5m krundi põhjaosas

3.2.6 KRUNT 6

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1410m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 340m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,70m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- krundi läänepiirile on ette nähtud tuuletõkkeheki rajamine
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: kuivenduskraavi servituut krundi lääneosas

3.2.7 KRUNT 7

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1302m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 320m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,75m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)

3.2.8 KRUNT 8

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1321m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 320m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,80m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)

3.2.9 KRUNT 9

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1315m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 340m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,80m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)

3.2.10 KRUNT 10

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1272m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 320m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,80m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)

3.2.11 KRUNT 11

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1475m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 340m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,60m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ristiku tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- krundi läänepiirile on ette nähtud tuuletõkkeheki rajamine
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta realservituudiga: kuivenduskraavi servituut krundi lääneosas

3.2.12 KRUNT 12

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1383m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 340m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,65m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ristiku tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)

3.2.13 KRUNT 13

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1323m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 340m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,70m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ristiku tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)

3.2.14 KRUNT 14

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1222m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 300m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,75m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)

3.2.15 KRUNT 15

- sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1200m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 300m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,70m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika või Ristiku tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)

3.2.16 KRUNT 16

- sihtotstarve on 85% 0010 EE väikeelamumaa ja 15% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 3502m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 315m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,45m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisis on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ristiku tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjialune või lahtine parkimiskoht)
- krundi läänepiirile on ette nähtud tuuletõkkeheki rajamine
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatute ja tasuta reaalservituutidega: kuivenduskraavi servituut krundi lääneosas ja Sauga jõe kallasraja servituut krundi kaguosas

3.2.17 KRUNT 17

- sihtotstarve on 85% 0010 EE väikeelamumaa ja 15% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2008m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 245m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,50m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisis on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjialune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi lõunaosas

3.2.18 KRUNT 18

- sihtotstarve on 85% 0010 EE väikeelamumaa ja 15% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 1904m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 250m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,55m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisis on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjialune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi lõunaosas

3.2.19 KRUNT 19

- sihtotstarve on 85% 0010 EE väikeelamumaa ja 15% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 1902m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 270m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,55m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisis on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjialune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi lõunaosas

3.2.20 KRUNT 20

- sihtotstarve on 85% 0010 EE väikeelamumaa ja 15% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2212m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 320m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,45m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi edelaosas

3.2.21 KRUNT 21

- sihtotstarve on 85% 0010 EE väikeelamumaa ja 15% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2114m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 230m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,35m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi edelaosas

3.2.22 KRUNT 22

- sihtotstarve on 85% 0010 EE väikeelamumaa ja 15% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2675m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 195m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,00m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi edelaosas

3.2.23 KRUNT 23

- sihtotstarve on 90% 0010 EE väikeelamumaa ja 10% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2423m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 229m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,00m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi idaosas

3.2.24 KRUNT 24

- sihtotstarve on 85% 0010 EE väikeelamumaa ja 15% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2158m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 230m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,35m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi idaosas

3.2.25 KRUNT 25

- sihtotstarve on 90% 0010 EE väikeelamumaa ja 10% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2246m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 280m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,45m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi idaosas

3.2.26 KRUNT 26

- sihtotstarve on 90% 0010 EE väikeelamumaa ja 10% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2454m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 340m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,55m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi idaosas

3.2.27 KRUNT 27

- sihtotstarve on 90% 0010 EE väikeelamumaa ja 10% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2317m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 300m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,65m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi idaosas

3.2.28 KRUNT 28

- sihtotstarve on 80% 0010 EE väikeelamumaa ja 20% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2062m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 238m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,70m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi idaosas

3.2.29 KRUNT 29

- sihtotstarve on 80% 0010 EE väikeelamumaa ja 20% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 1970m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 225m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,75m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi idaosas

3.2.30 KRUNT 30

- sihtotstarve on 85% 0010 EE väikeelamumaa ja 15% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 1904m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 218m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,80m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi idaosas

3.2.31 KRUNT 31

- sihtotstarve on 90% 0010 EE väikeelamumaa ja 10% 0051 Üm üldmaa: kallasraja alune maa
- krundi pindala on 2130m²
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 2: elamu ja kõrvalhoone
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala on 330m²
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 10,0m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,80m abs h
- hoonete lubatud suurim korruselisus on 2
- hoone(te) põhimahu katuseharja suund on paralleelne Ritsika tänava poolse krundipiiriga
- hoonete katusekalle on 20–55°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimiskohtade vähim arv krundil on 2 (garaaž, autovarjualune või lahtine parkimiskoht)
- krundi põhjapiirile on ette nähtud tuuletõkkeheki rajamine
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta Sauga jõe kallasraja reaalservituudiga krundi idaosas ja kuivenduskraavi reaalservituudiga laiusega 0,5m krundi põhjaosas

3.2.32 KRUNT 32

- sihtotstarve on 100% 007 L transpordimaa: tänava maa
- krundi pindala on 6405m²
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta realservituudiga: kuivenduskraavi servituut krundi lääneosas

3.2.33 KRUNT 33

- sihtotstarve on 100% 0051 Üm üldmaa: haljasala ja kallasraja alune maa
- krundi pindala on 3027m²
- krundile rajatakse ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kujaga 20m
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta realservituudiga: Sauga jõe kallasraja servituut krundi ida- ja lõunaosas

3.2.33 KRUNT 34

- sihtotstarve on 100% 0051 Üm üldmaa: haljasala ja kallasraja alune maa
- krundi pindala on 594m²
- krundile rajatakse tuletõrje-veehoidla ja tuletõrje-veevõtukaev (veekogusega min 110m³, täitmine on kavandatud jõest, teisaldatava pumbaga)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta realservituudiga: kuivenduskraavi servituut krundi lääneosas

3.2.35 KRUNT 35

- sihtotstarve on 100% 0030 Th tootmishoonete maa: trafoalajaama maa
- krundi pindala on 49m²
- krundil on lubatud 1 hoone
- hoone lubatud suurim ehitusalune pindala on 9m²
- hoone lubatud suurim kõrgus on 2,7m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 12,45m abs h
- hoone lubatud suurim korruselisus 1
- hoone katuseharja suund on paralleelne Ristiku tänava või Aadu tee poolse krundipiiriga
- hoone katusekalle on 0–20°
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- planeering näeb ette krundi koormamise tähtajatu ja tasuta realservituudiga: kuivenduskraavi servituut krundi lääneosas

3.3 TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE MÄÄRAMINE

Planeeringualale on ette nähtud kahe Aadu teega ristuva tänava rajamine (tänavakoridori laiusega 10,0m, sõidutee laiusega 5,8m), mis koos 2 jalakäijate teega (koridori laiusega 3,0m) moodustab transpordimaa kinnistu suurusega 6405m². Tänavate punased jooned asuvad kruntide piiridel. Tänavad on kahesuunalised. Kruntidele sisse- ja väljasõidud on ette nähtud rajada Ristiku ja Ritsika tänavatelt, väikeelamukruntidel 1, 6, 11 ja 16 on võimalik täiendavalt ka Aadu teelt. Aadu tee servas kulgevale kuivenduskraavile rajatakse tänavate ja sissesõidukohtade kohtadel truupid ja tagatakse kuivenduskraavi jätkuv funktsioneerimine. Tänavad, nende liiklussuunad ja juurdepääsud kruntidele (liiklusskeem) on antud koos hoonestustingimuste plaaniga (joonis DP-3). Planeering teeb etpaneku loodavate tänavate nimetamiseks Ristiku tänavaks ja Ritsika tänavaks. Sõiduautode parkimine on ette nähtud ainult väikeelamukruntidel, igale krundile on ette nähtud vähemalt 2 parkimiskohta (kas garaaž, autovarjualune või lahtist parkimiskohta).

3.4 HEAKORD JA HALJASTUS

Planeerinduala lääne- ja põhjapiirile on ette nähtud tuuletõkkeheki rajamine. Krundisisene haljastus lahendatakse projektiga vastavalt hoone asukohale. Olemasolevad puud säilitatakse. Olmejäätmete käitlemine lahendatakse projektiga.

3.5 HOONETEVAHELISED KUJAD JA TULETÕRJE-VEEVARUSTUS

Hoonete projekteerimisel näha ette tuletõrjekujad vastavalt Eesti Projekteerimisnormile EPN 10.1 Ehitiste tuleohutus, osa 1 ja vastavalt Eesti Vabariigi 27. 10. 2004 määrusele nr 315. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (st et lubatud on TP-1, TP-2 või TP-3), tulepüsivusklass määrata projektiga. Kõrvalhoonete rajamisel naaberkrundi piirile lähemale kui joonisel DP-3 näidatud lubatud hoonestusala arvestada tulemüüri rajamise vajadusega. Tuletõrje-veevarustuseks on planeeringuala edelaosas asuvale krundile nr 34 ette nähtud rajada tuletõrje-veehoidla teenindusraadiusega 300m (vee

kogus min 110m³, vee sügavus min 1,5) koos veevõtukaevuga. Veehoidla hoitakse teiseldatava pumba abil jõest võetava veega alaliselt täidetuna.

3.6 TEHNOVÕRGUD

3.6.1. JOOGIVEEVARUSTUS.

Planeeritud 31 kinnistu arvutuslikud veevajadused on:

- 18,6 m³/ööp.
- 6,04 m³/ tunnis
- 2,65 l/sek.

Planeeritud kinnistute veega varustamiseks on planeeritud planeeringualast lääne pool asuvale Teeveere kinnistule (kuulub samale omanikule) puurkaev-pumbamaja sanitaarkaitsealaga R=50m. Puurkaevu tootlikus peab vastama ülalloodud veevajadustele. Veetorustikud (PEH, PEM, PN 10 D63x4,7...32x2,9) on planeeritud tänavate sõidutee serva rajamissügavus mitte vähem kui 1,5m. Veesisendid kinnistule on läbimõõduga D32x2,9 ja lõpevad kinnistupiiril maakraaniga.

3.6.2. REOVETEKANALISATSIION.

Planeeritud kinnistute arvutuslikud reovete kogused on 18,6m³/ööp. Kanalisatsioonitorustikud (D160 PVC) on planeeritud sõidutee ja kinnistute esipiiri vahelisele haljasribale. Haljasribale jäävad ka kõik vaatluskaevud kuhu juhitakse kinnistute reoveed eraldi väljaviikude kaudu. Kanalisatsiooni torustiku tänavatel planeeritud kalded $i=0,007...0,005$. Torustiku rajamissügavus 1,2... 2,5m. Vaatluskaevud (plastkaevud UPONAL – PEH) on läbimõõduga D=560/500 ja (madalamad) D=400/3150.

Reoveed juhitakse planeeritud kanalisatsioonipumplasse (paigaldatud 2 pumpa) Ristiku tänava lõpus krundi 22 kõrval. Pumpla rajamissügavus ~3,0m. Reoveed pumbatakse survetorustiku kaudu, mis paikneb Ristiku ja Ritsika tänaval planeeringuala piirile (krundile nr.1) ja edasi keskasula puhastus-seadmetele. Survetorustik rajamissügavus 1,5m, läbimõõt D 110 PVC. Pumpade valik teostatakse survetrassi tööprojekti koostamisel (alates pumplast kuni puhastusseadmeteni). Pumpla sanitaartsoon on R=20m. Juhul, kui survetrassi Are keskasulasse ei jõuta rajada enne kanalisatsiooni töölerakendamist, on ette nähtud rajada Ristiku ja Ritsika tänavate ristmiku juures tänavaäärsele alale 2 ajutist pool-maalust 50m³ hermeetilist plast-kogumismahutit, millesse heitvesi pumbatakse pumplast survetrassi lõigu kaudu ja mida perioodiliselt tühjendatakse väljaveoga Are keskasula reoveepuhastisse.

3.6.3. SAJUVETEKANALISATSIION.

Sajuveed juhitakse tänavate äärde planeeritud madalate kraavidega olemasolevasse kraavi Aadu tee ääres ja Ristika tänavalt ning väikelaevade juurdepääsu teed pidi Sauga jõkke.

3.6.4. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tulekustutusvee saamiseks on krundile nr.34 planeeritud tuletõrje veehoidla mahuga 110m³. Vee sügavus veehoidlas peab olema vähemalt 1,5m. Veehoidla juurde on planeeritud soojustatud veevõtukaev mahuga vähemalt 3m³. Veehoidla täitmine toimub jõest teiseldatava pumbaga.

3.6.5. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud Jaotusvõrgu tehniliste tingimuste nr.56484 alusel.

Kinnistule selleks ette nähtud krundile on planeeritud uus komplektalajaam.

Alajaama toiteks on planeeritud 10kV kaabelliin Jäme talu maadele, Lepplaane tee äärde käesoleval ajal projekteeritava alajaama juurest. Alajaama asukoht on määratud etteantud koordinaatidega, projekteerija (hr. Nõmmik) arvates võib alajaama asukoht võrreldes etteantuga muutuda – kuid mitte oluliselt. 10kV kaabli trass on maavaldajatega kooskõlastatud.

Elamute madalpinge toiteliinid maakaablitega ja liitumiskilbid paigaldatakse Ristiku kinnistu tänavate tsooni.

Kõigi elektrirajatiste kohta koostatakse tööprojektid.

3.6.6. SIDE

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud AS Elion tehniliste tingimuste nr.3302297 alusel. Aadu tee äärde on ette nähtud jaotuskapp ja planeeringuala tänavatele sideliinide trass. Sidevarustuse kohta koostatakse tööprojekt.

3.6.7. TÄNAVAVALGUSTUS

Kinnistustele tänavatele on planeeritud tänavavalgustus. Valgustuse toite-juhtimiskilp paigaldatakse alajaama juurde. Valgustite toiteliinid ehitatakse kaabelliinina, milline paigaldatakse ühisesse kaevikusse elamute toitekaablitega. Tänavavalgustusvõrgu kohta koostatakse tööprojekt.

3.7 KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED, KAITSEVÕÖNDID

Planeeringuala asub hajaasustuspiirkonnas. Kruntidele seatud sihtotstarbed (väikeelamumaa, üldmaa, transpordimaa) on looduskeskkonda mittehäirivad. Planeeringualale ei ole planeeritud ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Sauga jõe kaldal on ja kallasrada (min 4m kaldanõlva ülemisest servast, vastavalt Veeseaduse §10), veekaitsevöönd 10m (vastavalt Veeseaduse §29), ehituskeeluvöönd 50m (vastavalt Looduskaitseaduse §38) ja kalda piiranguvöönd 100m (vastavalt Looduskaitseaduse §37). Planeeringuga seatakse kallasraja alale reaalservituut vaba läbi- ja juurdepääsu tagamiseks (vastavalt Looduskaitseaduse §36), väikeelamukruntidel paiknev kallasraja ala on üldmaa sihtotstarbega maa (vastavalt juhendile Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused). Väikeelamute reoveekanaliseerimine lahendatakse krundil nr 33 paikneva ühiskanaliseerimise reoveepumplaga (kujuga 20m, vastavalt Kanaliseerimise ehitiste veekaitseõhuded §8), reoveed pumbatakse survekanaliseerimise torustikku.

3.8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Planeering näeb ette:

- planeeringuala muutmist heakorrastatud alaks,
- tänavavalgustuse ja hoone ümbruse valgustuse projekteerimise, et tagada kinnistul piisav valgustus pimedal ajal.
- lukustatavad piirded kruntide piiridele, et takistada pimedal ajal soovimatute võõraste liikumine õuealadel

3.9 GEODEETILISED MÄRGID

Planeeringualas geodeetilised märgid puuduvad.

3.10 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine lahendada hoonete projektidega, lähtudes planeeringuga määratud maapinna suurimast kõrgusest. Projektiga tagada krundi sajuvete kogumine oma krundil ja pinnasesse imbutamine või tänava sajuvete kraavi juhtimine.

3.11 SERVITUUDID

Planeeringuala lääneosas asuva kuivenduskraavi alale seatakse tehnoarajatise reaalservituut. Väikeelamukrundi nr 1 lääneosas seatakse tehnoarajatise reaalservituut laiusel 10,2m perspektiivse survekanaliseerimise trassi, veetrassi ja 10kV kaabelliini läbiviimiseks. Väikeelamukruntide nr 1, 2, 4, 5 ja 31 põhjaosas seatakse tehnoarajatise reaalservituut laiusel 0,5m täiendava kuivenduskraavi läbiviimiseks. Sauga jõe kaldal paiknevatele väikeelamukruntidele seatakse kallasraja alal vaba läbi- ja juurdepääsu tagamiseks reaalservituut (vastavalt Looduskaitseaduse §36).

07/05/2005