



Töö nr. 214008

**KÄÄRASOO TEE 32 DETAILPLANEERING
PAIKUSE VALD PAIKUSE ALEV PÄRNU MAAKOND**

Osaühing AB Büroo

Juhataja Valev Abe

Detailplaneeringu koostas
Ins.maakorraldaja Valev Abe

Allkiri

Planeeringu algataja ja korraldaja

Paikuse Vallavalitsus

Huvitatud isik
Anne Laasma

Allkiri

Pärnu juuni 2014

Osaühing AB Büroo.
Reg.nr. 10335954, Aadress: Mihkli tn 16, 80032 Pärnu
Tel. 4426637, 5177983; E.meil: valev@abbyroo.ee

KAUSTA KOOSSEIS:

1	<i>Tiitelleht</i>	1
2	<i>Asukoha skeem</i>	2
3	<i>Kausta koosseis</i>	3
4	<i>Seletuskirja sisukord</i>	4
5	<i>Seletuskiri</i>	5-13
6	<i>Tugiplaan</i>	14
7	<i>Kitsenduste loetelu</i>	15
8	<i>Detailplaneeringu koondplaan</i>	16
9	<i>Maa-ala plaan M 1:500</i>	17
10	<i>Planeeringu 3D pilt</i>	18-19

KAUSTA KOOSSEIS:	3
SELETUSKIRI	5
1. ÜLDANDMED	5
1.1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID JA ASUKOHT.	5
1.2. ALUSMATERJALID	5
2. KRUNTIMINE	6
2.1. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, HOONESTUSALA, ARHITEKTURSED NÕUDED.	6
2.2. TEED JA LIKLUSKORRALDUS	8
3. PAIKUSE VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK	8
4. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	8
4.1. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS	8
5. TURVALISUSE SUURENDAMISE MEETMED	8
6. TULEOHUTUSNÕUDED	9
7. HALJASTUSE JA KESKKONNAHOIU PÕHIMÕTTED	9
7.1 HALJASTUS	9
7.2 KESKKONNAHOID.	9
8. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	9
8.1. ELEKTRIVARUSTUS	10
8.2. VEEVARUSTUS	10
8.3. KANALISATSIOON	10
8.4. SADEVEED	10
8.5. SOOJAVARUSTUS	11
8.6. SIDE	11
8.6. GAAS	12
9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	12
KOKKUVÕTE	12

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

1.1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID JA ASUKOHT.

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Paikuse vallas Paikuse alevis Käärasoo tee 32 kinnistul, katastritunnus 56801:001:0190(vt joonis.1)

Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt Paikuse Vallavalitsuse poolt koostatud lähteülesandele:

1. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded, määrata:
 - Krundi jagamine;
 - Ehitusõiguse andmine;
 - Hoonestusala määramine;
 - Liikluskorralduse lahendus;
 - Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine;
 - Tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine;
 - Eitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
 - Servituutide vajaduse määramine;
 - Kuritegevuse riske vähendavate ja tingimuste seadmine;
 - Seadustest tulenevate ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine;

1.2. ALUSMATERJALID

1.2.1. Maa-ala plaan on mõõdistatud L.Est-97 koordinaatide süsteemis OÜ Paikuse Maamöödubüroo poolt, teg.litsents 440MA, 2013.a. novembrikuus Asendi- ja teiste skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtet Maa-ameti koduleheküljelt (www.maaamet.ee).

1.2.2. Planeerimisseadus (RT I 2009, 39, 262) §9;

1.2.3. Paikuse valla üldplaneering, kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009.a. määrusega nr. 8.

1.2.4. teemaplaneering „Paikuse alevi ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“. Kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 16.09.2014.a. määrusega nr 18.

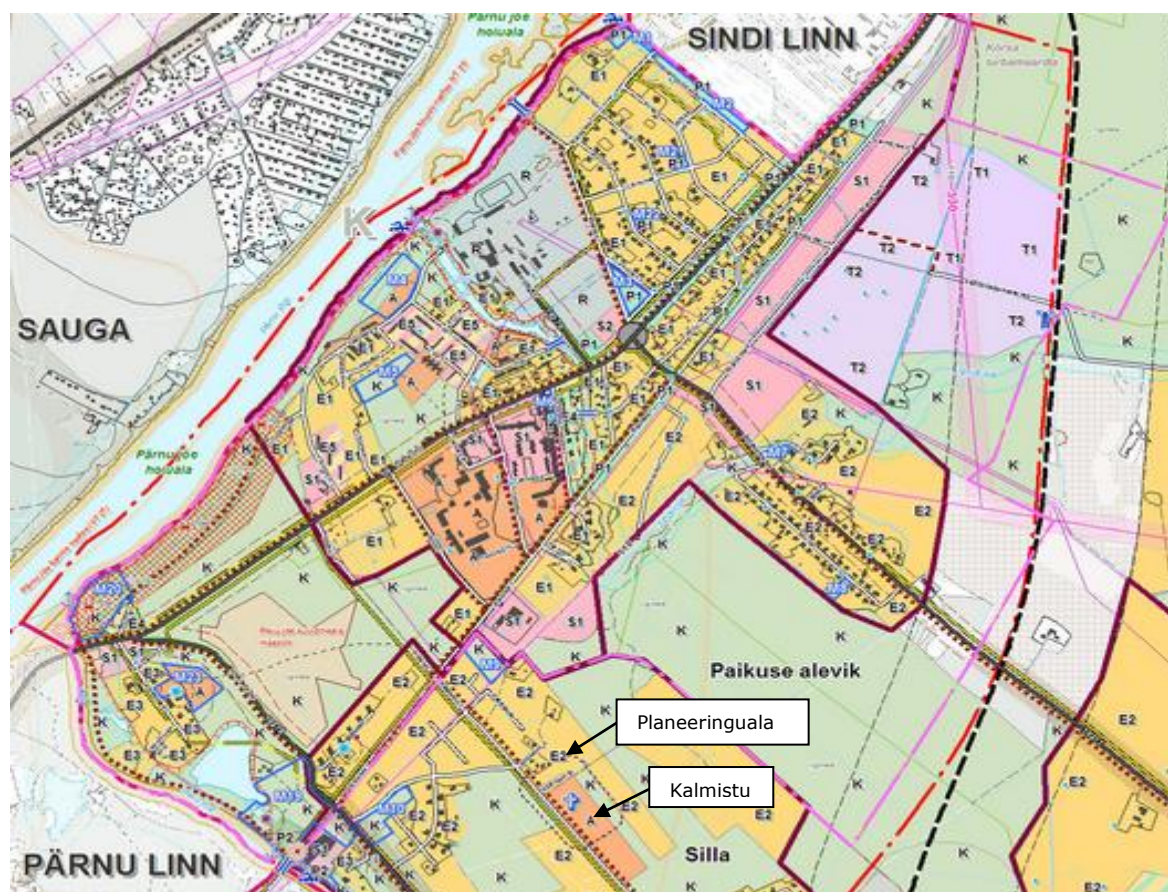
1.2.5. Paikuse valla ehitusmäärus, mis on kinnitatud 16.12.2002.a. määrusega nr. 21.

1.2.6. Käärasoo tee 32 kitsendused Maa-ameti kaardirakenduse järgi (v.t. joonis 5)

2. KRUNTIMINE.

Kruntimisel on lähtunud valla üldplaneeringust, planeeringu lähteülesandest, ja looduslikest tingimustest. Planeeringuga, lisaks Käärasoo tee 32 kinnistule, on haaratud ka jätkuvalt riigi omandis olev 2129 m² suurune maa-ala.

Väljavõtte üldplaneeringust:



2.1. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA, ARHITEKTUURSED NÕUDED.

Käesoleva planeeringu juures hoonestusala suuruse ja elamutevahelise kauguse määrab:

- valla üldplaneeringu punkt 3.4.1. - *kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on E1 alal 8 m ja E2 alal 15 m (väljavõtte). Käesolev planeeringuala asub tsoonis E2*
- Paikuse kalmistu piiranguvöönd tuleneb kalmistuseaduse §4 lg.4, *Kalmistu rajamisel ja laiendamisel nähakse planeeringuga ette vähemalt 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist. Sinna on keelatud rajada ehitisi ja planeerida*

maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis (väljavõte).

- Kaugus krundi piirist 5 m;

Planeering ei näe ette eespoolnimetatud kitsenduste vähendamist.

Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded:

Pos.nr.	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Korruste arv. Elamu*/abihoone	Lubatud suurim kõrgus pl. maa-pinnast m	Max. hoonete arv krundil	Täisehituse %	Lubatud suurim eh.alune pind m ²	Tulepüüvuse klass	Hoonete katuse kaldenurk
Pos.1	2007	E2	2*/1	8,5**/5	3	7	300	TP3	30-45
Pos.2	2307	E2	2*/1	8,5**/5	3	7	300	TP3	30-45
Pos.3	2235	E2	2*/1	8,5**/5	3	7	300	TP3	30-45
Pos.4	2463	E2	2*/1	8,5**/5	3	7	300	TP3	30-45
Pos.5	2481	E2	2*/1	8,5**/5	3	7	300	TP3	30-45
Pos.6	708	Metsamajanduslik, ehitusõiguseta							
Pos.7	709	Metsamajanduslik, ehitusõiguseta							
Pos.8	1774	Teemaa							

2*/1 – elamu korruste arv kaks, ilma keldrikorruseta/ abihoonetel üks korrus

8,5**/5 – elamu lubatud kõrgus/abihoone kõrgus

E2 – elamumaa, üldplaneeringu juhtotstarve

Elamu harjasuund vastavalt projektile, katusekattematerjaliks kasutada plekk, kivi, eterniit. Keelatud on kasutada roo-või pilpakatust. Hoone välisviimistluseks võib kasutada puitu, krohvi jm., keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Planeering ei näe ette krundi piiramist aiaga, kuid aia rajamisel võib selle kõrgus olla kompakitse asustusega territooriumi osadel kõrgemad kui 1,2 m. Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb lähtuda väljakujunenud traditsioonist. Soovitav on piirkondlikud elamuarendused lahendada arhitektuurselt tervikuna, sealhulgas ka piirded.

2.2. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Olemasolev juurdepääs Käärasoo tee 32 kinnistule toimub Tõlla tänavalt. Vastavalt lähteülesandele, on juurdepääs projekteeritud katastriüksustele Tõlla tänavalt. Erand on lubatud Pos.1 krundile, kus juurdepääsu projekteerimise käigus võib teha Käärasoo teelt. Tõlla tn L1 laius on 5 m, mis on liiga kitsas arvestades liikluskoormuse suurenemist, mille tõttu planeering näeb ette tänava laienduse kuni 7,8 m Käärasoo tee 32 krundi arvelt. Tõlla tn lõppu on projekteeritud ringtee, telje raadiusega 12 m. Maakorraldustööde käigus moodustada üks katastriüksus. Planeering teeb ettepaneku jätta olemasolev Tõlla tn L1 nimi muutmata.

3. PAIKUSE VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK

Alus: Planeerimisseadus §9, lg 7'

Käesolev detailplaneering ei muuda Paikuse valla üldplaneeringut, kuna asub valla üldplaneeringu järgi reserveeritud elamumaa alal(E2).

4. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

4.1. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Reaalservituut koormab Asjaõiguseseadus § 127, lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Pos.1 ulatub Paikuse kalmistu piiranguvöönd ca' 36 m² ulatuses. Servituutide seadmise vajadus puudub.

5. TURVALISUSE SUURENDAMISE MEETMED

Turvalisuse suurendamise eesmärgil on tähtis säilitada ja parandada planeeritavate hoonete vaadeldavust. Eriti tähtis on hoida avatuna vaated olemasolevale ja planeeritud hoonetele. Turvalisust lisab välisvalgustuse kasutamine. Näiteks hõlbustab valgusvihu suunamine piki juurdepääsuteed tuvastada lähenejaid pikema vahemaa tagant.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Piisava tuleohutuse tagamiseks tuleb kinni pidada tuleohutuse seadusest (RT I 2010, 24, 116).

Planeeritud hooned peavad vastama tulepüsivusklassile TP3 ning projekteeritud vastavalt tuleohutuse normidele ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315. Keelatud ei ole ehitada hoonet kõrgema tulepüsivusklassiga.

Ehitised ehitatakse krundi piirist vähemalt 5 meetri kaugusele.

Lähim hüdrant asub Käärasoo tee 9 juures - vooluhulk 11 l/s, mõõdetud 19.11.2012, asub planeeringualast 250m kaugusel. **PLANEERING NÄEB ETTE UUE HÜDRANDI RAJAMISE KÄÄRASOO TEE JA TÕLLA TEE RISTILE.**

7. HALJASTUSE JA KESKKONNAHOIU PÕHIMÕTTED

7.1 HALJASTUS

Elamukruntide lõplik haljastus lahendada koos hoone projektiga.

Pos.1 paiknevad kuused ja männid säilitada (*v.t. joon.3*). Kruntidel Pos.2 ja Pos.3 kõrghaljastus puudub, krundid Pos.4 ja Pos.5 on lehtpuumetsaga kaetud liigniiskel alal. Krundi piirile projekteeritud kraavid peaksid selle puuduse kõrvaldama. Nimetatud kruntidel, peale kuivendust, on hea võimalus kujundada ala parkmetsaks peale väheväärtuslike ja haigete puude kõrvaldamist.

7.2 KESKKONNAHOID.

Haljastuse säilitamise, rajamise ja liigniiskuse kõrvaldamise tulemusena paraneb olemasolev olukord, seega paranevad ka üldised keskkonnatingimused.

Hoonete rajamisel kogunev huumuskiht kasutada loodusliku pinnase tasandamiseks ja projekteeritud kõrguse saavutamiseks.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides.

8. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

Planeeringuala varustatakse elektri, vee, gaasi ja kanalisatsiooniga. Nimetatud tehnoorkude asukohad on esitatud Käärasoo tee 32 detailplaneeringu koondjoonisel (vt. joonis 3). Tehnoorkude ja -rajatiste lahenduse põhimõtted on antud tehniliste tingimustega.

8.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrilevi Pärnu-Viljandi regiooni poolt on väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks 06.05.2014 nr. 220064.

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

Toitepunkt: Padriku AJ 0,4 kV, F1.

Liitumispunkt: Kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Koostatava detailplaneeringuga tuleb määrata ka tehnotrassid 0,4 kV kaabelliinidele planeeritavate kinnistute varustamiseks elektriga ning asukoht jaotus-liitumiskilbile. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabaltteenindatavad. Näha ette rajatava ning olemasoleva võrgu sidumine.

8.2. VEEVARUSTUS

AS Pärnu Vesi on väljastanud tehnilised tingimused 19.05.2014.a nr. DP-93/14.

Väljavõtte:

Planeeringuala varustada veega Käärasoo tee torustikust. Planeeringuga näha ette veetorustik piki Tõlla tänavat. Arvestada Tõlla tn 2, 3, 4, 5 kinnistute veevarustusega. Ühendus teha Käärasoo tee veetorustikuga. Olemasolev De40 ühendustorustik näidata likvideeritavana.

Lähim hüdrant asub Käärasoo tee 9 juures - vooluhulk 11 l/s, mõõdetud 19.11.2012, asub planeeringi alast 250m kaugusel. Planeeritud teele näha ette hüdrant.

8.3. KANALISATSIOON

AS Pärnu Vesi on väljastanud tehnilised tingimused 19.05.2014.a nr. DP-93/14.

Väljavõtte:

Planeeringuala vajab kanaliseerimiseks pumplat. Planeeringus näidata ära pumpla valgala skeem, pumplale näha ette juurdepääsutee ja liitumine Eesti Energiaga. Planeerida kinnistutele iseoolne kanalisatsioon. Arvestada Tõlla tn 2, 3, 4, 5 kanaliseerimisvõimalusega.



Kanalisatsiooni valgala haarab Tõlla tn 2, Tõlla tn 3, Tõlla tn 4, Tõlla tn 5 ja Käärasoo tee 32 detailplaneeringuga planeeritud viis ehitusõigusega määratud krunti. Võimalik on ka liitumine Käärasoo tee 28 kinnistul. Arvestuslik vooluhulk ca 4 m³.

Survekanalisatsioon planeerida piki Tõlla tänavat kuni Käärasoo tee reoveekanalisatsioonini, ühendus teha voolurahustuskaevu Käärasoo 21 kinnistu ees.

8.4. SADEVEED

Sadeveed immutatakse pinnasesse ja piirnevasse magistraalkraavi.

8.5. SOOJAVARUSTUS

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidu-, või maakütet vms. Täpsem soojavarustussüsteemide väljaehitamine tuleb määrata ehitusprojektiga.

8.6. SIDE

Planeering ei näe ette sidevõrguga liitumist.

8.6. GAAS

Tarbegaas OÜ on väljastanud tehnilised tingimused 03.10.2014 nr 0310-2014.

Väljavõte:

1. Maagaasivõrguga liitumine on võimalik planeerida Käärasoo teel Paikuse vallas paiknevalt B kategooria gaasitorustikult.
2. Koostatava detailplaneeringuga määratleda gaasitorustiku paiknemine planeeritavate kinnistuteni.
3. Lähteandmed kehtivad kaks aastat väljastamise kuupäevast.

9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu rakendamise eelduseks on vee-, kanalisatsiooni-ja elektritrasside ning tee väljaehitamine. Krundisise trasside väljaehitamine toimub kinnistu omaniku kulul.

KOKKUVÕTE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks tehniliste projektide koostamisel, kinnistu jagamisel ja hoonete ehitusprojektide koostamisel. Kõik koostatavad projektid kooskõlastada Paikuse Vallavalitsuses ja üks eksemplar projektist jääb Paikuse Vallavalitsusse alaliseks säilitamiseks.

Käärasoo tee 32 detailplaneering on kehtestatud Paikuse Vallavalitsuse korraldusega nr.

„.....“ 201....a.