



TÕKKEOJA KINNISTU DETAILPLANEERING

Tohera küla Tori vald Pärnu maakond

Koostas:

Firma nimi A GEO OÜ

Juhataja:

Ainar Ōunas

Allkiri:

Planeeringu algataja:

Tori Vallavolikogu

Huvitatud isik:

Olev Rebane

Allkiri:

Sissejuhatus.....	3
PLANEERITUD MAA-ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, KITSEND- USED, EESMÄRK.....	3
SELETUSKIRI.....	5
1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	5
2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS.....	5
2.1. ÜLDPLANEERINGUGA ANTUD ALALE MÄÄRATUD KITSENDAVAD TINGIMUSED.....	5
2.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK, PÕHJENDUS.....	7
3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	9
3.1. Planeeritud maa-ala.....	9
3.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	9
3.3. Hoonete kasutusotstarve ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad.....	9
3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	10
3.5. Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted.....	10
3.6. Keskkonnakaitse abinõud.....	10
3.7. Jäätmemajandus.....	11
3.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	11
Veevarustus.....	11
Kanaliseatsioon.....	12
Elektrivarustus.....	12
Soojavarustus.....	12
3.9. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	12
3.10. Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	13
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.....	13
3.12. Tulekaitse abinõud tule leviku takistamiseks.....	13
3.13. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	14
3.14. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele.....	14
4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	15
4.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	16

Sissejuhatus

PLANEERITUD MAA-ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, KITSENDUSED, EESMÄRK

Kinnistu planeeritud maa-alal:

Aadress - Pärnu maakond / Tori vald / Tohera küla / Tökkeoja kinnistu
Pindala m² - 19 325 m²
Katastritunnus - 80802:001:0264
Sihtotstarve - Maatulundusmaa 100%
Omanik - Olev Rebane

Planeeritud maa-ala suurusega ca 1,9 ha paikneb Kanasoo-Tori riigitee ja Navesti jõe vahelisel alal.

Planeeritud ala külgneb riigiteega nr 19252 Kanasoo- Tori 18,68.

Kinnistule jääb kitsendus maantee kaitsevööndist (maantee servast 50m)

Riigiteelt on väljaehitatud pinnasekattega sissesõidu tee kinnistule ja väljakujunenud on ka pinnasekattega sissesõidu tee kinnistul ehitatava hooneni. Paigaldatud on ka reoveemahuti.

Piirkonna pinnasevee alandamiseks on piki kinnistu piire rajatud kraavid, mille veed suubuvad Navesti jõkke. Üheks kinnistu piiriks on Navesti jõgi.

Kinnistu jääb Navesti jõe kalda piiranguvööndi (kaldanõlva ülemine serv 100m)

Kinnistu jääb osaliselt Navesti jõe kalda ehituskeeluvööndi (50m kaldanõlva ülemisest servast)

Kinnistule jääb Navesti jõe kalda veekaitsevöönd (10m kaldanõlva ülemisest servast)

Kinnistule jääb Navesti jõe kallastada 4m (4m kaldanõlva ülemisest servast)

Tökkeoja katastriüksusel asub Tori valla üldplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku koridor ja väärtuslik maastik.

Piki kinnistu piire paiknevad olemasolevad kraavid, milledesse kogunev vesi suubub Navesti jõkke.

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga. Kinnistu pinnakatteks on osati rohumaa ja kasvav mets. Puude liigiline koosseis on erinev.

Ehitatava hooneni on paigaldatud elektrikaabel kaitsetsooniga 2m. Alates Elektrilevi OÜ-le kuuluvast liitumiskilbist paikneb osaliselt kinnistul Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektri õhuliin kaitstsooniga 4m. Paigaldatud on ka reoveemahuti.

Kontaktvööndis paiknevad kinnistute hooned on varjatud olemasoleva haljastusega, mille liigiline koosseis on erinev. Kinnistute sisemuses paiknevad olemasolevad hooned.

Planeeringu eesmärk on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistule ehitustingimuste määramine elamuehituseks ja abihoonete püstitamiseks ning taristu rajamiseks.

Planeeringu eesmärk on ka jõe kalda kallastajale juurdepääsutee planeerimine.

Peab arvestama üldplaneeringuga määratud kasutus- ja ehitustingimusi roheline võrgustiku ja väärtusliku maastiku alal.

Selgitada välja tehnilised ja keskkonnavalused võimalused ja vastuolud planeeritaval maa alal olemasoleva katastriüksuse väljaarendamisel Navesti jõe kaldale.

Planeeringu eesmärk on olemasolevate ehitiste (ehitav elamu 46m², paigaldatud reoveemahuti, elektri kaabel) seadustamine ehituskeeluvööndi vähendamise alusel.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse muudab kehtivat Tori valla Üldplaneeringut.

PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Olev Rebane taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
- Tori Vallavolikogu otsus 17.06.2015 nr 20 detailplaneeringu algatamiseks Tohera külas Tõkkeoja kinnistul (katastritunnus 80802:001:0264) 19325 m² suurusel alal ja Lisa 1 Detailplaneeringu lähteülesanne.
- Geodeetiline maa-ala alusplaan, mõõdistatud A GEO OÜ poolt 2015 aastal
- Planeerimisseadus
- Tori valla üldplaneering, Tori Vallavolikogu määrus nr 22 29.12.2009.a.
- Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas 29.03.2018 nr 13
- Pärnu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ – kehtestatud 2003.a.
- Looduskaitse seadus
- Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist.

SELETUSKIRI

1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala Tõkkeoja kinnistu suurusega ca 1,9 ha asub Navesti jõe ja riigitee nr 19252 Kanasoo-Tori km 18,68 vahelisel alal. Planeeringuala piirneb kinnistutega.

Planeeringuala kontaktvöönd (aluseks detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele lisatud detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiride skeem) paikneb Pärnu maakonnas, Tori valla Tohera küla maantee ja jõe vahelisel alal.

2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Lähtudes planeeritud maa-ala olemasolevast olukorrast ning ruumilisest keskkonnast, siis planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Piirkonna üldist välisilmet säilitades elamumaa sihtotstarbeline efektiivsem maakasutus.
- Kavandada planeeringualale hooned, mis sobiksid arhitektuurselt antud piirkonna ning asukoha hoonestusega.
- Toimiv ja vajadustele vastava ala loomine, kus hoone ning välisruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud.
- Keskkonnasõbraliku väliruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

Piirkonna arengu suund on kõrghaljastusega üksik-elamu krunt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tõkkeoja kinnistule ehitusõiguse määramine kahe maapealse korrusega (ehitustööd toimuvad) üksiklamu ning selle abihoonete ehitamiseks.

Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneering teeb ettepaneku Tõkkeoja kinnistu maa sihtotstarbe muutmiseks – maatulundusmaast elamumaaks.

Planeeritud alal on ehitatud väike üksiklamu Navesti jõe ehituskeeluvööndisse ja seoses sellega tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mis toob kaasa Tori valla üldplaneeringu muudatuse ettepaneku.

2.1. ÜLDPLANEERINGUGA ANTUD ALALE MÄÄRATUD KITSENDAVAD TINGIMUSED

Senise tegevusega (v.a. ehitatav hoone) ja planeeringus planeeritud töödega planeeringu alal on arvestatud Tori Valla Üldplaneeringus määratud kitsendavate teguritega. Arvestatud on kasutus ja ehitustingimusi rohevõrgustiku alal, et oleks tagatud roheline võrgustiku koridori säilimine ja toimimine.

- Vastavalt üldplaneeringule tuleb võrgustiku alal suunata inimeste liikumist ning loodust säilitav liikluskorraldus. Selleks on planeeritud juurdepääsu pinnastee jõe kallastajale. Ka on planeeritud pinnastee liikluseks (liikluskorraldus)
- Üldplaneeringu tingimus, et looduslike alade osatähtsus tugialas ei lange alla 90% on täidetud. Alal ei ole kahjustatud loodust ega planeerita olemasoleva olukorra muutmist. Puhastatud on võsast, istutatud on sobivaid uusi puid, niidetud, planeeritud hoonetele valitud kohad ei kahjusta olemasolevat keskkonda, planeeritud ei ole piirdeaedu, et oleks metsloomadel vaba liikumine.
- Üldplaneeringu kohaselt looduslike ja poollooduslike koosluste esinemisaladel on vajalik säilitada, taastada traditsionaalne majandustegevus. Antud alal on teostatud osalist niitmist, mis on teinud tunduvalt meeldivamaks planeeritud ala ja andnud võimaluse teatud taimede kasvuks. Paranenud on ka puude kasvutingimused.
- Üldplaneeringu tingimus, et aiad paigaldada vahetult ümber õuema, mis võimaldab metsloomadel vabalt liikuda on planeeringus planeeritud nii, et antud alal ei planeerita aedu.
- Antud planeeringuga on välditud roheline võrgustiku koridori läbilõikamine. On võimalik vaba liikumine.
- Üldplaneeringus on, et rohekoridoride aladele ehitades peab jääma vähemalt 50-100m laiune olemasoleva haljastuse või planeeritava haljastuse koridori riba katkematuks. Antud planeeringus ei tehta muudatusi olemasolevas haljastuses. Antud ajani on omaniku poolt niidetud ja täiendavalt istutatud uusi sobilikke puid.
- Üldplaneeringus on, et ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu roheline võrgustiku säilimist. Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustike koridore. See tingimus on täidetud.
- Üldplaneeringu tingimus, et roheline võrgustiku koridoridel tuleb metsade raiumisel lähtuda hooldus ja valikraie printsiibist. Selle tingimusega on antud ajani arvestatud ja see jääb ka detailplaneeringu tingimuseks.
- Üldplaneeringu nõue, et veekogude eutrofeerumise vähendamiseks säilitada kõrgetaimestik jõgede lõuna kallaste veekaitsevööndis ei ole rikutud ja see jääb ka detailplaneeringu tingimuseks.

Kokkuvõtteks tehtud tegemistest ja antud planeeringus planeeritule on:

- Tagatud olemasoleva väärtusliku looduskeskkonna säilimine
- looduse mitmekesisuse säilimine
- väärtuslike maastike, ökosüsteemide ja liikide kaitstus
- looduslähedane elulaad, ning looduslike alade ruumiline kättesaadavus
- tagatud on rohevõrgustiku alal rohevõrgustiku säilimine ja toimimine
- on suunatud inimeste liikumine, tagatud loodust säilitav liikluskorraldus
- ei rajata piirdeaedu (loomade vaba liikumine)
- tegevused – niitmine, hooldus, valikraie, säilitada kõrgetaimestik veekaitsevööndis
- ei tohi muuta kaldajoont
- hoonete planeerimisel säilitatud ol olevat olukorda ja hooned (piirkonnale omased) on sobitatud maastikule

Antud planeeringu alal on planeeritud olemasoleva väärtusliku ala säilimisele kaasaaitamine on positiivse mõjuga.

2.2.ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK, PÕHJENDUS

Planeering teeb ettepaneku pika ja kitsa kinnistu – planeeringuala sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast elamumaaks. Kujundada välja kogu planeeringualal roheala.

Planeeringualal maakasutuse muutmisega nii väikesel ja kitsal kinnistul, suure metsa vahetus läheduses ja rohealal lubava tegutsemisega toimub väärtusliku rohevõrgustiku rikastamine ja ümbruskonna inimasumiga sulandumine. Kinnistul puuduvad looduskaitse poolt kaitsealused taimed ja puud.

Planeeritud kinnistu oli enne tööde algust ligipääsmatu, võsasse kasvanud ja kõrge pinnavee tasemega märgala. Kinnistu kasutusele võtmiseks tuli loodust säästvalt puhastada jõe poole suubuvad kraavid ja lõigata võsa. Antud tegevus andis paremad tingimused olemasolevate väärtuslike puude ja taimede kasvuks. Kinnistu omandamise algaastatest alates on teostatud võsa lõikust ja täiendavalt istutatud palju antud keskkonda sobilikke väärtpuid (tammed, kuused, männid, kased). Aastaid on peale jääminekuid koristatud jõe kallast, et säilitada inimtegevusega kaldaalal asuvat looduskooslust, kalda eripära ja võimaldada seal vaba liikumine ja juurdepääs kahjustamata ol olevat olukorda.

Peale pinnasevee alanemist, et säiliks loodusele lähedane olukord leiti sobiv koht pinnastele ligipääsuks jõe.

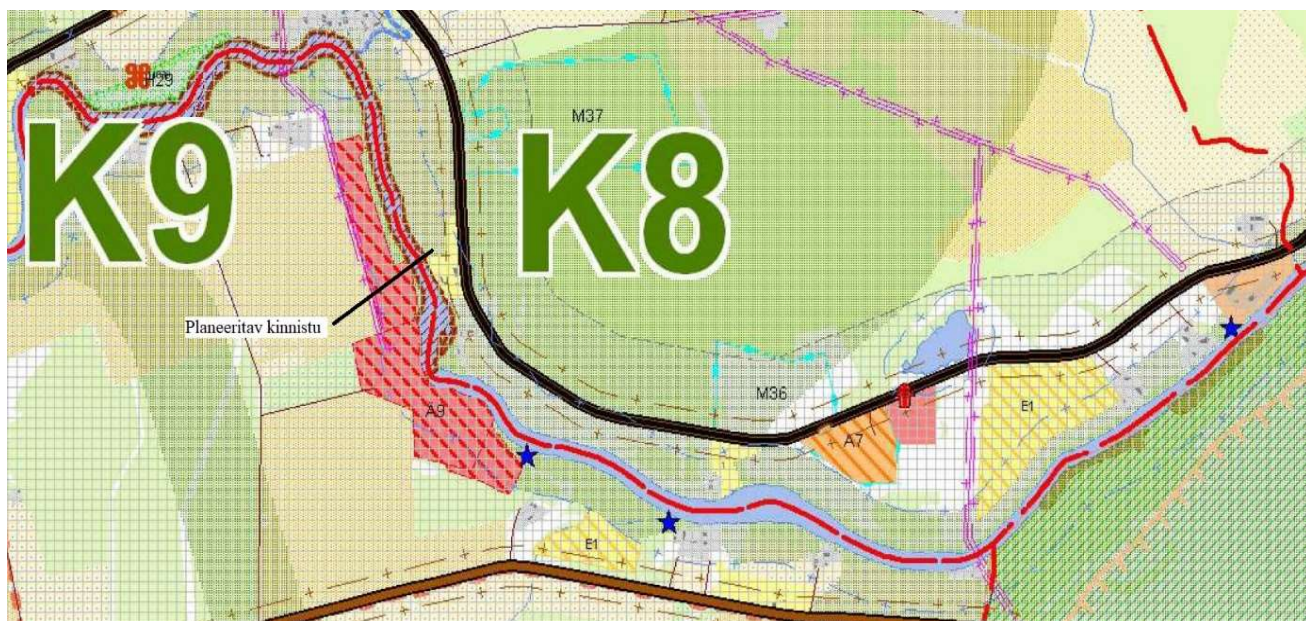
Võimalik ehitusalane ja üldist arendavat roheala kujundust arvestaval maaalal on ehitusjärgus väike üksikelamu, mille asukoht, suurus ja puidust projektlahendus sobib kokku ümbruskonna maaaladel paiknevate elamutega ja ümbritseva keskkonna miljöoga.

Hoone ebaseaduslik rajamine ja juba kinnistuomaniku poolt kinnistul teostatud tööd (kraavid puhastatud, võsa lõigatud, uute puude istutamine on kooskõlas üldise roheala miljöoga ja ei ole rikkunud olemasolevat looduskeskkonda. Kinnistu on muutunud meeldivaks osaks rohealas.

Planeeringuga soovitakse seadustada ehituskeeluvööndisse ehitatud väike ehitis, mis sobib olemas olevasse miljöosse nii oma asukoha, suuruse, kui ka arhitektuurse lahenduse osas.

On maa-ala planeeritava üldise rohealaga kooskõlas ja võimaldab saavutada planeeritava lõpplahendusega tervikliku üldpildi.

Lisatud väljavõttel üldplaneeringu joonisest on näidatud ehituskeeluvööndisse ehitatud hoone asukoht.



Joonis 1. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust

Kuna detailplaneering muudab kehtivat Tori valla üldplaneeringut, seab detailplaneering ette ka ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku, seega keskkonna kaalutlused, mis planeeringu kooskõlastamisel tuleks arvestada.

Keskkonnakaitselistel eesmärkidel – inimese kohalolek hoiab ära keelatud viisidel kalapüügi ja jahipidamise. Detailplaneering tagab kallasrajale juurdepääsu. Kavandatud inimtegevus ei avalda mõju kinnistu ja piirkonna looduskeskkonnale. Inimtegevus ja olemas olev ehitised paiknevad planeeringualas piisavalt kaugel, et välistada otsest ja kaudset mõju Navesti jõe kaldavööndile. Inimtegevusega on tagatud kallasvööndi korrashoid. Inimese kohalolek distiplineerib Tõkkeoja kinnistul ka kallasriba kasutajaid.

Kavandatava tegevusega ei kaasne keskkonnale mingisuguseid ohutegevusi, mis võiksid häirida looduskeskkonda ja selle elanikke. Peale Sindi loodusliku kärestiku rajamist on tõenäoline, et kaitsealuste kalaliikide arvukus Tõkkeoja kinnistuga piirneval Navesti jõel suureneb, mis meelitab ka kalastajate huvi ja kallasriba külastatavust.

Kavandatava tegevuse mõju maismaa taimestikule on positiivne. Hooldatud roheala on rohkem päikesele avatud, mis kindlasti suurendab taimede liigirikkust.

Kuna planeeringu alal ei paikne ulukite elupaiku, siis ei avalda see piirkonna loomastikule negatiivset mõju.

Kokkuvõttes planeeritav maaala arendus mitmekesistab Tori valla keskkonda.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1. Planeeritud maa-ala

Planeeritud ala koosneb ühest kinnistust – Tõkkeoja kinnistu / katastritunnus 80802:001:0264/ suurusega 19 325 m².

Kinnistu piiri ei ole ette nähtud muuta.

Detailplaneering teeb ettepaneku sihtotstarbe muutmiseks. (maatulundusmaast – elamumaaks)

3.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Hoonete paiknemise kavandamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast olukorrast ning kontaktvööndi hoonestusstruktuurist.

Hooned on planeeritud kinnistu keskosa jõepoolsele haljasalale kasvava kõrghaljastuse serva.

Hoone asukoha määramisel on arvestatud ka planeeringualal kasvava kõrghaljastusega ja võimaliku müra kostumisega riigiteelt.

Asukoha valikule annab eelistuse ka lääne ja lõunapoolne avatus päiksele ning vaade jõe.

Ka kinnistusesise pinnasekattega tee asukoht on valitud selliselt, et säilitada olemasolevat haljastust ja ei toimu tehiskatte paigaldamist.

Eesmärgiga tsoneerida kinnistu ja jätta võimalus kõrghaljastuse laiendamiseks kinnistu põhjapoolsesse ossa.

Hoonete suuruse kavandamisel on arvestatud kontaktvööndis paiknevate hoonete korruselisusega.

Planeeringus on määratud ehitusõigus üksikelamu ning kahe abihoone ehitamiseks.

Elamu ja abihoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus on 8 m. Katusekatte soovitavaks materjaliks on kivi, plekk, sindel.

Planeeritud hooned ei hakka varjama vaadeldavust.

Et visuaalselt säiluks kinnistu roheline võrgustiku väärtuslik maastik ei ole planeeritud kinnistule, hoonetele piirdeaedu.

3.3 Hoonete kasutusotstarve ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Kinnistu suurus on 19 325 m²

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv	3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	240 m ²
Hoonete suurim lubatud (katuseharja) kõrgus:	elamu kuni 8 m / abihooned kuni 8 m

Kavandatud hoonestustihedus sobib ümbritsevate kinnistute hoonestustihedusega.

Kavandatud täisehitusprotsent sobib ümbritsevate kinnistute täisehitusprotsendiga.

3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga.

Kinnistu on kaetud rohumaa, madal- ja kõrghaljastusega. Kinnistu piirneb olemas olevate kraavidega, mis suubuvad jõkke.

Ei ole toimunud ega planeeritud olemasoleva olukorra muutmist.

Vajadusel saab kasutada olemasolevaid kraavide süsteeme pinnasevee ärajuhtimiseks.

Tagatud peab olema olemasolevate kraavide puhastamine.

Planeeritud hoonete ümbruse haljasalade korrastamisel peab olema tagatud loodusliku pinnase säilimine ja hooldus.

Planeeritud tee ala jääb samasuguseks (looduslik kate) Ei toimu pinnasega täitmist ega tehiskatte paigaldamist.

Planeeritud on ka juurdepääsutee jõe kallasrajale ja, et säilitada olemasolevat olukorda on planeeritud tee pinnastee. Mitte rajada tehiskattega teed.

3.5. Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Kinnistu jääb väärtusliku maastiku ja roheline võrgustiku koridori . Säilitada maastiku muster.

Jätta looduslähedasse seisundisse jõe kaldariba (veekaitse vööndi laiuselt)

Säilitada tuleb kinnistul olemasolevat kõrghaljastust.

Planeeringus on uued hooned planeeritud nii, et likvideerimisele ei lähe olemas olevaid puid.

Kinnistu põhjapoolsesse ossa ja tee äärde on võimalik täiendavalt istutada uusi väärtuslikumaid puuliike.

Uue planeeringulahenduse realiseerimise abil parandatakse Tõkkeoja kinnistu heakorda, rajatakse krundisisesed pinnasekattega teed, ka pinnasekattega tee jõe kallasrajale. Hoitakse korras olemasolevat haljasala. Viljapuude istutamisel ei rajata piirdeaedu.

Võimaliku haljastusprojekti koostamisel tuleb arvestada:

- Kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ja puu-ning põõsaliike
- Lisaks kõrghaljastuse hoidmisele ja täiendistutamisele istutada ka viljapuid ja põõsaid

3.6. Keskkonnakaitse abinõud

Tõkkeoja katastriüksusel asub Tori valla üldplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku koridor ja väärtuslik maastik.

Planeeringu koostamisel on järgitud ja tuleb järgida edasise inim- ja ehitustegevuse käigus üldplaneeringuga määratud kasutus- ja ehitustingimusi roheline võrgustiku ja väärtusliku maastiku aladel, et oleks tagatud roheline võrgustiku säilimine ja toimimine. Rakendada roheline võrgustiku toimimist tagavaid abinõusid.

Peab olema tagatud väärtusliku looduskeskkonna säilimine.

Alale ei planeerita keskkonnoahtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud elamu ja abihoonete ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldavalt ei mõjuta.

Planeeringu elluviimise järel paraneb Tõkkeoja kinnistu heakord, rajatakse krundisisesed teed (pinnasekattega) ning parkimis- ja korrastatud alad. Haljastuse rajamine, uute väärtuslike

puude, põõsaste istutamine ja olemasoleva mitteväärtusliku haljastuse (hooldus ja valikraie printsiip) likvideerimine ning haljasalade niitmine parandavad keskkonnalist olukorda ja ka visuaalset meeldivust.

Elamu heitveed juhitakse kogumismahutisse ja kasutatakse äraveo teenust.

Peab olema tagatud olemasolevate kraavide säilimine ja ligipääs kraavide puhastamiseks.

Peamised keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- Tehnovõrkude kohandamine vastavalt vajadusele ja nõuetele
- Planeering ei näe ette pinnase tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist.
- Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest
- Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine
- Jälgida detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi

Planeeringuga kavandatud ei põhjusta ohtlikke keskkonnamõjusid ja pärast planeeringu realiseerimist neid sinna juurde ei lisandu.

3.7. Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas Tori valla jäätmehoolduseeskirjaga. Kinnistule on ettenähtud oma prügikonteiner (alusel) Kinnistu prügikonteineri asukoht on jäätmete äravedamise päevaks valitud (kinnistu sissepääsu läheduses) nii, et jäätmeid äravedav sõiduk pääseks jäätmekogumismahuti juurde. Jäätmekonteinerid peavad olema kõvakattega platsil.

Prügikonteinerite asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse.

Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Olmejäätme valdaja on kohustatud liituma korraldatud jäätmeveoga.

Jäätmevedaja on kohustatud jälgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse.

3.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

Tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud olemasolevat olukorda.

Veevarustus

Planeeritud kinnistu ligikaudne vee tarbimine oleks 0,5m³/d

Vee tarbimiseks kinnistul on planeeritud puurkaev. Põhijoonisel on näidatud puurkaevu võimalik asukoht, kuid ehitusprojekti koostamisel võib vastavalt geoloogiale täpsustuda puurkaevu asukoht.

Veetorustiku, puurkaev täpne lahendus ja vajalikud kooskõlastused antakse ehitusprojektiga

Kanalisatsioon

Kinnistu ligikaudne olmereovee hulk oleks 0,5 m³/d

Heitvee kanaliseerimiseks kinnistul on paigaldatud 10m³ reoveemahuti. Mahutit tühjendatakse vastavalt vajadusele. Kasutatakse äraveo teenust. Lähim puhkimiskoht asub Pärnus Mõrra tn 29.

Mahutisse kogutud reovee puhkimine on ajutine lahendus.

Planeeringus on põhijoonisel näidatud võimaliku lokaalse puhasti asukoht.

Täpsem, vastavalt nõuetele vajalik kanalisatsiooni lahendus antakse ehitusprojektis.

Kanalisatsiooni ehitusprojektile lisada vajalikud kooskõlastused.

Elektrivarustus

Planeeritud hoonel (ehitataval hoonel) on toimiv elektriühendus.

Planeeritud kinnistule on Elektrilevi OÜ poolt väljaehitatud elektriühendus ja paigaldatud liitumiskilp.

Kinnistuomaniku poolt on liitumiskilbist hooneni paigaldatud elektrikaabel, mis toimib.

Soojavarustus

Soovitav kasutada minimaalselt keskkonda saastavaid kütuseid

Planeeritud hoone kütteks on võimalik kasutada erinevaid kütmise viise (elekter, soojuspumbad, tahke kütus, jne)

Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimaliku maakütte asukoht.

Täpsem vastavalt nõuetele lahendus koos kõigi vajalike kooskõlastustega antakse ehitusprojekti koostamisel.

Keskkonnasõbralik oleks päikesepaneelid.

Side

Planeeringuala sideühenduseks on mobiiltelefon, internet.

3.9. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdesõit planeeritud Tõkkeoja kinnistule on ja jääb olemasolev ristumiskoht riigiteelt nr 19252 Kanasoo Tori.

Planeeritud alale on riigiteelt piki olemasoleva kraavi kallast planeeritud juurdepääsutee jõe kallarasjale, mis toob kaasa seadusjärgse kitsenduse tee ehitamiseks ja hooldamiseks.

Tõkkeoja kinnistu hooned on planeeritud kinnistule teise poole kasvavat kõrghaljastust, mis leevendab riigiteeliiklusest tekkivat müra.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiliiklusest põhjustatud häirete leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik.

Planeeritud kinnistu piire mööda kulgevad sademetevee kraavid mille veed voolavad Navesti jõkke ja kinnistu veed ei ohusta riigitee kinnistut.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.

Kõik arendusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Planeeringus ette nähtud üksikelamu parkimiskohtade arv on 2.

Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisisesele määratakse hoone(-te) ehitusprojekti.

3.10. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Servituudivajadusega ala (Tõkkeoja kinnistul) olemasoleva elektri õhuliini ja el liitumiskilbi hooldamiseks koridori laiusega 4m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Seadusjärgne kitsendus (Tõkkeoja kinnistul) koridori laiusega 5m olemasolevate kraavide hooldamiseks.

Kinnistule paigaldatakse reovee mahuti, mille kaitsetsoon on 10m

Kinnistule tuleb puurkaev, mille kaitsetsooni raadius täpsustub projekteerimisel.

Servituudi ulatusi täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Enne ehitusloa väljastamist sõlmitakse servituudi seadmise lepingud.

Planeeringualaga piirnev Kanasoo-Tori riigitee teekaitsevöönd.

Kinnistul asub Tori valla üldplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku koridor ja väärtuslik maastik.

Kinnistule jääb seadusjärgne kitsendus (koridori laiusega 2,5m) jõe kallasraja juurdepääsutee ehitamiseks ja hooldamiseks.

Tegevuse piirangud Navesi jõe kaldal planeeritud kinnistul:

- kallasrada – 4m
- veekaitsevöönd – 10m
- ehituskeeluvöönd – 50m
- kalda piiranguvöönd – 100m

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringu elluviimisel tuleb tähelepanu pöörata kuritegevuse riskide vähendamisele:

- Elava keskkonna loomine
- Elamute vaheline nähtavus ja jälgitavus
- Valgustus
- Kavandatud on selgelt eristatav juurdepääs
- Püsielanikena elavad kinnistunaabrid
- Hoonetele (soovitav) paigaldada valvesignalisatsioon, turvakaamerad.

3.12. Tulekaitse abinõud tule leviku takistamiseks

Planeeritud krundil on tagatud nii tuleohutuskujad kui pääsud krundile ja ka ümber hoonete.

Planeeritud hoone tulepüsisivusklass on TP-3.

Planeeritud hoonete ümber on tagatud tuletõrjete hika juurdepääs

Minimaalne teede laius peab olema 3,5m.

Planeeritud ala on hajaasustusega ja paikneb piki jõe kallast.

Planeeritud ala uute hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 30. märts 2017 määrusest nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Standardi EVS 812-6:2012 punkti 5.2.3 kohaselt hajaasustusega (naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit või juhul, kui õigusaktis ei ole sätestatud teisiti) piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtu kohta kustutusveele.

Planeeritud hoonete lähim nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht näidatakse ära hoonete projektides vastavalt projekteerimise hetkel lähimale võimalikule veevõtukohtale.

Lisatud Päästeameti Lääne päästkeskuse kiri nr 7.2-3.4/3082-2 06.03.2018

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt seaduses ettenähtud juhtudel enne ehitust läbivaatamisele ja kooskõlastamisele Päästeameti Lääne Päästkeskuses.

3.13. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.

Piirkonna üldist välisilmet säilitades kaasaegne üksikelamu tihendab ja rikastab maakasutust.

Keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

Planeeringulahenduse elluviimine võimaldab senisest efektiivsemat, korrastatud maakasutust.

Planeeringulahenduse realiseerimise abil parandatakse heakorda, rajatakse krundisisesed teed ning loogiliselt ülesehitatud hoonestus koos tehnosüsteemidega.

Kavandatud planeeringu lahendus sobib antud kinnistule, kuna järgib kontaktvööndi hoonete kasutusotstarvet, hoonestuslaadi ning hoonete suurust ja arhitektuurset üldpilti.

Planeeritud on elamu, (mis on ehitamisel ja vajab seadustamist) mis sobib antud asukohta ning piirkonna hoonestusega.

Piirkonna hoonete viimistluses on kasutatud puitu, krohvi, tellist. Ehitatav hoone on viilkatusega puithoone.

Kavandatud hoonete viimistlusmaterjalid on piirkonda sobivad.

3.14. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

Detailplaneeringus kavandatud elamu ja abihoonete ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldavalt ei mõjuta. Alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte ega saasteallikaid ehk maa-ala saastekoormus ei suurene.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju keskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

3.15. Planeeringu realiseerimine.

Servituudi sõlmimise kohustus pääsuks kallasrajale sõlmida enne planeeringu kehtestamist.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemiseks ja konkreetsete ehitusprojektide koostamisel.

Peale kinnistu sihtotstarbe muutmist saab koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload hoonete ja rajatiste püstitamiseks vastavalt ehitusseadusele.

Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete rajamisel on soovitatav jälgida energiasäästu põhimõtteid, kasutada kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrust nr 285 „Energiatõhususe miinimumnõuded“

Hoone projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulikke ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Rajatav hoone peab olema kaasaegne ja kõrge arhitektuurse tasemega.

- Soovitatav on viilkatus
- Välisviimistluses eelistada omaduselt väarikaid ja kauakestvaid materjale (laudis / krohv)
- Vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatteid ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)
- Välisviimistluses kasutada sobivaid värvitoone
- Hoonete välisseinad viimistleda põhiliselt ühe materjaliga ning osaliselt looduskivi, klaas.
- Katusekattena võib kasutada rullmaterjale, katusekivi, katuseplekki.
- Katusekattematerjal valida ühetooniline.
- Järgida nimetatud põhimõtteid ka abihoonete projekteerimisel