

Töö nr: DP-29/07-2022

## Oore külas Mäe kinnistu detailplaneering

**Asukoht:**

Mäe kinnistu, Oore küla, Tori vald, Pärnu maakond

**Huvitatud isik:**

Urve Kask

**Planeerija:**

Triin Kask  
+372 55968821  
triin.kask@ruumi.ee

Tartu 2022

## SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Lähtedokumendid	3
3.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
3.2	Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele	5
3.3	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.	7
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	8
5.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
6.	Krundi ehitusõigus	10
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	10
8.	Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
10.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
10.1	Tuletõrjeevarustus	12
10.2	Kanaliseerimine, veevarustus ja sademevesi	12
10.3	Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
10.4	Soojavarustus	14
10.5	Sidevarustus	14
11.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
12.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	16
14.	Servituutide vajaduse määramine	16
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
16.	Planeeringu elluviimise võimalused	17
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19
C	PLANEERINGU JOONISED	20

## A SELETUSKIRI

---

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori vallavalitsuse 30. juuni 2022 korraldus nr 501 „Mäe kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on Mäe kinnistu (80801:002:0719) jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata hoonestusala ja ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu.

Tori valla kehtiva üldplaneeringu järgi asub Mäe kinnistu miljööväärtuslikul hoonestusalal VM14 (Oore küla talumaad), kus uute elamumaade arendamisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Miljööväärtuslikus elumupiirkonnas paiknevate ehitiste rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel tuleb erilist tähelepanu pöörata miljöösobivusele ja restaureerimise/ehitamise kvaliteedile. Detailplaneering ei muuda Tori valla kehtivat üldplaneeringut.

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Geodeesia Partner OÜ (Litsentsid: EEG000490; Reg.nr: 14868802), töö nr: 1049-22 (23.08.2022).

### 2. Lähtedokumendid

- ◆ Tori valla üldplaneering (kehtestatud 29.12.2009 Tori Vallavolikogu määrusega nr 22);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.05.2015“ ning lisainfot maa-ala kitsenduste kohta on saadud Maa-ameti kitsenduste kaardilt.

### 3. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala jääb riigitee 19285 Tori-Rütavere tee ja Pärnu jõe vahelisele alale. Kontaktvööndi maanteeäärsete kinnistute struktuur on üsna korrapäratu. Kinnistud on valdavalt suured 3-6 ha suurused maaüksused, mis ulatuvad maanteest kuni jõeni välja. Esineb ka väiksemaid alla 1 ha suuruseid elamukrunte (vt joonised 1 ja 2). Piirkonna maaüksused on valdavalt hoonestatud ning sihtotstarbalt maatulundusmaad. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 2. Planeeringuala piirinaabrite info on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid (Allikas: Maa-amet)

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastriüksuse suurus
Lüüsi (80801:002:0261)	maatulundusmaa 100%	7.38 ha
Jõe (80801:002:0777)	maatulundusmaa 100%	16418 m <sup>2</sup>
Pärnu jõgi V3 (80901:001:0397)	veekogude maa 100%	109.01 ha

Planeeringuala lähiümbruses olulisemaid uusi maakasutuse juhtfunktsioone määratud ei ole, aga ala jääb miljöövärtuslikule alale (VM14 „Oore küla talumaad“) ning vahetult jõe ääres, kuni kalda piiranguvööndi piirini ehk 100 m kaldast on rohevõrgustiku koridor (K9). Olulisemad sotsiaalobjektid nagu näiteks kool, lasteaed, rahvamaja, sotsiaalmaja, kirik, mitmed ettevõtted ja poed paiknevad planeeringualast kirde suunas möödetuna mööda teed ca 3 km kaugusel Tori alevikus.

Lähimad ühistranspordipeatusused jäävad Tori-Rütavere tee äärde: „Oore“ jääb planeeringualast edela suunda ca 2 km kaugusele ning „Kõveroja“ jääb kirde suunda ca 300 m kaugusele (joonis 2). Muust liiklusest eraldatud kergliiklusteede lahendus lähipiirkonnas käesoleval hetkel puudub. Juurdepääs Mäe kinnistule on olemas.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad kehtestatud ning koostamisel olevad planeeringud millega arvestada.

Kontaktvööndis ning miljöövärtuslikult alal on elamute arhitektuur üldiselt lihtne/traditsiooniline: ca 45 C° kaldega viilkatusega väikesed kuni kahekorruselised hooned, mille välisfassadis on kivi (nii tellis kui maakivi) või puit (nii laudis kui palk). Katuseharjasuuna määramisel on erinevatel kinnistutel järgitud erinevaid põhimõtteid: mõned järgivad teega paralleelset paigutust, mõned jõega paralleelset paigutust, ning osadel

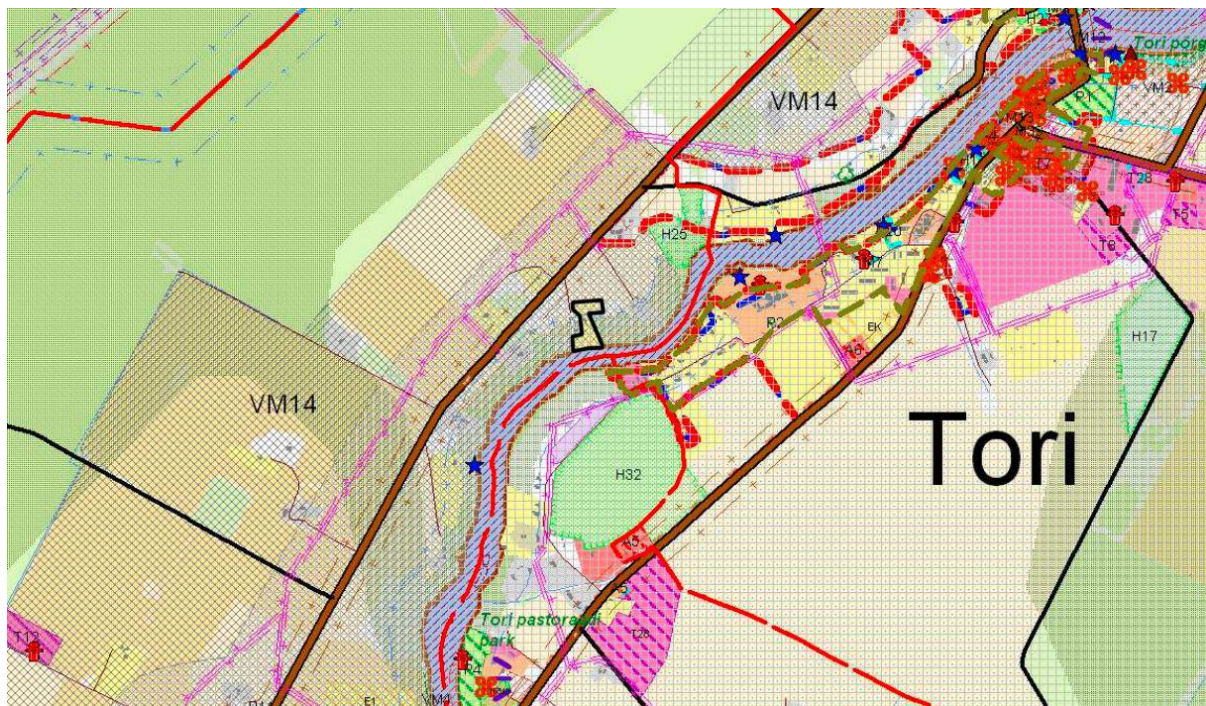
kinnistutel on hoonestus paigutatud vastavalt ilmakaartele. Erinevate kinnistute hoonestus teekatte servast varieerub 20 m- 200 m (vt joonis 2), kõige tüüpilisem antud piirkonnas on paiknemine ca 70 m kaugusel. Elamute ümbruses esineb kõrghaljastust ning privaatsuse eesmärgil kasutatakse kohati kõrgeid hekke. Hoonestatud katastriüksustel paiknevad piirdeaiad vahetult õuealade ümber või mõnel juhul puuduvad.

Oore küla talumaade põllumaad on valdavalt kasutusel teravilja või heina kasvatamise eesmärgil.

Planeeringualale ega lähiümbrusesse ei jää muinsuskaitseobjekte, kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte ega natura 2000 alasid. Looduskaitsepiirangud kaasnevad Pärnu jõe ääres paiknemise tõttu (täpsustatud ptk 4).

### 3.2 Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele

**Üldplaneering.** Planeeritaval alal kehtib Tori valla üldplaneering. Üldplaneering määrab planeeritava maa-ala juhtotstarbeks olemasolev elamumaa (skeem 1). Planeeringuala jääb miljöövärtuslikule alale VM14 (Oore küla talumaad), kus uute elamumaade arendamisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Miljöövärtuslikus elamupiirkonnas paiknevate ehitiste rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel tuleb erilist tähelepanu pöörata miljöösobivusele ja restaureerimise/ehitamise kvaliteedile.



**Skeem 1.** Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaani (planeeringuala on märgitud musta joonega; kollane värvus tähistab olemasolevat elamumaa, pruun ruudutus tähistab miljöövärtuslikku ala mis on ühtlasi ka detailplaneeringu koostamise kohustusliku ala ja tumeroheline täpiline ala tähistab

rohevõrgustiku koridori (Allikas: Tori valla veebileht)

Planeeritav katastriüksus jääb üldplaneeringujärgselt osaliselt rohevõrgustiku alale, aga kuna tegemist on elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega, mis on juba hoonestatud ning mille maastik on juba inimtegevusest mõjutatud, ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel täiendavat negatiivset mõju rohevõrgustiku toimimisele. Uushoonestus planeeritakse rohevõrgustiku alalst välja.

Eelnevast tulenevalt ei toimu üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmist ja planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 mõistes ei muudeta käesoleva detailplaneeringuga kehtivat üldplaneeringut.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel asjakohased ja arvesse võetavad üldplaneeringust tulenevad asutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku aladel, et oleks tagatud roheline võrgustiku säilimine ja toimimine:

- ◆ Kui majandustegevuse või asustuse laienemine roheline võrgustiku koridoridele on vältimatult vajalik, tuleb hinnata kavandatu mõju roheline võrgustiku toimimisele ja rakendada roheline võrgustiku toimimist tagavaid abinõusid.
- ◆ Roheline võrgustiku aladel tuleb suunata inimeste liikumist ning loodust säilitav liikluskorraldus (piirata suunata autode liikumist, korraldada parkimine, prügimajandamine, paigaldada käimlad, valmistada ette kohad telkimiseks jms.)
- ◆ Võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike alade osatähtsus tugialas ei lange alla 90%.
- ◆ Looduslike ja poollooduslike koosluste esinemisaladel on vajalik säilitada/taastada traditsiooniline majandustegevus – karjatamine ja niitmine.
- ◆ Rohevõrgustiku alal paigutada aiad vahetult ümber õuema, maaüksusi võib vajadusel (nt loomapidamine) piirata piirdega, mis võimaldab väiksematel loomadel vabalt liikuda.
- ◆ Säilitada tuleb rohevõrgustiku suuremate osade (tuumalade) terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist. Vältida tuleb roheline võrgustiku koridoride läbi lõikamist
- ◆ Rohekoridoride alale ehitades peab jääma vähemalt 50-100 m laiune olemasoleva haljastuse või planeeritava haljastusega koridori riba katkematuks.
- ◆ Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu roheline võrgustiku säilimist. Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore.

- ◆ Metsamaa raadamine rohelise võrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud (v.amaaparandussüsteemi ja elektripaigaldise hooldamise korral), raadamise vajadusel tuleb maa sihtotstarbe muutmiseks koostada detailplaneering. Sealjuures tuleb seada tingimused rohevõrgustiku toimimiseks, vajadusel viia läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine. Metsaseaduse § 32 lõige 2 punkt 3 kohaselt teostatakse raadamist kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas kaitse-eeskirja või kaitsekorralduskava alusel
- ◆ Rohelise võrgustiku koridoridel tuleb metsade raiumisel lähtuda hooldus- ja valikraie printsiibist.
- ◆ Veekogude eutrofeerumise vähendamiseks säilitada kõrgtaimestik jõgede lõunakallaste veekaitsevööndis.

**Maakonnaplaneering.** Planeeringualal kehtib 29.03.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonna planeering.

Maakonnaplaneeringuga seatud tingimused maastikuliste väärtuste tagamiseks, mida tuleb käesolevas detailplaneeringus arvesse võtta:

- ◆ miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimuste määramisel pöörata tähelepanu hoonestuse väärtusele, millised miljööalal paiknevatest ehitistest on väärtuslikud säilitatavad ehitised, millised mitte;
- ◆ Rohelise võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit mererannal, järvede ja jõgede ääres, kus rohelise võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus
- ◆ asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala;

Eeltoodust tulenevalt vastab Mäe kinnistu detailplaneering üldplaneeringule ning planeeringu koostamisel järgitakse kehtiva maakonnaplaneeringu suuniseid maastikuliste väärtuste säilimise tagamiseks.

### **3.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.**

Käesoleva planeeringu eesmärk on olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine kaheks elamukrundiks, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude, juurdepääsu ja haljastuse lahendamine.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei

toimu üldplaneeringu muutmist.

Planeeritud ehitusõigus arvestab Oore küla talumaade miljöölal väljakujunenud hoonestuspõhimõtetega, st lähtutakse lähipiirkonna ehitusmahtudest, arhitektuurist ja looduse säästmise põhimõttest. Visuaalselt olulist negatiivset mõju ei kaasne, kuna planeeritav uus hoonestus jääb maanteest üsna kaugele ning muudatus on seega vähemärgatav.

Arvestades, et juurdepääs tagatakse olemasoleva mahasõidu kaudu, ei kaasne täiendava mahasõidu rajamise/algse mahasõidu rekonstrueerimise vajadust ning riigiteel liiklejatele tee-ehituse käigus tekkivad häiringud on minimaalsed. Nähtavuskolmnurgast eemaldatakse võimalikud nähtavust piiravad objektid, seega ei kaasne negatiivset mõju liiklusohutusele.

Planeeritud uus krunt (Pos 1) jääb jõe piiranguvööndist välja, seega jääb olulisem ehitustegevus välja ka rohevõrgustiku koridorist. Rohevõrgustikule võib vähest mõju avaldada biopuhasti ja immutusala välja ehitamine või võimalik hoonestuse rekonstrueerimine/juurdeehitus krundil pos 2. Samas on pos 2 hoonestusala määratud juba väljakujunenud ja aiaga piiratud õuealale, seega ei ole negatiivsed mõjud eeldatavasti olulise tähtsusega.

Vesi ja kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt, kahe krundi peale on planeeritud uus biopuhasti ning puurkaev on juba olemas. On arvestatud, et puurkaevu ja puhasti vahele jääb võimalikult suur vahemaa ning põhjavesi ei saa reostatud.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse elukeskkonnaga nii püsiva elukoha kui suvekodu rajamise puhul, sest planeeritud krunt paikneb looduskaunis kohas jõe läheduses. Ala on määratud miljööväärtuslikuks alaks, mis kinnitab, et tegemist on ka väärtusliku elukeskkonnaga. Samas on planeeringuala püsikattega riigimaantee lähedal ning paikneb Tori alevikust vaid 3 km kaugusel, mis loob hea ühenduse sotsiaalse taristuga.

Planeeringu realiseerimine toob piirkonda uued elanikud, mis on positiivne mõju majandusele. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

#### **4. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringuala suurusega 7879 m<sup>2</sup> asub Pärnu jõe ja Tori-Rütavere tee vahelisel alal. Kinnistu külgneb Lüüsi (80801:002:0261) ja Jõe (80801:002:0777) kinnistutega. Maa sihtotstarve on elamumaa 100%. Kinnistul asuvad elamu ja abihooned. Käesoleval ajal puudub kehtiv katastriüksust hõlmav detailplaneering. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra



joonisel (joonis 3).

Planeeritav katastriüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 4 hoonet:

- ◆ üksikelamu (103023472), esmane kasutuselevõtu aasta 1931, 1 korrus, ehitisealune pind 59 m<sup>2</sup>, välisviimistuleks puit, katusekate eterniit;
- ◆ kuur (103023474), 1 korrus, ehitisealune pind 21 m<sup>2</sup>, välisviimistluseks puit, katusekate eterniit;
- ◆ kuur (103028095), 1 korrus, ehitisealune pind 16 m<sup>2</sup>, välisviimistluseks puit, katusekatteks eterniit;
- ◆ saun-laut (103023473), 1 korrus, ehitisealune pind 54 m<sup>2</sup>, esmane kasutuselevõtu aasta 1987, välisviimistluseks väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms), katusekatteks eterniit.

Juurdepääs planeeringualale 19285 Tori-Rütavere teelt on olemas ning selle ümberehitamise vajadus puudub. Ristumiskoht ja juurdepääsutee jäävad Jõe ning Lüüsi kinnistute piirile (joonis 2).

Kinnistu suurus on 7879 m<sup>2</sup>, mis jaotub kõlvikuliselt järgmiselt: haritav maa 1823 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 3704 m<sup>2</sup>, õuema 2195 m<sup>2</sup>, muu maa 157 m<sup>2</sup>. Planeeringuala reljeef langeb planeeritava ala lõuna ehk jõe suunas. Maapinna absoluutkõrgused planeeringualal jäävad vahemikku 8,6-19,24 m. Kinnistu kagupooslet nurka jõe ääres läbib kraav (ETAK ID 2959663).

Planeeringuala hoonestuse ümbruses, jõe ääres ning juurdepääsutee servas esineb kõrghaljastust ja põõsaid.

Planeeringualale ulatuvad seadusest tulenevad kitsendused ja kitsendusi põhjustavad objektid (Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaart):

- ◆ Planeeringuala põhjapoolses osas on Elektriõhuliin alla 1 kV, tunnus M21934270, omanik Elektrilevi OÜ. Liiniga kaasneb kaitsevöönd 2 m kummalgi pool liini telge;
- ◆ Puurkaev, tunnus PRK0050408, objekti nimi Mäe. Kaasneb puurkaevu hooldusala 10 m;
- ◆ Seoses kinnistu paiknemisega Pärnu jõe (id 6684913) ääres, kaasnevad kinnistule järgmised kitsendused ja vööndid: Pärnu jõgi on ühtlasi ka Pärnu jõe hoiuala (id 6032567), veekogu kallasrada jõe veepiirist 4 m, ranna või kalda veekaitsevöönd 10 m, ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 m ja ranna või kalda piiranguvöönd 100 m.

## 5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga nähakse ette elamumaa sihtotstarbega Mäe katastriüksuse jagamine kaheks üksikelamumaa otstarbega krundiks (joonis 4),

## 6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse tabel on esitatud joonisel 4. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi maksimaalse ehitisealuse pindala ning hoonete arvu määramisel on lähtutud ümbritsevate kinnistute ehitusmahtudest.

Lisaks ehitusloakohustuslikele hoonetele võib vastavalt Ehitusseadustikule ehitada rajatisi ja hooneid, mis on kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega (nt mängumajad, kasvuhoone vms väiksed abihooned).

Lubatud krundi kasutamise otstarve on üksikelamu maa. Hoonete paiknemine üksteise suhtes ja tuleohutuskujud on kirjeldatud ptk 13.

## 7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevatest kitsendustest ja piirkonna eripäradest.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4. Hoonete lõplikud asukohad ja mahud määratakse projekteerimise staadiumis.

## 8. Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest ja üldplaneeringust.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus (peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Hooned tuleb projekteerimise käigus mahult ja proportsioonidelt maastikku sobitada, rikkumata traditsioonilist külamiljööd ja –arhitektuuri.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada looduslikke viimistlusmaterjale. Keelatud on imiteerivad materjalid. Lubatud olulisemad arhitektuurinõuded (korruselisus, katusekalle, katusetüüp, katusekatte materjalid- ja värvid, välisviimistluse materjalid) on esitatud joonisel 4 tabelina. Kuna miljööväärtulikul alal on enamjaolt välisviimistluses kasutatud puitlaudist, peab ka uute hoonete välisviimistluses olema vähemalt 50% mahus puit. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Nõuded piirdeaedadele:

- ◆ piirde rajamine pole kohustuslik;
- ◆ piiretena eelistada võrkaedu või puidust latt- ja lippaedu;
- ◆ piirete maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;
- ◆ piirdeaedade lahendus esitada hoonete ehitusprojektide mahus;
- ◆ piirdeaedade maksimaalne lubatud paiknemine: jõe poolt olemasoleva õuemaa kõlviku piiril, ühisest teest vähemalt 2 m kaugusel, teistel külgedel krundi piiril.

Täpne hoonete ja väikevormide arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

## 9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeritavatele elamukruntidele on olemas Jõe-Mäe tee kaudu. Olemasolev ristumiskoht ei vaja rekonstrueerimist. Tee peab vastavalt 01.03.2021 jõustunud siseministri määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ tagama ligipääsu päästeameti tehnikale (kandevõime 26 000 kg).

Joonisel 4 on näidatud teede olemasolevad lahendused. Krundisisesed hoonetevahelised teed koos parkimisega täpsustatakse edaspidise projekteerimisega lähtudes hoonestuse lõplikust paiknemisest. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile “Linnatänavad” EVS 843:2016. Riigiteel parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Planeeritud parkimiskohtade arv vastavalt standardile: elamukrundil 3 parkimiskohta.

## 10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuala olemasoleval hoonestusel (krundil pos 1) on olemas liitumine elektriga ning veevarustuseks on rajatud puurkaev, mis hetkel pole hoonetega ühendatud (joonis 3). Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

### 10.1 Tuletõrjerveevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel, on arvesse võetud vajaminevat voluluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tuleohutuse seaduse § 24 lõike 4 alusel siseministri 01.03.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus I kasutusviisiga hooneni on kuni 400 m, aga mitte vähem kui 30 m.

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses olemasolevat toimivat tuletõrjerveevõtukohta, seega tuleb rajada uus tuletõrjerveevõtukoht. Antud detailplaneeringuga planeeritud hoonestusele võib tuletõrjervee lahenduse tagada kolmel viisil:

1. Uue tuletõrjemahuti või tehisveekogu rajamine planeeritava kinnistu piires. Kasutatava kustutusvee kogus peab olema vähemalt 30 m<sup>3</sup>. (Illustreeriv asukoht näidatud põhijoonisel (joonis 4).
2. Tagada juurdepääs jõe, jõest min 100 kaugusele. Selleks ehitada välja nõuetekohane sõidutee (3,5 m lai, kandevõime 26 tonni, lõpus 12x12 m ümberkeeramiskoht).
3. Juhul kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid, ei pea üksikelamule välist veevõtukohta rajama.

### 10.2 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi

Ala ei ole hõlmatud reoveekogumisalaga. Reovee puhastamise protsessi tehnoloogiliseks viisiks on planeeritud kahe krundi peale üks ühine biopuhasti, mis tähendab, et bioloogiliselt puhastatud heitvesi immutatakse pinnasesse või juhitakse veekogusse. Ärajuhitava reovee hulk jääb alla 5 m<sup>3</sup>/ööp. Põhijoonisel on näidatud biopuhasti võimalik asukoht arvestusega, et puhasti kuja on 5 m ja et heitvesi immutatakse planeeritud puurkaevust (ja

olemasolevatest kaevudest) 60 m kaugusele. Lubatud on kaks varianti: heitvee suunamine olemasolevasse kraavi või heitvee immutamine imbväljakul (joonisel 4 illustreeritud suunamine kraavi). Biopuhasti lõplik asukoht määratakse edaspidise projekteerimise käigus (põhijoonisel näidatud biopuhasti ja immutusala asukohad illustreerivad rajatiste põhimõttelist ruumivajadust ja keelualasid puurkaevu suhtes). Biopuhastile ja kanalisatsioonitrassidele seatakse servituut pos 1 krundi kasuks.

Konkreetsed lahendused lähtuvalt reoveekäitlussüsteemi reovee koormusest, asukohast, ehituslikest tingimustest ja suublast tuleb süsteemide vastava erialaspetsialistist projekteerijaga enne puhastussüsteemi rajamist läbi arutada ja analüüsida, kas on võimalik antud piirkonnas biopuhasti rajada. Juhul kui selgub, et antud lahendus pole siiski võimalik, tuleb reovee kogumine lahendada kogumismahutitega.

Mõlema planeeritud krundi veevarustus on ette nähtud olemasolevast puurkaevust (joonis 4). Pos 1 krundi kasuks seatakse puurkaevule ja veetrassile servituut. Vältimaks puurkaevu ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (immutusala, käimlad, prügikastid jne) asukoht puurkaevu suhtes olema võimalusel põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (heitvee immutamine mitte vähem kui 60 m, prügikastid, hoonesisesed WC-d jne mitte vähem kui 10 m). Planeeritud on ühepereelamu, valdavalt peaks üks leibkond saama hakkama veevajadusega ca 1-5 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Tegemist on piisavalt suurte kruntidega, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale haljasalale või olemasolevatesse kraavidesse. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus selliselt, et kalded oleks hoonetest eemale ning samas ei kahjustata naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Maapinda võib muuta määral, mis on vajalik reovee isevoelse liikumise tagamiseks. Sademevee pinnasesse juhtimine puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal (10 m raadiuses) on keelatud.

### 10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 425490.

Uutele objektidele nähakse ette toide olemasoleva alajaama Valdo(Pärnu M) õhuliini fiidri F2 baasil. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistutel asuvatele mastidele liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Mäe kinnistu olemasolev liitumispunkt asub Valdo(Pärnu M) alajaama fiidri F2 õhuliini mastis nr 2 "Sisestuskaabli ühendusel ÕL mastis".

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaabliterajamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

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

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud vahetult hoonete katuse tasapinnale või maapinnale naaberkinnistute ja omavalitsuse kirjaliku loa alusel.

#### 10.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine kooskõlastatult naaberkruntidega. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud hoone katusele.

#### 10.5 Sidevarustus

Käesolevas detailplaneeringus uute kruntide sidevarustust ei käsitleta, krundi omanikel jääb seega võimalus ise valida, kas sidevarustus nähakse ette kaabliga või üle õhu.

## **11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Maaüksuse olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt, et oleks tagatud kvaliteetne elukeskkond ning et looduskeskkonna muutmine oleks minimaalne. Rajatised nagu biopuhasti või krundisisesed teed projekteerida võimalusel kohtadesse, kust ei ole vaja puid raiuda.

Maanteelt tulenevate häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks võib igakordne krundi omanik maantee ja hoonestusala vahelisele alale rajada lisahaljastust. Tee

omanik (Transpordiamet) ei ole kohustatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Võimalik uushaljastus lahendatakse edaspidiste projektidega.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Järgida valla jäätmehoolduseeskirja.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat Tori valla heakorra eeskirja. Piirdeaedade kavandamisel järgida käesoleva seletuskirja ptk 8 esitatud tingimusi.

## 12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee või pinnase saastumist, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei saa käsitleda kavandatavat tegevust elamurajooni arendusena, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Vee-elustikule mõju ei avaldu, kuna pole planeeritud tegevusi, mis võiksid põhjavee kvaliteeti mõjutada. Reoveesüsteemide rajamine saab toimuda ainult läbi erialaste teadmistega inimeste poolt teostatava projekti, mis tagab reovee nõuetekohase käitlemise ning põhjavee kaitse.

Piirkonna visuaalsele olukorrale erilist mõju ei avaldu, sest ligipääs planeeringualale nähakse ette juba olemasoleva mahasõidu kaudu ja kinnistu on juba hoonestatud. Visuaalne mõju võib avalduda naaberkinnistutele, aga arvestades, et ka planeeringueelselt on ala

hoonestatud, on tegemist vähe märgatava mõjuga. Lubatud on üks üksikelamu koos kuni kahe abihoonega, mis oma mahu poolest sobituvad piirkonda ning ei mõju visuaalselt võõrkehana.

Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, tekib planeeringu elluviimisel ajutine negatiivne mõju: algab ehitustegevuse alustamisega ja lõpeb peale tegevuste lõpetamist. Kavandatav tegevus toimub elamukrundil, millele kehtiva üldplaneeringuga ei ole teistsugust juhtotstarvet määratud, seega on tegevus kooskõlas piirkonna arengu eesmärkidega.

### 13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 01.03.2021 jõustunud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (nt tulemüüri). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete ehitisealune pind kokku on alla 400 m<sup>2</sup>, st et moodustataval krundil võib elamu ja kaks abihoonet kokku ehitada.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav elamu I kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3.

### 14. Servituutide vajaduse määramine

- ◆ Servituudid seatakse elektrirajatistele kaitsevööndi ulatuses (Elektrilevi OÜ kasuks).
- ◆ Kuna juurdepääs planeeringualale toimub üle naaberkinnistutel asuva tee, tuleb olemasolevale teele ja lähialale (ca 6 m laiusele koridorile) seada servituut planeeritud pos 1 ja pos 2 kasuks. Pos 2 krundi kasuks seatakse teeservituut ka pos 1 krundile jäävale lõigule (joonis 4).
- ◆ Pos 1 krundi kasuks seatakse servituudid ühistele tehnorajatistele ja nende kaitsevöönditele, mis jäävad pos 2 krundi ning naaberkinnistu Lüüsi piiridesse.



Joonisel 4 on kujutatud kõik vajalikud servituudid.

## 15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ üksikelamu krundid eraldada soovituslikult piirdeaedadega (ei ole kohustuslik);
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve.

## 16. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus, hoonetele ligipääsu ja tehnovõrkude rajamine on krundi omaniku kohustus. Krundisiseste juurdepääsuteede, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on samuti krundi valdajal.

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. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik

peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tori vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

## B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkinnistute omanikega.

Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

**Tabel 2.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
19.09.2022	Elektrilevi OÜ	Tehnilised tingimused nr 425490	Kardo Link

## C PLANEERINGU JOONISED

---

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:12 000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:4000
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis	

