

Pärnu EKE Projekt OÜ
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel (+372) 445 9810
info@ekeprojekt.ee

Töö nr. 23096



Uuekuke kinnistu detailplaneering

Tori vald, Sindi linn

Joonised ja seletuskiri

Eskiislahendus

Huvitatud isik:

P-Trucks OÜ

Koostamise
korraldaja:

Tori Vallavalitsus

Juhatuse esimees:

Teet Aava

Projektijuht:

Kristjan Kullerkan

Arhitekt:

Kristjan Kullerkan

Pärnus, 16. september 2024.a.

A. SISUKORD

| | |
|--|-----------|
| A. SISUKORD..... | 2 |
| B. SELETUSKIRI..... | 3 |
| 1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED | 3 |
| 1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk | 3 |
| 1.2. Planeeringu koostamise alused..... | 3 |
| 1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed | 4 |
| 1.4. Planeeringu koostaja andmed..... | 4 |
| 1.5. Mõisted..... | 4 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 5 |
| 2.1. Planeeritava ala asukoht | 5 |
| 2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid | 6 |
| 2.3. Planeeringuala iseloomustus | 6 |
| 2.3.1. <i>Maakasutus ja hoonestus</i> | 6 |
| 2.3.2. <i>Liikluskorraldus</i> | 6 |
| 2.3.3. <i>Haljastus</i> | 7 |
| 2.3.4. <i>Tehnovõrgud</i> | 7 |
| 2.4. Muud avalik õiguslikud kitsendused | 7 |
| 2.5. Üldplaneeringukohane piirkonna areng | 8 |
| 3. PLANEERINGULAHENDUS | 10 |
| 3.1. Planeeritava ala krundijaotus..... | 10 |
| 3.2. Kruntide ehitusõigus | 11 |
| 3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele | 12 |
| 3.4. Liikluskorralduse põhimõtted..... | 14 |
| 3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 15 |
| 3.6. Tehnovõrgud | 16 |
| 3.6.1. <i>Veevarustus</i> | 16 |
| 3.6.2. <i>Tuletõrjevvevarustus</i> | 16 |
| 3.6.3. <i>Reoveekanaliseerimine</i> | 17 |
| 3.6.4. <i>Sademevee ärajuhtimine</i> | 17 |
| 3.6.5. <i>Küte</i> | 17 |
| 3.6.6. <i>Elektrivarustus</i> | 18 |
| 3.6.7. <i>Tänavavalgustus</i> | 18 |
| 3.6.8. <i>Sidevarustus</i> | 18 |
| 3.7. Tuleohutuse tagamine..... | 18 |
| 3.8. Kujade määramine | 19 |
| 3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 19 |
| 3.10. Servituutide vajadus | 19 |
| 3.11. Keskkonnatingimused..... | 20 |
| 3.11.1. <i>Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine</i> | 20 |
| 3.12. Üldplaneeringu muutmise põhjendus | 20 |
| 3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded | 21 |

C. GRAAFILINE OSA

ML105 SITUATSIOONISKEEM

Pärnu EKE Projekt töö nr 23096_DP©

ML106 TUGIPLAAN
JN100 PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- kruntide moodustamine
- kruntide hoonestusala ja ehitusõiguse määramine
- liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine

Detailplaneeringu eesmärk on detailplaneeringuala väljaarendamine väikeelamupiirkonnaks, s.h ala kruntimine, hoonestusalade, ehitusõiguse, arhitektuursete tingimuste ning tehnovõrkude koridoride paiknemise määramine.

Alal puudub kehtiv detailplaneering

Detailplaneeringuga tehakse kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Tori Vallavolikogu 24. jaanuar 2019 korraldus nr 143 **Uuekuke kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta** koos planeeritava maa-ala skeemidega;
- **lähteseisukohad** Kõrsa külas Uuekuke kinnistu (80803:001:1024) detailplaneeringu koostamiseks (Tori Vallavalitsus 2020);
- OÜ Georam 27. juuli 2022 koostatud **maa-ala plaan tehnovõrkudega** Tori vald, Kõrsa küla, Uuekuke. Töö nr 254/04-22;
- Tori vallas, Kõrsa külas, Uuekuke kinnistu detailplaneeringu **keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang**. OÜ Linnak, detsember 2018;
- Elektrilevi OÜ 26. mai 2023 väljastatud **tehnilised tingimused planeeringuala kinnistute liitumiseks elektrivõrguga** nr 448682.

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutuse seadus

- Tori valla kehtivale üldplaneeringule
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed

Tori Vallavalitsus

Pärnu mnt 12, Sindi, Tori vald, 86705 Pärnu maakond

Tel: 445 1881

e-post: tori@torivald.ee

1.4. Planeeringu koostaja andmed

Pärnu EKE Projekt OÜ

Reg nr: 10052624

Aia tn 6, Pärnu 80010

Vastutav planeerija:

Kristjan Kullerkan (volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 179743)

Tel: (+372) 5667 1660

e-post: kristjan@ekeprojekt.ee

1.5. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahtimõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Hoonestusala:

Planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatis. Hoone ehitisealuse pinna hulka mittearvatavaid hooneosi, rajatisi (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita grillvarjualuseid, tehnorajatisi jms.) võib rajada väljapoole hoonestusala kui detailplaneeringu arhitektuursetes tingimuses ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud. Kõik projekteeritavad ehitusteatised ning ehitusloa kohustuslikud hooned peavad paiknema planeeritud hoonestusalal.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tulemüüri või parapeti pealispinna vahel. Maapinna olulise kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja

maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otst arve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset ning selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5m hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitusalusest pindalast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

Kohustuslik põhimahu ehitusjoon:

Kohustuslike ehitusjoontega täpsustatakse hoone fassaadi paiknemist planeeringu hoonestusalal. Reeglina selleks, et hooned paikneksid tänavate äärtes. Kohustusliku ehitusjoonega seoses võib seada täiendavaid tingimusi (rõdude üleulatus, joonel paikneva fassaadi ulatus vms).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Sindi linnas ja Kõrsa külas. Planeeringuala on piiratud Pärnu maantee ja pärnu jõega ning Viira põik 8, Kraaviotsa, Väike-Viira 1, 2 ja 4, Pärnu mnt 80 ja 82 ning Sindi tee 1, 1a ja 7 kinnistutega.

2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid

Planeeringuala asub Sindi linna vahetus läheduses olemasolevate või planeeritavate väikeelamualade vahel.

Sindi keskuslal on tagatud elukondlikud teenused ca 2 km raadiuses (kauplus, apteek, lasteaed, kool, arstiabi, huviharidus, kultuur jms).

Piirkonna olemasolev tänavavõrk tagab lähiühendused Sindi linna põhitänavatega. Tänavavõrgu ülesehitus suudab vastu võtta planeeringulahendusest tuleneva liikluskoormuse. Planeeringuala kergliiklus on kanaliseeritud planeeringualaga piirneva Pärnu maanteega paralleelselt kulgeva kergliikluse põhivõrgule. Ühendus ühistranspordivõrguga on hea. Lähimad bussipeatused asuvad ca 160m kaugusel. Ühistranspordiühendus keskuslinna ning teiste asumitega on hea.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

Uuekuke (Kõrsa küla)

- katastritunnus: 8083:001:1024
- kinnistu pind: 19233 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: elumumaa E4 100%

Väike-Viira tänav (Sindi linn)

- katastritunnus: 74101:002:0131
- kinnistu pind: 796 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: elumumaa E4 100%

Planeeringualasse jäävad kinnistud on hoonestamata.

2.3.2. Liikluskorraldus

Sõidukite ning kergliikluse juurdepääs planeeringualale avalikult teelt või tänavalt puudub. Võimalus juurdepääsuks üle varem planeeritud, kuid välja ehitamata Väike-Viira tänava kaudu Pärnu maanteelt.

2.3.3. Haljastus

Ala kujutab endas söötis põllumaad, kus on isetekkeliselt kasvama hakanud noored lehtpuud.

Planeeringuala ei ole piirdeaiaga piiratud.

Maapind kinnistul on suhteliselt tasane, tuntava langusega Pärnu jõe suunas. Kõrgusmärgid alal vahemikus +6.76 – +10.79 abs.

2.3.4. Tehnovõrgud

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal puuduvad liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning sademeveekanaliseerimisega liitumiseks.

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimise võimalus isevoolsesse põhitrassi puudub.

Uuekuke katastriüksusele jääb osaliselt Sindi tee 7a katastriüksusel paiknevast puurkaevust lähtuv veetrass.

Kaugküttetorustik

Planeeringuala ei jää kaugküttepiirkonda ning ala läheduses puudub võimalus liituda kaugküttetrassiga.

Elektri- ja tänavavalgustusliinid

Planeeringualal puudub elektriliitumine. Planeeringualal ei paikne toimivat tänavavalgustust.

Side

Planeeringualal puudub sideliitumine.

2.4. Muud avalik õiguslikud kitsendused

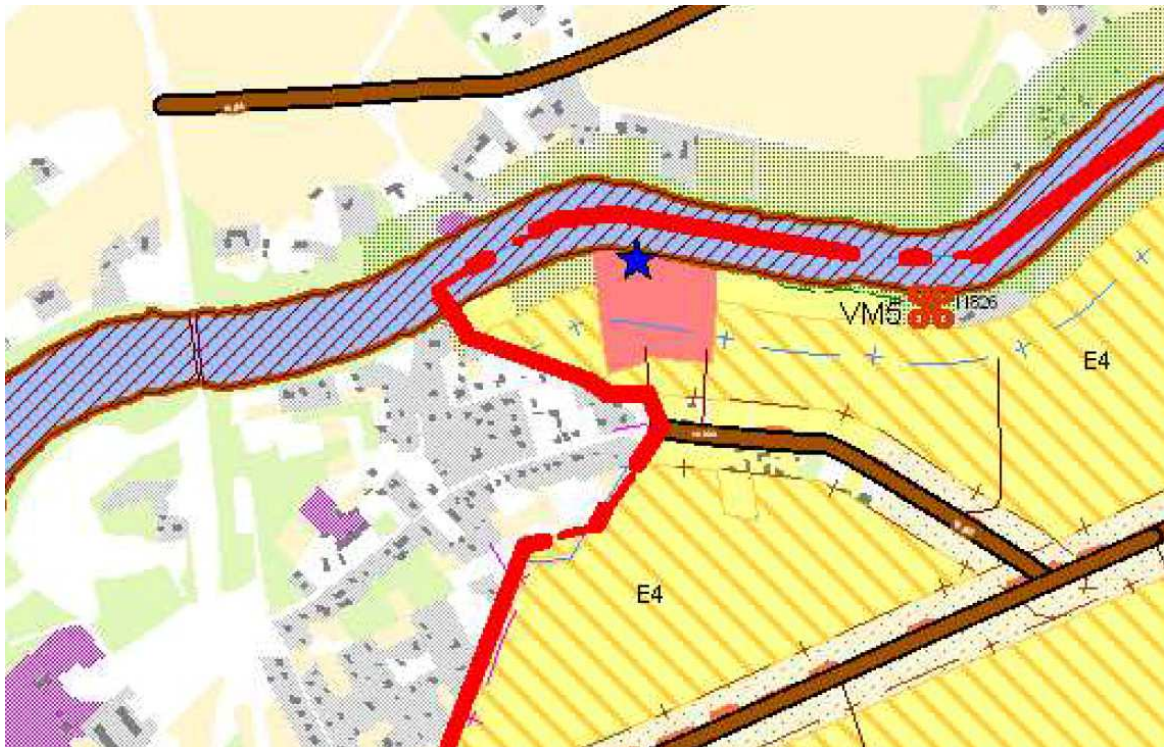
Planeeringualale ulatuvad Pärnu jõest tulenevad **kalda veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ning piiranguvöönd 100 m** põhikaardi järgsest tavalisest veepiirist.

Planeeringualale ulatub Sindi tee 7a kinnistul paikneva **puurkaevu PRK0018582 puurkaevupassi kohane sanitaarkaitseala 30 m** ning heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimise keeluala 50 m sanitaarkaitseala piirist. Puurkaevu tootlikus on alla 10m³ ööpäevas.

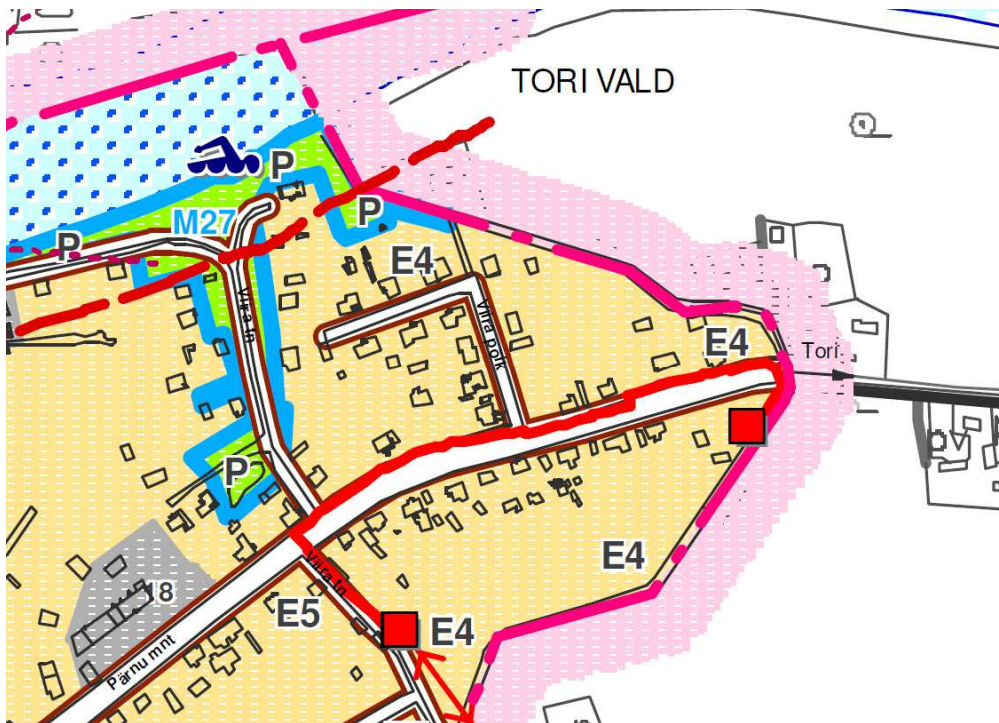
Planeeringualale ulatub **maaparandussüsteemi „Viiraküla“ eesvoolu kaitsevöönd 12m** ning sama eesvoolu **veekaitsevöönd 1m**.

2.5. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt kehtivale Tori valla üldplaneeringule (aprill 2023) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks märgitud elumuala E4 koos vastava juhtfunktsiooniga seotud piirangutega. Elamumaal E4 on lubatud kruntimine, ühe planeeringu minimaalne suurus 10 krunti. Kruntide suurus 2000-4000 m², elamute vaheline maksimaalne kaugus 80 m.



Skeem 1. Väljavõte Tori valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist



Skeem 2. Väljavõte Sindi linna üldplaneeringu maakasutuse plaanist

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeringualal paikneva Väike-Viira tänava katastriüksuse suurust ja piire ei muudeta.

Uuekuke katastriüksusest moodustatakse kaheksa elamumaa krunti, üks planeeringuala elamukrunte teenindav tee- ja tänava maa-ala krunt ning üks Pärnu jõe kallasrajale juurdepääsu tagav tee- ja tänava maa-ala krunt. Elamumaa kruntidele E.05 ja E.06 on lubatud püstitada väike korterelamu(d) või üks pereelamu koos abihoonetega.

Kruntide moodustamine antud tabeli kujul (*Tabel 1*).

Tabel 1. Kruntide moodustamine

| Jrk | olemasoleva katastriüksuse aadress | olemasoleva katastriüksuse pindala m ² | positsiooni nr | planeeritava krundi pindala m ² | Planeeritav sihtotstarve* |
|--------|------------------------------------|---|----------------|--|---------------------------|
| 1 | Uuekuke | 19233 | E.01 | 2175 | EP 100% |
| 2 | | | E.02 | 2227 | EP 100% |
| 3 | | | E.03 | 2458 | EP 100% |
| 4 | | | E.04 | 2803 | EP 100% |
| 5 | | | E.05 | 2750 | EK 0-100% EP 0-100% |
| 6 | | | E.06 | 4549 | EK 0-100% EP 0-100% |
| 7 | | | T.01 | 1955 | LT 100% |
| 8 | | | T.02 | 316 | LT 100% |
| 9 | Väike-Viira tänav | 796 | T.03 | 796 | LT 100% |
| kokku: | | 20029 | | 20029 | |

- * EP - pereelamu maa
- EK - korterelamu maa
- LT - tee ja tänava maa-ala

3.2. Kruntide ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigused antud tabeli kujul (Tabel 2).

Tabel 2. Planeeritav ehitusõigus

| positsiooni nr | planeeritava krundi pindala m ² | Planeeritav sihtotstarve / sihtotstarbed ja osakaal %* | hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil | hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala m ² | | hoonete suurim lubatud kõrgus m** |
|----------------|--|--|--|--|-------------|-----------------------------------|
| | | | | maa-alune | maapealne | |
| E.01 | 2175 | pereelamumaa 100% | 3 | 300 | 326 | 8.5 |
| E.02 | 2227 | pereelamumaa 100% | 3 | 300 | 445 | 8.5 |
| E.03 | 2458 | pereelamumaa 100% | 3 | 300 | 492 | 8.5 |
| E.04 | 2803 | pereelamumaa 100% | 3 | 300 | 561 | 8.5 |
| E.05 | 2750 | korterelamumaa 0-100% pereelamumaa 0-100% | 3 | 300 | 550 | 8.5 |
| E.06 | 4549 | korterelamumaa 0-100% pereelamumaa 100% | 3 | 600 | 910 | 8.5 |
| T.01 | 1955 | tee ja tänava maa-ala 100% | - | - | - | - |
| T.02 | 316 | tee ja tänava maa-ala 100% | - | - | - | - |
| T.03 | 796 | tee ja tänava maa-ala 100% | - | - | - | - |
| kokku: | 20029 | | 18 | 2100 | 3284 | |

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast

3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Põhilised arhitektuurinõuded

| positsiooni nr | planeeritava krundi pindala m ² | Planeeritav sihtotstarve* | hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil | suurim ehitisealune pindala m ² | | hoonete suurim lubatud kõrgus m** | krundi täisehituse % | suurim lubatud korruselisus | | suurim lubatud võimsus*** | | katuse tüüp / kalle ° | minimaalne tulepüsivusklass | minimaalne lubatud sidumiskõrgus**** | muud nõuded ja piirangud |
|----------------|--|---------------------------|--|--|-----------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------|------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|
| | | | | maa-alune | maapealne | | | kokku | s.h maapealne | | | | | | |
| E.01 | 2175 | EP | 3 | 300 | 326 | 8.5 | 15 | 1 | 2 | 800 | 600 | viil 20-45 | TP-3 | / | 1. Ehitusõigusega lubatud suurim hoonete arv krundil jaotub üheks põhihooneks ja kaheks abihooneks; 2. Põhihoonete suurim lubatud kõrgus 8,5m planeeritud maapinnast, abihoonete suurim lubatud kõrgus piiratud 5,5m; 3. Krundile E.05 on lubatud püstitada kuni 5 korteriga korterelamu või 1 pereelamu koos abihoonetega. 4. Krundile E.06 on lubatud püstitada kuni 2 korterelamut kuni 10 korteriga või 1 pereelamu koos abihoonetega. |
| E.02 | 2227 | EP | 3 | 300 | 445 | 8.5 | 20 | 1 | 2 | 800 | 600 | | TP-3 | / | |
| E.03 | 2458 | EP | 3 | 300 | 492 | 8.5 | 20 | 1 | 2 | 800 | 600 | | TP-3 | / | |
| E.04 | 2803 | EP | 3 | 300 | 561 | 8.5 | 20 | 1 | 2 | 800 | 600 | | TP-3 | / | |
| E.05 | 2750 | EP | 3 | 300 | 550 | 8.5 | 20 | 1 | 2 | 800 | 600 | | TP-3 | / | |
| E.06 | 4549 | EP | 3 | 600 | 910 | 8.5 | 20 | 1 | 2 | 1800 | 1200 | | TP-3 | / | |
| T.01 | 1955 | LT | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| T.02 | 316 | LT | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| T.03 | 796 | LT | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 20029 | | 18 | | 2100 | 3284 | | | | | 5800 | 4200 | | | | |

Uuekuke kinnistu detailplaneering

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

EP - korterelamumaa

EK - korterelamumaa

LT - tee ja tänava maa-ala

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind. Korterelamute puhul ära näidatud muude tingimuste all ka suurim lubatud korterite arv

**** - sidumiskõrgus on antud esimese korruse konstruktiivse põrandapinna peale

/ - lahtrite korral täpsustatakse ehitusprojektiga

- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalkidest välisseina (või selle imitatsiooni), tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale. Hoonete värvimisel vältida eredaid ja silmatorkavaid toone.
- Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljöoga. Uue hoone kavandamisel on kõige olulisemad kriteeriumid hoone maht, katuse kuju, hoonete arv ning paiknemine krundil. Eeskujuna tuleb järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja mahte, mitte lähtuda siin paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest.
- Hooned peavad olema esinduslikud ka jõe poolt vaadatuna.
- Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ja all 5m kõrgused hooned loetakse suurima lubatud hoonete arvu ja suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ning need peavad paiknema hoonestusalal.
- Sademevett ei tohi juhtida või lasta valguda naaberkinnistule.
- **Enne antud planeeringualale projektide koostamist kooskõlastada hoone(te) eskiisid Tori vallaarhitektiga.**

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringuala siseteele on planeeritud olemasolevalt kohalikult teelt Pärnu maantee 7410039. Planeeringuala teedevõrk on planeeritud asukohast ja olemasolevast teedevõrgust tulenevalt tupikuna. Pärnu maanteega ristumisest alates on planeeritud kvartalisese tee koridor krundi laiusena 12 m (8 m olemasolevas Väike-Viira tänava koridoris), katendi laiusena 4 m.

Planeeritud teedevõrgult tagatakse juurdepääs kõikidele kinnistutele. Teede katendiks tolmuvaba mustkate (min 8cm freespurust kate + 2x pindamine).

Planeeringu elluviimise esimeses etapis ehitatakse välja teelõigud, mis on vajalikud planeeringulahenduse elluviimiseks s.h kvartalisestest teede ringistus jaotustäna koridoris. Teede pikendused kõrvalasuvate alade suunas pos T.04 rajatakse nimetatud alade väljaarendamisel.

Jalakäijate ning jalgratturite liikumine tagatakse planeeritavatel transpordikruntidel vähese liikluskoormuse tingimustes segaliiklusena.

Parkimiskohtade arvutus on antud tabelis 4. Kogu ala parkimiskohtade bilanss on positiivne, Parkimine tuleb lahendada krundi siseselt ehitusprojekti koostamisel. Korterelamute projekteerimisel peab parkimiskohtade arv vastama standardkohasele korterite arvule. Tegelik parkimiskohtade arv, kuid mitte rohkem kui tabelis näidatud, arvestatakse vastavalt kehtivale standardile hoone projekteerimise käigus võttes arvesse projekteeritavate korterite arvu ja toalisust. **Tänavaruumi parkimiskohtade kavandamine eramute tarbeks ei ole lubatud.** Parkimiskohtade arvutusel on arvesse võetud nii hoone mahus kui väliruumis paiknevaid parkimiskohti.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

| positsiooni nr | planeeritava krundi pindala m ² | Planeeritav sihtotstarve* | parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016** | arvutuse alus (bm ² , tk) | parkimiskohtade arv | |
|----------------|---|---------------------------|---|--|---------------------|-------------|
| | | | | | normatiivne | planeeritud |
| E.01 | 2175 | EP | väikeelamute ala - uus eramu | 1 | 3 | 3 |
| E.02 | 2227 | EP | väikeelamute ala - uus eramu | 1 | 3 | 3 |
| E.03 | 2458 | EP | väikeelamute ala - uus eramu | 1 | 3 | 3 |
| E.04 | 2803 | EP | väikeelamute ala - uus eramu | 1 | 3 | 3 |
| E.05 | 2750 | EP/EK | väikeelamute ala - uus eramu/ linnakeskus, 1-2-toaline korter - 0,9 kohta linnakeskus, 3-toaline korter - 1,1 kohta | 1/vastavalt korterite suurusele ja arvule | 3/6 | 3/6 |
| E.06 | 4549 | EP/EK | väikeelamute ala - uus eramu/ linnakeskus, 1-2-toaline korter - 0,9 kohta linnakeskus, 3-toaline korter - 1,1 kohta | 1/vastavalt korterite suurusele ja arvule | 3/12 | 3/12 |
| T.01 | 1955 | LT | - | - | - | - |
| T.02 | 316 | LT | - | - | - | - |
| T.03 | 796 | LT | - | - | - | - |
| 20029 | | | | | 18/30 | 18/30 |

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

EP - pereelamu maa

LT - tee ja tänava maa-ala

EK - korterelamu maa

** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.2

Planeeringujoonisel antud krundisene liikluskorraldus ja parkimiskohtade paigutus on illustratiivsed ja vajavad täpsustamist hoonete asendiplaanilise projekteerimise käigus.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.

Ala uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete ja rajatiste projektidega. Võimalusel säilitada elamukruntidel juba kasvavat kõrghaljastust. Kinnistute E.05 ja E.06 teepoolsetele alale istutada puid (min kolm puud) ja põõsaid, mis oleks tolmu, müra ja privaatsuse eesmärgil. Puude valikul kasutada laia võraga Eestile omaseid sorte, mis annavad maksimaalse varju. Kaldaala säilitada looduslikuna ja säilitada olemasolev kõrghaljastus. Kinnistu idapiirile rajada hekk, mis lisab privaatsust ja seab haljastatud puhvervööndi elamumaa ja ärimaa vahele.

Loodusliku piirdena puhveraladel kasutada igihaljaid okaspuid, mis kasvavad kõrgeks nt. mänd, seeder, kuusk, hall nulg ja pakuvad silmailu ja privaatsust ka talvisel ajal. Okaspuid istutades Pärnu EKE Projekt töö nr 23096_DP©

arvestada nende mõõtmetega kui nad on saavutanud täismõõtmed. Okaspuude vahele valida madalamaid puid, et jätta võimalikult looduslik ilme ja tekitada mitu rinnet: nt toompihlakas, virgiinia toomingas, sarapuu.

Krundi pos T.01 tänav on planeeritud ühepoolse puiesteenä. Avalike tänavakoridoride haljastus tuleb rajada koos tänavavõrgu väljaehitamiseä.

Tänavapoolsed piirdeaia lahendada hoone ehitusprojekti mahus, kooskõlas hoone arhitektuurse lahenduseä. Hoone ja piirdeaia eskiislahendus esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks. Tänavapoolse piirdeaia kõrgus max 1,5m. Piirdeaia kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest. Piirete kavandamisel tuleb järgida, et kavandatav lahendus on kinnistut, hoonet ja piirkonda arvestav. Kruntide vaheliste piirdeaedade kõrgus ja materjal, sealhulgas hekk määratakse naabrite vahelisel kokkuleppel. Kruntide E.05 ja E.06 hoonestamisel korterelamutega on tänavapoolisel piiril lubatud kasutada vaid haljaspiiret madala hekina.

Pärnu jõe ääres, kus roheline võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus, on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala, see tähendab piirdeaedu pole lubatud rajada Pärnu jõe veepiirist lähemale kui 40 m. Nii säilib kaldaala looduslikkus, roheline võrgustiku koridori läbimõõt vähemalt 70% ulatuses ja takistusteta loomade liikumine.

Vertikaalplaneerimine hoonete kruntidel ja haljasaladel lahendatakse hoonete ja haljasalade projektideä. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele.

Üleliigne lumi lükatakse tänavate ja parklate servadesse.

3.6. Tehnovõrgud

3.6.1. Veevarustus

Detailplaneeringu lahenduseä on planeeritud veetrassi koridor alates Pärnu maantee magistraalitorustikust piki planeeritud tänavakoridori harutrassina, mis dimensioneeritakse projekteerimise etapis. Kõikidele elamukruntidele on ette nähtud liitumispunkt maakraanina kinnistu piiri vahetus läheduses.

Tänavatrasside ehitusprojektid tuleb kooskõlastada teenust pakkuva vee-ettevõtteä.

3.6.2. Tuletõrjveevarustus

Alale on planeeritud ühisveevärgi trassist toite saav hüdrant krundi E.07 ette. Nõutud veevooluhulk kavandatavast hüdrandist 10 l/s 3 h jooksul.

3.6.3. Reoveekanalisatsioon

Kuivõrd kinnistutelt kogutavat reovett ei ole võimalik isevoolselt tehniliste tingimustega antud ühenduspunkti juhtida on krundile positsioon T.01 planeeritud reoveepumpla $Q_{max} \geq 10 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Pumpla peab olema varustatud kahe pumba ja kaugjälgimisega (andmed pumpade töö ja seisukorra kohta, elektrivarustuse, veetasemete kohta). Pumpla ümber tuleb rajada kõrgem ala minimaalsete mõõtmetega 3,0x3,0m ja pumplal peab olema asfalteeritud juurdepääsutee (kui põhitee on muu kattega, siis põhiteega samaväärne). Juurdepääsutee laius peab olema minimaalselt 3,5m, pöörderaadiused minimaalselt 7,0m ja kandevõime 30 tonni. Pumpla kilbi alumine serv peab olema minimaalselt 1,0m kõrgusel maapinnast. Kilbi uks peab avanema sellisena, et juurdepääs kilbile on tagatud ka avatud ukse korral ja et avatud kilbi ees seistes saab vaadata pumplasse sisse. Pumplast juhitakse reovesi survetrassi abil läbi voolurahustuskaevu Pärnu maantee peatorustikku.

Planeeringuala tänavakrundile T.01 on planeeritud isevoolsed reoveetrassid suubumisega planeeritavasse reoveepumplasse. Igale elamukrundile on planeeritud liitumine tänavatrassiga läbi krundi piirile planeeritud liitumiskaevu.

Väike-Viira tänava äärsetele varem planeeritud katastriüksustele (Väike-Viira tn 1, 2 ja 4) nähakse ette liitumise võimalus krundisisesest väikepumplate abil tänavakoridori planeeritud survetrassi.

Torustikud dimensioneeritakse projekteerimise käigus. Tänavatrasside ehitusprojektid tuleb kooskõlastada teenust pakkuva vee-ettevõttega.

3.6.4. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala kruntide E.05 – E.08, T.01 ja T.03 sademeveed on ette nähtud vertikaalplaneerimise abil koguda ning juhtida planeeritud sademeveekanalisatsiooni kaudu Pärnu jõkke. Kruntide E.01 – E.04 ja T.02 sademevesi valgub maapinna olemasoleva kalde abil jõe suunas. Krundisiseselt on soovitatav kasutada innovatiivseid lahendusi sademete kogumiseks, kasutamiseks, ärajuhtimiseks nagu viibetiigid, vihmapeenrad, sademevee kogumine ja majapidamises olmeveena kasutamine jms. Sademevee tahtlik suunamine naaberkinnistutele on keelatud.

Tänavakoridori väljaehitamine planeeringualale eeldab olemasoleva truubi nihutamist maaparandussüsteemi „Viiraküla“ eesvoolukraavil. Uue truubi dimensioneerimiseks ja projekteerimiseks võtta projekteerimistingimused Põllumajandus- ja Toiduametist.

3.6.5. Küte

Planeeringualal puudub võimalus liituda kaugküttetrassidega ning ala ei jää kaugküttepiirkonda.

Planeeringuala elamukruntidel on lubatud erinevad lokaalküttelahendused. Eelistatud on energiasäästlikud taastuvenergiat toimivad lahendused (maasoojuspumbad, õhksoojuspumbad jms). Täpne kütte liik määratakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

3.6.6. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks on planeeringuala transpordikruntidele sõidutee kõrvale ette nähtud maakaablite (kesk- ja madalpingekaablid) koridor algusega olemasolevast õhuliini mastist M1 (mast M1 asub alajaama Tammeoja:(Pärnu M) fiider F2-I).

Kruntide ning reoveepumpla elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbija kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Tarbijakaabel liitumiskilbist hooneni projekteerida maakaablina.

Kavandatavate hoonete katustele võib projekteerida solaarenergia paneelide lahendusi.

3.6.7. Tänavavalgustus

Planeeringuala siseteede valgustamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabli koridor sõiduteega külgneval alal. Tänavavalgustite samm, tüüp ja masti kõrgus määratakse tänavavalgustite projekti koostamise käigus. Enne tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamist taotleda kohalikus omavalitsuses tehnilised tingimused, et määratleda täpsemad parameetrid ehitatava võrgu ühendamiseks olemasoleva tänavavalgustusvõrguga.

3.6.8. Sidevarustus

Alale on planeeritud sidekanalisatsiooni trassikoridor algusega sidekaevust F41S13M2 Sindi tee 5 katastriüksuse ees piki planeeritud tänavakinnistuid sõidutee kõrvale haljasalale. Kõikidele elamukinnistutele on planeeritud sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Sidekaeve ei ole planeeritud sõiduteede alla.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;

Kavandatav hoonestus kuulub I kasutusviisi.

Alale on planeeritud ühisveevärgi trassist toite saav hüdrant krundi E.07 ette. Nõutud veevooluhulk kavandatavast hüdrandist 10 l/s 3 h jooksul. Kogu planeeritud hoonestus jääb kavandatud hüdrandi tööraadiusesse.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

3.8. Kujade määramine

Kruntide hoonestusalade siseselt puudub kujade määramise vajadus. Planeeritud hoonestusalade paiknemisel naaberkinnistute olemasolevast hoonestusele lähemale kui 8m rakendada ehituslikke meetmeid tuleleviku piiramiseks.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone lähiümbrus kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid kavandada selgelt eristuvatena, et hoone territooriumil oleks hea orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada. Valgustuse kavandamisel jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid ja nišše.
- paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad välisused. Paigaldada välisustele turvasulused.
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.

3.10. Servituutide vajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile **positsioon T.01** planeeritud **reevepumpplale servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse 4x4m alana. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada kruntidel **positsioon E.04 ja E.06** paikneva olemasolevale veetrassile **servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse 2m laiusena trassi teljest. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneering teeb ettepaneku seada avalikele tänavakoridoridele (omavalitsusele üleantavatele transpordikruntidele T.01 – T.03) planeeritud vee-, kanalisatsiooni-, survekanalisatsiooni- ja sidetrassidele **servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude üleandmisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneering teeb ettepaneku seada avalikele tänavakoridoridele (omavalitsusele üleantavatele transpordikruntidele T.01 – T.03) planeeritud teenusepakkuja elektrivõrgule **servituut võrguvaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude projekteerimisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

3.11. Keskkonnatingimused

Planeeringulahenduse elluviimine ja ekspluatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju. Tori Vallavalikogu ning asjaomased asutused ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist hindamist, võttes aluseks koostatud eelhinnangu.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides. Alale on planeeritud kogu ala teenindavad sorteeritud jäätmete kogumise konteinerid.

Olmekanaliseerimisvõrg kogutakse ning juhitakse läbi survepumppla ühiskanalisatsioonitrassi.

Planeeringualale ulatuvad Pärnu jõest tulenevad **kalda veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ning piiranguvöönd 100 m** põhikaardi järgsest tavalisest veepiirist. Detailplaneeringuga ei kavandata nimetatud vööndites keelatud tegevusi.

Planeeringualale ulatub Sindi tee 7a kinnistul paikneva **puurkaevu PRK0018582 puurkaevupassi kohane sanitaarkaitseala 30 m** ning heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimise keeluala 50 m sanitaarkaitseala piirist. Puurkaevu tootlikus on alla 10m³ ööpäevas. Detailplaneeringuga ei kavandata nimetatud aladel keelatud tegevusi.

Detailplaneeringu algatamise dokumendid ning KSH eelhinnang viitavad **Pärnu jõe kallaste lihkeohtlikkusele** ning vajadusele hinnata detailplaneeringu käigus kavandatava tegevuse mõju kaldaastangu püsivusele. Vastavalt OÜ IPT Projektijuhtimine tööle nr 21-09-1707 „Tori valla Sauga ja Pärnu jõgede lihkeohtlike jõelõikude kaardistamine, lihkeohtlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohu vältimise põhimõtete väljatöötamine“ (Tallinn, 2022) joonisele 5 on planeeringuala ulatuses jõe kallas lihkeohutu. Nõlvastabiilsuse arvutusi tegema ei pea ning lihkeohu seisukohast ei ole ehituskeeluvööndile piiranguid.

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus**. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Tänav- ja muus välisvalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiaal töötavat valgustust vms.

3.11.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.12. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Kehtiv Tori valla üldplaneering (kehtestatud Tori Vallavalikogu 29. detsembri 2009 määrusega nr 22) näeb alale ette elamumaa, millest tulenevalt on planeeringu põhieesmärk üldplaneeringuga kooskõlas. Samas näevad elamumaad täpsustavad tingimused ette, et ühe planeeringu minimaalne suurus 10 krunti. Arvestades üldist planeerimispraktikat, ei ole sellise

tingimuse täitmine antud asukohas võimalik. Samas ei ole see ka otstarbekas, sest piirkonnas on olemasolevat hoonestust ning on võimalik järgida olemasolevaga sarnast hoonestusstruktuuri.

Kehtiva maakonna- ja üldplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Maakonnaplaneering näeb ette, et - uue hoonestuse kavandamisel järgida väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri. Jõe kallal on osaliselt juba hoonestatudolemasoleva elamupiirkonnaga, siis on Uuekuke kinnistu otstarbekas ala elamuehituseks.

3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmivad huvitatud isik ja planeeringu koostamise korraldaja omavahel halduslepingu avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja vajadusel teiste avalikult kasutatava taristu väljaehitamise ning selle rahastamise ja tagatiste osas.

Peale detailplaneeringu kehtestamist:

1. Huvitatud isik korraldab maa-ala katastriüksusteks jagamise vastavalt detailplaneeringu kruntimise lahendusele ning servituutide seadmise vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 3.10 „Servituutide vajadus“.
2. Huvitatud isik korraldab avalike teede, tehnovõrkude ning vajadusel muu avalikult kasutatav taristu projekteerimise ja väljaehitamise ning kasutusele võtu (kasutusteatised, kasutusload).
3. Peale eelnevate punktide täitmist on võimalik taotleda elamukruntidele ehituslube ja esitada ehitusteatisi elamute, abihoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu ehitamiseks.
4. Huvitatud isik korraldab koostöös kohaliku omavalitsusega avalikuks kasutamiseks mõeldud kruntide (T.01 – T.03) ja tehnovõrkude üleandmise kohalikule omavalitsusele ja tehnovõrkude valdajatele vastavalt enne kehtestamist sõlmitud halduslepingu tingimustele.
5. Elamute, abihoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu väljaehitamine elamukruntidel toimub järk järgult ehitusteatisete ja ehituslubade alusel seaduses ettenähtud korras.