

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-02-22

PÄRNU MAAKONNAS, TORI VALLAS, TAMMISTE KÜLAS

SUSIMETSA KINNISTU DETAILPLANEERING

ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

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.....	5
5.5. Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringu lahendus.....	6
7.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	6
7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
7.3. Kruntide ehitusõigus.....	9
7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
7.5. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	11
7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
7.8. Ehitistevahelised kujad.....	14
7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	14
7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	14
7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	15
7.9.4. Soojavarustus.....	15
7.9.5. Sidevarustus.....	15
7.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	17
7.11. Servituutide vajaduse määramine	17
7.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
7.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	18
7.14. Planeeringu rakendamise võimalused.....	18
8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	20

JONISED

1. Situatsiooniskeem	21
2. Tugijoonis.....	22
3. Põhijoonise eskiis.....	23

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavolikogu 25. november 2021.a. otsus nr 11 Susimetsa kinnistu (73001:008:1764) detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

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

2. Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringut koostab 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 kaaluda võimalusi jagada Susimetsa kinnistu kaheksateistkümneks elamumaa krundiks, määrata kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks ja lahendada vajalik taristu. Lisaks anda lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 2,77 ha.

Planeeritava alal kehtib endise Sauga valla üldplaneering. Sauga valla üldplaneeringu järgi jääb Susimetsa kinnistu roheline võrgustiku alale, mistõttu on koostatav detailplaneering vastuolus endise Sauga valla üldplaneeringuga ja käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Susimetsa** (katastriüksus nr 73001:008:1764);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 2,77 ha.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Sauga valla üldplaneering (kehtestatud 05.12.2016);
- Pärnu maakonnaplaneering 2030+;
- Tori valla arengukava aastateks 2018-2030;
- Tori valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032;

- Alkarnel OÜ poolt 03.09.2021. a. koostatud „Tori vallas Tammiste külas Susimetsa (73001:008:1764) detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“;
- OÜ Pärnu Maamööduteenistus poolt 07.12.2021.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number TM-412/21;
- Alkarnel OÜ poolt 07.04.2022. a. koostatud „Susimetsa kinnistul vereva lemmaltsa (*Impatiens glandulifera*) tõrjeks vajalike meetodite eksperthinnang“.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

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

5.1. Planeeringuala maakasutus

Susimetsa maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Maaüksus on hoonestamata.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Susimetsa kinnistule on juurdepääs Ritsika teelt ja Kellukese teelt, mis viivad edasi 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teele. Ritsika teel on 14 m laiune teekoridor, millest kahe-suunalise liiklusega kõvatkattega sõidutee on 3,1 kuni 4,4 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed on kraavid ja haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Kellukese tee on 3,1 kuni 6,2 m laiune kahe-suunalise liiklusega kõvakattega. Ühel pool sõiduteed on kraav ja mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala on valdavalt lageraie (ca 2,67 ha, 2019.a) järgne lank. Ala põhjaosas ja lõunaservas kasvab puistu. Lääne- ja lõunaosas kasvavad üksikud leht- ja okaspuud ning loodepiiril kasvab okaspuude rivi ja võsa.

Planeeringuala lõunaosas asuvad kraavid.

Planeeringuala reljeef on üsna tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 8.32 meetrit (lääneserv) ja 9.20 meetrit (ala põhjanurgas). Planeeringuala põhjaosas on väike ala, mis on ümbritsevast maapinnast kõrgem (kuni 12.00 meetrit). Planeeringuala lõunaosas asuvad kraavid on ümbritsevast maapinnast madalamad (kraavi põhjad 7.47 kuni 8.38 meetrit).

Planeeringualal levib Maa-ameti mullakaardi järgi leetjas gleimuld (GI), mille keskmine boniteet Eestis on ca 38 hindepunkti.

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

5.4 Tehnovõrgud

Läbi Susimetsa kinnistu kirdeserva kulgevad kesk- ja madalpinge elektri kaablid ning veetoru. Susimetsa maaüksusel puuduvad liitumised tehnovõrkudega.

5.5 Kitsendused

Susimetsa kinnistu jääb üldgeoloogilise kaardistamise alale.

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

Susimetsa kinnistu põhjaosale ulatub puurkaevu nr PRK0012193 sanitaarkaatsela 50 m.

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

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 edelaosas Tammiste külas, ca 2,6 kilomeetri kaugusel Pärnu linna piirist ja ca 6,5 kilomeetri kaugusel Sindi linna piirist.

Planeeringuala asub Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee ja Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee vahelisel alal olemasoleva elurajooni vahetus naabruses. Planeeringuala ümbruses on toimiv infrastruktuur, mis tagab vajalikud teenused ja asutused. Lähim bussipeatus (Tammiste lasteaed) ja lasteaed-algkool asuvad planeeringuala lõunasuuna vahetus läheduses, ca 40 meetri kaugusel. Lähim kauplus Coop asub Tammiste külas ca 550 meetri kaugusel ning lähim gümnaasium asub Pärnu linnas ca 5,9 kilomeetri kaugusel. Tammiste külas asuvad lisaks apteek, kohvik, autotöökoda ja puhkemaja.

Planeeringuala piirneb kirdest Vana-Pikamaa (73001:008:1482, maatulundusmaa 100%) maaüksusega, kagust Ritsika tee T1 (73001:008:1844, transpordimaa 100%) maaüksusega, edelast Raudsepa tee 2 (73001:008:1104, maatulundusmaa 100%) maaüksusega ning loodest Kellukese põik 1 (73001:008:0796, elamumaa 100%), Kellukese põik 3 (73001:008:0797, elamumaa 100%), Kellukese põik 5 (73001:008:0798, elamumaa 100%), Kellukese põik 7 (73001:008:0799, elamumaa 100%), Kellukese põik 9 (73001:008:0800, elamumaa 100%), Kellukese põik 11 (73001:008:0801, elamumaa 100%), Kellukese põik 13

(73001:008:0802, elamumaa 100%), Kellukese põik 15 (73001:008:0803, elamumaa 100%), Kellukese põik 17 (73001:008:0804, elamumaa 100%), Kellukese põik 19 (73001:008:1010, elamumaa 100%), Kellukese põik 21 (73001:008:0805, elamumaa 100%) ja Kellukese põik (73001:008:0848, transpordimaa 100%) maaüksustega.

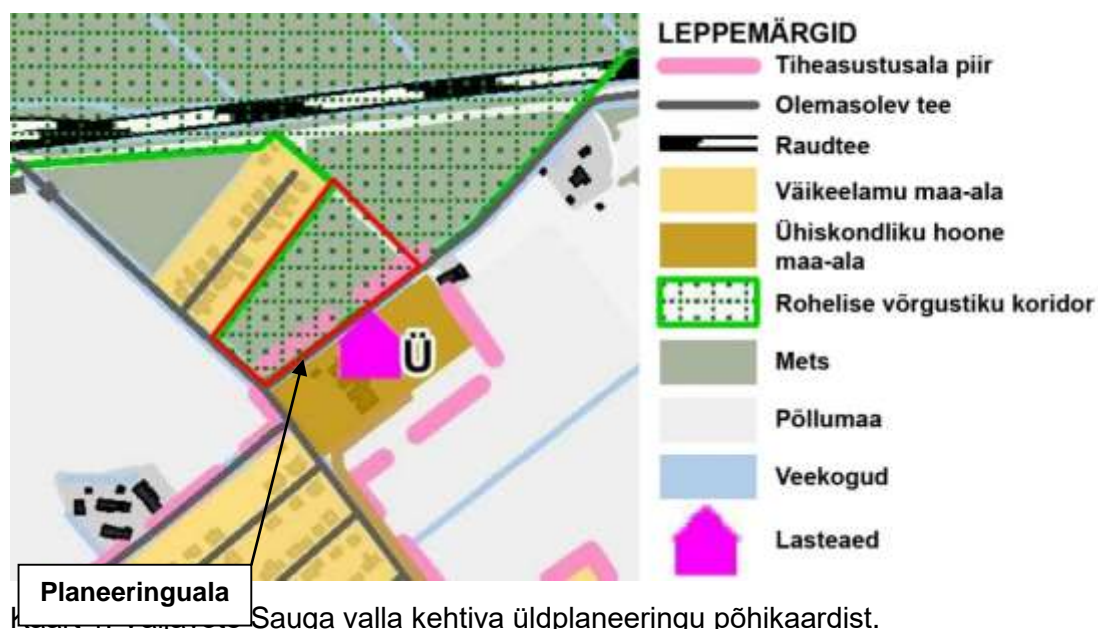
Planeeringualast loodesuunda ja kaugemale lõunasuunda jäävad üksikelanutega hoonestatud elamumaa krundid. Planeeringualast põhja-, kirde-, ida- ja edelasuunda jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused ning lõunasuunas asub ühiskondlike ehitiste maa. Planeeringualast põhjasuunas asub Tallinn-Lelle-Pärnu laiarööpmeline põhiraudtee. 2008. a katkestas Edelaraudtee lõigul regulaarsed kaubaveod ja reisijatevedu lõppes alates 01.01.2019. a. Raudteelõiku on säilitatud kaubaveoks, sh Rail Balticu ehitamiseks vajalike ehitismaterjalide tarneks ja 2021. aastal teostati raudteel remontööid selle tagamiseks. Tallinn-Lelle-Pärnu raudteelõigu edasine kasutuspotentsiaal pärast Rail Balticu valmimist ei ole veel teada.

Maaüksuste suurused kontaktpööndis on varieeruvad. Maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 2929 m² kuni 18,11 ha ning elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 939 kuni 1868 m². Piirkonnas on ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega elamud ja ühekorruselised viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist ja krohvi. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk, esineb ka bituumenmaterjali ja kivi. Hooned paiknevad teedega risti- või paralleelselt.

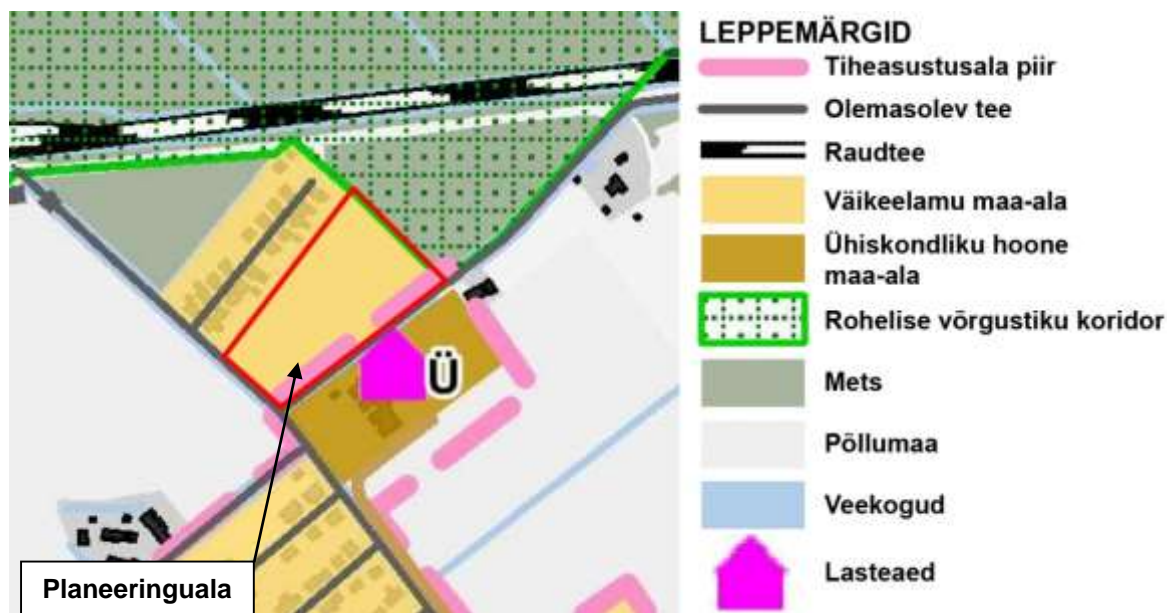
7. Planeeringu lahendus

7.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Planeeringuga kavandatakse jagada Susimetsa maaüksus kaheksateistkümneks elamumaa krundiks. 24.03.2016.a vastu võetud Sauga valla üldplaneeringu järgi jääb kinnistu roheline võrgustiku alale.



Detailplaneeringuga kavandatud on vastuolus Sauga valla üldplaneeringuga. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek arvata välja Susimetsa maaüksus roheline võrgustiku alalt ning muuta Susimetsa maaüksuse maakasutuse juhtotstarve väikeelamu maaks.



Kaart 2. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek Susimetsa maaüksuse ulatuses.

Planeeringuala moodustab rohekoridorist väikese osa, rohekoridor tervikuna jääb toimima. Pärnu maakonna planeeringus (2018) on rohekoridorist välja arvatud juba arendustega hõlmatud ja rohealana väärtuse kaotanud alad, ka käesolev planeeringuala.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on Tammiste küla tiheasustuspiirkond määratud linnalise asustusega alaks. Planeeritav Susimetsa maaüksus asub piirkonna vahetus läheduses. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktsel asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeäärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealaid ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Maakonnaplaneeringus piirneb planeeringuala rohelse võrgustiku alaga ning paikneb puhkemetsa alal. Puhkemets on näidatud Pärnu linna ümber selleks, et linna elanikel oleks võimalus puhata/sportida ning korjata seeni ja marju. Puhkemetsa üldistes kasutustingimustes on väljatoodud, et soositakse puhkuse ja rekreatsiooniga seotud tegevusi ning välditakse senise maa juhtfunktsiooni (metsamaa) ja sihtotstarbe (maatulundusmaa) muutmist. Puhkemetsades kehtivad maakonnaplaneeringu rohelse võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks määratud üldised kasutustingimused. Kohalikul omavalitsusel on põhjendatud juhtudel võimalik muuta maa senist sihtotstarvet ja juhtfunktsiooni.

Detailplaneeringuga kavandata on Sauga valla üldplaneeringut (2016) muutev. Samas nähtub eelnevast, et paikkonna tänaseid arengueelduseid oli toona võimatu sellisel kujul ette näha ning selles mängivad rolli nii haldusreformi järelmid, kui ka piirkonna infrastruktuuriga seonduv. Samuti ei olnud 2016 kehtestatud ka rohevõrgustiku põhimõtteid muutvat maakonnaplaneeringut. Vastavas planeeringus tehtud korrektuurid on loogilised, tulenevalt varem teada olnud konfliktobjektidest (kasutusintensiivsus on küll ajas pigem kahanenud), kui ka rohestruktuuride peamisest paiknemisest. Näiteks oli Susimetsa maaüksusele ulatunud rohevõrgustiku ala nõ poolsaareks, mis ei pakkunud otseselt erinevate rohealadele ühendusfunktsiooni juba varem. Planeeringuala ümbruses on piisavalt alasid, mis võimaldavad jätkuvalt ka rekreatiivseid tegevusi, kuivõrd ümbruskonda jäävad alles puhkemetsa ala funktsiooni täitvad Raudsepa ja Vana-Pikamaa metsalad.

Tori valla arengukavas aastateks 2018-2030 käsitletakse Tammiste küla kui uut lähi keskust, mis paikneb Pärnu linna vahetus läheduses, väljasõidul Paide suunas. Küla on saavutamas piisaval hulgal elanikkonda, et välja arendada kogukonnakeskus. Lõpuni välja arendamata keskused ei leia praegusel kujul maksimaalselt otstarbekat kasutust, kuid kindlad plaanid ja selged maakasutus- ja ehitustingimused tugevdavad piirkondade arengut ja investeerimishuvi. Eelisarendatakse olemasoleva asustuse, transporditaristu, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid alasid (keskendudes siinkohal elamutele), mida toetab ka maakonnaplaneering (2018). Arendustegevust toetab ka piirkonna varustatus infrastruktuuriga, sh sellega seonduvate perspektiivsete ühisvõrkude pidev areng. Planeeritav elamuala asub linnalise elukeskkonna läheduses, võimaldades mitmekülgsete funktsioonide arengueeldusi. Tagatud on optimaalne teenindusfunktsioonide kättesaadavus (ühistranspordipeatused, Tammiste haridusasutused, Coop kauplus, kogukonnakeskus). Tammiste Lasteaia juures avati ka neljaklassilise algkooli osa esimene klass, mis tagab terviklikku sotsiaalmajandusliku infrastruktuuri arengu.

Eeltoodu alusel saab väita, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv ning oleks loogiliseks jätkuks senistele piirkonna elamumaa alade arendustele. Planeeringulahendusega tagatakse üldplaneeringu kohased väikeelamu ala

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

7.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 21 krunti:

- 18 üksikelamu maa krunti suurustega 1200 m² kuni 1440 m²;
- kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa krunt suurusega 558 m² pumpla tarbeks ja
- kaks tee ja tänava maa krunti suurustega 2792 m² ja 1707 m².

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

7.3. 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. Planeeritud kruntide ehitusõigused on esitatud joonisel 3 *Põhijoonise eskiis*.

Maa-alust korrust ehitusõigusega lubatud hoonetele lubatud rajada ei ole.

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

Kruntide POS 1 kuni POS 18 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 11102 ridaelamu või kaksikelamu sektsioon;
- 11212 kahe korteriga elamu;
- 12744 elamu abihoone.

7.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele POS 1 kuni POS 18 arvestada joonisel nr 3 *Põhijoonise eskiis* 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, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.

- Krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärikad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneeri välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.
- Päikesepaneelid on soovitatav sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

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

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele POS 1 kuni POS 18 arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 3 <i>Põhijoonise eskiis</i> .
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 3 <i>Põhijoonise eskiis</i> .
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Risti või paralleelne esipiiriga.
<i>Katuse tüüp</i>	Lame-, viil- või kelpkatus, lisamahtudel ka lamekatus.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katusekivi, -plekk, tsementkiudplaat, lamekatustel ka rullmaterjalid.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne vm kvaliteetne materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
<i>Kohustuslik ehitusjoon</i>	Kruntidele POS 1 kuni POS 18 on määratud kohustuslik ehitusjoon 7 m kaugusele piirist (vt seletuskiri pkt 7.5).
<i>±0,00 sidumine</i>	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast.

7.5. Krundi 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, mänguväljak). Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 3 *Põhijoonise eskiis* 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. 7.8. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritavate hoonete soovituslikud asukohad hoonestusalades.

Planeeritavatele kruntidele POS 1 kuni POS 18 on määratud kohustuslik ehitusjoon 10,0 m kaugusele tee servast. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema elamu domineeriva seina maht, lisamahud võivad paikneda ehitusjoone suhtes taanduvana. Varikatused, trepid, varjualused ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda üle kohustusliku ehitusjoone, kuid peavad paiknema hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega planeeritud hoonetele on POS 1 kuni POS 18 kruntidele lubatud ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ning kuni 5 m kõrgusega väikeehitist (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse. Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tehnoorkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma põhihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**.

7.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntidele POS 1 kuni POS 11 ja krundile POS 19 on juurdepääsuks planeeritud Kellukese teelt algav tee POS 20. Planeeritud teekoridor on 12,0 meetri laiune ning planeeritud kõvakattega sõidutee on 5,5 meetri laiune. Mõlemal pool teed on haljasribad.

Kruntide POS 12 kuni POS 18 juurdepääs on planeeritud Ritsika teelt. Detailplaneeringuga on ette nähtud Ritsika tee kõvakattega sõidutee laiendamine 5,5 m laiuseks.

Planeeringuala kirdeserva on planeeritud perspektiivne teekoridor.

Kruntidel on joonisel 3 *Põhijoonise eskiis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Krundid POS 20 ja POS 21 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavateks teedeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel.

Parkimine tuleb lahendada kruntidesiseselt. Parkimiskohtade täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringuala kruntide minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta.

Sõidusuunad, planeeritud sõidutee ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 3 *Põhijoonise eskiis*.

7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus.

Planeeringualal kasvava võõrliigi verev lemmalts (*Impatiens glandulifera*) levimise vältimiseks ja hävitamise meetmete selgitamiseks on koostatud Alkarnel OÜ poolt 07.04.2022. a. „Susimetsa kinnistul vereva lemmaltsa (*Impatiens glandulifera*) tõrjeks vajalike meetodite eksperthinnang“.

Ekspert hinnangu kohaselt on käesoleval juhul otstarbekas madalalt niitmine või taimede välja juurimine. Planeeringualal on valitud madal niitmine, millega tuleb alustatakse enne juuli algust (st enne õitsemist ja viljumist), kui taimed on 50–80 cm kõrgused, ja tegevust korratakse 2–3 nädala pärast, pärast seda niita vajaduse ilmnemisel 2–3 nädala pärast ka kolmandat korda. Pärast igat niitmist tuleb ala üle käia ja eemaldada käsitsi välja kiskumise teel ka niitmisel märkamata jäänud taimed. **Pärast tõrjemeetodite järjepidevat ja vähemalt kahe vegetatsiooniperioodi pikkust rakendamist tuleb järgnevatel aastatel kontrollida, ega vereva lemmaltsa taimi ei ole uuesti tekkinud. Vastaval juhul tuleb need taimed eemaldada kogu ulatuses, enne viljumist.** Samuti on väga asjakohane eemaldada teised taimed (nt kõrvenõges), mis viitavad kasvutingimuste muutustele, luues eeldused vereva lemmaltsa või ka teiste invasiivsete liikide (nt atraktiivse välimusega kanada kuldvits ja hulgalehine lupiin) arenguks. Selleks, et vältida võõrliigi taasteket, on oluline pärast tõrjet taastada looduslikele kasvukohatingimustele sarnased tingimused. Üheks sel eesmärgil rakendatavaks abinõuks on ümbritsevate alade loodusliku taimestiku liikide külvamine ja/või istutamine taastamist vajavale alale.

Invasiivse liigi leviku piirkonnas on kahtlemata asjakohane teavitada olemasolevaid (st antud juhul vahetu naabruse) elanikke selle liigi olemasolust, ohtudest ja käepärastest tõrjemeetoditest, millega nad saavad oma krundil taimed hävitada. **Tingimata peab arendaja teavitama Susimetsa kinnistu jagamisel tekkivate kruntide ostjaid, et nad oskaksid taime ära tunda ja selle hävitamise vajadusele tähelepanu pöörata.** Sealhulgas tuleb teavitada asjaolust, et vereva lemmaltsa ost, müük, kasvatamine, levitamine (sh naabrile andmine) ja paljuneda laskmine on Eestis ja ka kogu Euroopas keelatud.



Verev lemmaltna öied. Foto: Eike Tammekänd (<https://keskkonnaamet.ee/ru/node/88>)

Planeeringuala kruntidel tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Kruntidel tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnoajaliste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind (muru, puud, põõsad jne) ei tohi olla väiksem kui 50% krundi pindalast.**
- **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- 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.

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:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente. Tänavapiirete puhul arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega.
- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud puidust lattaed, võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.** Tagatud peab olema, et heki rajamisel selle kõrgus ei ületaks 2,0 m.
- Krunte võib piirata ka ainult hekiga.

7.8. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ [RT I, 23.02.2021]. 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 tulepüsisvusklass määratakse projekteerimise käigus.

7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonise eskiis*.

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

7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevési

Veevarustuse lahenduse välja töötamisel on koostööd tehtud OÜ-ga Sindi Vesi. Tee maa-alale on planeeritud veetorustik PeDe110 LP-ga siiber DN90. Igale kinnistule tuleb projekteerida LP MK DN25.

7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsiooni lahenduse välja töötamisel on koostööd tehtud OÜ-ga Sindi Vesi. POS 19 krundile on planeeritud reoveepumpla ja survetorustiku liitumiskaev koos siibri ja tagasilöögiklapiga. Igale kinnistule edasise projekteerimisel projekteerida LP PVC De160 lõppeb otsakorgiga. Kanalisatsiooni pumpla rajada D-1600, pumpla varustada el peakaitsmega vähemalt 3x16 A, pumpla pumbad (2 tk , purustiga), peavad töötama

vaheldumisi. Pumpla automaatika peab ühilduma Sindi Vee OÜ monitooringu süsteemiga Uniscada.

Susimetsa kinnistu kagupiiri ääres paiknev kraav on ette nähtud asendada sademeveetoriga. Ritsika tee kagupoolsel küljel paiknevad kraavid on ette nähtud omavahel ühendada truupidega. Lisaks on ette nähtud likvideerida Susimetsa kinnistu keskosas paiknev madal kraav. Planeeritud teemaale POS 20 on ette nähtud sademeveetorustik. Sademeveetorustikud ja kraavid ühendatakse Kellukese tee ääres paiknevate kraavidega.

Planeeringuala kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi juhitakse sademeveetorustikku. Sademevesi juhtida kraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 389423.

Planeeringualast lõunasuunas asub olemasolev Kellukese alajaam. Kruntide POS 1 kuni POS 18 elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud teealale sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Elektritoide olemasolevast alajaamast liitumiskilpideni on ette nähtud maakaabelliiniga. 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. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeritud tänava äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Planeeritud tänava äärde on kavandatud tänavavalgustus. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

7.9.4. Soojavarustus

POS 1 kuni POS 18 kruntidele 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 kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

7.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 30.03.2022 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 32325680. Telia 2022 aasta

arendustööde tulemusena ehitatakse Tistika tee T1 ja Susimetsa kinnistu nurgale sidekaev SK-01.

7.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. 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 hoone rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevaks positiivseks sotsiaalseks mõjuks võib lugeda piirkonda uute elanike lisandumist ja inimeste kooskämist soodustava avalikult kasutatava ala korrastamist. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, 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

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. Võttes arvesse piirkonnas olemasolevat ning käesolevat kavandatavat tegevust, ei ole normatiive (sh riiklikud normatiive nt ehitustegevustele) ületavat müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ja lõhna asjakohane prognoosida ei kava realiseerimisega ka kasutusfaasis. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerumisel võetakse kasutusele alal kasvava võõrliigi verev lemmalts (*Impatiens glandulifera*) levimise vältimiseks ja hävitamiseks meetmed.

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.

7.11. Keskkonnatingimuste seadmine

8. Alkarnel OÜ poolt 03.09.2021. a. koostatud „Tori vallas Tammiste külas Susimetsa (73001:008:1764) detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“.

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 soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tori valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

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 mürahäiringuid ja tagada, et (sh katusele) paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

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.“).

Sademevesi juhtida kraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.1. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus antakse planeeringu järgmises ehk põhilahenduse etapis.

8.2. 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 valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.3. 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.

8.4. 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 avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- 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.
- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine, sademeveelahenduse väljaehitus, planeeringujärgsete tänavate (minimaalselt killustikkatteni), tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine.

- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule. Hoone kasutusloa saamise eelduseks on hoonet teenindava juurdepääsutee ja trasside kasutusload.
- 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: