

Koolimaja tee 11 ja Koolipargi kinnistu detailplaneering

Pulli küla, Tori vald, Pärnu maakond

I Köide



Töö nr: 21036DP3

Huvitatud isik: Tori vallavalitsus

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt-ekspert:

Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Tasa



Esiküljel: Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 19.04.2021.

Sisukord

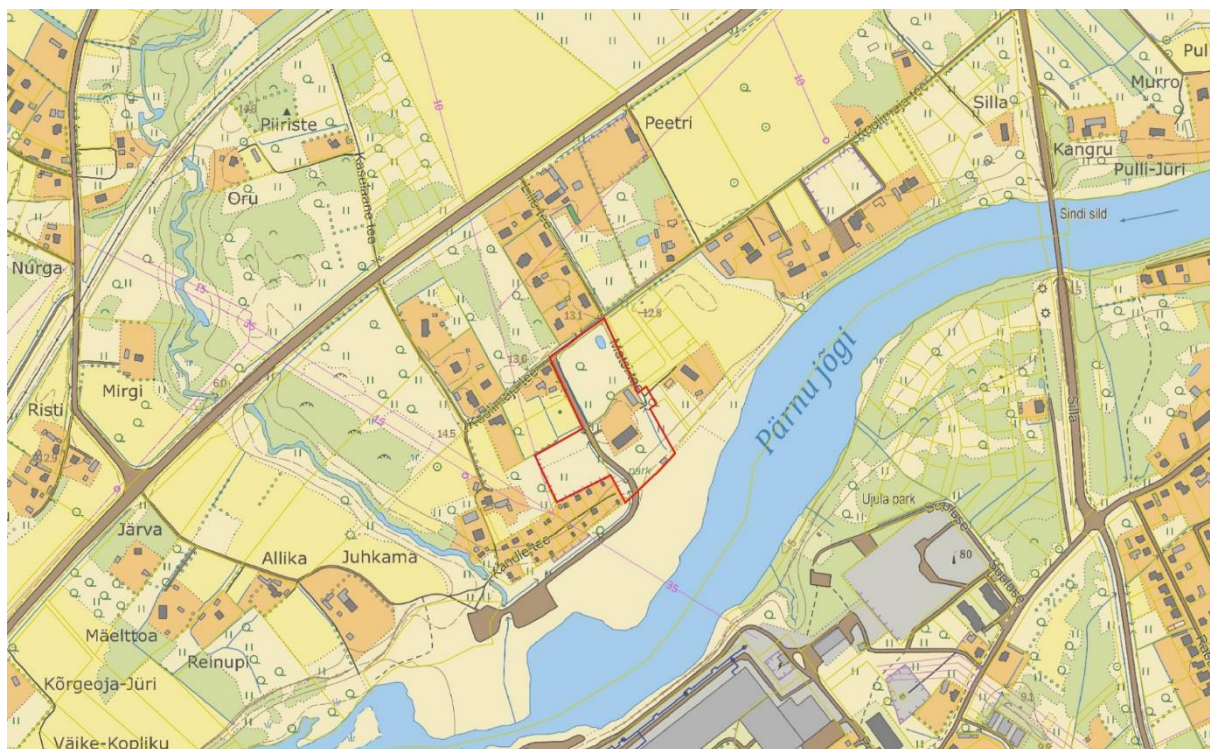
1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2. Planeeringulahendus.....	7
2.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	7
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.7. Tehnovõrgud.....	9
2.7.1. Üldosa	9
2.7.2. Sidevarustus	9
2.7.3. Elektrivarustus	10
2.7.4. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus.....	10
2.7.5. Kanalisatsioonivarustus	10
2.7.6. Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	11
2.7.7. Soojavarustus	11
2.8. Kujad	11
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	11
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	11
2.11. Servituutide seadmise vajadus	12
2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	12
2.13. Planeeringu elluviimine	12
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte (täiendatakse).....	13
4. Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	15
Lisa 1. Planeeringuala illustreerivad joonised.....	25



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tori vallas Pulli külas asuvate ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksuse Koolimaja tee 11 (katastritunnus 73001:008:1784) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksuse Koolipargi (katastritunnus 73001:008:1786) jagamine katastriüksusteks ning uute sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala on märgitud punase joonega.

Planeering muudab kehtivat üldplaneeringut – üldplaneeringus on antud asukohale kavandatud hooldekodu; täpsemalt on üldplaneeringu muutmine esitatud ptk 2.1. Planeering ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga, see ei avalda negatiivset mõju Sindi väärtuslikule maastikule vaid pigem aitab paremini eksponeerida ja tutvustada kultuuriajaloolist, looduslikku ja identiteediväärtust ning kasutada olemasolevat looduslikku ja puhkeväärtust ja turismipotentsiaali. Samuti ei sea kavandatav planeering ohtu Pärnu jõe toimimist rohekoridorina.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasolevate katastriüksuste ümberkruntimiseks ja sihtotstarbe muutmiseks võimaldamaks maa-ala otstarbekamat ja mitmekesisemat kasutamist. Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse poolt 2021. aasta jaanuaris koostatud lähteseisukohad, mida on täiendatud esitatud ettepanekute alusel 22. märtsil 2021.

Planeeringu lähtedokument on Tori vallavolikogu 18.03.2021. a otsus nr 321 „Pulli külas Koolimaja tee 11 ja Koolipargi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Tippgeo OÜ 2020. a märtsis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 2020TG039. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala ühiskondliku hoone maa-alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on ühiskondliku hoone maa-ala valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone maa-ala ning käesoleva planeeringu ala on reserveeritud hooldekodu rajamiseks.

Planeeringualal olev katastriüksus Koolimaja tee 11 on hoonestatud. Katastriüksusel asuvad kolm hoonet: koolimaja, saun ja kuur ning puurkaev koos veehaarde sanitaarkaitsealaga. Koolipargi katastriüksus on hoonestamata. Koolipargi maa-alal asub tuletõrje veevõtukoht tiigina.

Planeeringuala külgneb kagus Pärnu jõega ja ülejäänud osas elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Planeeringualast lõunas paikneb Pärnu jõe ääres endine aiamajade piirkond, mis praegusel ajal on muutumas ühepereelamute piirkonnaks. Planeeringualast idas paikneb 2020. aasta augustis kehtestatud planeeringu ala, mille alusel moodustatud uued elamukrundid on hetkel veel hoonestamata. Planeeringualast põhjas asub valdavalt viimase 5 aasta jooksul välja kujunenud üksikelamute piirkond. Planeeringualast läänes asuvad varem väljakujunenud elamualad. Planeeringuala vahetus naabruses paiknevatest kinnistutest pooled on hoonestatud.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda munitsipaalomandis olevat Koolimaja teed, mis algab Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt ning lõpeb Urge-Sindi teel.

Planeeringualale ulatub Pärnu jõe piiranguvöönd.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tori vallas Pulli külas Pärnu jõe paremkaldal. Planeeringualast 350 meetrit Pärnu jõe suudme suunas asub endise Sindi paisu asemele rajatud kärestik, 750 meetrit Pärnu jõe alguse suunas asub Urge-Sindi tee ja Sindi sild ning jõe vastaskaldal asub Sindi vabriku uuem osa. 1,5 km kaugusel idas asub Eesti vanim asulakoht.

Pärnu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Sindi väärtuslikul maastikul ja külgneb rohekoridorina toimiva Pärnu jõega. Sindi väärtusliku maastiku läbiv element on järskude kallastega lammiorus voolav Pärnu jõgi, erinevates kohtades avanev kaunis vaade jõele ning jõe kallastel välja kujunenud asustus eeskätt kalevivabriku ümber kujunenud linnamaastik.

Planeeringuala teenindav bussipeatus asub 900 m kaugusel Urge-Sindi tee ääres. Pulli tee peatus on ühenduses Sindi ja Pärnu linnaga ning sealt väljub buss nädala sees 6 korda päevas. 800 m kaugusel Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee ääres asuv bussipeatus ei ole planeeringu koostamise ajal aktiivses kasutuses. Planeeringualast lõunas, Pärnu jõe vastaskaldal asub Sindi linn. 14 km kaugusel asub Pärnu linn.

Planeeringualal puudub ühendus jalgteedega, kuid tegemist on väikse liikluskoormusega kohaliku teega. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on piirkonna arenedes Pärnu – Rakvere – Sõmeru (tee nr 5) äärde planeeritud rajada jalg- ja jalgrattatee.

2. Planeeringulahendus

2.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

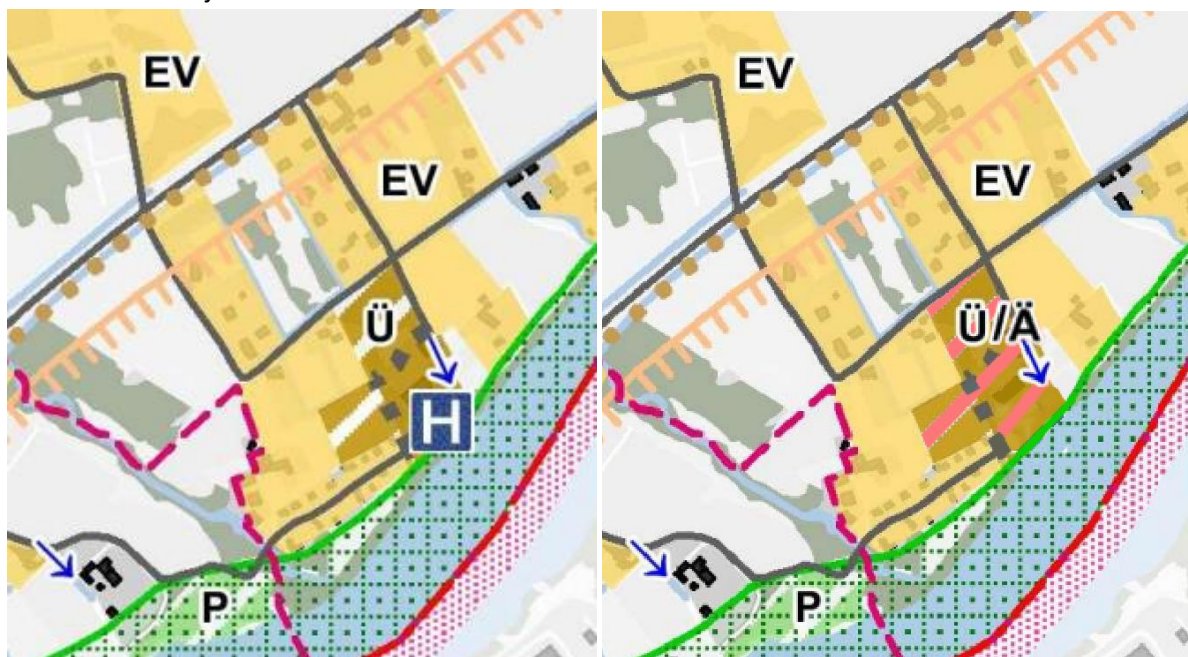
Alal kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala ühiskondliku hoone maa-alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on ühiskondliku hoone maa-ala valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone maa-ala ning käesoleva planeeringu ala on reserveeritud hooldekodu rajamiseks. Planeeringu algatamise ajaks aastal 2021 on leitud, et planeeringualale pole otstarbekas hooldekodu rajada.

Pärnu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Sindi väärtuslikul maastikul ja külgneb rohekoridorina toimiva Pärnu jõega. Kavandatav planeering ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga kuna see ei avalda negatiivset mõju Sindi väärtuslikule maastikule vaid pigem aitab tegevuste mitmekülgsema lubamisega paremini eksponeerida ja tutvustada nii kultuuriajaloolist, looduslikku ja identiteediväärtust ning läbi nende ära kasutada turismipotentsiaali.

Samuti ei sea kavandatav planeering ohtu Pärnu jõe toimimist rohekoridorina.

Üldplaneeringu muutmine seisneb järgnevas:

- ala ei reserveerita hooldekodu ehitamiseks;
- lisaks ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarbele määratakse ka äri- ja teenindusettevõtte maa-ala juhtotstarve.



Joonis 2. Vasakul joonisel on väljavõte kehtivast Sauga valla üldplaneeringust. Parempoolsel joonisel on toodud üldplaneeringu muudatus.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala koosneb kahest katastriüksusest (katastritunnused 73001:008:1784 ja 73001:008:1786), mis jaotatakse kaheksaks krundiks. Olemasolevale tuletõrje veevõtukohale moodustatakse 262 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus (Pos 1). Olemasolevale puurkaevule (registrikood PRK0053324) moodustatakse eraldi 478 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus (Pos 3). Planeeringuala läbivale teele moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus, mille suurus on 3803 m² (Pos 4).

Planeeringuala läbiva tee ja Kandle tee 17 ja 20 vahele jäävast alast moodustatakse 70 m² (Pos 7) suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt tuletõrje veevõtukohale ja kaks elumaa sihtotstarbega katastriüksust (suurused 110 m² ja 131 m², Pos 6 ja 8), mis liidetakse piirnevate elamumaadega.

Koolipargi katastriüksuse lõunaosast moodustatakse 6331 m² suurune ühiskondliku maa katastriüksus, mille uuteks lubatud kasutamise otstarveteks on spordihoone ja -kompleksi, kultuuri- ja kogunemisasutuste, puhkerajatiste ja spordirajatiste maa (Pos 5).

Koolimaja tee 11 valdavast osast ja Koolipargi katastriüksuse põhjapoolsest osast moodustatakse 17662 m² suurune katastriüksus, mille uuteks lubatud sihtotstarveteks on ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa sh uuteks kasutamise otstarveteks on: kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa, spordihoone ja -kompleksi maa, kultuuri- ja kogunemisasutuse maa (Pos 2).

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires ja vastavalt esitatud ehitusõigusele. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

Krundile Pos 5 on kavandatud omapuhasti, mille veeseaduse kohane kuja ulatub hoonestusalasse. Krundil Pos 2 on olemasolev omapuhasti ja on planeeritud uue puhasti asukoht – planeeritud omapuhasti koos kujaga jääb väljaspoole hoonestusala, olemasolev puhasti koos kujaga jääb hoonestusalasse. Hoonestusala(de)le ehitise kavandamisel tuleb arvestada, et puhasti kuja sisse (10 m) ei ole lubatud ehitada elamut, majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonet ning transpordihoonet, mis teenindab regulaarselt inimesi, samuti salv- ja puurkaevu.

Krundi maapealse osa suurim täisehituse osakaal on 16-19%. Hoonete suurim lubatud kõrgus vastavalt ehitusõigusele on kuni 12 m maapinnast. Hoonete suurimat lubatud sügavust ei ole planeeringuga reguleeritud.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna arhitektuurse stiiliga; sobituma ei tähenda ümbritseva kopeerimist ja sarnasust vaid lahendus peab olema põhjendatud ja esteetiline kuid see võib eristuda olemasolevast.

Üldplaneeringu kohaselt korraldatakse arhitektuurikonkurss planeeritavatele hoonetele järgnevatel juhtudel:

- kolme ja enama korrusega hoonetele;
- suurematele ühiskondlikele ehitistele (nt kool, lasteaed, spordikeskus jmt);
- üle 1000 m² ehitisealuse pindalaga hoonetele.

Olenevalt projekteeritava hoone täpsest otstarbest tuleb projekteerimisel otsustada arhitektuurikonkursi läbiviimise vajadus.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda munitsipaalomandis olevat Koolimaja teed, mis algab Pärnu-Rakvere-Sõmeru teelt ning lõpeb Urge-Sindi teel. Koolimaja tee on sõidutee, jalakäijatele ja jalgratturitele eraldi teeosa seal välja ehitatud ei ole. Planeeringualal on Koolimaja teelt pääs Pärnu jõe äärde ja Kandle tee suvila-/aianduskruntidele. Kuna läbi planeeringuala ei ole kavandatud suurt

liiklust ning Koolimaja teel ei ole välja ehitatud eraldi jalakäijate või jalgratturite teed, siis on ala sisene Pos 4 olev tee planeeritud kuue meetri laiuse segaliiklusega (st sõidutee osa kasutavad ka võimalikud jalakäijad ja jalgratturid) sõiduteena. Juurdepääsuteed Pos 2-le säilib olemasolevas asukohas, krundile Pos 5 on planeeritud uude asukohta; projekteerimisel võib lähtuvalt kavandatava hoonestuse ja krundi asendiplaanist asukohtasid muuta ja lisada. Tuletõrje veevõtukohale on juurdepääs Koolimaja teelt. Puurkaevu kinnistule on juurdepääs Matsi teelt. Matsi tee jääb Tori vallavalitsuse omandiks.

Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiselt. Parkimiskohtade arv määrata projekteerimisel vastavalt linnatänavate standardile EVS 843:2016 ning antud koha reaalsest parkimisvajadusest lähtudes kavandatavast brutopinnast. Kinnistusraamatusse kantava kokkuleppe alusel on lubatud krundi Pos 2 parkimist lahendada ka krundil Pos 5, et säilitada hoonestusalast väljas olev pargi kõrghaljastus.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil kasvavat kõrghaljastust tuleb võimalikult suures mahus säilitada. Likvideerida võib puud, mis jäävad hoonestusalale, teedele ning rajatavate maa-aluste mahutitega survestamata tuletõrje veevõtukohale.

Vähemalt 20% hoonestatava krundi pindalast peab olema kaetud kõrghaljastusega. Joonisel 4 on näidatud näitlik kõrghaljastuse paiknemine ning olemasolev kõrghaljastus – haljastuse säilitamine ja juurde istutamine määrata projekteerimisel. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada naaberkruntidega, elektriliinide kaitsevööndiga ning istutatavate puude ja põõsaste määramisel tagada elamumaadele privaatsus. Välialade projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Üldine põhimõte on, et planeeritud krunte ei piirata aiaga. Samas on lubatud kruntidel Pos 2 ja Pos 5 ehitada piirdeaed, kui see on otseselt vajalik turvalisuse (väike majandushoov, korvpalliväljak) või esteetilisuse (prügikonteinerid) eesmärgil.

Maapinna kõrguse muutmist suures mahus ei ole plaanis, kuid lubatud on maapinna kõrguse reguleerimine tagades vee äravoolu sarnaselt planeeringu eelselt oleva olukorraga.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste ligikaudne asukoht, kuid lähtuvalt hoonete täpsest lahendusest tuleb projekteerimisel tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum.

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb rakendada säilitatavate puude piirkonnas (võra projektsioon maapinnal) kinnist meetodit. Kaevetööde teostamisel ning ehitusmasinatega liikumisel ei tohi kahjustada säilitatavate puude-põõsaste oksid. Ehitustööde järgselt tuleb tööpiirkond korrastada ning haljastus taastada.

2.7.2. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 05.08.2021 a väljastatud tehnilised tingimused nr 35422518.



Planeeringualal puudub sidekanal. Alternatiivina on antud piirkonnas klientidel võimalik liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G//5G võrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni-, TV-, ja internetiühendust. Lähim optiline kaabel (ELASA) on umbes 1 km kaugusel Urge-Sindi teel.

Täpne sidevarustuse lahendus, st kas liitutakse ELASA kaabliga või jääb lahendus üle õhu mobiilsidega, määrata projekteerimisel. Planeeringuga on planeeringuala piires määratud sideliini põhiliini asukoht, liitumiskohtasid võib projekteerimisel täpsustada.

2.7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 08.09.2021a väljastatud tehnilised tingimused nr 384499.

Elektrivarustus on planeeritud projekteeritavast Kõivu alajaamast, mis asub planeeringualast läänes. Elektrivarustus peab olema lahendatud 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliinina. Kandle tee 20 kinnistul asub liitumiskilp, mis tuleb võtta uue planeeritava 0,4 kV maakaabli toitele. Koolimaja tee 11 kinnistul asuv olemasolev liitumiskilp tuleb asendada uuega ning Kõivu AJ 0,4 kV F3 õhuliin tuleb demonteerida.

Planeeringuala elektrivarustuse tagamiseks tuleb kinnistute piirile paigaldada 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid tuleb planeerida kinnistute piirile soovitatavalt tee alasse mitmekohalisena. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul. Täpne elektrivarustuse lahendus ja krundisisene välisvalgustuse lahendus antakse projektiga. Avaliku tänava maa krundile Pos 4 ei ole tänavavalgustust planeeritud.

2.7.4. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus lahendatakse lokaalselt puurkaevuga. Puurkaevu asukoht jääb endiseks, puurkaev asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Põhjaveehaarde esialgne veevõtt on planeeritud kuni 10 m³ ööpäevas – sellisel juhul ei ole vajalik sanitaarkaitseala moodustamine vaid moodustatakse hooldusala. Juhul, kui tulevikus suurendatakse vee tarbimist vahemikku kui 10...500 m³ ööpäevas, on vajalik 30 m ulatusega sanitaarkaitseala. Hoonestusala on planeeritud selliselt, et uusi hooneid 30 m ulatusega sanitaarkaitsealasse ei ehitata. Olemasolev hoone võib sanitaarkaitsealas olla, kui sellega seonduv tegevus ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist.

Planeeringus on määratud ligikaudne veetoru asukoht, projekteerimisel võib asukohta täpsustada. Veetoru ehitamiseks ja hooldamiseks tuleb seada servituut, asukoha muutmisel tuleb korrigeerida ka servituudi asukohta.

Pos 1 ja Pos 7 kinnistule on planeeritud maa-aluste mahutitega survestamata tuletõrje veevõtukoht koos maapealse kuivhüdrandiga. Maa-alust mahutit võib ehitada kogu krundi piires, ehitise suurimat sügavust ei ole määratud.

2.7.5. Kanalisatsioonivarustus

Krundil Pos 2 on olemasolev biopuhasti mis vajab kas rekonstrueerimist või uuega asendamist. Piirkonnas puudub ühendus ühise kanalisatsioonivõrguga ja seetõttu puudub detailplaneeringu koostamise ajal ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalus. Kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt, st igale hoonestatavale krundile tuleb ehitada omapuhasti (biopuhasti mitte septik). Joonisel on näidatud eeldatavate omapuhastite asukoht. Vajadusel võib puhasti paigutada mujale, kui on tagatud nõuetekohane kuja. Omapuhastist juhitakse heitvesi olemasolevasse kraavi.

Täpne kanalisatsioonilahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel.

2.7.6. Sademevee kanalisatsioonivarustus

Parklate ja kõvakattega alade sademevee ärajuhtimisel kasutada ära olemasolevat kraavistikku, mis tagab erakorraliste sadude korral parema vee vastuvõtu, projekteerimisel kasutada säästva sademevee käitluse võtteid. Sademevee ärajuhtimise eesvooluks on läbi kraavide Pärnu jõgi. Sademevett mitte juhtida naabermaaüksustele.

Truupide nõlvad tuleb kindlustada, näiteks maakividega.

Täpne sademeveelahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel.

2.7.7. Soojavarustus

Kavandatavate ja olemasolevate hoonete soojavarustus tuleb lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

Maaküttekontuuri rajamisel ei ole lubatud läbi lõigata säilitatavate puude juuri. Maaküttekontuuri võib paigaldada väljaspool säilitatavate puude reaalist võraprojektsiooni. Maaküttekontuuri ei ole lubatud paigaldada juurdepääsutee alla ja tehnovõrkude kaitsevööndisse. Täpne küttelahendus määratakse hoone ehitusprojekti.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP2, tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed. Muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutest eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid paigaldada parkla sissesõidutee lähedusse, konteinerite asukoht määrata projekteerimisel.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus on vastavalt allolevale tabelile.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 2	Pos 5 või vee-ettevõtte	Veetoru ehitamiseks ja hooldamiseks servituut krundilt Pos 3 vee saamiseks.
Pos 4	Pos 5 või vee-ettevõtte	Veetoru ehitamiseks ja hooldamiseks servituut krundilt Pos 3 vee saamiseks krundile Pos 5.
Pos 4	Elektrivõrgu valdaja, sidevõrgu valdaja	Elektriliinide ja sideliini ehitamiseks ja hooldamiseks.
Pos 4	Pos 2 ja Pos 5	Heitvee juhtimiseks allavoolu.

2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.13. Planeeringu elluviimine

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

Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Ehitustegevust rahastab krundi omanik.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne, kui on välja ehitatud teenindavad tehnovõrgud (sh tuletõrje veevarustuse lahendus).

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte (täiendatakse)

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kuupäev ja number	Märkused
1	Päästeamet		
2	Elekter		
3	Telia Eesti AS	18.01.2022 35997079	Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavaid tööjooniseid. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Projekt tuleb esitada täiendavaks kooskõlastamiseks.
4			
5			

Kooskõlastuste ja arvamuste originaaldokumendid asuvad planeeringu teises köites Planeeringu lisad.



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Situatsiooni skeem
2. Kontaktvööndi seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis (koos tehnovõrkudega)

Lisa 1. Planeeringuala illustreerivad joonised.



