



TÖÖ NR	F1903-DP
TÖÖ NIMETUS	TORI VALD EAMETSA TIINA KINNISTU DETAILPLANEERING
OBJEKTI AADRESS	Tori vald Eametsa küla Rõngaslille 2 ja Tuhkru tee 1
TÖÖ OSA	DETAILPLANEERING
TÖÖ STAADIUM	DETAILPLANEERING
KÕIDE NR	1
TÖÖ VÄLJAANDMISE AEG	15.01.2021
KINNISTU OMANIK	Liset Muhu Tuhkru tee 1 Eametsa küla Tori vald, +372 5661 6306 lisetmuhu@gmail.com
ETTEPANEKU TEGIJA	Liset Muhu Tuhkru tee 1 Eametsa küla Tori vald, +372 5661 6306 lisetmuhu@gmail.com

VASTUTAVAD SPETSIALISTID:		
ARHITEKTUURNE OSA	Arhitekt TKÜ	Riho Jagomägi, EAL MTR EP00287FIE-0001
PÄRNU 2021		

KAUSTA KOOSSEIS:

A. SELETUSKIRI

B. JOONISED

A. SELETUSKIRI

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1. TELLIJA ANDMED.....	4
1.2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT.....	4
1.3. PLANEERINGU ALGATAMISDOKUMENDID.....	4
1.4. KOOSTÖÖ- JA KOOSKÕLASTUSDOKUMENDID.....	4
1.5. GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	4
1.6. KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....	5
2.1. PÕHILINE ÜLESANNE, PLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUS.....	5
2.2. PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD TEEMAD.....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT RUUMIS.....	5
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÕONDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED MILJÖÖLISED MÕJUTEGURID.....	5
3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	6
3.4. HALJASTUS.....	6
3.5. TEHNOVÕRGUD.....	6
4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	7
4.1. MAAKASUTUS.....	7
4.2. SERVITUUDID.....	7
4.3. PIIRKONNA ARENGU ÜLDTINGIMUSED.....	7
4.4. MUUDATUSTE MÕJU KÜLARUUMIS.....	7
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	7
5.1. ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.....	7
5.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.....	7
5.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.....	7
5.4. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED.....	9
5.5. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	9
5.6. TARISTU.....	10
5.7. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	12
5.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	12
5.9. KESKKONNATINGIMUSED.....	13
5.10. PIIRANGUD.....	13
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	13
6.1. PLANEERINGU ELLUVIIMINE TOIMUB 4 ETAPIS.....	13
6.2. PROJEKTEERIMINE.....	13
6.3. ELEKTRILIITUMINE.....	14
6.4. VEE- JA KANALISATSIOONI LIITUMINE.....	14
6.5. EHTAMINE.....	14
6.6. KASUTUSLOAD.....	14

SELETUSKIRI

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1. TELLIJA ANDMED.

Projekti tellija ja planeeringuettepaneku tegijad on Tuhkru 1 kinnistu omanikud Liset Muhu, (IK: 49709234228, tel: +372 56616306, e-mail: lisetmuhu@gmail.com, aadress: Pärnu mnt 41, Häädemeeste Pärnumaa 86001) ja Vahur Lätt (IK: 39105174222, tel: +372 5144225, e-mail: vahurlatt@gmail.com, aadress: Ilvese 7a, Pärnu linn 80036) ning Rõngaslille 2 omanik Leiger Tammistu (IK: 39008164249, tel:53011410, e-mail: leiger.tammistu@gmail.com, aadress: Kuldse kodu 5-254, Pärnu linn 80035).

1.2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT.

Detailplaneeringu ala suurusega 9102m², asub Tori vallas Eametsa külas, Rõngaslille tee, Nigula tee ja Tuhkru tee vahel.

Planeeritavate Rõngaslille 2 (katastriüksuse tunnus 80901:001:0241) ja Tuhkru tee 1 (katastriüksuse tunnus 80901:001:0242) kinnistute olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Põhjas piirneb planeeritav kinnistu Rõngaslille tee 5 kinnistuga (katastriüksuse tunnus 73001:001:0125), Rõngaslille tee 3 kinnistuga (katastriüksuse tunnus 73001:001:0315) ja Rõngaslille tee 1 kinnistuga (katastriüksuse tunnus 73001:001:0123), idas Nigula tee kinnistuga (katastriüksuse tunnus 73001:001:0621), Lõunas Tuhkru tee kinnistuga (katastriüksuse tunnus 73001:001:0995) ja läänes Uue-Peedi kinnistuga (katastriüksuse tunnus 73001:001:0795).

1.3. PLANEERINGU ALGATAMISDOKUMENDID.

Tori vallavalitsuse 23.01.2019 korraldusega nr 65 otsustati Tiina 100% elamumaa kinnistu (73001:001:0316) jagamisega kaheks 100% elamumaa kinnistuks. Uute kinnistute nimedeks määrati Rõngaslille tee 2 ja Tuhkru tee 1. Tiina kinnistu detailplaneering algatati Tori vallavalitsuse 13.03.2019 korraldusega nr 200.

1.4. KOOSTÖÖ- JA KOOSKÕLASTUSDOKUMENDID.

Planeering kooskõlastatakse Päästeametiga ja taristu valdajatega.

1.5. GEODEETILINE ALUSPLAAN.

Detailplaneeringu põhijooniste aluseks on OÜ Pärnu Maamõõduteenistus poolt koostatud maa – ala ja tehnoorkude plaan, töö nr TM-072/19, 26.06.2019. Kõik kõrgused on EH2000 süsteemis.

1.6. KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.

1.6.1. GEODEETILINE ALUSPLAAN.

OÜ Pärnu Maamõõduteenistus poolt koostatud maa – ala ja tehnoorkude plaan, töö nr TM-072-19, 26.06.2019.

1.6.2. NORMID JA STANDARDID.

EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

1.6.3. ARENGUKAVAD, ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUD.

1.6.3.1. Pärnu maakonna planeering 29.03.2018.

1.6.3.2. Sauga valla üldplaneering, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr.97

1.6.3.3. Planeeritaval kinnistul ja naaberkinnistutel puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

1.6.4. SEADUSED, MÄÄRUSED.

1.6.4.1. Planeerimiseseadus RTI, 26.02.2015, 3, jõustunud 01.07.2015

1.6.4.2. Ehitusseadustik RTI, 05.03.2015, 1

1.6.4.3. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus RT I, 23.03.2015, 3

1.6.4.4. "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". (30.03.2017 SM määrus nr. 17).

1.6.4.5. Veebijuhendid: <http://planeerimine.ee/> ja <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

2.1. PÕHILINE ÜLESANNE, PLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUS.

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on moodustatavatele katastriüksustele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

2.2. PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD TEEMAD.

Planeeringuga määratletakse kinnistu sihtotstarve, ehitusõigus, arhitektuursed nõuded hoonestusele, krundi piiretele ja haljastusele ning heakorrastusele, antakse lahendus kinnistuühenduste trassikoridoridele ja liitumispunktidele.

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT RUUMIS.

3.1.1. PAIKNEMINE TEEDE VÕRGUSTIKUS.

Planeeritavad krundid jäävad vahetult Eametsa põhilise ühendustee – Nigula tee äärde, Tuhkru ja Rõngaslille teede vahele. Tallinn - Ikla maanteeni on Nigula teed mööda ca 3km.

3.1.2. KAUGUSED MAAMÄRKIDEST.

Sauga Jõeni on Rõngaslille tee suunal ca 340m, Pärnu lennuväli jääb planeeringualast 1.2km kaugusele.

3.1.3. ÜHENDUS ÜHISTRANSPOORDIGA.

Lähim linnalähiliinide Tuhkru bussipeatus on Tuhkru – Nigula ristmikust paarkümmend meetrit Mägra tee pool.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED MILJÖÖLISED MÕJUTEGURID.

3.2.1. OLULISEMAD STRUKTUURSED TEGURID, PIIRKONNA PÕHIKARAKTER.

Eametsa küla hoonestus paikneb Sauga jõe ja Pärnu (Eametsa) lennuvälja vahel. Elamurajooni hoonestus on alguse saanud nõukogude ajal kujunenud suvilarajoonist Sauga jõe vasakkaldal. Aasta-aastalt on põllumaid elamukruntideks muudetud ja nii on vanu harvalt paiknevaid talusüdameid pealiskaudsel vaatlusel maastikul kerge mitte märgata.

3.2.2. VAATELISUS.

Maastik on planeeringuala kontaktvööndis lahtine. Lage tasane väli võimaldab mitmete kilomeetrite pikkusi vaateid. Kuid see suurpõllumajandusest päritud avarus hakkab kaduma. Söötis põld hakkab esimesi võsastumise märke näitama. Planeeringuala on käesolevalt kõrgema haljastuseta rohumaad.

3.2.3. ELUKESKKOND.

3.2.3.1. Looduslik keskkond.

Elukeskkond on väikeelamute püstitamiseks igati sobiv. Piirkonda on varasemate arenduste tõttu rajatud kõik olulisemad insenerivõrgud. Hoonestamata alad on haljastatud, hoonestatud kruntidel on rajatud uus sh kõrghaljastus. Linna ruumiline lähedus tagab elanikele linnateenuste

kättesaadavuse. Jõe kallas ei ole siiski puhkealana hästi ligipääsetav nii looduslikest kui ka maa omandist tulenevalt.

3.2.3.2. Õhu saaste.

Õhu saaste peamiseks allikaks planeeritaval alal on liiklus ümberkaudsetel kohalikel teedel. Lähedal asuva lennuvälja ja motokrossiraja, samuti Tallinn-Ikla maantee mõju jääb kasutuseintensiivsust ja objektide kaugust arvestades teoreetiliseks.

3.2.3.3. Müra

Kohaliku iseloomuga liikluse tihedus Nigula teel on väike ning see ei põhjusta planeeringualal olulist müra. Tulevikus võib eeldada siiski liikluse tihenemist ja liiklusemüra taseme tõusu, kuid see jääb ikkagi tasemele, mis on elamualadele tavapäraselt iseloomulik.

Võimalik on tulevikus lennuliikluse tihenemine. Lähitulevikus ei ole lendude ööpäevane arv tõenäoliselt suurem kui 10. Kogu okupatsiooni järgsel ca 30-l aastal ei ole keskmine päevaste lendude arv olnud suurem kui 6.

Olenevalt tuulest võib häirivaks osutada Audru ringrajal tekitatav müra kuid see ei ole siiski igapäevane ja rada jääb piisavalt kaugemale, et müra tase lubatavaid normatiivseid väärtusi ei ületa.

3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS.

3.3.1. MAAKASUTUS.

Rõngaslille tee 2 ja Tuhkru tee 1 kinnistud on 100% elamumaa sihtotstarbega.

3.3.2. HOONESTUS.

Planeeritavatel kruntidel hoonestus puudub.

3.4. HALJASTUS.

Planeeritavad krundid on kõrghaljastuseta rohumaad.

3.5. TEHNOVÕRGUD.

Krundipiiride vahetus läheduses on olulisemad tehnovõrgud välja ehitatud. Liituda on võimalik vee- ja kanalisatsioonitrassidega, vahetus läheduses on keskpinge/ madalpinge alajaam millest on võimalik välja ehitada kruntide elektriliitumised. Sajuveed on võimalik immutada planeeringualal pinnasesse ning juhtida Nigula ja Tuhkru tee äärsetesse kraavidesse.

4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

4.1. MAAKASUTUS.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritavad kinnistud väikeelamumaa juhtotstarbega. Kruntide lubatud minimaalne suurus on 1200m².

4.2. SERVITUUDID.

Vee- ja kanalisatsiooni trassiga liitumiseks seatakse K1 kinnistule K2 kasuks liiniservituut.

4.3. PIIRKONNA ARENGU ÜLDTINGIMUSED.

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on kontaktala kinnistute juhtotstarve väikeelamumaa. Piirkond on ette nähtud välja arendada väikeelamutega hoonestatud elamualana.

4.4. MUUDATUSTE MÕJU KÜLARUUMIS

Kruntide planeeritav ehitusõigus on piirkonnale iseloomulik ja vastab üldplaneeringus ettenähtule.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

5.1. ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.

Käesolev planeering on koostatud üldplaneeringu kohasena, tehakse ettepanek määrata Rõngaslille tee 2 ja Tuhkru tee 1 kruntidele üldplaneeringukohane ehitusõigus.

5.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.

Planeeritava endise Tiina kinnistu (73001:001:0316) maa-alal on juba moodustatud kaks väikeelamumaa kinnistut. Tiina kinnistu jagamisel eraldati algsest Tiina kinnistust Nigula teega külgnev kitsas maariba, millel paiknevad Nigula tee äärsed kraavid ja liideti see Nigula tee kinnistuga. Planeeringualal on moodustatud väikeelamumaa kinnistud on Rõngaslille 2 (80901:001:0241) ja Tuhkru tee 1 (80901:001:0242).

5.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalne ehitisealune pind, võimalik hoonete paigutamise ala (hoonestusala), lubatud hoonete arv, hoonete lubatud korruselisus ja suurim kõrgus. Hoonete tegelik paiknemine, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse lõplikult konkreetsete hoonete arhitektuur-ehituslike projektidega. Detailplaneeringuga määratav maksimaalne krundi täisehitus on 10%. Ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõik kinnistule ehitatavad hooned (ka kuni 20m² väikehooned).

TABEL 1: EHTUSLIKUD NÕUDED									
KRUNDI NR	KRUNDI NÄITAJAD		EHTUSLIKUD NÕUDED						
	PINDALA /m ² /	PLANEERITAV JUHTOTS-TARVE JA SIHT-OTSTARVE	LUBATUD MAKSIMAALNE HOONETE ARV	KORRUSELISUS	HOONETE MAKSIMAALNE EHTISE-ALUNE PIND/TÄISEHITUSPRO-TSENT	SUURIM LUBATUD KÕRGUS KESKMISEST PLANEERITAVAST ÜMBRITSEVAST MAAPINNAST	MINIMAALNE TULEPÕLVUS- KLAS	MÄRKUSED	
K1	4 554	VÄIKE-ELAMUMAA EE 100%	4 HOONET: 1 ELAMU 3 KÕRVALHOONE	ELAMU 2 KÕRVALHOONE 1	455m ² / 10% Ehitise pinna sisse arvestatakse kõigi kinnistule ehitatavate hoonete pinnad. Kõik hoonete osad peavad jääma hoonestusallasse.	ELAMU 9.0M KÕRVALHOONED 5.0m Ümbritseva planeeritava maapinna kõrguseks lugeda 4.90abs (EH2200).	Põhihoone TP3 Kõrvalhoone TP3	1. Hoonestusalast väljapoole võib paigutada pinnasele rajatud terrassi, sissekäigu kohale paigutatava varikatuse, katuseräästid, välitrepi.	
K2	4 548	VÄIKE-ELAMUMAA EE 100%	4 HOONET: 1 ELAMU 3 KÕRVALHOONE	ELAMU 2 KÕRVALHOONE 1	455m ² / 10% Ehitise pinna sisse arvestatakse kõigi kinnistule ehitatavate hoonete pinnad. Kõik hoonete osad peavad jääma hoonestusallasse.	ELAMU 9.0M KÕRVALHOONED 5.0m Ümbritseva planeeritava maapinna kõrguseks lugeda 4.90abs (EH2200).	Põhihoone TP3 Kõrvalhoone TP3	1. Hoonestusalast väljapoole võib paigutada pinnasele rajatud terrassi, sissekäigu kohale paigutatava varikatuse, katuseräästid, välitrepi.	

5.3.1. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.

Eametsa külas on esindatud kõikmõeldavad ehituslaadid ja stiilid. Planeeritavate kruntide hoonestusalade vahetus läheduses olemasolev arhitektuurseid tingimusi dikteeriv olulise väärtusega hoonestus puudub. Planeeritavad krundid on suured võrreldes kõrval olevate elamumaa kruntidega ja üldplaneeringu kohase minimaalse krundi suurusega. Kruntide haljastamisel rajatakse kõrghaljastuse, mis varjab hooneid üksteisest nii, et ei teki tervikuna vaadeldavat tänavaf fronti.

Sellest lähtuvalt ei anta planeeringuga täiendavaid piiravaid arhitektuurseid nõudeid.

TABEL 2: ARHITEKTUURSED TINGIMUSED				
HOONE	KATUSEKALLE, KATUSEKATE	VÄLISVIIMISTLUS	VÄLISAVATÄITED	MÄRKUSED
KINNISTU K1				
PÕHI-HOONE	0 - 50°	Valikut ei kitsendata, va ümarpalk	Valikut ei kitsendata	
KÕRVAL-HOONE	0 - 50°	Valikut ei kitsendata, va ümarpalk	Valikut ei kitsendata	
KINNISTU K2				
PÕHI-HOONE	0 - 50°	Valikut ei kitsendata, va ümarpalk	Valikut ei kitsendata	
KÕRVAL-HOONE	0 - 50°	Valikut ei kitsendata, va ümarpalk	Valikut ei kitsendata	

5.4. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED.**5.4.1. HALJASTUSE JA HEAKORRASTAMISE KONTSEPTSIOON.**

Peale ehitust ja maakütte paigaldust krundi haljastus taastatakse. Peale vahetu õueala ei ole soovitatav ülejäänud rohumaa asemele ilumuru kujundada. Planeeringu põhijoonisel näidatud haljastuse lahendus on tinglik. Soovitatav on privaatsuse suurendamiseks ja tolmu tõkestamiseks istutada krundi piiridele puid ja põõsaid. Haljastus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaani joonisega või eraldi haljastusprojektiga.

5.4.2. PIIRDED.

Üldplaneeringu kohaselt võivad piirded olla kuni 1.5m kõrgused. Tänavapiirete rajamisel tuleb arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistutevaheliseks piirdeks võib olla puidust latta-ehk lippaep või võrkpiire.

5.5. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.**5.5.1. LIIKLUSKORRALDUS.**

Käesoleva planeeringuga kontaktala liiklust ei muudeta. Sisse- ja väljasõidul on mõlemakinnistu puhul lubatud mõlemad pöördesuunad.

5.5.2. JUURDEPÄÄSUD.

Kinnistute juurdepääsud tuleb rajada üle selleks truubistatava kraaviosa. Mahasõidud kruntidele rajatakse kuni 12m laiused, plastikmaterjalist truubitoru läbimõõt ei tohi olla väiksem kui 300mm. Truubi põhjale antakse kalle 1%, truubi otsad kindlustakse. Joonistel näidatud kruntide juurdepääsude asukohad ja laiused täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise etapil. Mahasõidud kaetakse olemasolevalt teekattelt kuni krundipiirini tolmuva kattega.

5.5.3. PARKIMINE.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Kummalegi krundile mahub parkima vähemalt 5 autot. Planeeritud krundisisene parkimislahendus on tinglik. Arhitektuurse projekti eelprojekti staadiumi asendiplaani lahendusega võib parkimiskohtade arvu suurendada ja parkimisala laiendada.

5.5.4. TÄNAVA EHITUSLIK LAHENDUS.

Nigula tee on asfaltkattega kohalik tee. Katendiga teeosa laius on 5.85m. Tuhkru tee on Tuhkru 1 kinnistu ulatuses asfaltkattega kohalik tee. Tuhkru tee laius on 5.30m. Vallale kuuluvate Nigula ja Tuhkru tee kaitsevööndi ulatus on 10m sõiduraja teljest. Planeeringuala ja teede vahel kulgeb kraav.

5.6. TARISTU.**5.6.1. OLEMASOLEV OLUKORD.**

Tuhkru tee 1 lõuna piiril, Tuhkru teel on välja ehitatud vee, kanalisatsiooni ja madalpinge trassidega liitumise võimalused. Elektrilevi OÜ ja OÜ Sindi Vesi on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused. Kinnistul puudub hetkel sideliitumise võimalus.

5.6.2. TEHNILISED TINGIMUSED.

5.6.2.1. Sindi Vesi OÜ tehnilised tingimused, 25.06.2019.

5.6.2.2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 328331, 26.06.2019.

5.6.3. VEEVARUSTUS.

Kinnistud on varustatakse veega vallaettevõtte Sindi Vesi OÜ ühisveevärgist.

Liitumine tehakse Tuhkru ja Soobli teede ristmikul olevast veetorustikust sadulühendusega.

Tänavatorustikku pikendatakse kuni Tuhkru tee 1 kinnistupiirini krundi piiripunkti „K“ juures. Krundi piiril tehakse tänavatorustikule hargnemine ja kummalegi harule pannakse maakraan.

Maakraanidest edasi ehitatakse mõlema kinnistu kinnistusesed torustikud, mis lõpevad kummaski elamus köetavas ruumis veemõõtjaga. Kinnistu K2 veeühendus tuleb ehitada läbi kinnistu K1 maa-ala ja sellele seatakse liiniservituut.

Võimalike edaspidiste kinnistu veevärgi ümberehituste korral tuleb lähtuda Eesti Standardist: EVS 847-3:2003 „Ühisveevärk. Osa 3: Veevärgi projekteerimine“, EVS 835:2003 „Kinnistu veevärgi projekteerimine“ ja heast ehitustavast.

Kinnistud peavad olema varustatud veemõõdusõlmega.

Veetorustiku rajamissügavus toru peale peab olema vähemalt 1.50m planeeritavast maapinnast.

Sisendtorustikud varustada magistraaltrassist kuni maakraanini signaalkaabliga.

Joogivee jaotustorustik rajatakse polüetüleentorudega (rõhuklass PN10). Torustiku läbimõõtude määramisel tuleb lähtuda arvutuslikust vooluhulgast.

Sisendtorustiku materjal peab olema veevarustuse plasttoru PE, PN10, minimaalne läbimõõt De32.

Veetorustike rajamissügavus minimaalselt 1.50m maapinnast toru peale. Sisendtorustikult ei tohi teha ühtegi mahavõtet.

Kinnistu veemõõdusõlm peab olema projekteeritud ja paigaldatud vastavalt SV veemõõdusõlmede paigaldamise eeskirjale.

Lubatud minimaalse suurusega veearvesti on Dn 20 Qn=2,5 m³/h. Veearvesti täpse läbimõõdu määrab projekteerija.

Veemõõdusõlme paigaldab kinnistu omanik ja veearvesti vee-ettevõtja. Kogu kinnistu veevarustus rajatakse pärast peaveemõõdusõlme.

5.6.4. REOVEE KANALISATSIOON.

Kinnistute olmereovee kanalisatsioonitrassiga liitumine tehakse ruumiliselt veetorustikuga paralleelselt. Ka kanalisatsioonitrassile seatakse sarnane servituut. Kinnistu K2 kanalisatsioon kulgeb läbi K1 kinnistu kuni kontrollkaevuni Tuhkru tee 1 krundil Tuhkru tee lähedal. Kontrollkaevust juhitakse kanalisatsioon Tuhkru ja Soobli teede ristmikul paiknevasse kanalisatsioonikaevu nr 45.

Krundi K2 olmereovee juhtimiseks läbi K1 kinnistu tuleb rajada survekanalisatsioonitrass. Sisendtorustiku materjal on reoveekanaliseerimise plasttoru PVC, minimaalse läbimõõduga De110, liiklusalal SN8. Torustiku täpse läbimõõdu määrab projekterija. Torustiku kalded peavad tagama reovee isepuhastuskiiruse torustikus.

Torustikul kasutatavad plastkaevud peavad olema varustatud voolurennidega.

Kaevu sisendil ülesvoolu võib kasutada ainult ühte maksimaalselt 45°-st põlve. Ülejäänud suunamuutuste korral peab kasutama kaevu.

Kanaliseerimise on lubatud juhtida olmereovett, mis vastab Tori Vallas kehtivale Sindi Vee ühisveevärgi ja kanalisatsioonide kasutamise eeskirja nõuetele.

5.6.5. SADEMEVETE KANALISEERIMINE.

Sademevete kanalisatsioon piirkonnas puudub. Sademeveed juhitakse teede äärsetesse kraavidesse. Kruntide mahasõitude alla jäävad kraavilõigud truubistatakse.

5.6.6. GAASIVARUSTUS.

Gaasitrassi piirkonnas väljaehitatud ei ole. Gaasitrassi planeerida ei kavatseta.

5.6.7. ELEKTRIVARUSTUS.

Planeeritava kinnistul elektriühendust ei ole.

Elektrilevi OÜ on detailplaneeringu koostamiseks 26.06.2019 väljastanud tehnilised tingimused nr 328331.

Olemasolevast Puti alajaamast on planeeritud tehnotrass 0,4 kV maakaabellini. Planeeritavate kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele kahekohalisena teealasse. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Tuhkru ja Nigula teede äärde on planeeritud perspektiivse 0,4 kV maakaabli koridor. Tuhkru ja Nigula teede ääres, teealal kulgeb 10kV maakaabel.

Planeeritav 0.4kV elektritrass kulgeb tervikuna teemaa alas ja servituutide planeerimine ei ole vajalik.

5.6.8. SOOJUSVARUSTUS.

Soojavarustus lahendatakse krundi või hoone põhiselt lokaal või kohtküttena. Detailplaneeringuga on määratud maasoojuspumba maatorustiku paigaldamise ala. Soovi korral võib soojuspumba maakontuur olla paigaldatud ka puurkaevu.

5.6.9. SIDELIINID.

Liitumisulatuses sideliinid puuduvad ja kruntidele sideliitumist ei planeerita.

5.6.10. VERTIKAALPLANEERIMINE.

Sademeveed juhitakse kalletega kruntidevahelistest piiridest ja hoonetest eemale

Planeeringuala kõrgusmärgid jäävad vahemikku 9.20m abs kuni 10.20m abs (EH2000). Hooned ümbritseva maapinna keskmiseks planeeritavaks kõrguseks on arvestatud krundil K1 10.00m abs ja krundil K2 10.20m abs (EH2000).

Hoonete ümber tõstetakse pinnast kuni 20cm.

5.6.11. VÄLISVALGUSTUS.

Krundi välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaaniga. Arvestada tuleb sissesõiduteed markeeriva valgustusega. Soovitav on anda arhitektuurse projektiga fassaadide ja haljastuse valgustuse lahendus. Tänavavalgustust käesolevaga ei planeerita. Krundi välisvalgustus ei tohi piirnevatel teedel liiklust häirida.

5.7. TULEOHUTUSE TAGAMINE.**5.7.1. NORMATIIVNE BAAS**

“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. (30.03.2017 SM määrus nr. 17).

EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

EVS 812-7:2018 „

5.7.2. EHITUSÕIGUSEGA REGULEERITAVAD TULEOHUTUSABINÕUD.

5.7.2.1. Naaber kinnistute hooned jäävad planeeritavatest hoonestusaladest kõik kaugemale kui 8m.

5.7.2.2. EVS 812-7:2018 punkti 9.1.5 kohaselt võib samal kinnistul paiknevaid eraldiseisvaid hooned lugeda üheks hooneks, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning summaarne hoonete kogupindala TP2 ja TP1 klassi hoonel ei ole suurem kui 800m². TP3 klassi hoonete puhul võib sellise hoonetekompleksi kogupindala olla maksimaalselt 400m². Planeeringuga on lubatud hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks TP3, mis aga ei takista TP2 või TP1 klassi hoonete projekteerimist, iseäranis juhul, kui need peaksid paiknema üksteisele lähemal kui 8m. Hoonete tulepüsimisklass ning hoonete sisemised ja omavahelised ehituslikud tuleohutusabinõud lahendatakse hoonete ehitusprojektidega.

5.7.2.3. Kustutusvesi.

Lähim tuletõrjeveevõtukoht Naaritsa teel Naaritsa tee 7 ja 10 kruntide vahel ID:6117 (XY: 6476542.97, 526324.22, BL: 58.428449, 24.450595, BL: 58°25'42.418", 24°27'2.142", H: 10 m, maht:50m³, kaugus planeeringuala lähima nurgani 210m ja kaugema nurgani 380m. Veeühenduse maakraan on veekaevus nr 512 krundipiiri ääres.

Planeeringuala paikneb Eametsa küla tiheasustusala kõige kiirema arendustegevusega piirkonnas. Seoses uute arenduste kavandamisega on lähipiirkonda tekkimas kümneid elamukrunte, mille kustutusvee tagamiseks on möödapääsmatu arenduste keskmesse uute kustutusveevõtu kohtade rajamine, mis rahuldaksid ka planeeritavate kruntide K1 ja K2 vajadused. Arendustegevuse kiirus ei ole täpselt prognoositav, mistõttu nähakse planeeringuga ette uue 36m³ kinnise veemahuti paigaldamine K2 kinnistule puhuks kui hoonetele kasutusloa taotlemise ajaks ei ole piirkonnas sobivale kaugusele kustutusveevõtu kohta veel rajatud. Kuivhüdrant paigaldatakse Nigula tee äärde kraavipervele, täitetoru tuuakse truubitoru alt, vähemalt 1m allpool selle põhjast.

5.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579) ja Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Elamumaa sihtotstarve, hoonestusõigus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted jne tagavad eeldused planeeritavate kinnistute maa-ala ümberkujundamiseks ja kasutusele võtuks korrastatud ja turvalise elukeskkonnana.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuursel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteooriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebatavalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, kehvalt hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal.

Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust. Head on mitte kõrgemad kui 1,2m kõrgused võrk- ja lippaiad. Hea vaateväli elamute akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jne). Vajalik on piisav valgustus, hoov ja eesaed tuleb valgustada.

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavus aeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

5.9. KESKKONNATINGIMUSED.

5.9.1. VÕIMALIKE MÕJUDE HINNANGUD.

Käesolev detailplaneering üldplaneeringut ei muuda ja seetõttu KSH eelhinnangut sellele koostatud ei ole.

5.9.2. KINNISTU JÄÄTMEKORRALDUS.

Kinnistu jäätmekorraldus on reguleeritud Tori valla jäätmehoolduseeskirjaga. Omanik peab paigutama oma maatüki piiridesse prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama prügi vajaliku regulaarsusega äraveo.

5.10. PIIRANGUD.

5.10.1. SERVITUUDID.

Kinnistule K1 on planeeritud kinnistu K2 kasuks liiniservituut K2 kinnistu vee- ja kanalisatsiooniühenduse paigutamiseks kinnistu K1 läänepiiri ja hoonestusala vahele.

5.10.2. TEHNOVÕRKUDE KAITSEVÕÖNDID.

Trasside kaitsevõõndid vastavalt tehnilistele normidele.

5.10.3. TEEDE KAITSEVÕÖNID.

Vallale kuuluvate Nigula ja Tuhkru tee teekaitsevõõndite ulatus on 10m tee äärmise sõiduraja teljest.

5.10.4. GEODEETILISED MÄRGID.

Kinnistul geodeetilisi märke ei ole.

5.10.5. LOODUSKAITSE.

Planeeringualal ja kuni 50m kaugusel planeeringualast looduskaitsealuseid objekte ei ole.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.

6.1. PLANEERINGU ELLUVIIMINE TOIMUB 4 ETAPIS.

Servituudi seadmine.

Peale planeeringu kehtestamist peab kinnistu K1 omanik seadma kinnistu K2 kasuks oma kinnistule servituudi kinnistu K2 vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamiseks.

6.2. PROJEKTEERIMINE

Planeeringu kehtestamisega omandavad krundid ehitusõiguse, mis võimaldab projekteerida ja ehitada kummalegi krundile ühe pereelamu ja kuni kolm kõrvalhoonet.

Ehituslubade taotlemiseks tuleb esitada Tori vallavalitsusele läbi elektroonse Ehitusregistri kavandatavate ehitiste ehitusprojektid.

Ehitada võib vastavalt ehitusloale. Ajutiste mahasõitude rajamine on keelatud.

6.3. ELEKTRILIITUMINE.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

6.4. VEE- JA KANALISATSIOONI LIITUMINE.

Ühenduste tegemine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikega toimub pärast vee-ettevõtjaga liitumislepingu sõlmimist. Enne ehitustööde alustamist esitada Tori Vallavalitsusele tööde alustamise teatis ja ehitustööde järgselt tellida geodeesiafirmast teostusjoonised teostatud ehitustööde mõõdistamiseks kinnistul.

Teostusjoonised esitada vee-ettevõtjale ja sõlmida veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise leping.

6.5. EHITAMINE

Hooned ehitatakse peale ehitusloa väljastamist vastavalt ehitusloa aluseks olnud projektile.

6.6. KASUTUSLOAD.

Valmis ehitistele tuleb võtta kasutusluba.

B. JOONISTE LOETELU

JOONISE NR.	JOONISE NIMETUS	MÕÕTKAVA
1	SITUATSIOONIJOONIS ORTOFOTOL	1 : 10000
2	SITUATSIOONIJOONIS ÜLDPLANEERINGU KAARDIL	1 : 10000
3	TUGIJOONIS	1 : 500
4	PÕHIJOONIS	1 : 500
5	TARISTUJOONIST	1 : 500
6	ELEKTRIÜHENDUSE SITUATSIOONIJOONIS	1 : 2000