



planID 103553

Linnu tee 8 kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004158

Tartu 2022

Liisi Ventsel

Projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistus nr 176298)

Aleksei Molokin

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tori Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD, MÕJUALA ANALÜÜS JA JÄRELDUSED	6
2.1 Olemasolev olukord	6
2.2 Planeeringuala mõjuala analüüs ja analüüsil põhinevad järeldused	6
3 VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE	9
4 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	11
5 PLANEERINGULAHENDUS	11
5.1 Planeeringulahenduse kirjeldus (kaalutlused) ning valiku põhjendused	11
5.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
5.3 Planeeritud hoonestusala	11
5.4 Kavandatav ehitusõigus	12
5.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
5.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	13
5.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	13
5.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	14
5.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	14
5.8.2 Elektrivarustus ja välisvalgustus	15
5.8.3 Gaasivarustus	15
5.8.4 Soojavarustus	15
5.8.5 Telekommunikatsioonivarustus	16
5.9 Ehitistevahelise kujud ja tuleohutus	16
5.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	17
5.11 Keskkonnatingimuste seadmine	17
5.12 Servituudi seadmise vajadus	18
5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
5.14 Planeeringu elluviimine	18
5.14.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	18
5.14.2 Planeeringu elluviimise võimalused	19
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	21
C - JOONISED	23

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Tori Vallavalitsuse 06.10.2021 korraldus nr 721 *Linnu tee 8 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Linnu tee 8 (katastritunnus 74101:006:0083) kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga tuleb lahendada tehnovõrkude ja juurdepääsuteede asukohad ning seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Sindi linna üldplaneering*, kehtestatud Sindi Linnavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 110;
- *Pärnu maakonna planeering*, kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 „Maakonnaplaneeringu kehtestamine Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas, Kihnu vallas, Põhja-Pärnumaa vallas, Pärnu linnas, Saarde vallas, Tori vallas ja osaliselt Lääneranna vallas;
- Koostatav *Tori valla üldplaneering*, algatatud Tori Vallavolikogu 18.10.2018 otsusega nr 114;
- Geodeesia Partner OÜ poolt 16.07.2021 ja veebruar 2022 mõõdistatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 522-21). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, täpsusaste M 1:500.
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD, MÕJUALA ANALÜÜS JA JÄRELDUSED

2.1 Olemasolev olukord

Planeeringuala suurusega 5754 m² asub Sindi linnas, Linnu tee 8 katastriüksusel (kt 74101:006:0083, sihtotstarve: elamumaa 100%), Linnu tee, Kure ja Luige tänavate vahelisel alal.

Planeeringuala on hoonestamata. Linnu tee 8 kinnistust valdav osa, 5399 m², on metsamaa, mida on u 2019/2020.a. harvendatud ning mille järgselt on kasvama jäetud üksikud kased ja männid. Kinnistust 355 m² suurune õuemaa kõlvik paikneb Kure tn 6 kinnistu läheduses, olles sisuliselt siiski metsamaa osa.

Planeeringualale on rajatud juurdepääsud üle tänava-äärsete kraavide Kure ja Luige tänavatelt.

Planeeritaval kinnistul puuduvad tehnovõrkude ühendused. Külgnevatel tänavatel asuvad elektri-, vee-, kanalisatsiooni-, side- ja gaasitrassid. Linnu tee tänav on valgustatud. Planeeringuala põhjanurka ulatuvad vähesel määral tänavavalgustuse õhuliini ja keskpinge maakaabli kaitsevööndid.

Lähim tuletõrje hüdrant (ID 15095, nr 105) paikneb Linnu tee ja Kure tn ristmikul, jäädes planeeringuala kaugeimast lõunanurgast mööda tänavaid möötes u 180 m kaugusele.

Planeeringuala idapoolsele osale ulatuvad naaberkinnistute Kure tn 6 ja Luige tn 7 olemasolevate hoonete 8 m tuleohutuskujad.

Maapind on küllalt tasase reljeefiga. Kinnistu Luige tn poolses osas on u 12 m laiune, u 29 m pikkune ja kuni 2 m kõrgune pinnavorm. Sellest idapool on madalam maapind, kuhu koguneb vett. Planeeringuala mullatüübiks on leetjas gleimuld (GI), kus esineb gleimuldadele omast alalist liigniiskust. Maapinna absoluutkõrgused (v.a kõrgem pinnavorm) on vahemikus u 9,25-9,85 m.

2.2 Planeeringuala mõjuala analüüs ja analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala asub Sindi linna lõunaosas, rahvasuus tuntud kui Linnuriik. Nimetatud piirkond paikneb Pärnu jõe ja riigitee nr 59 Pärnu – Tori vahelisel alal ning on kehtiva Sindi linna üldplaneeringuga määratud elamualana E1.

Planeeringuala piirneb põhjast Kure tänavaga (kt 74101:006:0300), lõunast Luige tänavaga (kt 74101:006:0297), läänest Linnu tee tänavaga (Linnu tee L1, kt 74101:006:0305) ning idast Kure tn 6 (kt 74101:006:0028, elamumaa 100%) ja Luige tn 7 (kt 74101:006:0023, elamumaa 100%) kinnistutega.

Planeeringualale on juurdepääs Kure ja Luige tänavatelt. Planeeringuala ümbritsevad külgnevate tänavate äärsed u 3-4 m laiad ja u 0,7 m sügavad kraavid. Planeeringualaga külgnevad tänavad on kahesuunalised, asfaltkattega. Linnu tee sõidutee laius on u 5 m, Kure tn ja Luige tn sõidutee laius on u 4 m. Tänavate ääres kõnniteed puuduvad.

Planeeringu mõjuala on iseloomulik üksikelamute piirkonnale – mõjuala tänavate ja kruntide struktuur on oma paigutusest korrapärane, paiknedes kagu-loode suunaliselt; elamumaad on hoonestatud 1-2 korruseliste viilkatusega üksikelamutega, kohati esineb ka paarismaja tüüpi hoonestust; kõrvalhooneid on rajatud üksikutele kinnistutele; tänavad on pigem kitsad (sõidutee laiused u 4-5 m). Planeeringualast u 260 m lõunasuunas, Tihase tn 9, asub üldkasutatav maa, kuhu on rajatud avalik mänguväljak. Planeeringuala mõjuala illustreerib **Joonis 1**.



Joonis 1. Planeeringu mõjuala kaldaerofoto, Maa-amet, 10.05.2021.

Elamumaa kinnistute pindalad jäävad valdavalt vahemikku 600-1200 m² (keskmiselt 1000 m²), kuid leidub ka üksikuid suuremaid kinnistuid. Kinnistute täisehitusprotsent on vahemikus 12-35 % (keskmiselt 20 %), ehitisealune pindala on keskmiselt 170 m². Hoonestatud kinnistud on haljastatud muruga, paiguti esineb kõrghaljastust. Kinnistud on piiratud aedade ja hekkidega.

Elamute põhimahud paiknevad valdavalt paralleelselt kinnistu sissesõidutee tänavaga. Kure ja Luige tänavatel on visuaalselt välja kujunenud ehitusjoon, mis on tänavapoolsest krundi piirist u 4-6 m kaugusel, jäädes sõidutee servast u 10-13 m kaugusele.

Planeeringualale lähimad teenused (kauplused, koolid, lasteaiaid, tervisekeskused, jm) asuvad maakonnaplaneeringuga kohaliku keskuse määratud planeeringualast põhjasuunas asuvas Sindi linnas ja lõunasuunas asuvas Paikuse alevis, mis mõlemad jäävad planeeringualast u 2,5 km kaugusele. Maakondliku keskuse Pärnu linna kesklinn asub u 10 km kaugusel.

Lähim ühistranspordipeatus „Lasketiir“ asub planeeringualast u 150 m kaugusel idasuunas kulgeva riigitee nr 59 Pärnu – Tori ääres. Riigitee ääres kulgeb ka Sindi ja Pärnu linna suunduv kergliiklustee.

Planeeringualast idas kulgeva riigitee nr 59 Pärnu – Tori 2020. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 3675 autot. Koostatava Tori valla üldplaneeringu raames on OÜ Inseneribüroo STEIGER poolt koostatud uuring „Tori valla välisõhu mürakaart“, töö nr 21/3566. Nimetatud uuringu kohaselt jääb planeeringualaga piirneval riigitee lõigul päevane ja öine liiklusrumora normtasemele.

Mõjualas kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringu mõjuala on arendatud kehtestatud detailplaneeringute alusel, millest suurem osa on ellu viidud.

Planeeringualast loodes, Luige tn vastasküljel, on Sindi Linnavalitsuse 22.03.2006 otsusega nr 140 kehtestatud **Linnu tee 12 detailplaneering**. Detailplaneeringu alusel on moodustatud 4 elamumaa kinnistut, tänaste aadressidega Luige tn 10, 12, Kuldnoka tn 13 ja 15. Detailplaneering lubab suurimaks hoonealuseks pinnaks 30 % krundi pindalast (u 253-269 m²), hoonete maksimaalseks kõrguseks 8 m, lubatud korruselisus kuni 2. Ehitusala (hoonestusala) kaugus krundi piirist on määratud 4 m lähtudes tuleohutuskaja 8 m nõudest. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud – krundid on hoonestatud üksikelamutega, vaid Kuldnoka tn 15 asub aiamaja/kõrvalhoone.

Planeeringualast läände, Linnu tee vastasküljel, on Sindi Linnavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 112 kehtestatud **Linnu tee 21 detailplaneering**. Detailplaneeringu alusel on moodustatud valdavalt Rähni tn aadressiga kinnistud. Moodustatud kinnistute pindalad on vahemikus u 1000-1600 m², kruntide täisehitusprotsendiks on määratud 20 % (ehituslune pind u 200-320 m²), hoonete maksimaalne lubatud kõrgus 7,5 m, maksimaalne korruselisus kuni 2. Rähni tn poolt on hoonestusala kauguseks määratud 10 m krundi piirist. Detailplaneering on ellu viidud – kõik kinnistud (v.a Rähni tn 1) on hoonestatud üksikelamutega. Kaksikelamuga on hoonestatud Linnu tee 23.

Planeeringualast põhjakaares, linnulennult u 130 m kaugusel, on Sindi Linnavalitsuse 08.04.2008 korraldusega nr 74 kehtestatud **Kalda tee 6,8 ja 10 kinnistute detailplaneering**. Detailplaneering näeb ette üksikelamute ehitusõigusega elamumaade moodustamise. Elamumaa kruntide pindalad on vahemikus u 1000-1700 m². Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus: suurim lubatud ehituslune pindala (elamu koos kõrvalhoonega) 250 m²; elamu maksimaalne katuseharja kõrgus 8,5 m, abihoonel 6 m. Detailplaneeringuala on osaliselt krunditud, kuid hoonestamata. Osaliselt on välja ehitatud planeeringukohane tänavavõrk.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala asub väljakujunenud elamupiirkonnas, millel on korralik ühistranspordi- ning kergliiklustee ühendus Sindi ja Pärnu suunal. Planeeringu mõjuala kinnistute pindala on keskmiselt 1000 m², kinnistud on hoonestatud 1-2-korruseliste viilkatusega üksikelamutega, vähesel määral on rajatud kõrvalhooneid. Tänavatel on visuaalselt väljakujunenud ehitusjoon, mis kohati tänavati erineb.

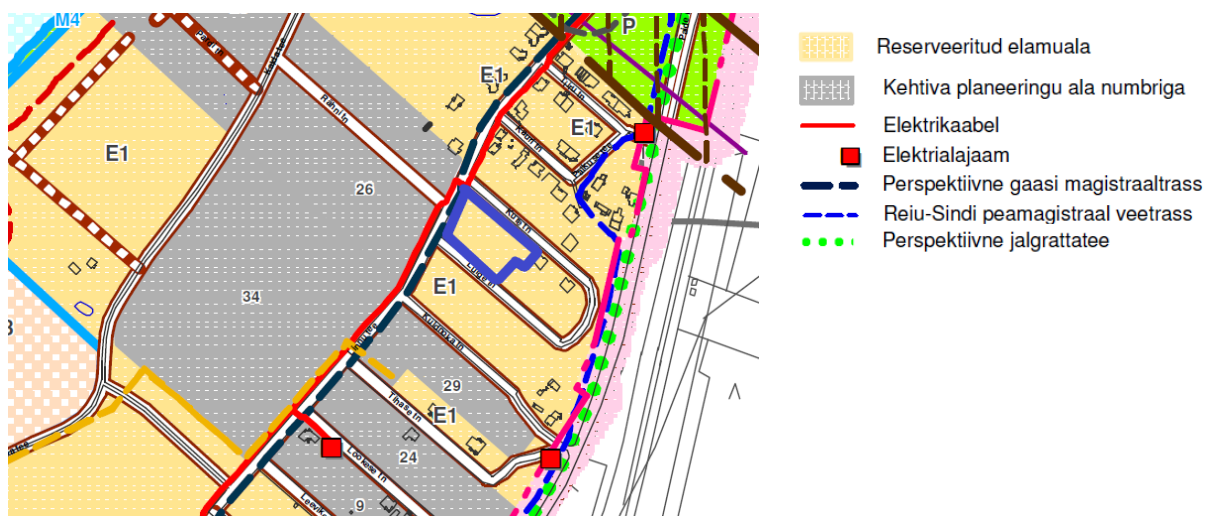
Planeeritava Linnu tee 8 kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa. Tuginedes planeeringuala mõjuala olemasolevale olukorrale ning mõjualas planeeritud arengutele (kehtiva üldplaneeringuga on planeeringuala reserveeritud elamualana), on planeeritav arendus piirkonna asustusstruktuuri tihendamise ja sihtotstarbelise kasutamise eesmärgil sobilik. Planeeringulahendus (vt ptk 5) järgib mõjualas planeeritud ja väljakujunenud krundistruktuuri, ehitusõigust ja arhitektuurinõudeid.

Piirkond on atraktiivne inimesele, kes soovib omada u 1000 m² suurust elumumaa krunti, elada kuni 2-korruselises üksikelamus, hindab naabrite lähedust ja kogukonna tunnet, asudes samas maakonna tõmbekeskuse Pärnu linna läheduses.

3 VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Sindi linna üldplaneering*, *Pärnu maakonna planeering* ja *Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0"*.

Sindi linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala reserveeritud elamualal E1 (vt Joonis 2), kus on lubatud moodustada minimaalselt 1000 m² suuruseid elumumaa krunte.



Joonis 2. Väljavõte Sindi linna üldplaneeringu joonisest. Planeeringuala on piiritletud sinise pideva joonega.

Üldplaneering seab järgmised tingimused kruntide planeerimiseks:

- Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 5 m kinnistu piirist.
- Elamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 50% kinnistu pindalast.
- Elamukrundile on lubatud rajada kolm hoonet, kui varem kehtestatud detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti.
- Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel
- Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne linnalt kirjaliku nõusoleku küsimist.
- Üksikelamu maksimumkõrguseks lubatakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.
- Kinnistu (krundi) tänava-, avaliku väljaku või haljasala äärde ei või rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ja piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m. Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri.

Planeeringulahendus arvestab üldplaneeringu nõuetega ning on kooskõlas üldplaneeringuga.

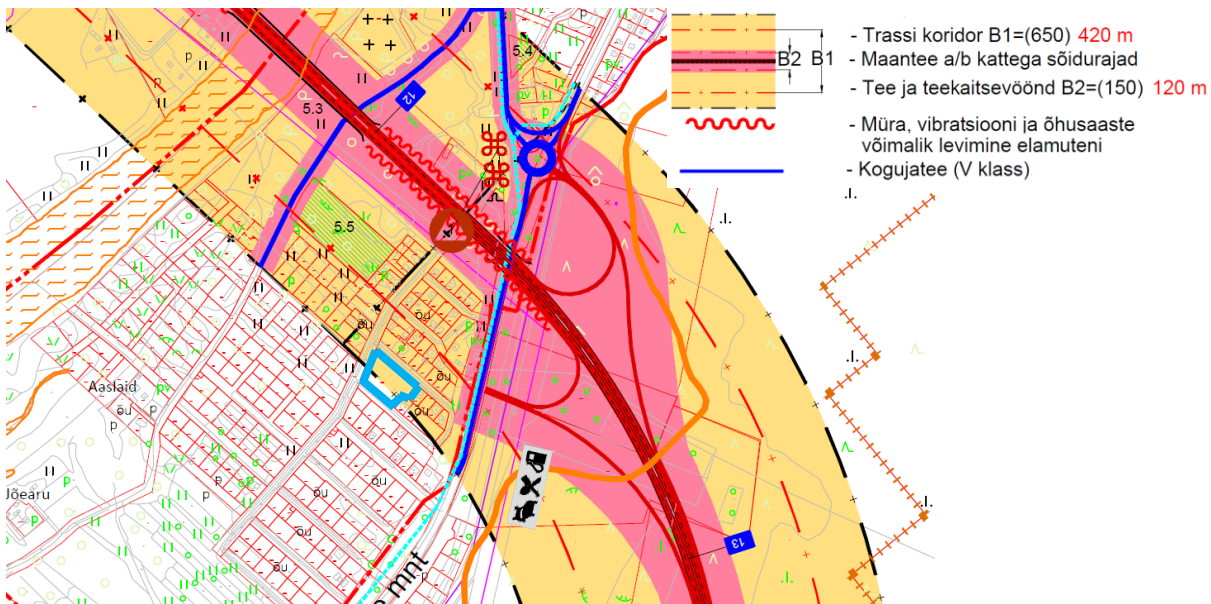
Pärnu maakonna planeeringu kohaselt on planeeringuala linnalise asustusega, asudes linnalähedases keskuskandis Sindis, mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse mõjusfääris. Maakonna planeering toob välja tingimused üldplaneeringutes linnalise asustusega alade arendamiseks. Tingimustena võib esile tuua järgmist:

- järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist;
- uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase.

Asustuse suunamise üldise põhimõtteks on välja toodud: *Eelisarendada olemasoleva asustuse, teede ja raudteede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid.*

Planeeringu eesmärk ja -lahendus tagab ala ruumilise ja funktsionaalse terviklikkuse ning koostoitumise. Tulenevalt eeltoodust, on kavandatav tegevus kooskõlas Pärnu maakonna planeeringuga.

Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu “Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn–Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0” kohaselt jääb enamuse planeeringuala teemaplaneeringuga määratud Via Baltica trassikoridori alale (vt Joonis 3) täpsemalt teemaplaneeringuga määratud sanitaarkaitsevööndi maa-alale, kus liiklusest tuleneva müra, vibratsiooni ja õhusaaste määrad võivad ületada lubatud piirtasemed.



Joonis 3. Väljavõte Via Baltica teemaplaneeringu planeeringu kaardilt Sindis linn. Planeeringuala on tähistatud helesinise piirjoonega.

Teemaplaneering seab järgmised tingimused sanitaarkaitsevööndi maa-alal arendamiseks:

- Sanitaarkaitsevööndisse arendusalade kavandamiseks detailplaneeringu koostamisel on soovitatav maaüksust võimaluse korral tee ja arendusala vahelisel alal liigendada haljasaladega, mis toimivad puhervöönditena;
- Liiklusemüra saab vähendada maantee rajamisega süvendisse, uute hoonete asukoha valimine maanteest kaugemale, kõrgema lubatud müratasemega hoonetest puhervööndi rajamisega, teeäärse metsavööndi säilitamise või rajamisega, eritasandilisel ristmikul peatee paigutamisega süvendisse jms.
- Ka hoone omanik ise saab hoonesisest müra vähendada akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega.

Loetletud tingimustest saab käesoleva detailplaneeringu koostamisel võimaliku leevendava meetmena arvestada viimasega, kuna planeeringut ümbritsev keskkond on välja kujunenud ning teised tingimused on rakendatavad aladel, mis jäävad planeeringualast välja.

4 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid on:

- tihendada olemasolevat asustusstruktuuri;
- pakkuda võimalust elada väljakujunenud elumupiirkonnas;
- võimaldada Linnu tee 8 sihtotstarbelist kasutust;
- kavandada avaliku kasutusega haljasala.

5 PLANEERINGULAHENDUS

5.1 Planeeringulahenduse kirjeldus (kaalutlused) ning valiku põhjendused

Planeeringu elluviimisel moodustub Linnu tee 8 kinnistust viis üksikelamu maa krunti ja üks avaliku kasutusega mänguväljaku- ja puhkema krunt. Kavandatud krundijaotus ning määratud ehitusõigus arvestab mõjuala krundistruktuuriga, mis on iseloomulik linnalisele asustusele. Mänguväljaku- ja puhkema krunt on kavandatud tihedamini kasutatava Linnu tee võimaldamaks avalikule alale mugavat juurdepääsu.

Planeeringulahenduse kujunemisel on arvestatud kehtiva Sindi linna üldplaneeringuga.

5.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud jagada Linnu tee 8 katastriüksus kuueks (6) krundiks: Krundid nr 1 - 5 – üksikelamu maa ja Krunt nr 6 – mänguväljaku- ja puhkema. Üksikelamumaa kruntide suuruse planeerimisel on aluseks võetud Sindi linna üldplaneeringu nõue, mille kohaselt on lubatud moodustada minimaalselt 1000 m² suuruseid elumumaa krunte.

Kruntide moodustamise kohta annab ülevaate joonis nr 3. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

5.3 Planeeritud hoonestusala

Planeeringuga on määratud hoonestusala, mille piires on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud.

Üldjuhul on hoonestusala kaugus tänavapoolsetest krundi piiridest on 5 m, mujal krundi piiridest 4 m.

Krundile nr 3 ulatub naaberkinnistute Kure tn 6 olemasolevast hoonest ja Luige tn 7 olemasolevast rajatisest tulenev 8 m tuleohutuskuj. Planeeringuga on krundi nr 3 hoonestusala kauguseks Kure tn 6 ja Luige tn 7 kinnistu piirist määratud 5 m, mistõttu tekib hoonestusala osa, kuhu ehitamisel tuleb arvestada kehtivaid tuleohutusnõudeid.

Hoonestusala on seotud krundi piiridega ning on kujutatud joonisel nr 3.

5.4 Kavandatav ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelina.

Planeeritud üksikelumumaa kruntidele nr 1-5 on määratud ehitusõigus ühe üksikelu ja kuni ühe abihoone ehitamiseks. Krundi nr 6 ei hoonestata. Krundile nr 6 on lubatud rajada avalikuks kasutuseks mõeldud rajatiste (nt väljõusaal, mänguväljak, seiklusrada, jmt) elemente.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus püstitada hoonestusala piirides, mille täpsem asukoht tuleb leida eraldi projektiga.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on elamukruntidel lubatud täiendavalt kasvuhoonete, varjualuste, lehtlate, väliköök, jmt rajatiste ning kuni 5 m kõrguste ja kuni 20 m² suuruste hoonete püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka). Kirjeldatud tingimustele vastavad rajatised ja hooned võib püstitada väljaspoole planeeritud hoonestusala (v.a tänavapoolsest hoonestusala tänava suunas), juhul kui on tagatud tuleohutusnõuded. Kui kuni 20m² ehitisealuse pindalaga hoone soovetakse püstitada krundi piirile lähemale kui 4 meetrit, siis on vajalik naabrite omavaheline kirjalik kokkulepe (või muul kavandatava lahendusega nõusoleku taasesitamist võimaldaval moel) ning järgides tuleohutusest ja asjaõigusseadusest tulenevaid nõudeid.

Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hooneosi, mis võivad vastavalt õigusaktile¹ ulatuda hoonestusala välja.

5.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Kruntidele nr 1-3 on planeeritud juurdepääs Kure tänavalt, kruntidele nr 4-6 on planeeritud juurdepääs Luige tänavalt. Juurdepääsud tuleb rajada truubiga üle tänava äärsse kraavi, tagades kraavide toimimise. Juurdepääsutee laius peab olema vähemalt 3,5 m ning asukoht täpsustatakse hoone projekti käigus.

Juurdepääsu on keelatud rajada kruntidele nr 1 ja 6 Linnu teelt.

Parkimine on ette nähtud lahendatud krundisiseselt. Vastavalt standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad*, asub planeeringuala väike-elamute alal, kus tuleb krundisiseselt tagada parkimiskoht vähemalt kolmele sõiduautole. Sõiduautode parkimiskohtade paiknemine krundil tuleb täpsustada hoone projekteerimise käigus.

Nähtavuskolmnurgad

Planeeringuala asub kahe tänava ristumise vahelisel alal, mistõttu on oluline tagada ristumiste ohutus. Planeeringu joonisel nr 3 on kujutatud tänavate ristumiste nähtavuskolmnurgad – ala, kus ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi. Nähtavuskolmnurgad

¹ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19 lg 6

on konstrueeritud vastavalt standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad* tabelile 7.2, tasemel hea. Ristumise tüüpskeemiks on valitud A (juurdepääsu lõikumine juurdepääsuga), kuna Linnu tee on klassifitseeritav kui kõrvatänav (juurdepääs) – kiiruspiirang 30 km/h ja Linnu tee sõidutee laius u 5 m. Linnu tee kiirusepiirangust lähtuvalt (30 km/h) on nähtavuskauguseks valitud 70 m.

Planeeritavatele kruntidele nr 1 ja 6 ulatub nähtavuskolmnurga ala vähesel määral (kruntide nurgas 0,4-0,7 m). Seetõttu tuleb kruntide nr 1 ja vajadusel nr 6 Linnu tee poolsed piirded rajada nii, et need jääksid nähtavuskolmnurgast välja. Nähtavuskolmnurkade läheduses haljastuse rajamisel tuleb tagada, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks nähtavuskolmnurga alale. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või põõsaid kõrgusega mitte üle 0,4 m.

5.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on esitatud joonisel nr 3 tabelis.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.

Ehitise ehituslike tingimustena on lubatud hoonete projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi, kavandades need hoone osade (nt fassaad, katus, akende varjud) külge ja sidudes arhitektuurse lahendusega. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita läheduses paiknevatele hoonetele valgusreostust;
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja –territooriume ning looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

5.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Olemasolev kõrghaljastus on soovitatav säilitada. Ehitustööde ajal tuleb tagada säilitatavate puude kasvutingimuste säilimine, rakendades kaitsemeetmeid puude juurestiku, tüve ja võra kaitsmiseks. Ehitusplatsi ja selle juurdepääsutee lähedale jäävate puude võrade all tuleb kaevetöödel ja mehhanismidega sõites võimalikult vältida puu maapinnalähedaste juurte kahjustamist. Hea on viia läbi enne suuremaid kaevetöid puude lähedal proovikaevamised, et täpsustada jämedamate juurte paiknemist mullas. Võimalikult tuleb säilitada puu jämedamaid kui 25 mm läbimõõduga juuri, sest jämedamate juurte läbikaevamisel võivad puud muutuda tormihellaks.

Lubatud on üksikelamu maa kruntide täiendav haljastamine puude ja põõsastega ning rajada murupinda. Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks.

Krundil nr 6 on soovitatav säilitada metsale omane taimestik ja pinnakate. Soovitatav on kasutada looduslikke materjale, nt suurkoore multši, tihedamalt käidavatel aladel (jalgteed rajatavate välijõusaali, mänguväljaku, vm elementideni ja nende vahetus ümbruses). Krundile nr 6 tuleb vajadusel paigaldada prügikast.

Planeeritud krundid on lubatud piirata piirdeaia. Piiretena on lubatud kasutada puit- ja võrkaeda. Lisaks on lubatud rajada krundi sees piirdeaia äärde kuni 1,5 m kõrgune põetav hekk. Naaberkruntide omavahelistel piiridel tuleb lahendus kooskõlastada piirinaabriga. Vastavalt Sindi linna üldplaneeringule, ei või planeeritud kruntide tänava-, haljasala poolsetele krundi piiridele rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid. Piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m. Piirdeid on keelatud rajada väljapoole krundi piiri.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis on soovitatav paigutada krundi juurdepääsude juurde. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Kruntide olemasolevat maapinda on lubatud tõsta ja tasanda selliselt, et oleks välistatud sademeveete valgumine naaberkinnistutele. Maapinna tõstmisel tagada visuaalselt olemasolevast maapinnast lähtuv kõrgus, arvestades naaberkinnistute ja tänavate kõrgusi. Krundil nr 5 asuv kõrgem pinnavorm tuleb tasandada. Kruntidel nr 4 ja 5 asuv madalam maapinna osa tuleb täita. Vastavalt Sindi linna üldplaneeringule, on krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga vajalik koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne linnalt (tänašelt Tori Vallavalitsuselt) kirjaliku nõusoleku küsimist. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone projekteerimise käigus.

5.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkudega varustus on lahendatud võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoone asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kujutatud joonisel nr 3 *Põhijoonis tehnovõrkudega*.

5.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseatsioon ja sademevesi

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on planeeritud lähtuvalt Sindi Vesi OÜ 26.01.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritud krundid on tuleb liita ühisveevärgiga. Kruntidele nr 1, 2 ja 3 on planeeritud veevarustus Kure tn olemasolevast veetrassist. Kruntidele nr 4 ja 5 on planeeritud veevarustus Luige tn olemasolevast veetrassist. Mahavõtt olemasolevast veetrassist on kavandatud keevispuursadulaga 110/32. Kuni krundi piirini on kavandatud veetoru De32 PE ning liitumispunktis maakraan DN 25 koos spindlipikendusega ja kahega. Materjalideks kasutada PE elektrikeevis liitmike.

Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga ning projekt kooskõlastada Sindi Vesi OÜ-ga.

Reoveekanaliseatsioon

Planeeringuala reoveekanaliseatsioon on planeeritud lähtuvalt Sindi Vesi OÜ 26.01.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritud krundid on tuleb liita ühiskanalisatsioonivõrguga. Kruntidele nr 1, 2 ja 3 on planeeritud kanalisatsioonivarustus Kure tn olemasolevatest kanalisatsioonikaevudest ja

kruntidele nr 4 ja 5 Luige tn olemasolevatest kanalisatsioonikaevudest. Ühendus kaevudest kuni krundi piirini on kavandatud De 160PVC torustikuga ning liitumiskaev 400/315.

Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga ning projekt kooskõlastada Sindi Vesi OÜ-ga.

Sademevesi

Sademevesi tuleb juhtida tänaväärssesse kraavi või võimalusel lahendada krundisisest arvestades piirkonna mullastikuga (leetjas gleimuld (GI), kus esineb gleimuldadele omast alalist liigniiskust). Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud. Sademevee krundisisel lahendamisel (sh maapinna vertiaalplaneerimine) tuleb tagada sademevee mittevalgumine naaberkinnistutele.

Kogu planeeringualal on soovitatav rakendada looduslähedasi sademeveesüsteeme² – katustelt tuleva sademevee kogumine ja kasutamine, juhtida haljasalale katustelt tulenevad sademeveed, rajada immutamise puhvriks madalamaid lohke, veesilmasid, vihmaveerennide alla rajada kasvukaste või vihmapeenraid.

5.8.2 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt Elektrilevi OÜ 05.01.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 397037.

Planeeritud kruntide tarbeks on krundi piiride lähedale teemaa alale planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Kruntide nr 1-3 liitumiskilpide toide on nähtud ette Kure tn-l asuvast elektrikaablist. Kruntide nr 4-5 liitumiskilpide toide on nähtud ette Luige tn 10 ja 12 kinnistute piiril asuvast jaotuskilbist. Elektritoide nii liitumiskilbini kui liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga. Täpsem lahendus tuleb leida projekteerimise käigus.

Soovitatav on pikendada olemasolevat tänavavalgustust planeeringualaga külgnevatel Kure ja Luige tänavatel. Vajadusel rajada valgustus krundi nr 6 üldkasutatavale maale. Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga.

Krundisisene valgustus tuleb lahendada hoone projekti käigus.

5.8.3 Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustus on lahendatud lähtuvalt Tarbegaas OÜ 30.12.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala kruntidel on võimalik liituda gaasivõrguga. Gaasivõrguga liitumiseks on gaasitorustikud planeeritud Linnu teel asuvast B-kategooria torustikust kruntide nr 1-3 hoonestusaladeni ja Luige tänaval asuvast B-kategooria torustikust kruntide nr 4 ja 5 hoonestusaladeni. Maagaasi maksimaalne töö rõhk torustikus on 4 bar. Täpsem lahendus tuleb leida projekteerimise käigus, arvestades kehtivate õigusaktide ja normdokumentide nõuetega. Liitumispunktid tuleb projekteerida planeeritud kruntide piiri lähedale tänav maa-alale. Tööprojekt tuleb kooskõlastada OÜ-ga Tarbegaas, OÜ-ga Inspecta Estonia, kohaliku omavalitsuse ja vajadusel piirkonna teiste trassivaldajatega.

5.8.4 Soojavarustus

Planeeritud üksikelamu maade (krundid nr 1-5) soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalselt või gaasiküttega (vt ptk. 5.8.3). Lokaalsete lahendustena on lubatud kasutada

² Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused, M.Kuris, G.Mandre, V.Kuusemets, A.Mik, 2021, <https://dspace.emu.ee/handle/10492/6984>

soojuspumpasid (sh puurauguga maaküte (soojuspuurauk)), puidul põhinev tahkeküte, elekter, taastuvenergia lahendused (nt päikesepaneelid, vt ptk 5.6) või muud projekteerimise ajal võimalikud keskkonnasäästlikud lahendused. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid kütteaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli.

Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

5.8.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus on lahendatud lähtuvalt Telia Eesti AS 12.01.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 35983198.

Planeeritud üksikelamu maa kruntidel nr 1-5 on võimalik liituda telekommunikatsioonivõrguga. Kruntide sidekanalisatsiooni põhitrass on planeeritud lähtuvana Linnu teel kulgevast sidetrassist Kure ja Luige tänavatele. Igale kinnistule/hoonele tuleb näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritud põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga.

Telekommunikatsioonirvarust on lubatud lahendada ka raadio- või mobiilsidevõrgu baasil.

5.9 Ehitistevahelise kujad ja tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, mille lisa 1 alusel on planeeritavad üksikelamud I kasutusviisiga hooned. Sama määruse lisa 2 alusel on planeeritavate üksikelamute tuleohutusklassiks TP3. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on I kasutusviisiga ehitiste ühe tulekaju normvooluhulgaks 10 l/s ning arvestuslik tulekahju kestvus 3 h. Veevõtukoha kaugus peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Lähim tuletõrje hüdrant (ID 15095, nr 105) paikneb Linnu tee ja Kure tn ristmikul, jäädes planeeringuala kaugeimast lõunanurgast mööda tänavaid mõõtes u 180 m kaugusele.

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Kuja nõuet ei ole, kui hooned asuvad ühel kinnistul, on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$. Kuja võib olla 4-8 m (rakendada vajadusel krundi nr 3 puhul), kui hooned asuvad naaberkinnistutel, on ühe või kahe korteriga elamud või abihoone, TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$ ja ühehoone välissein on EI 60 või mõlema hoone välissein on EI 30.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass ja tule levikut takistavad ehituslikud abinõud tuleb määrata projekteerimise käigus vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

5.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elamupiirkonna planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Oluline on hea nähtavus – krundile juurdepääsu ja hoonete ümbruse valgustus, tänavatele valgustuse rajamine;
- Territoriaalsus – üldkasutatava ja eraala selge eristamine ja vajadusel piiramine piirdega;
- Sissepääsudele kavandatud lukustatavad väravad;
- Vastupidavad rajatised avalikult kasutataval alal (krunt nr 6).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktisioonide ärahoidmiseks soovitatav arvestada veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente, maastikukujundust;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- Autode parkimine elamu lähedal.

5.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on soovitatav perspektiivsetel murualadel rasketehnika liikumisteedele paigaldada mulla kaitseks (vältimaks mullakihtide kokku pressimist ning vee läbilaskevõime vähenemist) pinnase kaitsematte.

Vähendamaks kliimamuutustest tulenevate sademete hulga suurenemisest tingitud koormust tänava-äärsetele kraavidele, on soovitatav kogu planeeringualal rakendada looduslähedasi sademeveesüsteeme³ – katustelt tuleva sademevee kogumine ja kasutamine, juhtida haljasalale katustelt tulenevad sademeveed, vihmaveerennide alla rajada kasvukaste või vihmapeenraid, vms. Sademeveesüsteemi valimisel arvestada piirkonna mullastikuga (leetjas gleimuld (GI), kus esineb gleimuldadele omast alalist liigniiskust).

Vastavalt Pärnu maakonna teemaplaneeringule “Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0” jääb planeeringuala osaliselt perspektiivse Via Baltica trassikoridori sanitaarkaitsevööndi maa-alale, kus liiklusest tuleneva müra, vibratsiooni ja õhusaaste määrad võivad ületada lubatud piirtasemed. Koostatava Tori valla üldplaneeringu raames läbi viidud mürauuringu⁴ andmetel jääb planeeringuala läheduses olemasoleva Pärnu - Tori riigitee nr 59 lõigul päevane ja öine liikluse müra normtasemele. Võimaliku hoonesisese mürahäiringu vähendamiseks on soovitatav hoone projekti käigus kaaluda ja vajadusel rakendada akende ja välisseinte müratakistuse suurendamist.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti pinnase radooniriski kaardi⁵ kohaselt on planeeringualal pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 10-30 kBq/m³. Hoone projekteerimisel on soovitatav viia läbi radooniuuring. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

³ Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused, M.Kuris, G:Mandre, V.Kuusemets, A.Mik, 2021, <https://dspace.emu.ee/handle/10492/6984>

⁴ OÜ Inseneribüroo STEIGER uuring „Tori valla välisõhu mürakaart“, töö nr 21/3566

⁵ <https://gis.egt.ee/>

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist (vt päikesepaneelide kasutamise nõudeid ptk.5.6).

5.12 Servituudi seadmise vajadus

Planeeringuga on määratud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus krundile nr 1 tänavavalgustuse õhuliini kaitsevööndi ulatuses tänavavalgustuse valdaja kasuks. Servituudid tuleb seada vastavalt *asjaõigusseaduses* sätestatud korrale.

5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

5.14 Planeeringu elluviimine

5.14.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning vajadusel määrata seiremeetmed⁶.

Asjakohane otsene majanduslik mõju on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, mis on seotud p.5.14.2 kirjeldatuga. Kaudne majanduslik mõju avaldub valda sisse kirjutatud elanike arvus ja nende poolt laekuvas tulumaksus elukohajärgsele omavalitsusele, mis omakorda suurendab omavalitsuse tulubaasi parema elukeskkonna arendamiseks.

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad, ja väärtusliku maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju.

Planeeringulahenduse elluviimisel (piirkonda lisandub 5 üksikelamu ehitusõigusega krunti) suureneb mõjualal elanike arv ning mõjuala muutub selle võrra elavamaks. Arvestades kogu piirkonna, nn Linnuriigi elamumaa hoonestatud kruntide arvu, on muutus väike. Planeeringulahendusel on läbi uute elukohtade loomise positiivne mõju piirkonna asustusstruktuuri tihenemisele ja planeeringuala sihtotstarbelise kasutamisele, kasutades ära

⁶ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ § 3 lg 2

olemasolevat taristut. Positiivse sotsiaalse mõjuna võib veel esile tuua, et piirkonda lisandub avaliku kasutusega mänguväljak- ja puhkema krunt, mida Linnuriigi elamukruntide vahelisel alal on vähe.

Vähesel määral suureneb ümbritsevate tänavate liiklussagedus. Liiklussageduse tõusu võib vähendada asjaolu, kui planeeringualal säilib hea ühistranspordi- kui kergliiklustee ühendus nii Sind linna, Paikuse alevi ja Pärnu linnaga.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna ala asub väljakujunenud linnalise asutusega alal, mis on kolmest küljest ümbritsetud tänavatega. Lisaks ei asu alal kõrge loodusväärtusega alasid või objekte. Planeeringualal asunud noor mets on harvendatud ning kasvama on jäetud üksikud puud. Siiski, muudab planeeringulahendus olemasolevat looduskeskkonda – senine metsamaa muutub üksikelumuid ümbritsevaks õuealaks. Leevendavavaks tingimuseks on avaliku kasutusega mänguväljaku- ja puhkema krundi moodustamine ja selle võimalikult looduslikuna säilitamine. Üksikelumumaa kruntidel on soovituslik olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine.

Planeeringulahenduse elluviimise mõjud on pigem positiivsed. Planeeringus on kirjeldatud leevendusmeetmeid ja soovitusi võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või vähendamiseks.

5.14.2 Planeeringu elluviimise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Planeeringulahendus realiseeritakse kohaliku omavalitsuse poolt tema tahte kohaselt vastavalt eelarveliste vahendite olemasolule. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringu elluviimise eelduseks on järgmised tingimused:

- Linnu tee 8 kinnistu jagamine 6-ks krundiks.
- Hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeritud trasside (eelkõige vesi, kanalisatsioon) väljaehitamine ja trasside kasutusloa saamine, trasside üleandmine vallale või tehnovõrgu valdajale.
- Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ning asutustega. Tabel 1 on toodud koostöö kokkuvõte.

Tabel 1. Koostöö kokkuvõte

Jrk	Koostöö kuupäev ja number	Asutus/isik	Koostööd teinud isiku nimi ja ametinimi	Koostööd tõendava dokumendi asukoht	Koostöö tingimus / tulemus
1	16.02.2022, projekti kooskõlastus nr 6713395653	Elektrilevi OÜ	Enn Truuts, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Planeeringu lisade kaustas, digitaalsete materjalide hulgas	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt.
2	17.02.2022	Tarbegaas OÜ	Tarmo Tammai, juhatuse liige	E-kiri. Planeeringu lisade kaustas, digitaalsete materjalide hulgas	Tarbegaasile on toodud DP lahendus sobilik.
3	15.03.2022, kooskõlastus nr 2472-2022-2	Päästeamet Lääne Päästkeskus	Margo Kubjas, ohutusjärelevale büroo nõunik	Planeeringu lisade kaustas, digitaalsete materjalide hulgas	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästkeskus kooskõlastuse Hendrikson & Ko poolt koostatud töö nr 21004158 Pärnu maakond, Tori vald, Sindi linn, Linnu tee 8 maa-ala detailplaneeringu tuleohutusosale.
4	22.03.2022, projekti kooskõlastus nr 36299310	Telia Eesti AS	Hans Sild, Telia Eesti AS volitatud esindaja	Planeeringu lisade kaustas, digitaalsete materjalide hulgas	Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: * Projekt vastab Telia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele: nr. 35983198 (Tehn. tingimused nr. 35983198) * Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 443 0700 * Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah * Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused: jah * Projekt kooskõlastatakse märkustega: Projekt esitada täiendavaks kooskõlastamiseks. Kooskõlastus kehtib kuni 21.03.2023

5	12.04.2022	Sindi Vesi OÜ	Neeme Püss, juhatuse liige	E-kiri. Planeeringu lisade kaustas, digitaalsete materjalide hulgas	Sindi Vesi OÜ-l arvamus puudub.
---	------------	---------------	-------------------------------	---	---------------------------------

C - JOONISED

- | | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem ja mõjuala analüüs | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1 : 500 |
| 4. Illustreeriv joonis | |