



OÜ ARBO U.S.
Lõuna 2 Pärnu 80010
tel. 444 22 39
arbousparnu@gmail.com
REG.NR.10356134
MTR EP10356134-0001

TÖÖ NR. : RP-12/23

SINDI LINN, TORI VALD, PÄRNUMAA
Mänguvälja tn 2, Mänguvälja tn 4a ja Aia tn 5 kinnistu
DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu korraldaja

Tori Vallavalitsus

Detailplaneeringust huvitatud isik

M. Nõmm

Vastutav isik : volitatud arhitekt, tase 7

R. Raie

Projekteerija :

R. Kleband

Pärnu
20.märts 2023.a.

SISUKORD

1. SELETUSKIRI	
1.1 Üldandmed	3
1.1.1 Detailplaneeringu koostamise põhjus ja eesmärgid	3
1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed	3
1.1.3 Alusmaterjalid	3
1.2 Planeeringueelse olukorra kirjeldus	3
1.2.1 Maakasutus ja omandisuhted	3-4
1.2.2 Reljeef, pinnas, sademeveed	4
1.2.3 Keskkonna, looduskaitse, esteetiline ja rekreatiivne väärtus	4
1.2.4 Juurdepääsud, seosed kontaktalaga, tehnovõrgud ja -rajatised	4
1.3 Planeeringulahendus	4-5
1.3.1 Kruntimine ja planeeritud ehitusõigus	5-6
1.3.2 Arhitektuurinõuded	6
1.3.3 Teed ja liikluskorraldus	6-7
1.3.4 Haljastus	7
1.3.5 Keskkonnahoiu ja heakorra põhimõtted	7
1.3.6 Kuritegevusriskide vähendamine	7
1.3.7 Tehnovõrgud ja -rajatised	7-8
1.3.8 Tuleohutusnõuded	8
1.4 Servituudid	8
1.5 Detailplaneeringu rakendamine	8
2. JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	9
2. Tugiplaan M 1:500	10
3. Põhijoonis M 1:500	11
4. Krundijaotus M 1:500	12
5. Vertikaalplaneering M 1:500	13

SELETUSKIRI

Käesolev detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest

1.1 Üldandmed

Tori vallas, Sindi linnas asub 3 kinnistut- Mänguvälja tn 2 kinnistu (katastritunnusega 74101:004:0120), Mänguvälja tn 4a kinnistu (katastritunnusega 74101:004:0112) ja Aia tn 5 kinnistu (katastritunnusega 74101:004:0055). Kinnistute maa sihtotstarve on elamumaa.

1.1.1 Detailplaneeringu koostamise põhjus ja eesmärgid

Detailplaneering on algatatud nimetatud kinnistute omaniku Mart Nõmme avalduse alusel Tori Vallavalitsuse 6.novembri 2019 a korraldusega nr 869. Detailplaneeringust huvitatud isiku eesmärk on kinnistu ümberkruntida, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamu ja abihoone ehitamiseks.

1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid on:

- Sindi linna Kehtiv üldplaneering 2005
- Detailplaneeringu algatamise korraldus koos lisaga
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused

1.1.3 Alusmaterjalid

Maa-ala geodeetiline alusplaan, mõõdistatud Woge OÜ poolt 2022 a oktoobris. Asendi- ja teiste skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtteid Maa-ameti kodulehelt (www.maaamet.ee).

1.2 Planeeringuelse olukorra kirjeldus

Planeeringuala, ligikaudse suurusega 6400 m² asub Tori vallas, Sindi linnas, Paide maantee ja Kõrsa raba vahelises elamupiirkonnas.

1.2.1 Maakasutus ja omandisuhted

Planeeritaval maa-alal asub kolm kinnistut, mis piirnevad kagust Mänguvälja tänavaga, edelast on planeeringuala naabriks Mänguvälja tn 2a kinnistu (74101:004:0158, elamumaa), loodes asub Roheline tn 10 (74101:004:0040, elamumaa) ja Roheline tn 8 kinnistu (74101:004:0162, elamumaa) ning Aia tänavaga, lisaks piirneb planeeringuala kirdest kolme kinnistuga- Aia tn 3 (74101:004:0043, elamumaa), Aia tn 1 (74101:004:0232, elamumaa) ja Mänguvälja tn 4 (74101:004:0111, elamumaa).

Maaüksuse kaks kinnistut on hoonestatud- Mänguvälja tn 2 kinnistul on Ehitisregistri andmetel ümberehitatud ja laiendatud elamu-garaaž-saun-kelder, ehitisaluse pinnaga 346 m². Kinnistu edelapiiril asub garaaž, ehitisaluse pinnaga 257 m², millest on käesolevaks ajaks saanud ümberehituse tulemusena üksikelamu. Mänguvälja tn 4a kinnistul asub kuur, mis ei kajastu Ehitisregistris ja mille varikatus ulatub naaberkinnistule. Aia tn 5 kinnistul on valminud hoone vundament.

Alal puuduvad kitsendusi põhjustavad objektid.

1.2.2 Reljeef, pinnas ja sademevesi

Maa-ala on reljeefilt tasane, jäädes absoluutkõrguste 11.00 ja 11.50 vahemikku.

Põhjavesi on hästi kaitstud.

Piirkonna mullastik on leetjas gleimuld, kus esineb gleimuldadele omast alalist liigniiskust.

Sademevesi tuleb võimalusel lahendada krundisiseselt rakendades looduslähedasi sademeveesüsteeme- katuselt tuleva sademevee kogumine ja kasutamine,

kinnistul pinnasesse immutamise puhvriks rajada madalamaid lohke, täidisdreene,

veesilmasid, vihmaveerennide alla rajada kasvukaste või vihmapeenraid,

(vt Eesti kliimasse sobivad looduslähedased sademeveelahendused, <https://dspace.emu.ee>).

Mänguvälja tänava äärsetel kinnistutel on võimalus üleliigne sademevesi juhtida tänavaäärse dreenažitoru $\varnothing 400\text{mm}$ kaudu Mänguvälja tänava ja Mänguvälja põik tänava äärsesse kraavi, kui eelnevalt on kasutatud eelnimetatud puhverid.

Sademevee krundisisesel lahendamisel (sh maapinna vertikaalplaneerimine) tuleb tagada sademevee mittevalgumine naaberkinnistutele.

1.2.3 Keskkonna, looduskaitse, esteetiline ja rekreatiivne väärtus

Planeeringualale ei laiene looduskaitse ega muinsuskaitse piiranguid. Planeeritava ala väärtuse kujundab ühetaoline kuni kahekordse hoonestusega aedlinnaalik miljö.

1.2.4 Juurdepääsud, seosed kontaktalaga, tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääsud Mänguvälja tänavalt ja Aia tänavalt.

Kontaktalana saab käsitleda maa-ala, mida piirab Paide maantee, Kesktänava, Tõela ja Karja tänavaga. Kontaktala valdav maakasutus on elamumaa. Elamumaa sihtotstarbega kinnistute

ligikaudsed suurused jäävad 600 m^2 ja 3500 m^2 vahemikku. Kontaktalal asub ka ligikaudu

2 ha suurune üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu. Kontaktala Paide maanteega külgnev osa on Sindi linna üldplaneeringus reserveeritud puhkealaks.

Planeeringu ala on varustatud tehnovõrkude ja rajatistega: olemas on elektri- ja sideühendused. Piirnevale alale on rajatud veevarustuse ja reoveekanaliseerimise tänavatrassid.

1.3 Planeeringulahendus

Kehtiva Sindi linna üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille

kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud max kõrgusega 8,5m. Kruntide täisehitusprotsent on lubatud kuni 50% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv on 3.

Katusekalded kuni 45° . Piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,5m ja krundi tänavaäärse külge ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid.

Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 5m kinnistu piirist.

Detailplaneeringuga taotletav täisehitusprotsent ei ületa üldplaneeringuga lubatud, jäädes vahemikku 30-33%.

Kuna planeeringualal olevate elamute ja kõrvalhoonete katusekalded jäävad vahemikku $0-45^\circ$, siis perspektiivsetel ja ümberehitatavatel elamutel katusekalle 45° ja abihoonetel $0-45^\circ$, mis ei ole vastuolus väljakujunenud ruumilise keskkonnaga ning sobitub ümberkaudse

hoonestuse keskele.

Maa-ala detailplaneeringuga luuakse eeldused piirkonda sobituvate majapidamiste rajamiseks. Planeeringu ettepanekuga jagatakse olemasolev Mänguvälja tn 2 kinnistu kaheks ehituskruundiks ja korrigeeritakse Aia tn 5 kinnistu ja Mänguvälja tn 4a kinnistu vahelist piiri. Koostatav detailplaneering ei ole Sindi linna kehtivat üldplaneeringut muutev.

1.3.1 Kruntimine ja planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada Mänguvälja tn 2 kaheks elamukruundiks ja tehakse ettepanek nimetada loodavad kruunid POS1 ja POS2 vastavalt Mänguvälja tn 2b ja Mänguvälja tn 2.

Detailplaneeringuga kavandatakse korrigeerida Mänguvälja tn 4a (POS3) ja Aia tn 5 (POS4) kinnistute vahelist piiri.

Krunt 1 (POS1) ehitusõigus:	garaaž
Krundi ligikaudne suurus	1053 m ²
Maasihtotstarve	E100%
Suurim hoonete arv	2
Hoone 1 otstarve	üksikelamu (11101)
Hoone 2 otstarve	majapidamisabihoone (12744)
Ehitisalunepind	315 m ²
Hoone 1 suurim kõrgus	1 korrus, kuni 6m
Hoone 2 suurim kõrgus	1 korrus, kuni 5m
Krunt 2 (POS2) ehitusõigus:	Elamu-garaaž-saun-kelder
Krundi ligikaudne suurus	1411 m ²
Maasihtotstarve	E100%
Suurim hoonete arv	3
Hoone 1 otstarve	üksikelamu (11101)
Hoone 2 otstarve	majapidamisabihoone (12744)
Hoone 3 otstarve	majapidamisabihoone (12744)
Ehitisalunepind	465 m ²
Hoone 1 suurim kõrgus	kuni 2 korrus, kuni 8,5m
Hoone 2 suurim kõrgus	kuni 2 korrus, kuni 7,5m
Hoone 3 suurim kõrgus	1 korrus, kuni 5m
Krunt 3 (POS3) ehitusõigus:	kuur
Krundi ligikaudne suurus	1125 m ²
Maasihtotstarve	E100%
Suurim hoonete arv	2
Hoone 1 otstarve	üksikelamu (11101)
Hoone 2 otstarve	majapidamisabihoone (12744)
Ehitisalunepind	335 m ²
Hoone 1 suurim kõrgus	kuni 2 korrust, kuni 8,5m
Hoone 2 suurim kõrgus	1 korrus, kuni 5m

Krunt 4 (POS4) ehitusõigus:	vundament
Krundi ligikaudne suurus	920 m ²
Maasihtotstarve	E100%
Suurim hoonete arv	2
Hoone 1 otstarve	üksikelamu (11101)
Hoone 2 otstarve	majapidamisabihoone (12744)
Ehitisalunepind	275 m ²
Hoone 1 suurim kõrgus	kuni 2 korrust, kuni 8,5m
Hoone 2 suurim kõrgus	1 korrus, kuni 5m

Täiendused ehitusõiguse kohta:

1. Ehitise on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnaga ühendatud või sellele toetuv asi mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitise. Rajatis on ehitise, mis ei ole hoone ja millel puudub siseruum.
2. Hoonete paigutamiseks kinnistul on joonisel näidatud hoonestusala, kuhu väljapoole ei ole lubatud hooned ehitada.
Kehtiva Sindi linna üldplaneeringu alusel on hoonestusala krundi piirist 5m.
3. Hoonete suurim ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind maapinnale, mille hulka arvestatakse ehitise väljaulatuvad osad (rõdu, lodža, üle 2m² suurune varikatus, ja alla 1m laiused räästad) ja sammastel olev ehitise osa.
4. Planeeritud kruntidele on lubatud tehnovõrkude rajamine ehitiseprojekti alusel, mille koostamiseks projekteerimistingimused väljastab võrgu valdaja.
5. Ehitise otstarve on valitud majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määruse nr 51 järgi.
6. Ehitise max kõrgus on arvestatud maapealse põhimahu kõrgus planeeritud maapinnast.

1.3.2 Arhitektuurinõuded

Kavandatavad ehitised peavad mahult ja stiililt sobituma aedlinna miljöösse ning harmoneeruma kontaktalas asuvate ehitistega.

Hoonete arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Tori Vallavalitsusega.

Sokli kõrgus planeeritud maapinnast max 0,3m

Välisseina ja välisseina viimistlusmaterjal- väikeplok, puit; krohv, puhasvuuk, puitvooder (ümarpuit, plastik ja suured klaaspinnad (üle 75% seina pinnast) pole lubatud).

Katusekalle- elamul 45° ja abihoonel 10-45°.

Katusekatte materjal- katusekivi, profiilmetall, kiud-tsementlaineplaat, rullmaterjal
Piirete kõrgus ja tüübid- hoonestusega sobiv piirdeaed/hekk kõrgusega kuni 1,5m.

1.3.3 Teed ja liikluskorraldus

Kruntidele 1, 2 ja 3 pääseb avalikult kasutatavalt Mänguvälja tänavalt ja krundile 4 pääseb avalikult kasutatavalt Aia tänavalt.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad asub planeeringuala väikeelamute alal, kus tuleb krundisisiselt tagada parkimiskoht vähemalt

kolmele sõiduautole. Garaažikohad ei ole arvestatud parkimiskohtadena.

Kehtiva Sindi linna üldplaneeringu alusel on tänava kaitsevööndi laius teemaa piirist 10m, kuna tegemist on osaliselt olemasoleva hoonestusega kruntidega, on Mänguvälja tänava ääres väljakujunenud ehitusjoon ca 8m tänava servast ja Aia tänaval 10m tänava servast.

1.3.4 Haljastus

Antud planeeringuala krundid on olemasoleva haljastusega, Aia tn 5 ja Mänguvälja tn 4 kinnistud on põhiliselt madalhaljastusega-muruga, kruntide täiendav haljastamine puude ja põõsastega lahendad elamute ehitusprojektide koosseisus.

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist ja tihenevaid põua-perioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest,platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks.

Planeeritud krundid on lubatud piirata piirdeaia. Piiretena on lubatud kasutada puit- ja võrkaeda. Krundi sees võib rajada piirdeaia äärde kuni 1,5m kõrguse põetava heki. Tänaval poolsetele krundi piiridele ei tohi rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid. Piirded võivad olla kõrgusega kuni 1,5m. Piirdeid on keelatud rajada väljapoole krundi piiri.

1.3.5 Keskkonnavõimaluste ja heakorra põhimõtted

Planeeringujärgse tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Ehitustegevuse jooksul tuleb vältida ülemäärast keskkonnamõju (müra, tolm, vibratsioon jms) levikut külgnevatele aladele. Samuti tuleb hoiduda vigastamast säilitatavate puude tüve-osa ja juurestikku.

Ehitusjäätmel suunata võimalusel taaskasutusse või anda üle töötlemiseks vastavat jäätme-luba omavale jäätmekäitlemise ettevõttele.

Jäätmemajandus tuleb korraldada krundil vastavalt Tori vallas kehtivale korrale. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele.

Komposteerimiseks sobivad olmejäätmel tuleb ladustada kinnistul nõuetekohaselt rajatud/paigaldatud kompostlasse kui piirkonnas puudub bialagunevate jäätmete kogumisvõimalus.

1.3.6 Kuritegevusriskide vähendamine

Lähtutud on Eesti standardist EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine

- naabrivalve
- väljakujunenud elukeskkond
- õueala valgustus
- selgelt eristatav juurdepääs
- valgustehnika hoones ja õuealal
- tugevad avatäited ja lukud

1.3.7 Tehnovõrgud ja rajatised

Mänguvälja ja Aia tänavatele on välja ehitatud linna vee- ja kanalisatsiooni tänavatorustikud.

Planeeringuala kinnistutel on vajalikud liitumised ühisevõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elek-ter) Mänguvälja tänava ja Aia tänava äärse piiri ääres olemas.

Kinnistutesisesed trassid lahendada vastavate ehitusprojektidega võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

1.3.8 Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamiseks tuleb järgida siseministri määrust nr 17 30.03.2017 (red 01.03.2021) Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Antud detailplaneeringuga on määratud hoonetele madalaim tuleohutusklass TP3(tuldkartev), mis ei välista kõrgema tuleohutusklassiga TP2 (tuldtakistav) või TP1 (tulekindel) hoone või hoone osa ehitamist.

Erinevatel kinnistutel asuvate hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8m. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui 8m või kui hoonete kaugus kinnistu piirini on väiksem kui 4 m, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Tulemüüri vajaduse nõue on Mänguvälja tn 2a kinnistu piiril asuva kuuri ja detailplaneeringu alal POS1 asuva hoone vahel ja tulemüüri püstitamise nõue on ka detailplaneeringu alal POS2 ja POS3 asuva hoonestuse vahel ning POS2 olemasolevatele hoonetele, mis jäävad Roheline tn 10 kinnistu piirile lähemale kui 4 m.

Siseministri määruse nr 17 30.03.2017 mõistes põlevmaterjalist hoone osadeks ja põlevmaterjalist rajatisteks kvalifitseeruvad hoone osad ja rajatised ei tohi ulatuda Roheline tn 10 kinnistu piirile lähemale kui 4 m.

Lähim tuletõrje veevõtukoht Mänguvälja tänavalt juurdepääsuga kruntidele 1,2,3 asub Mänguvälja ja Rohelise tänava ristmikul- hüdrant nr 217, kaugusega kuni 200m.

Lähim tuletõrje veevõtukoht Aia tänava juurdepääsuga krundile 4 asub Aia tänava ja Õie tänava ristmikul- hüdrant nr 225, kaugusega kuni 200m.

1.4 Servituudid

Servituute antud planeeringuga ei seata.

1.5 Detailplaneeringu rakendamine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide realiseerimiseks.

Tegevuskava:

- katastriüksuste moodustamine
- kinnistusraamatu kanded
- ehitiste projekteerimine
- ehitiste ehituslubade väljastamine
- ehitiste ehitus
- ehitistele kasutuslubade taotlemine
- ehitistele kasutuslubade väljastamine