

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	1
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	1
3.1	MAAOMAND	2
3.2	PLANEERITUD MAA-ALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	2
3.3	KEHTIVAD KITSENDUSED	2
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	2
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule, Pärnu maakonnaplaneeringule 2030+ ning üldplaneeringu muutmise ettepanek	3
4.1.2	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	3
4.1.3	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	6
4.2	LIIKLUSKORRALDUS	6
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	7
4.3.1	Haljastus ja heakord ning detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele	7
	Ehitusprojektide koostamisel tuleb järgida järgmisi tingimusi:.....	9
4.3.2	Jäätmekäitlus	10
4.3.3	Soojusvarustuse põhimõtted	11
4.3.4	Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu realiseerimiskava	11
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED	11
4.5	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS.....	12
5	TEHNOVÕRGUD	12
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	12
5.1.1	Üldosa	12
5.1.2	Veevarustus.....	13
5.1.3	Tuletõrjeveevarustus.....	13
5.1.4	Kanalisatsioon	14
5.2	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	14
5.3	SIDEVARUSTUS.....	15
5.4	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS..	16

II JOONISED

1	Asukohaskeem	DP-1
2	Tugiplaan	DP-2
3	Põhijoonis	DP-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
5	Keskpinge kaabelliinide ja sidekanalisatsiooni plaan	ELV-ENV-4-01
6	ÜP muutmise skeem - väljavõte kehtivast Are valla (nüüdne Tori vald) üldplaneeringust ja muudetava ala piir.	

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Jäätmeseadus
- Are valla üldplaneering
- Pärnu maakonnaplaneering 2030+

Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Aru ja Ado-Metsa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, Tori Vallavolikogu otsus 21.01.2021 nr 302
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused, 01.02.2021, nr 368509
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused, 20.01.2021, nr 34748584
- OÜ Sindi Vesi tehnilised tingimused, 02.02.2021

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geoalus, K-Projekt AS töö nr 21015, 2021

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on Aru ja Ado-Metsa maaüksused jagada kaheksaks krundiks ning kruntide sihtotstarbed muuta järgnevalt: kolm transpordimaa krunti, üks tootmismaa krunt ning neli ärimaa krunti. Kruntidele kavandatakse hoonete kompleks, mis teenindaks põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) uue trassi kavandatavat liiklussõlme ning Tori valda.

Lisaks on detailplaneeringu ülesanne üldiste maakasutustingimuste määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on alale rajada nii riigimaanteed kui ka Tori valda teenindav hoonestus, et oleks tagatud selle elluviimisega kaasnevad asjakohaseid majanduslikud aspektid (ärihoonestus), kultuurilised- ja sotsiaalseid mõjud (Tori valla infopunkt) ning samas ei halvendata looduskeskkonda (detailplaneeringus on arvestatud KSH eelhinnangus toodud soovitustega ja tehnovõrkudega varustatud on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele).

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud ala on hoonestamata ja kõrghaljastuseta maatulundusmaa. Planeeringuala piirneb põhja ja ida poolt 100% maatulundusmaaga (põhja suunas valdavalt põllumaa, ida suunas

metsamaa), lääne- ja lõuna suunast piirneb planeeringuala uue rajatava põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) projekteeritava liiklussõlmega. Lähim elamumaa kinnistu piir asub planeeringualast linnulennult ca 160 m kaugusel.

3.1 MAAOMAND

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Aru	6,97 ha	1964306	14901:001:0083	Maatulundus maa
2	Ado-Metsa	2,94 ha	17680350	14901:001:0197	Maatulundus maa

3.2 PLANEERITUD MAA-ALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Elbu külas, Are-Elbu tee ääres. Planeeringuala piirneb põhja ja ida poolt maatulundusmaaga, ida poolt metsamaaga, lääne- ja lõuna suunast piirneb planeeringuala uue rajatava põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) projekteeritava liiklussõlmega.

Planeeritud alale ehitusõiguse määramisel on järgitud, et uued teed ja hooned sobituks uue rajatava põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) liiklussõlmega ning rajatav hoonestus on ette nähtud teenindama põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) uue trassi kavandatavat liiklussõlme ning Tori valda.

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeritud alale ulatuvad Angoja piiranguvööndite piirid ja maantee kaitsevööndi piir ning Elbu-Angoja maaparandussüsteem.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on Aru ja Ado-Metsa maaüksused jagatud kaheksaks krundiks ning kruntide sihtotstarbed on määratud järgnevalt: kolm transpordimaa krunti, üks tootmismaa krunt ning neli ärimaa krunti. Kruntidele on määratud ehitusõigused hoonete kompleks ehitamiseks, mis teenindavad põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) uue trassi kavandatavat liiklussõlme ning Tori valda.

Lisaks on detailplaneeringus määratud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule, Pärnu maakonnaplaneeringule 2030+ ning üldplaneeringu muutmise ettepanek

Are valla üldplaneeringu järgi pole käsitletud alale määratud eraldi juhtotstarvet ja sellest tingituna käsitletakse käesolevat detailplaneeringut kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Planeeringuala jääb üldplaneeringus määratud Via Baltica trassikoridori äärde, eesmärgiga luua uut transpordisõlme teenindavad ja toetavad teenused ning rekreatsioonialad.

Pärnu maakonnaplaneeringus 2030+ on tasakaalustatult arvestatud riiklikud ja kohalikud huvid. Jätkuvalt on üheks tähtsaimaks väljakutseks kiirete ühenduste loomine välismaailmaga, mis puudutab muuhulgas ka Via Balticaga seotud projekte. Tehnilise taristu objektide, sh teedevõrgu olemasolu loob eeldused eluvaldkondade sisuliseks arenguks ja rahuldab inimeste peamisi vajadusi, sh liikumisvõimalused. Uueks maanteeks maakonnaplaneeringu mõistes on riigi põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla ümberehitamine esimese klassi maanteeks Rapla maakonna piirist kuni ristumiseni Valga - Uulu maanteega ning Pärnu suur ümbersõit.

Kinnistutele planeeritakse uut transpordisõlme teenindavad ja toetavad teenused ning rekreatsioonialad, mis loovad eeldused eluvaldkondade sisuliseks arenguks. Planeering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga ning arvestab maakonnaplaneeringus ettenähtud teetrassi. Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“ on kehtestatud Pärnu maavanema 1.10.2012 korraldusega nr 529.

Planeeritud lahendus ei ole vastuolus teemaplaneeringuga, vaid lähtubki kõrgema tasandi planeeringus määratud trassikoridorist ja liiklussõlmest.

Ülaltoodud põhjendustest tingituna on planeeritud ala ulatuses kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendatud, sest üldplaneeringu koostamise käigus ei olnud võimalik krundipõhise täpsustamega alade juhtotstarbeid määrata ning seega on põhjendatud antud asukohas üldplaneeringu muutmise äri ja tootmisalaks, sest sellega toetatakse Via Baltica trassikoridori äärse transpordisõlme teenindavad ja toetavad teenused ning rekreatsioonialad.

4.1.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1

Kavandatud ohtlik ettevõtte (tankla, nt Circle K, Alexela, Olerex vms)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa (sõidukite teeninduse hoone (tankla) – 12332 vms)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoone suurim lubatud korruselisus:	2
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	4700 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	4700 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m

Krundile on planeeritud tankla koos selle teenindushoonega ning planeeritud on maa-alune mahutiga ladu. Mahutid on topeltkorpusega 2x50 m³, 95 ja 98 bensiinile (**100% täituvuse juures 2 x ca 36,9 t = ca 73,8 t**) ning diiselkütus ja AdBlue 60 m³ mahuga (**100% täituvuse juures ca 53,1 t**), mis valmistatakse litsentseeritud ettevõtte poolt vastavalt standardi EN 12285 nõuetele. Mahuti paigaldatakse süvendi ettevalmistatud põhjale (tihendatud liiv). Samuti on planeeritud vedelgaasi (LPG) **maa-alune mahuti** suurusega 9,15 m³ (**100% täituvuse juures ca 16,7 t**). Täpne tehnoloogiline lahendus ja paiknemine määratakse ehitusprojekti juba vastavalt konkreetsele tanklaketile.

Juurdepääs krundile on 19219 Are-Elbu teelt läbi planeeritud pos 6 transpordimaa krundi. Parkimine on kavandatud oma krundile.

Pos 2

Krundid kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa (sõidukite teeninduse hoone (elektriautode laadimiskohad) – 12332 vms)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (elektriautode laadimiskappide ja varikatuste arv täpsustub ehitusprojekti)
Hoone suurim lubatud korruselisus:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	2800 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	2800 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	6 m,

Juurdepääs krundile on 19219 Are-Elbu teelt läbi planeeritud pos 6 transpordimaa krundi. Parkimine on kavandatud oma krundile.

Pos 3

Krundid kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa (kaubandushoone – 12310 vms)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoone suurim lubatud korruselisus:	2
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	4100 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	4100 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m,

Juurdepääs krundile on 19219 Are-Elbu teelt läbi planeeritud pos 6 transpordimaa krundi. Parkimine on kavandatud oma krundile.

Pos 4

Krundid kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa (mitteelamu, majutushoone – 12110 vms)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoone suurim lubatud korruselisus:	8
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	4600 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	4600 m ² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 32 m,

Juurdepääs krundile on 19219 Are-Elbu teelt läbi planeeritud pos 6 transpordimaa krundi. Parkimine on kavandatud oma krundile.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tootmismaa või Transpordimaa (puurauk – 22224, kanalisatsiooniehitised – 22230 vms)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud korruselisus:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	15000 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	- m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Juurdepääs krundile on 19219 Are-Elbu teelt läbi planeeritud pos 6 transpordimaa krundi. Parkimine on kavandatud oma krundile.

Krundile on planeeritud puurkaev ja biopuhasti millede vajadus täpsustub ehitusprojektis. Kui ehitusprojektis lahendatakse tehnovõrkudega varustatud ühisevõrgu baasil, siis võib krundile rajada päikesepaneelide pargi.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa (teed – 21100 vms)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud korruselisus:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	- m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	- m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Juurdepääs krundile on 19219 Are-Elbu teelt ja krundi võib vajadusel liita ka riigimaantee kinnistuga.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa (teed – 21100 vms)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud korruselisus:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	- m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	- m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on ette nähtud liita riigimaantee kinnistuga.

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa (teed – 21100 vms)
---------------------------------	----------------------------------

Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud korruselisus:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	- m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	- m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on ette nähtud liita riigimaantee kinnistuga.

4.1.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoonete projektide koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

Katusekalle: 0-30°;

Maksimaalne kõrgus:

Pos 1 – hoone kõrgus on maksimaalselt 10 m,

Pos 2 – hoone kõrgus on maksimaalselt 6 m,

Pos 3 – hoone kõrgus on maksimaalselt 10 m,

Pos 4 – hoone kõrgus on maksimaalselt 32 m,

Katusematerjalid ja välisviimistlus: katusekate -rullmaterjal,kivi või plekk;

Välisviimistlus - klaas, metall, betoon, plekk, puit, krohv, kivi.

Piirdeid: krundipiiridele piirdeid ei ole planeeritud. Kauba või tehnoobjektide piiritlemiseks määratakse piirete vajadus ehitusprojektiis.

4.2 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeritavale alale toimub 19219 Are-Elbu teelt.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud:

- Pärnu maakonnaplaneeringuga 2030+, mis puudutab muuhulgas ka Via Balticaga seotud projekte. Tehnilise taristu objektide, sh teedevõrgu olemasolu loob eeldused eluvaldkondade sisuliseks arenguks ja rahuldab inimeste peamisi vajadusi, sh liikumisvõimalused. Uueks maanteeks maakonnaplaneeringu mõistes on riigi põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“.
- Libatse-Nurme teelõigu 2+2 sõidurajaga rekonstrueerimise projekt.

Käesoleva projekt on kooskõlas uue rajatava põhimaantee nr 4 (E67, Tallinn-Pärnu-Ikla) projekteeritava liiklussõlmega ning juurdepääsude kavandamisel planeeringualale on arvestatud nähtavuskolmnurkadega mis on kantud detailplaneeringu põhijoonisele.

Parkimine on lahendatud planeeritud alal vastavalt Eesti Standard EVS 843 Linnatänavad toodud normidele ning täiendavalt on alale planeeritud ka veoautode parkimisplats.

Detailplaneeringu liikluskorralduse põhimõtted on määratud vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7.

Planeeritud kompleks on rajatud põhimaanteed kasutatavate autode teenindamiseks, st: autode tankimiseks, veoautode juhtidele puhkepauside tegemiseks jne ning seega on kavandatud hoonestus ja seal pakutavad teenused toetava iseloomuga põhimaanteele.

Planeeritud alast on tehtud maa äralõiked ka põhimaantee rajamiseks vajalikus ulatuses ning detailplaneeringu põhijoonisel on kajastatud põhimaanteest tulenevad kaitsevööndi piirid ning on nendega arvestatud.

Planeeritud alale on kavandatud ka lisaks sõiduteedele jalgteed mis on ühendatud projekteeritava liiklussõlme koosseisus kavandatud kergliiklusteega.

Kuna käesolev arendus on planeeritud riigitee teenindamiseks ja seda hakkavad kasutama valdavalt riigitee kasutajad puhkepeatuse või tankimise eesmärgil, siis ei kaasne antud arendusega täiendavalt märkimisväärset liiklussageduse kasvu riigiteele.

Detailplaneeringu elluviimise ja rakendamise tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.
- Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada riigitee kaitsevöönditega mis on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel vastavalt 50 m ja 30 m.
- Planeeringus on määrata esimeseks ehitusjärjekorraks tankla ja veoautode parkla rajamine ning seejärel teiste hoonete rajamine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Ehitusprojektis täpsustada veoautode/busside parkimise konkreetne lahendus ja alal paiknevate virgestus/rekreatsiooni ja parkla võimalik aiaga piiramine turvalisuse tagamiseks ning kooskõlastada parkal projekt Transpordiametiga.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.3.1 Haljastus ja heakord ning detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Planeeritud ala on põllumaa kus puudub täielikult kõrghaljastus. Planeeringus ei ole ette nähtud likvideerida ühtegi puud.



Foto planeeritud alale.

Planeeringualast vasakule poole (lääne suunda) on projekteerimisel Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) maantee koos kahetasandilise ristmikuga mis on kantud ka käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele ja mis on ka käesoleva detailplaneeringu koostamise alus – Via Balticat kasutavate autode teenindus ja puhkeala. Seega antud planeeringuga ei likvideerita ühtegi puud ning puudub tõenäosus lindude pesitsuskohtade esinemiseks planeeritud alal. Täiendavalt on lisatud ehitusprojektide koostamiseks ka tingimus, et Hoonete aknad/klaaspinnad projekteerida ja ehitada selliselt, et antud klaaspinnad oleksid lindudele kergesti märgatavad. Selleks kasutada võimalikult madala peegeldusteguriga klaase. Suurte klaaspindade puhul tuleb neid teha ka muul viisil nähtavaks (tihedate joonte, punktide kleepimine, läbipaistvate aknasirmide kasutamine väljaspool klaasi ees), vastasel korral mitte planeerida suuri klaaspindu, mis võivad põhjustada lindude hukkumisi.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: LEMMA OÜ (reg nr 11453673).

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu, paiknemist ja kasutust ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata looduskaitsealase väärtusega alade pindala vähenemist. Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ei avaldata. Ebatõenäoline on olulise negatiivse mõju avaldamine pinna- ja põhjaveele (juhul kui ala reovee käitlemine lahendatakse nõuetekohaselt) või alal jääkreostuse esinemine. Tegevusega kaasnev müra ja õhusaasteainete emissioonid, samuti vibratsiooni teke, on vähene. Ei ole oodata lõhna, soojuse, kiirguse ega valguse olulisi emissioone.

Krundisisene haljastus lahendatakse hoonete projekteerimise mahus. Haljastuse lahendamisel tuleb arvestada nii tellija soove kui ka maa-ala tervikilmet.

Uushaljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlike karantiinseid haiguseid, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksid ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid

vigastusi. Istikud peavad olema terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb järgida järgmisi tingimusi:

- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus e nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61) § 7 lõikest 3 lähtuvalt on sademevee suublasse juhtimisel veeseaduse (VeeS) § 129 tähenduses vajalikuks immutussügavuseks aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Ehitusprojekti koostamisel tuleb eelnevat arvesse võtta. Juhul, kui nõuetele vastavus ei ole tagatud, siis tuleb sademevee käitlemiseks leida mõni muu lahendus.
- Proove peab olema võimalik võtta puhastatud sademeveest peale õlipüüdurit ja enne immutuskasti juhtimist, et oleks võimalik kontrollida imbkastidesse juhitud sademevee vastavust nõuetele. Saastunud ehk nõuetele mittevastava sademevee suublasse (sh pinnasesse) juhtimiseks on veeseaduse kohaselt vaja veeluba, millega reguleeritakse edaspidi puhastamise ja proovivõtmise üksikasjad.
- Suublasse juhitud sademevesi peab vastama määru nr 61 sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
- Heitvee suublasse juhtimiseks on vajalik veeluba (VeeS § 187 p 4) kui veekogusse juhitava heitvee hulk ööpäevas on suurem kui 1 m³ (VeeS § 188 lg 1 p 6).
- Ehitusprojektis tagada reoveepuhastile teenindusjuurdepääs purgimisteenust osutavale veokile ja puhasti rajamisel pidada silmas, et puhasti jääb kaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.
- Planeeringus on lahendatud detailplaneeringu koostamise mahus nõutud reovee käitluse põhimõtteline lahendus. Ehitusprojektis, kui on täpselt selge reaalsetel rajatavad mahud, tuleb koostada täpsustatud reovee käitlemise projekt ning vajaduse ilmnemisel tellida sellele eksperthinnang hindamaks lahenduse sobilikkust ja kaasnevaid mõjusid.
- Detailplaneeringus on ette nähtud sademeveed immutada kinnistute piires. Tankla territooriumi teedelt ja platsidelt tulev sademevesi tuleb puhastada eelnevalt liiva-õlipüüduris. Tegevused tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga.
- Planeeritud alale on ette nähtud rajada puurkaev. Puurkaev tuleb rajada lähtudes keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“. Puurkaevu rajamisel tuleb sellest veevarustuse tagamisel arvestada joogiveele kehtivate kvaliteedinormidega (sotsiaalministri 24.09.2019 määrus nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“). Arvestades piirkonna kaevude veekvaliteedi näitajaid võib vesi vajada enne joogiveena kasutamist veetöötlust.
- Lähtudes Pärnu maakonna planeeringu p. 5.3 „Kliimamuutused ja üleujutused“, on planeeringualal asuvate parklate ja teede liigendamiseks loodud haljasalad, et vältida kuumasaarte teket.
- Hotelli asukoha on valitud selliselt, et see asuks liiklusest põhjustatud müratasemetest võimalikult kaugel. Ehitusprojektis peab arvestama normtasemed majutusasutuste

siseruumidele (hotellitubadele) vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ 45 dB päeval ja 35 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

- Tankla rajamisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“.
- Vältimaks elustiku häirimist valgustuse poolt on soovitatav vältida puuvõrade ja põõsaste valgustamist. Eelistada tuleks „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust. Tänavavalgustuses kasutada valgust alla suunavaid lahendusi.
- Detailplaneeringus ei ole alale gaasi kavandatud, aga juhul kui tanklasse kavandatakse ka vedelgaasimahutit, siis sellega kaasnevate teiste gaasipaigaldiste puhul tuleb arvestada majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutatavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ nõuetega. Kui ehitusprojektis kavandatakse tanklasse gaasipaigaldis, siis tuleb sellele koostada riskianalüüs.
- Hoonete aknad/klaaspinnad projekteerida ja ehitada selliselt, et antud klaaspinnad oleksid lindudele kergesti märgatavad. Selleks kasutada võimalikult madala peegeldusteguriga klaase. Suurte klaaspindade puhul tuleb neid teha ka muul viisil nähtavaks (tihedate joonte, punktide kleepimine, läbipaistvate aknasirmide kasutamine väljaspool klaasi ees), vastasel korral mitte planeerida suuri klaaspindu, mis võivad põhjustada lindude hukkumisi. Raskesti märgatavad klaaspinnad on sageli hukatuslikud ka röövlindudele.
- Pinnase ettevalmistustööd (nt. koorimine, katmine) ja puude-põõsaste raiet teostada pesitsusvälisel (september-märts), vältimaks maas või selle lähedal pesitsevate lindude pesade hävimist.
- Kui rajatakse puhasti, on vaja biopuhasti asukoha planeerimisel arvestada kujasid määratud kujasid. Keskkonnaministri määruse 31 „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 4 ja 5 on toodud omapuhastitele, väike ja suurpuhastitele nõutavad kujad, mille suurus sõltub reovee puhastamiseks kasutatavast tehnoloogiast ja reoveesette töötlemise viisist ning reoveepuhasti projekteeritud reostuskoormusest. Heitvee pinnasesse või suublasse juhtimine on lubatud puurkaevu sanitaarkaitseala välispiirist mitte vähem kui 50 m kaugusel.

4.3.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus on planeeritud vastavalt Tori Vallavolikogu määrusega nr 18, 15.12.2010 kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale mis on aluseks kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Tori vallas.

Olmejäätme kogumiskoht on tähistatud põhijoonisel. Täpsed jäätmemahutite asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.3.3 Soojusvarustuse põhimõtted

Soojusvarustus lahendatakse lokaalküttel – päikeseenergia, maaküte, elektrienergia, õhk-vesi soojuspump, õhksoojuspump jne.

Konkreetselt kütteliigi kasutamine lahendatakse ehitusprojekti.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete rajamisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väikseimat soojavajadust ja energiatarbimist.

4.3.4 Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu realiseerimiskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud alale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Detailplaneeringu rakendamise võimalikud etapid:

- katastriüksuse sihtotstarve määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- vajalike servituutide seadmine;
- detailplaneeringus ettenähtud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;
- planeeringus kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine;
- planeeringu esimeses etapis on kavandatud tankla, veoautoparkla ja elektriautode laadimiskoha rajamine, seejärel teiste planeeritud hoonestuse rajamine.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Vastavalt määrusele „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ § 16 lg 2 välja toodule on mahutite kaugused välistest objektidest tagatud.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest enam kui 8 m kaugusele.

Välistulekustutusvee vajadus on 25 l/s.

Välis- ja sisetulekustutusvee varustus on lahendatud mahuti baasil. Tuletõrje kasuliku veemahtu arvutamisel on aluseks võtnud välis- ja sisetulekustutusvee arvutuslikud vooluhulgad ning tuletõrjeveesüsteemi arvutuslik tööaeg.

➤ Ehitisesisese tuletõrje veevarustussüsteemi arvutuslik tööaeg:

- Voolikusüsteem – 3 tundi

- Automaatne tulekustutussüsteem – 1 tund
- Märktõusutoru – 3 tundi
 - Ehitisevälise tuletõrje veevarustussüsteemi arvutuslik tööaeg on 3 tundi.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Ehitusprojektide koostamisel arvestada Storkson OÜ poolt koostatud riskianalüüsi ning arvestada riskianalüüsis toodud ettepanekutega.
- Tuletõrje veevõtukohta ehitusprojektile esitatavad nõuded, vastu võetud 16.02.2021 nr 8.
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded [RT I, 23.02.2021, 6 - jõust. 01.03.2021].
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 toodud nõuetega.
- Eesti Standardist EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Pos 4 hoone peab projekteerima TP-1 tulepüsivusklassile vastavaks ja teised hooned võib projekteerida tulepüsivusklassile TP-2 vastavaks.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Ehitusprojekt kooskõlastada Päästametiga.

4.5 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks on soovitatav hoonetele projekteerida vastupidavad ukSED ja aknad;
- Soovitatav on projekteerida krundile välisvalgustus, sissepääsud hoonesse valgustada;
- Terve ala heakorrastada.

5 TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringus on lahendatud põhimõtteline tehnovõrkudega varustatus, täpne lahendus antakse ehitusprojektis vastavalt realselt rajatavatele mahtudele ja alal antud hetkeks välja kujunenud olukorrale vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad

- OÜ Sindi Vesi tehnilised nõuded

Töö teostamisel on aluseks võetud :

1. OÜ Sindi Vesi tehnilised tingimused

5.1.2 Veevarustus

Planeeritud ala varustatakse veega planeeritavast puurkaevust, mis paikneb krundil pos 5. Puurkaevu sanitaarkaitsevööndiks on määratud 50 m. Puurkaevu kõrvale on ette nähtud paigaldada tuletõrjeveemahuti koos pumbaga. Tuletõrjeveemahutist (kasulik veemaht ca 631 m³) tagatakse ala välis- ja sisetulekustutusvee vajadus.

Täpne lahendus antakse ehitusprojektis vastavalt reaalselt rajatavatele mahtudele ja alal antud hetkeks välja kujunenud olukorrale vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Alale on planeeritud kokku kolm veetorustikud :

- De110 mm - majandus-joogiveetoru
- 2xDe200 mm – tuletõrje veetoru.

Kruntidele pos 1, 2 on planeeritud De63 mm veeühendused majandus-joogivee jaoks, krundile pos 3 on kavandatud De63 mm veeühendus majandus-joogiveele ja 2xDe200 mm veeühendused sisetuletõrjevee jaoks ning krundile pos 4 on ette nähtud De90 mm majandus-joogivee ühendus ja 2xDe200 mm sisetulekustutusvee ühendused.

Liitumispunktid paiknevad krundil pos 6 (liiklusmaal), ca 1 m krundi piirist väljaspool.

Arvutuslikud vooluhulgad.

➤ Majandus-joogivesi:

- Pos 1 – 1 l/s; 3 m³/d
- Pos 2 – 1,5 l/s; 4 m³/d
- Pos 3 – 2,2 l/s; 18 m³/d
- Pos 4 – 5 l/s; 60 m³/d

➤ Sisetulekustutusvesi

- Pos 3 - voolikusüsteem 1,7 l/s; sprinkler – ca 50 l/s
- Pos 4 – voolikusüsteem 2,5 l/s ; sprinkler – 42,5 l/s: märgtõusutoru – 15 l/s

5.1.3 Tuletõrjeveevarustus

Välis- ja sisetulekustutusvee vajadus on 25 l/s.

Välis- ja sisetulekustutuse veevarustus on lahendatud mahuti baasil. Tuletõrje kasuliku veemahtu arvutamisel on aluseks võtnud välis ja sisetulekustutusvee arvutuslikud vooluhulgad ning tuletõrjeveesüsteemi arvutuslik tööaeg.

➤ Ehitisesisese tuletõrje veevarustussüsteemi arvutuslik tööaeg:

- Voolikusüsteem – 3 tundi
 - Automaatne tulekustutussüsteem – 1 tund
 - Märgtõusutoru – 3 tundi
- Ehitisevälise tuletõrje veevarustussüsteemi arvutuslik tööaeg on 3 tundi.

5.1.4 Kanalisatsioon

Piirkonnas puudub reoveekanaliseerimisüsteem, lähim eelvool asub Are alevikus, ca 1,7 km kaugusel.

Planeeritud ala kanalisatsioon on lahendatud biopuhasti baasil, mis paikneb krundil pos 5. Biopuhasti planeeritud asukoht tagab, et avarii korral reovesi ei ohusta põhjavett. Immutamist ei ole ette nähtud ja puurkaev asub nõlvast ülevalpool. Biopuhasti kuja on 25 m. Orienteeruv biopuhasti reostuskoormus on arvutuslikult alla 300 ie. Täpne biomahuti suurus ja lahendus antakse ehitusprojektiis kui on teada täpne realiseeritav ehitusmaht ja koormus ning biopuhasti ehitusprojekt kooskõlastatakse täiendavalt Keskkonnaametiga.

Planeeritud ala puhastatud reovee kanalisatsiooni eelvooluks on planeeritav eelvool Angoja oja. Reoveed kogutakse kruntidelt kokku ja suunatakse pumplasse, kust pumbatakse biopuhastisse. Reovee pumpla kuja on 20 m.

Biopuhastist tulevad heitveed (puhastatud reoveed) juhitakse Angoja oja planeeritud torude ja kraavi kaudu. Krundisiseselt ei ole heitvee immutamine ette nähtud.

Igale krundile on planeeritud De160 mm reovee kanalisatsiooni ühendus liitumispunktiga ca 1 m krundi piirist väljaspool.

Köögist tulevad veed tuleb puhastada enne kanalisatsiooni juhtimist lokaalsetes rasvapüüdjates. Rasvapüüdurid tuleb paigaldada vastavalt vajadusele planeeritud kruntide sees.

Arvutuslikud vooluhulgad

- Pos 1 – 2,5 l/s, 3 m³/d
- Pos 2- 3,75 l/s; 4 m³/d
- Pos 3 – 6 l/s; 18 m³/d
- Pos 4 – 10 l/s ; 60 m³/d

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Planeeritud ala sademeveed on ette nähtud immutada kruntide piires. Selleks on ette nähtud kasutada immutuskaste. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiis.

Parklast tulevad sademeveed on ette nähtud puhastada enne immutuskastide suunamist liivapüüdjas ja õlipüüdjas.

Kruntide pos 3, 4 katuselt tulevad sademeveed juhitakse kraavisse, parklast tulevad veed juhitakse immutuskastidesse.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 01.02.2021 välja antud tehnilised tingimused nr 368509.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Ärihoone	400 /315+315	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Ärihoone	200 /315	
3	Ärihoone	400 /315+315	
4	Ärihoone	500 /400+400	
5	Pumpla ja biopuhasti krunt või päikesepaneelide park	50 /80	
-	Tänavavalgustus	30 / 50	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1250 /2000	

Planeeritud ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud uue tarbija komplektalajaama baasil (10/0.4kV trafod kuni 2x1600kVA). Liitumiseks Elektrilevi OÜ võrguga tarbija alajaama juurde paigaldatakse keskpinge liitumispunkt (komplektalajaam). Elektrilevi OÜ komplektalajaama 10kV toide on ette nähtud maakaabelliinidega Vana, Sassi ja Are alajaamadest. Alajaamades tuleb kasutada 20kV pingeklassiga seadmeid.

Alajaamani peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja töstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama primaarseadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tänavavalgustus

Tänavalõigu valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nähtud planeeritud 0.4kV lülituskilbi baasil.

5.3 SIDEVARUSTUS

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34748584, 20.01.2021.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA_SA) kuuluvast kaablikanalisisatsioonist Pärnu mnt 13 kinnistu ees transpordimaal.

Sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest, sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on min 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Konkreetne sidevarustuse lahendus täpsustub ehitusprojektis ja tööprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Ehitusprojektide koostamiseks tellida võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused täpsustatud koormustele ning kooskõlastada tööjoonised võrguvaldajatega.
- Väljaspoole kinnistuid jäävatele trassidele vormistada isikliku kasutusõigusega alad võrguvaldaja kasuks.

Projektijuht

Jüri Mirme

