

Töö nr: DP-06/11-2018

## **Aluste kinnistu detailplaneering**

### **ESKIIS**

**Asukoht:**

Pulli küla, Tori vald, Pärnu maakond

**Tellij:**

Tori Vallavalitsus

**Planeerija:**

Egle Heero

Tartu 2019

# SISUKORD

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
6.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
7.	Krundi ehitusõigus	9
8.	Krundi hoonestusala piiritlemine	9
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
10.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
11.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
12.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja drenaaž	11
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	12
14.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
14.1.	Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus	12
14.2.	Kanaliseerimine ja sademevesi	13
14.3.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
14.4.	Soojavarustus	14
14.5.	Sidevarustus	14
15.	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	14
16.	Servituutide vajaduse määramine	17
17.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
18.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
19.	Planeeringu elluviimise võimalused	18
<b>B</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE</b>	<b>20</b>
<b>C</b>	<b>JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID</b>	<b>21</b>
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:20000
	Joonis 2. Tugiplaan	M 1:1000
	Joonis 3. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
	Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:1000
	Joonis 5. Illustratsioon	skemaatiline
<b>D</b>	<b>LISAD</b>	<b>22</b>

## A SELETUSKIRI

---

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavolikogu 21.02.2019 otsus nr 150 „Aluste kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Aluste kinnistu (73001:007:0039; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 12.92 ha) jagamine elamumaa ja maatulundusmaa kruntideks ning ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeritav ala asub Tori vallas Pulli külas 19285 Tori-Rütavere tee vahetus läheduses. Planeeritav ala koosneb Aluste kinnistust, Aluste teest ning lähialast. Planeeritava maa-ala suurus on ca 13.5 ha.

Aluste kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Käesoleval ajal puudub kehtiv Aluste kinnistut hõlmav detailplaneering. Sauga valla üldplaneeringuga (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97) ei ole alale perspektiivset juhtfunktsiooni määratud. Üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala haja-asustusega alal ning on kaardil tähistatud põllumaana. Detailplaneering muudab Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on maa-ala plaan koos tehnovõrkudega täpsusastmega 1:500. Koostaja TIPPGEO OÜ (reg nr: 11949457, MTR: EEG000210, litsentsid: 714 MA, 589 MA-k), töö nr: 2018TG444 (29.01.2019).

### 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ◆ Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97 kehtestatud „Sauga valla üldplaneering“;
- ◆ Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonna planeering;
- ◆ Tori Vallavolikogu 21.02.2019 vastu võetud määrus nr 59 „Heakorraeeskirja ja koormise kehtestamine“;
- ◆ Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 vastu võetud määrus nr 19 „Sauga valla jäätmehoolduseeskiri“
- ◆ Tori Vallavolikogu 21.02.2019 vastu võetud määrus nr 58 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“;
- ◆ Sauga Vallavolikogu 22.12.2011 määrusega nr 21 kinnitatud „Sauga valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012 – 2023“;
- ◆ Tori vallas, Pulli külas, Aluste kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise

hindamise (KSH) eelhindang (OÜ Linnak, november 2018);

- ◆ Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/> ja <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Pulli külas 19285 Tori-Rütavere tee, Pulli maaparandussüsteemi eesvoolu ja Pärnu jõe vahelisel maa-alal. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

Aluste kinnistu on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad.

Juurdepääs kinnistule on 19285 Tori-Rütavere teelt mööda Aluste teed. Aluste tee on eraomandis ja välja kruntimata, paiknedes osaliselt planeeringualal ja osaliselt Uus-Aluste (k/ü 73001:007:0028) kinnistul. Olemasolevad kinnistusesed teed ja platsid puuduvad.

Planeeringuala on vahelduva reljeefiga. Aluste teest põhjapoolle jääv ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Aluste teest lõunapoolle jääv ala on languga Pärnu jõe suunas. Pärnu jõe ja Pulli maaparandussüsteemi eesvoolu ääres on kaldaastang (valdavalt ca 5 m kõrgune). Absoluutkõrgused Pärnu jõe kaldaastangu ülemisest servast alates jäävad vahemikku 13.63–7.93 m. Pärnu jõe kaldaastangu ülemise serva absoluutkõrgused jäävad vahemikku 12.14 - 8.20 m. Pärnu jõe kaldaastangu alumise serva absoluutkõrgused jäävad vahemikku 5.89 - 5.08 m. Pärnu jõe kallastel on maalihete oht reaalne. Sauga valla üldplaneeringus pole aga planeeringuala ega selle lähiümbrus tähistatud maalihkeotliku jõelõiguna, mille osas on üldplaneeringuga tehtud ettepanek ehituskeeluvööndi suurendamiseks.

Planeeringualal on domineerivaks madalhaljastus. Aluste teest põhjapoolle jääv ala on haritava maa kõlvik. Aluste tee ääres kasvab okaspuude puuderivi ja hekk ning teeäärne kraav on enamjaolt võsastunud. Aluste teest lõuna poole jääv ala ja Pulli maaparandussüsteemi eesvoolu ümbritsev ala on looduslik kaldaala rohumaa, metsa ja võsa kõlvikutega.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähimad alajaamad Pauli:(Pärnu M) ja Nassa:(Pärnu M) paiknevad kruntidel Nasa (k/ü 73001:007:0069) ja Uuenäripa tee 1 (k/ü 73001:007:0095), mis on linnulennult ca 500 m kaugusel. Sidekanalisatsioon kulgeb 19285 Tori-Rütavere tee ääres. Lähiümbruses puudub ühisveevärk ja -kanalisatsioon ning tänavavalgustus.

Planeeringualale ulatuvateks kitsendusteks on:

- ◆ planeeritav ala külgneb 19285 Tori-Rütavere riigimaanteega, mille kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m – ehitusseadustik;
- ◆ planeeritavale alale jääb Pulli maaparandussüsteem (6112350010090) – maaparandusseadus;

- ◆ planeeritav ala külgneb Pulli maaparandussüsteemi eesvooluga (alla 10 km<sup>2</sup> valgalaga), mille veekaitsevöönd kaldaastangu ülemisest servast on 1 m, ehituskeeluvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 25 m ja piiranguvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 50 m – looduskaitseeadus, veeseadus;
- ◆ planeeritav ala külgneb Pärnu jõega, mille veekaitsevöönd kaldaastangu ülemisest servast on 10 m, ehituskeeluvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 50 m, piiranguvöönd kaldaastangu ülemisest servast on 100 m ning kallasrada 4 m kaldaastangu ülemisest servast - looduskaitseeadus, veeseadus;
- ◆ planeeritav ala on osa Sindi väärtuslikust maastikust – Sauga valla üldplaneering;
- ◆ planeeritavale alale jääb roheline võrgustiku koridor Pärnu jõe ehituskeeluvööndi ulatuses – Sauga valla üldplaneering;
- ◆ planeeritav ala on osa väärtuslikust põllumaast - Sauga valla üldplaneering.

Looduskaitseeaduse § 35 lg 5 kohaselt üle viie meetri kõrgusel kaldaastangul koosnevad ranna ja kalda kaitse piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla jäävast alast ja looduskaitseeaduse §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusel.

Aluste kinnistu paikneb vahetult Pärnu jõe ääres, mis kuulub Natura 2000 Pärnu jõe hoiuala koosseisu. Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte.

#### **4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeritav ala asub Pulli külas Pärnu jõe kaldal, Sindi linnast ca 1.2 km kaugusel. Planeeringualal ja selle lähiümbruses on olulisemateks funktsioonideks maatulundusmaa ja elamumaa. Planeeritav ala piirneb põhjast transpordimaaga, idast maatulundusmaaga, lõunast Pärnu jõega ja läänest elamumaadega.

Juurdepääs kinnistule on 19285 Tori-Rütavere teelt. Tihedama liiklusega 5 Pärnu - Rakvere – Sõmeru tee jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele. Lähimad ühistranspordipeatused (Vainu ja Juntsi) asuvad planeeringuala lõunaosast ca 1.5 km kaugusel 19285 Tori-Rütavere teel ja 5 Pärnu - Rakvere – Sõmeru teel. Kergliiklusteede lahendus koos tänavavalgustusega lähipiirkonnas puudub, kuid üldplaneeringuga on 19285 Tori-Rütavere tee lõunapoolsele küljele planeeritud jalg- ja jalgrattatee. Planeeringualast idast paikneval maaüksusel paikneb Nasa talumuuseum. Muud olulisemad sotsiaalobjektid kontaktvööndis puuduvad.

Planeeringualal varem kehtestatud detailplaneeringud puuduvad. Lähipiirkonnas on mitmeid algatatud detailplaneeringuid ja üks kehtestatud detailplaneering: Männituka detailplaneering (kehtestatud 13.04.2004 otsusega nr 29).

Kontaktvööndi kruntide struktuur on ebakorrapärane ning esindatud on erineva suuruse ja kujuga maaüksused. Planeeringualaga külgnevad elamukrundid läänes on valdavalt pikliku kujuga ja suurusega ca 3000-7000 m<sup>2</sup>. Elamumaade krundid (sh planeeritavast alast läände jääv jõe äär) on enamjaolt juba pereelamutega hoonestatud. Ka paljudel maatulundusmaadel on pereelamutega hoonestatud õuemaad kõlvik. Piirkonnas puudub ühtne ehitusstiil ja hooned

on küllaltki eriilmelised. Läänes paiknevad üksikelamud on valdavalt kahekorruselised viilkatusega hooned, ehitusaluse pinnaga 60-440 m<sup>2</sup>. Katuseharja suund on enamikul hoonetel risti või paralleelne teega. Välisviimistluses on domineerivaks keraamiline tellis, krohv ja puit. Katusematerjali osas eterniit ja plekk.

Käesolev planeering järgib üldjoontes piirkonnas väljakujunenud maakasutuse, krundistruktuuri ja arhitektuuri põhimõtteid ning ehitusõiguse näitajaid. Planeeringu puhul on eelkõige aluseks võetud planeeringualast läände jäävad jõeäärsed elamumaa krundid. Planeeritavad elamukrundid on loogiliseks jätkuks olemasolevatele elamukruntidele Aluste tee pikendamisel.

Planeeringuala kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 3 ja piirinaabrid on tabelis 1.

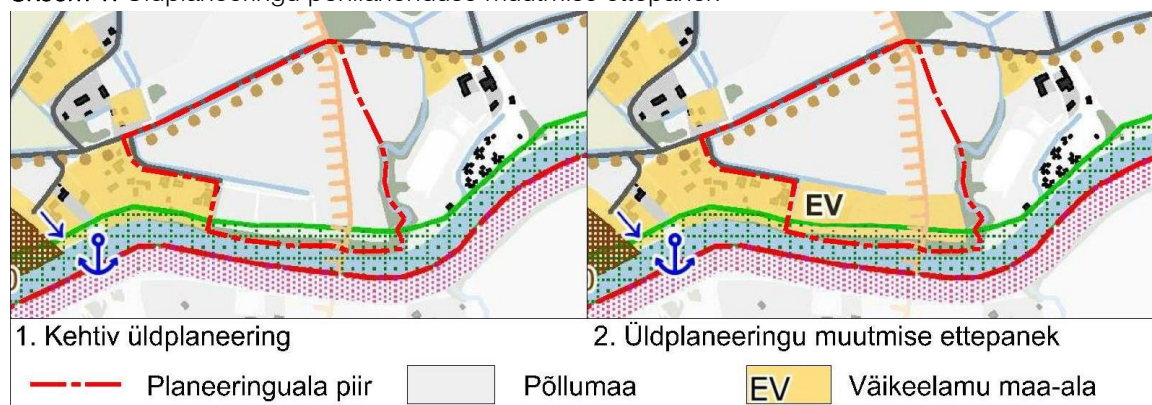
**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
19285 Tori-Rütavere tee (k/ü 73001:007:0086)	transpordimaa 100%
Nasa (k/ü 73001:007:0069)	maatulundusmaa 90% ärimaa 10%
Pärnu jõgi	-
Aluste tee 7 (k/ü 73001:007:0216)	elamumaa 100%
Aluste tee 5 (k/ü 73001:007:0218)	elamumaa 100%
Aluste tee 3 (k/ü 73001:007:0222)	elamumaa 100%
Aluste tee 1 (k/ü 73001:007:0217)	elamumaa 100%
Uus-Aluste (k/ü 73001:007:0028)	elamumaa 100%

## 5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga ei ole planeeritavale maa-alale perspektiivset juhtfunktsiooni määratud. Üldplaneeringu kaardil on ala tähistatud põllumaana ja sinna elamuarendust pole ette nähtud. Aluste kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Aluste kinnistu umbes 100 m laiune jõeäärne ala seitsmeks 3800-8865 m<sup>2</sup> suurusega üksikelamu krundiks, mille tulemusena kujuneks ehitusõigusega kruntide kogupindalaks 3.67 ha. Planeeringualast ligi 8.77 hektarit jääks ka edaspidi põllumajanduslikuks kasutamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks (skeem 1).

**Skeem 1.** Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek



Kuna planeeritavast alast läände jääv jõe äär on juba hoonestatud ning elamud paiknevad hajusalt ka ida suunas, siis on planeeringuala jõeäärse osa elamumaaks muutmine loogiline jätk olemasolevale maakasutusele, sest uushoonestus seotakse olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega. Asustusega ala laiendatakse olemasoleva struktuuri jätkuna, et ei tekiks üksikuid elamugruppe lagealadele. Uushoonestust planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline elamuarendus, arvestatakse olemasoleva hoonestustihedusega ja krundid kavandatakse suuremana kui on üldplaneeringuga seatud miinimumsuurus. Maakonnaplaneering näeb ette, et eelkõige tuleks tihendada linnalisi asulaid, kuid jõe kallast on juba hoonestatud ning alale on ehitatud ka uushoonestust, see tähendab et laiemas plaanis on tegemist üldiselt keskkonda sobiva muutusega.

Kehtiva maakonna- ja üldplaneeringu järgi on tegemist väärtusliku maastikuga, mida läbib lisaks ka ehituskeeluvööndi ulatuses roheline võrgustiku koridor. Eelnimetatud planeeringud seavad eesmärgiks olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamise, kuid maastiku väärtust ja roheline võrgustiku koridori saab säilitada ka hoonestatuna. Selleks tuleb tagada juurdepääs väärtusliku maastiku elementidele (jõe kallast), kaldaala säilitada võimalikult looduslikuna ja roheline võrgustiku koridori mitte läbi lõigata. Lähtuvalt sellest ei saa välistada ka uute hoonete ehitamist, kuid kujunev maastik tuleb hoolikalt välja kujundada säilitades maastikule omaseid elemente ja sobitades uued elemendid kooskõlas olemasolevatega. Maa-ala korrastamine ning piirkonnale omaseid tingimusi järgiva arhitektuuriga hooned võivad keskkonda isegi atraktiivsemaks muuta.

Pärnu maakonna planeeringus on ala kajastatud kui väärtuslik põllumajandusmaa. Maaeluministeriumis välja töötatud väärtuslikku põllumajandusmaad ja selle kaitset käsitlevas seaduse eelnõus (Riigikogu menetluses 735 SE) toodud tingimuste kohaselt ei osutu Aluste kinnistu põllumassiivid väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Seega nimetatud eelnõu kontekstis ei ole planeeringuala põllumaale ehitamise piiranguid ette nähtud. Maakonna planeeringu seletuskirja peatükis 2.5.2 „Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja maaliste piirkondade arendamiseks“ seatakse väärtuslike põllumajandusmaade kohta tingimuseks nende maade säilimine ning peatükis 3.2.1 „Väärtuslik põllumajandusmaa“ on antud soovitus loobuda väärtuslikule põllumajandusmaale uute elamualade kavandamisest (v.a üksikelamute kavandamine). Detailplaneeringuga on elamukrundid kavandatud ligikaudu kolmandikule planeeringualast ning ülejäänud alal senine maakasutus säilitatakse. See tähendab, et hoonestuse rajamise tulemusena läheb põllumajanduslikust kasutusest välja suhteliselt väike osa ning suures osas saab põllumajanduslik kasutus jätkuda ka peale hoonestuse rajamist.

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on Pärnu jõe kallastel maalihete oht ning lähtuvalt sellest tuleb hinnata kalda püsivust antud asukohas, vajadusel teha geoloogilised uuringud ning ette näha meetmed kalda püsivuse tagamiseks. Maalihkeohtu tõttu on 50 m laiusesse ehituskeeluvööndisse keelatud uute hoonete ehitamine. Planeeringuala ega selle lähiümbrus pole üldplaneeringus märgitud maalihkeohtliku alana, kus on ehituskeeluvööndi laiuseks määratud 80 m. Planeeringuga arvestatakse üldplaneeringuga määratud 50 m laiuse ehituskeeluvööndi ulatusega ning ei tehta ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Hoonestusalad on planeeritud maalihkeohtu tõttu kaldaastangust võimalikult kaugemale.

Üldplaneeringuga seatud hoonestustingimused väikeelamu maa-alal on järgnevad:

- ◆ krundi suurus – minimaalne suurus 1200 m<sup>2</sup>;



- ◆ krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa (EE);
- ◆ põhihoone – ühepereelamu, paariselamu või kahepereelamu või ridaelamu;
- ◆ krundi suurim lubatud täisehituse % - 10-20%;
- ◆ ehitusjoon – piirkonna siseteest vähemalt 10 m;
- ◆ hoonete suurim lubatud arv – elamu ja kuni 3 abihoonet;
- ◆ hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m; abihoone 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m;
- ◆ katusekalle – katuse kalle 0-50°;
- ◆ välisviimistlusmaterjal – jälgida piirkonna üldist miljööd; elamu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- ◆ parkimine – lahendada omal kinnistul;
- ◆ piirdeaed – piirde kõrgus kuni 1.5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus.

## 6. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jagatakse Aluste kinnistu kümneks krundiks – 7 elamumaa krundi (pindalaga 3800-8865 m<sup>2</sup>), 2 maatulundusmaa krundi (pindalaga 43852 m<sup>2</sup>) ja 1 transpordimaa krundi (pindalaga 5100 m<sup>2</sup>). Planeeritavad krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.

Planeeritava ala kruntideks jaotamisel on järgitud lähiümbruses paikneva olemasoleva hoonestuse krundistruktuuri ja hoonestustihedust. Rohkemate piirangutega krundid on planeeritud suurematena. Looduslikkuse säilitamiseks on krundid kavandatud suurematena, kui üldplaneeringus määratud miinimumsuurus.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

POS	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Elamumaa (E)	3800 m <sup>2</sup>	Aluste (73001:007:0039)	129151 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa (M)
2	Elamumaa (E)	3800 m <sup>2</sup>	Aluste (73001:007:0039)	129151 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa (M)
3	Elamumaa (E)	3800 m <sup>2</sup>	Aluste (73001:007:0039)	129151 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa (M)



4	Elamumaa (E)	3800 m <sup>2</sup>	Aluste (73001:007:0039)	129151 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa (M)
5	Elamumaa (E)	3800 m <sup>2</sup>	Aluste (73001:007:0039)	129151 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa (M)
6	Elamumaa (E)	8865 m <sup>2</sup>	Aluste (73001:007:0039)	129151 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa (M)
7	Elamumaa (E)	8865 m <sup>2</sup>	Aluste (73001:007:0039)	129151 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa (M)
8	Maatulundusmaa (M)	43852 m <sup>2</sup>	Aluste (73001:007:0039)	129151 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa (M)
9	Maatulundusmaa (M)	43852 m <sup>2</sup>	Aluste (73001:007:0039)	129151 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa (M)
10	Transpordimaa (L)	5100 m <sup>2</sup>	Aluste (73001:007:0039) Uus-Aluste (73001:007:0028)	129151 m <sup>2</sup> 7015 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa (M) Elamumaa (E)

## 7. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Elamumaa kruntidele on lubatud püstitada kuni 3 hoonet (1 põhihoone ja 2 abihoonet), maksimaalse ehitisealuse pinnaga 350 m<sup>2</sup>. Kruntide lubatud maksimaalne täisehituse osakaal on vahemikus 3.9 - 9.2 %.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- ◆ 11101 – üksikelamu
- ◆ 12744 – abihoone

## 8. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete (põhi- ja abihoonete) püstitamine keelatud. Lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad).

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusalad on kavandatud jõe kaldaastangust võimalikult kaugemale. Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 5 m, tänava maa-ala piiridest samuti 5 m kaugemale ning jõe kaldaastangust 50 m.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega ning võimalik hoonete paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

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

Planeeringuala on põhjast piiritletud 19285 Tori-Rütavere teega, millelt on tagatud mahasõit kohalikule Aluste teele. Planeeringualale ulatub riigimaantee poolt Ehitusseadustiku § 71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Riigimaanteega ristumisel tuleb tagada nähtavuskaugus projektkiirusel 70 km/h. Võttes aluseks Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Teede projekteerimise normid“ Lisa „Maanteede projekteerimismõõdud“ on põhijoonisele (joonis 4) kantud nähtavuskolmnurk (lähtetasemel rahuldav), kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Aluste ja Uus-Aluste kinnistu sisse jääv kohalik eraomandis Aluste tee on ette nähtud pikendada, välja kruntida transpordimaaks, üle anda Tori vallale ning määrata see avalikult kasutatavaks. Uus-Aluste kinnistust eraldatakse moodustatava transpordimaa krundi jaoks 385 m<sup>2</sup> suurune maa-ala ja liidetakse see Aluste kinnistust eraldatavatele 4715 m<sup>2</sup> suurusele maa- alale. Transpordimaa laiuseks on planeeritud 10 m. Moodustatav transpordimaa krunt on ca 490 m pikkune tupiktee, mille lõppu on planeeritud überpööramiseks. Aluste tee laius ca 3.5 m. Tee väljakruntimisel ja pikendamisel on säilitatud selle endine laius. Juurdepääsud planeeritud kruntidele on planeeritud moodustatavalt tänavamaalt - Aluste teelt. Lisaks tuleb tagada vaba juurdepääs avalikule kallasrajale. Orienteeruvad juurdepääsude asukohad on näidatud põhijoonisel (joonis 4) ja täpsustatakse hiljem hoone projektiga.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist liikluskäitumise kasvu. Tabelis 3 on näidatud minimaalne parkimiskohtade vajadus. Planeeritud parkimiskohtade arv on kokku 21.

**Tabel 3.** Parkimiskohtade arvutus

Elamu liik	Elamu asukoht					
	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-elamute ala	
Eramu	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
		2	2	2	2	3

## 10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest ja üldplaneeringust.

Planeeringuga on lubatud igale elamumaa krundile püstitada kuni kolm hoonet (1 põhihoone, 2 abihoonet). Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et hoone oleks paralleelselt või risti Aluste teega. Hoonestusviis on lahtine. Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1) ning suurim lubatud kõrgus maapinnast 9 m (abihoonel 5 m). Soovitav katusekalle on 15-45°, järgides naaberkruntide põhihoonete katusekaldeid.

Välisviimistluses kasutada looduslikke ja ümbrusega sobivaid materjale (puit, kivi, krohv, tellis), mille valikul jälgida piirkonna üldist miljööd. Vältida imiteerivaid materjale. Värvilahenduses eelistada neutraalseid ümbruskonda sobivaid värvitoone. Tagada hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda.

## **11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Hoonestuse, parklate, teede ja tehnorajatiste alt välja jäävad olemasolevad elujõulised ja väärtuslikud puud tuleb säilitada. Õueala piires võib likvideerida väheväärtuslikku võsa ja vähesel määral kõrghaljastust õuealade kujundamiseks. Väljaspool õueala on vajadusel lubatud teha hooldusloikust väheväärtusliku võsa eemaldamiseks, vaadete avamiseks ja ebatervete isendite likvideerimiseks. Kindlasti tuleb säilitada olemasolev haljastus kaldaastangul ja selle ülemise serva lähedal (veekaitsevööndis), kuna taimejuurtel on oluline roll nõlvade tasakaalustamisel ja pinnase ankurdamisel. Olemasolevate taimekoosluste ja elupaikade säilitamine on oluline ka roheline võrgustiku koridori toimimiseks. Uushaljastuse planeerimisel tuleb jälgida, et säiliks avatud vaated jõele ja et kallasrada jääks läbitavaks.

Piirdeaedade rajamine on lubatud ainult vahetult ümber õueala, see tähendab piirdeaedu pole lubatud rajada Pärnu jõe kaldaastangu ülemisele servale lähemale kui 40 m. Nii säilib kaldaala looduslikkus, roheline võrgustiku koridori läbimõõt vähemalt 70% ulatuses ja takistusteta loomade liikumine. Privaatsust saab tekitada haljastuse istutamisega krundi piiridele. Krundi piirded võivad olla kuni 1.5 m kõrgused maapinnast, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plekkaedu. Piirdeaia läbipaistvus soovitatavalt vähemalt 25%. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba välja kujunenud tavasid. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Piirded peavad olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus. Lubatud on ka hekkide rajamine või piirdeaia ja hekkide omavaheline kombineerimine. Võimalusel tarastamist üldsegi vältida. Põhijoonisel on antud soovituslik piirdeaedade paiknemine.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Sauga valla heakorraeeskirja.

## **12. Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja drenaaz**

Planeeritaval alal võib vertikaalplaneerimine olla vaid lokaalne - rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses. Kaldaastangule lähemal kui 50 m peab igasugune ehitustegevus või suuremad pinnasetööd toimuma projekti või muu sellise loa alusel, mille mahus on ehitusgeoloogilised uurimistööd ja abinõud kaldapüsivuse tagamiseks. Maalihkeohu tõttu ei ole lubatud loodusliku nõlvakalde muutmine, millega võib nõlva tasakaalust välja viia. Tuleb säilitada maksimaalselt kaldaalale iseloomulikud looduslikud pinnavormid. Likvideerida võib kruntidele POS 1-3 jääva olemasoleva kraavi.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee

mittevalgumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. See tähendab, et maapinda ei ole lubatud ehitustingimuste parandamiseks tõsta kõrgemale kui naaberkrundidel. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeringuala hõlmab Pulli maaparandussüsteemi reguleeriv võrk (maaparandussüsteemi kood: 6112350010090) ja selle eesvool. Oluline on, et säiliks drenaažisüsteemi nõuetekohane toimimine.

### **13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne naaberhoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus.

### **14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Planeeritaval krundil puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

#### **14.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus**

Planeeritavate elumumaa kruntide varustamiseks veega on ette nähtud rajada ühine puurkaev, mis kavandatakse krundile POS 9. Puurkaevust tarbitav orienteeruv vee kogus on seitsme krundi peale kokku ca 3.5 m<sup>3</sup>/d (0.5 m<sup>3</sup>/d elamuühiku kohta). Puurkaevu täpne asukoht, tootlikkus ning sanitaarkaitsevööndi moodustamine ja ulatus määratakse koostatavas puurkaevu projektis.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga. Tulenevalt Veeseaduse §28 lg 4, võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Planeeritud puurkaevust võetava põhjavee kogus jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas, millest tulenevalt on veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks planeeritud 10 m. Puurkaevuga liitumiseks ning veetorustiku ehitamiseks on vajalik seada servituut.

Tuletõrjeveega varustamiseks on aluseks võetud EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Suvila- ja aiandusühistute piirkondades, kus tuletõrjeveevarustus on lahendamata, võib kuni kahekorruselise ehitise rekonstrueerimisel või laiendamisel

lahendada tuletõrjeevarustuse kuni 10 m<sup>3</sup> tehisluku veevõtukohaga. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Alale on planeeritud kinnine veemahuti, mille asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Tuletõrje veevõtukohta asukoha valikul tuleb arvestada, et soojuskiirguse leviku mõju leevendamiseks peab vahemaa tuletõrje veevõtukohta luugist ehitiseni võrduma ehitise kahekordse kõrgusega, kuid olema vähemalt 10 m. Tulekustutusvee kättesaamiseks peab see olema varustatud imitarnetoriga, mis on ühendatud hüdrandiga. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus ehitisest võib olla kuni 150 m. Tuletõrje veevõtukohale peab olema tagatud hea ligipääs ja päästeautode ümberpööramise võimalus.

Puurkaev, veetorustik ja -mahuti jäävad arendaja omandisse, kes korraldab nende edasise haldamise ja hoolduse.

#### 14.2. Kanaliseatsioon ja sademevesi

Planeeringuala asub väljaspool reovee kogumispiirkonda. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala nõrgalt ja keskmiselt kaitstud põhjaveega maa-ala piiril. Lähimate puuraukude põhjal võib eeldada, et planeeringualal on pigem keskmiselt kaitstud põhjavesi, kus põhjaveekihil lasub 10–20 meetri paksune moreenikiht või 2–5 meetri paksune savi- või liivsavikiht. Reostusohu vältimiseks tuleks lähtuda aga rangemast nõudest. Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>14</sup>“ järgi on lubatud heitvett juhtida pinnasesse kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitsemata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist; kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist. Elamumaa kruntidelt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 3.5 m<sup>3</sup>/d (0.5 m<sup>3</sup>/d elamuühiku kohta). Täpsem reovee kogus määratakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuga on kavandatud elamumaa kruntidele omapuhastid ja imbsüsteemid. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusele nr 171 „Kanaliseatsiooniehitiste veekaitse nõuded<sup>14</sup>“ on nõutud kaugus imbsüsteemi väliskontuuri ja kaevu vahel 60 m, kui puurkaevul on 10 m sanitaarkaitseala. Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1.2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Puhasti peab jääma joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlva, peab jääma üleujutusohuga alast väljapoole ning elamust vähemalt 10 m kaugusele. Omapuhasti ja imbväljaku täpne asukoht ja tehnoloogiline lahendus selgub edasise projekteerimise käigus, milles hinnatakse konkreetse ala geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi. Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastitele, imbväljakutele ning puurkaevudele esitatavatest nõuetest. Isikliku majapidamise heitvee või vähem kui 5 m<sup>3</sup> heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama käesoleva seaduse veeseaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele.

Juhul kui reoveepuhasti ning imbsüsteemi rajamisel ei ole võimalik eespool nimetatud tingimusi täita on alternatiivne lahendus reovee kogumine pealt suletavatesse kogumismahutitesse. Kogumismahuti peab olema lekkekindel ja seda tuleb perioodiliselt tühjendada.

Planeeringuala lähipiirkonnas on sademeveekanalisatsioon välja ehitamata, mistõttu puuduvad

võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Eraldi sademeveekanaliseerimisele ei ole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisisesele pinnasesse pärastise võimaliku äravooluga Pärnu jõkke. Naaberkruntidele on sademevee juhtimine keelatud. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

#### 14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 22.04.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 324779. Elamumaa kruntide varustamiseks elektriga on kavandatud 0.4 kV maakaabel toitega olemasolevast Pauli:(Pärnu M) alajaamast. Planeeritavate hoonete elektriga varustamiseks on kavandatud kruntide piiridele 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kahekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele ja tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

#### 14.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Tori valla kaugküttepiirkonda. Elamumaa kruntide soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine.

Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta kuna maakütte rajamine võib suurendada jõe kaldaalal maalihke avaldumise riske. Juhul, kui soovitakse soojavarustuse tagamiseks kasutada ikkagi maakütet, siis tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada eksperthinnang antud maakütte süsteemi võimalikkuse kohta (puuraukude sügavus ja vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, ohud põhjaveele, maalihkeoht jne).

#### 14.5. Sidevarustus

Sidevarustust detailplaneeringuga ette ei nähta. Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga.

### **15. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat (antud juhul infrastruktuuri rajamine ja kasutamine) ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruuses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaselt tuleb eelhindang anda, kui arendatakse muuhulgas elurajooni; samuti § 15 punkt 8 kohaselt tegevust, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või

koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud KSH eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Kaalutluste tulemusena otsustas Tori Vallavolikogu jätta Aluste kinnistule keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Aluste kinnistu kavandamine osaliselt elamumaaks ei avalda eeldavalt piirkonnale olulist negatiivset mõju. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks tuleks vältida uute elamualade rajamist ja olemasolevate laiendamist roheline võrgustiku aladele. Planeeringu elluviimisega maastikuilme muutub ja kohaliku maastiku looduslikkus väheneb. Arvestades planeeritud ehitustegevuse mahtu ja seda, et Pärnu jõe kallas on ka varasemalt hoonestatud, siis on mõju suurus pigem tagasihoidlik ja laiemas plaanis on tegemist pigem keskkonda sobiva muutusega. Lokaalselt on muutus aga oluline, kuna varasem looduslik kaldaala saab mõjutatud inimtegevuse poolt. Et mõju vähendada, selleks arvestatakse uushoonestuse kavandamisel olemasoleva hoonestustihedusega ning säilitatakse võimalikult palju kaldaala ja kogu planeeringuala looduslikkust. Planeeritavad krundid on kavandatud suurematena, kui on üldplaneeringuga seatud miinimumsuurus. Rohelise võrgustiku toimimiseks tuleb tagada, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus ei langeks koridorides alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust. Kaldaastangust alla poole jääv maa-ala säilitatakse täielikult looduslikuna. Kaldaastangu ülemisest servast kuni ehituskeeluvööndi piirini jääv maa-ala säilitatakse poollooduslikuna. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala. Võimalusel tarastamist üldsegi vältida. Planeeringuga säilitatakse maksimaalselt väärtuslikud taimekooslused ja elupaigad, aladele iseloomulikud looduslikud pinnavormid, veekogude kaldaalade looduslikkus ja elusloodusele harjumuspärane keskkond. Kavandatava tegevusega ei tohi ohustata roheline võrgustiku toimimist.

Planeeringualaga piirnev Pärnu jõgi on hoiualana kaitse alla võetud, olles osa Pärnu jõe loodusalast (EE0040345), mis kuulub rahvusvahelise tähtsusega Natura 2000 loodusalade nimekirja. Vastavalt määrusele „Hoiualade kaitse alla võtmine Pärnu maakonnas“ on kaitse-eesmärk nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi - jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide - hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse. Vastavalt Pärnu jõe loodusala kaitsekorralduskavale 2015-2024 on Pärnu jõe Natura 2000 loodusala kaitse eesmärgiks elupaigatüübi looduskaitseline seisund Pärnu jõe looduslalal 129,6 km kogupikkusega jõelõikude ulatuses vähemalt hea (B). Planeeringuala maismaa osa jääb väljapoole kaitse- ja hoiualasid ning seal puuduvad kaitsealused liigid. Aluste kinnistu planeeringus on arvestatud Pärnu jõe hoiu- ja loodusala kaitse-eesmärkidega ja planeeringuga ei ole kavas jõe kaldaala märkimisväärselt mõjutada: kaldaalal olev astang ja looduslikkus

säilitatakse; ala hoonestamisega ei kaasne jõe tõkestamist; arendustegevusega ei nähta ette kaldaala täiendavat kindlustamist ning planeeritavatele elamukruntidele rajatakse asjakohane ja nõuetele vastav reoveepuhastussüsteem, mis ei too kaasa kahjulikku mõju Pärnu jõe ja põhjavee kvaliteedile. Eelnevalt lähtuvalt võib eeldada, et Aluste kinnistu detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olulisi mõjusid Natura 2000 võrgustiku alale ning Pärnu jões esinevaid kaitstavaid looduskooslusi planeeringulahenduse rakendamine eeldatavalt ei mõjuta. Planeeringulahenduse kohaselt puudub vajadus täiendavateks ettepanekuteks maa-alade ja/või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Sindi väärtusliku maastiku piirkond haarab kauni looduse Pärnu jõe kallastel, kus jõe paremale kaldale jäävad hajali asetsevad talud ja elamud ning vasakkaldale Sindi linnamaastik. Maastiku läbiv element on järskude kallastega lammiorus voolav Pärnu jõgi ja sellele avanevad kaunid vaated. Väärtuslike maastike säilimise tagab planeeritud sihipärane hooldamine. Väärtuslikel maastikel tuleks säilitada traditsioonilisi elemente, struktuure, maakasutust, looduslike elemente, avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Planeeringuga säilitatakse suures osas olemasolev maakasutus põllumaana. Kaldaala pinnavormid, reljeef ja looduslikkus säilitakse. Maa-ala korrastamiseks on planeeritud rohumaade korrapärane hooldamine, niitmine ning puhastamine väheväärtuslikust võsast. Planeeringuga tagatakse vaba juurdepääs väärtusliku maastiku elementidele (jõe kallas ja kallasrada). Juurdepääs kaldale on võimalik planeeritud juurdepääsutee kaudu, mis määratakse avalikult kasutatavaks. Tagatud on nii inimeste kui loomade vaba liikumine kallasrajal. Ala hooldusega tuleks tagada ka avatud vaated jõe. Selleks tuleks kujundatavas vaatekoridoris puhastada kõrghaljastuse alune võsast.

Pärnu jõe kallastel on maalihete oht reaalne. Savipinnaste korral võib looduslik maalihe tekkida kuni 50 m kaugusel veepiirist, inimtegevuse sekkumisel veelgi kaugemal (kuni 70 m). Orulõigus, kus võib toimuda lihe liivas, tuleb arvestada sellega, et lihked võivad looduslikult vallanduda 5-10 m kaugusel oru pervest. Inimtegevuse lisandudes aga kuni 20 m kaugusel oru pervest. Sauga valla üldplaneeringus ei ole planeeringuala eristatud lihkeohtliku alana (kus on tehtud ehituskeeluvööndi suurendamise ettepanek 80-le meetrile), mistõttu on ehituskeeluvööndi ulatuseks arvestatud 50 m. Kalda püsivuse tagamiseks tuleb arvestada alljärgnevalt toodud tingimustega: keelatud on nõlva stabiliseeriva taimkatte hävitamine, sest taimetuured toimivad pinnaseankrutena; keelatud on loodusliku nõlvakalde muutmine, mis võib nõlva tasakaaluolekust välja viia; vältida nõlva moodustava pinnase loodusliku veesisalduse muutmist ning pinna- ja pinnasevee liikumise takistamist; vältida nõlva moodustava massi olulist suurendamist pinnase planeerimisel ja hoonestuse rajamisel, see tähendab et hoonestus rajada kaldaastangust võimalikult kaugele; ehitustöödel vältida nõlva stabiilsuse rikkumist vibratsiooni, rasketehnika, kaevandamise vms tagajärjel; ehituskeeluvööndis peab igasugune ehitustegevus toimuma projekti alusel, mille mahus on ehitusgeoloogilised uurimistööd vms abinõud kaldapüsivuse tagamiseks; vajadusel viia edasise projekteerimise käigus läbi geoloogiline uuring kalda püsivuse hindamiseks.

Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Planeeringu realiseerimine suurendab vähesel määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel, kuid arvestades kavandatava tegevuse mahtu ei ole mõju oluline. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjätmete teke, vibratsioon,



müra, tolm, jäätmed jms). Planeeringu rakendamisega kaasnevate mõjude vähendamiseks tuleb ehitustegevuse käigus näha ette piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnoorkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmed tuleb nõuetekohaselt teisaldada. Hoone ehitamisel ja tehnoorkude rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada ning kaevanditest välja kaevatud pinnast saab kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödeks. Kui ehitusprotsessis peetakse kinni kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja järgitakse detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi, siis ei põhjusta planeeritud ehitustegevus keskkonnaseisundi kahjustamist. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on suures osas lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Sauga valla jäätmehoolduseeskirjale (määrus nr 19, 05.12.2016).

## 16. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Servituudi seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnoorkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4).

**Tabel 4.** Servituutude seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 6	Tori vald	Avalik juurdepääs kallasrajale
POS 9	Võrgu valdaja	Võrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat veetrassi, puurkaevu ja tuletõrje veemahutit.
Uuenärpa tee 1 (k/ü 73001:007:0095)	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat sidetrassi.

## 17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- ◆ üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;

- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ vastupidavate ehitismaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid, kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, vajalik on pidev järelvalve.

## 18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- ◆ tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud maantee ja tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis, mis on kooskõlas looduskaitseaduses ja veeseaduses sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud veehaarde sanitaarkaitsealas, mis on kooskõlas veeseaduses sätestatuga.
- ◆ tegevuspiirangud reoveepuhasti kujas, mis on kooskõlas määruses „Kanaliseerimisvõrgu veekaitsealade kaitsevööndid“ sätestatuga.

## 19. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud avalikult kasutatava tee korrastamise, väljaehitamise kohustuse, tee üleandmise vallale ja avaliku kasutuse tingimused määratakse Tori valla ja Aluste kinnistu igakordse omaniku (edaspidi: arendaja) vahelise vastavasisulise lepinguga enne detailplaneeringu kehtestamist. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastavasisulises lepingus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on Aluste kinnistu detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et

kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised etapilised tingimused:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine.
2. Vajalike servituutide seadmine.
3. Avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine. Ehituslubade väljastamine ja planeeritud teede, tehnovõrkude, rajatiste ehitamine ning kasutusloa saamine.
4. Planeeringujärgsete hoonete ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

## B KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 5.

Kooskõlastused lisanduvad edasistes planeeringu etappides.

**Tabel 5.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Koostöö ja kaasamine				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ			
Märkused:				
2	Uus-Aluste mü omanik			
Märkused:				
3	Uuenäripa tee 1 mü omanik			
Märkused:				
Kooskõlastused				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Päästeameti Lääne päästekeskus			
2	Keskkonnaamet			
3	Rahandusministeerium			
4	Põllumajandusamet			
5	Maaeluministeerium			
6	Maanteeamet			

## **C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID**

---

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____	M 1:20000
Joonis 2. Tugiplaan _____	M 1:1000
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüs _____	M 1:2000
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega _____	M 1:1000
Joonis 5. Illustratsioon _____	skeem

## D LISAD

---

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (25.10.2018)
2. Tori vallas, Pulli külas, Aluste kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (13.11.2018)
3. Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/9327-2 „Aluste kinnistu detailplaneeringu algatamise eelnõu“ (14.12.2018)
4. Põllumajandusameti kiri nr 14.5-1/2118-1 „Aluste kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta seisukoha andmine“ (21.12.2018)
5. Keskkonnaameti kiri nr 6-5/18/20066-2 „Seisukoht Aluste kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“ (07.01.2019)
6. Maaeluministeeriumi kiri nr 4.1-5/184-1 „Tori valla Aluste kinnistu detailplaneering“ (30.01.2019)
7. Tori Vallavolikogu otsus nr 150 „Aluste kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (21.02.2019)
8. Detailplaneeringu algatamise teade Tori valla veebilehel (21.02.2019)
9. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes (05.03.2019)
10. Tori Vallavalitsuse kiri nr 6-2.1/759 „Detailplaneeringu koostamise algatamisest teatamine“ (13.03.2019)
11. Detailplaneeringu algatamise teade Pärnu Postimehes (15.03.2019)
12. Leping nr 11-21.8/16 üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta (08.04.2019)
13. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 324779 (22.04.2019).