

# **RANNA TN. 1,3,5 KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

Objekt

**TORI VALD, SINDI LINN**

asukoht

**TORI VALLAVALITSUS**

tellija

**KOOSTAJA: Aita Teigar**

**MTR 11835587**

**EEP004700**

**Kontrollis: Heli Ernesaks**

**T -410-21**

**01.06.2023**

# PROJEKTI KOOSSEIS

## 1. Seletuskiri

## 2. Joonised

DP Põhiprojekt	
Asukoha skeem	1
Tugiplaan	2
Maakasutuse plaan	3
Põhijoonis	4
Tehnovõrkude plaan	5
Vertikaalplaneerimine	6
Ranna tn. lõige	7

## 3. Lähtematerjalid

### 3.1.Tori Vallavolikogu otsus nr 352 (Sindis 17. juuni 2021)

Planeeringuala asub Tori vallas Sindi linnas ning hõlmab katastriüksusi Ranna tn 1 (kü tunnus 80901:001:0177, 100% ulatuses ärimaa), Ranna tn 3 (kü tunnus 80901:001:0179, 100% ulatuses ärimaa) ja Ranna tn 5 (kü tunnus 80901:001:0181, 100% ulatuses üldkasutatav maa).

Planeeringuala suurus on ca 10 810 m<sup>2</sup>. Planeeringuala hõlmab ka katastriüksuste lähiala, mis on vajalik juurdepääsu tagamiseks ümbritsevalt tänavavõrgult.

Planeeringualal kehtib Sindi Linnavalitsuse 15.11.2017 korraldusega nr 429 kehtestatud Supluse tn 1 detailplaneering. Detailplaneeringuga nähti ette kvartali liikluslahendus, tehnolahendused ja haljastus. Valdavalt planeeriti ühepereelamuid (36 ühepereelamu krunti), kuid Pärnu mnt äärde kavandati ka kaks ärimaa krunti, millele ühepereelamutele üleminekuks kavandati neist jõe suunas kaks korterelamu/ridaelamu krunti. Ärimaa kruntide (Ranna tn 1 ja 3 katastriüksus) asemele soovitakse Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandada elamukrundid korterelamute rajamiseks.

Sindi linna üldplaneeringu (2005) kohaselt on detailplaneeringualal maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Detailplaneeringualal määratud elamumaa liik E4 lubab määrata sihtotstarbeks väikeelamumaa, ärimaa, sotsiaalmaa, üldmaa ja transpordimaa, kuid korruselamumaa sihtotstarve ei ole alal lubatud. Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt asub detailplaneeringuala linnalise asustusega alal. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsel asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu.

Sindi linna üldplaneeringu (2005) koostamisel on ala peetud sobivaks elamupiirkonna rajamiseks, kuid alal ei ole ette nähtud kortermajade ehitamist.

Ranna tn 5 katastriüksusele kavandati Supluse tn 1 detailplaneeringuga mänguväljak. Kavandatav üksikelamu krunt sobitub üldiselt teiste Ranna tänava üksikelamu kruntidega. Mänguväljaku rajamiseks kavandatud ala asendamist elamumaaga kompenseerivad Ranna tn 1 ja 3 kruntidele kavandatavad mänguväljakud. Lisaks on elamupiirkonna vahetus läheduses Sindi linna puhkeala.

### 3.2. LÄHTESEISUKOHAD

Sindi linnas Ranna tn 1 (80901:001:0177), Ranna tn 3 (80901:001:0179) ja Ranna tn 5 (80901:001:0181) detailplaneeringu koostamiseks.



### ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Ranna tn 1 ja 3 katastriüksusel ehitusõigus kolmekorruseliste korterelamute ning Ranna tn 5 katastriüksusel üksikelamu ehitamiseks.

Planeeringualal ja sellest Pärnu jõe poole jääval alal kehtib Supluse tn 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Sindi Linnavalitsuse 15.11.2017 korraldusega nr 429), millega kavandati Pärnu mnt, Silla tänava ja Pärnu jõe vahelisele alale uus väikeelamute kvartal. Detailplaneeringuga nähti ette kvartali liikluslahendus, tehnolahendused ja haljastus. Valdavalt planeeriti ühepereelamuid (36 ühepereelamu krunti), kuid Pärnu mnt äärde kavandati ka kaks ärimaa krunti, millelt ühepereelamutele üleminekuks kavandati neist jõe suunas kaks korterelamu/ridaelamu krunti.

Ärimaa kruntide (Ranna tn 1 ja 3 katastriüksus) asemele soovitakse Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandada elamukrundid korterelamute rajamiseks. Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise taotluses on detailplaneeringu algatamist põhjendatud ostjate huvi puudumisega ärimaade vastu.

Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringu kavandatakse 4790 m<sup>2</sup> suurusele Ranna tn 1 krundile kaks korterelamut ja mänguväljak ning 4636 m<sup>2</sup> Ranna tn 3 krundile samuti kaks korterelamut ja mänguväljak. Mõlemal krundil on kavandatud ehitisealuseks pinnaks maksimaalselt 1000 m<sup>2</sup> ning lubatud täisehitusprotsent on 22%. Kortereelamud on kuni 13 m kõrgused maapinnast, soklikorruse ja 3 maapealse korrusega. Kortermajade juurde on ette nähtud kokku 110 parkimiskohaga parklad, kus on arvestatud kaks parkimiskohta korteri kohta ja kaheksa külaliste parkimiskohta.

1384 m<sup>2</sup> suurusele Ranna tn 5 krundile on kavandatud üksikelamu ja abihoone. Ehitisealuseks pinnaks on ette nähtud maksimaalselt 243 m<sup>2</sup>. Lubatud on kuni kahe hoone rajamine. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on elamul 8,5m, abihoonel 6,5m.

Juurdepäasuteede ja liikluslaheduse kavandamisel lähtutakse kehtivast Supluse tn 1 detailplaneeringust. Juurdepääs rajatakse olemasolevalt Supluse tänavalt edelast ja Silla tänavalt idast. Haljastuse ja ala heakorra osas lähtutakse samuti kehtivast Supluse tn 1 detailplaneeringust. Haljastust planeeritakse nii kortermajade vahele ja mänguväljakute ümbrusesse kui ka ümbruses asuvate olemasolevate tänavate äärde.

Planeeringualal puudub veevarustus ja kanalisatsioon. Veevarustus ja reoveekäitlus on kavas lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise abil. Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva võrguga ühinemise kaudu. Sidevarustuseks rajatakse kaabelliin. Soojavarustus lahendatakse kaugkütte, maa- või õhksoojuspumpade või ahjude/kaminade kasutamise abil.

#### **OLEMASOLEV OLUKORD**

##### **ASUKOHT**

Planeeringuala asub Tori vallas Sindi linnas ning hõlmab katastriüksusi Ranna tn 1 (80901:001:0177, 100% ärimaa), Ranna tn 3 (80901:001:0179, 100% ärimaa) ja Ranna tn 5 (80901:001:0181, 100% üldkasutatav maa). Katastriüksused on eraomandis.

Planeeringuala suurus on ca 10 810 m<sup>2</sup>. Planeeringuala hõlmab ka katastriüksuste lähiala, mis on vajalik juurdepääsu tagamiseks ümbritsevalt tänavavõrgult.

Detailplaneeringuala asub Sindi linnas Pärnu jõe ja Pärnu mnt vahelisel alal. Tegemist on linnamaastikuga, kus ümbruses asuvad hoonestuse ja tehislilike pindadega alad ning haljasalad.

Planeeringualast põhjas on Supluse tn 1 detailplaneeringuga kavandatud elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksused on ka detailplaneeringualast edelas, kus asuvad Pärnu mnt 62b (80901:001:0276) ja Pärnu mnt 62a (80901:001:0282) korterelamud. Planeeringualast kagus teisel pool Pärnu mnt ja Silla tänavat asub üksikelamutega elamupiirkond. Planeeringualast läänes ja lõunas on tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused. Detailplaneeringuala ääres edelas asub kruusakattega Supluse tänav ning kagus ja lõunas Pärnu maantee.

##### **HOONESTUS JA HALJASTUS**

Ala reljeef on tasane. Maapinna absoluutkõrgus detailplaneeringualal on valdavalt ca 11,5 m. Detailplaneeringualast põhja pool maapinna kõrgus väheneb langedes Pärnu jõe ääres kuni ca 4,5 meetrini. Pärnu mnt ja Supluse tänav ääres on kõlvikuks määratud rohumaa, detailplaneeringuala keskel põõsastik ja põhjaosas mets. Planeeringuala lõunaosas on puittaimestik madal, kuid maakatte kõrgusmudeli põhjal on ala põhjaosas ka kõrgemaid ca 20 m kõrguseid puid.

Kinnistud on hoonestamata.

## **LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID**

Sindi linna üldplaneeringu (2005) kohaselt on detailplaneeringualal maakasutuse juhtotstarve elamumaa E4, mis lubab määrata sihtotstarbeks väikeelamumaa, ärimaa, sotsiaalmaa, üldmaa ja transpordimaa, kuid korruselamumaa sihtotstarve ei ole alal lubatud.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt asub detailplaneeringuala linnalise asustusega alal. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsel asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeäärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealad ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Detailplaneeringuala jääb Sindi väärtuslikule maastikule ning detailplaneeringualast ca 300 m kaugusele põhja poole jääv Sindi vana raudtee sild on määratud silmapaistvalt ilusa vaatega kohaks. Sindi väärtusliku maastiku piirkond haarab kauni looduse Pärnu jõe kallastel, kus jõe paremale kaldale jäävad hajali asetsevad talud ja elamud ning vasakkaldale Sindi kalevivabriku ümber aja jooksul kujunenud linnamaastik. Maastiku läbiv element on järskude kallastega lammiorus voolav Pärnu jõgi, millele avanevad kaunid vaated Sindi vanalt raudteesillalt. Jõekallas mõlemal pool Sindi kalevivabriku hooneid on kasutusel puhkealana. Sindi linnale on iseloomulik rikkalik roheline ja rahulik elutempo. Maakonnaplaneeringus on esitatud tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuslike maastike omapära säilitamiseks.

Detailplaneeringuala läheduses Silla tänava ääres kulgeb maakonnaplaneeringuga ette nähtud planeeritav puhketeed. Puhketeed on kavandatud selleks, et elanikud ja külastajad saaksid aktiivselt veeta vaba aega, liikuda looduses ja tegeleda tervisespordiga. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei takista planeeritud puhketeed kasutamist.

Planeeringualal ja sellest Pärnu jõe poole jääval alal kehtib Sindi Linnavalitsuse 15.11.2017 korraldusega nr 429 kehtestatud Supluse tn 1 detailplaneeringuga millega kavandati Pärnu mnt, Silla tänava ja Pärnu jõe vahelisele alale uus väikeelamute kvartal. Detailplaneeringuga nähti ette kvartali liikluslahendus, tehnolahendused ja haljastus. Valdavalt planeeriti ühepereelamuid (36 ühepereelamu krunti), kuid Pärnu mnt äärde kavandati ka kaks ärimaa krunti, millelt ühepereelamutele üleminekuks kavandati neist jõe suunas kaks korterelamu/ridaelamu krunti.

## **ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÖDISTUSED**

Geodeetiline alusplaan 1:500

### **SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS**

- Määrata Ranna tn 1 ja 3 katastriüksusel ehitusõigus kolmekorruseliste korterelamute ning Ranna tn 5 katastriüksusel üksikelamu ehitamiseks.
- Korterelamu maksimaalne kõrgus maapinnast 13m.
- Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5m, abihoonel 6,5m.
- Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks võtta aluseks Sindi Vesi OÜ tehnilised tingimused.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega.
- Pöörata tähelepanu jalakäijate ja kergliiklejate ohutusele elumupiirkonna sisestel teedel ning mõelda läbi elumupiirkonna ühendamine olemasolevate kergliiklusteedega.
- Teeäärsetele aladele planeerida kõrgema taimestikuga haljastust, mis visuaalse barjäärina mürast põhjustatud häiringut vähendab.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- Näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks, nagu suunatud valgustuse kasutamine.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirus, lõhn. Koostaja: Kobras OÜ (reg nr 10171636).

### **3.3. Ranna tn. 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Töö nr. TÖÖ NR 2021-120

Elumumaa sihtotstarbe määramine Ranna tn 1, 3 ja 5 katastriüksusele on üldiselt kooskõlas strateegiliste planeerimisdokumentidega kavandatud maakasutuse iseloomuga. Sindi linna üldplaneeringu (2005) koostamisel on ala peetud sobivaks elumupiirkonna rajamiseks, kuid alal ei ole ette nähtud kortermajade ehitamist. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei takista Ranna tn 3 ja 5 katastriüksusega idas piirneval alal üldplaneeringuga määratud puhkeala kasutamist.



Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on tegemist linnalise asustuse alaga, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes.

Elamupiirkonna arendamiseks on alal kehtestatud Supluse tn 1 detailplaneering, millega nähti Ranna tn 1, 3 ja 5 katastriüksusele ette ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarve. Uue taotletava detailplaneeringuga soovitakse muuta Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistu maakasutuse otstarvet. Ranna tn 1 ja 3 kruntidel kavandatav hoonestus on võrreldes Supluse tn 1 detailplaneeringuga mõnevõrra kõrgem, kuid kõrgematelt kortermajadelt ülemineku üksikelamutele muudavad sujuvamaks jõe poole planeeritud kaks korterelamu/ridaelamu krunti, mis kavandati algselt ärimaalt ühepereelamutele üleminekuks. Lisaks asuvad läheduses olemasolevad kortermajad Pärnu mnt 62a ja 62b katastriüksusel. Ranna tn 5 katastriüksusele kavandatakse kuni 9 m kõrgust üksikelamut. Sindi linna üldplaneeringuga on üksikelamu maksimaalseks lubatud kõrguseks 8,5 m.

Ranna tn 5 katastriüksusele kavandati Supluse tn 1 detailplaneeringuga mänguväljak. Kavandatav üksikelamu krunt sobitub üldiselt teiste Ranna tänava üksikelamu kruntidega. Mänguväljaku rajamiseks kavandatud ala asendamist elamumaaga kompenseerivad Ranna tn 1 ja 3 kruntidele kavandatavad mänguväljakud. Lisaks on elamupiirkonna vahetus läheduses Sindi linna puhkeala. Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala Sindi väärtuslikule maastikule (A2). Maakonnaplaneeringus on esitatud tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuslike maastike omapära säilitamiseks, mida on käsitletud KSH eelhinnangu peatükis 5.5.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada maakonnaplaneeringus esitatud linnalise asustusega alade arendamise tingimusega ning Supluse tn 1 detailplaneeringuga määratud tingimustega hoonestuse ja tehnolahenduste osas.

## **DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV KESKKONNAMÕJU**

### **Mõju suurus, ruumiline ulatus ja mõjutatav elanikkond**

Planeeritavate tegevuste keskkonnamõju jaguneb kaheks – ehitusaegne ja kasutusaegne mõju. Ehitusstaadiumis oleneb mõju suurus ja ulatus kehtestatud keskkonnaabinõudest kinnipidamisest ehitustöödel. Ehitusaegsed mõjud ümbruses elavatele inimestele (eelkõige Pärnu mnt 62a ja 62b kortermajade elanikele ning Pärnu mnt ja Silla tänava ristmiku läheduses elavatele inimestele) avalduvad peamiselt hoonete, juurdepääsuteede ja vajalike kommunikatsioonide (tehnorajatiste) ehitustöödega seotud häiriva müra, õhusaaste, võimaliku vibratsiooni ja valguse näol. Ehitustööde mõju on pigem lokaalne, mõjuala piirdub ehitusplatsi ja selle vahetu ümbrusega. Ehitusaegsest mõjust tulenevad häiringud avalduvad peamiselt ehitamise perioodil, on lühiajalised (ajutise iseloomuga) ja lakkavad pärast tööde lõpetamist. Ehitustööde pöördumatu mõju on seotud pinnasetöödega (loodusliku pinnase asendamine täitepinnasega hoonete ja teede ehitamiseks, sh taimestiku likvideerimine) ja maakasutuse muutumisega.

Kasutusaegsed mõjud tulenevad eelkõige ala kasutamise iseloomu ja aktiivsuse muutumisest. Seni pigem vähe kasutatud alale on kavas rajada elamupiirkond. Varem Supluse tn 1 detailplaneeringuga kavandatud elamupiirkonda nähakse Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringuga ette ka kortermajad. Kavandatava tegevusega suureneb asustustihedus ja ala kasutamise intensiivsus, millega kaasneb autoliiklus ning sellest tulenev müra ja õhusaaste. Elamupiirkonna kasutamisest on mõjutatud ümbruses elavad inimesed ja ka planeeringualale elama asuvad inimesed ise.

Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ulatu Pärnu jõe äärsele alale. Supluse tn 1 detailplaneeringuga kavandatud elamupiirkond ulatub

Pärnu jõe lähemale ning kaasnevat mõju on hinnatud Supluse tn 1 detailplaneeringu KSH eelhinnangus.

Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandatava elamumaa kasutusaegsed mõjud on seotud ka veetarbe, reoveetekompleksi, energia tarbimise ja jäätmetekompleksi. Kasutusaegsed mõjud on samuti pigem lokaalsed, mõjud ei ole intensiivsed ja on tavapärasel linnalises keskkonnaga seotud tihedamast asustusest tingitud mõjud. Lisaks avaldub positiivne mõju piirkonna elukeskkonna kvaliteedile uute atraktiivsete elukohtade rajamise kaudu.

### **Mõju õhukvaliteedile**

Saasteainete mõju elanikkonnale ja keskkonnale arvestamiseks on keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 756 kehtestatud õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid.

Ehitustööde käigus põhjustavad õhu saastamist ehitusmasinad, mis paiskavad õhku heitgaase ja tolmuosakesi. Samuti võib esineda ehitusplatsilt tolmu levikut ning alifaatsete ja aromaatsete süsivesinike lendumist asfaltkatete rajamisel. Tegemist on lokaalse, ajutise ja väheintensiivse mõjuga õhukvaliteedile. Kui tolm levib ehitusplatsidelt kaugemale ning osutub lähimate elamute või liikluse jaoks häirivaks, tuleb rakendada meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine). Võimaliku negatiivse mõju vältimiseks tuleb valida intensiivselt tolmu tekitavate tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega), kasutada heas seisukorras tehnikat ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine).

Kasutusperioodil on õhu saastumine eelkõige seotud piirkonna liiklussageduse suurenemisega, millest tulenevalt paiskub õhku kütuste põlemisel tekkinud heitgaase. Mõju suurus sõltub suuresti liiklusintensiivsusest ja liikluskorraldusest.

Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse kortermajade rajamist. Võrreldes Supluse tn 1 detailplaneeringuga ette nähtud Ranna tn 1 ja 3 ärihoonete rajamisega on kaasnev liikluskoormus mõnevõrra erineva iseloomuga. Kortermajade puhul on põhjust eeldada stabiilsemat liikluskoormust selgete hommikuste ja õhtuste maksimumidega. Ärihoonete puhul on kaasnev liikluskoormus muutlikum ja oleneb konkreetsest äritegevusest.

Supluse tn 1 detailplaneeringust tulenevalt nähakse elamupiirkonnas ette õueala liikluspikiirang (20 km/h). Lubatud sõidukiiruse piiramine minimeerib teede tolmamist ja vähendab mõnevõrra mõju õhukvaliteedile.

Eskiisi kohaselt on kortermajadesse kavandatud 51 korterit. Iga korteri jaoks on arvestatud kahe parkimiskohaga. Kui arvestada iga korteriga seotud liikluskoormuseks hinnanguliselt neli autot ööpäevas, siis on kortermajadega seotud liikluskoormus ca 200 autot/ööp. Supluse tn 1 detailplaneeringuga nähti ette 37 üksikelamu krunti ja Ranna tn 5 elamumaaks määramisel lisandub veel üks üksikelamu krunt. Arvestades iga elamuga seotud liikluskoormuses hinnanguliselt neli autot ööpäevas, siis on üksikelamute liikluskoormuseks ca 150 autot/ööp. Kogu elamupiirkonna liikluskoormuseks on hinnanguliselt 350 autot/ööp.

Ligipääs nii kavandatud korterelamutele kui ka kogu elamupiirkonnale rajatakse Supluse tänavalt, seega on kavandatud liikluskoormus Ranna tn 1 katastriüksuse edelapoolsel küljel.

Detailplaneeringuala äärde jääva Pärnu mnt lõigu kohta liiklusloendusandmed puuduvad, kuid lisanduv liikluskoormus moodustab Urge-Sindi kõrvalmaantee liikluskoormusest ca 17% ja Pärnu-Tori tugimaantee liikluskoormusest ca 10%. Arvestades, et liikluskoormus jaguneb mitme erineva võimaliku marsruudi vahel, siis ei ole põhjust eeldada märkimisväärset liikluskoormuse muutumist mujal kui detailplaneeringuala äärde jääval Pärnu maantee lõigul. Lisanduv liikluskoormus mõjutab Pärnu mnt ümbruses piirkonna õhukvaliteeti, kuid ei ole ette näha välisõhu



kvaliteedi piirväärtuste ületamist ega olulise ebasoodsa mõju esinemist lisanduva liikluskoormuse tõttu.

Supluse tänava ja Pärnu mnt poolsel küljel on kruntide servale eskiisi kohaselt kavandatud parkimiskohad ja haljastus ning kortermaja hoonestusala jääb lähimas punktis katastriüksuse piirist vähemalt 10 m kaugusele. Detailplaneeringu koostamisel tuleb liikluse mõju minimeerimiseks planeerida teeäärsetele aladele liikluse mõju vähendav haljastus.

Supluse tn 1 detailplaneeringu kohaselt liiklevad elamupiirkonna juurdepääsuteedel ratturid ja jalakäijad mootorsõidukitega ühisel sõidurajal. Öueala liikluspriirangu rakendamine ja piisava laiusega tänavate kavandamine (tänavalaaiuseks 12 m, sõidutee laiuseks 6 m) võimaldab ohutut liiklemist. Elamupiirkonna juurdepääsuteede ohutus ja nende ühendamine piirkonna kergliiklusteedega soodustab motoriseerimata liikumist ja vähendab liiklusest tulenevat mõju õhukvaliteedile. Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate ja kergliiklejate ohutusele elamupiirkonna sisestel teedel ning mõelda läbi elamupiirkonna ühendamine olemasolevate kergliiklusteedega.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on soojavarustus võimalik lahendada kaugkütte, maa- või õhksoojuspumpade või ahjude/kaminade kasutamise abil. Lokaalse õhukvaliteedi seisukohast on eelistatud kaugkütte kasutamine, kuid Sindi linna soojusmajanduse arengukava aastateks 2015–2025 (kinnitatud Sindi Linnavolikogu 13.04.2017 määrusega nr 56) kohaselt on linnas kehtestatud üks kaugkütte piirkond, mis jääb detailplaneeringu alast ca 1 km kaugusele Sindi Gümnaasiumi lähedusse. Supluse tn 1 detailplaneeringu kohaselt lahendatakse kütte lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Algatava detailplaneeringuga kavandatud elamute soojavarustuse lahenduste puhul on mõju õhukvaliteedile analoogne teiste Sindi linna elamupiirkondade mõjuga ning ei ole ette näha välisõhu kvaliteedi piirväärtuste ületamist. Detailplaneeringuga tuleks suunata tähelepanu energiasäästlike hoonete rajamisele, et toetada hea õhukvaliteedi säilimist.

Kavandatava tegevusega seotud ehitustegevusest tuleneb mõningane mõju õhukvaliteedile, kuid kui ehitustegevusel arvestatakse ilmastikuoludega, kasutatakse heas seisukorras tehnikat ja rakendatakse vajadusel meetmeid tolmu leviku vältimiseks, siis ei ole ette näha vähendamist vajava keskkonnanahäiringu tekkimist. Kasutusaegsed mõjud on tavapärased elamupiirkonnale iseloomulikud mõjud, mis ei põhjusta piirkonnas välisõhu kvaliteedi piirväärtuste ületamist. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimine ei too ehitus- ega kasutusperioodil kaasa olulist negatiivset mõju välisõhu kvaliteedile.

### **Mõju müratasemele**

Müra tekib ehitusperioodil peamiselt ehitusmasinate kasutamisest hoone(te) ja teede ehitamisel ning tehniliste kommunikatsioonide rajamisel.

Lähtudes atmosfääriõhu kaitse seaduse<sup>7</sup> §-st 59 peab müraallika valdaja tagama, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe alusel määratakse alad olenevalt iseloomust erinevatesse mürakategooriatesse. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 718 on määratud mürakategooriatele vastavad normväärtused (tabel 1). Müra piirväärtus on normväärtus, mis näitab suurimat lubatud mürataset, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid.

Kehtiva Sindi linna üldplaneeringu (2005) kohaselt on detailplaneeringualal tegemist elamualaga (E4). Detailplaneeringualast vahetult idasse jääb Silla tänava äärne puhkeala (P), teisel pool Pärnu maanteed on tootmisala (T1) ja elamuala (E4), teisel pool Suplus tänavat edelas on samuti elamuala (E4) ja läänes üldkasutatav ala

(A3, kultuuri-, puhke- ning spordiehitiste ja mänguväljakute alune ja seda teenindav ala).

Sindi linna üldplaneeringu kohaselt jaotatakse hoonestatud või hoonestamata alad üldplaneeringu alusel järgnevalt:

- I kategooria - looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad;
- II kategooria - laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeadasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates;
- III kategooria - segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted);
- IV kategooria - tööstusala.
- Detailplaneeringuala läheduses asuvad elamualad ja puhkeala kuuluvad II kategooria alla.

Keskonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt rakendatakse ehitusmüra piirväärtusena ajavahemikul kl 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Eeldatavalt tehakse ehitustöid päevasel ajal, mistõttu on ehitusmüra piirväärtuse ületamine ebatõenäoline. Hoonete ja teede rajamisel kasutatavad erinevad mehhanismid ja masinad põhjustavad ehitustegevusele iseloomulikku müra, mis võib olla lähimate hoonete elanike ja Pärnu jõe äärsel puhkeala kasutajate jaoks kohati häiriv. Ehitustegevusest põhjustatud negatiivne mõju piirkonna müratasemele on lühiajaline ja pöörduv, st tavapärases suurem müra esineb ainult ehitusperioodi ajal ja ehitustegevuse lõppemisel see lakkab. Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ja vältides asjatut müra teket.

Kasutusperioodil kaasneb detailplaneeringu elluviimisel tavapärane elamupiirkonnale iseloomulik müra, mis on seotud tehnoseadmete (soojuspumbad jms) kasutamisega, lisanduva liikluskoormusega ja õuealade kasutamisega.

Keskonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Tehnoseadmete müranormidega arvestamine on oluline, kuna detailplaneeringuga kavandatakse suhteliselt tihe elamupiirkond, kus tuleb ka rajatava elamupiirkonna siseselt arvestada elamumaa osas kehtestatud normidega. Detailplaneeringus tuleb juhtida tähelepanu vajadusele arvestada tehnoseadmete tekitatava müra puhul keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra normtasemeid.

Piirkonda lisanduvat liikluskoormust on täpsemalt käsitletud eelhinnangu vastavas peatükis lisanduvast liikluskoormusest tulenevalt tõuseb piirkonna müratase, kuna võetakse kasutusele ala, kus varasemalt olulist liiklust ei olnud ning lisandub liikluskoormust ka olemasolevale tänavavõrgule (eelkõige planeeringuala äärne Pärnu mnt lõik). Kavandatava tegevusega kaasnev mürataseme tõus on linnalisele keskkonnale omane. Ei ole ette näha liiklusmüra osas kehtestatud piirväärtuse ületamist ega olulise ebasoodsa mõju esinemist müratundlikel aladel (olemasolevate ja kavandatavate elamute juures). Detailplaneeringu koostamisel on liikluse mõju vähendamiseks soovitatav teeäärsetele aladele planeerida kõrgema taimestikuga haljastust, mis visuaalse barjäärina mürast põhjustatud häiringut vähendab. Leevendav mõju on eelkõige tunnetuslik, kuna kitsas haljastatud ala mürataseme vähenda ei suuda.

Mõju müratasemele aitab vähendada ka kergliikluse soodustamine. Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate ja kergliiklejate ohutusele elamupiirkonna sisestel teedel ning mõelda läbi elamupiirkonna ühendamine olemasolevate kergliiklusteedega.

Kavandatava tegevusega seotud ehitustegevus võib põhjustada läheduses elavatele inimestele häiringut mürataseme tõusu tõttu, kuid ei ole ette näha piirväärtuste ületamist ning ajutine mõju müratasemele lakkab ehitustegevuse

lõppemisel. Kasutusajal avaldub tavapärane, linnalisele elamupiirkonnale iseloomulik mõju lisanduva liikluse tõttu, mille puhul ei ole ette näha müra normväärtuste ületamist. Kavandatava tegevuse elluviimine ei too seega ehitus- ega kasutusperioodil kaasa olulist negatiivset mõju müratasemele.

### **Mõju kultuuripärandile**

Planeeringualal ja lähiümbruses ei asu muinsuskaitseobjekte ega pärandkultuuri objekte. Piirkonnas ei asu ka kultuuriväärtuslike objekte, mille vaadeldavust kavandatav elamupiirkond mõjutada võiks.

### **Mõju väärtuslikele maastikule**

Detailplaneeringuala jääb Sindi väärtuslikele maastikule (A2). Maakonnaplaneeringus on esitatud tingimused väärtuslike maastike ja nende omapära säilitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse osas on asjakohane välja tuua järgmised tingimused:

- säilitada vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega.

Sindi väärtusliku maastiku kõige olulisemaks elemendiks on Pärnu jõgi. Olemasolevas olukorras on jõgi vaadeldav Sindi vana raudtee sillalt ja detailplaneeringuga kavandatav tegevus vaadet ei mõjuta. Jõgi ei ole vaadeldav Pärnu maanteelt, kus jõe ja tee vahelisel alal varjab vaadet puittaimestik. Supluse tn 1 detailplaneeringu realiseerimisel eemaldatakse osaliselt puittaimestikku, kuid kaldaäärne taimestik säilib ja vaadet varjavad ka rajatavad üksikelaud. Kavandatavate kortermajade ehitamine ei mõjuta seega Pärnu jõe vaadeldavust Pärnu maanteelt.

Sindi väärtusliku maastiku osaks on Pärnu jõe vasakkaldale Sindi kalevivabriku ümber aja jooksul kujunenud linnamaastik. Supluse tn 1 detailplaneeringuga kavandatud elamupiirkond sobitub üldiselt linnamaastikuga ning Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandatavad kortermajad asuvad olemasolevate Pärnu mnt 62a ja 62b kortermajade vahetus läheduses.

Jökallas mõlemal pool Sindi vabriku hooneid on kasutusel puhkealana. Sindi linnale on iseloomulik rikkalik rohelus ja rahulik elutempo. Kavandatud elamupiirkond jääb aktiivselt kasutuses oleva puhkeala lähedusse, kuid ei jää puhkealale. Linnale iseloomuliku roheluse säilitamiseks tuleb siiski pöörata tähelepanu kõrghaljastusele. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda Supluse tn 1 detailplaneeringus välja toodud põhimõttest, et arenduse käigus tuleb säilitada maa-alal olevad ilusamad puud ja põõsad, et säilitada maa-alal kõrghaljastatud looduslik ilme.

### **Mõju pinnasele ning pinna- ja põhjaveele**

Kavandatava tegevuste mõju pinnasele on eelkõige seotud ehitustegevusel tehtavate kaevetöödega, pinnase täitmise ja vundamentide rajamisega ning teede ehitusega. Kavandatava ehitustegevusega kaasneb loodusliku pinnase hävimine, selle struktuuri ja funktsioonide muutumine.

Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused) ning ehitusjätmetega. Tõenäosus pinnase saastumiseks ei ole suur, kui rakendada keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest, mis puudutavad ehitustöödel

kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist. Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavate keskkonnakaitse abinõude rakendamisele ja ohutusnõuete järgimisele.

Kasutusaajal lisanduvat olulist ebasoodsat mõju pinnasele ei ole ette näha. Vastavalt veeseaduse § 118 lg 2 p 2 on Pärnu jõe veekaitsevööndi ulatus 10 m. Üle 25 km<sup>2</sup> suuruse valgalaga jõel on vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 1 punktile 4 ehituskeeluvööndi ulatus 50 m ja vastavalt § 37 lg 1 punktile 2 piiranguvööndi ulatus 100 m. Pärnu jõgi jääb planeeringualast ca 280 m kaugusele põhja ja ca 240 m kaugusele loodesse ning detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi jõe läheduses. Supluse tn 1 detailplaneeringuga Pärnu jõe lähedusse kavandatud hoonestuse mõju ja lihkeohtu on käsitletud Supluse tn 1 detailplaneeringu KSH eelhinnangus. Ranna tn 1, 3 ja 5 katastriüksusel toimuv ehitustegevus ei too kaasa lihkeohtu, kuna ala jääb jõest piisavalt kaugemale.

Detailplaneeringualal on 1–2 m laiune kraav, mis suubub Supluse tänava ääresesse 4–6 m laiusesse kraavi, mis omakorda suubub Pärnu jõkke. Kavandatava tegevuste mõju veekeskonnale on ehitustegevuse aja seotud planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused) ning ehitusjäätmetega. Pinnase või kraavide vee saastumisel võivad ohtlikud ained kraavide kaudu avaldada mõju ka Pärnu jõe veekvaliteedile.

Maapinnalt esimene aluspõhjaline veekiht on piirkonnas maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse eest keskmiselt kaitstud, mistõttu on põhjavee saastumise oht pigem väike.

Pinnavee ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ning pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest.

Supluse tn 1 detailplaneeringus kavandatuga ning lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine elamupiirkonnas süsteemsena vastavalt võrguvaldajate poolt detailplaneeringu koostamise käigus väljastatud tingimustele. Planeeritavale maa-alale rajatakse sademeveekanalisatsioon, mille kaudu juhatakse sademevesi Pärnu jõkke. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et sademevee ärajuhtimine ei tohi halvendada pinnase niiskustingimusi naaberkinnistutel ega mõjutada planeeringuala ääres asuva Pärnu jõe veekvaliteeti.

Kavandatava tegevusega kaasneb tavapärane elamupiirkondadele omane jäätmeteke. Kui jäätmekäitluse korraldamisel järgitakse Tori vallas kehtivat korda, siis ei ole ette näha jäätmekäitlusest tingitud probleeme ega olulise negatiivse keskkonnamõju esinemist. Detailplaneeringus tuleb juhtida tähelepanu jäätmekäitluse korraldusele ja tagada jäätmeveoks vajalik ligipääs.

### **Mõju looduslikule mitmekesisusele ja kaitsealustele objektidele**

Kavandatava tegevuse korral hävib hoonete, teede ja tehniliste kommunikatsioonide rajamisel olemasolev taimestik ja elupaigad. Ka ehitusala naabruses võib ehitustegevusest põhjustatud tallamine kahjustada taimestikku otseselt või mulla struktuuri muutumise kaudu. Mõju taimestikule ja loomastikule on loodusliku ala maakasutuse muutumise korral paratamatu. Samas tuleb arvestada, et ala taimestik ja loomastik on ka olemasoleva olukorra puhul linnalisest asustusest mõjutatud.

Supluse tn 1 detailplaneeringuga kavandatud elamuala jääb osaliselt maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alale. Pärnu jõe kallastel kulgeb roheline võrgustiku koridor, mida loomad linnalise asustusega ala läbimiseks kasutavad. Ranna tn 1, 3, 5 detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi roheline võrgustiku koridori alal ja ei mõjutata seega roheline võrgustiku toimimist. Kogu elamupiirkonna rajamise mõju roheline võrgustiku toimimisele on käsitletud Supluse tn 1 detailplaneeringu KSH eelhinnangus.

Planeeringualast ca 280 m kaugusel põhjas ja ca 240 m kaugusel loodes asub Pärnu loodusala. Elamupiirkonna rajamise mõju Pärnu loodusalale hinnati Supluse tn

1 detailplaneeringu KSH eelhindangu raames läbi viidud Natura hindamisel. Natura eelhindamise tulemuse kohaselt ei olnud Natura asjakohase hindamise läbiviimine vajalik. Ranna tn 1, 3 ja 5 katastriüksused jäävad loodusalast kaugemale kui Supluse tn 1 detailplaneeringuga kavandatud elamukrundid ning tegevuse iseloom ja kaasnevad mõjud on samaväärsed. Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistu detailplaneeringu puhul täiendavalt Natura hindamist läbi ei viida, kuna kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud on hinnatud Supluse tn 1 detailplaneeringu KSH eelhindangu raames koostatud Natura eelhindangu käigus.

Planeeringuala asub II kategooria kaitsealuste nahkhiirte leiukoha serval. Nahkhiirlaste toitumispaikadena on eelistatud loodusliku ja mitmekesise taimestikuga veekogud ja nende kaldapuistud, putukarikkad lagedad alad (metsalagendikud, puu- ja põõsagruppidega rohumaad jm). Toitumispaikade hävimine ja kahjustumine võib seal toituvaid nahkhiiri oluliselt mõjutada (eelkõige saakputukate arvukuse ja mitmekesisuse vähenemise kaudu). Mitmed nahkhiireliigid eelistavad toituda veekogudel ja nende kaldapuistutes, mistõttu on neile ohuks veekogude saastumine, kallaste hoonestamine ja valgustamine, veepinna kinnikasvamine, kaldapuistute või üksikpuude raie. Puistutes toituvatele liikidele on ohuks intensiivne metsamajandamine, mis puistu tihedust ja putukafaunat mõjutavad. Mõned liigid eelistavad toituda avatud aladel, mistõttu on neile ohuks sobivate rohumaade vähenemine. (KeA, KAUR, 2017)

Ala on Keskkonnaregistrisse kantud erineva toitumispaiga eelistusega liikide leiukohana. Eeldatavalt on sel alal nahkhiirlastele sobivamaks toitumispaigaks Pärnu jõgi ja kaldataimestik. Ala võib sobida rohumaad või hõredamat puittaimestikku eelistava nahkhiireliigi toitumiskohaks, kuid detailplaneeringuala on nahkhiirte leiukoha servas ja teede läheduses. Kehtestatud Supluse tn 1 detailplaneeringuga kavandatud elamuala tõttu on potentsiaalse nahkhiirte toitumisala kvaliteedi vähenemine piirkonnas paratamatu.

Elamupiirkonna rajamisel lisandub piirkonda valgusreostust. Valgusreostuse mõju on olulisem jõe läheduses, mis on eeldatavalt nahkhiirtele oluline toitumisala. Supluse tn 1 detailplaneeringu KSH eelhindangus ei ole mõju nahkhiirte leiukohale käsitletud. Detailplaneeringu koostamisel tuleb näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks (nagu suunatud valgustuse kasutamine).

Keskmise mõjuga ohuteguriteks nahkhiirlastele on talvitumispaikade renoveerimine, rekonstrueerimine ja lammutamine ja häirimine talvitumispaikades. Nahkhiired kasutavad talvitumiseks peamiselt mitmesuguseid maa-aluseid ruume, mis on kaitstud (tugevate) miinuskraadide eest. Suviste elupaikade hävimise ja kvaliteedi languse osas on väikese mõjuga ohuteguritena nimetatud metsade majandamine ja valgusreostus. Suviste varjupaikadena kasutavad nahkhiired Eestis peamiselt puuõõnsuseid – rähniõõned, lõhed tüvedes, tüvemädaniku tekitatud õõnsused, tüvest irdunud koore all olevad praod jm. Õõne valik varieerub liigiti, kuid üldiselt peavad need pakkuma stabiilset mikrokliimat ning kaitset tuule, vee ja röövlomade eest. (KeA, KAUR, 2017)

Elamute rajamisel likvideeritakse alalt puittaimestikku, kuid valdavalt on tegemist põõsaste ja võsaga, kus nahkhiirte jaoks sobilikke varjupaiku ei ole.

### **Oht inimese tervisele ja heaolule, sh õnnetuste esinemise võimalikkus**

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse puhul võib ehitustöödega kaasneda õhukvaliteedi halvenemine ja mürataseme tõus ehitustööde piirkonnas ja lähialal. Inimeste tervist kahjustava välisõhu kvaliteedi piirväärtuste ületamist ega müra normtaseme ületamist ei ole ette näha. Mõju õhukvaliteedile ja müratasemele võib olla piirkonna elanikele tunnetatav häiringuna. Arvestades, et tegemist on tavapärase linnalisele keskkonnale iseloomuliku mõjuga, siis ei ole häiringu puhul tegemist olulise ebasoodsa mõjuga inimeste heaolule. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse<sup>11</sup> (edaspidi *KeÜS*) § 14 sätestab, et igaüks peab rakendama meetmeid



oma tegevuse või tegevusetusega põhjustatava keskkonnanahäiringu vähendamiseks niivõrd, kuivõrd seda on mõistlik eeldada. Häiringu vältimiseks ja vähendamiseks vajalikele meetmetele on tähelepanu juhitud eelhinnangu peatükkides 5.2 ja 5.3. OÜ Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel on piirkonnas radoonisisaldus pinnaseõhus 30–50 kBq/m<sup>3</sup> ning Tori vald ei ole nimetatud keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 2812 lisas toodud Eesti kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus, seega pole planeeringualal elamute kavandamisel otsest ohtu hoonete ruumide siseõhus kõrge (>50 kBq/m<sup>3</sup>) radoonisisalduse tekkimiseks.

Ehitustegevus on avariide ja tööõnnetuste rohke tegevusvaldkond. Kui ehitustööde käigus kasutatakse tehniliselt korras masinaid, järgitakse õigusaktidest tulenevaid õhu, pinnase, pinnavee ja põhjavee kaitset puudutavaid nõudeid ning head ehitustava, siis on võimalik oht inimeste tervisele väike. Kasutusperioodil on õnnetuste esinemise oht seotud eelkõige hoonete ohutuse (näiteks tuleohutus) ja liiklusohutusega. Kui hoonete ja teede projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse seadusandlusest tulenevaid nõudeid, siis on õnnetuste esinemise tõenäosus ja võimalik oht inimeste tervisele väike.

Supluse tn 1 detailplaneeringuga nähti ette mänguväljak Ranna tn 5 katastriüksusele. Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse Ranna tn 5 katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmist ja üksikelamu rajamist. Detailplaneeringu eskiisi kohaselt on nii Ranna tn 1 kui ka Ranna tn 3 kortermajade juurde ette nähtud mänguväljak. Selleks, et Supluse tn 1 detailplaneeringuga kavandatud elamupiirkonnas oleks jätkuvalt võimalus mänguväljaku kasutamiseks, tuleb Ranna tn 1 ja 3 kortermajade juurde kavandatavad mänguväljakud jätta avalikult kasutatavaks.

Supluse tn 1 detailplaneeringu kavandatud elamupiirkond rajatakse praegu valdavalt võsaga kaetud alale. Eeldatavalt soodustab maa-ala kasutuselevõtt Pärnu jõe kalda korrastamist ja kallasraja kasutusele võtmist. Pärnu jõe äärne puhkeala on oluliseks ka elamupiirkonna elanike puhkevõimaluste seisukohast. Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida Supluse tn 1 detailplaneeringus kavandatud meetmeid Pärnu jõe le ligipääsu võimaldamiseks.

Supluse tn 1 detailplaneeringu kohaselt liiklevad elamupiirkonna juurdepääsuteedel ratturid ja jalakäijad mootorsõidukitega ühisel sõidurajal. Õueala liikluspääsude rakendamine ja piisava laiusega tänavate kavandamine (tänavalaaiuseks 12 m, sõidutee laiuseks 6 m) võimaldab ohutut liiklemist. Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida Supluse tn 1 detailplaneeringuga ette nähtud meetmeid liiklusohutuse tagamiseks, pöörata tähelepanu jalakäijate ja kergliiklejate ohutusele elamupiirkonna sisestel teedel ning mõelda läbi elamupiirkonna ühendamine olemasolevate kergliiklusteedega.

### **Kumulatiivne ja piiriülene mõju**

Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringu puhul avaldub kumulatiivne mõju Supluse tn 1 detailplaneeringuga kavandatud tegevusega. Kavandatavate kortermajade puhul suureneb elamupiirkonna elanike arv ning avaldub inim- ja liikluskoormuse suurenemisest tulenev mõju. KSH eelhinnangus on detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneva mõju hindamisel läbivalt käsitletud ka Ranna tn 1, 3, 5 detailplaneeringu ja Supluse tn 1 detailplaneeringu kumulatiivset mõju. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne piiriülest mõju.



## SELETUSKIRI SISUKORD

1.	Seletuskirja üldosa.....	16
1.1.	Planeeringulahenduse võrdlus üldplaneeringuga.....	16
1.2.	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku sisu.....	16
1.3.	Planeeringu kirjeldus.....	17
1.3.1.	Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	17
1.3.2.	Planeeringu eesmärgid.....	18
1.3.3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	18
1.3.4.	Kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	18
1.3.5.	Planeeringu lahendus.....	18
1.3.6.	Planeeringu võrdlus kehtiva detailplaneeringuga.....	18
1.3.7.	Arhitektuurinõuded.....	15
1.3.8.	Planeeritavad krundid.....	20
1.3.9.	Planeeritavad kitsendused.....	20
1.4.	Ehitusõigus.....	21
1.5.	Haljastus.....	22
1.6.	Heakord.....	23
1.7.	Keskkonnamõjud. Tingimused ja meetmed.....	23
1.8.	Tänavavalgustus.....	24
1.9.	Vertikaalplaneerimine.....	24
1.10.	Energiatõhusus.....	24
1.11.	Liikumisteed.....	24
1.12.	Mänguväljakud.....	25
2.	Tuleohutusnõuded.....	26
3.	Tehnovõrkude lahendused.....	26
3.1.	Elektrivõrkude lahendus.....	26
3.2.	Sidevõrkude lahendus.....	26
3.3.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	27
3.4.	Sademeveed ja дренаaz.....	27
3.5.	Soojavarustus.....	28

# 1.SELETUSKIRJA ÜLDOSA

## 1.1. Planeeringu lahenduse võrdlus üldplaneeringuga

Kehtiv üldplaneering on Sindi Linna üldplaneering (kehtestatud Sindi Linnavolikogu otsusega 110, 13.10.2005)

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav maa-ala on üldplaneeringus klassifitseeritud elamualaks, üldplaneeringu joonisel tähistatud E4.

### P4.2.1 Elamualade reserveerimine -

“Elamuehituseks reserveerimisel on arvestatud juba olemasolevate elamupiirkondade, sotsiaal- ning teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega, võimaluste piires on arvestatud nende alade kaitstust saaste (müra, vingugaasid, tööstuslik saaste jne) eest.

Et erinevatel aegadel kujunenud linnaosade elamualadel oleks võimalik säilitada olemasolev struktuur ja välistada selle lõhkumist ebasobivate hoonetega või hoonestuse tihendamisega, on käesolevas üldplaneeringus elamualad diferentseeritud (tabel 3) ja määratud lubatud mahud ning täpsemad maakasutuse sihtotstarbed.”

*Tabel 3 Elamualad*

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Alade põhisihtotstarvete liigid					
	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala
	E1	E2	E3	E4	E5	EK
Väikeelamumaa	+	+	+	+	+	-
Korruselamumaa	+	-	-	-	-	+
Ärimaa	+	max 20%	max 33%	+	-	+
Sotsiaalmaa			+	+	+	
Üldmaa	min 25%	min 10%	+	+	+	+
Ühiskondlike hoonete maa						+
Transpordimaa	+	+	+	+	+	+

Reserveeritud alad on kantud üldplaneeringu kaardile kollase värviga ja tähistatud tähega E.

## 1.2. Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku sisu

Ranna tee 1,3,5 ala detailplaneeringuga soovitakse loobuda põhiotstarbe alajaotuses E4 ettenähtud ärimaa otstarbest ning osaliselt asendada see elamumaa alajaotusega EK. Üldkasutatava maa otstarbega krundi (mänguväljak, sportimisala) eraldi krundina ei moodustata, asendatakse E1 väikeelamualaga.

Üldkasutatavad mänguväljakud rajatakse korterelamute vahele, korterelamute kruntidele piirdeaedu ei rajata.

Ala põhisihotstarvet muuta ei soovita (E), vaid täpsustada alajaotust.

Planeeringulahenduse põhjendus:

Käesoleva planeeringuga planeeritav ala jääb Pärnu mnt ja Silla tn. ristmiku vahetusse lähedusse.

Kehtivas detailplaneeringus olid Ranna tee 1 ja 3 ette nähtud ärihooned.

Majandussituatsiooni ja turuanalüüs on näidanud, et sellises mahus ärihoonete rajamine.

Nimetatud asukohal ei ole ärihooned soovitatav lahendus, uued äripinnad ei leiaks kasutust.

Samas on piirkonnas kinnisvaraturul puudus kaasaegsetest mugavustega korteritest (noored pered, üksikud elanikud, uued töötajad, vanurid- kellel enamasti pole soovi ega võimalust üksikelamuete ehitusega ja hooldusega tegeleda, kuid vajaksid elamispiinda.)

Ärihooned asendatakse käesolevas planeeringus korterelamutega.

Üldplaneering ei välista piirkonnas üldisemalt korterelamute ehitamist-

Lk. 27 p 6.1. Arhitektuurireeglid ja elamuehituse põhimõtted Sindi linnas-

“Üksikelamu maksimumkõrguseks lubatakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

Korterelamud võivad olla kuni viiekorruselised.”

Käesoleva planeeringuga käsitletav ala jääb üldplaneeringus ette nähtud tootmisala naabrusesse. (Asukoht teisel pool Pärnu mnt., põhisihotstarbe alajaotus T1, tootmismaa.)

Selline paiknemine toetab samuti mõttelise üleminekuala loomist- tootmishoonete ala, korterelamute ala, väikeelamute ala- olles nii funktsioonilt kui mahtudelt põhjendatud.

Ala paiknemine- suhteliselt aktiivse liiklussõlme lähedus, tootmismaa naabus muudavad selle üksikelamukrundi ostjale suhteliselt mitteatraktiivseks, samas korterite puhul on see pigem plussiks. (Töökohtade lähedus, ühistranspordi peatuse lähedus, haljasalad, ujumiskohad jne.)

Väljavõtte üldplaneeringust- kirjeldab perspektiivi osalise lähiümbruse arengusuunda.

“Tootmisaladel on lubatud asutada igasuguseid tootmisettevõtteid kui käesoleva planeeringuga pole määratud teisiti. Tootmisettevõtete laiendamisel ja uute tootmisettevõtete asutamisel tuleb kinni pidada reeglist, et laiendatav/rajatav ettevõtte peab tootmisalasse mahtuma koos alaga, mida põhjustab temaga kaasnev piiranguvöönd.”

Muudes üldplaneeringus sätestatud piirangute ja kirjeldustega vastuolud puuduvad, muudatusi ei planeerita.

### **1.3. Planeeringu kirjeldus**

#### **1.3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus**

Planeeritav ala moodustab osa olemasolevast Supluse tn 1 kinnistust Sindi linnas, millele on kehtestatud detailplaneering 2016. aastal Kuressaare Kommunaalprojekti poolt.

Katastritunnusega 74101:001:0125, suurusega 72581m<sup>2</sup>, olemasolevalt sihtotstarbeta maa-100%.

Planeeritav maa-ala on osa (3 krunti, Ranna 1,3,5, pindalaga 10810m<sup>2</sup>) varemplaneeritud detailplaneeringust ja piirneb Ranna tn, Supluse tn, Pärnu mnt. ja Silla tänavaga.

### **1.3.2. Planeeringu eesmärgid**

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on määrata Ranna tn 1 ja 3 katastriüksusel ehitusõigus kolmekorruseliste korterelamute ning Ranna tn 5 katastriüksusel üksikelamu ehitamiseks. Planeeringuga täpsustatakse kruntide piire ja määratakse sihtotstarbeks elamumaa.

Moodustavate kinnistute piiride, hoonestuse ja kruntide sihtotstarvete muutmine.

Tänavate –juurdepääsuteede lahendust ei muudeta.

### **1.3.3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Kinnistu on hoonestamata, võsastunud.

Planeeritavatele kinnistutele pääseb Pärnu mnt–lt ja Supluse tänavalt.

### **1.3.4. Kehtivate kitsenduste kirjeldus**

Kinnistu Pärnu maantee äärne serv jääb Pärnu maanteel oleva gaasitorustiku kaitsevööndisse (Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ kohaselt on D-kategooria gaasipaigaldise 200-500 mm läbimõõduga torustiku korral kaitsevööndi ulatus 5 m torustiku keskjoonest) Kinnistu idaservas on Silla tn 1 kinnistu toitva madalpinge õhuliini kaitsevöönd (2m mõlemale poole liini telge, Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

### **1.3.5. Planeeringu lahendus**

Maa-ala lõunaosasse, vahetult Pärnu maantee äärde olid kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud kaks ärimaa krunti (aadressidega Ranna t.n 1 ja 3), millelt ühepereelamutele üleminekuks oli kavandatud kaks korterelamu krunti, aadressidega Ranna tn. 2 ja Käärü tn. 1. Ranna tänava äärde oli planeeritud üldkasutatav mänguväljak (kohalikele inimestele lähipiirkonnas puhke- ja tervistava keskkonna tagamiseks, kuhu võib rajada spordiväljaku, kiiged ja muid mänguväljaku elemente), aadressi ettepanekuga Ranna tn 5.

Ärimaa krundid ei ole leidnud reaalses majandussituatsioonis funktsiooni ega kasutust, sellisel kujul ei arene kooskõlas ja tempos muu piirkonnaga. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse ärimaa sihtotsarbega kruntide asemel elamumaa 3. krundiks jaotatuna, kahel nendest korterelamud ja ühel üksikelamu.

Kuna planeeritav maa-ala asub vahetult jõekalda puhkeala kõrval, paraneb senine maakasutus ja suureneb kinnisvara väärtus, luues Sindile kui elamissõbralikule väikelinnale elukoha eelistusi.

### **1.3.6. Planeeringu võrdlus kehtiva detailplaneeringuga**

Piirkonnas paiknevad (kehtiv detailplaneering ja olemasolev olukord) üksikelamud, ridaelamud ja korterelamud. Kortereelamute planeerimine alale ei muuda oluliselt piirkonna sihtfunktsiooni, pigem parandab elurajooni struktuuri- mitmekesisust valikuid väärtuslikus elukeskkonnas.

### 1.3.7. Arhitektuurinõuded

Planeeringu joonisel DP-1 „Põhijoonis” on näidatud kavandatavatele kruntidele lubatud hoonestusalad. Kõik kavandatavad elamud on tänavate suunalised või risti ühe krundi piiriga.

Kavandatava ühepereelamu krundile abihoonete (maksimaalselt üks ühekorruseline abihoone krundil) rajamiseks tuleb need projekteerida kooskõlas elamute arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega. Abihoonete paigutus krundil lahendatakse elamute ehitusprojektide mahus.

Planeeritavate kruntide täisehitusprotsent ei tohi ületada 23%.

Detailplaneeringus näidatud hooned ja mänguväljakud, samuti krundisisesed teed ja parkimine on tinglikud ning paigutatakse krundile arhitektuurse ehitusprojekti alusel konkreetse ehitusprojekti käigus.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse -suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus, lähtudes konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Vastavalt Sindi linna üldplaneeringule eelistatakse madal-tihedat rohealadega hoonestust.

Planeeritaval alal ei ole lubatud rajada ümarpalkmaju.

Välislahenduses ei ole lubatud ajaloolisi detaile imiteeriv dekoor.

Hoonete projektid kooskõlastada vallaarhitektiga.

### Korterelamute arhitektuurilahendused (Ranna tn. 1 ja 3)

Puhaste geomeetriliste vormidega moodsas arhitektuurikeeles kavandatavad maksimaalselt neljakorruselised elamud, maksimaalse kõrgusega maapinnast kuni 13 m. Välisviimistluse materjali valik on vaba, sobitades need kokku naabruses olevate üksikelamutega.

### Ühepereelamud

Ala hoonestuslaad on moodne, kasutada puhtaid geomeetrilisi vorme.

Välisviimistluse materjali valik on vaba, sobitades need kokku naabruses olevate elamutega.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Lubatud suurim korruselisus: korterelamutel 4 korrust (maksimum kõrgusega 13m maapinnast),

Üksikelamutel 2 korrust (maksimumkõrguseks lubatakse 8,5 m planeeritud maapinnast); abihoonetel 1 korrust (maksimaalkõrguseks 6,5 m maapinnast.)

- Katusekattematerjalidest on lubatud kasutada katusekivi, katuseplekki, plaatmaterjale, rullmaterjale.

- Lubatud katusekalded:

0 - 25 kraadi korterelamutel,

0-45 kraadi ühepereelamul ja abihoonel.

Kald- ja viilkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt) Seega on lubatud rajada osaliselt ühekorruseline, osaliselt kahekorruseline hoone.

- Kõrvalhoone ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis.

**1.3.8. Planeeritavad krundid**

Krundi aadress	Pindala m2	Sihtotstarve	Funktsioon
Ranna tn. 1	Pindala m2 4790	Sihtotstarve Elamumaa-E-001- 100%	korterelamu
Ranna tn. 3	Pindala m2 4636	Sihtotstarve Elamumaa-E-001- 100%	korterelamu
Ranna tn. 5	Pindala m2 1384	Sihtotstarve Elamumaa-E-001- 100%	üksikelamu

**1.3.9. Planeeritavad kitsendused ja servituutide seadmise kord**

Servituudi seadmise menetlust alustatakse huvitatud isiku taotluse alusel. Taotlus esitatakse pärast ehitusloa väljaandmist ja enne kasutusloa väljastamist.

Uued tehnoorkude servituudid seatakse koos Supluse ja Ranna tn. teemaa kruntidele seatavate servituutidega, millised on kehtivas detailplaneeringus varemplaneeritud ja käesolevas planeeringus ei kajastata.

Mänguväljakud on ette nähtud avalikuks kasutamiseks kõigile. Mänguväljakute avaliku kasutuse tagamiseks näha ette isikliku kasutusõiguse seadmine (IKÕ) valla kasuks. Lisaks mänguväljaku alale tuleks valla kasuks ette näha IKÕ ka juurdepääsudele mänguväljakuteni kolmest küljest, s.o Ranna teelt, Supluse tänavalt ja Pärnu mnt kergliiklustee poolt. IKÕ täpsemad tingimused pannakse paika, kui mänguväljakud on rajatud ja antakse vallale üle. Mänguväljakute ja nendeni kulgeva avaliku juurdepääsu IKÕ alad täpsustatakse ehitusprojektis. Mänguväljakud peavad valmima koos iga kinnistu esimese korterelamu valmimisega ja kortelamule kasutusloa andmise hetkeks.

Kinnistutele tuleks seada servituudid üksteise kasuks korterelamute ümber kulgeva hooviala/parklaala tee osas selliselt, et kõigile korterelamu elanikele oleks tagatud juurdepääs oma korterelamuni ka üle naaberkinnistu parklaala/hooviala (nt Ranna teelt saaks sõita hoovi ja liikuda korterelamuni nr 3). Samuti sõlmitakse servituudi lepingud üleandmise käigus tehnoorkude alale, trasside valdajate kasuks, mis on joonisel kajastatud, aluseks on võetud tehnoorkude tööprojekt "Supluse, Jõealda, Kääru ja Ranna tänavate vee-, kanalisatsiooni ja sademevee torustik."



Kitsenduse (servituudi) tüüp	Seotud kinnisasi	Huvitatud isikud	Tingimus, Kitsenduse sisu	Ulatus
Reaal-servituut  IKÕ	Ranna tn. 1	Sindi Vesi OÜ  Tori Vallavalitsus	Kraavi toimimine-maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate sadevete kraavide kaitseeskirjadest ja võimaldada juurdepääs nende hooldamiseks Tehnovõrkude servituut Mänguväljaku IKÕ	1 m mõlemale poole kraavi teljest.  1.m. mõlemale poole ala teljest  Vastavalt ehitusprojektile
Reaal-servituut  IKÕ	Ranna tn. 3	Sindi Vesi OÜ  Tori Vallavalitsus	Tehnovõrkude servituut  Mänguväljaku IKÕ	1.m.mõlemale poole ala teljest. Vastavalt Ehitusprojektile
Reaal-servituut	Ranna tn. 5	Sindi Vesi OÜ	Tehnovõrkude servituut	1.m.mõlemale poole ala teljest

#### 1.4. Ehitusõigus

##### Hoonete suurim lubatud arv krundil

Ranna tn. 1,3 – 2 korterelamut

Ranna tn. 5 – 1 elamu+ 1 abihoone

##### Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Ranna tn. 1 – kuni 1000m<sup>2</sup>

Ranna tn. 2- kuni 1000m<sup>2</sup>

Ranna tn. 2 – kuni 243 m<sup>2</sup>

##### Hoonete kõrgus

Korterelamul 13 m (neli korrust)

Üksikelamulelamul 8,5m (kaks korrust) ja abihoonel 6,5m (üks korrus) maapinnast

##### Täisehituse protsent

Suurim lubatud

Ranna tn. 1 ja 3- 22 %

Ranna tn. 5- 23 %

##### Üldine ruumitüüp

**Korterelamute kruntidele piirdeid ei rajata.** Korterelamute vahele kavandavad mänguväljakud peavad jääma avalikku kasutusse.

Mänguväljakute ala suurus ja paiknemine DP joonisel on tinglik ning määratletakse täpsemalt hoonete ehitusprojektide käigus.

**Üksikelamu hooviala võib vajadusel piirata maksimaalselt 1,5 m kõrguste piiretega.**

Piirete joonised kooskõlastatakse ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Puit-kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Kinnistut Ranna tn. 5 läbib vee magistraaltorustik PeDe110, millele tuleb torustike üleandmise käigus seada servituut Sindi Vesi OÜ kasuks. Servituudi ala hõlmab ka vähesel määral kinnistut Ranna tn 3.

**Parkimine** toimub kruntide siseselt (lahendatakse kruntidel ehitusprojekteerimise käigus).

Üksikelamu puhul lahendatakse minimaalselt kaks parkimiskohta ühe elamu kohta.

Kõkide parkimiskohtade juurde rajada juhtmetaristu elektriautode laadimispunktide lisamiseks vajadusel ja välja ehitada iga kortermaja lähedusse 2 laadimispunkti Mode3 Type2 laadimispesa, minimaalselt võimsusega 3,6 kW (min. kahefaasilised)

Korterelamute parklate kavandamisel lähtutakse normikohasest parkimisvajadusest. Parkimine lahendatakse kruntidel, vastavalt äärelinna normatiivile (Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”).

Projekteerimise käigus täpsustub parkimine maa-alal.

Detailplaneeringu joonistel antud parkimise lahendus on tinglik. Oluline on parklate kujundamisel tagada jalakäijatele teed ja parkimisala liigendamine haljasribadega (puude istutamiseks on vaja vähemalt 2m laiust maariba).

Korterelamute mahtu või lähialale kavandada jalgrataste lukustatud parkimisvõimalus arvestusega vähemalt 2 jalgratast korterile.

## 1.5. Haljastus

Mõttelise eraldatuse loovad rajatavad vabakujulised haljastusgrupid Pärnu mnt, tänavate ja kõnniteede ääres.

Mõlemale korterelamu krundile on ette nähtud mänguväljaku rajamine. Projekteeritakse ja rajatakse koos hoonetega.

**Säilitatav kõrghaljastus:** Noored arukased, näidatud põhijoonisel.

**Rajatav haljastus:**

Haljastuse liik		Paiknemine
<b>1.Suurekasvulised okaspuud</b>		
1.1. Harilik mänd	6tk.	Parkimisalade eraldusalad, korterelamute vaheline haljasala
1.2. Harilik kuusk	9tk.	Parkimisalade eraldusalad, korterelamute vaheline haljasala
<b>2. Suurekasvulised lehtpuud</b>		
2.1. Sanglepp	5 tk.	Parkimisalade eraldusalad, korterelamute vaheline haljasala
2.2. Rabe remmelgas Bullata	5tk.	Parkimisalade eraldusalad, korterelamute vaheline haljasala
2.3. Kultuurpihlakas, sammasjas vorm nt. "Chinese lace"	20 tk.	Haljasala Pärnu mnt. ja parkimisalal vahel
<b>3. Väikesekasvulised okaspuud</b>		

3.1. Harilik elupuu "Smaragd"	37 tk.	Korterelamute vaheline haljasala Väikestes gruppides segaistutusega hekid
3.2. Harilik jugapuu	34 tk	Korterelamute vaheline haljasala väikestes gruppides segaistutusega hekid

#### 4. Lehtpõõsad

4.1. Siberi kontpuid, sordid	9 tk.	segaistutusega hekid, põõsagrupid
4.2. Lodjapuulehine põisenelas, sordid	7 tk.	segaistutusega hekid, põõsagrupid

### 1.6. Heakord

Kruntidele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid.

Olmejäätmete vedu toimub Sindi linna territooriumil organiseeritult, vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu-omanikel on kohustuslik ühineda Sindi linnas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

### 1.7. Keskkonnamõjud. Tingimused ja meetmed

1.7.1. DP ala kattub II kaitsekategooria käsitiivaliste leiukohaga. Nii KSH eelhinnangus kui DP lähteseisukohtades on ära toodud valgustuslahenduse rajamisel asjaolu, et tuleb näha ette meetmeid valgusreostuse vältimiseks (kasutada suunatud valgustust).

1.7.2. Võimaluselsäilitada alal asuvad vanemad puud, kuhu tekivad sageli sobivad õõnsused nahkhiirteelupaikadeks. Puude raie korral tuleb arvestada nahkhiirte poegimiskolooniate moodustamise ajaga, mille vältel raie on keelatud (1. mai –15. august) (looduskaitse seadus § 55 lg 6).

1.7.3. DP seletuskirja kohaselt on sademeveed plaanis suunata eelnevalt projekteeritud sademeveekanalisatsiooni, mis maa-alale rajatakse ja mille kaudu juhitakse veed Pärnu jõkke.

1.7.4. Juhul, kui sademevesi suunatakse sademeveetorustikku ning seeläbi suublasse, (veekogusse ja/või maapinda) tuleb hinnata, kas suublale on reostuse risk ja vajadusel võtta kasutusele täiendavad meetmed.

1.7.5. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 (edaspidi määrus nr.61) „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused “sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).

1.7.6. Sademevee suublasse juhtimisel VeeS § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (määrus nr. 61 § 7 lg 3).

1.7.7. Arvestada tehnoseadmete tekitatava müra puhul keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr. 71 kehtestatud müra normtasemeid.

1.7.8. Ehitusprojekti koostamisel tuleb pöörata tähelepanu kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavate keskkonnakaitse abinõude rakendamisele ja ohutusnõuete järgimisele ehitustöödel.

1.7.9. Pinna - ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapäraest ohutusnõuetest.

1.7.10. Sademevee ärajuhtimine ei tohi halvendada pinnase niiskustingimusi naaberkiinnistutel ega mõjutada planeeringuala ääres asuva Pärnu jõe veekvaliteeti. Sademevee kogumine tuleb lahendada ala piirides, sademevee juhtimine tänavatele ega naaberkiinnistutele ei ole lubatud.

### **Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, (Kobras AS töö nr 120, 2021) keskkonnamõjude leevendusmeetmed ehituse käigus**

1. Valida intensiivselt tolmu tekitavate tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega) ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt. niisutamine).

2. Liikluse mõju vähendamiseks on soovitatav teeäärsetele aladele planeerida kõrgema taimestikuga haljastust, mis visuaalse barjäärina mürast põhjustatud häiringut vähendab.

3. Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ja vältides asjatut müra teket.

4. Arvestada tehnoseadmete tekitatava müra puhul keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud müra normtasemeid.

5. Tuleb näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks (suunatud valgustuse kasutamine).

### **1.8. Tänavavalgustus**

Käesoleva detailplaneeringuga on paigutatud tänavavalgustus kavandatavate tänavate äärde, planeeritavate side- ja elektrikaablite juurde. Tänavavalgustuse kaabel ühendatakse Ujula alajaama toitele, mõõtekilp paigaldatakse Ranna tänava äärde. Krundisisesete teede äärde paigutada suunatud valgustusega valgustid.

### **1.9. Vertikaalplaneerimine**

Maa-alal üldiselt ehitustööde käigus pinnase äravedu ette ei nähta. Huumuskiht eemaldatakse, taaskasutatakse. Vihmaveed suunatakse varemprojekteeritud sademeveekanalisatsiooni. Vertikaalplaneerimisega juhitakse veed korterelamute vahelisele alale, kust kogutakse sademevete kanalisatsiooni. Sademevete juhtimine tänavatele ei ole lubatud.

### **1.10. Energiatõhusus**

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Vastu võetud 11.12.2018

### **1.11. Liikumisteed**

Liiklemiseks maa-alal on kavandatud krundisisesed sõiduteed ja jalgteed.

Katendkihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektidega, parkimine lahendada planeeritaval alal krundisiseselt (igakuks oma krundil) koos hoonete projekteerimisega.

Planeeritav maa-ala paikneb Sindi linnas, kus on organiseeritud ühistranspordi liiklus, lähim bussipeatus on Pärnu maanteel.

Parklate ja krundiseste teede hooldamiseks sõlmida Tori vallaga talihooldusleping. Tänavavalgustuse projekteerimisel krundisiseselt lähtuda normi järgsest nõutavast valgustihedusest.

### 1.12. Mänguväljakud

Mängulinnaku minimaalsed nõuded (väikelastele 0-3)

- toode peab sobima väikelastele (kuni 3 aastased);
- peab võimaldama kasutamist vähemalt 6-le lapsele korraga;
- peab olema minimaalselt 2 platvormi;
- katus;
- minimaalselt üks liurenn;
- üks käsipuudega trepp, millelt väikelapsed saavad turvaliselt konstruktsioonile;
- ronimissein;
- allalaskmise toru;
- minimaalselt üks rollimänguelement;

Mängulinnaku minimaalsed mõõdud on laius 2,8m, pikkus 4,5m.

Toote alla tuleb arvestada kukkumist pehmendav valatud kummist turvaaluskatend

Vedrukiigu nõuded:

- toode peab sobima väikelastele (kuni 3 aastased);
- peab võimaldama kasutamist vähemalt 4-le lapsele korraga.

Mängulinnaku minimaalsed nõuded (väikelastele 3-7)

- toode peab sobima kasutamiseks lastele vanuses 3-7
- peab võimaldama kasutamist vähemalt 10-le lapsele korraga;
- peab olema minimaalselt 3 platvormi, millest kaks on vähemalt kõrgusega 1,55m;
- kaks katust;
- minimaalselt üks liurenn;
- üks käsipuudega trepp, millelt lapsed saavad turvaliselt konstruktsioonile;
- kaks horisontaalset ja kaks vertikaalset võrgust ronimisseina;
- minimaalselt kaks astmetega või avadega ronimisseina;
- liutoru;
- minimaalselt üks metallist ronimisredel;
- ronimisköied, millest üks on käetugedega;
- minimaalselt üks rollimänguelement;

Mängulinnaku minimaalsed mõõdud on laius 3m, pikkus 6m.

Toote alla tuleb arvestada kukkumist pehmendav valatud kummist turvaaluskatend

2-kohaline kiigekonstruktsioon:

- istmega sobilik väikelastele 0-3
- istmega sobilik lastele 3-7

Liivakasti põhjas peab olema geotekstiil, et hoida ära mulla ja liiva segunemine.

## 2. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Majandus- ja taristuministri määrusest (Vastu võetud 30.03.2017 nr 17) "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Väline tulekustutusvesi saadakse maa-alale varemplaneeritud tuletõrjehüdrantidest, lähim hüdrant on kavandatud Jõekalda tänava ja Ranna tee ristmikule. Välise tulekustutusvee vooluhulk 10 ls.

Hoonetevaheline tuleohutuskuja minimaalselt 10 m.

Ehitusprojekti koostamisel ja parklate projekteerimisel tuleb arvestada:

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

## 3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 3.1. Elektrivarustus

Käesoleva planeeringuga elektrivarustuse põhilahendust ei muudeta.

Kehtiva detailplaneeringu elektrivarustus on kavandatud AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 154323, 18. november 2009.a. järgi.

Maa-ala elektrivarustuseks vaja välja ehitada 0,4kV planeeritavatele tänavatele madalpingekaablid alates Ujula 10/0,4 jaotusalajaamast liitumiskilpideni. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piirdele tänavaalasse, olles vabalt teenindatavad. Täpne kaablite paiknemine selgub elektriprojekti koostamise käigus. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ-le kuuluvatele madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrus nr 73.

“Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

Elektriprojektide tööprojektide staadiumis tuleb projektid Elektrileviga täiendavalt kooskõlastada.

### 3.2. Sidevarustus

Käesoleva planeeringuga sidevarustuse põhilahendust ei muudeta.

Kehtiva detailplaneeringu koostamise käigus on väljastatud Elion Ettevõtte Aktiaseltsi poolt telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 9019664, 24. november 2008.a, mille alusel on detailplaneeringus ette nähtud sidetrasside asukohad planeeritavatel tänavatel alates Pärnu mnt servas asuvast sidekanalisatsioonitrassist. Uus liitumine on ette nähtud Pärnu mnt. ja Supluse tn. nurgal on sidekaevust SDI-30.



Ühenduskaablid ja nende paiknemine täpsustatakse tööprojekti käigus, milleks tuleb võtta täiendavad tehnilised tingimused. Väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega ei võta Telia Eesti AS endale kohustust omandada hoonestajate poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel. Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 §14 on sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal – 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku 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.

### 3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesoleva planeeringuga veevarustuse ja kanalisatsiooni põhilahendust ei muudeta. Kehtiva detailplaneeringu alusel on koostatud tehnovõrkude põhiprojekt: "TORI VALD, SINDI LINN. SUPLUSE, JÕEKALDA, KÄÄRU JA RANNA TÄNAVATE VEE-, KANALISATSIOONI JA SADEMEVEE TORUSTIK." 01. 2021  
Tellijaks MTÜ Supluse trassid. Projekteerijaks FIE Erni Metsal.

Käesolev detailplaneering lähtub tehnovõrkude liitumiste projekteerimisel eelnimetatud projektist.

Kirjeldus:

Maa-ala joogiveega varustamiseks ühendatakse planeeritavad veetorustikud Silla tänaval oleva Sindi linna ühisveevõrguga. Tuletõrjerveevarustuseks on Jõekalda tänava ja Ranna tänava ristmikule ning Supluse tänava ja Ranna tänava ristmikule planeeritud hüdrandid (kuuluvad trassivaldajale), mille toide toimub üldisest U100 veetorustikust. Veevarustussüsteem peab tagama tootlikkuse 10 l/s. Hüdrandid on kavandatud tänavate maa-alale, päästeteenistuse autodele ligipääsetavatesse kohtadesse.

Maa-ala kanaliseerimiseks on vajalik rajada krundile Ranna tn 19 reoveepumpla (kui reovee vooluhulk on üle 10 m<sup>3</sup>/d, peab kuja olema 20 m, *Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded*), mida kaudu juhitakse reoveed Silla tänaval olemasolevasse Sindi linna ühiskanalisatsioonitorustikku.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike tehnilise ehitusprojekti koostamiseks, peale detailplaneeringu kehtestamist, tuleb taotleda konkreetsed tehnilised tingimused, mis käsitlevad linna ühisveevõrkudega liitumise konkreetseid võimalusi.

Kavandatavatele ühisveetorustikele ja -rajatistele kehtib servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”. (Vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsembri 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” kehtib ühisveevärgi kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul ja 2m ümber rajatiste). Kruntide sisesed vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuuluvad krundi omanikule, “Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus”.

### 3.4. Sadeveekanaliseerimine ja drenaaz

Käesoleva planeeringuga sadeveekanaliseerimise ja drenaazi põhilahendust ei muudeta.

Planeeritavale maa-alale rajatakse oma sadevetekanaliseerimine, mille kaudu juhitakse veed Pärnu jõkke. Sademevete ärajuhtimine jõeni täpsemalt on lahendatud projektis "SUPLUSE, JÕEKALDA, KÄÄRU JA RANNA TÄNAVATE VEE-, KANALISATSIOONI JA SADEMEVEE TORUSTIK." 01. 2021

Supluse tänava äärsed olemasolevad kraavid säilitatakse (seatakse kitsendus Ranna tn 1, krundile).

Kavandatavatele sademevetetorustikele kehtib servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”.

(Vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” kehtib ühisveevärgi kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250mm siseläbimõõduga torustikul).

### 3.5. Soojavarustus

Käesoleva planeeringuga soojavarustuse põhilahendust ei muudeta.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise.

Korterelamute küte kavandada hoonepõhine (gaasikatel, soojuspumbad vms.).

Õhk-vesi tüüpi soojuspumba kasutamisel valida väliseadmele asukoht, kus häiringud (müra eluruumide ja rekreatsiooni ala suhtes ning visuaalne reostus) oleksid minimaalsed. Ühist katlamaja hoonegrupile ei kavandata.

Koostas  
A. Teigar