



**Projekteerija:** OÜ Ferrysan  
MTR reg nr: EEP002230  
Muskaadi 14  
Saue 76506  
Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
Tel. +372 522 1744  
e-mail:  
ferrysan@ferrysan.ee

**Töö nr:** 8-20  
**Tellijaja:** **Tori Vallavalitsus**  
Pärnu mnt 12  
Sindi, Tori vald, 86705  
Pärnumaa  
e-mail: tori@torivald.ee  
tel. +372 445 1881

**Huvitatud isik:** **OÜ HELMONDY  
VEEMEES**  
Sindi tee 7a  
Kõrsa küla 86807  
Tori vald Pärnumaa  
e-mail: helmondysaun@gmail.com

**PÄRNUMAA, TORI VALD, KÕRSA KÜLA**

**SINDI TEE 7 JA 7a KINNISTUTE  
DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson**

**TORI 2022**

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. SISSEJUHATUS.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS .....	3
2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid .....	3
2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu .....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
4. PLANEERIMISETTEPANEK .....	6
4.1. Alal kehtiv üldplaneering.....	6
4.2. Alal kehtiv detailplaneering .....	6
4.3. Hoonestus planeeritaval alal .....	7
4.3.1. Hoonestusala paiknemine krundil.....	7
4.3.2. Projekteerimise põhimõtted. ....	7
4.3.3. Krundi ehitusõigus .....	7
4.3.4. Arhitektuursed piirangud .....	7
4.4. Radoon .....	8
4.5. Haljastus ja heakord .....	8
4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	9
4.6. Kuritegevusriskide vähendamine .....	10
4.7. Teed.....	10
4.7.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine. ....	10
4.8. Vertikaalplaneerimine .....	10
4.9. Tehnovõrgud .....	11
4.9.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus .....	11
4.9.2. Elektrivarustus .....	11
4.9.3. Sidevarustus .....	11
4.9.4. Soojavarustus .....	11
4.9.5. Tuleohutuse tagamine .....	12
4.10. Servituudid .....	12
4.11. Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	13

## JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugijoonis M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

## **SELETUSKIRI**

### **1. SISSEJUHATUS**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Helmondy Veemees (registrikood 10931768, esindaja Antty Pulst). Planeeritavaks alaks on Kõrsa külas asuvad Sindi tee 7 (73001:001:1126) ja Sindi tee 7a (73001:001:1110) kinnistud.

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sindi tee 7 ja Sindi tee 7a kinnistud liita, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused kahe puhkemaja ning jahihoone esitamiseks ning praeguse Sindi tee 7a kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaast ärimaaks. Planeeringu koostamise käigus on muutunud puhkemajade hoonestuse kontseptsioon. Esialgu taotletud kahe puhkemaja asemel soovitakse planeerida kuni 8 uut väiksemat kämpingu tüüpi hoonet.

### **2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

#### **2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid**

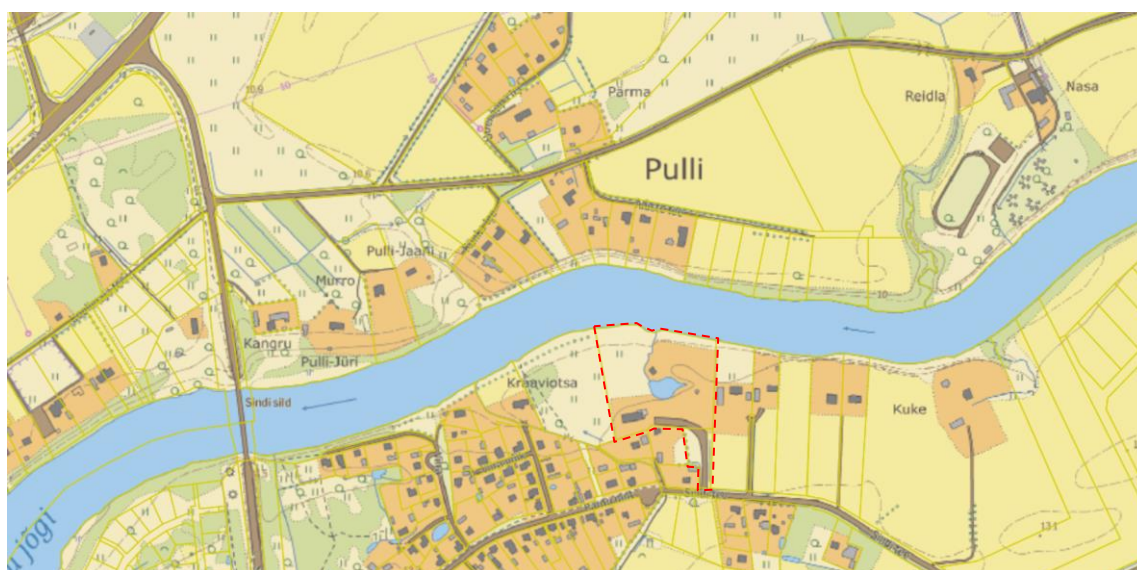
- Huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Tori Vallavalitsuse 30. september 2020 a korraldus nr 688 „Sindi tee 7 ja Sindi tee 7a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97);
- Tori Vallavolikogu 24.09.2003 otsusega nr 46 kehtestatud Piiri ja Väikekuke kinnistute detailplaneering;
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

#### **2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu**

- Tori vald, Kõrsa küla, „Sindi tee 3, 7 ja 7a topo-geodeetiline mõõdistus“ M 1:500 (OÜ Tippgeo, 7-17.12.2020 (mõõdistamise aeg), töö nr: 2019TG456, teg. litsents nr. 589 MA-k (Indrek Sauväli).

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Kõrsa külas Pärnu jõe ja Sindi tee vahelisel alal Sindi linna vahetus läheduses. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Sindi teelt. Planeeringuala suurus on 2,96 ha. Planeeritav Sindi tee 7 kinnistu on hoonestamata, ala läbib sõidutee. Sindi tee 7a kinnistul paikneb Helmondi puhke- ja alternatiivkompleksi olmehoone ja saun. Planeeringuala piirneb Sindi tee 9 (80803:001:0352), Pärnu maantee L7 (80803:001:0285), Sindi tee 5 (80803:001:1059), Sindi tee 3 (80803:001:0882), Sindi tee 1 (80803:001:0870) ning Uuekuke (80803:001:1024) katastriüksustega.



Joonis 1. --- Planeeritav ala, põhikaart: Maa-amet (märts 2022).

- **Maakasutus**

Sindi tee 7 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 80803:001:0255;
- maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%;
- kinnistu Nr 2401906;
- katastriüksuse pindala 3021 m<sup>2</sup>.

Sindi tee 7a katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 80803:001:0974;
- maakasutuse sihtotstarve: Ärimaa 100%;
- kinnistu Nr 922006;
- katastriüksuse pindala 2,66 ha.

- **Hooned ja rajatised**

Sindi tee 7 kinnistu on hoonestamata. Rajatistest on kinnistul välisvõrgud ja teed (ehitisregistri kood: 220249615) ning OÜ Helmond 0,4kV liitumisühendus (ehitisregistri kood: 220288710). Sindi tee 7a kinnistul paikneb Helmondi puhke- ja alternatiivkompleksi olmehoone (ehitisregistri kood: 120269144, ehitisealune pind 300 m<sup>2</sup>) ja saun (ehitisregistri kood: 120269151, ehitisealune pind 57 m<sup>2</sup>). Alal on olemas puurkaev, imüsteem ning liitumine elektrivõrguga.

- **Piirangud**

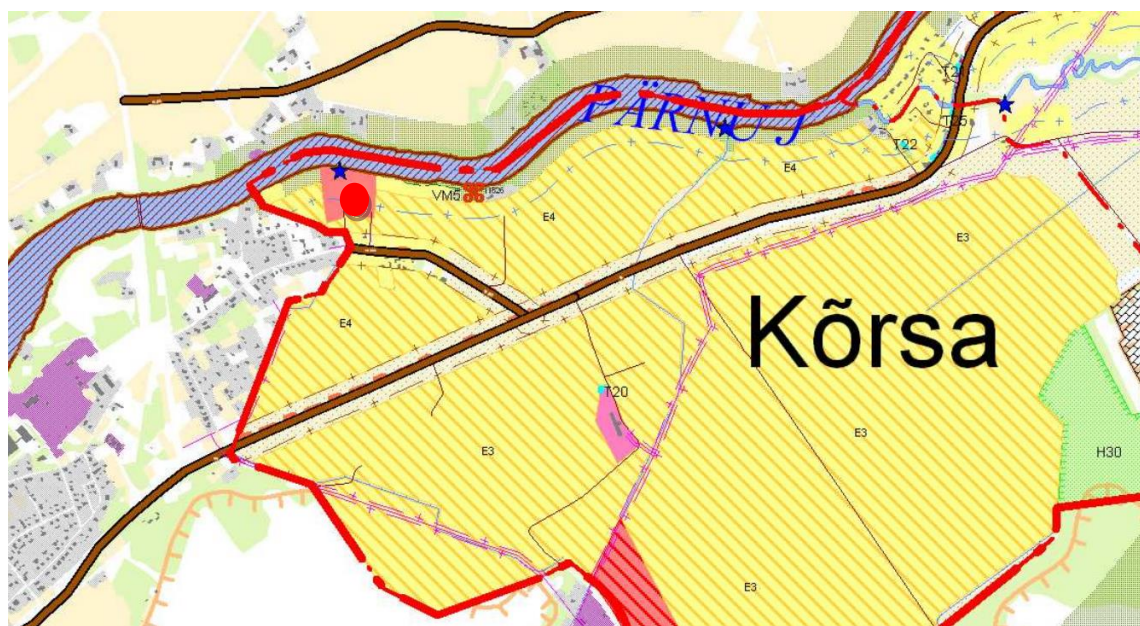
- Imbväljaku kuja 50 m;
- Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 30 m;
- Kallasrada 4 m (veekogu piirist põhikaardil);
- Veekaitsevöönd 10 m (veekogu piirist põhikaardil);
- Ehituskeeluvöönd 50 m (veekogu piirist põhikaardil);
- Piiranguvöönd 100 m (veekogu piirist põhikaardil);
- ala läbiv drenaazitorustik.

#### 4. PLANEERIMISETTEPANEK

Planeerimislahendus näeb ette Sindi tee 7 ja Sindi tee 7a kinnistute liitmise, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused puhkemajade ning jahihoone ehitamiseks ning Sindi tee 7a kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaast ärimaaks. Planeeritavad hooned võivad olla kuni kahekorruselised.

##### 4.1. Alal kehtiv üldplaneering

Kehtiva Tori valla üldplaneeringuga on määratud Sindi tee 7 kinnistule maakasutuse juhtotstarve ärimaa ning Sindi tee 7a kinnistule perspektiivne elamumaa. Nimetatud kinnistute liitmisel planeeritakse uueks maakasutuse juhtotstarbeks kogu alale ärimaa. Arvestades, et liidetav Sindi tee 7a katastriüksus moodustab vaid väikese osa kogu planeeritavast alast, on **koostatav detaiplaneering kooskõlas Tori valla üldplaneeringuga.**



Joonis 2. Väljavõte Tori valla üldplaneeringust.

● - planeeritava ala asukoht.

##### 4.2. Alal kehtiv detailplaneering

Alal kehtib Tori Vallavolikogu 24.09.2003 otsusega nr 46 kehtestatud Piiri ja Väikekuke kinnistute detailplaneering.

### **4.3. Hoonestus planeeritava alal**

#### **4.3.1. Hoonestusala paiknemine krundil.**

Hoonestusala on esitatud joonisel nr 3 (põhijoonis).

#### **4.3.2. Projekteerimise põhimõtted.**

Planeeritavatele krundile on lubatud ehitada kokku 11 hoonet:

- olemasolev Helmondi puhke- ja alternatiivkompleksi olmehoone;
- olemasolev saun;
- planeeritav jahimaja;
- planeeritavad väiksemad puhkemajakesed (8 tk).

Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on lubatud kuni 9m. Hoonete minimaalne tulepüsisivusklass selgub ehitusprojektide koostamise käigus.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 842 “Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

#### **4.3.3. Krundi ehitusõigus**

##### **Pos 1**

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind– 2000 m<sup>2</sup>
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast– 9 m
- Hoonete arv krundil- 11
- Krundi sihtotstarve - 100 % ärimaa

#### **4.3.4. Arhitektuursed piirangud**

- Katuse kaldenurk 0-45 kraadi.
- Korruselisus - kuni kaks korrust.
- Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, betooni, klaasi, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.
- Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

- Hoone  $\pm 0.00$  on planeeritavast maapinnast 0,3-0,7m kõrgemal.

#### 4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Sindi tee 7 ja 7a kinnistute liitmise üheks krundiks.

#### 4.5. Radoon

Lähtuvalt Eesti Geoloogiakeskuse koostatud „Esialgne radooniriski levilate kaart“ väljavõttest, on planeeritav ala normaalse radooniriskiga ala (joonisel tähistatud kollase tooniga) ning alal on normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Viirutus kollasel toonil tähistab piirkondi, kus levivad savikad setted, neid loetakse enamasti normaalse radooniriski aladeks, ehkki pinnaste looduskiirgus on sageli kõrge. Savide halvad aeratsiooni-omadused raskendavad pinnasest migreeruva radooni jõudmist majade siseõhku. Klassifikatsioon kehtib vaid veeküllastunud savipinnaste puhul.



Joonis 3. Väljavõte Eesti Geoloogiakeskuse koostatud joonisest „Esialgne radooniriski levilate kaart“. ● - planeeritava ala asukoht.

#### 4.6. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on valdavalt lage, osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Uute hoonete projekteerimisel säilitada maksimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust. Haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.



#### **4.6.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine**

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Hoida korras jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsuteed nendeni;
- Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistutel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

#### **4.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.**

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

Projekteerimisel hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) kavandamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega, et tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme

mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid, samuti peab see vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"). Ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi. Arvestada nimetatud määrustega ka alal toimuvate ürituste (sh väliürituste) korraldamisel. Tagada, et üritustega kaasnev müra ei ületaks ka lähedal olevates elamutes normis esitatud piirmäärasid.

#### **4.8. Kuritegevusriskide vähendamine**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoonetes, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid

#### **4.9. Teed**

##### **4.9.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.**

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud Sindi teelt (katastriüksuse tunnus: (73001:008:1531). Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

#### **4.10. Vertikaalplaneerimine**

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Hoone +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,7m kõrgemal. Sajuveed immutada krundisisiselt pinnasesse. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning teele. Alal olev drenenaazisüsteem peab säilima.

## 4.1. Tehnovõrgud

### 4.1.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Planeeritava ala **veevarustus** on lahendatud Sindi tee 7 kinnistul oleva puurkaevu baasil. Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd on 30m. Pärnu maanteel on olemas veetorustik, millega on võimalus soovi korral liituda.

**Kanalisatsioon.** Sindi tee 7 kinnistul on olemas kogu ala teenindamiseks imbsüsteem. Joonisele põhijoonis tehnovõrkudega on tulenevalt veeseaduse § 127 lg 1 esitatud nõudest (heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist) määratud olemasolevale omapuhastile ala, kuhu ei tohi veehaaret planeerida. Läheduses on olemas kanalisatsioonitrass, millega on võimalus soovi korral liituda. Kuna maapinna ning kaevude kõrgused ei võimalda isevoolse torustiku rajamist, tuleb leida projekteerimisel sobiv lahendus.

**Sademevesi.** Sademevesi immutatakse pinnasesse. Soovituslik on katustele sadav vihmavesi koguda kokku vihmaveerennide ja torudega ning püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikassetti. Vett saaks sellisel juhul kasutada kastmiseks.

Planeeritavat ala läbib **drenenaazhisüsteem**. Hoonete ehitamisel drenaažitorustikule, on kohustuslik trassi ümberehitus. Tagada drenenaazhisüsteemi toimiv lahendus.

### 4.1.2. Elektrivarustus

Planeeritaval alal on olemas liitumine elektrivõrguga.

### 4.1.3. Sidevarustus

Telefoni ja internetiühendus lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

### 4.1.4. Soojavarustus

Alal olevates hoonetes on kütteliigina kasutusel maaküte. Uute hoonete kütteks on planeeritud lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

**Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad hoonete projekteerimise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.**

#### 4.1.5. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ esitatud nõuded.

Lähim hüdrant paikneb planeeritavast alast ca 100 m kaugusel Pärnu maanteel Pärnu mnt 125 kinnistu ees. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

#### 4.2. Servituudid

Tabel 1. Servituutide määramise vajadus

<b>Teeniv kinnisasi/krunt</b>	<b>Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut</b>	<b>Servituut</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Sindi tee 7a (80803:001:0974), Sindi tee 7 (80803:001:0255)	Sindi tee 9 (80803:001:0352)	Reaalservituut	Reaalservituut annab Sindi tee 9 kinnistu omanikule õiguse kasutada ja hooldada läbi Sindi tee 7 ja 7a katastriüksuste kulgevat dreanaažitorustikku.

### 4.3. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded;
- hoonete projekteerimine;
- tehnovõrkude rajamine;
- hoonete ehituslubade või –teatiste väljastamine;
- hoonete ehitus;
- hoonetele kasutuslubade taotlemine.