



TÖÖ NR	F2210DP
TÖÖ NIMETUS	SIRELI 3 JA SIRELI 5 KINNISTUTE DETAILANEERING
OBJEKTI ADDRESS	Tori vald Nurme küla Sireli 3 ja Sireli 5
TÖÖ OSA	DETAILPLANEERING
TÖÖ STAADIUM	PROJEKT
KÕIDE NR	1
TÖÖ VÄLJAANDMISE AEG	22.02.2023
KINNISTUTE OMANIK	Raimo Timmer +372 55666565 raimotimmer85@gmail.com
ETTEPANEKU TEGIJA	Raimo Timmer +372 55666565 raimotimmer85@gmail.com

VASTUTAVAD SPETSIALISTID:		
ARHITEKTUURNE OSA	Arhitekt TKÜ	Riho Jagomägi, EAL MTR EP00287FIE-0001
PÄRNU 2023		

KAUSTA KOOSSEIS:

A. SELETUSKIRI

B. JOONISED

A. SELETUSKIRI

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1. TELLIJA ANDMED.....	4
1.2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT.....	4
1.3. PLANEERINGU ALGATAMISDOKUMENDID.....	4
1.4. KOOSTÖÖ- JA KOOSKÕLASTUSDOKUMENDID.....	4
1.5. KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....	5
2.1. PÕHILINE ÜLESANNE, PLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUS.....	5
2.2. PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD TEEMAD.....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT RUUMIS.....	5
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÕONDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED MILJÖÖLISED MÕJUTEGURID.....	5
3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	6
3.4. HALJASTUS.....	6
3.5. TEHNOVÕRGUD.....	6
4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	7
4.1. MAAKASUTUS.....	7
4.2. SERVITUUDID.....	7
4.3. PIIRKONNA ARENGU ÜLDTINGIMUSED.....	7
4.4. MUUDATUSTE MÕJU KÜLARUUMIS.....	7
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	7
5.1. ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.....	7
5.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.....	7
5.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.....	7
5.4. KAVANDATAVAD SERVITUUDID.....	7
5.5. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED.....	8
5.6. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	8
5.7. TARISTU.....	8
5.8. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	11
5.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	12
5.10. KESKKONNATINGIMUSED.....	13
5.11. PIIRANGUD.....	13
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	13
6.1. PLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID.....	13
6.2. KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA SIRELI TEELE PLANEERITUD SERVITUUTIDE SEADMINE.....	13
6.3. LIITUMISLEPINGUTE SÕLMIMINE.....	14
6.4. PROJEKTEERIMINE.....	14
6.5. SIRELI TEE 3 JA SIRELI TEE 5 VÕRKUDE KINNISTUÜHENDUSTE JA LIITUMISTE VÄLJA EHTAMINE.....	14
6.6. TARISTU ELEMENTIDELE KASUTUSLUBADE HANKIMINE.....	14
6.7. HALJASTUSE RAJAMINE.....	14
6.8. HOONESTUSE RAJAMINE.....	14
6.9. KASUTUSLUBADE VÕTMINE.....	14

SELETUSKIRI

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1. TELLIJA ANDMED.

Projekti tellija ja planeeringuettepaneku tegija on Sireli 3 ja Sireli 5 kinnistute omanik Raimo Timmer, (tel: +372 55666565, e-mail: raimotimmer85@gmail.com).

1.2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT.

Detailplaneeringu ala suurus on ca 5618m². Planeeritavad Sireli 3 kinnistu (73001:001:1301, elamumaa 100%) ja Sireli 5 kinnistu (73001:001:1301, elamumaa 100%) asuvad Nurme külas Vana-Tallinna

maantee ja Tallinn-Pärnu-Ikla tee vahelisel alal. Ala külgneb põhja ja lääne suunas elamuarendusega, ida suunas maatulundusmaa sihtotstarbega Vana-Tallinna mnt 12 kinnistuga. Juurdepääs planeeringu alale on Vana-Tallinna maanteelt Sireli tee kaudu.

Planeeringuala ümbritsevad kinnistud päripäeva lugedes on Sireli tee (73001:001:1317, transpordimaa 100%), Sireli tee 7 (73001:001:1304, elamumaa 100%) ja Vana-Tallinna maantee 12 (73001:001:1069, maatulundusmaa 100%).

1.3. PLANEERINGU ALGATAMISDOKUMENDID.

Detailplaneering on algatatud Tori vallavalitsuse 14.09.2022 korraldusega nr 672.

1.4. KOOSTÖÖ- JA KOOSKÖLASTUSDOKUMENDID.

Tulenevalt planeerimisseaduse §4 lg 4, § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringu kooskõlastamise alused“, tehakse planeeringu koostamisel koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

Planeering kooskõlastatakse Päästeametiga ja taristu valdajatega.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja 3, kaasatakse planeeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud ning isikud, kelle huve planeering võib puudutada.

1.5. KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.

1.5.1. GEODEETILINE ALUSPLAAN.

Detailplaneeringu põhijooniste aluseks on Kinnisvaraekspert Staaring OÜ poolt koostatud topogeodeetiline maa-ala plaan, töö nr 9487, 13.09.2022. Kõik kõrgused on EH2000 süsteemis.

1.5.2. NORMID JA STANDARDID.

EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

1.5.3. ARENGUKAVAD, ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUD.

1.5.3.1. Pärnu maakonna planeering 29.03.2018.

1.5.3.2. Sauga valla üldplaneering, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr.97. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi minimaalne suurus on 1200m², suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 20% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil on 4 (elamu ja kuni 3 abihoonet). Krundidel suurusega vahemikus 1200 – 3000m² on suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 15% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil on 3 (elamu ja kuni 2 abihoonet).

1.5.3.3. Kinnistutel kehtib Sauga Vallavolikogu 24.05.2012 otsusega nr 21 kehtestatud Kooli I kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringuga moodustati neliteist (14) väikeelamumaa sihtotstarbega krunti, üks transpordimaa krunt ja kaks tootmismaa sihtotstarbega krunti.

1.5.4. SEADUSED, MÄÄRUSED.

1.5.4.1. Planeerimisseadus RTI, 26.02.2015, 3, jõustunud 01.07.2015

1.5.4.2. Ehitusseadustik RTI, 05.03.2015, 1

1.5.4.3. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus RT I, 23.03.2015, 3

1.5.4.4. "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". (30.03.2017 SM määrus nr. 17).

1.5.4.5. Veebijuhtidid: <http://planeerimine.ee/> ja <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

2.1. PÕHILINE ÜLESANNE, PLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUS.

Tiheasustusaladel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik maa-ala enam kui kolmeks krundiks jaotamise korral, kui soovitakse ehitusõigust hoonete rajamiseks. Detailplaneeringuga ei muudeta endise Sauga valla kehtivat üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on Sireli 3 ja Sireli 5 kinnistud jagada mõlemad elamumaa sihtotstarbega kruntideks, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamute ning abihoonete ehitamiseks, samuti ehitiste ehituslike ja arhitektuursete tingimuste ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

2.2. PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD TEEMAD.

Planeeringuga määratletakse kinnistu sihtotstarve, ehitusõigus, arhitektuursete nõuded hoonestusele, krundi piiretele ja haljastusele ning heakorrastusele, antakse lahendus kinnistute taristule, kinnistühenduste trassikoridoridele ja liitumispunktile.

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT RUUMIS.

3.1.1. PAIKNEMINE TEEDE VÕRGUSTIKUS.

Planeeringuala jääb kehtiva Kooli I detailplaneeringu järgi rajatud elamuarenduse alale. Planeeringualalt Vana-Tallinna maanteeeni on Sireli teed mööda ca 170m.

3.1.2. KAUGUSED MAAMÄRKIDEST.

Sauga Jõeni on Kukerpuu tee kaudu ca 400m. Tallinn – Pärnu – Ikla maanteeeni on Sireli tee ristist Vana-Tallinna maanteed mööda ca 1.1km.

3.1.3. ÜHENDUS ÜHISTRANSPOORDIGA.

Lähim linnalähiliinide Nurme bussipeatused asuvad Tallinn – Pärnu – Ikla maanteel Vana – Tallinna maantee ja Nurme – Pappsaare tee ristmikul.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÕONDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED MILJÖÖLISED MÕJUTEGURID.

3.2.1. OLULISEMAD STRUKTUURSED TEGURID, PIIRKONNA PÕHIKARAKTER.

Planeeringuala kontaktala olulisemad ruumilised mõjutajad on Sauga jõgi ning uus ja vana Tallinna maantee. Elukohad on eelistatult rajatud jõe ja Vana – Tallinna maantee vahelisele kaldapealsele. Uuem Tallinn – Pärnu – Ikla maantee on ligi tõmmanud pigem tööstus- ja laomajandusega seotud arendusi.

Kooli I detailplaneeringuga kavandatud elamukrundid jäävad uue ja vana maantee vahelisele tasasele lagedale suurpõllumajanduse kujundatud avamaastikule. Pikema kasutusajalooga kodupaigad ja vanad talusüdamed on väljadele laiali pillutatud hajusate kobaratena ja on ära tuntavad välja kujunenud kõrghaljastuse poolest.

3.2.2. VAATELISUS.

Maastik on planeeringuala kontaktvööndi põhja- ja läänekaares lahtine. Lage tasane väli võimaldab üle Tallinn – Pärnu – Ikla maantee ulatuvaid kilomeetri pikkusi vaateid. Lõuna ja ida pool piirab vaateid elukohtade õuealade kõrghaljastus. Samuti vähendab maastiku „läbi nähtavust“ kõrghaljastuse kujunemine arendatavatel elamumaa kruntidel ja nende puhveraladel. Planeeringuala kruntidel on käesolevalt rohumaad.

3.2.3. ELUKESKKOND.**3.2.3.1. Looduslik keskkond.**

Elukeskkond on väikeelamute püstitamiseks sobiv. Lähiumbruseks on valdavalt 1500 – 2000m² elamumaa kruntideks jagatud maa-ala. Piirkonda on varasemate arenduste tõttu rajatud elektrialajaam. Hoonestamata alad on haljastatud, hoonestatud kruntidel on rajatud uus sh kõrghaljastus. Linna ruumiline lähedus tagab elanikele linnateenuste kättesaadavuse. Jõe kallal on ligipääsetav Kukerpuu tee kaudu.

3.2.3.2. Õhu saaste.

Õhu saaste peamiseks allikaks planeeritaval alal on liiklusest põhjustatud heitgaasid ümberkaudsetelt kohalikelt teedelt. Tallinn - Ikla maantee mõju ei saa täielikult välistada, kuid kaugus 400m lubab eeldada, et see mõju ei ole oluline. Loodetuulte korral võib mitteolulist mõju tolmu näol eeldada ka freesturba tootmisalalt.

3.2.3.3. Müra

Kohaliku iseloomuga liikluse tihedus Vana – Tallinna maanteel on suhteliselt hõre ning see ei põhjusta planeeringualal olulist müra. Tulevikus võib eeldada siiski liikluse tihenemist ja liikluse müra taseme tõusu, kuid see jääb ikkagi tasemele, mis on elamualadele tavapäraselt iseloomulik. Üle planeeringuala kulgeb Pärnu lennuvälja maandumisraja lennukoridor. Võimalik on tulevikus lennuliikluse tihenemine Pärnu lennuväljal. Lähitulevikus ei ole lendude ööpäevane arv tõenäoliselt suurem kui 10. Kogu okupatsiooni järgsel ca 30-l aastal ei ole keskmine päevaste lendude arv olnud suurem kui 6.

Olenevalt tuulest võib häirivaks osutada Audru ringrajal tekitatav müra kuid see ei ole siiski igapäevane ja rada jääb piisavalt kaugemale, et müra tase lubatavaid normatiivseid väärtusi ei ületa.

3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS.**3.3.1. MAAKASUTUS.**

Planeeritavate Sireli 3 ja Sireli 5 kinnistute maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

3.3.2. HOONESTUS.

Planeeritaval Sireli 3 krundil on üks elamu. Planeeritaval Sireli 5 krundil hoonestus puudub.

3.4. HALJASTUS.

Planeeringuala ja Vana – Tallinna maantee 12 kinnistu vahelisel piiril Vana – Tallinna maantee 12 kinnistu maa-alal kasvab lehtpuude rida. Sireli 3 ja Sireli 5 vahelisele piirile on istutatud elupuuekk. Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 kinnistute maa-ala on kõrghaljastuseta rohumaad.

3.5. TEHNOVÕRGUD.

Sireli teele on Kooli 1 detailplaneeringu kohaselt osaliselt välja ehitatud veetrass ja madalpinge maakaablid koos liitumis- ja toitekilpidega elamukruntide elektrivarustuse tagamiseks.

Tänavavalgustus on välja ehitatud maakaablite ja valgustusmastidega.

Sajuveed on juhitud krundipiiridele rajatud kraavistikku.

Olmereovee kogumiseks ja ühiseks ära juhtimiseks võimalused puuduvad. Sideühendusi väljaehitatud ei ole.

4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

4.1. MAAKASUTUS.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi minimaalne suurus 1200m², suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 20% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil 4 (elamu ja kuni 3 abihoonet).

Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

4.2. SERVITUUDID.

Käesolevalt planeeringualaga seoses servituute seatud ei ole.

4.3. PIIRKONNA ARENGU ÜLDTINGIMUSED.

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on kontaktala kinnistute juhtotstarve väikeelamumaa ja maatulundusmaa. Piirkond asub põllumajanduslikus kasutuses olevate maade ja elamumaade vahel, kuid on ette nähtud välja arendada väikeelamutega hoonestatud elamualana.

4.4. MUUDATUSTE MÕJU KÜLARUUMIS

Kruntide planeeritav ehitusõigus on piirkonnale iseloomulik ja vastab üldplaneeringus ettenähtule.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

5.1. ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.

Käesolev planeering on koostatud üldplaneeringu kohasena, tehakse ettepanek määrata planeeritavatele elamumaa kruntidele üldplaneeringukohane ehitusõigus.

5.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.

Planeeringuga nähakse ette Sireli 3 ja Sireli 5 kinnistute jagamine kaheks väiksemaks elamumaa kinnistuks. Moodustatavate kruntide pindalad jäävad 1300m² ja 1500m² vahele.

5.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalne ehitisealune pind, võimalik hoonete paigutamise ala (hoonestusala), lubatud hoonete arv, hoonete lubatud korruselisus ja suurim kõrgus. Hoonete tegelik paiknemine, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse lõplikult konkreetsete hoonete arhitektuur-ehituslike projektidega. Detailplaneeringuga määratav maksimaalne krundi täisehitus on 15%.

Hoonestusalast väljapoole, kuid mitte üle ehitusjoone, võib kõiki ehituslikke kujandusi arvestades kokkuleppel naabriga, paigutada kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikehooneid ja hoone osi, mida ei arvestata hoonete ehitisealuse pinna arvutamisel (nt pinnasele rajatud terrassi, sissekäigu kohale paigutatava varikatuse ja katuseräästad laiusega kuni 1m, välistrepi või panduse) ja ilma suletud ruumita varjualuse ehitisealuse pinnaga kuni 60m².

Krundi hoonestuse ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõik kinnistule ehitatavad hooned va kuni 20m² väikehooned.

Kõigi planeeritavate kruntide võimsusnäitajad ja ehitusõigus on krunthaaval kirjeldatud jooniste osas joonisel "Planeeritavate kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded", Leht 4.

5.4. KAVANDATAVAD SERVITUUDID.

Kõigi Sireli tee kaudu juurdepääsu või taristuühendusi vajavate kinnistute loomuliku toimimise tagamiseks seatakse Sireli teele tervikuna liinirajatiste (vee-, elektri-, side- jt trasside) ning juurdepääsu servituut.

5.4.1. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.

Nurme külas on esindatud kõikmõeldavad ehituslaadid ja stiilid. Planeeritavate kruntide hoonestusalade vahetus läheduses olemasolev arhitektuurseid tingimusi dikteeriv olulise väärtusega hoonestus puudub. Arhitektuursete tingimuste seadmisel lähtutakse Sireli tee ühtsema hoonestuslaadi saavutamise eesmärgil kehtiva Kooli I planeeringuga kehtestatud tingimustest. Nii on välistatud ümarpalk hoone välisseina välise materjalina traditsioonilisel viisil ja plastvooder. Sellest lähtuvalt ei anta planeeringuga täiendavaid piiravaid arhitektuurseid nõudeid. Kõigi planeeritavate kruntide arhitektuursed tingimused on krunthaaval kirjeldatud jooniste osas joonisel "Planeeritavate kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursed nõuded", Leht 4.

5.5. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED.**5.5.1. HALJASTUSE JA HEAKORRASTAMISE KONTSEPTSIOON.**

Vahetult hoonestuse alla jääv kõrghaljastus likvideeritakse. Kui krundil leidub väärtuslikku kõrghaljastust, siis on mõistlik hoonestuse kavandamisel püüda seda säilitada. Peale ehitust ja maakütte paigaldust kruntide haljastus taastatakse. Planeeringu haljastusjoonisel (leht 7) näidatud haljastuse lahendus on illustreeriv. Kooli I detailplaneeringu elluviimisel moodustatud kruntide piiridele on istutatud igihaljaid puid ja hekke. Soovitav on privaatsuse suurendamiseks ja tolmu tõkestamiseks istutada krundi piiridele täiendavalt puid ja põõsaid. Haljastus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaani joonisega või eraldi haljastusprojektiga.

5.5.2. PIIRDED.

Üldplaneeringu kohaselt võivad piirded olla kuni 1.5m kõrgused. Piirded lahendada arhitektuurse projektiga lähtuvalt hoonestuse arhitektuursest lahendusest. Tänavapiirete rajamisel tuleb arvestada ka naaberkinnistute piirete kujundusega. Tänaväärsed piirded rajatakse Kooli I planeeringu eeskujul 1.2m kõrguste puitlippaadadena. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib olla puidust latt- ehk lippaad või võrkpiire. Nii tänava kui kruntide vahelised piirded võivad olla rajatud hekkidena või haljastaradena.

5.6. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.**5.6.1. LIIKLUSKORRALDUS.**

Käesoleva planeeringuga kontaktala liiklust ei muudeta.

Planeeritav Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 kinnistu paiknevad eraomanikule kuuluva Sireli tee 10m teekaitsevööndis.

Hoonete, sissesõitude ja parkimisalade asukohad joonisel on tinglikud, need täpsustatakse arhitektuursete projektidega.

5.6.2. JUURDEPÄÄSUD.

Mahasõidud kaetakse Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 tee teekattelt kuni krundipiirini tolmuva kattedega.

5.6.3. PARKIMINE.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Hoonestus ja krundisisene liiklus lahendada ehitusprojektiga selliselt, et igale krundile mahub parkima vähemalt 2 autot. Liiklusjoonisel näidatud krundisisene parkimislahendus on tinglik. Arhitektuurse projekti eelprojekti staadiumi asendiplaani lahendusega võib parkimiskohtade arvu suurendada ja parkimisala laiendada.

5.6.4. TÄNAVA EHITUSLIK LAHENDUS.

Kooli I detailplaneeringuga antud tänava tehnilist lahendust ei muudeta ja käesoleva detailplaneeringuga ei käsitleta.

5.7. TARISTU.

5.7.1. OLEMASOLEV OLUKORD.

Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 kruntidel on väljaehitatud veeühendused ja elektriliitumised. Kooli I planeeringu kohaselt moodustatud kinnistud saavad käesolevalt joogivee lähedalasuvast Mihkelsi kinnistul asuvast puurkaevust. Sireli 3 kinnistu elamule on välja ehitatud biopuhastiga septikust ja filterpeenrast koosnev omapuhasti.

Kinnistul puudub hetkel sideliitumise võimalus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et trasside edasisel projekteerimisel võetakse trasside kujade määramisel aluseks EVS 843:2016 (Linnatänavad) nõuded.

5.7.2. TEHNILISED TINGIMUSED.

5.7.2.1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 438164, 30.01.2023.

5.7.3. VEEVARUSTUS.

Kinnistud varustatakse veega Sireli tee 22 kinnistule rajatavast uuest puurkaevust. Puurkaevule on Sireli tee arenduse võimalikku tarbijate hulka tulevikus arvestades planeeritud 30m raadiusega kaitsevöönd.

Olemasolev Sireli teel olev torustik ühendatakse uue puurkaevuga. Rajatav puurkaev jääb kinnistuomanike hallata ning seda ei planeerita üle anda Tori valla vee-ettevõtjale.

Maakraanidest edasi ehitatakse kinnistusesed torustikud, mis lõpevad kavandatavas elamus köetavas ruumis veemõõtjaga.

Edaspidisel kinnistu veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist: EVS 847-3:2003 „Ühisveevärk. Osa 3: Veevärgi projekteerimine“, EVS 835:2003 „Kinnistu veevärgi projekteerimine“ ja heast ehitustavast.

Kinnistud peavad olema varustatud veemõõdusõlmega.

Veetorustiku rajamissügavus toru peale peab olema vähemalt 1.8m planeeritavast maapinnast. Sisendtorustikud varustada magistraaltrassist kuni maakraanini signaalkaabliga.

Joogivee jaotustorustik rajatakse polüetüleentorudega (rõhuklass PN10). Torustiku läbimõõtude määramisel tuleb lähtuda arvutuslikust voluhulgast.

Sisendtorustiku materjal peab olema veevarustuse plasttoru PE, PN10, minimaalne läbimõõt De32. Veetorustike rajamissügavus minimaalselt 1.8m maapinnast toru peale. Sisendtorustikult ei tohi teha ühtegi mahavõtet.

Kinnistu veemõõdusõlm peab olema projekteeritud ja paigaldatud vastavalt SV veemõõdusõlmede paigaldamise eeskirjale.

Lubatud minimaalse suurusega veearvesti on Dn 20 Qn=2,5 m³/h. Veearvesti täpse läbimõõdu määrab projekteerija.

Veemõõdusõlme paigaldab kinnistu omanik ja veearvesti vee-ettevõtja. Kogu kinnistu veevarustus rajatakse pärast peaveemõõdu sõlme.

5.7.4. REOVEE KANALISATSIOON.

Tori valla territooriumil vee- ja kanalisatsiooniteenust pakkuva vee-ettevõtja kanalisatsioonitrassiga ühinemise võimalus planeeringualal puudub.

Kanalisatsioonisüsteemi lahendus on planeeritud kaheetapilisena.

Esialgul rajatakse kruntidele K2, K3 ja K4 biofiltriga septikust ning filterpeenrast koosnev omapuhasti. Krundile K1 on omapuhasti juba rajatud. Kooli I arenduse edasi arendamise käigus kui olmereovee tänavatrass KO2 on välja ehitatud, saab kinnistud ühendada tänavatrassiga ja omapuhastid likvideerida. Omapuhastite asemel võib kinnistutele K2, K3 ja K4 paigaldada ka regulaarselt tühjendatavad kogumismahutid.

KKm 08.11.2019 määrus nr 61 § 8. kohaselt on kehtestatud täiendavad nõuded heitvee suublasse juhtimise kohta:

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi veeseaduse §3 lõike

4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistes kogustes, arvestades veeseaduse §124 lõigetes 3, 4 ja 6 sätestatud erisusi: 1) kuni 50m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist; 2) kuni 5m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Septiku ja impeenra kuja välispinnast on 5m. Sisendtorustiku materjal on reoveekanaliseerimise plasttoru PVC, minimaalse läbimõõduga De110, liiklusalal SN8. Torustiku täpse läbimõõdu määrab projekteerija. Torustiku kalded peavad tagama reovee isepuhastuskiiruse torustikus.

Kanaliseerimistorustiku paigaldussügavus planeeritavast maapinnast min 1.0m.

Torustikul kasutatavad plastkaevud peavad olema varustatud voolurennidega.

Kaevu sisendil ülesvoolu võib kasutada ainult ühte maksimaalselt 45°-st põlve. Ülejäänud suunamuutuste korral peab kasutama kaevu.

Kanaliseerimise on lubatud juhtida ainult olmereovett, mis vastab Tori Vallas kehtivale Sindi Vee ühisveevärgi ja kanaliseerimise kasutamise eeskirja nõuetele.

5.7.5. SADEMEVETE ÄRA JUHTIMINE, DRENAAZ JA VERTIKAALPLANEERIMINE.

Sademevete kanaliseerimine piirkonnas puudub. Sademevett on võimalik juhtida olemasolevasse krundipiiridel kulgevasse kraavistikku. Kraavistiku kaugem eesvool on Sauga jõgi.

Planeeringuala reljeef on ühtlaselt tasane ja ilma märgatava domineeriva kaldeta.

Planeeritava maapinna kõrgusmärgid hoone sokli perimeetril on soovitatav planeerida ca 0.20m ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemad. Hoonete ±0.000 tuleb täpsustada ehitusprojektiga arvestades ca 0.3m soklit ümbritsevast keskmisest maapinnast kõrgemale.

Hoonete kõrgused arvestada planeeritavast maapinnast. Planeeringu koostamisel on arvestatud, et trasside edasisel projekteerimisel võetakse trasside kujade määramisel aluseks EVS 843:2016 (Linnatänavad) nõuded. Samakõrgusjoonte vahed vertikaalplaneeringu joonisel on 0.1m.

Planeeringuala reljeef on tasane. Planeeringuala kõrgusmärgid jäävad vahemikku 10.20m abs ...

10.80m abs. Kinnistu sademeveed juhitakse planeeritavate kalletega hoonetest eemale, hajutatakse ja immutatakse krundi haljastatud pinnal ning juhitakse planeeritavate kalletega krundiga piirnevasse kraavidesse. Joonisel antud transpordimaa planeeritavad samakõrgusjooned on näidatud varem koostatud ja kehtiva Kooli I kinnistu detailplaneeringu vertikaalplaneerimise lahenduse kohaselt. Detailplaneering on vastavalt sellele lahendusele osaliselt ellu viidud. Rajatud on teede alused pinnasekihid ja osaliselt piirikraavide võrgustik. Käesoleva planeeringu koostamisel on arvestatud, et juba alustatud teede ehitus ja kraavide rajamine viiakse ellu ette nähtud ulatuses ja mahus. Planeeritavate Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 kinnistute ja kehtiva Joonistel näidatud kruntide juurdepääsude asukohad ja laiused täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise etapil.

5.7.6. NURME MAAPARANDUSSÜSTEEMI LIKVIDEERIMINE.

Kooli I kinnistu detailplaneeringu maa-ala asub 1967 aastal rajatud Ülejõe maaparandussüsteemi (kood 6114870010201, ehitise kood 001) maa-alal.

Kehtiva Kooli I detailplaneeringu sademevete juhtimise lahendus (p.11, lk 11) näeb ette, et "Olemasolev drenaaž tuleb ehitustegevuse käigus hoida vigastamata või siis asendada lõhutud lõigud ja suunata planeeritud kraavidesse". Käesoleva detailplaneeringuga eeldatakse, et alustatud Kooli I kinnistu ala arendamine viiakse ellu selle algselt kavandatud mahus ja Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 kinnistutest suuremale alale kavandatud üldisi lahendusi muutma ei hakata.

5.7.7. GAASIVARUSTUS.

Gaasitrassi piirkonnas väljaehitatud ei ole. Gaasitrassi planeerida ei kavatseta.

5.7.8. ELEKTRIVARUSTUS.

Planeeringuga jagatavatel Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 kinnistutel on elektriliitumised välja ehitatud.

Sireli 3 kinnistu elamu kinnistusesed ühendused on välja ehitatud ja elamu tarbib elektrit krundi piirile paigaldatud liitumiskilbist.

Planeeritavate kinnistute K2 ja K3 elektriühenduste planeerimiseks on Elektrilevi OÜ 30.01.2023 väljastanud tehnilised tingimused nr 438164.

Olemasoleva alajaama Mulgi:(P-Jaagupi) maakaabli fiidri F1 baasil on planeeritud uute kinnistute toide 0,4 kV maakaabelliinina väljavõttega olemasolevast maakaablist Sireli tee transpordimaa kinnistul.

Planeeritavate kruntide K2 ja K3 elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Mitmekohalised liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele teealasse ja on alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga. Sireli teele on Kooli I detailplaneeringuga planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid, käesoleva planeeringuga Sireli tee trasse ei käsitleta.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

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.

5.7.9. TÄNAVALGUSTUS

Sireli tee maa-alale on Kooli I detailplaneeringuga planeeritud madalpinge trassikoridor valgustimastide toitele. Tänavavalgustus on osaliselt (planeeringuala ulatuses) ka välja ehitatud. Sireli tee taristu ehitatakse välja Kooli I detailplaneeringu alusel ja käesolevaga ei käsitleta.

5.7.10. SOOJUSVARUSTUS.

Soojavarustus lahendatakse krundi või hoone põhiselt lokaal või kohtküttena. Maasoojuspumba torustiku võib krundil paigutada vabalt paigutatud alale, kuid mitte lähemale krundipiiridele, krundil rööbiti kulgevatele trassidele ja hoonetele kui 2m. Maakütte lahendamisel puurkaevus arvestada, et maakütte puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10m peab mahtuma oma kinnistule, vastasel korral tuleb kaitsevööndi ulatuses seada naabri kinnistule servituut.

5.7.11. SIDEVARUSTUS.

Side liitumise võimalus hetkel puudub, kuid Kooli I detailplaneeringuga on Sireli teel sidemaakaabli trass ette nähtud. Sidetorustiku paigaldamine tänava ehiuse käigus tagab tulevikuks kiirema ja odavama võimaluse kaablipõhiseks liitumiseks.

5.7.12. VÄLISVALGUSTUS.

Krundi välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaaniga. Arvestada tuleb sissesõiduteed markeeriva valgustusega. Soovitav on anda arhitektuurse projektiga fassaadide ja haljastuse valgustuse lahendus. Krundi välisvalgustus ei tohi teelisi pimestada ega häirida.

5.8. TULEOHUTUSE TAGAMINE.

5.8.1. NORMATIIVNE BAAS

“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. (30.03.2017 SM määrus nr. 17).

EVS 812-6:2012 + A1:2013 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

EVS 812-7:2018

„Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Siseministri määrus nr. 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” (30.03.2017)

Siseministri määrus nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord"
18.02.2021

5.8.2. EHITUSÕIGUSEGA REGULEERITAVAD TULEOHUTUSABINÕUD.

5.8.2.1. Naaberkinnistute hooned jäävad planeeritavate kruntide hoonestusaladest kõik kaugemale kui 8m. Planeeritavate kruntide hoonestusalad on üksteisest vähemalt 8m kaugusel.

5.8.2.2. EVS 812-7:2018 punkti 9.1.5 kohaselt võib samal kinnistul paiknevaid eraldiseisvaid hooned lugeda üheks hooneks, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning summaarne hoonete kogupindala TP2 ja TP1 klassi hoonel ei ole suurem kui 800m². TP3 klassi hoonete puhul võib sellise hoonetekompleksi kogupindala olla maksimaalselt 400m². Planeeringuga on lubatud hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks TP3, mis aga ei takista TP2 või TP1 klassi hoonete projekteerimist, iseäranis juhul, kui need peaksid paiknema üksteisele lähemal kui 8m. Hoonete tulepüsisusklass ning hoonete sisemised ja omavahelised ehituslikud tuleohutusabinõud lahendatakse hoonete ehitusprojektidega.

5.8.2.3. Kustutusvesi.

Kehtiva Kooli I detailplaneeringu kohaselt on rajatud arenduse alale tuletõrje veevõtukoht, mis koosneb tiigist ja imitarnetorust ja kuivhüdrandist.

Minimaalne vajalik kustutusvee kogus (10l/s, 3h jooksul) on 108m³, tiigi sügavus 3 – 5m.

Tiigi veepinnast madalamal paiknev imitarnetoru peab olema pidevalt ja külmumiskindlalt veega täidetud.

5.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579) ja Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Elamumaa sihtotstarve, hoonestusõigus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted jne tagavad eeldused planeeritavate kinnistute maa-ala ümberkujundamiseks ja kasutusele võtuks korrastatud ja turvalise elukeskkonnana.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuursel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteooriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebatavalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, kehvalt hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringsest. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal.

Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust. Head on mitte kõrgemad kui 1,2m kõrgused võrk-ja lippaiad. Hea vaateväli elamute akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jne). Vajalik on piisav valgustus, hoov ja eesaed tuleb valgustada.

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju

avaldama uste ja akende vastupidavus aeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

5.10. KESKKONNATINGIMUSED.

5.10.1. VÕIMALIKE MÕJUDE HINNANGUD.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja seetõttu KSH eelhinnangut sellele koostatud ei ole.

5.10.2. KINNISTU JÄÄTMEKORRALDUS.

Kinnistute jäätmekorraldus on reguleeritud Tori valla jäätmehoolduseeskirjaga. Iga omanik peab paigutama oma maatüki piiridesse prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama prügi vajaliku regulaarsusega äraveo.

5.11. PIIRANGUD.

5.11.1. SERVITUUDID.

Sireli tee kinnistule (73001:001:1317) seatakse liini- ja juurdepääsuservituut kõigi Sireli teest „tagapool olevate“ kinnistute igakordsete omanike kasuks tagamaks nende juurdepääsu oma kinnistutele, samuti tagamaks võimalust paigaldada Sireli tee maa-alale kinnistuid teenindavat planeeritud taristut (torustikke ja maakaableid).

5.11.2. TEHNOVÕRKUDE KAITSEVÖÖNDID.

Trasside kaitsevööndid vastavalt tehnilistele normidele. Planeeringu koostamisel on arvestatud, et ka trasside edasisel projekteerimisel võetakse trasside kujade määramisel aluseks EVS 843:2016 (Linnatänavad) nõuded. Maakütte lahendamisel puurkaevus arvestada, et maakütte puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10m peab mahtuma oma kinnistule, vastasel korral tuleb kaitsevööndi ulatuses seada naabri kinnistule servituut.

5.11.3. TEEDE KAITSEVÖÖNID.

Arendajale kuuluva Sireli tee teekaitsevööndi ulatus on 10m tee teljest.

5.11.4. GEODEETILISED MÄRGID.

Kinnistul geodeetilisi märke ei ole.

5.11.5. LOODUSKAITSE.

Planeeringualal ja kuni 50m kaugusel planeeringualast looduskaitsealuseid objekte ei ole.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.

6.1. PLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID

1. Kruntide moodustamine ja Sireli teele planeeritud servituutide seadmine.
2. Liitumislepingute sõlmimine.
3. Projekteerimine.
4. Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 võrkude kinnistuühenduste ja liitumiste välja ehitamine.
5. Taristu elementidele kasutuslubade hankimine.
6. Haljastuse rajamine
7. Hoonestuse rajamine.
8. Kasutuslubade võtmine.

6.2. KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA SIRELI TEELE PLANEERITUD SERVITUUTIDE SEADMINE

Peale planeeringu kehtestamist pöörduv arendaja Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 kinnistu lahtikruntimise avaldusega Tori vallavalitsusse. Lahti kruntimine viiakse läbi vallavalitsuse korralduse alusel

litsentseeritud geodeesiafirma poolt. Tuleb jälgida, et Sireli tee kinnistule seatakse Maakatastris planeeritud servituudid.

6.3. LIITUMISLEPINGUTE SÕLMIMINE

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

6.4. PROJEKTEERIMINE

Projekteeritakse Sireli tee ja kogu seonduv planeeringuala taristu.

Planeeringu kehtestamisega omandavad krundid ehitusõiguse, mis võimaldab projekteerida ja ehitada igale elamumaa krundile ühe pereelamu ja kuni kaks kõrvalhoonet.

Ehituslubade taotlemiseks tuleb esitada Tori vallavalitsusele läbi elektroonse Ehitusregistri kavandatavate ehitiste ehitusprojektid.

Ehitada võib vastavalt ehitusloale.

6.5. SIRELI TEE 3 JA SIRELI TEE 5 VÕRKUDE KINNISTUÜHENDUSTE JA LIITUMISTE VÄLJA EHTAMINE

Esimese ehitusetaapina ehitab arendaja välja Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 tee kinnistuühendused ja liitumispunktid. Kogu planeeritud taristu valmimine annab võimaluse alustada hoonestuse rajamisega.

6.6. TARISTU ELEMENTIDELE KASUTUSLUBADE HANKIMINE.

Kõigile valmishitatud iseseisvalt kasutatavatele taristuosadele võetakse kasutusload.

6.7. HALJASTUSE RAJAMINE

Planeeringuala haljastuse rajamisega on võimalik alustada peale taristu valmimist, aga see võib toimuda ka ajaliselt hiljem. Mida varem haljastuse rajamisega alustatakse, seda rohkem on see inimeste sissekolimise ajaks ilmet võtnud.

6.8. HOONESTUSE RAJAMINE

Peale tee ja trasside valmimist on võimalik alustada elamute ja kõrvalhoonete rajamisega. Hooned ehitatakse peale ehitusloa väljastamist vastavalt ehitusloa aluseks olnud projektile.

6.9. KASUTUSLUBADE VÕTMINE

Valminud ehitistele tuleb võtta kasutusload.

B. JOONISTE LOETELU

JOONISE NR.	JOONISE NIMETUS	MÕÕTKAVA
1	SITUATSIOONIJOONIS ORTOFOTOL	1 : 10000
2	SITUATSIOONIJOONIS ÜLDPLANEERINGU KAARDIL	1 : 10000
3	TUGIJOONIS	1 : 500
4	PÕHIJOONIS	1 : 500
5	TARISTUJOONIS	1 : 500
6	VERTIKAALPLANEERIMISE JOONIS	1 : 500
7	LIIKLUSE JA HALJASTUSJOONIS	1 : 500
8	KRUNTIDE PIIRIPUNKTIDE KOORDINAADID	1 : 500