

Töö nr: DP-05/11-2021

Kingupihlaka kinnistu detailplaneering

Asukoht: Pärnumaa, Tori vald, Rütavere küla

Huvitatud isikud: Aleksei Kuzmin

Planeerija: Triin Kask
Maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)

Tartu 2022

SISUKORD

| | |
|---|----|
| A SELETUSKIRI | 3 |
| 1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus | 3 |
| 2 Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta | 3 |
| 3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid | 3 |
| 4 Alusplaan planeeringu koostamiseks | 4 |
| 5 Olemasoleva olukorra iseloomustus | 4 |
| 6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 5 |
| 7 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine | 7 |
| 8 Krundi ehitusõigus | 7 |
| 9 Arhitektuurinõuded ehitisele | 8 |
| 10 Ehitistevahelised kujad | 8 |
| 11 Krundi hoonestusala piiritlemine | 8 |
| 12 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | 9 |
| 13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 10 |
| 14 Vertikaalplaneerimise põhimõtted | 11 |
| 15 Servituutide määramise vajadus | 12 |
| 16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 12 |
| 17 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad | 12 |
| 17.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus | 12 |
| 17.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi | 12 |
| 17.3 Tuletõrje veevarustus | 13 |
| 17.4 Elektrivarustus | 14 |
| 17.5 Soojavarustus | 15 |
| 17.6 Sidevarustus | 15 |
| 18 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks | 15 |
| 19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja | 16 |
| 20 Planeeringu rakendamise võimalused | 17 |
| B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE | 18 |
| C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID | 19 |

A SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse 26. mai 2021 korraldus nr 377 „Kingupihlaka kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“.

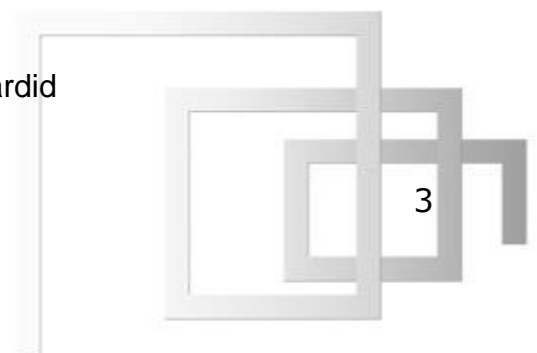
2 Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistule elamu ja abihoonete planeerimine, selleks ehitusõiguse määramine ja taristu paiknemise lahendamine. Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb kehtivast üldplaneeringust, mille kohaselt uue hoonestuse rajamisel Pärnu ja Sauga jõe kaldale (200 m tavalisest veepiirist) ja/või väärtuslike maastike aladele tuleb koostada detailplaneering. Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Planeeringuala hõlmab Tori vallas Rütavere külas Tori-Rütavere tee ja Pärnu jõe vahelisel alal paiknevat Kingupihlaka (80901:001:0043) kinnistut suurusega 13988 m². Planeeringuala asukoht on näidatud situatsioonijoonisel (joonis 1). Maa sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Kingupihlaka katastriüksus on hoonestamata.

3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97 kehtestatud Sauga valla üldplaneering
- Planeerimisseadus
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid



- Maa-ameti geoportaalil olev info planeeringuala kitsenduste kohta
- Kinguvahtra detailplaneering (kehtestatud 19.08.2020)
- Kingukuuse detailplaneering (kehtestatud 14.10.2020)
- Kingutamme detailplaneering (kehtestatud 16.12.2021)
- Kinguvahtra maaüksuse puurkaevu ehitusprojekt (14.12.2021)

4 Alusplaan planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ Amaate AKM (LITSENTS: 303 MA, 270 MA-k, EE-7695/2323) poolt 22.11.2021 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr T-004-21 2021). Koordinaadid L-EST97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis. Lisainformatsiooni on saadud Sauga valla üldplaneeringust ja ehitusmäärusest ning Maa-ameti geoportaalist.

5 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Pärnu maakonnas Tori vallas Rütavere külas. Tegemist on 13988 m² suuruse kinnistuga. Kinnistul puudub hoonestus ja tehnovõrgud. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsioonijoonisel (joonis 1) ning olemasolev olukord joonisel 3.

Planeeringualal esineb kohati võsastumist, aga valdavalt on tegemist looduliku rohumaaga.

Planeeringualal leidub kõrghaljastust, peamiselt gruppidena põõsastikes. Kinnistut läbib kraav K-8, mille kalle on edela-lääne suunas ehk Kinguvahtra kinnistu poole, vesi suubub sealt edasi Pärnu jõkke.

Planeeringuala reljeef on langusega jõe suunas. Kogu katastriüksuse ulatuses jäävad absoluutkõrgused vahemikku 5,11 – 15,20 m. Ala piirneb kirde-ida poolsest küljest maatulundusmaa katastriüksusega Kingukuuse (80901:001:0042) ja edela-

lääne suunast maatulundusmaa katastriüksusega Kinguvahtra (73001:001:1523), loode-põhja küljes on 19285 Tori-Rütavere tee (73001:007:0126) ning kagu-lõuna küljes Pärnu jõgi.

Ligipääs riigimaanteelt katastriüksusele puudub, Kingukuuse katastriüksuse ja planeeringuala piiril on ristumine riigiteega, mis varustab hetkel ainult Kingukuuse kinnistut. Riigitee liiklussagedus on 219 autot/ööp, kiirus antud asukohas on 90 km/h.

Planeeringualal piirab tegevust ühelt poolt riigimaantee kaitsevöönd (30 m tee teljest) ning teiselt poolt Pärnu jõega kaasnevad veekaitseelised piirangud. Suurem osa planeeritavast kinnistust paikneb rohevõrgustiku koridori alal (vt joonis 2).

6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Tegemist on hajaasustuspiirkonnaga. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad käesoleval hetkel peamiselt hoonestamata maatulundusmaa katastriüksused. Uue elamu ja abihoonete ehitamise mõju ulatus on lokaalselt suhteliselt suur, kuid kuna Pärnu jõe äärne ala on ka varasemalt hajusalt elamutega hoonestatud ning ka varasemalt on sama eesmärgiga planeeringuid kehtestatud, siis on tegemist keskkonda sobiva muutusega. Kuna tegemist on väärtusliku keskkonnaga, siis on see väärtuslik ala ka elukeskkonnana.

Planeeringualast lääne pool Kinguvahtra kinnistul on kehtestatud detailplaneering, mille eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistule elamu ja abihoonete planeerimine, selleks ehitusõiguse määramine ja taristu paiknemise lahendamine. Määratud on rohevõrgustiku toimimise meetmed ning planeeritud avalik ligipääs kallasrajale. Planeeringualast ida pool naaberkinnistul, Kingukuusel ning Kingukuuse naaberkinnistul Kingutammel on samuti kehtestatud detailplaneeringud samadel eesmärkidel, aga kinnistu sihtotsterbeks jäi 100% maatulundusmaa ja täiendavat ligipääsu kallasrajale ei määratud.

Varasemalt on planeeritud Kingukuuse ja Kingupihlaka kinnistutele maanteelt juurdepääsuks üks ühine ristumiskoht, aga kuna ristumiskohtade rajamise juhised on

muutunud, võib Kingupihlakale rajada ka uue eraldi ristumiskoha. Lähim kool ja lasteaed asuvad umbes 7 km kaugusel, Tori asulas, Pärnu linn asub umbes 14 km kaugusel. Ala läheduses toimib bussitransport: lähim bussipeatus on Rütavere peatus, mis asub 1,3 km kaugusel.

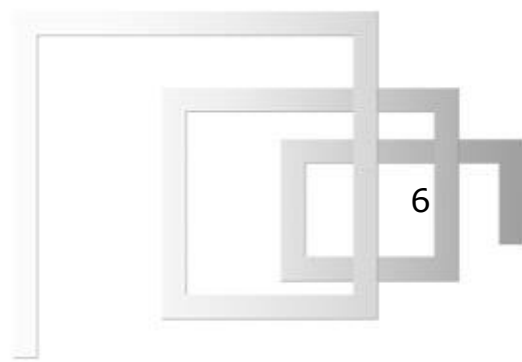
Planeeringuala piirinaabrite andmed on välja toodud tabelis 1. ja joonisel 2. (lähipiirkonna funktsionaalsed seosed).

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

| Tunnus | Sihtotstarve | Suurus |
|---|---------------------|----------------------|
| 19285 Tori-Rütavere tee (73001:007:0126) | Transpordimaa 100% | 11250 m ² |
| Kingukuuse (80901:001:0042) | Maatulundusmaa 100% | 16240 m ² |
| Kinguvahtra (73001:001:1523) | Maatulundusmaa 100% | 11162 m ² |
| Pärnu jõgi | Vooluveekogu | |

Muinsuskaitseobjektid planeeringualal puuduvad. Jõe ehituskeeluvööndi ulatuses asub niit (pärandkooslus), mille jätkuv majandamine tagab sealsete koosluste liigirikkuse säilimise. Antud piirkonna lähedusse jääb kultuuriväärtusliku objektina Kalevipoja vestitasku kivi, millele tuleb tagada vaadeldavus kallasrajalt. Lähim ligipääs kallasrajale on tagatud Kinguvahtra kinnistu läänepoolse piiri kaudu. Kinnistu asub vahetult Pärnu jõe hoiuala ääres. Pärnu jõe hoiuala (väline tunnus KLO2000293) kaitse-eesmärk on jõgede ja ojade kaitse ning liikide - hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse. Elupaigad jäävad kavandatava tegevuse otsesest tegevusalast (kavandatavast hoonestusalast) välja.

Sauga valla üldplaneeringus on antud piirkond tähistatud põllumaana. Kavandatavat juhtfunktsiooni ei ole alale näidatud. Kinnistu jääb roheline võrgustiku koridori, kus eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine.



7 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga maa-ala kruntideks ei jaotata.

8 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigusega määratakse olemasolevale Kingupihlaka katastriüksusele krundi kasutamise sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve, kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud lääne ja ida poole jäävatel kinnistutel kehtestatud Kinguvahtra, Kingukuuse ja Kingutamme detailplaneeringutega ja kehtiva üldplaneeringuga.

Väikeelamu maksimaalne korruselisus on kuni kaks korrust. Lubatud maksimaalseks ehitise kõrguseks on 9 m ning ehitada võib elamuhoone koos kuni 5 abihoonega. Hoonete kasutamise lubatud otstarbed on põhihoone puhul üksikelamu (11101) ja abihoonetel suvila, aiamaja (11103) või elamu, kooli vms abihoone (12744). Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015. a määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Ehitusõigusega määratakse, et tegu on I kasutusviisiga hoonega, millest tulenevalt on minimaalne kahekorruselise hoone tulepüsivusklass TP3. Ehitusõigus on esitatud tabelis 2. ja põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 2. Ehitusõigus

| EHITUSÕIGUS | |
|-------------------------------------|--|
| Krundi aadress | Kingupihlaka (80901:001:0043) |
| Krundi suurus | 13988 m ² |
| Suurim lubatud ehitisealune pind | 700 m ² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | Põhihoone 9/abihooned 7 m |
| Hoonete lubatud arv krundil | 1 põhihoone, 5 abihoonet |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Üksikelamumaa (EP 100%) |
| Hoonete lubatud kasutamise otstarve | 11101 Üksikelamu (põhihoone) 11103 Suvila, aiamaja 12744 Elamu, kooli vms abihoone |
| Tuleohutusklass | TP3 |

9 Arhitektuurinõuded ehitisele

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omast arhitektuurilist üldpilti: ehitusmahtusid, katusekaldeid ja - tüüpe, korruselisust, ehitusmaterjale jne. Kasutada tohib puitu, viimistletud betooni, krohvi, kivi, tellist või nende kombinatsiooni (üldplaneeringu kohaselt peaks peamiselt kasutama puitu). Hooned peavad olema esteetilised ka jõe poolt vaadatuna.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalseks katuseharja kõrguseks põhihoonel 9 m ning abihoonetel 7 m. Hoonetel lubatav katusekalle on 30⁰-50⁰. Katusekattematerjalideks võivad olla kivi, plekk, rullmaterjalid.

Kivist või puidust läbipaistmatud piirdeaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,6 m ja võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad mitte kõrgemad kui 2 m.

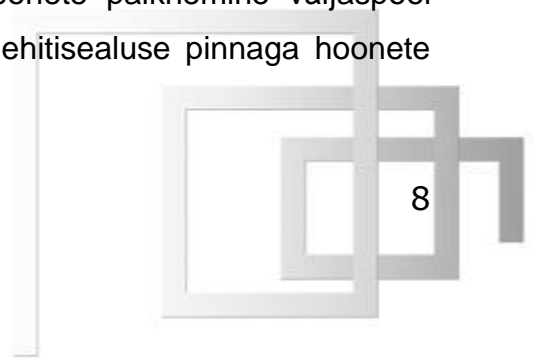
10 Ehitistevahelised kujad

Siseministri määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" on kehtestatud nõue, et ehitistevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega. Hoonete tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP 3.

Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.

11 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Põhi- ja kõrvalhoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Rajatiste ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete



paiknemine väljaspool hoonestusala on lubatud.

Kavandatava hoonestusala määramisel on võetud aluseks planeeringualale ulatuvad kitsendused, lähiümbruses kehtestatud detailplaneeringud ja krundi piirid. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud hoonestusala piirid ning sidumine krundi piiridega. Planeeritud hoonete täpne asukoht ja ehitisealune pindala selgub lõpliku hooneprojektiga. Hoonete alla võib jääda kuni 700 m².

12 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas katastriüksusele tagatakse püsikattega Tori-Rütavere teelt uue ristumiskoha kaudu. Vastavalt juhisele „Juhis: Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt sõltub lubatav minimaalne ristumiskohtade omavaheline kaugus tee liigist, kiirusepiirangust, ööpäevasest keskmisest liiklussagedusest ja ka ristuva (planeeritava uue) tee liiklussagedusest.

Planeeritava alaga külgnev riigitee nr 19285 Tori – Rütavere on kõrvalmaantee, millel keskmine ööpäevane liiklussagedus on 219 autot. Vastavalt Transpordiameti uuele juhisele on Antud juhul lubatud ristumiskohtade minimaalne kaugus teineteisest 10 m (arvestada tuleb mõlema sõidusuuna ristumiskohtadega).

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud planeeritud ristumiskoha asukoht ja kuni hoonestusalani on näidatud uue juurdepääsutee põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse edaspidise projektiga. Arvestatud on üldplaneeringujärgse kergliiklusteega, mis kulgeb paralleelselt maanteega. Juurdepääsutee katendi laiuks on planeeritud 3,5 m. Päästetehnika vajadustele vastavuse tagamiseks peab tee kandevõime olema vähemalt 26 000 kg. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud vähim vajalik nähtavuskaugus väljasõidul riigiteele (nähtavuskolmnurk) 3x190 m (3 m on arvestatud perspektiivsest kergliiklusteest).

Hoonetevahelisi teid juurdepääsuprojekti mahus ei lahendata, need lahendatakse eraldi vastavalt vajadusele ja hoonete paiknemisele. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt vastavalt „Linnatänavad“ Standardile EVS 843:2016.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kehtiva maakonna- ja üldplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Seega tuleks haljastuse eemaldamisel või planeerimisel arvestada, et säiliks looduslik ilme. Soovitav on olemasolevate puude ja ka võsa raiel teha valikuid (sõltuvalt puu liigist, tervislikust seisundist jne) ning jätta looduslikku haljastust võimalikult palju alles kohtadesse, kus need ei kujuta tulevikus ohtu inimestele ega varale ning väärtustavad elukeskkonda. Näiteks maanteeäärsed põõsastikud aitavad leevendada häiringuid maanteelt ning samuti vähendada mõju piirkonna visuaalsele ilmele. Põõsastikud on elupaikadeks mitmete lindudele ning nende säilitamine tagab ka rohevõrgustiku toimimise. Sealjuures arvestada liiklusohutuse nõudega, et nähtavuskolmnurgast tuleb nähtavust liigselt takistav võsa eemaldada.

Piirdeaedade rajamisel arvestada, et ala paikneb valdavalt rohevõrgustiku alal, seega peab vähemalt 70% kinnistust jääma piiretest vabaks. Silmas pidada, et loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala. Piirded peavad igal juhul jääma planeeringuga määratud hoonestusala sisse. Antud lahenduse puhul pole piirdeaedu lubatud rajada Pärnu jõe veepiirist lähemale kui 50 m, pärandkoosluse säilimiseks on aga lubatud karjatamine ja loomade piirde rajamine.

Katastriüksuse omanik vastutab haljastuse ja heakorra eest ning ei satu vastuollu seadustega. Kaldaala tuleb säilitada võimalikult looduslikuna ja roheline võrgustiku koridori mitte läbi lõigata. Jõe ehituskeeluvööndi ulatuses asub niit (pärandkooslus), mille jätkuv majandamine tagab sealsete koosluste liigirikkuse säilimise. Pärandkoosluste hooldamise eest vastutab maaomanik. Niidualal võib karjatada

kariloomi (nt lambaid) kui tagatakse vastavus VEES § 169. Loomadele piirete valikul arvestada, et tegemist on rohelise võrgustiku koridoriga ning kallasrajal liikumist ei tohi takistada.

Arvestada tuleb veeseadusest tuleneva nõudega, et veekaitsevööndis on puittaimestiku raie keelatud, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks. Puude või põõsaste raieks tuleb Keskkonnaametile esitada vabas vormis nõusoleku taotlus.

Arvestada tuleb, et tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee omanik (Transpordiamet) ei ole kohustatud maanteelt tulenevate häiringute leevendamist rakendama. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning sellest lähtuvalt on hooned planeeritud maanteest võimalikult kaugemale. Leevendavaks meetmeks on lisaks kõrghaljastuse ja põõsastiku säilitamine maantee ja õueala vahelisel alal (joonis 4). Häiringuid on võimalik leevendada ka hoonete ehitusprojektiga (määrata vastav tubade paiknemine, helikindlate ehitusmaterjalide kasutamine jmt).

14 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeerimise käigus ei ole maapinna tõstmist ette nähtud. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoonete, tehnorajatiste ja tee ehitusprojektide koostamise käigus. Maapinda võib muuta määral, mis on oluline biopuhastist heitvee juhtimiseks kraavi ning sademevete juhtimiseks hoonetest jm rajatistest eemale.

Vertikaalplaneering peab olema selline, et katastriüksuselt tulevat sademe- ja

lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele (va kuivenduskraavi kaudu Pärnu jõkke).

15 Servituutide määramise vajadus

Elektrikaablitele ja rajatistele seatakse servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks, et need oleks alati vabalt teenindatavad.

16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Kuritegevuse riske vähendavad juurdepääsutee ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus. Hoonete ehitamisel tuleb kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid materjale (uksed, aknad, lukud).

Turvalisust aitab tagada piirdeaed. Kuna ala asub roheline võrgustiku tugialal, siis arvestada, et selle võib rajada kuni 30% ulatuses kogu kinnistu pinnast (vt ptk 13).

17 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

17.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Katastriüksuse maanteepoolses küljes kulgeb elektri maakaabel, muud tehnovõrgud -ja rajatised ning liitumised puuduvad.

17.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Ala ei ole hõlmatud reoveekogumisalaga. Reovee puhastamise protsessi tehnoloogiliseks viisiks on planeeritud biopuhasti. Eeldatav ärajuhitava reovee hulk

on ca 0,5 m³/ööp, 1,2 l/s. Puhastatud reovesi/heitvesi on planeeritud juhtida kinnistut läbivasse kraavi. Isevoolse lahenduse tagamiseks võib vajadusel kraavi põhja süvendada.

Planeeritud on ühepereelamu, valdavalt peaksid ühepereelamud saama hakkama veevajadusega ca 1-5 m³/ööpäevas. Puurkaevu projektis, mille veevõtt on väiksem kui 10 m³, on sanitaarala suurus mitte väiksem kui 10 m ja seal kirjeldatakse vaid veevõtukohta hooldusnõuded.

Vältimaks puurkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht puurkaevude suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit). Heitvee immutamine on lubatud puurkaevust alates 60 m kauguselt. Nii puurkaevu kui heitvee immutamiskoha valikul tuleb arvestada naaberkinnistute puurkaevude ja immutusala asukohtadega. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud Kingukuuse kinnistu olemasoleva puurkaevu asukoht, Kinguvahtra kinnistule projekteeritud puurkaevu asukoht ja heitvee suubla asukoht.

Konkreetsed lahendused lähtuvalt reoveekäitlussüsteemi reovee koormusest, asukohast, ehituslikest tingimustest ja suublast tuleb süsteemide vastava erialaspetsialistist projekteerijaga enne puhastussüsteemi rajamist läbi arutada ja analüüsida. Põhijoonisel on näidatud biopuhasti ja puurkaevu võimalikud asukohad, mida täpsustatakse edaspidise projektiga.

Sademevee äravooluks rajatakse vajadusel drenaaž. Drenaaži eesvool lahendatakse ehitusprojekti käigus.

17.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje tehnilik veevõtukoht peab vastama Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ning standarditele. Hetkel paikneb planeeringualale lähim tuletõrjeveevõtukoht 2,3 km kaugusel Indriko katastriüksusel (joonis 2).

Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vastavalt siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta

rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtestatud nõuatele olla mööda teed kuni 200 m (väljaspool linnu ja alevikke kuni 400m).

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses tuletõrjeveevõtukohta ega hüdranti, seega tuleb rajada uus tuletõrjeveevõtukoht või tagada tuletõrjevee kättesaadavus planeeringuala piires. Antud detailplaneeringuga planeeritud hoonestusele võib tuletõrjevee lahenduse tagada neljal viisil:

1. Uue tuletõrjemahuti või tehisveekogu rajamine planeeritava kinnistu piires. Kasutatava kustutusvee kogus peab olema vähemalt 30 m³. (Illustreeriv asukoht näidatud põhijoonisel (joonis 4). Vastavalt Kinguvahtra ja Kingukuuse detailplaneeringutele on seda lahendust kohustatud aitama ellu viia ka Kinguvahtra ja Kingukuuse kinnistute igakordsed omanikud. Naabritega teha koostööd nii tuletõrjeveevõtukohta rajamisel kui selle edaspidise hoolduse ja korrashoiu tagamisel.
2. Tagada juurdepääs jõele, jõest min 100 kaugusele. Selleks ehitada välja nõuetekohane sõidutee (3,5 m lai, kandevõime 26 tonni, lõpus 12x12 m ümberkeeramiskoht).
3. Juhul kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid, ei pea üksikelanule välist veevõtukohta rajama.
4. Planeeringualast kirdesuunas kehtestatud Kingutamme detailplaneeringus on tuletõrjevee lahendamiseks kirjeldatud samad võimalused, seega võiks kaasata ka Kingutamme kinnistu omaniku ja võimalusel rajada ühine tuletõrjeveevõtukoht nelja kinnistu peale. St et kui näidatud mahuti rajatakse Kingutamme kinnistule, ei oleks vaja veel ühte mahutit Kingupihlaka kinnistule ja vastupidi, sest mahuti jääb mõlemal juhul kõikidele seni planeeritud hoonestusaladele lähemale kui 400 m.

17.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamisel arvestatakse Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr 399659.

Kingupihlaka kinnistu elektriliitumine on planeeritud liitumiskilbist LK183002. Olemasolev liitumiskilp LK183002 asendatakse 2 kohalise liitumiskilbiga (joonis 4).

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudi seadmisega rajatiste kaitsevööndi ulatuses.

Elektrikaablite rajamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud rajada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

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

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

17.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on taastuenergia kasutamine. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

17.6 Sidevarustus

Lahendatakse vajadusel edasise projekteerimise käigus.

18 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Katastriüksuse omanik vastutab haljastuse heakorra eest ning ei satu oma tegevusega vastuollu kehtivate seaduste ja üldplaneeringuga. Tegemist on rohelise võrgustiku tugialaga ja väärtusliku maastikuga, mistõttu on oluline säilitada piisavalt

hajus hoonestusstruktuur ja looduskeskkonna domineerimine. Niiduala (pärandkoosluse) säilimise eelduseks on sellel järjepidev niitmine või karjatamine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumine ning eelhinnangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Arendatav ala jääb vahetult Pärnu jõe kalda äärde, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku (Pärnu jõe hoiuala). Eeldatavasti ei kaasne planeeritud tegevusega negatiivseid mõjusid Natura 2000 aladele.

Ehitustegevuse käigus tekkivate ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta. Hoonete kasutusperioodil tekkivad jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

Reovee käitlemiseks kasutada biopuhastit. Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrooloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Vältida tuleb müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist. Ehitustegevuse või katastriüksuse

kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheaselt.

Igakordne katastriüksuse omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

20 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud objektide väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale ehitiste püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiamet menetlusse.

Katastriüksusele viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on katastriüksuse valdajal. Tehnovõrkudega varustamine toimub vastavalt katastriüksuse valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate kokkulepetele tuginedes.

B KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

| Kuupäev | Asutuse või ettevõtte nimetus | Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht | Kooskõlastaja/koostaja nimi |
|------------|-------------------------------|--|-----------------------------|
| 01.02.2022 | Elektrilevi OÜ | Tehnilised tingimused nr 399659 | Andres Puussaar |
| 11.02.2022 | Elektrilevi OÜ | Kooskõlastus nr. 9979533020 *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. /Allkirjastatud digitaalselt/ | Enn Truuts |
| 18.02.2022 | Transpordiamet | Kooskõlastus nr 7.2-2/22/3086-2. *Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb huvitatud isikul taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. *Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. /Allkirjastatud digitaalselt/ | Anna Palusalu |
| 23.02.2022 | Põllumajandus- ja Toiduamet | Kiri nr 6.2-1/1469-1. Põllumajandus- ja Toiduametil puuduvad märkused ja ettepanekud Kingupihlaka kinnistu detailplaneeringule. /Allkirjastatud digitaalselt/ | Riho Erismaa |
| 28.02.2022 | Päästeamet | Kooskõlastus nr 7.2-3.4/794-2. /Allkirjastatud digitaalselt/ | Margo Kubjas |

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Situatsiooniskeem | M 1:12000 |
| Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:8000 |
| Olemasolev olukord | M 1:500 |
| Põhijoonis | M 1:500 |
| Illustratiivne joonis | skeem |