

**HENRI PROJEKT**

Suur-Jõe 60, Pärnu, Eesti, tel 53 415 519  
E-post: [project@henriprojekt.ee](mailto:project@henriprojekt.ee)  
Äriregistri kood: 10468810

MTR reg. nr. EP10468810-0001 28.03.2003  
Muinsuskaitseameti tegevusluba VS 438/2009

**Töö nr. 664-16**

**Objekt : Kooli tn 13**

**Tellija: Hr. Jüri Jürisaar**

**Pärnu maakond, Halinga vald, Pärnu-Jaagupi alev, Kooli tn 13**

**DETAILPLANEERING**

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

---

---

Pärnus, novembris 2016.a.

# Kooli tn 13 kinnistu detailplaneering

## Detailplaneering

### Sisukord:

SELETUSKIRI .....	3
1.Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	3
3.Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	3
3.1..Planeeritava ala asukoht.....	3
3.2..Planeeritava ala ja selle kontaktpööndi üldine iseloomustus.....	3
3.3..Maakasutus ja hoonestus.....	3
3.4.Haljastus ja liiklus.....	3
3.5.Tehnovõrgud .....	4
4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	4
5.Detailplaneeringuga kavandatav .....	4
5.1.Planeeringu eesmärgi kooskõla Halinga valla üldplaneeringuga .....	4
5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine. ....	4
5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	4
5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid .....	7
5.5.Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised.....	7
5.7.Tuleohutuse tagamine .....	8
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ .....	8
5.8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
5.9.Keskkonnatingimused.....	9
5.10.Piirangud.....	9
5.11.Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	9
<b>2.Joonised</b>	
2.1.Asukohaskeem	DP-0
2.2.Tugijoonis	DP-1
2.2.Põhijoonis	DP-2

## SELETUSKIRI

### 1.Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeritav maa-ala asub Pärnu maakonnas, Halinga vallas, Pärnu-Jaagupi alevis Kooli tn 13 (katstritunnus 62701:002:0025) Halinga Vallavalitsus on otsusega 25.08.2015 nr 340 algatanud Halinga vallas, Pärnu-Jaagupi alevis Kooli tn 13 kinnistu detailplaneeringu ja kinnitanud lähteseisukohad (lisa 2).

Geodeetiline alusplaan nimetusega “Maa-ala plaan koos tehovõrkudega” on mõõdistatud TIPPGEO OÜ poolt, töö nr 2014TG116.

### 2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on elamuehituskrundi jagamine kaheks elamuehituskrundiks, määrata ehitusõigused, hoonestusalad ja arhitektuursed tingimused hoonestamiseks.

### 3.Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritaval, väljakujunenud alal paiknevad ehitusregistri andmetel.

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Katastritunnus
220459078	Käimla	Pärnu maakond, Halinga vald, Pärnu-Jaagupi alev, Kooli tn 13			2	62701:002:0025
103017528	Elamu	Pärnu maakond, Halinga vald, Pärnu-Jaagupi alev, Kooli tn 13	1923	1	138	62701:002:0025

#### 3.1..Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu-Jaagupi alevis Kooli – ja Karja tn nurgal, aadressiga Kooli tn 13

#### 3.2..Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeritaval alal on terviklikult väljakujunenud valdavalt 1-2 korruseline hoonestus, mille moodustavad põhilises osas elamud ja tüüpprojektina seotud väikese mahulised korterelamud. Piirkond paikneb, liikluse poolest vaikes, haljastatud, hea elukeskkonnaga tsoonis.Planeeritava krundi läheduses ligikaudu 250 m ulatuses asetsevad kool, vabatahtlik päästekomando hoone, kauplused, juuksur, bussipeatus ja rahvamaja.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Halinga Vallavalitsuse üldplaneeringust.

#### 3.3..Maakasutus ja hoonestus

Piirkonna kinnistuid iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeringu alal paikneb olemasolev pooleteistkordne viilkatusega üksik(ühepere)elamu ning 2m<sup>2</sup> suurune (käimla). Ebaseaduslike hooneid krundil ei ole.

#### 3.4.Haljastus ja liiklus

Olemasoleva haljastuse moodustavad krundil paiknevad ilu- ja viljapuud ning põõsad. Piirkonna tuiksooneks on Pärnu maantee.

Liikluskorraldust piirnevatel tänavatel ei ole käesolevalt ette nähtud muuta.

### 3.5. Tehnovõrgud

Kooli tänaval paiknevad vee ja kanalisatsiooni, ja madalpinge õhuliinide tehnovõrgud. Karja tänaval sademevete kanalisatsiooni trass.

Kooli tn 13 olemasoleva elamu elektrivarustus toimub Kooli tn ja Karja tn ristil asetsevast õhuliini masti jaotuskilbist.

Lubatud on kõikmõeldavad (kombineeritud) kütteviisid

## 4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiv detailplaneering puudub.

Planeeritaval alal on olemasolev üksikelamu, juurde on planeeritud üksikelamu, ümbruskonnas on olemasolevad üksikelamud ja väikemahulised korterelamud.

Üldplaneeringu kohane maakasutus on elamumaa.

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise üldised põhimõtted (väljavõtte üldplaneeringust):

- uutel elamualadel eelistatakse üldjuhul madal-tihedat hoonestust
- kavandatavatel uutel elamualadel säilitatakse võimalikult suures ulatuses looduslik taimestik, reljeef ja kõrghaljastus
- uute üksikelamukruntide soovituslik minimaalne suurus on 1000 m<sup>2</sup>, suurenedes asula keskosast äärealade suunas
- üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel on krundi soovituslik täisehitusprotsent kuni 20%

## 5. Detailplaneeringuga kavandatav

### 5.1. Planeeringu eesmärgi kooskõla Halinga valla üldplaneeringuga

- Käesoleva detailplaneeringuga ei ole tehtud ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks planeeritud sihtotstarbe osas.

### 5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Olemasolev krunt on jagatud kaheks krundiks, arvestades olemasolevat situatsiooni ja võimalusi.

Jagatavate kruntide aadressid on tähistatud numbrita "1" ja "2" (hoonestusala numbrid)

Kinnistu jagamisel määrata lähiaadressid vastavalt Hoonestusala 1(HA-1) – Kooli tn 15 ja Hoonestusala 2 (HA-2) – Kooli tn 13

### 5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljööga. Välistatud on imiteerivate materjalide kasutus välisviimistluses.

Uue hoone kavandamisel on kõige olulisemad kriteeriumid hoone maht, katuse kuju, hoonete arv ning paiknemine krundil. Eeskujuna tuleb **järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja mahte**, mitte lähtuda kavandatavas kvartalis/tänavas paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest.. Üle ehitusjoone võivad ulatuda väikesemahulised arhitektuursed detailid (räästad, konsoolid rõdud, väikesed varikatused, trepid jms.).

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu kohustusega aladele arhitektuursed nõuded (väljavõtte üldplaneeringust):

- elamute ja aiamajade naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest ja aiamajadest kõrgemaid hooneid, järgitakse üldist piirkonna hoonestuskõrgust

- ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutatakse piiratud arv katusekaldeid (näiteks korruga (45° ja 30°) ja katuste värvitoone, kõrvuti rajatavate Hoonete puhul välditakse väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekallete vahelduvust.
- Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole katastriüksuse piire
- Õueala piiratakse eelkõige hekiga
- Nii uute Hoonete projekteerimisel kui olemasolevate Hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel lähtutakse konkreetse piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast
- uued honed asuvad põhimahus väljakujunenud ehitusjoonel
- tiheasustusalal on keelatud ehitada välisvoodrina palkmaju

Lubatavad on kuni 20m<sup>2</sup> väikeehitised, mis on rajatised (kuni 20m<sup>2</sup> väikehooned ei ole lubatud). Hoonete arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada Halinga Vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Kõik hooned koos arhitektuursete osadega peavad jääma kavandatud hoonestusalasse.

### Krunt 1 (pos 1)

positsiooni number, aadressi ettepanek	<i>Pos 1</i>
krundi suurus	<i>2264 m<sup>2</sup></i>
krundi lubatud suurim ehitisealne pind m <sup>2</sup> / täisehituse %	<i>452 m<sup>2</sup> /20%</i>
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	<i>100% üksikelamu maa</i>
üldplaneeringu juhtotstarve	<i>elamumaa</i>
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus olemasolevast / planeeritavast maapinnast: - Hoonestusala HA-1 - Põhihoone - Abihoone	<i>9.00 7.00</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>+23.88...24.26 m /+ 24.30 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	<i>1-2 /-1</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	<i>1/3</i>
lubatud väikseim tulepüsivusklass	<i>TP3</i>
kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised (ehitusseadustik, lisa 1)	<i>Lubatud väikeehitised, mis on rajatised</i>
haljastus	<i>Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimis staadiumis</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	<i>2; -</i>
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik,	<i>Katuse tüüp: viilkatus (15° – 45°). Hoonete põhi katusekalle 30°-45° Katuse väljaehitused (uugid ;</i>

katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<p>valgusaknad jms.)15°-25°  Harja suund määratakse ehitusprojektiga  Katusekatte materjal: rullmaterjal, valtsplekk, profiilplekk, katusekivi, puitlaastud, kimmid jt.  Avatäited: puit või PVC raamis.  Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikiv jt.  Piirded: kõrgus maks 1.5 m. Piirded kavandada, arvestades piirkonnas levinud piirdetüüpe. Piirdeid võib kombineerida haljastusega (hekk), mille kõrgus sarnane piirdega.  +/-0.00 olemasolev, täpsustada ehitusprojektiga</p>
--	---

## Krunt 2.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 2
krundi suurus	1581 m <sup>2</sup>
krundi lubatud suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup> / täisehituse %	316 m <sup>2</sup> /20%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	100% üksikelamu maa
üldplaneeringu juhtotstarve	elamumaa
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus olemasolevast / planeeritavast maapinnast:	
- Hoonestusala HA-1	
- Põhihoone	9.00
- Abihoone	7.00
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	+23.89...24.30 m /+ 24.30 m
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	1-2 /-1
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	1/3
lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP3
kuni 20 m <sup>2</sup> väikeehitised (ehitusseadustik, lisa 1)	Lubatud väikeehitised, mis on rajatised
haljastus	Lahendatakse vajadusel eraldi haljastusprojektiga projekteerimis staadiumis
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	2; -
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekalle	Katuse tüüp: viilkatus (15° – 45°). Hoonete põhi katusekalle 30°-45°

vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	<i>Katuse väljaehitused (uugid ;          valgusaknad jms.)15°-25°          Harja suund määratakse          ehitusprojektiga          Katusekatte materjal: rullmaterjal,          valtsplekk, profiilplekk, katusekivi,          puitlaastud, kimmid jt.          Avatäited: puit või PVC raamis.          Fassaadimaterjal: puit, krohv,          fassaadikiv jt.          Piirded: kõrgus maks 1.5 m. Piirded          kavandada, arvestades piirkonnas          levinud piirde tüüpe. Piirdeid võib          kombineerida haljastusega (hekk),          mille kõrgus sarnane piirdega.          +-0.00 olemasolev, täpsustada          ehitusprojektiga</i>
--	---

Viited vt.põhijoonis DP-2.

#### 5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Krundid võib piirata puitlippidest- või puitplankaiaga (1,2-1.4 m) tänava ääres. Kvartali sisemised piirded (aiad) võivad olla moodustatud metallvõrguga jms. Piirded ei tohi ületada kinnistu piire.

Haljastuse liigi määramisel tuleb lähtuda eri piirkondade traditsioonist.

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

Tänavavõrku ja liikluskorraldust ei ole planeeringuga muudetud, sõidukite parkimine kruntidel. Olulist mõju liikluskorraldusele planeeringu elluviimisega ei ole ette näha.

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Standardi ühik (korter)	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
<i>Pos 1</i>	<i>Elamu</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
<i>Pos 2</i>	<i>Elamu</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
Planeeritud maa-alal kokku				4

Krundisisesed teed, platsid ja parklad katta soovitatavalt klinkertellissillutisega.

#### 5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised

##### - Veevarustus

Kinnistu Pos1 on varustatud Kooli tänava torustikust. Planeeritav kinnistu Pos 2 varustada veega Kooli tn torustikust..

*Hr. Jüri Jürisaar, Pärnu maakond, Halinga vald, Pärnu-Jaagupi alev, Kooli tn 13 detailplaneering. HENRI PROJEKT OÜ töö nr 664-16*

- **Reovee kanalisatsioon**

Kinnistu Pos 1 on kanaliseeritud Kooli tänava reoveekanalisatsiooni.

Planeeritav kinnistu Pos 2 kanaliseerida Kooli tänava reoveekanalisatsiooni.

- **Sademevete kanalisatsioon**

Käesolevalt ei planeerita

- **gaasivarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Elektrivarustus**

Pos 1 olemasolev liitumine. Detailplaneeringu alal uute tarbijate varustamiseks elektrienergiaga paigaldab Elektrilevi OÜ tekkinud uue krundi Kooli tn äärde Pos 1 ja Pos 2 krundi piirile uue transiit- ja liitumiskilbi, kuhu nähakse ette mõõtesüsteem koos elamu peakaitsmega.

- **Soojusvarustus**

Lokaalne

- **Sidevarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Vertikaalplaneerimine**

Olemasolev. Olemasolev maapind langeb Pikk tn 6 // 8 suunas, maapinna kõrgused jäävad ligikaudu vahemikku H= 24.30...23.89. Langus ei ole järsk.

Olemasoleva maapinna kõrguse muutmisel tagada sademevee immutamine omal krundil pinnasesse. Hoonestusprojektiga anda vajadusel vertikaalplaneeringu lahendus.

- **Välisvalgustus**

Olemasolev.

- **vajadusel kaldakindlustused, tuletõrje veevarustus vm.**

Käesolevalt ei planeerita.

### 5.7.Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivusklass, hoonetevahelised kaugused ja veevarustus projekteerida vastavalt kehtivatele normatiividele ja standarditele. Kehtivad normatiivid ja standardid:

- Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

- EVS 812:6:2012/A1:2013

Planeeritavate ja olemasolevate hoonete vahel peab olema tagatud 8 m kuja (vahekauguse) nõue või tuletõkketarind. Tuletõkketarindid lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Päästetehnika juurdepääs ja ümberpööramisvõimalus on tagatud olemasolevate tänavate kaudu.

Täpne veevajadus kustutustöödeks määrata ehitusprojektiga. Olemasolev hüdrant asub Kooli ja Karja tänava ristmikul

Vajalik normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

### 5.8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete projekteerimisel näha ette kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

*Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi võimalikult kiirelt eemaldada.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepingu sõlmimine.



*Vargused ja vandalism.* Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega

### **5.9.Keskkonnatingimused**

Planeeringu rakendamisega ei kaasne võimalikku keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn), sotsiaalset mõju ning mõju inimeste tervisele, sh olemasolevate hoonete insolatsioonitingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumist planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt.

Planeeritaval alal ei asu:

- kaitstavad loodusobjektid ja -alad;
- muinsuskaitseobjektid ja -alad;
- roheline võrgustik;
- maastikuliselt väärtuslikud objektid/alad, nagu kaunid tee- ja veelõigud ja ilusa vaatega kohad;
- avaliku kasutusega alad, sh pargid, veekogude kaldaalad jne.

### **5.10.Piirangud**

#### **Olemasolevad piirangud:**

Planeeringualal on kuni 1 kV õhuliini kaitsevöönd liini teljest 2 m.

#### **Planeeritavad piirangud:**

Puuduvad

### **5.11.Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Planeeringu elluviimise järjekord:

-kinnistu jagamine kruntideks

-kannete kinnistusraamatusse

-ehitusload

-amortiseerunud hoonete lammutus (krundi täisehituse protsenti pole lubatud ületada)

-ehitus

Projekteerimisel, ehituse hankel, ehitamisel, heakorrastamisel arvestada kehtivate normatiivaktide ja standarditega.

Koostas:

Arhitekt EAL Rein Raie