

**OÜ LINNAK**

Erg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

# **Supluse tn 6 kinnistu detailplaneering**

## **Tori vald, Sindi linn**

Töö nr 2015

Ettepaneku tegija:

AP Holding OÜ

Esindaja:

Priit Asi

Tellija:

Tori Vallavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoon

Jaanuar 2023

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja .....	3
1.1. Planeeringu koostamise alused .....	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed .....	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus .....	4
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused .....	4
4. Ruumilise arengu eesmärgid.....	5
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	5
4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule.....	6
5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	6
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused.....	8
7. Liiklus, parkimine .....	9
8. Haljastus, maastik, piirded.....	9
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed .....	10
9.1. Veevarustus .....	10
9.2. Reoveekanaliseerimine .....	10
9.3. Sademeveed.....	11
9.4. Elektrivarustus .....	11
9.5. Sidevarustus.....	11
9.6. Soojavarustus.....	12
10. Tuleohutuse tagamine .....	12
10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine .....	13
11. Keskkond.....	13
11.1. Jäätmed.....	13
11.2. Insolatsioon.....	13
11.3. Müra.....	13
11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	14
12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	14
13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	14
14. Servituutide seadmise vajalikkus .....	15
15. Detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine.....	15
16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta .....	15

### GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Karri Tiigisoon Piiri tn 14a, 80036 Pärnu linn, Pärnu linn Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Tori Vallavalitsus (77000341)  Pärnu maakond, Tori vald, Sindi linn, Pärnu mnt 12, 86705 +372 445 1881 tori@torivald.ee	AP Holding OÜ     info@aph.ee

#### 1.1. Planeeringu koostamise alused

- Tori Vallavolikogu 14. oktoober 2021 nr 391 Supluse tn 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Planeeringu koostamise lähteseisukohad.
- Supluse tn 6 topogeodeetiline mõõdistus. Mäger Poegadega OÜ, töö nr MP828/22G, 02.02.2022.
- Supluse 6 eelhinnang

### 2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Tori vallas, Sindi linnas, Supluse nt 6 kinnistul.



Joonis 1 Supluse tn 6 kinnistu asukoht.

Supluse tn 6 kinnistu asub Sindis Pärnu mnt ja Pärnu jõe vahelisel alal Supluse tänava ääres. Tegemist on hoonestamata maa-alaga, kust on varasem hoonestus likvideeritud. Alles on vaid olemasolev korsten. Kinnistust edela ja lääne suunas asuvad olemasolevad tootmisalad, Kirde ja ida suunas asub Ranna ja Käärü tänava äärne veel hoonestamata elamupiirkond.

## 2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

### Supluse tn 6

katastritunnus: 74101:001:0007  
pindala: 21724 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: tootmismaa 100%

Ehitisregistri andmetel paiknevad Supluse tn 6 kinnistul järgmised hooned.

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
103021847	Hoone	Veepuhastusjaam	Sindi linn, Supluse tn 6	3	330
103021850	Hoone	Masuudi vahejaam	Sindi linn, Supluse tn 6	1	68
103021846	Hoone	Katlamaja	Sindi linn, Supluse tn 6	4	923
103021848	Hoone	Seadmete ruum	Sindi linn, Supluse tn 6	1	26
103021849	Hoone	Masuudi pumbajaam	Sindi linn, Supluse tn 6	1	86

Kohapealse vaatluse tulemusena on näha, et hooned on lammutatud.

## 3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeritav ala asub Sindis olemasoleva tootmismaa ja elamualade vahel.

Kehtiva Sindi linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud üldkasutatav ala (A3), mis on mõeldud kultuuri-, puhke- ning spordiehitiste ja mänguväljakute alune ja seda teenindav ala tarbeks.

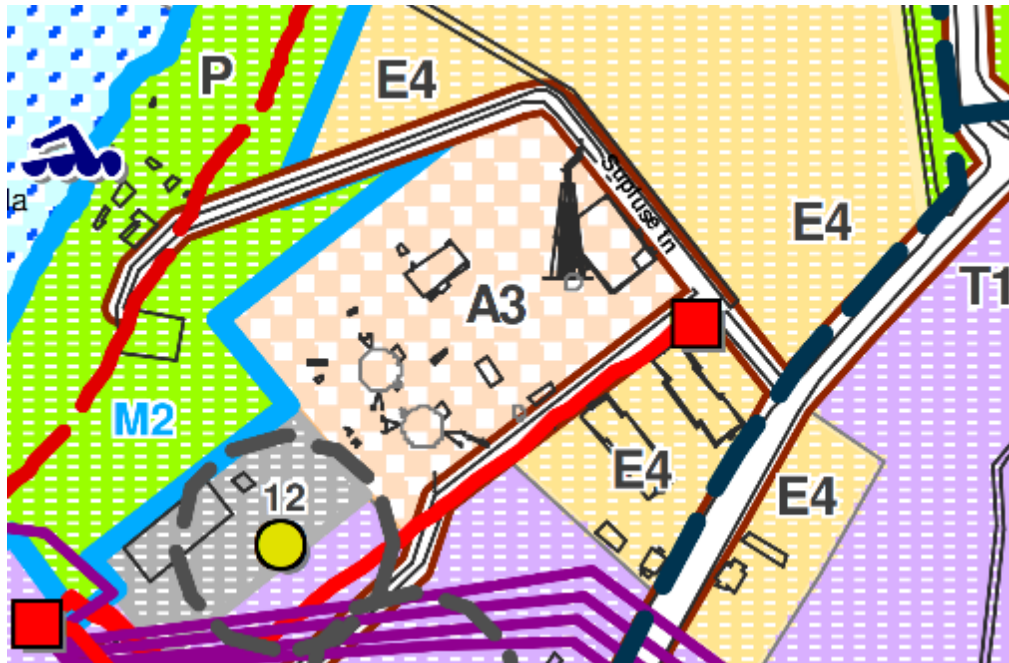
Olemasolev ala on hetkel jäätmaa. Ala kaguservas on olemasolevad kortermajad, kirde ja põhjasuunda on planeeritud elamupiirkond.

Ala planeeritakse tootmisalaks peamiselt seetõttu, et tulenevalt kinnistu asukohast on eraettevõtjal keeruline leida sobiva funktsiooniga tasuvat äriplaani nii suure ala jaoks. Sindi linnas on mitmeid sama juhtfunktsiooniga alasid, mis on märksa parema asukohaga. Tootmisalade planeerimine jätkab Sindis väljakujunenud linnaruumi kasutamise traditsiooni, kus tootmisalad paiknevad linna sees. Kui kavandada võimalikult väheste häiringutega funktsioon ja hea esteetikaga hoonestus, siis tagab see piirkonna korrastatuse, elavuse ja töökohad.

Tootmise koondamine kompaktsesse piirkonda võimaldab minimeerida teede ja trasside rajamisega ning nende hilisemal kasutamisel kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid (ehitus, remont, liiklus jm). Piisavalt mitmekesiste tootmisettevõtete puhul on võimalik nende vaheline tihe tootmistehnoloogiline ning energia- ja materjalikasutuse alane koostöö, mis vähendab transpordiga, energiatootmisega ning jäätmetekkega kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

#### 4. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Sindi linna üldplaneering, kus on piirkonna juhtfunktsiooniks reserveeritud üldkasutatav ala (A3), mis on kultuuri-, puhke- ning spordiehitiste ja mänguväljakute alune ja seda teenindav ala.



Joonis 2 Väljavõte Sindi linna üldplaneeringu joonisest

Järgnevalt väljavõte Sindi linna üldplaneeringust:

*Tootmise koondamine kompaktsesse piirkonda võimaldab minimeerida teede ja trasside rajamisega ning nende hilisemal kasutamisel kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid (ehitus, remont, liiklus jm). Piisavalt mitmekesiste tootmisettevõtete puhul on võimalik nende vaheline tihe tootmistehnoloogiline ning energia- ja materjalikasutuse alane koostöö, mis vähendab transpordiga, energiatootmisega ning jäätmetekkega kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.*

*Positiivseteks aspektideks on kohati kasutamata endiste tootmisobjektide võimalik kasutuselevõtt, mis läbi territooriumid heakorrastatakse ning vähendatakse olemasolevaid räämas alasid (lk 8).*

##### 4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Detailplaneeringu huvitatud pooleks on AP Holding OÜ, kes soovib Supluse tn 6 kinnistu jagada väiksemateks kruntideks ja ehitada kruntidele äri- ja tootmistegevuseks vajalikud hooned.

Eesmärk on kujundada alast multifunktsionaalne piirkond, kus on võimalikud erinevad tootmis- ja ärifunktsioonid.



## 4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Sindi linna üldplaneeringu muutmiseks.



Joonis 3 Ettepanek Sindi linna üldplaneeringu põhijoonise muutmiseks

Üldplaneeringu muutmise põhjendus vt p 5.

## 5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Piki Pärnu jõe kallast kulgeb üldplaneeringuga määratud tootmisalade vöönd kuni Silla tänavani välja, millest edasi kulgevad elamualad. Supluse tn 6 on põhja-, kirde- ja kagusuunast ümbritsetud elamualadega ning jõe poolt rohealaga. Lõuna- ja edelasuunda jäävad tootmisalad.

Arvestades ala paiknemist tootmis- ja elamualade piiril ning maaomaniku nägemust, on hetkel ebatõenäoline, et alale saaks kerkida juhtfunktsiooni kohased hooned. Üldiselt peab Sindi linna üldplaneering tootmis- ja teenindusalasid oluliseks, sest need on olulised investeeringute allikad ja seeläbi vajalikud ka tööhõive tagamiseks. Üldplaneeringuga on planeeritud üldkasutatavat ala paljudesse kohtadesse tootmisalade ja elamualade vahel.

Sindi linna eripära on tootmise paiknemine linna sees elamute ja teenindusfunktsioonide läheduses, mis tähendab seda, et olulise osa (jõe äärselt) linnaruumist kujundab tootmiskeskond. Samal ajal on ka elukohad potentsiaalsetele töökohtadele väga lähedal. Kuna tootmisala näol on tegemist ka kultuuriväärtusliku osaga Sindi linnast ja Sindi linn on maakonnaplaneeringu kohaselt väärtuslik maastik, siis tuleks uute linna sees asuvate tootmisalade puhul arvestada maastiku terviklikkuse ja väärtusega.

Käsitletav ala asub põhilisest tootmisalast veidi eemal, kuid üldplaneeringu kohaselt on piirkonda nähtud ette veel täiendavalt tootmisalasid. Lähtuvalt sellest on tegemist tootmise ja elamualade vahelise tsooniga. Kuna krunt on suhteliselt suur, siis on võimalik tagada meetmeid, et elamu- ja tootmisfunktsioon saaksid võimalikult segamatult koos toimida. Oluline on seejuures visuaalse kvaliteedi parandamine ning keskkonnamõjude minimeerimine.

Arvestades elamualade paiknemist kahes suunas, on planeeritud ala mõlemasse serva haljaspuhver. Samuti peab hoonestus ja hoonet ümbritsev maastik olema heal tasemel – korrastatud ja esteetiline.

Planeeritav ala jagatakse viieks hoonestatavaks krundiks. Kuna alal paiknevad ettevõtted ja nende ruumivajadus ei ole teada, siis annab detailplaneering võimaluse moodustada ka mitmest positsioonist koosnevaid krunte.

Käesolev detailplaneering näeb alale ette vaid keskkonnasõbraliku tootmise võimaldamise, muuhulgas võimaluse rajada ka päikeseelektri tootmisala.

## 6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud kõrgus m**	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Supluse tn 6	01	4278	ÄV, ÄH, TL, TT	3	2	0	1283	9,5	30	lame või madal viil (- 20°)
Supluse tn 6	02	5576	ÄV, ÄH, TL, TT	3	2	0	1672	9,5	30	lame või madal viil (- 20°)
Supluse tn 6	03	3477	ÄV, ÄH, TL, TT	3	2	0	1043	9,5	30	lame või madal viil (- 20°)
Supluse tn 6	04	2884	ÄV, ÄH, TL, TT	3	2	0	865	9,5	30	lame või madal viil (- 20°)
Supluse tn 6	05	2722	ÄV, ÄH, TL, TT	3	2	0	816	9,5	30	lame või madal viil (- 20°)
Supluse tn 6	06	2137	LT	0	0	0	0	0	0	
Supluse tn 6***	07	342	LT	0	0	0	0	0	0	
Supluse tn 6***	08	308	LT	0	0	0	0	0	0	
		<b>21 724 m<sup>2</sup></b>					<b>5679</b>			

### Arhitektuursed tingimused:

#### Märkused:

- Arvestades planeeritava hoonestuse paiknemist elamukruntide läheduses ja jõe ääres, siis tuleb hoonete fassaadilahendus lahendada võimalikult hea arhitektuurse kvaliteediga. Vältida monotoonseid lahendusi.
- Kinnistul asuv korsten on plaanis säilitada ning kasutada seda nt mobiilide tugijaamade vms antennide ja asjakohaste tehnoseadmete kinnitamiseks. Maaomanikul tagada korstna ohutus ja korrashoid.
- Lubatud on tootmistegevus, mis on keskkonnasõbralik ja millega ei kaasne ülemääraseid mõjutusi lähedal asuvatele elamualadele ja Pärnu jõe äärsele looduskeskkonnale.
- Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Tori Vallavalitsuse arhitektiga.
- Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.
- Detailplaneering võimaldab moodustada suuremaid krunte planeeritud positsioonide ühendamise teel, mille piirid kulgevad mööda planeeritavaid krundipiire. Suuremate kruntide puhul liita planeeritav suurim ehitisealune pind ja hoonete arv. Muus osas jäävad tingimused (suurim lubatud korruselisus, suurim lubatud kõrgus) samaks, mis ühe krundi puhul.**

\* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, ÄH - tankla ja teenindushoone maa, TT - tootmishoone maa, TL - laohoone maa

\*\* Hoonete kõrguseid arvestatakse keskmisest hoonet ümbritsevast planeeritud maapinnast. Maapinna täpne kõrgus antakse projektiga.

\*\*\* pos 07 ja 08 liidetakse kõrval oleva tänavakinnistuga.



## 7. Liiklus, parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele on näidatud Supluse tänavalt ja planeeritavalt teelt. Samuti on ehitatakse välja juurdepääs ka Põhja tänavalt.

Juurdepääs rasketehnikale lahendatakse Põhja tänava poolt peale Põhja tänava välja ehitamist või vastavalt kokkuleppele omavalitsusega.

Parkimiskohtade arvestuse aluseks võtta kehtiv parkimisstandard (EVS). Parkimiskohtade arvestus anda projektiga lähtuvalt konkreetse krundi funktsioonist ja töö- ja parkimiskohtade vajadusest. Parkimine lahendada omal krundil.

Suuremad parkimisalad jagada haljastusega väiksemateks (kuni 20 kohta) osadeks.

Jalgrataste parkimine lahendada hoone sissepääsule võimalikult lähedal varikatuse all. Supluse tn äärde on planeeritud ka kergliiklustee.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus antakse hoone projektiga.

## 8. Haljastus, maastik, piirded

Planeeritava ala läheduses asuvad II kaitsekategooriasse kuuluvate liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nillsonii*), suurvidevlase (*Nyctalus noctula*), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*), veelendlase (*Myotis daubentonii*) ja tiigilendlase (*Myotis dasycneme*) leiukohad.

*II kaitsekategooriasse arvatakse liigid, mis on ohustatud, kuna nende arvukus on väike või väheneb ning levik Eestis väheneb ülekasutamise, elupaikade hävimise või rikkumise tagajärjel. Samuti liigid, mis võivad olemasolevate keskkonnategurite toime jätkumisel sattuda hävimisohtu. Lähtuvalt eelmainitust tuleb kaitsealuste liikide häirimise vältimiseks juhinduda järgnevatest nõuetest.*

- Säilitada võimalusel kinnistul asuvad vanemad puud (kahjustamata ka juurestikku), eriti olulised on pärnad, vahtrad, tammed, saared ja haavad, kuhu tekivad sageli sobivad õõnsused nahkhiirte elupaikadeks (sh ka surnud puud, millesse on moodustunud õõnsused).
- Puude raie korral tuleb arvestada nahkhiirte poegimiskolooniate moodustamise ajaga, mille vältel raie on keelatud (1. mai – 15. august).
- Alal kasutatav valgustus peab olema suunatud selliselt, et selle mõju nahkhiirtele oleks minimaalne. Liigne valgustatus võib nahkhiirlasi häirida. Valgustus peab olema suunatud maapinna poole ning seda ei tohiks kasutada üldise ruumi liigseks valgustamiseks.

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 11.11 ... 13.35 abs.

Koos hoonete projektidega esitada ja hooneid ümbritseva haljastuslahenduse projekt.

Detailplaneering näeb planeeritava ala kirde ja kagu külge laiema haljasfrondi, mis on puhveralaks elamualade vahel. Sinna kavandada kõrghaljastust, mis on kombineeritud mitmerindelise haljastusega (puud + erineva kõrgusega põõsad).

Haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parka alad, et luua võimalikult meeldiv keskkond. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid ettevõtlusala ja muu kasutusega alade vahele, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, liigendada territooriumi, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada müra, tolmu jm ainete levimist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Väärtuslik haljastus reeglina säilitada.

Minimaalne haljastuse osakaal kruntide pinnast on **20%**. Haljastusest u **50%** arvestada kõrghaljastusena. kõrghaljastuse % arvestatakse võra projektsioonist maapinnale (diameeter vastavalt haljastusprojektile, selle puudumisel 4 m).

Krunti piirata võimalikule läbipaistva piirdega (võrkaed). Kõrge läbipaistmatu tara ei ole kogu krundi ulatuses lubatud. Varjata võib tsoone, kus on selleks otsene vajadus. Piirde lahendus anda hoone projektiga, soovitatav on kombineerida haljastusega.

Maapinda on kinnistul lubatud täita täitepinnasega. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

## **9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed**

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

### **9.1. Veevarustus**

OÜ Sindi Vesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused, mille kohaselt on lähim võimalus veetrassiga ühendamiseks kinnistu Ranna tn 2 ees oleva veetorustikuga PeDe 110, mis asub Supluse tn.

Torustiku läbimõõt ja täpne veevarustuse lahendus antakse projekteerimise käigus.

Kinnistusisene torustik rajada vastavalt OÜ Sindi Vesi tehnilistele üldtingimustele. Veearvesti paigaldab ja plommib OÜ Sindi Vesi varem paigaldatud konsoolile. Kogu kinnistu veevarustus rajada peale peaveearvestit.

### **9.2. Reoveekanaliseerimine**

OÜ Sindi Vesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused, mille kohaselt on lähim võimalus liituda kanalisatsiooni peamagistraaliga kaev nr 58, mis asub Pärnu maanteel. Käesolev detailplaneering näeb planeeritava tänava (pos 06) ja Supluse tänav T2

ristmiku lähedusse pumppla, millest edasi on läbi pos 02 planeeritud olmekanalisatsiooni survetrass kuni kaevuni nr 58. Vajadusel võib trassi rajada ka isevoolsena.

Täpne lahendus antakse projektiga.

### **9.3. Sademeveed**

Sademevete ärajuhtimine planeeritavalt teelt on planeeritud nõnda, et sademeveed juhitakse vertikaalplaneerimise ja rentsliite või nõvade abiga pos 06 teede ristmikuni, kust on planeeritud sademeveetrassiga juhtida vesi Supluse tänava ääres olevasse sademeveekraavi. Võimalik on sademevee ärajuhtimine kraavi või trassi ja kraavi kombinatsioonina.

Arvestades, et lisandumas on katuse- ja asfaldipinda tuleks ärajuhitava sademevee koguse vähendamiseks näha ette kruntidele vastavad meetmed – kasutada vett läbi laskvaid katendeid, enne torustikku juhtimist kavandada sademevee teele vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda.

Projekteerimisel võtta arvesse „Sindi sademeveesüsteemide uuring – valgalade määramine ja perspektiivsed lahendused“ (Lisa\_5. AS Infragate Eesti töö nr TR3/122-19. Tallinn 2020) tulemusi.

### **9.4. Elektrivarustus**

Elektrilevi OÜ on elektrivarustuse planeerimiseks väljastanud tehnilised tingimused nr 413085.

Uutele objektidele on planeeritud toide olemasolevast Ujula:(Pärnu M) alajaamast uue fiidriga 0,4 kVmaakaabelliinina. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeritavate tänava äärde on planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor

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

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

### **9.5. Sidevarustus**

Telia Eesti AS on sidevarustuse planeerimiseks väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36593040.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana ELA\_SA sidekaevust 083K24. Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Tagada olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### **9.6. Soojavarustus**

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt omakatlamajade või nn väikese uue kaugküttetrassiga. Täpne lahendus ja vajadus (konteiner-) katlamaja järele otsustatakse ala arendamise käigus tulenevalt planeeritud kruntide reaalsest funktsioonidest.

Võimalusel kasutada maksimaalselt keskkonnasõbralikke lahendusi (soojuspumbad, päikesepaneelid vms).

## **10. Tuleohutuse tagamine**

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

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

Kavandatava hoonestuse eeldatav kasutusviis on V ja VI (täpsed kasutusviisid antakse projektiga).

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulukustutusvee vajadus on 10 - 30 l/s 3 tunni jooksul sõltuvalt hoone reaalsest kasutusest.

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Supluse tänav L2 kinnistul ja Paide mnt ja Supluse tn ristmiku lähedal (nr 24).

Hüdrantide asukoht on kantud põhijoonisele (joonis AS-3).

Arvestades, et olemasolevad tuletõrjehüdrandid ei pruugi tagada piisavas koguses tulekustutusvett (olemasolev ca 14 l/sek), tuleb sõltuvalt projekteeritava ehitise funktsioonist ja kasutusotstarbest rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid.

Ohtlike ettevõtete ehitamine planeeritavale alale ei ole lubatud.

### **10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine**

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonesisesed tuletõkkeseksioonid ja tule leviku takistamise meetmed antakse projektiga. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

## **11. Keskkond**

### **11.1. Jäätmed**

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus Tori vallas on reguleeritud jäätmehoolduseeskirjaga (täpne info vt valla kodulehelt [www.torivald.ee](http://www.torivald.ee)).

### **11.2. Insolatsioon**

Hoonestus paigutada nõnda, et hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkinnistutele planeeritud hoonetele.

### **11.3. Müra**

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Hoone siseruumides normatiivse mürataseme tagamiseks paigaldada vajaliku mürasummutuse tasemega aknad. Arvestades, et planeeritava ala vahetus läheduses paiknevad elamualad, ei ole lubatud alale rajada mürarikast ettevõtlust või tootmistegevust, mis põhjustab häirivat müra.

Ka keskkonnasõbraliku tootmise puhul võib olla tootmisprotsesse, mille muutlik iseloom võib müraallika lähipiirkonnas elavatele inimestele põhjustada häiringuid ka siis, kui tööstusmüra vastab normtasemetele. Lähtuvalt sellest tuleb uute objektide planeerimisel mainitud olukordade teket ennetada ning eelnevalt viia läbi põhjalikult analüüs, et vältida müratundlike alade (eeskätt elamualade) juurde häiringute juurde tekitamist ka siis, kui tegemist on keskkonnasõbraliku tootmistegevusega.

#### **11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed**

Käesoleva detailplaneeringu raames on koostatud keskkonnamõju eelhindamine.

Eelhindamise tulemusena tuleb detailplaneeringuga kaasnevate mõjude leevendamiseks rakendada järgnevat meetmeid:

- Vahetus läheduses asuvate elamute ja elamualade tõttu tuleks planeerida ala serva puhverala (kõrghaljastusega haljasvöönd), mis loob elamute ja planeeritava laomajanduse ja tootmise vahele visuaalset sidet ja muud keskkonnamõju leevendava vaheala. Samuti paigutada hooned nii, et nende juurde- ja teeninduspääsud jääksid elamutest eemale nii, et hooned ise takistaksid samuti müra levikut.
- Seada tingimused lähtudes Sindist kui väärtuslikust maastikust.
- Transpordiga seotud mõjude vähendamiseks kaaluda alternatiivsete juurdepääsude võimalust, mis ei kulgeks vahetult elamute lähedalt (nt ühendus Põhja tänavaga).
- Säilitada võimalusel kinnistul asuvad vanemad puud (kahjustamata ka juurestikku), eriti olulised on pärnad, vahtrad, tammed, saared ja haavad, kuhu tekivad sageli sobivad õõnsused nahkhiirte elupaikadeks (sh ka surnud puud, millesse on moodustunud õõnsused).
- Puude raie korral tuleb arvestada nahkhiirte poegimiskolooniate moodustamise ajaga, mille vältel raie on keelatud (1. mai – 15. august) .
- Alal kasutatav valgustus peab olema suunatud selliselt, et selle mõju nahkhiirtele oleks minimaalne. Liigne valgustatus võib nahkhiirlasi häirida. Valgustus peab olema suunatud maapinna poole ning seda ei tohiks kasutada üldise ruumi liigseks valgustamiseks.

#### **12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine**

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

#### **13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Enne detailplaneeringu kehtestamist on vajalik sõlmida Tori Vallavalitsusega kokkulepe, millega määratakse huvitatud isiku kohustused seoses detailplaneeringu realiseerimisega (juurdepääsuteed moodustavate kruntideni, kruntide võõrandamine, tehnovõrgud, tänavavalgustus, sademeveesüsteem jms).

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. maakorralduslikud toimingud kruntide jagamiseks ja kinnistupiiride muutmiseks;
2. planeeritud hoonestuse, haljastuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
3. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisise tehonorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
4. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.



#### **14.Servituutide seadmise vajalikkus**

Käesolev detailplaneering näeb ette järgmised servituutide vajadused:

- pos 01 ja 03 kruntide piirile sademeveekanaliseerimise (kraavi) rajamiseks,
- pos 02 krundile olmekanaliseerimise trassi rajamiseks.

#### **15.Detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine**

Käesoleva detailplaneeringuga ei tunnistata kehtetuks ühtegi detailplaneeringut.

#### **16.Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta**

- Sindi linna üldplaneering
- Supluse tn 6 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang