

**OÜ CONTROL AB**

Reg. kood 12375277

KMK nr EE101640547

Kuldse kodu 5-405

80035 Pärnu

TÖÖ NR : A1912

PLANEERINGU ALGATAJA : TORI VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK : EHITEH OÜ  
URMAS KIVISTIK  
Tel: +372 507 3537  
Email: [urmas.kivistik@optimusehitus.ee](mailto:urmas.kivistik@optimusehitus.ee)

**PÄRNU MAAKOND, TORI VALD, SINDI LINN, ROHELINE TN 25 KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

OÜ CONTROL AB,

MKM reg.nr. EEP002589

VOLITATUD ARHITEKT / VASTUTAV SPETSIALIST: BRITT VAHER

Email [britt.lankots@yahoo.com](mailto:britt.lankots@yahoo.com)

Tel. +372 51 44 448

PÄRNU, 23. oktoober 2019

## Sisukord

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Joonised</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Detailplaneeringu koostamise alused</b> .....   | <b>3</b>  |
| 2.1      | Planeeritava maa-ala asukoht .....   | 3         |
| 2.2      | Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt .....  | 3         |
| 2.3      | Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....  | 3         |
| 2.4      | Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid .....  | 4         |
| <b>3</b> | <b>Detailplaneeringu koostamise ülesanded</b> .....  | <b>4</b>  |
| 3.1      | Põhiline planeeringu koostamise eesmärk .....  | 4         |
| 3.2      | Teised planeeringu koostamise eesmärgid .....  | 4         |
| <b>4</b> | <b>Olemasoleva olukorra kirjeldus</b> .....  | <b>4</b>  |
| 4.1      | Planeeritava ala asukoht .....   | 4         |
| 4.2      | Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid ..... | 4         |
| 4.3      | Maakasutus ja hoonestus .....  | 4         |
| 4.4      | Haljastus ja liiklus .....   | 4         |
| 4.5      | Tehnovõrgud .....  | 5         |
| 4.6      | Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng ...                                | 5         |
| <b>5</b> | <b>Detailplaneeringuga kavandatav</b> .....  | <b>5</b>  |
| 5.1      | Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused .....                 | 5         |
| 5.2      | Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....   | 5         |
| 5.3      | Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....   | 6         |
| 5.4      | Heakord, haljastus, piirded ja väikevormid .....   | 8         |
| 5.5      | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....  | 8         |
| 5.6      | Tehnovõrgud- ja rajatised .....  | 8         |
| 4.6.1.   | Veevarustus .....  | 8         |
| 4.6.2.   | Reoveekanaliseerimine.....   | 8         |
| 4.6.3.   | Sademete kanaliseerimine.....  | 8         |
| 4.6.4.   | Elektrivarustus.....   | 9         |
| 4.6.5.   | Sidevarustus .....   | 9         |
| 4.6.6.   | Soojusvarustus .....   | 9         |
| 4.6.7.   | Vertikaalplaneerimine.....   | 9         |
| 4.6.8.   | Välisvalgustus.....  | 9         |
| 5.7      | Tulekaitse tingimused.....   | 9         |
| 5.8      | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....  | 10        |
| 5.9      | Keskonnatingimused .....   | 10        |
| 5.10     | Piirangud.....   | 10        |
| 5.10.1   | Servituudid .....  | 10        |
| 5.10.2   | Miljööväärtuslik ala .....   | 11        |
| <b>6</b> | <b>Detailplaneeringu rakendamise nõuded</b> .....  | <b>11</b> |

## 1 Joonised

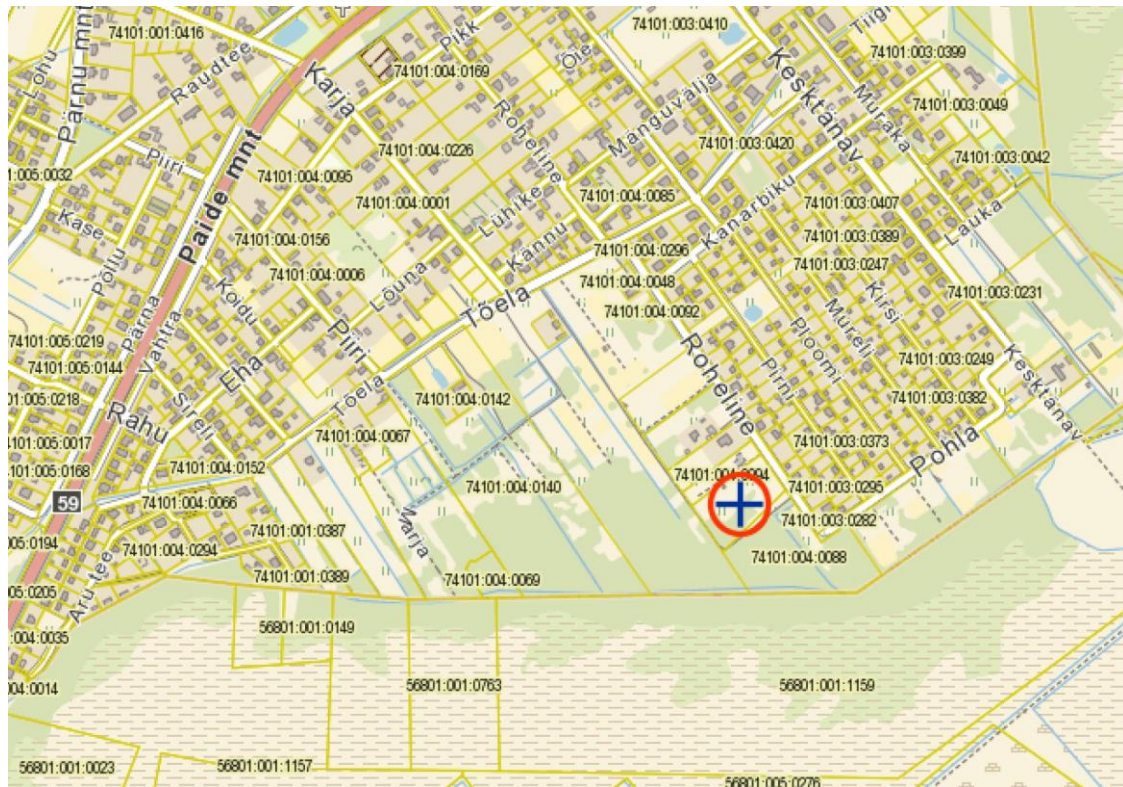
|      |                     |        |
|------|---------------------|--------|
| DP-1 | Situatsiooniskeem   | 1:5000 |
| DP-2 | Tugijoonis          | 1:500  |
| DP-3 | Põhijoonis          | 1:500  |
| DP-4 | Tehnovõrkude joonis | 1:500  |

## 2 Detailplaneeringu koostamise alused

### 2.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Roheline tn 25 (74101:004:0007) asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Sindi linnas.

Roheline tn 25 maa sihtotstarve on sihtotstarbeta maa 100%. Planeeringuala piirneb Roheline tn 23a (74101:004:0094) kinnistuga, Rabaääre metsapargiga (74101:004:0088) ning riigi omandis oleva maakatastrisse kandmata maaga.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

### 2.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Tori Vallavalitsuse 9. jaanuar 2019 korraldusega nr 6. Korralduse juurde kuulub lahutamatu lisana "Asukohaskeem".

### 2.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Maa-ala plaan koos tehovõrkudega on koostatud TIPPGEO OÜ poolt 16.01.2019 a, töö nr 2018TG446.

## **2.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid**

- Sindi linna üldplaneering
- Tuleohutuse seadus
- EVS 812-6:2012+ A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017.a. määrus nr. 30 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- „Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded“ <http://planeerimine.ee/> ja rahandusministeeriumi kodulehel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>)

## **3 Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

### **3.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Roheline tn 25 kinnistu jagamine kuueks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks (juurdepääsu tänav), selgitada välja kruntidele sobivad hoonestusalad ja ehitusõigus ning määrata arhitektuursed ning ehituslikud tingimused.

### **3.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid**

Liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtete kindlaksmääramine, tehnovõrkude ning haljastuse põhimõtteline lahendamine.

## **4 Olemasoleva olukorra kirjeldus**

### **4.1 Planeeritava ala asukoht**

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Sindi linnas. Planeeritav ala hõlmab sihtotstarbeta maa Roheline tn 25 kinnistut, mille pindala on 9833m<sup>2</sup>. Kinnistu ei paikne muinsuskaitse- ega miljööalal.

### **4.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid**

Sindi linnakeskus asub planeeritavast alast ca 1,8km kaugusel. Juurdepääs alale on Roheliselt tänavalt. Lähim ühistranspordipeatus on Pärnu-Tori mnt-l olev Sindi peatus. Planeeritava ala kontaktvööndis on valdavalt elamumaa kinnistud. Kagus paikneb üldmaa kinnistu ning edelas reformimata riigimaa. Koostatav planeeringulahendus on kooskõlas planeeritava ala kontaktvööndi ruumilise arengu eesmärkidega.

### **4.3 Maakasutus ja hoonestus**

Planeeritav kinnistu (registriosa 1336806) on hoonestamata. Katastriüksuse tunnus on 74101:004:0007 ning maakasutuse on 100% sihtotstarbeta maa.

### **4.4 Haljastus ja liiklus**

Juurdepääs olemasolevale kinnistule on Roheliselt tänavalt.

Kinnistu on tasase reljeefiga, absoluutkõrguste vahe on +11.46...+11.02 (kraavi põhjas +10.53).

Kinnistul kasvab kõrgahajastus. Kinnistu on looduslik rohumaa. Piirdeaed kinnistu piiril puudub.

#### **4.5 Tehnovõrgud**

Planeeritava ala piiril paiknevad olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Elektri võimalik liitumispunkt paikneb tänaval posti küljes. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

#### **4.6 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng**

Üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Planeeringus kavandatud on kooskõlas piirkonna ruumilise arengu põhimõtetega.

### **5 Detailplaneeringuga kavandatud**

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette kinnistu jagamine kuueks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks, määratakse arhitektuursed ning ehituslikud tingimused. Leitakse haljastuse, heakorra, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

#### **5.1 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused**

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

#### **5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Roheline tn 25 kinnistu jagamist seitsmeks krundiks. Katastriüksuse arvutuslik pindala erineb 4m<sup>2</sup> võrra Maa-ameti geoportaalil esitatud pindalast. Täpsustub kinnistu jagamise käigus

### 5.3 Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

**Tabel 1**

| positsiooni number, aadressi ettepanek  | Pos 1  | Pos 2  | Pos 3  | Pos 4  | Pos 5  | Pos 6  | Pos 7                   |
|---|--|--|--|--|--|--|-------------------------|
| krundi suurus   | 1486 m <sup>2</sup>  | 1375 m <sup>2</sup>  | 1319 m <sup>2</sup>  | 1185 m <sup>2</sup>  | 1352 m <sup>2</sup>  | 1661 m <sup>2</sup>  | 1451 m <sup>2</sup>     |
| krundi lubatud suurim ehitusalune pind (m <sup>2</sup> ) / täisehitus %                                     | 372 m <sup>2</sup>   | 413 m <sup>2</sup>   | 396 m <sup>2</sup>   | 356 m <sup>2</sup>   | 406 m <sup>2</sup>   | 415 m <sup>2</sup>   | -                       |
| olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %   | sihtotstarbeta maa 100%  | sihtotstarbeta maa 100%  | sihtotstarbeta maa 100%  | sihtotstarbeta maa 100%  | sihtotstarbeta maa 100%  | sihtotstarbeta maa 100%  | sihtotstarbeta maa 100% |
| planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %   | EP- elamumaa 100 %   | EP- elamumaa 100 %   | EP- elamumaa 100 %   | EP- elamumaa 100 %   | EP- elamumaa 100 %   | EP- elamumaa 100 %   | L-transpordimaa 100%    |
| üldplaneeringu juhtotstarve, %  | elamumaa (EE) 100%   | elamumaa (EE) 100%   | elamumaa (EE) 100%   | elamumaa (EE) 100%   | elamumaa (EE) 100%   | elamumaa (EE) 100%   | elamumaa (EE) 100%      |
| hoonete maksimaalne kõrgus (m) (arvestatuna kas olemasolevast või planeeritavast maapinnast) elamu/abihoone | 8,5/5m   | 8,5/5m   | 8,5/5m   | 8,5/5m   | 8,5/5m   | 8,5/5m   | -                       |
| maapinna kõrgus olemasolev (m)  | +11.26...+10.80m   | +11.28...+11.16m   | +11.24...+11.08m (+10.53 kraavi põhi)  | +11.31...+11.02m (+10.53 kraavi põhi)  | +11.32...+11.04m (+10.65 kraavi põhi)  | +11.25...+10.85m   | +11.13...+11.00m        |
| hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid   | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | -                       |
| lubatud suurim hoonete arv krundil  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | -                       |
| lubatud väikseim tulepüsivusklass   | TP-3   | TP-3   | TP-3   | TP-3   | TP-3   | TP-3   | -                       |
| piirangud   | servituut seatakse kinnistule seni kauaks, kui antud tänav toimib umbtänavana ning on vajalik päästeautode ümberkeeramise koht                     | -  | -  | -  | -  | servituut seatakse kinnistule seni kauaks, kui antud tänav toimib umbtänavana ning on vajalik päästeautode ümberkeeramise koht                     | -                       |
| kuni 20 m <sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga maapealsed mahulised rajatised                                  | *lubatud hoonestusalast väljaspool (1 tk)<br>*alla 20m <sup>2</sup> ehitisi ei tohi rajada tänavpoolsest kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole | *lubatud hoonestusalast väljaspool (1 tk)<br>*alla 20m <sup>2</sup> ehitisi ei tohi rajada tänavpoolsest kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole | *lubatud hoonestusalast väljaspool (1 tk)<br>*alla 20m <sup>2</sup> ehitisi ei tohi rajada tänavpoolsest kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole | *lubatud hoonestusalast väljaspool (1 tk)<br>*alla 20m <sup>2</sup> ehitisi ei tohi rajada tänavpoolsest kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole | *lubatud hoonestusalast väljaspool (1 tk)<br>*alla 20m <sup>2</sup> ehitisi ei tohi rajada tänavpoolsest kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole | *lubatud hoonestusalast väljaspool (1 tk)<br>*alla 20m <sup>2</sup> ehitisi ei tohi rajada tänavpoolsest kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole | -                       |
| haljastus   | teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada   | teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada   | teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada   | teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada   | teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada   | teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada   | -                       |
| parkimiskohtade arv (tk)  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | -                       |

|   |  |  |  |  |  |  |          |
|---|--|--|--|--|--|--|----------|
| <p>olulisemad arhitektuurinõuded:<br/>                 * katusekallete vahemik<br/>                 * välisviimistluse materjalid</p> <p>* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)</p> <p>* piirete materjal ja kõrgus</p> <p>* ±0.00 sidumine</p> | <p>*Elamu 2.korruselise mahu puhul on lubatud 1. korrus + katusekorrus, katusekalle vahemikuga 35...45°, elamu 1.korruselise mahu korral on lubatud min katusekalle 15...30°.</p> <p>Kahte täiskorrust ei ole lubatud ehitada.</p> <p>Abihoone katusekalle pultkatuse puhul on lubatud 3...15°, korruselisis 1; kahepoolse kaldega viilkatuse puhul 15...35°, korruselisis 2;</p> <p>* fassaad - krohv, kivi, puit ja klaas<br/>                 * katus - valtsplekk, valtsprofiilplekk, eterniit, kivi<br/>                 * avatäited lahendatakse ehitusprojektis; soovituslikult võiks kasutada puit- või puitaluminiiumraamil avatäiteid;<br/>                 * kinnistute vahel võrk- või metallpiire h=1,2 - 1,5m; tänava ääres metall- või puitpiire h=1,2m<br/>                 *±0.00=40cm olemasolevast maapinnast</p> | <p>*Elamu 2.korruselise mahu puhul on lubatud 1. korrus + katusekorrus, katusekalle vahemikuga 35...45°, elamu 1.korruselise mahu korral on lubatud min katusekalle 15...30°.</p> <p>Kahte täiskorrust ei ole lubatud ehitada.</p> <p>Abihoone katusekalle pultkatuse puhul on lubatud 3...15°, korruselisis 1; kahepoolse kaldega viilkatuse puhul 15...35°, korruselisis 2;</p> <p>* fassaad - krohv, kivi, puit ja klaas<br/>                 * katus - valtsplekk, valtsprofiilplekk, eterniit, kivi<br/>                 * avatäited lahendatakse ehitusprojektis; soovituslikult võiks kasutada puit- või puitaluminiiumraamil avatäiteid;<br/>                 * kinnistute vahel võrk- või metallpiire h=1,2 - 1,5m; tänava ääres metall- või puitpiire h=1,2m<br/>                 *±0.00=40cm olemasolevast maapinnast</p> | <p>*Elamu 2.korruselise mahu puhul on lubatud 1. korrus + katusekorrus, katusekalle vahemikuga 35...45°, elamu 1.korruselise mahu korral on lubatud min katusekalle 15...30°.</p> <p>Kahte täiskorrust ei ole lubatud ehitada.</p> <p>Abihoone katusekalle pultkatuse puhul on lubatud 3...15°, korruselisis 1; kahepoolse kaldega viilkatuse puhul 15...35°, korruselisis 2;</p> <p>* fassaad - krohv, kivi, puit ja klaas<br/>                 * katus - valtsplekk, valtsprofiilplekk, eterniit, kivi<br/>                 * avatäited lahendatakse ehitusprojektis; soovituslikult võiks kasutada puit- või puitaluminiiumraamil avatäiteid;<br/>                 * kinnistute vahel võrk- või metallpiire h=1,2 - 1,5m; tänava ääres metall- või puitpiire h=1,2m<br/>                 *±0.00=40cm olemasolevast maapinnast</p> | <p>*Elamu 2.korruselise mahu puhul on lubatud 1. korrus + katusekorrus, katusekalle vahemikuga 35...45°, elamu 1.korruselise mahu korral on lubatud min katusekalle 15...30°.</p> <p>Kahte täiskorrust ei ole lubatud ehitada.</p> <p>Abihoone katusekalle pultkatuse puhul on lubatud 3...15°, korruselisis 1; kahepoolse kaldega viilkatuse puhul 15...35°, korruselisis 2;</p> <p>* fassaad - krohv, kivi, puit ja klaas<br/>                 * katus - valtsplekk, valtsprofiilplekk, eterniit, kivi<br/>                 * avatäited lahendatakse ehitusprojektis; soovituslikult võiks kasutada puit- või puitaluminiiumraamil avatäiteid;<br/>                 * kinnistute vahel võrk- või metallpiire h=1,2 - 1,5m; tänava ääres metall- või puitpiire h=1,2m<br/>                 *±0.00=40cm olemasolevast maapinnast</p> | <p>*Elamu 2.korruselise mahu puhul on lubatud 1. korrus + katusekorrus, katusekalle vahemikuga 35...45°, elamu 1.korruselise mahu korral on lubatud min katusekalle 15...30°.</p> <p>Kahte täiskorrust ei ole lubatud ehitada.</p> <p>Abihoone katusekalle pultkatuse puhul on lubatud 3...15°, korruselisis 1; kahepoolse kaldega viilkatuse puhul 15...35°, korruselisis 2;</p> <p>* fassaad - krohv, kivi, puit ja klaas<br/>                 * katus - valtsplekk, valtsprofiilplekk, eterniit, kivi<br/>                 * avatäited lahendatakse ehitusprojektis; soovituslikult võiks kasutada puit- või puitaluminiiumraamil avatäiteid;<br/>                 * kinnistute vahel võrk- või metallpiire h=1,2 - 1,5m; tänava ääres metall- või puitpiire h=1,2m<br/>                 *±0.00=40cm olemasolevast maapinnast</p> | <p>*Elamu 2.korruselise mahu puhul on lubatud 1. korrus + katusekorrus, katusekalle vahemikuga 35...45°, elamu 1.korruselise mahu korral on lubatud min katusekalle 15...30°.</p> <p>Kahte täiskorrust ei ole lubatud ehitada.</p> <p>Abihoone katusekalle pultkatuse puhul on lubatud 3...15°, korruselisis 1; kahepoolse kaldega viilkatuse puhul 15...35°, korruselisis 2;</p> <p>* fassaad - krohv, kivi, puit ja klaas<br/>                 * katus - valtsplekk, valtsprofiilplekk, eterniit, kivi<br/>                 * avatäited lahendatakse ehitusprojektis; soovituslikult võiks kasutada puit- või puitaluminiiumraamil avatäiteid;<br/>                 * kinnistute vahel võrk- või metallpiire h=1,2 - 1,5m; tänava ääres metall- või puitpiire h=1,2m<br/>                 *±0.00=40cm olemasolevast maapinnast</p> | <p>-</p> |
|---|--|--|--|--|--|--|----------|

## **5.4 Heakord, haljastus, piirded ja väikevormid**

Kõrghaljastus, mis jääb lubatud hoonestusalast välja poole, säilitatakse. Lisa kõrghaljastust planeeringuga ette nähtud ei ole. Kõik teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada (rajatakse muru).

Olemasolevad kraavid täidetakse. Teemaale ning kinnistute kagupiirile rajatakse kaks uut kraavi, mis suunatakse olemasolevasse Rohelise tn kraavi. Kinnistute vihmavesi kogutakse katusele ning ülejäänud haljasalalt kokku ning suunatakse rajatavatesse kraavidesse.

Krundile on ettenähtud prügikonteinerid. Prügi äravedu toimub kommunaalteenuste korras. Prügikonteinerite soovituslikud asukohad on näidatud joonisel DP-3. Kinnistu piirdeaiaks naabritevahel võib olla võrk-, puit- või metallpiire (h=1,2...1,5m), tänava ääres puit- või metallpiire (h=1,2m). Vastavalt Sindi linna üldplaneeringule ei või kinnistu (krundi) tänava-, avaliku väljaku või haljasala äärde rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ja piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m.

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

Planeeritavate elamumaa kinnistute juurdepääsuks rajatakse uus tänav, mis on risti Rohelise tänavaga. Rajatav tänav on esialgse lahenduse kohaselt umbtänav, mille lõppu on ette nähtud tee laiendusena tuletõrje autode ümberkeeramise koht. Kui perspektiivselt rajatakse planeeritava ala edelapiirile uus tänav, on võimalik antud detailplaneeringuga ette nähtud umbtänav liita täiendava tänavavõrgustikuga. Parkimiskohti on ettenähtud igale kinnistule 2. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1.

## **5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised**

Planeeritud kruntidele nähakse ette liitumised vee-ja kanalisatsioonitorustikega ning elektriühendus maakaabelliinina. Tehnovõrkude lahendus on koostatud võrguvaldajate poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

### **4.6.1. Veevarustus**

Olemasoleval kinnistul on väljaehitatud vee liitumispunkt Rohelise tn äärsel piiril. Veevarustuse lahenduse koostamise aluseks on OÜ Sindi Vesi Tehnilised üldtingimused. Planeeritavate kruntide veeühendused on ettenähtud Rohelise tänavaga risti kulgevast veetorustikust. Igale krundile on ette nähtud eraldi liitumispunktid.

### **4.6.2. Reoveekanaliseerimine**

Reoveekanaliseerimise lahenduse koostamise aluseks on OÜ Sindi Vesi Tehnilised üldtingimused. Planeeritavate kruntide reoveekanaliseerimise ühendused on ettenähtud Rohelise tänavaga risti kulgeva kanalisatsioonitorustikuga. Igale krundile on ette nähtud eraldi liitumispunktid.

### **4.6.3. Sademevee kanalisatsioon**

Antud piirkonnas puudub linna sademeveekanaliseerimistorustik. Valdavalt on tänavate ääres kraavid, mis koguvad kinnistute vihmaveed kokku.



#### 4.6.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regioon poolt ette antud alajaam Roheline tn ja Tõela tn nurgal (vt skeem 2). Tarbijate varustamiseks elektrienergiaga nähakse ette 0,4 kV kaabelliin alates Tõela alajaamast. Liitumiskilbid on planeeritud uue tänava äärde planeeritavate kruntide piiridele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Kaevetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult peale kooskõlastamist Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Teenuse taotlemiseks tuleb kinnistu omanikul esitada kirjalik taotlus Elektrilevi OÜ liitumisspetsialistile.

#### 4.6.5. Sidevarustus

Hetkel antud piirkonnas sidevarustus puudub. Kinnistute sidevarustus lahendatakse vajadusel hoone ehitusloa projekti mahus

#### 4.6.6. Soojusvarustus

Kaugküttetorustik antud piirkonnas puudub. Kinnistutele planeeritavate hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

#### 4.6.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus +11.46...+11.02 (kraavi põhjas +10.53). Vertikaal-planeerimisega tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele ning valgusid hoonest eemale. Sademevesi juhtida kinnistute piirile ja teemaale planeeritud kraavi ning sealt edasi Rohelise tänava ääres paiknevasse kraavi. Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendust täpsustatakse ehitusprojekti.

#### 4.6.8. Välisvalgustus

Rohelisel tänaval on tänavavalgustus rajatud betoonist elektripostide külge. Rohelise tänavaga risti kavandatud uue tänava äärde on ette nähtud tänavavalgustus. Tänavavalgustuse täpsem lahendus antakse tee projektiga.

### 5.7 Tulekaitse tingimused

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Hooned tuleb ehitada järgides vastavalt Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimisnormidele, *Siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"*.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ esitatud nõuded.

Päästeautodele on tagatud juurdepääs planeeritavalt tänavalt. Planeeritava umbtäna lõppu on ette nähtud täna laiendus päästeautode ümber keeramiseks.

Lähimad hüdrandid asub Rohelisel tänaval (hüdrant 15137, d=110mm, hüdrant 15138, d=110mm).

## 5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal
- õueala valgustus
- tänavavalgustus
- lukustatud välisuksed
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- mittesüttivast materjalist suletavate prügianumate kasutamine
- võimalusel paigaldada alarmseade

## 5.9 Keskkonnatingimused

Keskkonnavalaseid eritingimusi antud planeeringualale ei ole määratud.

## 5.10 Piirangud

### 5.10.1 Servituudid

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

| Teeniv kinnisasi/krunt | Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut | Servituut | Servituudi sisu   |
|------------------------|---|-----------|---|
| Pos 1                  | Pos 7   | servituut | servituut annab kinnistu Pos 7 omanikule õiguse kasutada ja hooldada antud ala tee laiendusena, kus on võimalik autodel ümber keerata |
| Pos 6                  | Pos 7   | servituut | servituut annab kinnistu Pos 7 omanikule õiguse kasutada ja hooldada antud ala tee laiendusena, kus on võimalik autodel ümber keerata |

Servituudi vajadusega alad on joonisel DP-3 Põhijoonis ning DP-4 Tehnovõrkude joonis.

### **5.10.2 Miljööväärtuslik ala**

Planeeritav ala ei paikne muinsuskaitse- ega miljööväärtuslikul alal.

## **6 Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

- Roheline tn 25 kinnistu jagamine seitsmeks krundiks.
- Moodustatud katastriüksused kinnistatakse omanike avalduste alusel Tartu Maakohtu kinnistusosakonnas.
- Kruntidele servituutide seadmine naaberkinnistu tarbeks.
- Ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine.
- Tehnovõrkude ning kruntide juurdepääsutee väljaehitamine
- Juurdepääsu väljaehitamine ja hooldamine jääb huvitatud isiku kanda.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Sindi linna kaevetööde eeskirjast.
- Hoonete ehitus
- Kasutuslubade taotlemine