

OÜ LINNAK

Erg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Kasela kinnistu detailplaneering

Rätsepa küla, Põhja-Pärnumaa vald

Töö nr 2118

Ettepaneku tegija:

Ingemar Juhkental

/allkirjastatud digitaalselt 30.10.2022/

Tellijaja:

Põhja-Pärnumaa vallavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoos

/allkirjastatud digitaalselt/

Juuni 2023

Sisukord

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus	3
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
4. Ruumilise arengu eesmärgid	4
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	4
4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	5
5. Planeeringulahendus	5
5.1. Hoonestuse ja hoonestusalade ning planeeringulahenduse üldpõhimõtted	5
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	6
7. Liiklus, parkimine	7
8. Haljastus, maastik, piirded, kallasraja kasutamine	7
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	7
9.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	7
9.2. Sademeveed	8
9.3. Elektrivarustus	8
9.4. Sidevarustus	8
9.5. Soojavarustus	8
10. Servituutide seadmise vajalikkus	8
11. Tuleohutuse tagamine	8
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	9
12. Keskkond	9
12.1. Jäätmed	9
12.2. Insolatsioon	10
12.3. Müra	10
12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	10
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	10
14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	10
15. Detailplaneeringu kohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	11
16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	11

GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

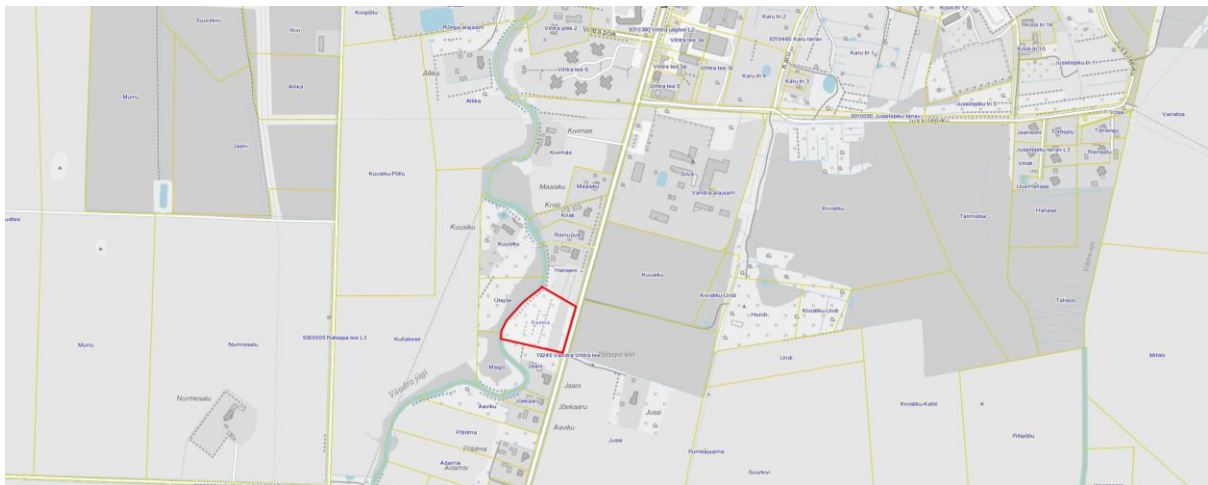
Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Karri Tiigisoon Piiri tn 14a, 80036 Pärnu linn, Pärnu linn Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus (77000234) Pärnu-Paide mnt 2, Väandra alev, Põhja-Pärnumaa vald, 87701 +372 443 0330 vald@pparnumaa.ee	Ingemar Juhkental

1.1. Planeeringu koostamise alused

- Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 11.08.2021 otsus nr 42 Kasela kinnistu detailplaneering koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) mitteamalgatamise kohta;
- Maa-ala ja tehnovõrkude plaan. OÜ Pärnu Maamõõduteenistus, töö nr TM-006/2, 11.02.2021.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Põhja-Pärnumaa vallas, Rätsepa külas.



Joonis 1 Kasela kinnistu asukoht.

Kasela kinnistu asub Rätsepa külas Väandra-Vihtra tee ja Väandra jõe vahelisel maa-alal. Kinnistule on juurdepääs Väandra-Vihtra teelt. Kinnistut ümbritseb olemasolev Rätsepa küla hajaasustus.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Kasela

katastritunnus: 93002:002:0076
pindala: 12 385 m²
sihtotstarve: elamumaa 100%

3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Piki Vändra-Vihtra tee ääres asuvad olemasolevad hoonestatud elamukinnistud. Kasela kinnistu asub tühjana nende vahel, mistõttu on olemasoleva struktuuriga kooskõlas ka selle kinnistu hoonestamine.



4. Ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritaval alal kehtib Vändra valla üldplaneering, mis seab Kasela kinnistu juhtfunktsiooniks pere- ja ridaelamumaa.

Uuendatud ruumilise arengu suunda on alal andmas ka koostatav Põhja-Pärnumaa valla üldplaneering (eelnõu). Kasela kinnistule planeeritakse ühepereelamu. Kinnistut ei jagata. Piirkond jääb Vändra ümber määratud arengualasse.

4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Käesoleva detailplaneeringu lahendus on üldiselt kujunenud ruumilise keskkonnaga kooskõlas. Olemasolevad elamud paiknevad Vändra-Vihtra tee ääres. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse elamu mõnevõrra rohkem jõe poole, kuid mitte oluliselt kaugemale, kui nt Hanseni naaberkiinnistul.

4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Koostatav planeeringulahendus on koostatava Vändra valla üldplaneeringuga kooskõlas. Koostatava Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringuga tehakse antud piirkonnas ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Ka käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud seetõttu, et kuna Vändra-Vihtra tee pool on teekaitsevööndi piir, mistõttu jääks hoonestatav ala suhteliselt väikeseks. Lisaks on piirkonnas naaberkinnistutel olevad hooned mitmes kohas ka praegu jõe lähemal. Jõe kallal on lauge ja ehituskeeluvööndi vähendamine ei suurenda lihkeohtu. Kuna ala hoonestatakse vaid üksikelamu ja abihoonetega, siis ei halvenda see jõe kalda kui rohekoridori läbitavust ja looduslikkust. Tegemist on endise maatulundusmaaga, mistõttu ei kaasne ala hoonestamisega ka olulisel määral kõrghaljastuse vähendamist.

Maaomaniku soov on paigutada hooned nõnda, et peaks võimalikult vähe haljastust likvideerima ning, et planeeritavate hoonete (elamu + abihooned) vahele jääks kompaktned õueala.



Joonis 2 Väljavõte Põhja-Pärnumaa üldplaneeringu kaardist (eelnoõ). Punane ruudustik tähistab ala, kus on kavas ehituskeeluvööndit vähendada.

5. Planeeringulahendus

5.1. Hoonestuse ja hoonestusalade ning planeeringulahenduse üldpõhimõtted

Hoonestusala on kavandatud arvestades olemasolevaid ja planeeritavaid keeluvööndeid, milleks on teekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd Vändra jõe ääres.

Hoonestus on kavandatud ligikaudu sama kaugetele teest nagu Vändra poole jäävatel kinnistutel (Hansen, Reinujõe jne).

6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Positsiooni nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m**	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Kasela	01	12 387	EP	5	2	0	619	8,0	5	viil 8-45°

* Krundi kasutamise sihtotstarvete määramise aluseks on "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013.

EP – üksikelamu maa

** hoonete suurim lubatud kõrgus on arvestatud kõrgusmärgist hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast.

Märkused:

1. Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.

2. Fassaadide viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada elukeskkonda mittesobivaid materjale (plastlaudis, tööstuslik profiilplekk vms).

7. Liiklus, parkimine

Juurdepääs planeeritavale krundile on Vändra-Vihtra teelt (riigitee nr 19240). Juurdepääsuks hooneteni rajatakse juurdepääsutee lähtudes kinnistu omaniku ja Transpordiameti vahel sõlmitud ristumiskoha ehitamise lepingus nr 7.1-1/21/9801-4.

Väljasõidul tuleb tagada nähtavuskolmnurk 5x105 m ja külgnähtavusala vähemalt 10 m sõidutee servast.

Parkimine lahendatakse omal krundil. Kavandatud on ligikaudu 3 parkimiskohta.

Kõik detailplaneeringuga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

8. Haljastus, maastik, piirded, kallasraja kasutamine

Puid likvideerida soovitavalt vaid kavandatavate hoonete ja juurdepääsutee alt, samuti hoonete lähemal kui 2 m olevad puud.

Piki Vändra jõe kallast kulgeb kallasrada, mille laius on 4 m. Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks. Lähtuvalt sellest ei ole lubatud kallasrajale piirete ega muude liikumist takistavate objektide paigutamine/ rajamine.

Juurdepääsu kallasrajale läbi Kasela kinnistu ei ole ette nähtud. Avalikud juurdepääsud on olemas Raudteetammi tänavalt (ca 700 m Kasela kinnistust põhja pool) ning Vaki-Kirikumõisa teelt (ca 400 m Kasela kinnistust lõuna pool).

9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

9.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud lokaalselt, kuid juhul kui tekib võimalus liituda vee- ja kanalisatsioonivõrguga, siis on see võimalik projekti alusel.

Kasela kinnistu veevarustuse tagamiseks on planeeritud puurkaev. Kaevu täpne asukoht lahendatakse hoone ja kaevu projektiga. Puurkaevu hooldusalasse ei ole lubatud hoonestust kavandada.

Reoveekanaliseerimise tarbeks on krundile planeeritud omapuhasti. Kavas on rajada biopuhasti. Puurkaevu hooldusala ning biopuhasti kuja ei tohi ulatuda riigitee alusele maale (katastriüksusele).

Juhul kui soovitakse rajada imbväljak, siis tuleb tagada imbväljaku toimimiseks valikud tingimused ja kujad (imbsüsteemi kaugus min 30 m veekogust, min kaugus hoonest 10 m ja

kaevust min 50 m). Samuti on vajalik võtta naabri nõusolek, kui kujad ulatuvad üle kinnistu piiri.

9.2. Sademeveed

Kinnistul on olemasolevad sademeveekraavid. Krundi põhjapiiril on Vändra jõkke suunduv sademeveekraav. Sademevesi juhitakse kraavidega Vändra jõkke. Vajadusel on hoonestuse projekteerimisel võimalik muuta sademevee ära juhtimise lahendust.

9.3. Elektrivarustus

Kasela kinnistu kagunurgas on olemasolev liitumiskilp, kust on planeeritud ka krundi elektrivarustus.

Elektritoide liitumiskapist edasi objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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

9.4. Sidevarustus

Kuna sidekaabel on detailplaneeringu koostamise hetkel planeeritavast alast suhteliselt kaugel, siis lahendatakse sideühendus õhu kaudu.

Sidevõrgustiku edasi arendamisel võib tulevikus tekkida võimalus liituda kaabelsidevõrguga (ELASA). Liitumiseks esitada asjakohane taotlus.

9.5. Soojavarustus

Hoone küte lahendatakse maaküttega. Maaküttekontuur planeeritakse krundi jõepoolsesse ossa.

10. Servituutide seadmise vajalikkus

Käesoleva detailplaneering näeb ette juurdepääsu servituudi seadmise vajaduse naaberkinnistu (Jaani 93002:002:0202) kasuks.

11. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest

- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Tuletõrjetehnika juurdepääsuks tagada juurdepääsuteede kandevõime tee kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja vaba kõrgus 3,5 m.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulukustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul. Planeeritavas hoonestuses koos naaberhoonetega jääb ruumide pindala alla 800 m².

Lähim tuletõrjehüdrant asub Väandras Vihtra tee 3a hoone ees Vihtra teel (ca 600 m kaugusel).

Veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest (st et kinnistule ei pea rajama eraldi veevõtukohta):

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Kui eelpool olevaid nõudeid ei ole võimalik täita, siis projekteerida tuleohutuse tagamiseks ehitatavatele elamule sprinklersüsteem või rajada kinnistule tuletõrje veevõtukoht.

11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusala paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega oleks tagatud piisavad tuleohutuskujad.

12. Keskkond

12.1. Jäätmed

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

Jäätmemajandus on Põhja-Pärnumaa vallas reguleeritud Põhja-Pärnumaa valla jäätmehoolduseeskirjaga (Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 16.03.2022 määrus nr 4).

12.2. Insolatsioon

Kinnistu paikneb nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberhoonetele.

12.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Hoone siseruumides normatiivse mürataseme tagamiseks paigaldada vajaliku mürasummutuse tasemega aknad.

12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid/hinnanguid.

13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
2. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisise tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
3. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

NB! Ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus viiakse läbi enne detailplaneeringu kehtestamist.

15.Detailplaneeringu kohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Põhja-Pärnumaa vallavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvaid rajatise, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatise.

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

16.Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

Koostatav Põhja-Pärnumaa valla üldplaneering,
www.riigiteataja.ee.