



**Projekteerija:** OÜ Ferrysan  
MTR reg nr: EEP002230  
Muskaadi 14  
Saue 76506  
Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
Tel. +372 522 1744  
e-mail:  
ferrysan@ferrysan.ee

---

**Töö nr:** 7-19

**Tellijä:** **Tori Vallavalitsus**  
Pärnu mnt 12  
Sindi, Tori vald, 86705  
Pärnumaa  
e-mail: tori@torivald.ee  
tel. +372 445 1881

**Huvitatud isik:** **KALJU LOONURM,**  
**ORDVEKS OÜ**  
Pääsusilma tn 3  
Tammiste küla, Tori vald  
Pärnumaa 85009  
e-mail: ardeoy@gmail.com

---

---

**PÄRNUMAA, TORI VALD, TAMMISTE KÜLA**

**SINIKA TN 8 JA 10 KINNISTUTE  
DETAILPLANEERING**

---

---

**Arhitekt: Janika Jürgenson**

**TORI 2020**

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. SISSEJUHATUS.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS .....	3
2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid .....	3
2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu .....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
4. PLANEERIMISSETTEPANEK .....	6
4.1. Alal kehtiv üldplaneering.....	6
4.2. Alal kehtiv detailplaneering.....	6
4.3. Hoonestus planeeritaval alal .....	7
4.3.1. Hoonestusala paiknemine krundil.....	7
4.3.2. Projekteerimise põhimõtted. ....	7
4.3.3. Krundi ehitusõigus .....	7
4.3.4. Arhitektuursed piirangud .....	7
4.4. Radoon .....	8
4.5. Haljastus ja heakord .....	8
4.5.1. Jätmete prognoos ja käitlemine .....	8
4.6. Kuritegevusriskide vähendamine .....	9
4.7. Teed.....	9
4.7.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine. ....	9
4.8. Vertikaalplaneerimine .....	10
4.9. Tehnovõrgud .....	10
4.9.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus .....	10
4.9.2. Elektrivarustus .....	10
4.9.3. Sidevarustus .....	11
4.9.4. Soojavarustus .....	11
4.9.5. Tuleohutuse tagamine .....	11
4.10. Servituudid.....	12
4.11. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	12

## JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugijoonis M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis M 1:500

Joonis 4: Krundijaotus M 1:500

Joonis 5: Tehnovõrgud M 1:500

## **SELETUSKIRI**

### **1. SISSEJUHATUS**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Ordveks OÜ esindaja Kalju Loonurm. Planeeritavaks alaks on Tammiste külas asuvad Sinika tn 8 (73001:008:1539) ja Sinika tn 10 (73001:008:1540) katastriüksused.

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahest kinnistust moodustada kolm elamumaa sihtotstarbega krunti, hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, samuti ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste määramine ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

### **2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

#### **2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid**

- Huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Tori Vallavalitsuse 02.10.2019 a korraldus nr 749 „Sinika tn 8 ja Sinika tn 10 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97);
- Sauga Vallavolikogu 26.05.2006 otsusega nr 48 kehtestatud Pargivälja, Mardivälja, Tillupuksi ja Unistuste maa kinnistute detailplaneering;
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

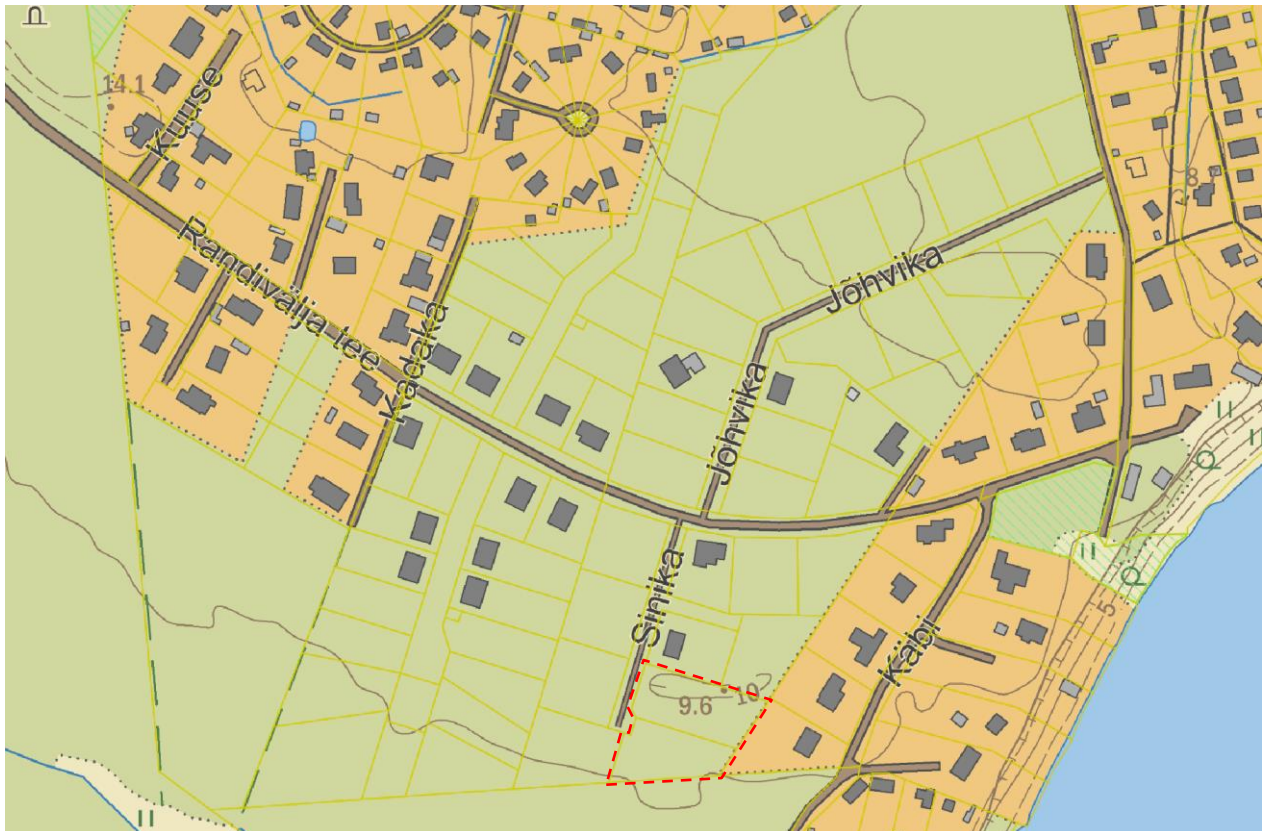
#### **2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu**

- Tori vald, Tammiste küla, „Sinika tn 8 ja 10 topo-geodeetiline mõõdistus“ M 1:500 (OÜ Tippgeo, 31.10.2019 (mõõdistamise aeg), töö nr: 2019TG456, teg. litsents nr. 589 MA-k (Indrek Sauväli).

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Tammiste külas. Planeeritavad kinnistud on hoonestamata. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Sinika tänavalt. Planeeringuala suurus on ca 5000 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on elamumaa. Kinnistud asuvad Tammiste külas, Sinika tänava lõpus.

Planeeringuala piirneb Sinika tn 6, 7 ja 4, Käbi tn 7, Markna ning Sinika tänav kinnistutega.



Joonis 1. --- Planeeritav ala, põhikaart: Maa-amet.

- **Maakasutus**

Sinika tn 8 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 73001:008:1539;
- maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;
- kinnistu Nr 3458606;
- katastriüksuse pindala 2697 m<sup>2</sup>.

Sinika tn 10 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 73001:008:1540;
- maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;
- kinnistu Nr 3458706;

- katastriüksuse pindala 2169 m<sup>2</sup>.

- **Hooned ja rajatised**

Sinika tn 8 ja 10 kinnistud on ehisregistri andmetel hoonestamata. Tehnovõrgud paiknevad Sinika tänaval.

- **Kitsendused**

Alal puuduvad kitsendust põhjustavad objektid.

#### 4. PLANEERIMISETTEPANEK

Planeerimislahendus näeb ette Sinika tn 8 ja 10 kinnistute ümberkruntimise selliselt, et kahest kinnistust moodustatakse kolm elamumaa krunti. Määratakse kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused ning maakasutuse sihtotstarbed. Leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus. Planeeritavatest kinnistutest eraldatakse transpordimaa krunt, tagamaks kõigile planeeritavatele elamumaa kruntidele juurdepääs. Planeeritavad põhihooned võivad olla kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

##### 4.1. Alal kehtiv üldplaneering

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi minimaalne suurus 1200 m<sup>2</sup>, suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 20% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil 4 (elamu ja kuni 3 abihoonet). **Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.**



Joonis 2. Väljavõte Sauga valla üldplaneeringust.

● - planeeritava ala asukoht.

##### 4.2. Alal kehtiv detailplaneering

Sauga Vallavolikogu 26.05.2006 otsusega nr 48 kehtestatud Pargivälja, Mardivälja, Tillupuksi ja Unistuste maa kinnistute detailplaneering, mille lahenduse tulemusena moodustati Sinika tn 8 ja 10 katastriüksused, sihtotstarbega elamumaa.

### **4.3. Hoonestus planeeritava alal**

#### **4.3.1. Hoonestusala paiknemine krundil.**

Hoonestusala on esitatud joonisel nr 3 (põhijoonis).

#### **4.3.2. Projekteerimise põhimõtted.**

Planeeritavatele kruntidele on lubatud ehitada 3 hoonet – elamu ja kaks abihoonet. Elamute korruselisus on 2 ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9 m. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus maapinnast kuni 5 m. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

#### **4.3.3. Krundi ehitusõigus**

##### **Pos 1 -3**

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind– 275 m<sup>2</sup>
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast– 9 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 5 m
- Hoonete arv krundil- 3 (elamu ning kuni kaks abihoonet)
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

##### **Pos 4**

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – puudub
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast– puudub
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – puudub
- Hoonete arv krundil- puudub
- Krundi sihtotstarve - 100 % transpordimaa.

#### **4.3.4. Arhitektuursed piirangud**

- Katuse kaldenurk 0-45 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Põhihoone korruselisus - maksimaalselt kaks korrust, kohapealse miljööga sobivana.
- Abihoone korruselisus – 1.
- Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, betooni, klaasi, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Kasutada ja omavahel



kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.

- Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Hoone  $\pm 0.00$  on planeeritavast maapinnast 0,3-0,7m kõrgemal.

#### 4.4. Radoon

Lähtuvalt Eesti Geoloogiakeskuse koostatud „Esialgne radooniriski levilate kaart“ väljavõttest, on planeeritav ala madala radooniriskiga ala (joonisel tähistatud rohelise tooniga) ning alal on madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.



Joonis 3. Väljavõte Eesti Geoloogiakeskuse koostatud joonisest „Esialgne radooniriski levilate kaart“. ● - planeeritava ala asukoht.

#### 4.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on kaetud kõrghaljastusega. Uute hoonete projekteerimisel säilitada maksimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust. Puid võib maha võtta vaid hoonestusalalt vastavalt hoone projektile ja teemaalt, lageraie on keelatud. Säilitada metsane maastikupilt. Haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

##### 4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete



taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Hoida korras jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsuteed nendeni;
- Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistutel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

#### **4.6. Kuritegevusriskide vähendamine**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoonetes, kui ka õuealal.
- õueala valgustus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid

#### **4.7. Teed**

##### **4.7.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.**

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud Sinika tänavalt (katastriüksuse tunnus: (73001:008:1531). Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

## 4.8. Vertikaalplaneerimine

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Hoone +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8m kõrgemal. Sajuveed immutada krundisisesele pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valgugu naaberkruntidele ning teele. Lõunapoolse piiriga paralleelselt planeeritakse alale kraav (või torustik), mis ühendatakse naaberkinnistuid läbiva süsteemiga ning suunatakse Surju metskond 11 kinnistul olevasse kraavi. Planeeritavale alale rajatav kraav eeldab ka naaberkinnistutele kraavi või torustiku rajamist, seetõttu rajatakse puuduv sajuvee lahendus kokkuleppel naaberkinnistute (Sinika tn 7, Orava tee 12, Orava tee 11, 11a ning Markna) omanikega.

## 4.1. Tehnovõrgud

### 4.1.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Planeeritavate kruntide pos 1 ja 3 vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktid on kinnistu piiril. Krundile pos 2 planeeritakse uued liitumised.

Kanalisatsioonitorustikuga ühendamiseks projekteerida teleskoopne reovee-kanalisatsioonikaev De400/315 malm luugiga peatrassile.

Veetorustikuga liitumiseks projekteerida mahavõtt olemasolevast trassist elekter keevispuursadulaga ning liitumispunkt -maakraan De 32 kuni 1m krundipiirist.

**Sademevesi.** Sademevesi immutatakse pinnasesse. Soovituslik on katustele sadav vihmavesi koguda kokku vihmaveerennide ja torudega ning püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikassetti. Vett saaks sellisel juhul kasutada kastmiseks.

### 4.1.2. Elektrivarustus

Planeeritavatel kruntide pos 1 ja 2 on olemasolevad liitumised, Sinika tn 8 ja 10 (torud on tee alla paigaldatud). Krundile pos 3 planeeritakse uus tehnotrass (alates LK-11 kuni pos 3 kinnistu piir) ning liitumiskilp tealasse. Kuna tealune torustik on arvestatud kahele krundile, nähakse pos 2 ja 3 kruntidele liitumine planeeritavasse jaotuskilpi. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on planeeritud maakaablina.

#### 4.1.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 02.01.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 33255679.

Kruntidel pos 2 ja 3 on olemasolev vaskkaabel VMOHBU3X2X0,5 pinnases kinnistu piiril. Optilise kaabliga liitumise valmidus luuakse Telia 2020 aasta sügisel valmiva arendusprojekti raames. Tekkivale krundile (pos 1) planeeritakse sidekanalisatsiooni (mikrotorustik) põhitrassi ehitus lähtuvana krundi pos 1 piirist. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatte all 1m. Projekteerimisel ja rajamisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

#### 4.1.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse elamukruntidele ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele. Tulenevalt vajadusest säilitada olemasolevat kõrghaljastust, ei ole lubatud maakütte rajamisel horisontaalse pinnasekollektori paigaldamine.

Sinika tänaval on olemas ka gaasitrass ning kruntidele pos 1 ja 2 on krundipiiri lähedusse rajatud liitumispunktid, mis annab võimaluse gaasikütte rajamiseks. Krundile pos 3 ei planeerita gaasikütte rajamise võimalust.

**Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad hoonete projekteerimise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.**

#### 4.1.5. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Elamukruntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 a määrusest 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. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius

on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „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.

Lähim hüdrant paikneb planeeritavast alast ca 110 m kaugusel Jõhvika tänava ja Randivälja tee ristmikul. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

#### **4.2. Servituudid**

Servituutide määramise vajadus puudub.

<b>Teeniv kinnisasi/krunt</b>	<b>Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut</b>	<b>Servituut</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Sinika tn 7 (73001:008:1535), Orava tee 12 (80901:001:0063), Orava tee 11a (80901:001:0062), Orava tee 11 (80901:001:0061), Markna (80901:001:0116)	Sinika tn 10 73001:008:1540)	Reaalservituut	Reaalservituut annab Sinika tn 10 kinnistu omanikule õiguse kasutada ja hooldada läbi Sinika tn 7, Orava tee 11, 11a, 12 ning Markna kinnistute kulgevast sademeveetorustikku.

#### **4.3. Planeeringu elluviimise tegevuskava**

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded;
- hoonete projekteerimine;
- tehnovõrkude rajamine;
- hoonete ehituslubade väljastamine;
- hoonete ehitus;
  - hoonetele kasutuslubade taotlemine.