



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-17-21

PÄRNU MAAKONNAS, TORI VALLAS, PULLI KÜLAS

KATI KINNISTU DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Tori Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Kaspar Majas

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2022

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud.....	3
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik.....	4
5.4. Tehnovõrgud.....	4
5.5. Kitsendused.....	4
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
8. Planeeringu lahendus.....	6
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
8.2. Krundi ehitusõigus.....	6
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
8.7. Ehitistevahelised kujad.....	9
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	10
8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	10
8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
8.8.4. Soojavarustus.....	11
8.8.5. Sidevarustus.....	11
8.9. Keskkonnatingimuste seadmine.....	13
8.10. Servituutide vajaduse määramine	14
8.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
8.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
8.13. Planeeringu rakendamise võimalused.....	14
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	16
JONISED	
1. Situatsiooniskeem	17
2. Tugijoonis.....	18
3. Põhijoonis	19
4. Tehnovõrkude planeering.....	20
5. Illustratiivne vaade.....	21

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse 28. juuli 2021.a. korraldus nr 528 Tori vallas Pulli külas asuva Kati kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Tori Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Kaspar Majas.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on Kati kinnistule elamu ja abihoonete planeerimine, selleks ehitusõiguse määramine ja taristu paiknemise lahendamine. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorraale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 7127m².

Planeeritaval alal kehtib endise Sauga valla üldplaneering. Sauga valla üldplaneeringus on kinnistu juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa. 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. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava kinnistu kohta:

- nimi- **Kati** (katastriüksus nr 73001:007:0261);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 7127 m².

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Sauga valla üldplaneering;

- Aamos Atlas OÜ poolt 06.10.2021. a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number 255-G-21.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tori vallas Pulli külas ja hõlmab Kati kinnistut. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Kati kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Kinnistul ei asu ehisregistrisse kantud hooneid, kinnistu lõunapoolses keskosas asub kuur koos varjualusega.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Kati kinnistule on juurdepääs 19275 Urge-Sindi teelt, mis viib edasi 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teele. 19275 Urge-Sindi tee on 8,0 kuni 8,5 m laiune kahesuunalise liiklusega asfaltkattega kõrvalmaantee. Ühel pool sõiduteed on 2,5 m laiune asfaltkattega kõnnitee.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala põhjaosas ja põhjapoolses keskosas kasvab puistu. Lõuna- ja idapiiril ning ala keskosas kasvavad puude rivid. Lääne-, lõuna- ja keskosas kasvavad gruppidega leht- ja okaspuud ning kaguservas kasvavad reas põõsad.

Planeeringuala reljeef on üsna tasane, edelaservas asuv juurdepääsutee on ümbritsevast maapinnast veidi kõrgem. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 13.84 (edelaserv) ja 13.19 meetrit (ala keskosas).

Planeeringualal levib Maa-ameti mullakaardi järgi leetunud gleimuld (LkG), mille keskmine boniteet Eestis on ca 32 hindepunkti.

Kati kinnistu asub Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Kati kinnistu normaalse radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Läbi Kati kinnistu lõunaserva kulgeb madalpinge elektriõhuliin.

Kati kinnistul puuduvad liitumised tehnovõrkudega.

5.5 Kitsendused

Kati kinnistu jääb üldgeoloogilise kaardistamise alale.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 19275 Urge-Sindi 30 meetri laiune kaitsevöönd.

Planeeringualale jääb õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Kangru krundile juurdepääsu tagamiseks on Kati kinnistu edelaservas asuvale juurdepääsuteele seatud notariaalne juurdepääsu servituut.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Tugijoonis*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Tori vald on Pärnu maakonna idaosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Sindi linn, Are alevik, Tori alevik ja Sauga alevik. Planeeringuala paikneb Tori valla lõunaosas Pulli külas, ca 220 meetri kaugusel Sindi linna piirist ja ca 8,2 kilomeetri kaugusel Pärnu linna piirist. Planeeringuala asub areneva elumupiirkonna servas. Lähim bussipeatus (Pulli tee) asub planeeringualast põhjasuunas ca 40 meetri kaugusel. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Sindi linnas planeeritavast alast ca 1,7 kuni 2,1 km kaugusel. Lisaks asuvad Sindi linnas tervisekeskus, tankla, muuseum, seltsimaja ja kohvikud.

Planeeringuala piirneb kirdest ja edelast Pulli-Jüri (80901:001:0285, maatulundusmaa 100%) kinnistuga, lõunast Kangru (73001:007:0260, elamumaa 100%) kinnistuga ja läänest 19275 Urge-Sindi tee (73001:007:0065, transpordimaa 100%) kinnistuga.

Planeeringualast põhja-, kirde- ja loodesuunda jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud ning ida-, lääne- ja lõunasuunda jäävad valdavalt elamumaa krundid. Planeeringualast lõunasuunas asub Pärnu jõgi.

Kinnistute suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Maatulundusmaa kinnistud jäävad vahemikku 9042 m² kuni 11,4 ha ning elamumaa krundid jäävad vahemikku 1645 kuni 12678 m². Piirkonnas on valdavalt kahekorruselised viilkatusega elamud ja ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist ja krohvi. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk. Hooned paiknevad valdavalt teedega risti- või paralleelselt.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Sauga valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on kinnistu juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa. Planeeringuala on sobiv elamu rajamiseks, kuna asub Sindi linna läheduses, kus kõik vajalikud teenused on kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala Pärnu jõe äärses looduskaunis kohas, kuhu elamu rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja aidatakse kaasa valla elanike arvu kasvule. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringualale on olemasolev juurdepääs 19275 Pulli-Sindi teelt. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigused on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*.

Olemasolev kuur koos varjualusega on ette nähtud likvideerida. Kati kinnistule on lubatud ehitada kuni 4 hoonet, 1 üksikelamu ja 3 abihoonet.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Kati kinnistu ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel planeeritud krundile arvestada joonisel nr 3 *Põhijoonis* toodud arhitektuursete tingimustega.

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Krundile ehitatavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- Krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.

- Keelatud on vooderduseta ümarpalkmaja ehitamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei kasutata seinast üleulatuvaid nurgaseotisi.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 3 <i>Põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 3 <i>Põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Vaba.
Katuse tüüp	Viil- või kelpkatvus, lisamahtudel ka lamekatvus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katusekivi, -plekk, tsementkiudplaat, lamekatustel ka rullmaterjalid.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonel kuni 80 cm maapinnast.

8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine. Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.7. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritava hoone soovituslik asukoht hoonestusalas. Kati kinnistule on lubatud ehitada lisaks ehitusõiguses toodud hoonetele kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ning kuni 5 m kõrgusega väikeehitist (nt kasvuhuone, grillmaja jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoonete ehitamisel peab arvestama tehnovõrkude kaitsevööndeid, riigitee kaitsevööndit ja tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m² hoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkinnistu omanikuga. Antud tingimus ei kehti riigitee poolse krundipiiri suhtes, hoonestusalast krundi riigimaantee poolse piiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete

ehitamine. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks (06.09.2021 nr 7.1-2/21/19787-2).

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 19275 Urge-Sindi km 1,73-1,84, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1872 autot. Riigitee sellel lõigul kehtib teetööde järgne garantii kuni 06.10.2023.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 19275 Urge-Sindi kaitsevöönd, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3. Tee kaitsevööndisse hoonestust kavandatud ei ole, kuna sellel teelõigul puudub kaitsevööndis väljakujunenud hoonestus. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Juurdepääs planeeritavale alale säilib olemasolevast ristumiskohast riigiteelt km 1,834, täiendavate ristumiskohtade rajamine riigiteelt on keelatud.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, riigiteel parkimist ja tagurdamist ette ei nähta. Parkimiskohtade täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringuala krundi minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismäärustele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeringu joonisel 3 *Põhijoonis* on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ristumiskoha nähtavuskolmnurga ja riigiteele vajaliku külgnähtavusega. Lähtutud on Transpordiameti 2021.a juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ punktist 3.1, joonis 1, tabel 3.1 ja tabel 3.2.

Sõidusuunad ja juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 3 *Põhijoonis*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kati krundil tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, riigitee nähtavuskolmnurka, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.

- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind** (muru, puud, põõsad jne) **ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast.**
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul ja joonisel 3 Põhijoonis näidatud riigimaantee peatumis- ja liitumisnähtavuse kolmnurkades.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Piirded peavad olema läbipaistvad (hõre puitlippaied vms) või kasutada võrkaia lahendusi (sh võrkpaneelaeda) või võrkaeda (sh võrkpaneelaeda) koos hekkide mahuga. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.
- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.

8.7. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 4 *Tehnovõrkude planeering*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Kati krundi veevarustus on lahendatud Kangru krundil asuva olemasoleva puurkaevu baasil. Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 3 on puurkaevu hooldusala 10 m (vett võetakse alla kümme kuupmeetri ööpäevas). Veeseaduse § 127 lg 1 alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist. Olemasoleva puurkaevu ja planeeritud imbsüsteemi omavaheline kaugus vastab Veeseaduse § 127 lg 1 nõutule.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,4 m³/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud Kati krundile sõidutee lähedusse maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m³. Tuletõrje veemahuti tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kangru krundil asub omapuhasti, mis paikneb aga olemasolevale puurkaevule liiga lähedale. Tagatud ei ole Veeseaduse § 127 lg 1 nõutud minimaalne vahekaugus, mistõttu imbsüsteem likvideeritakse ja omapuhasti ehitatakse ümber kogumismahutiks või asendatakse reoveekogumismahutiga.

Kati krundi reovesi on ette nähtud juhtida krundile planeeritud omapuhastisse koos imbsüsteemiga (alus Veeseadus § 124 ja Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrus nr 61 § 8 punkt 2). Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimis- ja sademevee planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus1“ § 2 lg 2 pkt 3 on omapuhasti ehk kohtpuhasti, mille projekteeritud reostuskoormus on kuni 49 ie.

Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1“ § 8 punktile 2 võib kuni 5 m³ ööpäevas heitvett hajutatult pinnasesse immutada kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Joonisel 4 *Tehnovõrkude planeering* on esitatud omapuhasti ja imbsüsteemi orienteeruvad asukohad, mida on lubatud edasise projekteerimise käigus täpsustada. Projekteerimisel tuleb tagada Veeseaduse § 127 lg 1-s nõutud puurkaevu ja imbsüsteemi omavaheline vahekaugus.

Krundi reoveekanaliseerimisüsteemi sh omapuhasti täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Reovee puhastamine toimub vastavalt seadusandlusele ja projektile. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Omapuhasti asemel on lubatud krundi reovesi juhtida ka reoveekogumismahutisse.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ § 5 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septiku korral), septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,4 m³/d.

Kati krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse krundi siseselt. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 394949.

Kati krundi elektrivarustuseks on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp krundi lõunaservas asuva õhuliini mastile nr 12 F1 Pauli AJ. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.8.4. Soojavarustus

Kati krundile on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maapinnal kõrgusega kuni 2,0 m). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.8.5. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, mõningase suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.10. Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed on soovitav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tori valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 19275 Urge-Sindi, mille läheduses tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Transpordiamet ja Tori Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume hoonete maanteepoolsesse ossa.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Heitvesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 127 nõuetele. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks.

Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Tehnovõrkude planeering*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada tehnovõrgu talumise servituut

- Kangru krundi loodeossa planeeritud olemasolevale puurkaevule ja veetorule Kati krundi igakordse omaniku kasuks.
- Läbi Kati krundi lõunaserva kulgevale madalpinge elektriõhuliinile võrguvaldaja kasuks.

Kati krundi edelaservas asuval juurdepääsuteel säilib olemasolev juurdepääsu servituut Kangru krundile juurdepääsu tagamiseks.

8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkinistute maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul. Tori Vallavalitsus ega Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud tehnovõrgud.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega ehitiste projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ning kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet projekteerimistingimuste menetlusse.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lääne Päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, nõunik Margo Kubjas 28.02.2022. Kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2448-2022-2: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Enn Truuts 01.03.2022 projekti kooskõlastus nr 9756972712: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- **Transpordiamet**, projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus juhtivspetsialist Marek Lind, 10.03.2022 kooskõlastus nr 7.2-2/22/3473-2: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).