



Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel 37 2445 9810
info@ekeprojekt.ee
www.ekeprojekt.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 19081



Mälestise nimi ja number:

Tori mõisa tallihoone nr 1 (reg nr 16832) kaitsevöönd, Tori mõisatallihoone nr 2 (reg nr 16833) kaitsevöönd, Tori mõisa tallihoone nr 3 (16834) kaitsevöönd, Tori mõisa viljaait (reg nr 16838) kaitsevöönd, Tori mõisa uus sepikoda (reg nr 16839) kaitsevöönd

Treeningraja kinnistu detailplaneering

Tori Vald, Tori alevik

Ettepaneku tegija: **SA Eesti
Maaelumuuseumid**

Omanik: **SA Eesti Maaelumuuseumid**
Esindaja: **Merike Lang**

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoone**

Arhitekt: **Karri Tiigisoone**

Pärnus, november 2021.a.

A. SISUKORD

Sisukord

A. SISUKORD	2
C. GRAAFILINE OSA	2
B. SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1. Planeeringu ülesanded	3
1.2. Planeeringu koostamise alused	3
1.3. Mõisted	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud (väljavõte MK eritingimustest, koostaja Maie Kais, jaanuar 2019, Töö nr: ET1-19)	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	8
3.1. Planeeritava ala krundijaotus	8
3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted	8
3.3. Muinsuskaitse eritingimused	8
3.4. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	12
3.5. Liikluskorralduse põhimõtted	13
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
4. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	13
4.1. Veevarustus	13
4.2. Sademeveed	14
4.3. Elektrivarustus	14
4.4. Sidevarustus	14
4.5. Soojavarustus	14
4.6. Tuleohutuse tagamine	15
4.7. Keskkonnatingimused	15
4.8. Piirangud, servituudid	16
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
4.10. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	17
4.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	17

C. GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- AS-4 TEHNOVÕRKUDE JOONIS
- AS-5 ILLUSTRERIV JOONIS

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Treeningraja kinnistule hobuste treenimiseks ja võistlemiseks vajaliku taristu kavandamine koos vajaliku külastus ja teenindustaristuga.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Tori Vallavalitsuse 19. juuni 2019 korraldus nr 482 **Treeningraja kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamata jätmine;**
- OÜ Pärnu Maamõõduteenistuse koostatud **maa-ala ja tehnovõrkude plaan**. Pärnu maakond Tori vald Tori alevik Treeningrada kü. Töö nr TM-237/18.

Detailplaneering on koostatud tuginedes

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Tori valla linna kehtivale üldplaneeringule
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele

1.3. Mõisted

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

Hoonestusala:

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Kõik hooneosad peavad jääma hoonestusala piiridesse, kui detailplaneeringu tingimusega ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid ja ehituslikke piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud.

Hoone:

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 käsitletud hoonealuse pinnaga. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitisealuste pindade summa.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. 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 otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool 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. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

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

Täisehitusprotsent:

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

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Tori vallas, Tori alevikus, Pärnu mnt ja olemasoleva hobusekasvanduse vahelisel maa-alal.

Tori alevik asub planeeringualale suhteliselt lähedal. Ala on hästi seotud kohaliku infrastruktuuriga. Olemasolev juurdepääs alale on võimalik Rehe tänavalt.



Joonis 1 Vaade planeeritavale alale Pärnu mnt ja Rehe tänava nurgalt.

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud (väljavõte MK eritingimustest, koostaja Maie Kais, jaanuar 2019, Töö nr: ET1-19)

Planeeritav maa-ala (Treeningraja kinnistu) ei ole olnud hoonestatud. Kinnistut ümbritsev hoonestus on väga eriilmeline ja pärineb eri aegadest – esimesed ehitised 19. sajandist, hilisemad nõukogude perioodist. Vanim hoone naabruses on Tori mõisa viljaait 1814. aastast. Lähikonnas järgmisena hoonestati praegune Tori Hobusekasvanduse kinnistu – esimestena ehitati enne 1856. aastat Pärnu maantee poolsed tallid (tollal veistele), hiljem 1860-68 tagumised tallid. Stiilseim ehtis Hobusekasvanduses on neogooti stiilis väravaehitis (1856) tellistest parapeti ja kaarfriisiga ning madala raudkivimüüri värava külgedel. Treeningraja kinnistust edela poole Pärnu maantee äärde jäävad ehitismälestised Tori mõisa rehi ja küün, mis ehitati samuti 19. sajandi teisel poolel (vastavalt 1886.a ja 1891.a). Uus sepikoda on dateeritud 1927. Kõik eelnimetatud hooned ja väravaehitis on kinnismälestisena riikliku kaitse all. Tallimehe elamu ja laut on ehitatud 1900.a. Tõenäoliselt esimese Eesti vabariigi aegne on treeningraja kinnistust lõunakülge Rehe tänava äärde jääv Rehe talu koos kõrvalhoonega. Treeningraja kinnistust põhja poole jääval Saeveski kinnistul asuv hoonestus pärineb aastatest 1966-85 ning ida poole jäävad kaks ait-kuivatit aastatest 1964 ja 1974. Teedevõrk on vastavalt kujunenud hoonestusele tekkinud samuti eri aegadel. Ajalooliselt läbib Torit Viljandi ja Vändra suunas Pärnu maantee, mille üks haru pööras Riisa ja Kikepera raba suunas. Treeningraja kinnistust lõunasse jääv kohaliku tähtsusega Rehe tänav suundus Kangru külla. Hiljem on piirkonda lisandunud väiksemaid juurdepääsuteid. Krundid vaadeldavas piirkonnas on moodustatud vastavalt vajadusele. Ajalooliselt oluline on Hobusekasvanduse krunt (katastritunnus 80801:001:0839), hiljem on krundid mõõdetud Tori mõisa rehele ja küünile (katastritunnus 80803:001:0990), tallimehe elamule ja laudale (katastritunnus 80803:001:0498). Eesti Vabariigi taaskehtestamisel krunditi ka nõukogude ajal ehitatud hooneid ümbritsev maa.

Treeningraja krunt on tasase reljeefiga rohumaad. Krundil kasvavad üksikud lehtpuud, mis on oma asukohas väärtuslikud ja tuleks võimalusel säilitada. Suuri puud on ka Treeningraja kinnistuga piirnevatel naaberkinnistutel: Rehe kinnistul, ait-kuivatite naabruses ning tallide läheduses. Noored puud on istutatud Tallimehe kinnistu lõunaserva. Kuna Treeningraja kinnistu kavandatav kasutus ei eelda uusi suuri puude istutusmahte, on soovitatav olemasolev elujõuline kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Kahe ait-kuivati ette Treeningraja kinnistu piirile oleks soovitatav siiski täiendavat kõrghaljastust ette näha.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Treeningrada

- katastritunnus: 80803:001:0996
- kinnistu pind: 118 532 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: tootismaa 100%

Ehitisregistri paikneb kinnistul rajatis hobuste treeningrada (ehitisregistri kood 220467275, ehitisealune pind 3596 m²).

2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeringuala asub Tori vallas, Tori alevikus, Pärnu mnt ja olemasoleva hobusekasvanduse vahelisel maa-alal. Olemasolev juurdepääs alale on võimalik Rehe tänavalt.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Treeningraja kinnistu piire ei muudeta ja kinnistut ei jagata.

3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted

Hoonestusalad on paigutatud keskse harjutusväljaku kagupoolsesse külge, kuhu paigutatakse vajalikud hooned (maneežid, heinaküün, väliboksid jms).

Samuti on tähistatud ala tribüünide, treeningute ja võistluste tarbeks, mille täpne lahendus (haljastus, tribüünid, võistlusalad ja muud funktsionaalsus) kujundatakse välja projekteerimise Käigus, vastavalt vajadustele. Ala ei ole mõeldud hoonestamiseks. Sinna võib paigaldada asjakohaseid rajatisi.

3.3. Muinsuskaitse eritingimused¹

Vastavalt Muinsuskaitseadusele (§ 50 lg 3) on alale koostatud muinsuskaitse eritingimused.

3.3.1. Mälestisele avanevate vaatesuundade määramine ja hinnang planeeritaval maalal kavandatavale tegevusele

Treeningraja kinnistu jääb Tori mõisaansamblisse kuuluvatele hoonete, kalmistu ja seal paiknevate mälestusmärkide ühisesse kaitsevööndisse, mis on kehtestatud kultuuriministri 04.11.2005 käskkirjaga nr 316 (Kultuurimälestiseks tunnistamine, kultuurimälestiseks olemise lõpetamine, kaitsevööndi määramine ja mälestise nimetuse muutmine).

Ühine kaitsevöönd on määratud alljärgnevatele ehitistele:

Jrk nr	Nimetus	Reg nr	Omavalitsusüksus	Asukoht
1	Tori kalmistu	8345	Tori vald	Tori alevik
2	Tori mõisa peahoone	16829	Tori vald	Tori alevik
3	Tori mõisa jääkelder	16830	Tori vald	Tori alevik
4	Tori mõisa tallikompleksi piirdemüür väravaehitisega	16831	Tori vald	Tori alevik
5	Tori mõisa tallihoone nr 1	16832	Tori vald	Tori alevik
6	Tori mõisa tallihoone nr 2	16833	Tori vald	Tori alevik
7	Tori mõisa tallihoone nr 3	16834	Tori vald	Tori alevik
8	Tori mõisa tallihoone nr 4	16835	Tori vald	Tori alevik
9	Tori mõisa tallihoone nr 5	16836	Tori vald	Tori alevik
10	Tori mõisa tallihoone nr 6	16837	Tori vald	Tori alevik
11	Tori mõisa viljaait	16838	Tori vald	Tori alevik

¹ Väljavõte varem koostatud muinsuskaitse eritingimustest Tori vallas Tori alevikus Treeningraja kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Koostaja Maie Kais. Töö nr: ET1-19.

12	Tori mõisa uus sepikoda	16839	Tori vald	Tori alevik
13	Tori mõisa kõrts	16840	Tori vald	Tori alevik
14	Tori mõisa viinakelder	16841	Tori vald	Tori alevik
15	Tori mõisa viinaköök	16842	Tori vald	Tori alevik
16	Tori mõisa vana sepikoda	16843	Tori vald	Tori alevik
17	Tori kirik	16846	Tori vald	Tori alevik
18	Tori kalmistu väravaehitis	16847	Tori vald	Tori alevik
19	Tori vallamaja arestikamber	16849	Tori vald	Tori alevik
20	Tori vana vallamaja	16850	Tori vald	Tori alevik
21	Vabadussõja mälestussammas	27150	Tori vald	Tori alevik, Tori kalmistu
22	II maailmasõjas hukkunute ühishaud	8344	Tori vald	Tori alevik, Tori park

Tori Hobusekasvanduse väärtusliku arhitektuuriansambli (Pärnu mnt 10) kaitsevöönd ulatub osaliselt Treeningraja kinnistule. Hobusekasvanduse kompleksi tallid paiknevad sümmeetriliselt põhiteljest kahel pool. Põhitelg algab hobusekasvanduse värava juurest Pärnu maanteel ja suundub kahe tallirea vahelt kuni kinnistu piirini. See telg on oluline planeeringuelement ning säilib täpselt olemasoleval kujul, samuti vaated telje suunas värava poolt ja kompleksi tagant. Treeningraja kinnistult avanevat vaatesuunda hobusekasvanduse kompleksi tallidele varjab praegu osaliselt väheväärtuslik laohoone 1940. aastast (Pärnu mnt 10a). Kavandatavate ehitusmahtude (maneežid, hobuboksid, (teisaldatavad) väliboksid) paigutamine eemale tallide kompleksist tagab eeltoodud vaate säilimise praegusel kujul. Tallidele säilib olemasolev vaatesuund ka Võlli teelt. Tori mõisa rehi ja Tori mõisa küün (aadress oletatavalt Pärnu mnt 22) on praegu vaadeldavad nii Pärnu maantee poolt, mis on ka peamine vaatesuund, kui ka külgedelt ja tagant Rehe tänava suunalt. Rehele ja küünile avanevaid vaateid Treeningraja kinnistu hoonestamine ja rajatiste kavandamine ei muuda.

Seega ei too detailplaneeringuga kavandatavad tegevused kaasa muudatusi vaatesihtide osas kinnismälestistele ja nende kaitsevööndile. Hoonete paigutamine Treeningraja kinnistu kaguküljele võimalikult kaugemale kaitsealusest kompleksist ja teistest arhitektuurset ja ajalooliselt väärtuslikest hoonegruppidest tagab olemasolevate vaadete säilimise. Planeeritava maa-ala olemasolev olukord ja võimalused:

1. Treeningraja kinnistu suurus ja konfiguratsioon võimaldavad kinnistule paigutada vajalikud hoonemahud ja rajatised;
2. Detailplaneeringuga on võimalik anda kinnistule pääsud nii Pärnu maanteelt kui ka hobusekasvanduse kompleksist;
3. Treeningraja kinnistu arendamine väärindab Tori aleviku planeeringulist ja arhitektuurset ilmet;
4. Treeningraja kinnistu arendamine elavdab alevikule ajalooliselt omaseid tegevusi ja laiendab vastavaid võimalusi.

Eeltoodust tulenevalt on Treeningraja kinnistu aktiivne kasutuselevõtt vajalik ja kohane. Kavandatavate ehitiste ja rajatiste arhitektuurset lahendused peavad olema kvaliteetsed ning sobituma keskkonda. Tehniline taristu peab tagama kinnistu ajakohase teenindamise.

3.3.2. Muinsuskaitse eritingimused Treeningraja kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (väljavõte koostatud eritingimustest, koostaja Maie Kais - töö nr: ET1-19)

Detailplaneeringu ala paikneb osaliselt Tori Hobusekasvanduse kinnismälestiste kaitsevööndis. Sellest tulenevalt tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda järgmistest nõuetest:

3.3.2.1. On lubatud Treeningraja kinnistule kahe maneeži ja hobubokside ning ajutiste varjualuste kavandamine ning hobuste treeningraja, harjutusväljaku, parklate ning vajalike tehnorajatiste kavandamine.

3.3.2.2. Treeningraja kinnistu detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

1. Kavandatavad hooned tuleb ette näha sobiva distantsiga olemasolevatest kinnismälestistest ja nende kaitsevööndist, säilitades olulised vaated hobusekasvanduse kinnismälestistele.
2. Kavandatavad hooned võib ette näha nii kokkuehitatuna kui eraldiseisvatena.
3. Hoonestuse kõrguse piirmääraks on 12m olemasolevast maapinnast.
4. Hoonete ruumikuju tuleneb hoone funktsioonist. Välisviimistluse materjalide valik peab tagama soliidse ja ajaloolise keskkonna väärtust tõstva tulemuse.
5. Hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul eelistada maksimaalselt naturaalseid materjale, imiteerivaid materjale mitte kasutada. Seinakattematerjalidest välistada plekk, plastik. Katusekattematerjalist eelistada sileplekki või rullmaterjale.
6. Hobubokside ja ajutiste varjualuste arhitektuurne lahendus peab oma kvaliteedilt vastama väärtusliku ajaloolise naabruse tasemele. Mitte kasutada bokside ja varjualuste materjalina plekki, plastikut ja teisi imiteerivaid materjale. Varjualuste katused näha ette kaldega minimaalselt 100. Katusekatteks võib kasutada sileplekki või rullmaterjale.
7. Treeningraja kinnistule on lubatud ette näha piire. Vajadusel eraldada hobusekasvanduse ja planeeritava Treeningraja kinnistud piirdega peab piire olema läbipaistev (näiteks võrkaed).
8. Parkimine näha ette Treeningraja kinnistul. Parkla eraldada Pärnu maantee poolsest piirist, Rehe tänavast ja seal paiknevast talukompleksist haljaspiirdega (näiteks kõrge igihaljas hekk). Planeeringus näha ette liiklusvahendite paigutus parklas, hoides maksimaalset võimalikku distantsi taluhoonetest Rehe tänava ääres. Pääs parklasse kavandada Pärnu maanteelt või Rehe tänavalt.
9. Näha ette hea funktsionaalne ühendus hobusekasvanduse ja planeeritava Treeningraja kinnistu vahel.



Joonis 2 Muinsuskaitsealused objektid ja nende kaitsevööndi piirid

3.4. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Positsiooni nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve *	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Treeningrada	POS 1	118532	ÜK	7	2	0	14000	12	12	põhimahul viil 15-50°
Rehe tänav	POS 2	4814	LT	0	0	0	0	0	0	
		123 346,00 m²					14000			

Märkused:

1. Planeeritaval ala maastiku ja uushoonestuse parima lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus. Võistlustingimused peavad olema koostatud ja võistlus läbi vidud hea tava kohaselt.
2. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Tori Vallavalitsusega.
3. Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.
4. Hooned kujundada tänapäevases arhitektuurikeeles arvestades eeslinna hoonete tüpoloogiat, proportsioone ja üldist viimistlusmaterjalide valikut (täpsemalt vaata p 3.3.2. Muinsuskaitse eritingimused Treeningraja kinnistu detailplaneeringu koostamiseks).

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabeli märkused:

- Krundi kasutamise sihtotstarvete määramise aluseks on "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013.
ÜK – kultuuri- ja spordiasutuste maa
LT – tee ja tänava maa
- Hoonete suurim lubatud kõrgus on antud ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast.
- Planeeritud keskmised maapinna kõrgused on indikatiivsed ja võivad muutuda vertikaalplaneerimise käigus. Hoonete kõrguseid arvestatakse planeeringus esitatud kõrgusmärgist.

3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Rehe tänavalt.

Rehe tänav tuleb eeldatavalt rekonstrueerida ja parandada selle kandevõimet, et tagada tee vastupidavus suureneva koormuse puhuks.

Alal on tähistatud parkimisala, kuhu on võimalik paigutada ca 270 parkimiskohta sõidukitele (vt ka p 4.3. – olemasoleva kõrgepingeliini kaitsevööndisse ei ole parkla ehitamine lubatud). Lisaks on ette nähtud ala suurematele sõidukitele (bussid, veokid, jms). Reaalne parkimiskohtade arv ja paigutus töötatakse välja projekteerimise faasis. Sõiduautode kohtade arvu võib vähendada lähtuvalt hobustranspordi ja suuremate ürituste korraldamise vajadusest.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi vaba ala haljastada. Haljastust kavandada sissepääsuteede äärde, parklate ümbrusesse ja vahele, ning harjutusväljaku ümber. Täpne haljastus ja heakorra lahendus antakse arhitektuurivõistlusega ja projekteerimise faasis.

Maapinda on lubatud täita täitepinnasega arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmargini. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse vajadusel hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Krunti on lubatud piirata kuni 1,20 m kõrguse miljöoga kooskõlas oleva piirdeaiaga (nt puitlippaed). Lubatud ei ole kavandada mitteläbipaistvat aeda (plankaed). Vajadusel võib piirde kombineerida haljaspiirdega või kasutada ainult haljastust.

4. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoone fassaadidele mitte paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonete projekteerimisel arvestada soovitavalt ka päikesepaneelide paigaldamise vajadusega.

4.1. Veevarustus

Veevarustuse lahendamiseks on saadud lähteülesanne OÜ-lt Sindi Vesi.

Kinnistu veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud olemasolevatesse vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidesse 8080081 Muuseumi teel (alus Tori jõe vasakkalda ÜVK 1 etapi vee ja reoveekanaliseerimise teostusjoonis, Tippegeo OÜ, töö nr 2019TG233).

Sõlmest VS-15 asendatakse d-40 veetoru d-63-ga ning jätkatakse kuni liitumispunktini. Liitumispunkt/maakraan on planeeritud Muuseumi tee lõppu Treeningraja kinnistu piiri lähedale. Kanalisatsioonitrassile projekteerida kontrollkaev (min d-400).

Väliseks tulekustutuseks on planeeritavate hoonete lähedusse planeeritud tuletõrjehüdrant – asukoht on näidatud joonisel AS-3.

4.2. Sademeveed

Kinnistu sademeveed juhtida kraavide või drenaažiga randivälja kraavi. Sademevee juhtimiseks ja maasse immutamiseks näha ette vastavad meetmed – kasutada vett läbi laskvaid katendeid, ning soovitavalt kavandada sademevee tee vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda.

4.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 387040.

Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on planeeritud krundi planeeritavate hoonete juurde võimaliku koormuskeskme lähedusse. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates Luti alajaamast kuni Hobusekasvatuse alajaamani.

Uue planeeritud alajaama kõrvale on ette nähtud liitumispunkt 3x350A. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Alajaama teenindamiseks on ette nähtud servituudi vajadus.

Liitumiskilbist on planeeritud uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliiniga.

Planeeritavat kinnistut läbib. TORI:TOR Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin). Olemasoleva elektriliini alla ei ole parkla rajamine lubatud, mistõttu näeb detailplaneering ette ka võimaluse olemasolev liin asendada maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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.

4.4. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on väljastatud tehnilised tingimused nr 35699266 (19.10.2021).

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi on planeeritud lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidekaevust 083K37/083YK01.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1 m.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti

Liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

4.5. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse soojuspumpade abil.

4.6. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on IV (spordihoone, meelelahutushoone).

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektidega.

Välimise tulukustutusvee vajadus on kuni 30 l/s 3 tunni jooksul, mis täpsustatakse projektiga.

Lähimad tuletõrje veevõtukohtad asuvad Pärnu mnt 20 kinnistul (ca 320 m planeeritavatest hoonetest) ja Hoidla kinnistul (230 m planeeritavatest hoonetest). Käesoleva detailplaneeringuga on kinnistule planeeritud täiendav hüdrant, kuid vajadusel rajada täiendav tuletõrje veevõtukoht.

Tagada päästeautode juurdepääs, vajalikud pöörderaadiused ja vajalikud laiused.

4.6.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Sõltuvalt projekteeritava hoone tuleohutusklassist ja kasutusviisist tuleb määrata tulelõkkesektsioonid, et tulelevik oleks ehituslikult takistatud hoone piirpindalapõhiselt.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb tulelevikut välisseinale piirata ehituslike abinõudega.

4.7. Keskkonnatingimused

4.7.1. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnamõjud

Valdkond	Mõju
Lihkeohtlikkus ja geoloogia	Kinnistu ei asu lihkeohtlikul alal.

Pinnas	Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad kinnistul ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
Müra	Pärnu mnt on suhteliselt väikese liikluskoormusega tee ning liikumiskiirus on madal (50 km/h). Samuti ei ole tegemist müratundliku arendusega.
Vibratsioon	Mõju puudub. Alal ei ole olulisi vibratsiooniallikaid. Samuti ei lähtu vibratsiooni ka arendustegevusest.
Välisõhu kvaliteet	Mõju puudub või ei ole oluline. Ala läheduses võib olla lõhna, mis on lokaalne. Alal peetavate loomade hulk ei põhjusta laiaulatuslikku lõhnaäiringut, kui on tagatud sõnniku nõuetekohane käitlemine. Vajadusel saab kavandada haljastõkkeid, mis takistab lõhna levikut. Sõnnikäitluseks on kavandatud sõnnikuhoidla ehitus.
Jäätmed	Mõju puudub või ei ole oluline. Jäätmed kogutakse prügikonteinerisse ja transporditakse jäätmete kogumiskohta.
Kultuuripärand	Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et tegemist on väärtusliku maastikuga ja lähedusse jäävad muinsuskaitsealused hooned. - Vajalik on muinsuskaitse eritingimuste koostamine (PlanS § 124 lg 8)
Looduskaitse	Lähim looduskaitseala Natura 2000 Pärnu jõe hoiuala asub planeeritavast alast ca 125 m kaugusel, mistõttu ei hakka planeeritavad ehitised kaitseala mõjutama.
Maastikuilme	Maastikuilme muutub. Maastiku looduslikkus mõnevõrra väheneb. Samas on piirkond ajalooliselt põllumaa ning samuti on tegemist hobusekasvatuseks kasutatud piirkonnaga.
Insolatsioon	Mõju puudub.
Õnnetuste esinemine	Olulisem potentsiaalne võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub peamiselt hoonete projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.
Liiklus	Planeeritav hoonestuse maht oluliselt piirkonna liikluskoormust ei mõjuta.
Teenused	Seoses hobusekasvatuse arendusega suureneb eeldatavalt piirkonna teenuste hulk ja nende kvaliteet.
Üleujutusala	Mõju puudub. Planeeritav ala ei jää üleujutusohuga piirkonda.
Sademevesi	Kavandatav arendustegevus ei mõjuta märkimisväärselt sademevee kogunemist ja käitumist piirkonnas. Sademeveed on võimalik juhtida kraavi või immutada pinnasesse.
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Kuna arendatav ala asub Tori sissesõidul ja lagedal väljal, siis on mõju ruumiline ulatus suhteliselt suur.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Treeningraja kinnistu hoonestusest tulenev ruumiline mõju on kestev ja pöördumatu. Mõju (va visuaalne) on piiritletud planeeritava alaga. Hoonete maksimaalne maht määratakse detailplaneeringuga ning sellega piiritletakse ka maksimaalne võimalik mõju. Kumulatiivset mõju ei ole praeguste andmete alusel ette näha.

4.8. Piirangud, servituudid

Detailplaneeringu alale ulatuvad olemasolevate muinsuskaitseobjektide kaitsevööndid (vt p 3.3.1.).

Treeningraja kinnistut läbivad kõrgepingeliinid, millel on kaitsevöönd 10 m liinist.

Detailplaneeringuga on ette nähtud servituudi vajadus planeeritava alajaama teenindamiseks. Detailplaneeringuga on ette nähtud servituudi vajadus võimalike ala läbivate kaabelliinide tarbeks.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonete lähiümbrus teerajad jms avalikud alad kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid eristada selgelt.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada. Vältida pimedate nurgataguste tekkimist.
- Hooned varustada vastavalt vajadusele turvaseadmetega.

4.10. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

4.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- Arhitektuurivõistluse läbi viimine;
- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega koos vajalike servituudilepingute sõlmimisega (vajadusel);
- planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.