

OÜ LINNAK
Erg nr 12913059
MTR EEP003484
Tel +372 52 75 815
karri@linnak.ee

Jahimeeste kinnistu detailplaneering

Tori vald, Kilksama küla

Töö nr 2119

Ettepaneku tegija:

Hansavest Rental OÜ

Esindaja:

Janek Sirg
/allkirjastatud digitaalselt 26.10.22/

Tellija:

Tori Vallavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoos

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	5
4.	Ruumilise arengu eesmärgid	5
4.1.	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	6
4.2.	Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	7
5.	Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	7
6.	Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	9
7.	Liiklus, parkimine	10
8.	Haljastus, maastik, piirded	10
9.	Tehnovõrgud, tehnoseadmed	11
9.1.	Veevarustus	11
9.2.	Reoveekanaliseerimine	12
9.3.	Sademeveed	12
9.4.	Elektrivarustus	13
9.5.	Sidevarustus	14
9.6.	Soojavarustus	14
10.	Tuleohutuse tagamine	15
10.1.	Kujade määramine ja tule leviku takistamine	15
11.	Keskkond	15
11.1.	Jäätmed	15
11.2.	Müra	15
11.3.	Sotsiaalmajanduslikud mõjud	16
11.4.	Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	16
12.	Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	17
13.	Detailplaneeringu rakendamise nõuded	17
14.	Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	17
15.	Servituutide seadmise vajalikkus	18
16.	Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	18

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

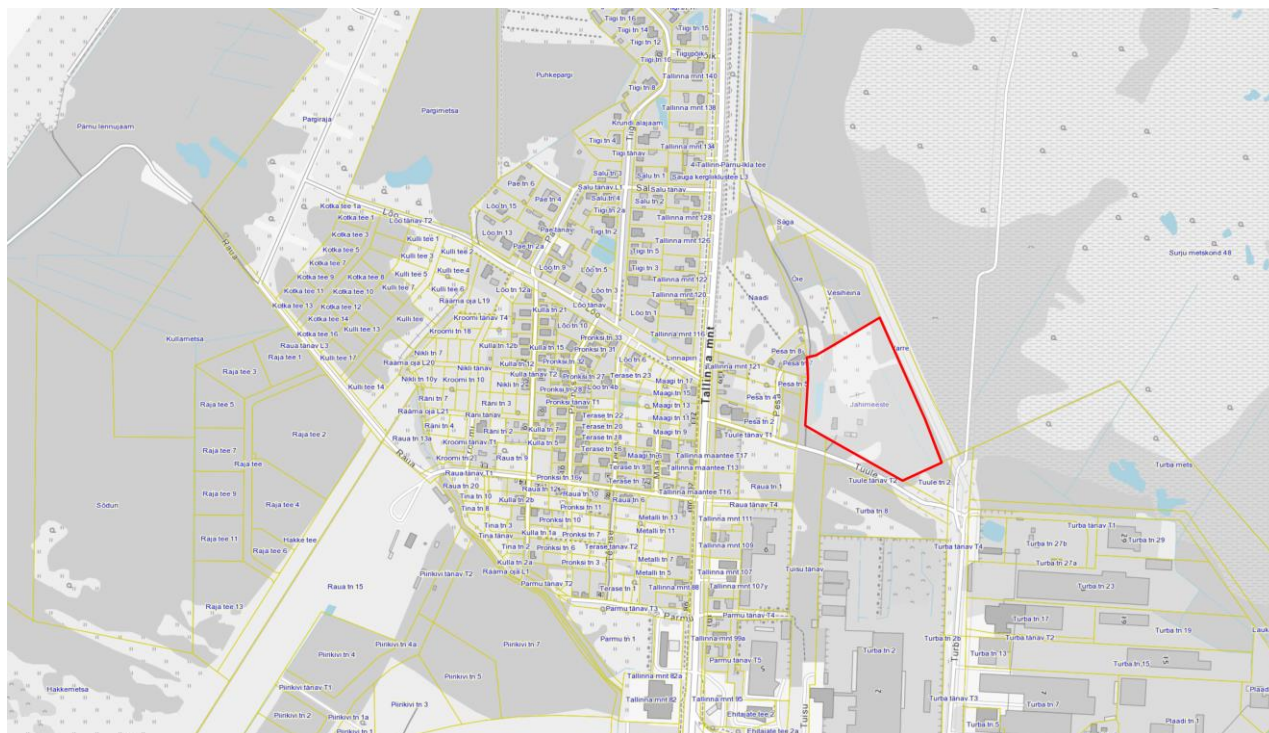
Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Karri Tiigisoos Piiri tn 14a, 80036 Pärnu linn, Pärnu linn Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Tori Vallavalitsus (77000341) Pärnumaa, Tori vald, Sindi linn, Pärnu mnt 12, 86705 (+372) 4451881 tori@torivald.ee	Hansavest Rental OÜ

1.1. Planeeringu koostamise alused

- Tori Vallavolikogu 17.02.2022 otsus nr 46 Jahimeeste kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine kohta;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- OÜ Kinnisvara ekspert koostatud Jahimeeste kinnistu topo-geodeetiline maa-ala plaan. Töö nr 9326, 14.04.2022.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Tori vallas, Kilksama külas, Pärnu linna tööstuspiirkonna ja Tallinna mnt äärses elamupiirkonna läheduses.



Joonis 1 Jahimeeste kinnistu asukoht.

Jahimeeste kinnistu näol on tegemist on kinnistuga, mis oli varasemalt kasutuses kohana, kus sooritati laskeharjutusi. See funktsioon on tänaseks kolinud mujale. Seoses projekteeritava Via Baltica trassimuudatusega, mis hakkab osaliselt Jahimeeste kinnistut läbima, on Jahimeeste kinnistust saamas hea juurdepääsuga tootmis ja logistikapotentsiaaliga kinnistu.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Jahimeeste

katastritunnus: 80901:001:1155
 pindala: 2,81 ha
 sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%

Punga	
katastritunnus:	80901:001:1154
pindala:	5872 m ²
sihtotstarve:	Transpordimaa 100%

Ehitisregistri andmetel on Jahimeeste kinnistul järgmised hooned:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
103040819	Elamu-garaaž	Kilksama küla, Jahimeeste	1999	1	112
103040821	Ladu	Kilksama küla, Jahimeeste	1999	1	55
(kasutusest maas)					
103040822	Kuur	Kilksama küla, Jahimeeste	1999	1	60
103040823	Garaaž	Kilksama küla, Jahimeeste	1999	1	61
103040826	Lasketiir	Kilksama küla, Jahimeeste	1999	1	4
(kasutusest maas)					
103040825	Lasketiir	Kilksama küla, Jahimeeste	1999	2	5
(kasutusest maas)					
103040829	Pesuköök	Kilksama küla, Jahimeeste	1999	1	13
(kasutusest maas)					
103040828	Puhkehoone	Kilksama küla, Jahimeeste/1	1999	1	50
103040827	Lasketiir	Kilksama küla, Jahimeeste/2	1999	2	5
103040824	Lasketiir	Kilksama küla, Jahimeeste/3	1999	1	27

3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

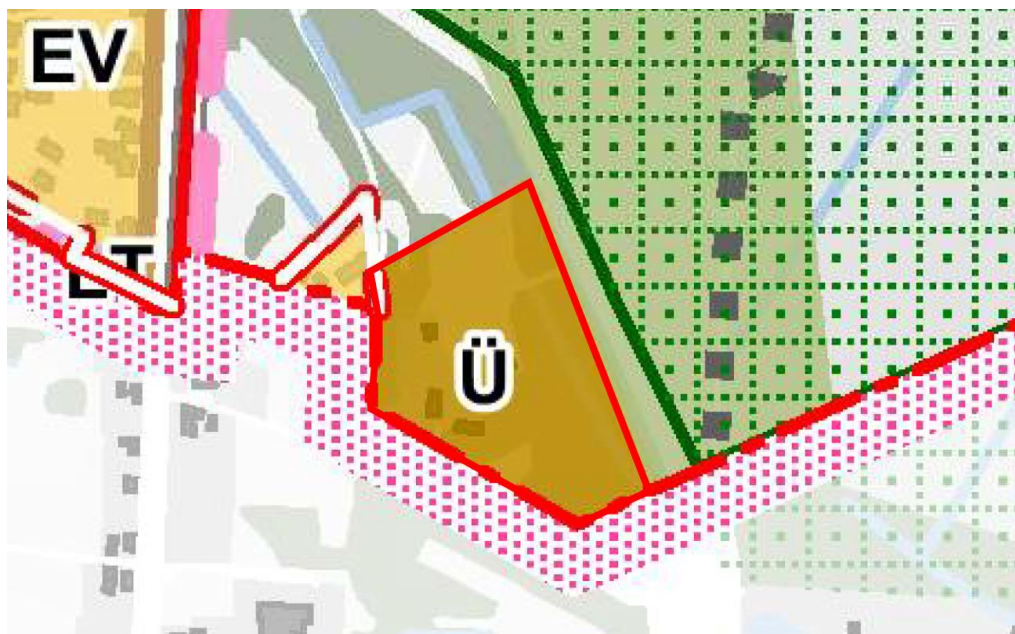
Jahimeeste kinnistu asub Pärnu linna piiril asukohas, mis jääb Pärnu linna tööstuspiirkonna lähedale. Seoses Via Baltica trassi kavandamisega Pärnu linna Tuisu tänava koridori eraldab see jahimeeste kinnistu läheduses paiknevast elamupiirkonnast ja muudab selle rohkem tööstuspiirkonna osaks.

Lähtuvalt sellest paraneb oluliselt kinnistu juurdepääs ja logistiline potentsiaal, mistõttu on igati asjakohane planeerida sellele tööstuse ja logistikaga seotud sihtotstarbed.

Kuna tegemist on suure kinnistuga, siis on see jagatud väiksemateks kruntideks (ca 5000 m²), millele on ühine juurdepääs.

4. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Sauga valla üldplaneering, mille kohaselt on Jahimeeste kinnistu juhtfunktsiooniks on ühiskondliku hoone maa-ala (Ü).



Joonis 2 Väljavõte Sauga valla üldplaneeringu põhijoonisest

Tootmise maa-alade kavandamise eesmärk on tingimuste loomine ettevõtluse arendamiseks. Üldplaneeringu kohaselt säilivad olemasolevad tootmismaad. Uute ettevõtete rajamiseks on planeeritud tootmisalade vahel olevad alad, et tekiksid kontsentreeritud tööstusasumid. Tootmise koondumise puhul on tähtis, et see ei põhjustaks olulist keskkonnasaastet (Sauga valla üp lk 60).

Tootmise arendamisel tuleb kõigepealt kasutusele võtta olemasolevad tootmise maa-ala ja nendel asuvad tootmishooned. Seejärel arendada välja üldplaneeringuga kavandatud tootmise maa-ala. Tootmishoonete laiendamisel ning taaskasutusse võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos ülenormatiivsete mõjuvõõnditega.

Uute energiamahukate tootmisettevõtete asukohta valikul on soovitatav kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasoleva piirkonnaalajaama lähedust (Sauga valla üp lk 60).

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused tootmise maa-alal:

- Maa-ala juhtotstarve on tootmismaa.
- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel (detailplaneeringute koostamise vajadus (vt täpsemalt ptk 3.1.1)). Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi. Keskkonnamõju eelhindangu raames tuleb pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.
- Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äri- või tootmistegevust.
- Olulist negatiivset mõju omava (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendava) tootmisega maad planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada kahjuliku mõju hajumine.
- Ohtlike ettevõtete ei ole lubatud planeerida elamualadele lähemale kui 300 meetrit.
- Lennuvälja mõjupiirkonda jäävate alade arendamisel tuleb projekteerimise käigus prognoosida mürataseme suurus ja sellest lähtudes projekteerida hoone(te)le nõutava heliisolatsiooniga piirdekonstruktsioonid. Kõikide mõjupiirkonda jäävate äri- ja avalikku funktsiooni kandvate hoonete projektid tuleb kooskõlastada Terviseametiga.
- Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele.
- Detailplaneeringuga kavandada tootmismaa krundile ka haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhvervööndi rajamise eesmärgil.
- Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.
- Suure reostuskoormusega ettevõtete puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.

Kuna lähedusse jääb Pärnu linnas paiknev äri- ja tootmisala, siis saab käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala ruumiliselt osaks sellest ala, mis seotakse ära ka olemasoleva teede võrguga.

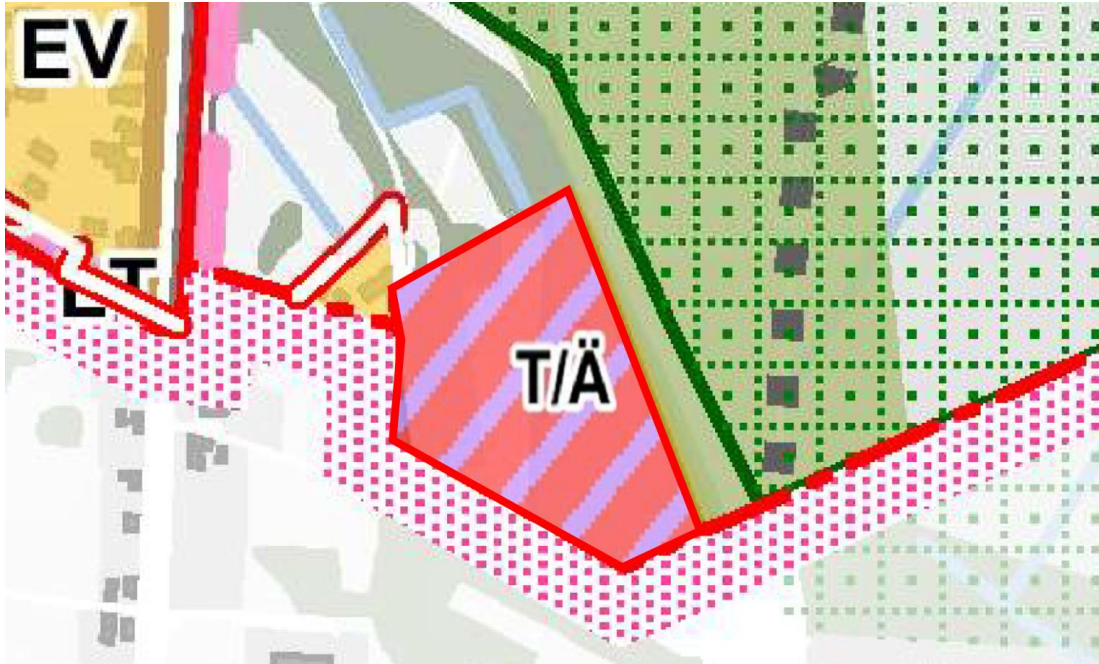
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Detailplaneeringu kohaselt jagatakse Jahimeeste kinnistu viieks u 5000 m² suuruseks krundiks, millele lisandub 2 transpordimaa krunti. Detailplaneering annab võimaluse ka

kruntide liitmiseks nii, et planeeritud positsioonide alusel on võimalik moodustada üks kinnistu, et võimaldada paindlikumat maakasutust.

4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.



Joonis 3 Sauga valla üldplaneeringu kaardi muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Sauga valla üldplaneeringu seletuskirja muutmiseks.

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist ühiskondliku hoone maa-alaga. Nimetatud juhtfunktsioon tuleneb ala varasemast kasutusest, milleks oli (nagu kinnistu nimi ka ütleb) jahimeeste harjutusväljak ning vastav hoonestus. Juba pikalt on planeeritud Via Baltica möödasõitu sealt piirkonnast, sest olemasolev Via Baltica trass piki Tallinna maanteed läheb vahetult elamupiirkonna kõrvalt, on üle koormatud ning ei ole piisavalt ohutu.

Kinnistu funktsiooni muutmise vajadus ja põhjendatus tuleb peamiselt selle asukohast, sest asub Pärnu linna ettevõtluspiirkonna vahetus läheduses ja on teede võrgustiku kaudu ka linnaga seotud. Samuti ei ole eraomanikul otstarbekas püstitada ühiskondlikku hoonestust kohta mis asub keskustest eemal ning tootmis- ja äripiirkonna läheduses. Lähtuvalt asukohast ja Via Baltica trassi lähedusest on kõige otstarbekam sinna püstitada Pärnu linna piiridesse jääva piirkonnaga sarnase funktsiooniga krunte, milleks on siis tootmine ja/või suuregabariidiline kaubandus, mis ei too endaga kaasa jaekaubandusega seotud kellaajalist kliendivoogu.

5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Nagu eelpool öeldud, siis on detailplaneeringu sihtotstarbe määramise peamiseks eelduseks Via Baltica trassi planeerimine, mis seab Jahimeeste kinnistu heasse logistilisse positsiooni ning võimaldab seetõttu planeerida ladusid, tootmistegevust jms.

Ala on jagatud võrdse suurusega kruntideks ja koondatud need ühise sissepääsutee äärde, mis annab planeeringulahendusele lihtsa ja arusaadava struktuuri.

Kuna piirkonnas on tootmis- ja äriefunktsioonide spekter suhteliselt lai, siis on planeeritud ka mitu erinevat sihtotstarvet, et võimaldada alal erinevaid sobivaid tegevusi.

6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m**	Maks. krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Jahimeeste	01	4949	ÄK*, ÄH, ÄV, TL, TT	4	2	0	1979	12	40	lame või viil 0-35°
Jahimeeste	02	4975	ÄK*, ÄH, ÄV, TL, TT	4	2	0	1990	12	40	lame või viil 0-35°
Jahimeeste	03	5025	ÄK*, ÄH, ÄV, TL, TT	4	2	0	2010	12	40	lame või viil 0-35°
Jahimeeste	04	5033	ÄK*, ÄH, ÄV, TL, TT	4	2	0	2013	12	40	lame või viil 0-35°
Jahimeeste	05	5821	ÄK*, ÄH, ÄV, TL, TT	4	2	0	2328	12	40	lame või viil 0-35°
Jahimeeste	06	2286	LT	0	0	0	0	0	0	
Punga	07	5877	LT	0	0	0	0	0	0	
		33 966 m²					10320			

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013 – vt ka märkus 1

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa

ÄH - tankla ja teenindushoone maa

TT - tootmishoonete maa

LT - tee ja tänava maa

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

Märkused:

1. ÄK - kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa on käesolevas detailplaneeringus lubatud vaid piirkondadele sobivatele suuregabariidilistele kaupadele (nt ehitus-, auto-, mööblipoed jms).
2. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Tori Vallavalitsuse arhitektiga.
3. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.
4. **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.**

7. Liiklus, parkimine

Via Baltica tarbeks on Jahimeeste kinnistule moodustatud transpordimaa krunt. Planeeringu liikluslahenduse aluseks on Riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 122,6 - 125,2 Sauga – Pärnu lõigu eskiisprojekti lahendus.

Juurdepääs planeeritavale alale on näidatud Tuule tänavalt, kuhu on Via Baltica projektiga kavandatud uus teelahendus.

Pos 1 -5 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.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus antakse hoone projektiga.

1. 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.
2. Riigiteega ristuvate tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded projektile.
3. Kui planeeringualal väljastatakse projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, millega kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet projekteerimistingimuste menetlusse.

8. Haljastus, maastik, piirded

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 10.89 ... 12.03 abs.

Koos hoonete projektidega esitada hooneid ümbritseva haljastuslahenduse projekt.

Haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parka alad, et luua võimalikult meeldiv korrastatud keskkond. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhversoonid 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.

Vt ka p 9.3 Sademeveed

Krundi kirdepoolde on kavandatud puhvrina 6 m laiune haljastsoon.

Minimaalne haljastuse osakaal kruntide pinnast on **25%**. Haljastusest ligikaudu **50%** arvestada kõrghaljastusena. kõrghaljastuse % arvestatakse võra projektsioonist maapinnale (diameeter vastavalt haljastusprojektile, selle puudumisel 4 m).

Krunti piirata võimalikult 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

Veevarustuse planeerimiseks on Pärnu Vesi AS väljastanud 05.04.2022 tehnilised tingimused nr TT-210384.

Käesoleva detailplaneeringuga on ala veevarustuse liitumispunktiks planeeritud Skepast&Puhkim OÜ tööga Pärnu linnas, Turba tn ühisveevärgi ja -reoveekanaliseerimise rekonstrueerimise projekteerimine, töö number: 2021_0044, 21.09.2021 projekteeritud peatorustiku perspektiivse ühenduse ots Turba tänaval (Turba tn 5 kinnistu juures). Veetorustik on planeeritud Turba tänavale projekteeritud peatorustiku ühenduspunkti piki Turba ja Tuule tänavat kuni Jahimeeste kinnistuni.

Olenevalt tulekustutusvee vajadusest võib tekkida vajadus ühisveevärgi torustiku ringistamiseks Tallinna mnt torustikuga. Lõplik lahendus selgub projekteerimistööde käigus.

Kuna Jahimeeste kinnistu on Tori valla kinnistu, siis linnapiirile on planeeritud veemöödukaev.

Detailplaneeringuga on planeeritud kaks hüdranti. Üks Tuule tänavale ja teine planeeritava tupiktänavaga lõppu.

Kinnistusisene torustik rajada vastava omavalitsuse vee-ettevõtte tehnilistele nõuetele. Veearvesti paigaldab ja plommib vee-ettevõtte varem paigaldatud konsoolile. Kogu kinnistu veevarustus rajada peale peaveearvestit.

9.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimiseks on Pärnu Vesi AS väljastanud 05.04.2022 tehnilised tingimused nr TT-210384.

Käesoleva detailplaneeringuga on ala reoveekanaliseerimise liitumispunktiks planeeritud tööga nr 2021_0044 projekteeritud peatorustiku kaev nr K1-5 Turba tänaval (Turba tn 5 kinnistu juures).

Planeeritud tupiktänavast on planeeritud iseoolne reovee kanalisatsioon. Enn trassi jõudmist Tuule tänavale on planeeritud Jahimeeste kinnistule planeeritavale tee maa-alale pumppla. Sealt edasi on planeeritud iseoolne reovee kanalisatsioonitrass kuni projekteeritud peatorustiku kaevuni nr K1-5 Turba tänaval.

- Pumpal on kaitsetsoon kuhu hooneid ehitada ei ole võimalik. Olenevalt pumppla ööpäevasest keskmisest vooluhulgast on see raadiusega 10 m või 20 m.

Võimaliku alternatiivina saab pumppla ehitada ka Tuule tänavale, kuid see on võimalik peale kahe vee ettevõtte (Pärnu Vesi ja Sindi Vesi) ühinemist. Kuna pumppla asukoht võib sõltuvalt projektist muutuda, siis tuleb ehituskeeluala täpsustada projektiga.

Pumppla juurde on planeeritud reoveemõõdu sõlm survekanaliseerimisele.

Kinnistuse torustik rajada vastava omavalitsuse vee-ettevõtte tehnilistele nõuetele. Hoonesisesele kanalisatsioonitorustikule näha ette vähemalt üks välisõhku avanev ventilatsioonitoru.

Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. Torustiku valdaja ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.

Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavalikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta" nõuetele.

9.3. Sademeveed

Juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskevõimearvutused.

Sademevee juhtimiseks on planeeritavale tupiktänavale kavandatud sademevee trass, millega juhitakse sademeveed planeeritavasse Via Balitica äärsesse sademeveekraavi.

Jahimeeste kinnisasja läbivad likvideeritavad kraavid, mis jätkuvad Vesiheina kinnisasjal ja Varre maaüksusel. Edasise projekteerimise käigus arvestada ka naaberkinnistutega (Vesiheina, Õie või Varre), et vältida nende liigniiskumist, sest et suletavate olemasolevate kraavide tõttu muudetakse veerežiimi.

Jahimeeste kinnistul likvideeritava kraavi asemele on kinnistu idapiirile planeeritud täiendav sademeveekraav.

Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus.

Sademevee kogumisel ja ära suunamisel tuleb välistada sademevee reostuse oht. Sademeveekanaliseerimise juhitava sademevee koguse vähendamiseks näha ette kruntidele vastavad meetmed – kasutada vett läbi laskvaid katendeid, enne torustikku juhtimist kavandada sademevee tee vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” (Lisa 1 “Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on võrguvaldaja (OÜ Elektrilevi) väljastanud tehnilised tingimused nr 405458.

Jahimeeste kinnistu (Kilksama küla Tori vald) detailplaneeringu ala 0,4kV elektrivarustus on planeeritud Raua:(Pärnu L) alajaama toitel. Nimetatud alajaamast näha ette eraldi fiidrite, ringtoiteliinina 0,4 kV maakaabelliinid detailplaneeringu ala uute kinnistute elektrivarustuseks.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Detailplaneeringu ala 0,4kV elektrivarustus on planeeritud Raua:(Pärnu L) alajaama toitel. Nimetatud alajaamast näha ette eraldi fiidrite, ringtoiteliinina 0,4 kV maakaabelliinid detailplaneeringu ala uute kinnistute elektrivarustuseks.

Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritava tee äärde teealasse ette nähtud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

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.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

9.5. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36640941.

Sidekanalisatsioon/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust PMU-2436. Igale kinnistule/hoonele on planeeritud 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. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

9.6. Soojavarustus

Hoonete soojavarustuse lahendamiseks on Gren Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused nr PT-24, 05.10.2022.a.

Detailplaneeringuala hoonestuse soojusvarustus on võimalik lahendada:

- a) Tuisu tn perspektiivselt kaugküttetorustikult 2xDN150/280
- b) Turba tn perspektiivselt kaugküttetorustikult 2xDN250/450

Detailplaneeringuga on soojavarustus planeeritud nõnda, et alale on soojatrassiga võimalus läheneda nii Turba kui ka Tuisu tn poolt.

Kaugküttetorustiku asukohavalik peab võimaldama paigaldust termilist pikenedust kompenseeriva lahendusena (soovitav külmpaigaldus).

Hoonestuse sisendi asukoha määramisel jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud.

Liitumispunktiks s.t. omandipiiriks (teeninduspiiriks) on kinnistu piir ja/või haruühenduste sulgeseadmete tarbijapoolsed liitmikud.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga taotleda Võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepaigaldiste kuulumispiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistu(te)l ja planeeringu alas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaigaldiste ehitusprojektid.

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 kasutusviis on V ja VI.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

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

Detailplaneeringuga on planeeritud kaks hüdranti. Üks Tuule tänavale ja teine planeeritava tupiktänavaga lõppu.

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 korraldada vastavalt kehtivale Tori valla jäätmehoolduseeskirjale.

11.2. 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.

Detailplaneeringuga on planeeritav hoonestus paigutatud nõnda, et hoonetega on pos 01 ja 02 kinnistutel võimalik takistada müra levikut ülejäänud planeeringu alale. Kuna tegemist on

ettevõtlus- ja tootmisalaga ning piirkonnas (samal pool Via Baltica trassi) elamuid ei ole, siis ei ole müratõkkeseina ette nähtud.

Hoone siseruumides normatiivse mürataseme tagamiseks paigaldada vajaliku mürasummutuse tasemega aknad.

11.3. Sotsiaalmajanduslikud mõjud

Via Baltica kui transpordikanal muudab oluliselt piirkonna arenguperspektiivi ja transpordivektoreid avades uued juurdepääsud Pärnu äärelinna tootmis- ja ärimaadele. Tulenevalt sellest lisandub piirkonda lisaks planeeritavale tõenäoliselt veel ettevõtteid ja funktsioone, mis omakorda toob kaasa uute töökohtade tekke ning vajaduse uute taristu ja transpordilahenduste välja ehitamiseks ja loomiseks.

Ühest küljest on tegemist loomuliku arenguprotsessiga, mille põhjustab Via Baltica trassi ehitamine piirkonda. Teisalt paneb see lähitulevikus kohaliku omavalitsuse surve alla, kuna on vaja täiendavalt trasse ja teid välja ehitada.

Samas parandab Via Baltica trassi ümber viimine oluliselt (elu-)keskkonda Tallinna mnt ääres, sest raskeveokite eemale viimise ja transiitliikluse vähenemise tõttu väheneb eelkõige müratase. Lähtuvalt sellest liigub Via Baltica trassi muutmisele tulenevalt arengumõju kohta, kus see on igati asjakohane ja piirkonna senise funktsiooniga kooskõlas. Oluline on piirkonda mitte tuua suuremastaabilist jaekaubanduskeskust, kus see hakkaks oluliselt suurendama liikluskoormust peamiselt transiitliikluse jaoks mõeldud trassil ning suurendades seeläbi põhjendamatult ka autokasutust.

Lähtuvalt eelnevast on detailplaneeringuga kaasnevad sotsiaalmajanduslikud mõjud pigem positiivsed ning kooskõlas Pärnu linna kui piirkonna olulise keskuse arengusuunaga.

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

Detailplaneeringu tarbeks on koostatud Jahimeeste kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

KSH eelhindang andis järgnevad meetmed keskkonnamõju vähendamiseks:

- Juhul kui alale soovitakse planeerida kaubandust, siis on lubatud kaubandusfunktsioonid spetsiaalse suunitlusega keskused nagu ehituspood, aianduskeskus jms, mis ei too endaga kaasa olulist liikluskoormuse tõusu, asjatut pendelrännet ning keskusfunktsioonide (tarbekaupade kauplused koos muu teeninduse ja meelelahutusega) väljaviimist keskustest (vt p 6).
- Kavandada kinnistutele haljastuse puhveralad (vt p 8).
- Kuna eeldatavalt tekib juurde palju katuse- ja parklapinda, siis juhtida sademevesi soovitatavalt nõnda, et sademevee koormus oleks hajutatud (vt p 9.3).

Peamine muutuste põhjustaja piirkonnas on asjaolu, et tegemist ei ole enam jahimeeste poolt kasutatava kinnistuga ning piirkonda (ja kinnistut) hakkab läbima Via Baltica lõik (Riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 122,6 - 125,2 Sauga - Pärnu lõik), mis

muudab kinnistu oluliselt paremini ligipääsetavaks. Seetõttu on põhjendatud olemasoleva juhtfunktsiooni ümberplaneerimine.

Lähtuvalt sellest võiks eeldatavad funktsioonid olla sarnased nagu ka Pärnu linna territooriumil Jahimeeste kinnistu läheduses. Kuna mõlema omavalitsuse kehtivad üldplaneeringud ja ka maakonna planeering ei soosi kaubanduskeskuste planeerimist keskustest eemale, siis on kõige asjakohasemateks funktsioonideks planeeritaval krundil tootmine, logistika või suuremahuliste kaupadega seonduv teenindus, mida on suhteliselt hästi võimalik siduda Pärnu linna tootmis- ja teenindusaladega.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust algatada Tori vallas, Kilksama külas, Jahimeeste kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Juhul kui alale soovitakse planeerida kaubanduskeskust, siis tuleb täiendavalt hinnata liikluskoormuse kasvu ja muid asjakohaseid mõjusid.

12.Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

13.Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Juurdepäas planeeritavale maa-alale toimub Tuule tänava kaudu. Kuna Tuule tn on detailplaneeringu koostamise ajal välja ehitamata ning ehitus on võetud riigi poolt rahastusse koos uue Via Baltica trassiga, siis on detailplaneeringu tingimus välja ehitatud Tuule täna välja ehitamine alates Pesa tn kuni krundi sissesõiduni (k.a.). Samuti tuleb rajada vajalikud kommunikatsioonid ja torustikud kinnistuni (vastavalt AS Pärnu Vesi tehnilistele tingimustele).

Tänav tuleb välja ehitada ligilähedaselt vastavalt uuele Via Baltica projektile. Seda juhul, kui ehitustegevused kinnistul algavad varem ning vajalikud ehitus- ja kasutusload saavad nõutavaks enne Tuule tn välja ehitamist riigi poolt.

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. maakorralduslikud toimingud kruntide jagamiseks ja kinnistupiiride muutmiseks;
2. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega. Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.;
3. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
4. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

14.Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Tori Vallavalitsusel ega Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks

ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised, kui ei lepita kokku teisiti.

15.Servituutide seadmise vajalikkus

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud vajadus servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmiseks järgmistele kruntidele: pos 1, 3, 4, ja 5.

Servituudid on vajalikud krunte läbivate sademeveekraavide toimimise tagamiseks.

16.Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Jahimeeste kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang
- Sauga valla üldplaneering