

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritud ala asub Pärnu maakonnas Surju vallas Rabaküla külas Vee katastriüksuse (tunnus 75601:001:0296, registreeritud 06.05.2004.a.) maaalal. Katastriüksuse suurus 13913 m². Planeeringuala pindala on 16168 m². Lõunast piirneb planeeringuala Valga-Uulu mnt. T- 6-ga. Põhjast piirneb Rabametsa-Ilvese vallateega nr. 7560004. Idapiiril asub Oru katastriüksus, (tunnus 75601:001:0455) läänest piirneb Veenurga katastriüksusega.(tunnus 75601:001:0298).

Detailplaneeringu aluseks on Surju Vallavalitsuse korraldus nr 57, 26.04.2006 a ja Surju Vallavolikogu otsus nr 2, 23.01.2008 a..

Planeeringust huvitatud isik on Heiki Lõbu isikukood 36910304215. Vee detailplaneeringu eesmärk on planeeritaval alal lahendada kruntide asetus, hoonestamise võimalused ja suurus ning sihtotstarbe muutus. On antud arhitektuursed nõuded ehituskruuntidele, lahendatud on tehnovõrkude vajadus ja kitsendused ning haljastuse ja liikluse probleemid ja võimalused. Volikogu otsuses toodud vallatee ja projekteeritava eratee jagamine tuleb lahendada eraldi planeeringuga. Vee detailplaneeringuga on jäätud krunt 5 selle teostamiseks, et luua ühendus Valga-Uulu mnt-ga.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgmised dokumendid:

Detailplaneeringu algatamise avaldus.

Surju Vallavalitsuse 26.04.2006 korraldus nr 57
“Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”

Surju Vallavalitsuse leping 28-06-06 28.06 2006.a..

Topo-geodeetiline alusplaan M 1:500. Mõõdistatud FoxGeo OÜ maamõõtja Rain Pulga poolt (litsents 615 MA.) Tööde tegemise aeg 23.07. kuni 27.07.2007.a.. Mõõdistamis viis tahhümeetriline, koordinaatide ja absoluutkõrguste määramisega. Lähtepunktiks kasutati riigi põhivõrgu punkti nr. 1001. Kõrgussüsteem on BK77. On paigaldatud aj. rp. mille H= 7,95 m. Koordinaadid on L.-EST 97 süsteemis. Topo-geodeetiline plaan on koostatud lisaks Vee kinnistule veel Veenurga kinnistu koha. Topoplaan on toodud planeeringu toimikus..

Vee katastriüksuse plaan.

OÜ. Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna poolt antud tehnilised tingimused nr.174254, väljastatud 5.03.2010. Kehtiv kuni 05.03.2012.a.

Pärnu Teedevalitsuse (praegu Maanteeameti lääne regioon) poolt antud tehnilised tingimused nr 1-4/ 997. Väljastatud 15.09.2008.a.

Surju Vallavalitsuse leping detailplaneeringu osapoolte vahel.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringuga haaratud maa-alal asuvad hooned ainult krunt 1. Vee katastriüksus asub maaparanduse süsteemidega haritavaal maa-alal.. Kinnistut läbib surve toru, mis saab alguse Einari kinnistult ja ristub ka Valga-Uulu mnt-ga. Selle kollektori kitsendus on mõlemale poole 5m.

Lähiminevikus seda ala põlluna ei ole kasutatud ja praeguses olukorras on see võsastunud looduslik rohumaad.

Maa-ala on mõõdukalt tasase reljeefiga. Absoluutkõrguste vahe on 0,90m Maksimaalne kõrgus on 7,75 m ja minimaalne kõrgus 6,85 m.

Hoonestusala suurust dikteerib Reiu jõe ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus. See on arvestatud põhikaardi järgsest veekogu veepiirist 50m.

Valga –Uulu mnt T-6 kaitsevöönd on 50m äärmise sõiduraja teljaest Kitsenduste piirid on kantud punasega kruntimise ja hoonestamise plaanile ja tehnovõrkude plaanile.

Lahendatud on hoonestusala suurused. Hoonestusala on krundi osa kuhu ehituõigusega on lubatud rajada hooned. Elamute paigutus hoonestus ja kruntimise plaanil on üks võimalikke variante ja mitte ainuke. Hoonestust projekteerival arhitektil on võimalus leida parem variant. Kõrvalhoonete asukohti ei ole detailplaneeringuga lahendatud. Seega on antud omanikule võimalus rajada kõrvalhoone oma maitse ja vajaduste järgi.

Detailplaneeringul on arvestatud lähteülesandes toodud nõudeid ja maavaldaja soove. Detailplaneeringuga on lahendatud tehnovõrkude asukohad ja vajadus.

Keelatud on igasugune tegevus mis kahjustaks haljastust ja elukeskkonna halvemist.

Elektrivarustus rajada vastavalt tehnilistele tingimustel, mis on antud OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna poolt, nr 174254, väljastatud 05.03.2010.a. Lähemalt on toodud punktis 4.3 servituudid ja tehnovõrkude probleemid.

Side vajaduse lahendamisel on võimalik liituda RAS 1000 või AS4000 raadiotelefonisüsteemiga.

Elektri, kanalisatsiooni ja veetrasside asukohad on toodud tehnovõrkude plaanil. Trasside väljaehitamiseks koostada projekt. Projektid kooskõlastada ja kaevetöödeks taotleda luba.

Arhitektuursed nõuded on toodud eraldi tabelina.

3. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Kruntide elamute ehitamise võimaluste lahendamine
Kruntdi ehitusõiguse kindlaksmääramine
Hoonestusprintsipiide kindlaksmääramine.
Määrata kindlaks vajalike insenervõrkude ehitustööde ulatus ja vajadus.

4. DETAILPLANEERING

4.1 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Kruntide pinnad ja hoonestusala suurused on ligilähedased js esitatud allpool.

KRUNDI NR	KRUNDI PIND	HOONESTUSALA PIND
Krunt 1	1335 m ²	370 m ²
Krunt 2	1028 m ²	460 m ²
Krunt 3	2131 m ²	278 m ²
Krunt 4	8446 m ²	322 m ²
Krunt 5	973 m ²	-----
Hoonestusala pindala kokku :		1430 m ²

Kruntide pindala kokku:* 12940 m²

*- pindala ilma krunt 5-ta

Planeeringuala pindala 16168 m²

Täiendavad nõuded, mis ei ole lahendatud detailplaneeringuga tuleb lahendada vastavate projektidega. Detailplaneeringuga ei ole antud lahendust järgmistele küsimustele:

- Hoonete räästakõrgus: lahendada projektiga
- Katusekattematerjal: lahendada projektiga
- Välisviimistlus: lahendada projektiga
- Harjajoon: lahendada projektiga

4.2 HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Kruntdi haljastus oleks otstarbekas lahendada projektiga. Soovitav on kasutada haljastuse arhitekti lahendust, sest planeeringuga haaratud ala on puude ja põõsaste vaene. Need puud ja põõsad mis on olemas on väheväärtuslikud. Puude istutamisel jälgida, et need ei satuks дренаazi kogujate peale. Eriti tuleb vaadata, et ei satuks transiitkoguja kitsenduse alasse. Pärnu Teedevalitsuse poolt antud tehniliste tingimustega on arvestatud sellega, et vähendada Valga-Uulu mnt. liiklusrada tuleks rajada kõrghaljastus. Kaitsevööndi alale võib rajada haljastust ja

kommunikatsiooni trasse. Riigimaantel on sanitaarkaitse vööndi laius kuni 300m. Vööndi piirides võib liiklusest põhjustatud müra tase olla sanitaarnormidega kehtestatud piiridest suurem. Teedevalitsus ei võta kohustusi normatiivse müra taseme tagamiseks kinnistul ja elamutes. Piirdeid võib rajada moodustatava õueala ümber. Prügikonteinerid paigutatakse sissesõidu tee lähedusse, soovitatavalt varjatult ja hõlpsasti teenindatavalt.

4.3 LIIKLUS

Pääs kruntidele toimub vallale kuuluvast Rabaküla –Ilvese teelt. Hiljem, kui on valmis ehitatud uus tee, mis loob ühenduse Valga-Uulu mnt T-6-ga. Uue tee ehitamiseks on jäetud detailplaneeringu alale koridor selle ehitamiseks (krunt 5).. Enne ühendustee valmimist tuleb luua ajutine juurdepääs kruntidele.. Täpsemalt on seda probleemi käsitletud 4.6 tuleohutusnõuded. Ajutine tee tuleb ehitada nii, et oleks tagatud raskeveokite liiklus ja edaspidi uue tee ehitamisel saaks seda kasutada ühendustee loomisel Valga-Uulu mnt.-ga. Kruntide 3 ja 4 lõppu tuleb ehitada ajutine tagasipõörde koht. Detailplaneerinu lisas on toodud võimalikud tagasipõörde varjandid. Uue ühendustee loomist Valga-Uulu mnt-ga käsitleb Surju Vallavolikogu otsus nr 2 23. jaanuarist 2008.a. Pärnu teedevalitsuse, praegu Maanteeameti lääne regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 1-4/997, 15.09.2008.a. Vee detailplaneeringus Valga-Uulu mnt-ga ühendustee rajamine tuleb käsitleda järgmise detailplaneeringus, kus lahendatakse vallatee ja eratee maade vahetus ja Rabametsa- Ilvese tee ja jõe vahele jääva maa-ala korrastamist ja kallasrajale juurdepääs loomist

4.4 KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED

Keskkonna kaitse on taagatud seadusest tulenevate piirangute ja kehtestatud kaitsetsoonide arvestamisega. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamist. Vallaelanik osaleb ühise keskkonna loomises ka ise: austades naabreid ja hoolitsedes enda ümbruse ja selle heakorra eest. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda teenust pakkuva firmaga. Planeeritavad elamud ei kujuta ohtu keskkonnale. Elamute reoveed puhastatakse imbväljakutega. Enne imbväljakut on jaotuskaev, mis tagab ühtlasema jaotuse imbväljakule, pikendab imbväljaku “eluiga” ning suurendab puhastustoimet. Imbväljakute ehituse kohta on lisas toodud veel nõuded asukoha jaoks. Heitvete käsitlussüsteemidele tuleb taotleda omavalitsuse luba. Sadeveed juhtida võimaluse korral

olevatesse või rajatavasse kraavi.. Sadevett saab immutada kruntide pinnasse. Mis puutub aga ehitatava tee äärde jäävate kruntide 1 ja 4 sadevete juhtimist teekraavi, siis see lahendatakse tee projektiga, ning näidatakse ärajuhtimise võimalused ja asukohad. Antud planeeringuga on võimalu anda täpseid asukohti. Pealegi planeeriguala asub maaparanduse objektil. Seega omanikel on võimalus taastada või renoveerida lõhutatud või mittetöötav дренаaz. Valga-Uulu mnt peale valguva vee ärajuhtimiseks on maaparandusega rajatud nõvakraavid. Imbväljakute väljaehitamisel tuleb jälgida Eesti Vabariigi Valitsuse määruses nr 171 toodud kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded, et oleks tagatud õiged kujad (imbväljaku kuja on 10m, septiku kuja 5 m) Imbsüsteemi asukohta soovituslik näide on toodud eraldi joonisel. Sahtkaevu ja imbsüsteemi omavaheline kaugus sellel planeeringul on vähemalt 30m (1's..1's) . Raskemas pinnases 20m. Nimetatud joonisel on toodud nõutavad kuijad.

Seoses maaparanduse halvast seisust, mille tagajärjel võib olla tekkinud kõrgem põhjavee seis, tuleb vajadusel imbväljak maapinnast viia vähemalt 0,8m kõrgemale. Sellisel juhul tuleb kasutada pumpa, mis paigutatakse jaotuskaevu ja pumpab reovee väljakusse süsteemi. Pump võib olla ka septiku viimases kambris. Pump valitakse vastavalt kõrgusete vahele. Sobiv võimsus on tavaliselt 1,0 l/s.

4.5 SERVITUUDID JA TEHNOVÕRKUDEGA SEOTUD PROBLEEMID

Servituudid on vajalikud EÜL kaabelliinile kui ka side kaabelliinile. (vt. Tehnovõrkude plaani ja topograafilist plaani.). Servituudi ala on mõlemale poole kaabelliini 2m. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ. Pärnu-Viljandi regiooni tehniliste tingimustega nr.174254 05. märtsist 2010.a. kruntide elektriga varustamine toimub Jõekääru alajaama fiider 3 baasil. Liitumiskilbid on ette nähtud paigaldada kruntide piiridele, soovitatavalt mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Detailplaneeringuga moodustavatel ehituskruuntidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ.-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ.

Elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ.-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneerigu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Krunt nr. 1 on elektrivarustus paigaldatud ja liitumiskilp asub Rabametsa-Ilvese tee ääres. Nimetaud liitumiskilbist tuleb viia EÜL kaabelliin kruntidele 2,3 ja 4. Lubatud peakaitse 3x16A. Elektriikaabli asukoht on tähistatud tehnovõrkude plaanil. Valdaja peab kinni pidama Asjaõigus-seaduse § 158 lõige 1-st.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitiseni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste

saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsetsoonis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mistahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustõid, istutada puid ja põõsaid. Hoonestusprojektidega lahendatakse välisvõrkude täpsed asukohad. Drenaazüsteemid on kantud tehnovõrkude plaanile teostusjooniselt, mis asub lisades. Transiit kollektori kitsendus on 5m mõlemale poole kollektorit.

4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõudeid reguleerib Vabariigi Valitsuse määrus nr 315, 27.10.2004.a. Hoonete ehitamisel ei tohi vahekaugus hoonete vahel olla vähem kui 8m. Hoonete rajamine on lubatud planeeringuga ettenähtud hoonestusaladele. Hoonete täpse asukoha annab arhitekt hoonete projektiga.

Planeeritud hoonestuse lubatud tulepüsiivusklass on TP-3. Hooned on maksimaalselt 7,8 m kõrged. Hoonete arv krundil kuni 2. Kruntidele juuedepäas tagatakse kuni Valga-Uulu mnt.-ga ühendustee valmiseni ajutise tee ehitamisega, st. tuleb ehitada teemuldkeha teekraavi pinnasest ja vajadusel katta kruusakihiga et saavutada kandevõime vähemalt 25 tonni. Tee laius peab olema vähemalt 3,5m. Ajutine tagasipöördekoht teha kruntide 3 ja 4 lõppu. Tagasipöördekohta võimalikud varjandid on toodud joonisel lk.36. Tagasipöördekohta raadius peab olema vähemalt 6m.

Kruntidele juuerdepääsuks üle teekraavi tuleb ehitada truubid, mille laius vähemalt 6 m, et tagada ka raskeveokite krundile pääs, näiteks tuletõrje paakautod, millede pöörderaadius on 12m.

Tuletõrje vee saamiseks tuleb kasutada Taela detailplaneeringuga ettenähtud veevõtu kohta, mis on projekteeritud Reiu jõe vahetusse lähetusse. Antud momendil ei ole see veel väljaehitatud. Veevõtukohta väljaehitamist tuleb teostada vastavalt Eesti Vabariigi standardile 8.12-6:2005.

Veevõtukohta asukoht on toodud väljavõttena Taela detailplaneeringust. Veevõtukohta ligilähedane asukoht on näidatud ka tehnovõrkude skeemil, See asukoht on kooskõlastatud Pärnumaa Päästeameti poolt 31.08.02004.a. Nimetatud kooskõlastus koopia asub lisas.

Koostas: Kaljo Nõmm

ARHITEKTUURSED NÕUDED E HITUSKRUNTIDELE

	KRUNT 1	KRUNT 2	KRUNT 3	KRUNT 4
1. Krundi pindala	1335 m2	1028 m2	2131 m2	8446 m2
2. Sihtotstarve	100%	100%	100%	
3. Hoonestusala pind	370 m2	460 m2	278 m2	322 m2
4. Hoonestusala täisehituse %	33	35	58	38
5. Lubatud hoonete arv	2	2	2	2
6. Hoonete tulepüsisvus aste	TP-3	TP-3	TP-3	TP-3
7. Hoonete suurim kõrgus	7,8 m	7,8 m	7,8 m	7.8m
8 Hoonete korruselisus	kuni 2	kuni 2	kuni 2	kuni 2
9. Hoonete katuse kalle	20-45*	20-45*	20-45*	20-45*
10. Hoonete fassaad	Puit-, krohv- või kivikate. Plastmass kate välistatud			
11. Piirete max. kõrgus	1,2 m	1,2 m	1,2 m	1,2 m
12. Juurdepääs kruntidele	Rabamets-Ilvese vallateelt. Hiljem, kui on rajatud Rabametsa-Ilvese teelt uus tee (krunt 5) Valga-Uulu maanteele, siis ka Valga-Uulu mnt-lt.			

Koostas: Kaljo Nõmm

KOKKUVÕTE

Käesoleva planeerongu lahutamatuks osadeks on plaanid ja seletuskiri. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks, millega on määratud Vee kinnistule ehitusõigus, hoonetusala suurus ja juurdepääsutee kruntidel.

Kõik planeeringust tulenevad kohustused täidab Pärnu maakonnas, Surju vallas Rabaküla külas asuva Vee kinnistu omanik. Ehitusloa väljastamise eeltingimuseks peab kinnistu omanik välja ehitama nõuetekohase tee vallateelt kuni planeeringuga moodustatud kruntidele. Tee ehitamisel tuleb arvestada sellega, et nimetatud tee on perspektiivis ühendada Valga-Uulu mnt-ga, seega tuleb kooskõlastada tee ehitusprojekt Valga- Uulu mnt valdajaga.

**Detailplaneering on kehtestatud Surju Vallavolikogu otsusega nr.....
“.....”.....20012.a.**