



## **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-18-21

PÄRNU MAAKONNAS, TORI VALLAS, SAUGA ALEVIKUS

# **HIRVELA TN 1 KINNISTU DETAILPLANEERING**

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Tori Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Meander Kinnisvara OÜ

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.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	6
8. Planeeringu lahendus.....	6
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
8.2. Kruntide ehitusõigus.....	7
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
8.7. Ehitistevahelised kujad.....	12
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	12
8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	12
8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	13
8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	13
8.8.4. Soojavarustus.....	14
8.8.5. Sidevarustus.....	14
8.9. Keskkonnatingimuste seadmine.....	14
8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	15
8.11. Servituutide vajaduse määramine.....	16
8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	16
8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	17
8.14. Planeeringu rakendamise võimalused.....	17
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	19
JONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	20
2. Tugijoonis.....	21
3. Planeeringu põhijoonis.....	22
4. Tehnovõrkude planeering.....	23
5. Illustratiivsed vaated.....	24

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse 7. aprilli 2021.a. korraldus nr 230 Tori vallas Sauga alevikus asuva Hirvela tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Tori Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Meander Kinnisvara OÜ.

### 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 jagada maaüksus kaheks elamumaa ja kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, määrata hoonestusalad ja ehitusõigused vastavalt korterelamute ning ärihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 15374 m<sup>2</sup>.

Planeeritaval alal kehtib Sauga valla üldplaneering. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu alusel jääb kinnistu segahoonestusala juhtotstarbega alale, kus on lubatud järgmised maakasutuse sihtotstarbed: elamumaa, ärimaa, tootmismaa (keskkonda mitte häiriv väiketootmine), üldkasutatav maa ning transpordimaa. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Hirvela tn 1** (katastriüksus nr 73001:001:0317);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 15374 m<sup>2</sup>.

### 4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Sauga valla üldplaneering;

- OÜ Pärnu Maamööduteenistus poolt 22.02.2021.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number TM-033/21.
- Riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km122,6-125,2Sauga-Pärnu lõigu ehitusprojekt (AS Infragate Eesti, töö nr MTA78/143-21).

## 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tori vallas Sauga alevikus ja hõlmab Hirvela tn 1 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

### 5.1. Planeeringuala maakasutus

Hirvela tn 1 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Maaüksus on hoonestamata.

### 5.2 Juurdepääsud ja teed

Hirvela tn 1 maaüksusele on juurdepääs Hirvela tänavalt, mis viib edasi 4 Tallinn-Pärnu-Ikla teele. Hirvela tänaval on 6,6 kuni 10,8 m laiuse kahesuunalise liiklusega asfaltkattega sõidutee, tänavakoridori laius planeeringualaga piirnevas osas on 14,0-17,0 m. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

### 5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala lõunaosa on kaetud madala põõsastikuga ning idaservas kasvab võsa. Ülejäänud ala on heinamaa.

Planeeringuala reljeef langeb põhjast lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 11.76 (põhjaserv) ja 10.26 meetrit (ala lõunaosa). Planeeringuala lõunapiiril kulgev eesvoolukraav on ümbritsevast maapinnast madalam (kraavi põhi 9.06 meetrit).

Planeeringualal levib Maa-ameti mullakaardi järgi leostunud gleimuld ja rähkme gleimuld (GO;Gk), mille perspektiivne boniteet on ca 49 hindepunkti.

Hirvela tn 1 maaüksus asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Hirvela tn 1 maaüksus normaalse radooniriskiga alal.

### 5.4 Tehnovõrgud

Läbi planeeringuala lõunaserva kulgeb madalpinge elektrikaabel, veetoru ja survekanalisatsioonitoru.

Hirvela tn 1 maaüksusel puuduvad liitumised tehnovõrkudega.

Planeeringuala asub Sauga valla üldplaneeringu kohasel perspektiivsel reoveekogumisalal ja perspektiivses kaugküttepiirkonnas.

## 5.5 Kitsendused

Hirvela tn 1 maaüksus jääb üldgeoloogilise kaardistamise alale.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla 50 meetri laiune tee kaitsevöönd.

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad möttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd, mille ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.

Hirvela tn 1 maaüksuse lõunapiiril kulgeb Keskuse (Pärnu) avatud eesvool (61148700100110011M) valgalaga kuni 10 km<sup>2</sup>, mille 1 meetri laiune eesvoolu kalda veekaitsevöönd ning 7 meetri laiune eesvoolu kaitsevöönd ulatuvad planeeringualale.

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

## 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 edelaosas Sauga alevikus, ca 1,4 kilomeetri kaugusel Pärnu linna piirist.

Planeeringuala asub olemasoleva korterlamute piirkonna servas. Lähim bussipeatus (Sauga alevik) asub planeeringualast loodesuunas ca 170 meetri kaugusel. Lähim kauplus asub Sauga alevikus, planeeritavast alast ca 500 meetri kaugusel. Lähim kool ja lasteaed asuvad Pärnu linnas, planeeritavast alast ca 3,1 kuni 3,2 km kaugusel.

Planeeringuala piirneb põhjast Hirvela tänava (73001:001:0440, transpordimaa 100%) maaüksusega, idast Hirvela põik 1 (73001:001:0472, elamumaa 100%) maaüksusega, lõunast Surju metskond 48 (80901:001:0272, maatulundusmaa 95%, kaitsealune maa 5%) maaüksusega ja läänest 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (73001:001:0154, transpordimaa 100%) maaüksusega.

Planeeringualast põhjasuunas asub hoonestamata ärimaa sihtotstarbega maaüksus, kirdesuunas ja kaugemal lõunasuunas asuvad tootmismaa krundid. Planeeringualast kirdesuunas asuvad korterelamutega hoonestatud elamumaa krundid ja idasuunas asuvad hoonestamata elamumaa krundid. Lõunasuunas ja kaugemal idasuunas asub 95% maatulundusmaa ja 5% kaitsealuse maa maaüksus, kus asub Rääma raba. Edelasuunas asuvad üksikelamutega hoonestatud elamumaa krundid ja üldkasutatav maa. Planeeringualast läänesuunas üle riigimaantee asuvad vaheldumisi korterelamutega ja abihoonetega elamumaa krundid ning üldkasutatava maa krundid.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 1017 kuni 3376 m<sup>2</sup>. Üldkasutatava maa maaüksused jäävad vahemikku 1379 kuni

150882 m<sup>2</sup>. Ärimaa krunt on suurusega 36510 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa ja kaitsealuse maa maaüksus on suurusega 1523,03 ha ning tootmismaa krundid on suurustega 641 ja 9581 m<sup>2</sup>. Piirkonnas on valdavalt kolme- kuni neljakorruselised viil- või lamekatusega korterelamud ja ühekorruselised lamekatusega abihooned. Piirkonnas asuvad üksikelamud on valdavalt kahekorruselised viil- või lamekatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist ja krohvi. Katusekattematerjalideks on valdavalt bituumenmaterjalid ja plekk. Hooned paiknevad tänavatega nurga all või paralleelselt.

## 7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Sauga valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb kinnistu segahoonestusala juhtotstarbega alale, kus on lubatud järgmised maakasutuse sihtotstarbed: elamumaa, ärimaa, tootmismaa (keskkonda mitte häiriv väiketootmine), üldkasutatav maa ning transpordimaa.

Planeeringuala on sobiv elamute rajamiseks, kuna asub Sauga alevikus ja Pärnu linna läheduses, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad. Planeeringus on leevendava meetmena planeeritud ärihooned riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla poolsele alale ja korterelamud riigiteest nr 4 võimalikult kaugemale planeeringuala idapoolsesse ossa. Detailplaneeringu realiseerimisel laiendatakse olemasolevat korterelamute rajooni kuni riigiteeni, luuakse elukohalähedasi töökohti ja tuuakse teenused elamupiirkonna lähedale. Samuti muudavad uusehitised piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Äri- ja eluhoonete vahele on planeeritud kõrghaljastusega puhversoon.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja aidatakse kaasa valla elanike arvu kasvule. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringualale on juurdepääs Hirvela tänavalt ja perspektiivselt kogujateelt.

Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

## 8. Planeeringu lahendus

### 8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse viis krunti:

- kaks ärimaa krunti suurustega 5392 m<sup>2</sup> ja 3251 m<sup>2</sup>;
- kaks korterelamumaa krunti suurustega 2538 m<sup>2</sup> ja 2441 m<sup>2</sup>;
- koguja tee tarbeks tee ja tänava maa krunt suurusega 1754 m<sup>2</sup>,

Kruntide piirid ja andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 3 *Põhijoonise eskiis*.

## 8.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide 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 kruntide ehitusõigused on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

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

**Kruntidele POS 1 ja POS 2 võib ehitada kuni 3 hoonet (sh nii ehitusloa – kui ehitusteatise kohustuslikud hooned). Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 ja POS 2 hoonestusalasse ehitada kaks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet.**

**Kruntidele POS 3 ja POS 4 võib ehitada 1 hoone. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 3 ja POS 4 hoonestusalasse kui väljapool hoonestusala ehitada kaks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoone (nt jalgrataste varjualune, grillmaja jms).**

POS 1 ja POS 2 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 12111 Hotell, hotell, külalistemaja
- 12121 Puhkeküla või puhkelaagri majutushoone
- 12123 Hostel
- 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone
- 12131 Restoran
- 12132 Kohvik, baar või söökla
- 12139 Muu toitlustushoone
- 12201 Büroohoone
- 12311 Kaubandushoone
- 12314 Kiosk
- 12317 Oksjoni-, turu- või näitusehall
- 12319 Muu kaubandushoone
- 12331 Illu- ja isikuteenuste hoone
- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12339 Muu teenindushoone
- 12521 Toiduainete laohoone
- 12525 Külmhoone
- 12529 Muu laohoone
- 12611 Teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide hoone
- 12619 Muu meelelahutushoone

- 12645 Sanatoorium, spa

POS 3 ja POS 4 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu.

### 8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada joonisel nr 3 *Planeeringu 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.
- Planeeritavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- Kruntidele projekteeritavad hooned peavad sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Korterelamu fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud. **Krundi POS 3 ja 4 ehitatavad korterelamud peavad olema sarnase arhitektuurse lahenduse ja materjalikasutusega. Korterelamud peavad olema sama tüüpi, värvi ja materjalist katustega.** Fassaadide arhitektuursetes lahenduses ja värvitoonide osas võib olla erinevusi.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursetesse terviklahendusesse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest (hoone küljes) või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

**Tabel 2. Hoonestuse arhitektuurset nõuded**

<b>Hoone lubatud korruselisus</b>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .



<b>Katuse tüüp</b>	Madal-, viil- ja kelpkatus.
<b>Katusekatte lubatud materjalid</b>	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid.
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada (soovitavalt kombineeritult) kivi, betoon, krohv, puit, klaas, metall jm kõrgekvaliteetseid materjale.

#### 8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualune, mänguväljak). Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusalad on kruntidel suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suuremad hoonestusalad lubavad 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 planeeritavate korterelamute soovituslikud asukohad hoonestuslalades.

Planeering on koostatud selliselt, et vajadusel on võimalik liita krundid POS 1 ja POS 2. Sel eesmärgil on hoonestusala näidatud kruntidel POS 1 ja 2 üle krundi piiride, kuid ehitusjoon läheb seestpoolt piiri. Viimane kehtib juhul, kui naaberkruntidel on eraldi valdajad ja ehitus krundi piirini ei ole kooskõlastatud. Kui aga kaks krunti ostetakse ühe omaniku poolt, on jäetud võimalus moodustada üks kinnistu ja hoonestada see planeeringuga näidatud omavahelis(t)est piiri(de)st sõltumatult. Hoonestusala on seotud krundipiiriga. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeringuga määratud.

**Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonete** (nt jalgrataste varjualune jms) püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. 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 (13.05.2021 nr 7.1-2/21/9136-2). Teeprojekti järgsed objektid on joonisele kantud Riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km122,6-125,2 Sauga-Pärnu lõigu ehitusprojekti alusel (AS Infragate Eesti, töö nr MTA78/143-21).

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 123,22-123,40, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 12504 autot.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee kaitsevöönd, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 50 m. Pärnu-Sauga lõigu eelprojekti järgi muutub riigitee nr 4 asukoht, mistõttu nihkub tee kaitsevöönd Hirvela 1 kinnistu suunas. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* antud tee kaitsevööndi ulatuse määramisel on lähtutud riigitee eelprojekti märgitud asendist. 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. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Juurdepääsud planeeringualale on planeeritud riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla ümberehitusest tulenevalt teeprojekti järgselt kogujateelt, mis läbib planeeringuala keskosa kuni Hirvela tänavani. Vastavalt teeprojektile on krunt POS 5 kahe-suunaline kõvakattega ja planeeritud avalikult kasutavaks kogujateeks. Korterelamu kruntidele POS 3 ja 4 on planeeritud ühiskasutuses mahasõit.

Parkimine tuleb lahendada kruntidesiseselt ning riigiteel parkimist ja tagurdamist ette ei nähta.

**Kruntide POS 1 ja POS 2 äripindade kavandamisel tuleb tagada nõuetekohane parkimine krundiseseselt vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.** Suurema parkla vajaduse korral on kohustuslik parkla liigendada haljastuse (pöösasistutusega) kuni 20 autokohaga osadeks. Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone suletud brutopindalale, töötajate arvule ja kasutusotstarbele/vetele.

**Tabel 1. Parkimisnormatiivid vastavalt EVS 843:2016**

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
<i>Asutused</i>	<i>1/60</i>
<i>Tööstusettevõtte, ladu</i>	<i>1/150</i>
<i>Supermarket, kauplused</i>	<i>1/50</i>
<i>Teenindusjaam, tankla</i>	<i>1/20</i>
<i>Hotell</i>	<i>1/100</i>
<i>Restoran, kohvik</i>	<i>1/120</i>
<i>Teater, kontserdi- ja universaalhall (normatiiv istekahale)</i>	<i>1/5</i>
<i>Kino, kirik (normatiiv istekahale)</i>	<i>1/10</i>
<i>Näitus, muuseum, raamatukogu</i>	<i>1/140</i>

*Märkused:*

- *Projekti leetakse äripindade parkimiskohtade arv korrutades parkimisnormatiivi suletud brutopinnaga.*
- *Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne otstarvete osakaal.*

- **Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.**

Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud kruntide POS 3 ja POS 4 korterelamute illustreeriv võimalik parkimis- ja kõnnitee lahendus. POS 3 krundile on planeeritud 21 parkimiskohta ja POS 4 krundile on planeeritud 20 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus, parkimine tuleb lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormidele. Parkimisalade projekteerimisel arvestada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud nõudega, mille kohaselt võib parkla vähimaks kauguseks olla naaberkrundil asuva elamu akendeta seinast 3 meetrit ja akendega seinast 8 meetrit.

Parkimisalad tuleb katta kõvakattega. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Enne hoonetele kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada. Sõidusuunad, teeprojektijärgsed tee jooned ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis*.

### **8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Ärihoonete ja korterelamute vahele on puhvetsooni tekitamiseks ette nähtud kohustuslik haljastus. Ärimaa kruntide POS 1 ja POS 2 idapoolsesse äärde vastu korterelamu krunte on planeeritud puude rivi (kasvukõrgusega min 6 m), mille istutamine on kohustuslik. Lisaks on korterelamu kruntide POS 3 ja 4 läänepoolsele küljele ette nähtud kõrge hekk (nt elupuu või viirpuu hekk vms), mille rajamine on kohustuslik. Kohustusliku haljastus peab olema istutatud hiljemalt hoonetele kasutusloa taotlemisel.

Ülejäänud planeeritava kõrghaljastuse asukoht joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on illustratiivne ja täpsustub projekti staadiumis. Kruntidele POS 3 ja 4 planeeritud ülejäänud kõrg- ja madalhalbustuse asukohad joonisel 3 on illustratiivsed ja täpsustuvad projekti staadiumis.

Kruntide POS 3 ja POS 4 piirile on planeeritud ühiskasutuses lastemänguväljak.

Mänguväljaku projekteerimisel tuleb tagada järgnevad nõuded:

- Mänguväljak peab sisaldama atraktsioone erinevas vanuserühmas lastele.
- Mänguväljaku katend peab olema valitud vastavalt inventari ohutusnõuetele, kas muru, liiv või elastne tehiskate;
- Mänguväljaku lähedus peab olema varustatud istepinkide, prügikastide, välisvalgustite jm vajalikuga.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.

- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 15% krundi pindalast. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- **POS 3 ja POS 4 kruntidel peab tagama, et krundil oleks krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6 m.**
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

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

Piirete rajamisel kruntidele tuleb arvestada järgneva:

- **Ärimaa kruntide POS 1 ja 2 krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,8 m kõrgune võrkpaneelaed.** Lubatud on kasutada ka võrkaia lahendusi (sh võrkpaneelaeda) või võrkaeda (sh võrkpaneelaeda) koos hekkide mahuga.
- **POS 3 ja POS 4 kortermajade ümber piirdeaedu ehitada ei ole lubatud** (v.a. ärikruntidega piirnev piir), krundi piiramine on lubatud tagada haljastusega.

### 8.7. Ehitistevahelised kujud

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*.

Planeeritav tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja seda täpsustatakse planeeringu järgmises ehk põhilahenduse etapis.

#### 8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustuse lahenduse koostamisel on tehtud koostööd Sindi Vesi OÜ-ga. Planeeringuala kruntide POS 1 kuni POS 4 veevarustuse tagamiseks on planeeritud tee maa-alale krundile POS 5 veetorustik, mis on ette nähtud ühendada planeeringuala lõunaservas asuva olemasoleva ühisveetorustikuga. Igale krundile on planeeritud eraldi veeühendus. Iga krunt varustatakse veega ühe veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Enne veemöödusõlme ei tohi olla veeühendustorul ühtegi hargnemist.

Tänavatorustikule on planeeritud tuletõrje hüdrant vastavalt Päästeameti nõuetele. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tuletõrjevee tagamisel ja hüdrantide välja ehitamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega.

### **8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi**

Kanalisatsioonilahenduse koostamisel on tehtud koostööd Sindi Vesi OÜ-ga. Planeeringuala kruntide POS 1 kuni POS 4 reovesi on planeeritud juhtida tee maa-alale (krundile POS 5) planeeritud kanalisatsioonitorustiku abil edasi Hirvela tänava ühiskanalisatsioonitorustikuga, ühenduspunkt asub Hirvela põik 1 ja Hirvela põik 3 kinnistute piiri juures tänava maa-alal. Täpne kanalisatsioonilahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi on ette nähtud juhtida tee maa-alale POS planeeritud kraavidesse või immutada omal krundil Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele. Kruntidele on vajalik paigaldada parklate sademevee puhastamiseks õli- ja liivapüüdurid. Tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks.

### **8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 389425.

Planeeringuala põhjaserva Hirvela tänava äärde on planeeritud uus komplektalajaam, millele juurdepääs on tagatud servituudiga (vt seletuskiri pkt 8.10). Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga 10 kV fiidrist Jänese I:SAV. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritud alajaamast on uutele objektidele ette nähtud eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest objektideni on ette nähtud maakaablitega. 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

Planeeritud kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus, mis lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Ala ei jää kaugküttepiirkonda, kuid paikneb sellest ca 340 m kaugusel ja seetõttu on planeeritud võimalus kaugküttega liitumiseks vastavalt SW Energia OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2021102101. Võimalikud kütteallikad on kaug-, elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspumbad), gaasi, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on ka märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### 8.8.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 20.01.2022 väljastatud tingimustele nr 36003569. Kinnistu ees piki Hirvela tänavat kulgeb olemasolev sidekanalisatsioon, millest lähtuvalt on planeeritud põhitrassi ehitus detailplaneeringu kruntide sidevarustuse tagamiseks. Igale krundile on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Kasutada vastavalt vajadusele KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ja teekatte all 1,0 m. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

#### 8.9. 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.

Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on planeeritud korterelamu kruntidele ühine prügimaja (suurusega minimaalselt 12-15 m<sup>2</sup>), mille asukohta on lubatud projekteerimisel täpsustada. Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal jäätmemaja, prügikonteinerite varjualuse või süvakogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tori valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekäitlus lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla, mille läheduses tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsiooni, õhusaaste). Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud

hääringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud hääringute 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. Planeeringus on leevendava meetmena planeeritud ärihooned riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla poolsele alale ja korterelamud riigiteest nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla võimalikult kaugemale planeeringuala idapoolsesse ossa.

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.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. 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 mürahääringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Sademevesi juhtida eesvoolukraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

## **8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud**

### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka ärikruntidele uute töökohtade loomise ja piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks 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 ja töökohtade lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Ala ei kuulu väärtusliku maastiku koosseisu, rohevõrgustikku ega ühegi muu tundlikkust iseloomustava kriteeriumi alla. Natura 2000 linnu- ega loodusalasid planeeringukavaga alal ega selle vahetus läheduses ei paikne. Lähipiirkonnas puuduvad ka muud kaitstavad loodusobjektid.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

## **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 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada järgmised servituudid:

- Läbi POS 2 ja POS 3 kruntide lõunaosa kulgevale olemasolevale madalpinge elektrikaablile, veetorule ja survekanalisatsioonitorule;
- POS 1 krundi kirdenurka planeeritud komplektalajaamale ja elektrikaablitele;
- POS 3 ja POS 4 vastastikune juurdepääsuservituut juurdepääsu tagamiseks;
- POS 3 ja POS 4 kruntidele vastastikune juurdepääsuservituut planeeritud ühiskasutatava prügimaja kasutamiseks.

## **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;
- kinnistusesse 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 naaberkinnistute 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 kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tori Vallavalitsusele kohustust tee ja üldkasutatava haljastuse, mänguväljaku, välisvalgustuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti. POS 5 krundile kõvakattega tee väljaehitamise kohustus on Transpordiametil.
- Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasjade omanike ja Tori valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv notariaalne leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine ja servituutide kanded kinnisturaamatusse.
- 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, rajatud kõvakattega parkimisalad ja kõrghaljastus.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

## 9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: