

Töö nr: DP030122

Oti tee 29 kinnistu detailplaneering

Asukoht: Pärnumaa, Tori vald, Kilksama küla

Huvitatud isikud: Renee Aluste

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 kujud	8
11 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	9
12 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
14 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
15 Servituutide määramise vajadus	11
16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
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.....	16
17.6 Sidevarustus.....	16
18 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	16
19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
20 Planeeringu rakendamise võimalused	17
B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19
C DETAILPLANEERINGU JOONISED.....	20

A SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse 8. detsember 2021 korraldus nr 923 „Oti tee 29 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“.

2 Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Oti tee 29 kinnistu osaliselt hajaasustuse põhimõttel kruntideks, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu. Moodustuvate kruntide minimaalne suurus on 1 ha. Planeeringuga kaalutakse ja leitakse sobilikud alad hajaasustuse põhimõttel elamutele alal, mis ei ole metsamaa ega rohekoridori osa.

Planeeringuala suurus on 18,48 ha. Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja seda ei muudeta. Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise 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.

3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- ◆ Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97 kehtestatud Sauga valla üldplaneering
- ◆ Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid
- ◆ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja

ülesehitusele esitatavad nõuded“

- ◆ Maa-ameti geoportaalil olev info planeeringuala kitsenduste kohta

4 Alusplaan planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ Amaate AKM (LITSENTS: 303MA, 270MA-k, EE-7695/232) poolt 03.01.2022 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr T-166-21). 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 Tori vallas Kilksama külas Oti tee ääres. Lähipiirkonnas on üksikud talumajapidamised, kaugemal endised suvilakooperatiivid, mis on arenenud aastaringelt kasutatavateks väikeelamualadeks.

Planeeringuala suurus on 18,48 ha, millest 10,66 ha on metsamaa, 5,88 ha haritav maa, 0,37 ha õuema ja 1,57 ha muu maa. Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi on kinnistu põllu- ja metsamaa. Kinnistule ulatub rohekoridor, mis täidab kahte ülesannet: ühendab rohevõrgustiku tuumalasiid ning vähendab müra levikut kavandatud Rail-Baltica trassilt. Rohelise võrgustiku alast vabaks jääv osa on osaliselt metsamaa (kantud ka metsaregistrisse) ning osaliselt põllumaa (perspektiivse boniteediga 50). Lisaks on kinnistu metsast vaba osa üldplaneeringus märgitud väärtuslikuks põllumaaks.

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsioonijoonisel (joonis 1) ning olemasolev olukord joonisel 3.

Juurdepääs planeeringualale on olemas Oti teelt. Mahasõidu koht on näidatud

olemasoleva olukorra joonisel ja põhijoonisel (joonis 4).

Kinnistu on hoonestatud üksikelamu ja abihoonetega. Hooned on kõik amortiseerunud. Hooned on varustatud tehnovõrkudega. Lisaks hooneid varustavatele elektritassidele paikneb kinnistul Teliale kuuluv sidemast ja sidekaabel. Elektri kaablite ja sidekaablite kaitsevöönd on 1 m kummalgi pool kaabli telge.

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse kinnistu loodepoolsest osast välja 6 ühe hektari suurust kinnistut, kuhu ka otsest ehitustegevust kavandatakse (joonis 2, 4). Planeeringu detailsed joonised (joonis 3 ja joonis 4) esitatakse eelnimetatud osa kohta, mis kõlvikuliselt on suuremalt jaolt põllumaa ning jääb välja rohevõrgustiku koridorist. Reljeef antud osas on tasane, kalle on lääne suunas. Kogu ala on maaparandussüsteemi KILKSAMA(PÜ-521) osa (maaparandussüsteemi/ehitise kood MS 6114520020070/002). Maaparandusobjektidest jääb kogu põllumaa alale kraavide süsteem (joonis 3 ja 4).

6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav Oti tee 29 kinnistu asub kohaliku kõvakattega tee (Oti tee L1) ääres. Linnulennult jääb planeeritav kinnistu Pärnu kesklinnast (edelas) ca 9 km kaugusele, Tori alevikust (kirdes-idas) ca 11 km kaugusele.

Lähim kool ja lasteaed ning erinevad teenused ja potentsiaalsed töökohad asuvad umbes 9 km kaugusel Pärnu linnas. Ala läheduses toimib ühistransport: lähim bussipeatus „Valve“ jääb planeeringualast vahetult teisele poole Oti teed ca 30 m kugusele.

Oti tee L1 ääres on mitmed suvilakooperatiividega alad, mis käesolevaks hetkeks on arenenud elamurajoonideks. Hoonestuseks on madalad 1-2 korrusega üksikelamud koos abihoonetega. Puudub ühiskanalisisatsioon- ja veevõrk, kasutatakse lokaalseid lahendusi.

Kontaktvööndi maatulundusmaade talumajapidamiste elamud on veidi suuremad (valdavalt ehitisealune pindala 250 m²), katusetüübiks viilkatused kaldega 25-50°. Välisviimistluses valdavalt puit, või puit kombineeritud krohviga. Oti tee suhtes planeeringualaga samal küljel jääb ehitusjoon teest ca 50 m kaugusele ja elamute katusehari on paralleelselt teega.

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

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Sihtotstarve	Suurus
Taali metskond 129 (73001:002:0412)	maatulundusmaa 100%	11,19 ha
Taali metskond 57 (80901:001:0878)	maatulundusmaa 100%	120,01 ha
Oti tee 31 (73001:002:0007)	maatulundusmaa 100%	4,68 ha
Oti tee L1 (80901:001:0806)	transpordimaa 100%	3,73 ha

Muinsuskaitseobjektid ja kaitstavad looduse üksikobjektid planeeringualal puuduvad. Peamiseks piiranguks on tehnovõrkude kaitsevööndid, kuid need jäävad otsesest planeeritavast ehitustegevusest välja.

Uute elamute ja abihoonete ehitamise mõju ulatus antud asukohta on pigem väike, sest piirkond on juba varasemalt hoonestatud ning inimtegevusest mõjutatud. Kinnistu jagatakse hajaasustuse põhimõttel, st moodustatavad kinnistud jäävad vähemalt 1 ha suurused ning sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa. Looduskeskkonna kahjustamine on minimaalne, sest hoonestuse ja tehnilise taristu rajamine on ette nähtud ainult põllumaa osale, mis jääb välja rohekoridorist, seega ei kaasne metsa raadamist ega rohevõrgustiku mõjutamist. Visuaalselt jääb Oti teelt nähtavaks senise ühe talumajapidamise asemel kaks talumajapidamist. Kuna tee ääres on ka võsa ja üksikuid puid ning eeldatavasti rajatakse seoses uushoonestusega lisahaljastust, jääb üldine visuaalne mõju vähe märgatavaks.

7 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jaotatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Oti tee 29 katastriüksus 7 maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, millest 6 krunti on ca 1 ha suurused ja neile antakse ehitusõigus üksikelamutele ja abihoonetele. Lisaks moodustatakse üks transpordimaa sihtotstarbega krunt juurdepääsutee tagamiseks.

8 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigusega määratakse uutele moodustatavatele kruntidele krundi kasutamise sihtotstarve, kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud kehtiva Sauga valla üldplaneeringu tingimustega.

Krundil, millel on juba hoonestus olemas (joonisel 4 POS 2), hoonete likvideerimine kohustuslik ei ole, aga kui seda siiski tehakse ja rajatakse uushoonestus, tuleb kinni pidada kõikidest planeeringuga seatud tingimustest.

Lubatud on ühepereelamud (põhihoone), mille maksimaalne korruselisus on kuni kaks korrust, lubatud maksimaalseks kõrguseks on 9 m. Ehitada võib elamahoone koos kuni 5 abihoonega. Hoonete kasutamise lubatud otstarbed on põhihoone puhul üksikelamud (11101) ja abihoonetel 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 vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, et tegu on I kasutusviisiga hoonega, millest tulenevalt on minimaalne kahekorruselise hoone tulepüsivusklass TP3. Ehitusõiguse tabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

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. Ei tohi kasutada plastik- ja metallvoodrit. Ehitus- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima paikkonnas juba kasutusel olevate materjalidega. Majade värvimisel eelistada ümbritseva hoonestuse ja looduskeskkonnaga sobivaid toone.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalseks katuseharja kõrguseks põhihoonel 9 m ning abihoonetel 7 m. Hoonetel kasutada viilkatust, mille katusekalle on 30° - 50° . Katuseharja langemise suund peab olema risti või paralleelselt teega. Katusekattematerjalideks võivad olla kivi, plekk, eterniit, rullmaterjalid.

Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib olla puidust lattaed või võrkpiire. Kruntidel, mis jäävad osaliselt rohevõrgustikku, on keelatud piirde rajamine rohevõrgustiku alale (rohevõrgustiku piir esitatud joonisel 2 ja 4).

10 Ehitistevahelised kujud

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 kruntide hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Põhi- ja kõrvalhoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Hoonestusalade paiknemine moodustatavatel kruntidel on esitatud joonistel 4 ja 2.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud maakasutuse, rohevõrgustiku ja tehnovõrkudest tulenevate piirangutega. Planeeringus on näidatud hoonestusala piirid, ehitusõigusega lubatud hoonete täpne asukoht ja ehitisealune pindala selgub hooneprojektiga.

12 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele tagatakse Oti teelt uue rajatava tee kaudu. Tee jaoks moodustatakse eraldi 10 m laiune krunt, mille lõpus 12 m ulatuses on 14 m laiend überpööramiseks kohaks rajamiseks (vastavalt standardile). Tee kinnistu jääb eraomandisse kui ei lepita vallaga kokku teisiti.

Uus mahasõit on planeeritud moodustatavate ehitusõigust omavate kruntide vahele (joonis 4). Ristumine teega on planeeritud võimalikult täisnurga alla. Uue mahasõidu projekteerimisel ja rajamisel arvestada, et kraavides tuleb tagada vee vaba voolamine. Teekatte esialgseks laiuks on planeeritud 5,5 m, seda täpsustatakse projektiga. Tee kandevõime peab olema piisav päästetehnika ja prügiveoki teenindamiseks (vähemalt 26 tonni).

Hoonetevahelisi teid planeeringu mahus ei lahendata, need lahendatakse eraldi vastavalt vajadusele ja hoonete paiknemisele. Parkimine tuleb lahendada krundisisest vastavalt "Linnatänavad" Standardile EVS 843:2016, ehk väikeelamule tagada vähemalt 3 parkimiskohta.

Oti tee äärde on jäetud ruum vajadusel perspektiivse kergliiklustee rajamise

võimaldamiseks, st teele lähemale kui 20 m rajatise ega haljastust mitte rajada.

13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Metsaregistrisse kantud metsamaal võib raieid teostada ainult vastavalt metsaseaduses ette nähtud nõuetele (POS 2, 4, 6 7). 100% metsast tuleb säilitada metsamaana. Katastriüksuse omanik vastutab haljastuse heakorra eest ning ei satu vastuollu seadustega. Heakorra tagamisel lähtuda Tori valla heakorra eeskirjast.

Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad, kui 1,5 meetrit. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus. Oti teest võib piirdeaed olla minimaalselt 20 m kaugusel, et oleks tagatud võimalus perspektiivse kergliiklustee rajamiseks, 20 m sisse mitte rajada püsivat lisahaljastust ega tehnovõrkude rajatise (alajaam, liitumiskilbid, tuletõrjeveevõtukoht).

Prügi koguda kruntidel konteineritesse ning korraldada selle äravedu vastavasse ladustuspaika.

14 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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

Vertikaalplaneering peab olema selline, et katastriüksuselt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Keelatud on maaparandussüsteemi KILKSAMA(PÜ-521) kraavide kahjustamine. Maaparandussüsteemi toimimise

tagamiseks tuleb kõik ehitusprojektid kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga. Maaparandussüsteem on kinnisasja oluline osa ja kuulub kinnisasja omanikule, Maaparandusseaduse § 49 alusel on maaparandushoiu kohustus maaparandussüsteemi omanikul (maa omanikul) -kraavide toimimise ja korrashoiu eest vastutab maa omanik.

15 Servituutide määramise vajadus

Elektrikaablitele ja rajatistele seatakse servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks, et need oleks alati vabalt teenindatavad. Puurkaevule ja veetrassidele seatakse servituut kõikide kruntide kasuks.

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 valgustatus.
- ◆ Vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.
- ◆ Üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega.
- ◆ Eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- ◆ Tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist.
- ◆ Tagada ala hea hooldus ja korrashoid, kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

17 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

17.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolev hoonestus (krunt POS 2) on tehnovõrkudega varustatud. Olemasoleva salvkaevu likvideerimist käesolev detailplaneering ette ei näe, likvideerimise või säilitamise üle otsustab igakordne POS2 kinnistu omanik.

17.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Ala ei ole hõlmatud reoveekogumisalaga. Reovee puhastamise protsessi tehnoloogiliseks viisiks on valitud biopuhasti. Eeldatav ärajuhitava reovee hulk igal krundil on ca 0,5 m³/ööp. Puhastatud reovesi/heitvesi on planeeritud juhtida kinnistut läbivatesse kraavidesse. 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 biopuhastite võimalikud asukohad arvestusega, et kuja on 5 m ja et heitvesi suunatakse kraavi planeeritud puurkaevust ja olemasolevast salvkaevust vähemalt 60 m kaugusele.

Kuue kinnistu peale on planeeritud üks ühine puurkaev (joonis 4), millest põhiline veetrass on planeeritud transpordimaa katasriüksuse haljaspinna alla. Kaevule ja trassidele seatakse servituut kõikide kinnistute kasuks. Puurkaevu projektiga määratakse kaevu ja trasside täpne lõplik asukoht, sellega seoses ka servituudi asukoht ja kaevu kasutamise kord.

Vältimaks kaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht puurkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit). Puurkaevu projektis, mille veevõtt on väiksem kui 10 m³, on sanitaarala suurus mitte väiksem kui 10 m ja seal kirjeldatakse vaid veevõtukoha hooldusnõuded.

Eraldi sademeveetorustikke pole käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud, liigveed juhatakse haljaspindadesse ja kinnistuid läbivatesse kraavidesse. Maaparandussüsteemide jätkuva toimimise tagamiseks tehakse koostööd Põllumajandus- ja Toiduametiga.

17.3 Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis (EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“). Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vastavlt siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ olla kuni 200 m päästetehnikaga sõidetavat teed mööda. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi (3 tundi on võimalik vähendada 1 tunnini juhul kui täidetakse eelnimetatud standardi ptk 7.2 ja lisa G esitatud nõudeid).

Tuletõrje veehüdranti katastriüksuse läheduses ei paikne. Hetkel pole antud kauguses ka tuletõrje veevõtukohta. Seega on hoonetele kasutrusloa saamise aluseks planeeringuale uue tuletõrjeveevõtu koha rajamine.

Tuletõrjevee mahuti maht peaks olema 30 m³ (normvooluhulk 10 l/s ja tulekahju arvutuslik kestus 1 h). Mahuti rajamine toimub eraldi projekti alusel.

Tuletõrje veevajaduse võib tagada ka tehisveekogu rajamisega katastriüksusele. Veekogu peab olema päästetehnikale kasutatav (peab vastama Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ning standarditele). Tiigi vajalik pindala sõltub sügavusest,

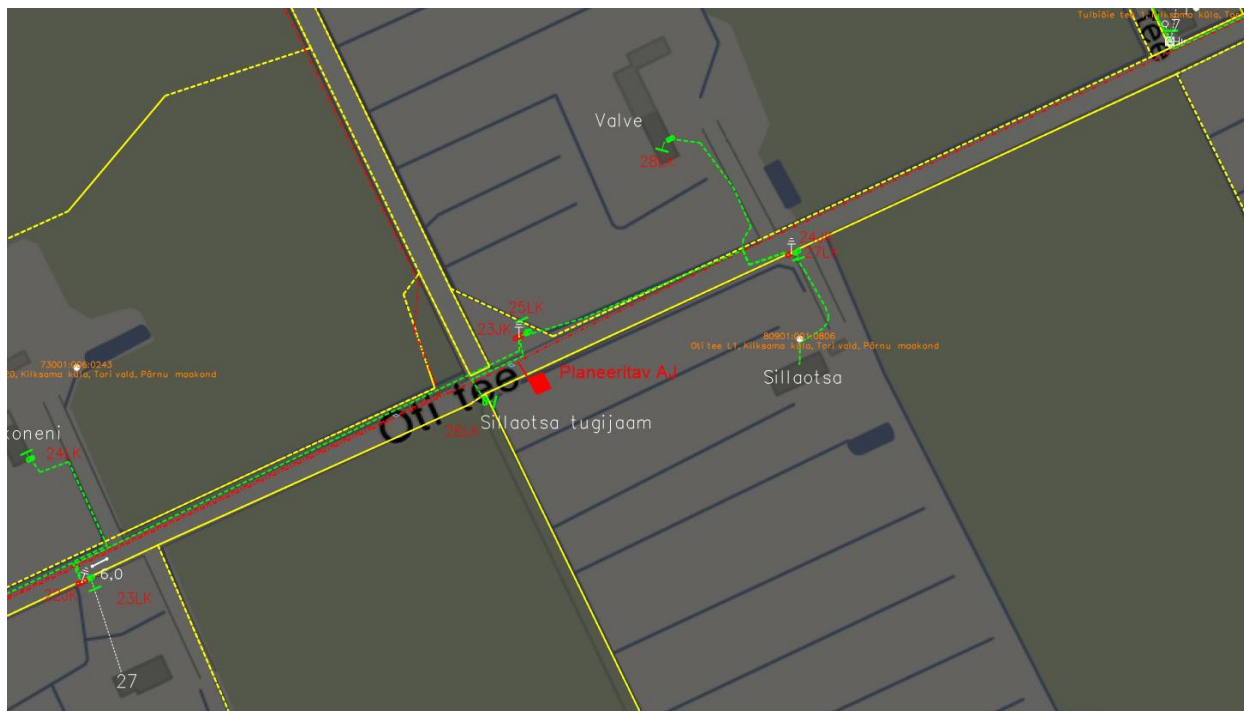
kasutatava vee hulk peab aastaringselt olema 30 m³. Et vesi oleks aastaringselt kättesaadav, peab tiigi sügavus olema minimaalselt 1,7 m (veekogu põhjast kuni vee pinnani). Tiigiga tuleb ühendada nõuetekohane toru, mille kaudu juhitakse vesi rajatavasse kuiva hüdranti. Veevõtukoha rajamine toimub eraldi projekti alusel.

Hüdrandi asukoha valikul tuleb arvestada, et see oleks päästetehnikaga alati ligipääsetav ja aastaringselt kasutatav ning mahuti ja hüdrant ei tohi jääda Oti teele lähemale kui 20 m. Põhijoonisel (joonis 4) on esitatud võimalik/illustreeriv tuletõrjevveevõtukoha lahendus mahuti näitel.

17.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 398950.

Detailplaneeringu alale planeeritud uue mahasõidu äärde on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale (joonis 4). Alajaam peab jääma Oti teest vähemalt 20 m kaugusele, et oleks tagatud perspektiivse kergliiklustee rajamise võimalus. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega Sindi:JAN 10kV fiidrisse, vt. Skeem 1.



Skeem 1. Elektrilevi poolt koostatud eskiis elektrilahenduse kohta

Uuest planeeritud alajaamast nähakse ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele valdavalt kahekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata.

Elektrikaablite rajamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida 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.

Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb

Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Lisaks on lubatud päikesepaneelide kasutamine tingimusel, et need ei jää Oti teelt nähtavaks ja kooskõlastatult naaberkinnistute omanikega.

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 Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Katastriüksuse omanik vastutab haljastuse heakorra eest ning ei satu oma tegevusega vastuollu kehtivate seaduste ja üldplaneeringuga.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise 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. Eeldatavasti ei kaasne planeeritud tegevusega negatiivseid mõjusid Natura 2000 aladele.

Ehitustegevuse käigus tekkivate ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale

isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks. Jätmete 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 kui tehakse koostööd Põllumajandus- ja Toiduametiga.

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 koheselt.

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 objektide väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks katastriüksuse jagamisele ja kruntide moodustamisele,

planeeringualale ehitiste püstitamisele ning ehitusprojektide koostamisele.

Huvitatud isiku kohustus on rajada tanspordimaa katastriüksusele jääv juurdepääsutee koos ümberkeeramiskohaga. Tehnovõrkudest peab huvitatud isik rajama puurkaevu, veetrassi puurkaevust kuni kruntide liitumispunktide/maakraanideni, elektrivarustuse kuni kruntide liitumiskilpideni ja tuletõrjevõetukoha. Krundi omanike kohustuseks jääb seega elektritrasside rajamine liitumiskilbist kuni objektini, veetrasside rajamine liitumispunktist objektini ja biopuhastite rajamine. Tehnovõrkudega varustamine toimub vastavalt katastriüksuse valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja katastriüksuseomanike kokkulepetele tuginedes.

Krundisisesed teed, parkimisalad ja haljastuse rajamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

B KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
11.03.2022	Naaberkinnistu Oti tee 31 omanik	Arvamus: „Detailplaneeringuga oleks vaja ette näha Oti tee kergliiklustee perspektiivne trassikoridor praegusel Oti tee 29 krundil.“ Vastus: Kuna detailplaneeringus on kergliiklustee rajamise võimaldamiseks juba vajalik ruum jäetud (vt ptk 12 ja 13 ning joonis 4), siis muudatusi planeeringus ei tehtud.	Jüri Mõis
15.03.2022	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 8480278863. *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik
15.03.2022	Telia Eesti AS	PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 36280559	Hans Sild
04.04.2022	Päästeamet	Kooskõlastus nr 7.2-3.4/1426-2	Margo Kubjas
04.04.2022	Põllumajandus- ja Toiduamet	Kooskõlastus nr 6.2-2/15195	Epp Kikas
05.04.2022	AS Connecto Eesti	Kooskõlastus	Annika Matson

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Situatsiooniskeem	M 1:60000
Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:5000
Olemasolev olukord	M 1:1000
Põhijoonis	M 1:1000
Illustreeriv joonis	-