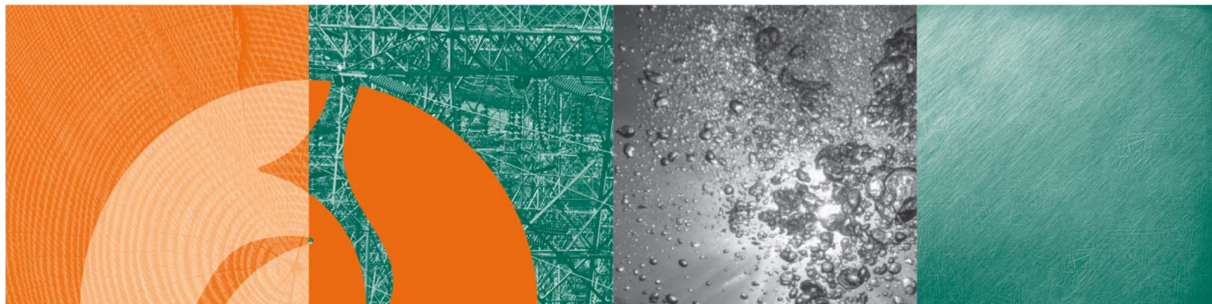




Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneering

Töö nr 22004426

Tallinn 2022-2023

Evely Ehrpas

Planeerija/ projektijuht

evely@hendrikson.ee

Jaanus Aavik

Koordinaator

jaanus@hendrikson.ee

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176295)

Huvitatud isik:

OÜ Ramsta Sense

Registrikood: 11997812

Harju maakond, Tallinn, Jõe tn 2, 10151



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	7
1.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	8
1.3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	8
1.3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS	9
1.4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	10
1.5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	12
1.5.1. PLANEERINGUALA MUUDATUS VÕRRELDES ALGATAMISE OTSUSEGA	12
1.5.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED	13
1.5.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS 13	
1.5.4. HALJASTUS, PIIRDED JA LIIKLUSLAHENDUS	14
1.5.5. EHTUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	14
1.5.6. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED	17
1.5.7. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	18
1.5.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	18
1.5.9. KESKKONNATINGIMUSED	18
1.5.10. DETAILPLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED.....	19
C – LISAD	21
D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	23
E – JOONISED	25

A – MENETLUSDOKUMENDID

- 1) OÜ Ramsta Sense 23.03.2022 taotlus detailplaneeringu algatamiseks kinnistul *Vesikaare tee 16* (73001:008:1207);
- 2) Keskkonnaameti 25.05.2022 kiri nr 6-5/22/9018-2 *Seisukoht Vesikaare tee 16 detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnangu kohta*;
- 3) Rahandusministeeriumi 31.05.2022 kiri nr 15-3/3936-2 *Seisukoht Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu KSH vajalikkuse osas*;
- 4) Tori Vallavolikogu 16.06.2022 otsus nr 93 *Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ning Lähteseisukohad*;
- 5) Leping nr 11-21.8/132 üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta, 11.10.2022;
- 6) Keskkonnaameti 03.11.2022 kiri nr 6-2/22/20159-2 *Ettepanekud Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtadele*;
- 7) Rahandusministeeriumi 18.11.2022 kiri nr 15-3/8205-2 *Ettepanekud Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtadele*;
- 8) Rahandusministeeriumi 11.01.2023 kiri nr 15-3/9963-2 *Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringule arvamuse esitamine ning koostöötegijate ja kaasavate määramine*;
- 9) Keskkonnaameti 23.01.2023 kiri nr 6-2/22/20159-4 *Seisukoht Vesikaare tee 16 detailplaneeringu eskiisi kohta*.

B – SELETUSKIRI

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel aluseks võetud või abimaterjalina kasutatud dokumentide ja tööde loetelu:

- OÜ Ramsta Sense 23.03.2022 taotlus detailplaneeringu algatamiseks kinnistul *Vesikaare tee 16* (73001:008:1207);
- Tori Vallavolikogu 16.06.2022 otsus nr 93 *Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*;
- Tori vallas Tammiste külas *Vesikaare tee 16 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang*, Hendrikson ja KO OÜ 21.03.2022;
- *Planeerimisseadus* (vastu võetud 28.01.2015);
- *Ehitusseadustik* (vastu võetud 11.02.2015);
- *Tuleohutuse seadus* (vastu võetud 05.05.2010);
- *Sauga valla üldplaneering* (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97);
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (vastu võetud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17);
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- OÜ Kotkasilm poolt koostatud planeeritava ala topo-geodeetiline aluspaan, 22.09.2018, töö nr 180011.

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgiks on *Vesikaare tee 16* kinnistul välja selgitada võimalus juba ellu viidud lahenduse seadustamiseks. Kinnistu omanik soovib taotleda olemasolevale hoonele kasutusluba. *Vesikaare tee 16* kinnistule rajatud eramu ja rajatised (paadisild ja ujumiskoht kanalis) ei järgi kehtiva detailplaneeringu nõudeid: ehitisealune pind on suurem kui kehtiv detailplaneering lubab (kehtiv detailplaneering määras hoonete summaarseks ehitisealuseks pinnaks kuni 250 m², olemasolev eramu on ca 400 m²), kanalis on rajatud ujumiskoht ja paadisild. Täiendavalt soovib kinnistu omanik krundile rajada basseini.

Alal kehtib Sauga Vallavolikogu 16.03.2004 otsusega kehtestatud *Uuemetsa Jõe detailplaneering*, millega nähti ette ka paadikanali rajamine (vt Skeem 1).



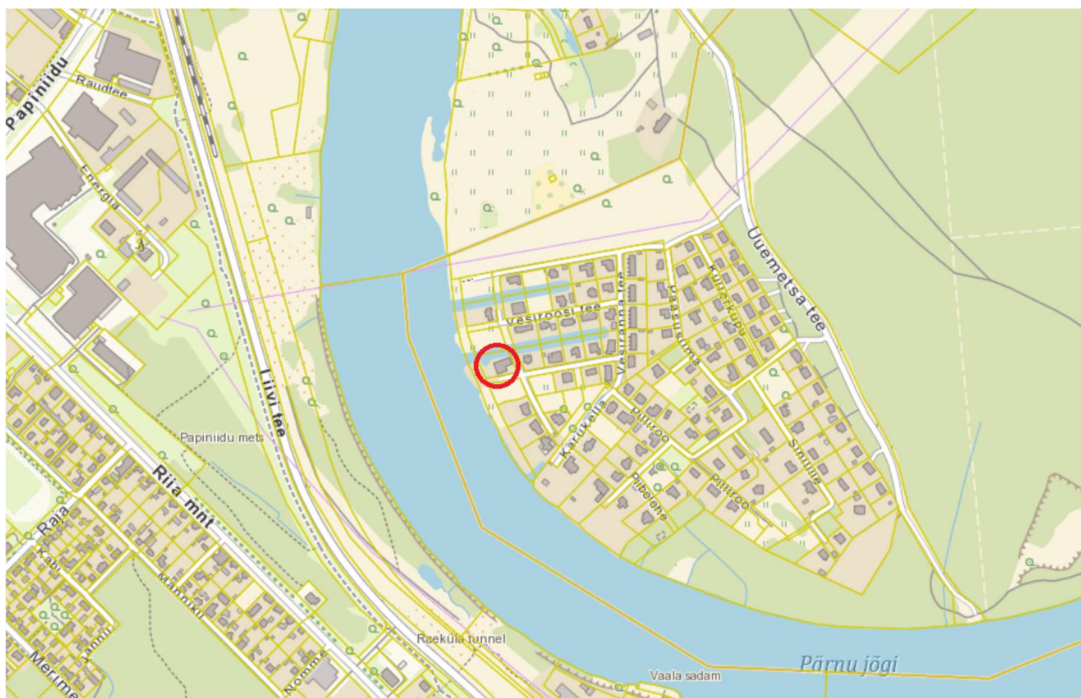
Skeem 1. Väljavõte Uuemetsa Jõe kehtivast detailplaneeringust.

Kehtiva *Sauga valla üldplaneeringu* alusel jääb planeeringuala tiheasustusalal paiknevale väikeelamu maa-alale (EV). Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud hoonestustingimused, mh ka krundi suurim lubatud täisehituse %, mis on 10-20%, seejuures tiheasustusaladel on täiendav tingimus, et 1200 m² kuni 3000 m² kinnistutel on täisehituse protsent kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet). Arvestades planeeringualaga hõlmatud krundi suurust (2258 m²), on üldplaneeringu kohaselt täisehituse protsent lubatud 15% kinnistust. Hetkel on see 18%. Eelnevast lähtuvalt on antud punkti puhul tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

1.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Pärnu maakonnas Tori vallas Tammiste külas ning hõlmab endas *Vesikaare tee 16* kinnistut (vt Skeem 2). Ala jääb Pärnu jõe idakaldale, avaliku kasutusega 7300485 *Vesikaare tee* ja 7300345 *Vesikupu tee* vahelisele alale, põhjast külgneb planeeringuala paadikanaliga, läänest Pärnu jõega.



Skeem 2. Planeeritava ala asukoht, märgistatud punase kontuuriga.

1.3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, maapind tõuseb kanali ja jõe poolt suunaga maismaa poole- maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0,98 m kuni 2,9 m. Planeeringualasse haaratud kinnistu on hoonestatud ning sellel paikneb ehitisregistrisse kantud hoone (üksikelamu, ehr. kood: 120562756, ehitisealune pind 255,2 m², korruste arv: 2). Olemasoleva eramu ehitisealune pind ei ühti ehitisregistri andmetega, pindala on tegelikkuses ca 400 m². Lisaks eeltoodule asub kinnistul üks abihoone, kanalisse rajatud ujumiskoht ja paadisild, mille andmed ehitisregistris ei kajastu.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Vesikaare tee 16	73001:008:1207	2258 m ²	Elamumaa 100%

Planeeringualal kõrghaljastust ei kasva, ala on heakorrastatud jalgteede, lillepeenarde, hekkidega ja muu madalhaljastusega kaunistatud hoov.

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16. 03.2004 otsusega nr 17 kehtestatud *Uuemetsa Jõe kinnistu detailplaneering*, mille kohaselt on kinnistule määratud ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks kokku kuni 250 m² ehitisealuse pinnaga, hoonete arv on lubatud kuni kaks, kõrgus kuni 9 m. Hoonestusala määramisel kinnistu läänepoolt on järgitud planeeringu koostamise ajal kehtinud Pärnu jõe 50 m ehituskeeluvööndit.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2- *Tugiplaan*.

Vesikaare tee 16 kinnistul asuvad järgmised piirangud:

- Elektri- ja kaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;
- Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;

- Veetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Pärnu jõe ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- Pärnu jõe ranna ja kalda piiranguvöönd 100 m.

Tabel 2. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Vesikaare tee 14	73001:008:1205	Elamumaa 100%
Vesikaare tee	73001:008:1736	Transpordimaa 100%
Uuemetsa-Jõe	73001:008:1233	Üldkasutatav maa 100%

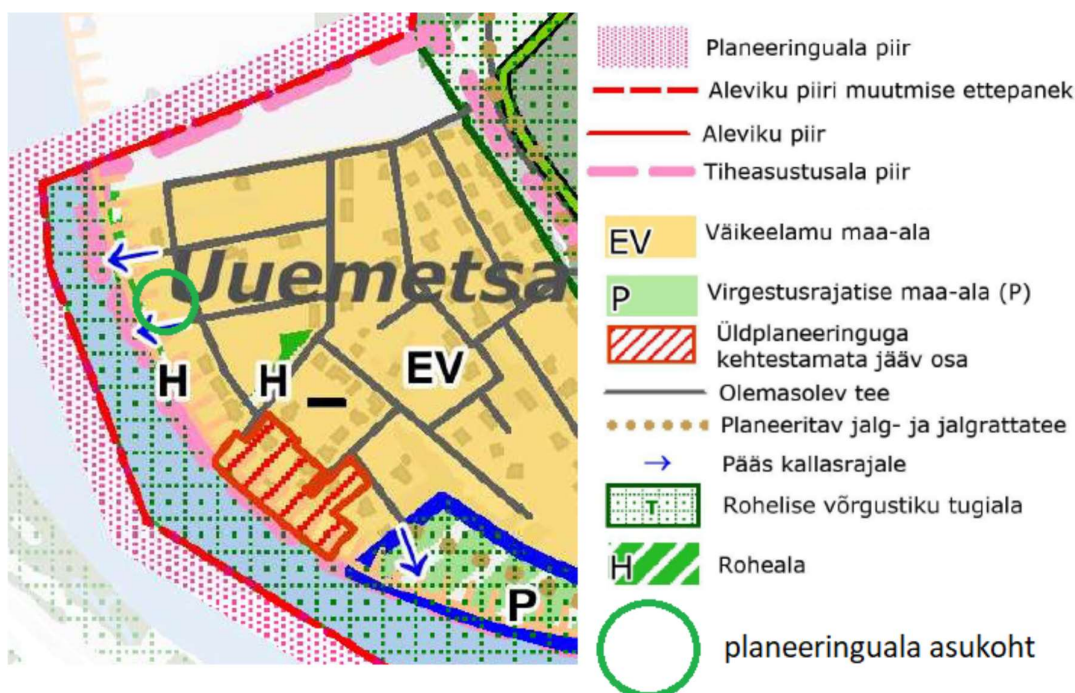
Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt avaliku kasutusega 7300485 *Vesikaare teelt*.

Planeeringuala asub Pärnu jõe idakaldale rajatud uues elurajoonis. Lähipiirkonna hooned on rajatud 2000ndatel aastatel, osad krundid on tänaseni veel hoonestamata. Ümbritsevad hooned on kaasaegse arhitektuuriga, valdavalt lame- või kaldkatustega 2-korruselised eramud. Maakasutuses domineerib elamumaa ning seda teenindavad transpordimaa sihtotstarbega kinnistud.

Lähimad koolid, lasteaiad, kauplused ning perearstikeskused jäävad teisele poole jõge, Pärnu kesklinna kanti, planeeringualast umbes 4 km kaugusele läände.

1.4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Vastavalt kehtivale *Sauga valla üldplaneeringule* (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97) jääb planeeritav ala tiheasustusalal paiknevale *EV-väikeelamu maa-alale* (vt Skeem 3): *EV- väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu, ja hooajalise kasutusega elamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.*



Skeem 3. Väljavõte Sauga valla üldplaneeringu põhijoonisest.

Vesikaare tee 16 kinnistul kehtib *Uuemetsa Jõe kinnistu detailplaneering*, mille raames sai juba muudetud või täpsustatud kehtivat üldplaneeringut (vt Tabel 3):

- kehtiv üldplaneering annab nõude ehitusjooneks- piirkonna siseteest peavad hooned jääma vähemalt 10 m kaugusele. Kehtiv detailplaneering muutis ja täpsustas selles punktis üldplaneeringut, määrates hoonete minimaalseks kauguseks sisetäna krundipiirist 5 m. Olemasolev hoone paikneb krundi piirist 4,2 m kuni 4,7 m kaugusel, mis on kehtiva detailplaneeringuga määratud nõudest küll väikese nihkega, aga ei oma ruumitajus marginaalset mõju. Seega võib antud punktis lugeda koostatava detailplaneeringu kehtiva üldplaneeringu kohaseks.

Tabel 3. Planeeringu vastavus kehtivale üldplaneeringule (seletuskiri ptk 3.2.3)

ÜP-ga määratud tingimused	Kehtiva detailplaneeringuga määratud (st ÜP juba muudetud)	Käesolevas planeeringus määratud
Krundi suurus – minimaalne suurus 1200 m ²	ÜP-kohane: krundi olemasolev suurus on 2258 m ²	ÜP-kohane: säilib krundi olemasolev suurus on 2258 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve – elumumaa (EE)	ÜP-kohane: olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elumumaa	ÜP-kohane: olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elumumaa
Põhihoone – ühepereelamu, paariselamu või kahepereelamu või ridaelamu	ÜP-kohane: krundile on lubatud rajada ühepereelamu	ÜP-kohane: krundile on rajatud ühepereelamu
Krundi suurim lubatud täisehituse % - 1200 kuni 3000 m ² – täisehitus kuni 15%	ÜP-kohane: Vesikaare tee 16 kinnistul 12%	ÜP-muutev: krundi täisehituse protsent on 18%
Ehitusjoon – piirkonna siseteest vähemalt 10 m	ÜP-muudetud: hoonete minimaalsed kaugused sisetäna krundipiirist on 5 m	ÜP-kohane: olemasolev eramu jääb sisetäna krundipiirist 4,2-4,7 m kaugusele
Hoonete suurim lubatud arv – elamu ja kuni 3 abihoonet	ÜP-kohane: krundile on lubatud rajada 1 elamu ja 1 abihoone	ÜP-kohane: krundil asub 1 eramu ja 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m; abihoone 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m	ÜP-kohane: elamu on lubatud rajada kuni 2-korruselisena, kõrgusega kuni 9 m	ÜP-kohane: eramu on rajatud 2 korruselisena, kõrgus 9 m; abihoone 1-korruseline, kõrgus 2 m
Katusekalle – katuse kalle 0-50°	ÜP-kohane: katuse kalle 0°-50°	ÜP-kohane: katusekalle 0°
Välisviimistlusmaterjal – jälgida piirkonna üldist miljööd. Elamu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku	ÜP-kohane: välisviimistluses ei ole lubatud kasutada ümarpalki, plekki, plastikut	ÜP-kohane: olemasolevad hooned sobituvad ümbritsevasse piirkonda.
Parkimine – lahendada omal kinnistul	ÜP-kohane: parkimine on lahendatud omal krundil	ÜP-kohane: parkimine on lahendatud omal krundil
Piirdeaed – piirde kõrgus kuni 1,5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus	ÜP-kohane: sisetänavaaärde on kohustuslik rajada ainult vertikaalsetest teras- või puitvarbastest piire kõrgusega 1,2 m. Krundi külgmised ja tagumised piirded võib rajada võrkaiana (keevisvõrk) või osaliselt läbipaistva puitaiana kõrgusega kuni 1,2 m. Läbipaistmatute plankaedade rajamine ei ole lubatud	ÜP-kohane: piirdeaed on 1,5 m kõrge.

Koostatav detailplaneering muudab kehtivat *Sauga valla üldplaneeringut* ehituskeeluvööndi ja krundi täisehituse protsendi osas.

1.5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

1.5.1. PLANEERINGUALA MUUDATUS VÕRRELDES ALGATAMISE OTSUSEGA

Detailplaneering algatati 16.06.2022 Tori Vallavolikogu otsusega nr 93. Vastavalt algatamise otsusele algatati detailplaneeringu koostamine *Vesikaare tee 16 kinnistul* ning otsusega kinnitati lisaks planeeritava ala maa-ala asukohaskeem.

Planeeringu koostamise käigus on selgunud asjaolud, mis tingivad vajaduse laiendada algatamise otsuses määratud planeeringuala piiri.

Vesikaare tee 16 kinnistu tarbeks rajatud aiamaa ja piirdeaia osa ning grillkoht asuvad väljaspool kinnistu piire. Detailplaneeringuga on nähtud ette olemasoleva piirdeaia ning aiamaa likvideerimine osas, mis jääb *Vesikaare tee 16* kinnistu piiridest väljaspoole (vt joonis 3- *Põhijoonis*), tagades nii selge pääsu kallasrajale ning tuues tegeliku olukorra vastavusse maa kasutuse otstarbele.

Vastavalt *planeerimisseaduse* § 3 lõikele 1 on planeering konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. PlanS-s sätestatud põhimõtte kohaselt ei saa detailplaneeringuga kavandada tegevusi ning seada tingimusi väljaspoole planeeringuala. Vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded* § 2 lõikele 2 peab planeering olema

selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas.

Eeltoodule tuginedes laiendatakse *Vesikaare tee 16* kinnistu detailplaneeringuala piiri ja uueks planeeringuala suuruseks on 0,34 ha.

1.5.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva *Sauga valla üldplaneeringu* muutmiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ja krundi täisehituse protsendi osas ehituskeeluvööndisse on käesoleva detailplaneeringu alusel planeeritud bassein, olemasolev eramu jäi aga ehitamiseaegse Põhikaardi alusel tol ajal kehtinud ehituskeeluvööndist välja. Kuna käesolev detailplaneering tuleb koostada, järgides kehtivaid seadusi ning hetkeolukorda, siis jääb olemasolev eramu täna kehtivasse ehituskeeluvööndisse ning ka selles osas teeb käesolev detailplaneering ehituskeeluvööndi 50 m vähendamise ettepaneku, lisaks planeeritava basseini osas, kuni 30 meetrile. Täisehituse protsent on kehtiva üldplaneeringu alusel 15%, täna on see 18%.

Üldplaneeringu muudatusettepaneku analüüs:

Vajalikkus: detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda võimalus juba ellu viidud lahenduse seadustamiseks ning planeeringus kavandatava basseini rajamiseks.

Sobivus: detailplaneeringu lahendusega ei kavandata uusi hooneid. Olemasolevad hooned säilivad ning sobituvad oma mahult ja arhitektuurselt keelelt ümbritsevasse piirkonda. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat looduskeskkonda. Olemasolev juurdepääs on samuti ette nähtud säilitada.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse olemasolevale eramuosale ning planeeritavale basseinile. Analüüsides ranna ja kalda kaitse eesmärgi (vt täpsemalt ptk 1.5.4) saab öelda, et ehituskeeluvööndi vähendamisega kahjulik mõju looduskeskkonnale puudub.

Proportsionaalsus: võttes aluseks, et tegemist on olemasoleva eramu seadustamisega ning rajatava basseini ja eramuosa ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga, siis ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek omab proportsionaalset ülekaalu eramu likvideerimise suhtes.

1.5.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga ei kavandata olemasoleva *Vesikaare tee 16* kinnistu piiri ega maakasutuse sihtotstarbe muutmist.

Vesikaare tee 16 kinnistule rajatud eramu ja rajatised ei järgi kehtiva detailplaneeringu nõudeid: eramu ehitisealune pind on suurem kui kehtiv detailplaneering lubab, kanalisatsioon on rajatud ujumiskoht ja paadisild. Eeltoodust tulenevalt tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek täiendava ehitusõiguse andmiseks olemasolevale eramule, ujumiskohale, paadisillale ning plan. basseinile. *Uuemetsa-Jõe* (73001:008:1233) kinnistule on rajatud grillikoht, mis on käesoleva planeeringuga ette nähtud likvideerida. *Pärnu jõgi V2* (80901:001:0402) kinnistul olnud paadisild on käesolevaks hetkeks eemaldatud.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse ehitusõigus hoonetele ehitisealuse pinnaga kuni 400 m², ujumiskohale, paadisillale ja basseinile rajatisealuse pinnaga kuni 100 m². Täiendavate tingimuste muutmist võrreldes kehtiva detailplaneeringuga käesolevaga ei anta.

Tabel 4. Planeeringuga antakse kinnistule järgnev ehitusõigus

Katastriüksuse nimetus	Plan. hoonete/ rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil (põhihoone+abihoone)	Suurim lubatud korruselisus/kõrgus (põhihoonel; abihoonel)
Vesikaare tee 16	400/ 100	1+1	2/9; 1/5

1.5.4. HALJASTUS, PIIRDED JA LIIKLUSLAHENDUS

Vesikaare tee 16 kinnistule on planeeritud bassein (mõõtudega 4x10 m) olemasolevale haljasalale eramust lääne poole. Basseini rajamisega muudetakse kinnistu haljastuslahendust väikeses mahus.

Vesikaare tee 16 kinnistul on olemas kehtiv jäätmeveoleping piirkonda teenindava ettevõttega. Jäätmekonteiner asub hoovis.

Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega 7300485 Vesikaare tee ja 7300345 Vesikupu tee ristmikult. Sõiduautode parkimine on lahendatud hoovis hoonesisel alal, kokku on krundil 3 parkimiskohta.

Detailplaneeringuga on nähtud ette olemasoleva piirdeaia ning aiamaa likvideerimine osas, mis jääb Vesikaare tee 16 kinnistu piiridest väljaspoole (vt joonis 3- Põhijoonis), tagades nii selge pääsu kallasrajale ning tuues tegeliku olukorra vastavusse maa kasutuse otstarbele. Planeeringuga on kavandatud uus piire kinnistu piirile.

1.5.5. EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Pärnu jõel on järgmised piirangud:

- Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd 10 m (alus: veeseadus §118);
- Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 100 m (alus: looduskaitseadus §38);
- Ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m (alus: looduskaitseadus §37).

Looduskaitseadus §34:

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kalda piiranguvööndis on keelatud (vastavalt looduskaitseadus §37):

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi

õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Piiranguvööndis keelatavoid tegevusi antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Pärnu jõe ranna ja kalda ehituskeeluvööndi 50 m osaliseks vähendamiseks:

- Olemasoleva eramuosa ulatuses, mis on osaliselt ehitatud täna kehtivasse ehituskeeluvööndisse;
- Planeeritava basseini osas, mis jääb tervenisti ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseseadus §40 sätestab, mis juhtudel võib ehituskeeluvööndi ulatust muuta:

- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest;
- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib kohalik omavalitsus suurendada üldplaneeringuga;
- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse *looduskaitseseaduse* §40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel tuleb arvestada ehitamise aegset Põhikaarti. Põhikaart on aja jooksul muutunud ning muutunud on ka veepiir ja sellest tulenevad piiranguvööndid. Ehitamiseaegse Põhikaardi järgi jäi *Vesikaare tee 16* eramu ehituskeeluvööndist väljapoole. Kuna käesolev planeering peab järgima kehtivat veepiiri ja sellest tulenevaid piiranguid, siis kuulub ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ka olemasoleva eramu osas koostatava planeeringu sisusse.

Vesikaare tee 16 kinnistule on varasemalt kanalisse rajatud ka ujumiskoht ja paadisild, mis ei olnud kehtiva *Uuemetsa Jõe detailplaneeringuga* kavandatud.

Vastavalt *planeerimisseaduse* § 124 lõikele 4 on kehtestatud detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneering ehitusprojekti koostamise aluseks. Seega juhul, kui maa-alale on kehtestatud detailplaneering, tuleb järgida üksnes detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust. Riigikohtu otsuses (nr 3-3-1-63-10) on sätestatud, et detailplaneering ei kaota kehtivust sellega kavandatu elluviimise järgselt ehk juhul, kui detailplaneeringu järgne ehitusõigus on realiseeritud. Detailplaneering kehtib, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistatud või kui on kehtestatud antud maa-ala ulatuses uus detailplaneering.

Kehtivas detailplaneeringus ei ole antud ehitusõigust ujumiskoha ega paadisilla rajamiseks, mistõttu on need ebaseaduslikult rajatud ning seadustamiseks käsitletavad käesolevas detailplaneeringus.

Vastavalt *looduskaitseseaduse* § 38 lõige 4 ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitusele juhul, kui ehitise maht on väiksem kui üks kolmandik

olemasoleva ehitise kubatuurist. Rajatud ujumiskohta saab käsitleda kui ehitise esmakordset juurdeehitust, seega ei laiene talle ehituskeeld.

Vastavalt looduskaitseseaduse § 38 lõikele 5 ei laiene ehituskeeld *kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.* Sadamaseadus § 1 ütleb, et *füüsilise isiku poolt väljaspool tema majandus- või kutsetegevust isiklikuks tarbeks paigaldatud või ehitatud sildumisrajatisele käesolevat seadust ei kohaldata.* Ehk antud punktist tulenevalt ei saa olemasoleva paadisilla osas rakendada looduskaitseseaduse § 38 lõige 5. Paadisilla osas kehtib looduskaitseseaduse § 38 lõige 6: *lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega.* Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Kaalutlusotsuse, kas kavandatav tegevus on kooskõlas ranna ja kalda kaitse eesmärkidega, peab vastu võtma kohalik omavalitsus kui pädev asutus.

Põhjendused ehituskeeluvööndi osaliseks vähendamiseks

Ranna ja kalda kaitse analüüs:

- **Kaldal asuvate looduskoosluste ja taimeistiku säilitamine**

Planeeringualal ei asu looduskaitseliste kitsendustega alasid ega objekte, sh puuduvad kaitsealused liigid. Planeeringuala ulatuses ja lähipiirkonnas on Pärnu jõe kallas inimtegevusest mõjutatud- võsast puhastamise tulemusel on vaated jõe ja kanalile avatud, veepiiri ja elamukrundi vaheline ala on niidetav. Jõe kallast kasutavad sellega piirnevad maaüksused. Looduslikku kaldataimestikku esineb vähesel määral veepiiril. Detailplaneeringu käigus soovitakse seadustada olemasolev eramu ning ehitada juurde basseini, mistõttu ei teki täiendavat märkimisväärt koormust keskkonnale. Esineb vaid kasutusaegne mõju, kuid selle suurus ja ruumiline ulatus piirduvad planeeringualaga. Kuna planeeringualal kaitstavad loodusobjektid ning Natura 2000 võrgustiku alad puuduvad, siis puudub neile ka oluline negatiivne mõju. Planeeringuga ei ole kavandatud tegevusi kaldavööndis ega kavandatud tegevusi, mis võiksid kahjustada kaldal asuvaid looduskooslusi või olemasolevat taimeistikku.

- **Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Kalda kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneb vähene ehitustegevus planeeritava basseini rajamise näol, ehituse mõju on ajutine ning lühiajaline. Ehitustegevuse lõppedes esineb vaid hoonete ja rajatiste kasutamisega seotud mõju.

Planeeringuala lähiümbrus on juba varasemalt mõjutatud inimtegevuse poolt- planeeringualal asub olemasolev hoone, jõe kallas on korrastatud ning kanalis on rajatud ujumiskoht ja mitmed paadisillad. Planeeringuala sisesealt on tegemist olemasoleva olukorraga (ujumiskoht, paadisild, eramu), täiendava tegevusena on käesoleva planeeringuga kavandatud basseini, mille mõju ja ulatus ei välju *Vesikaare tee 16* kinnistu piiridest. Planeeringualal on olemas ühendused tehnovõrkudega, täiendavaid liitumisi ning trassikoridore ei ole kavandatud. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid suurendada inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Seetõttu, lähtudes planeeringuala asukohast ja selle keskkonnatingimustest, ei tekitata täiendavat koormust keskkonnale ja inimeste tervisele ning heaolule.

- **Ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

Pärnu jõe läänekallas planeeringuala lähipiirkonnas on tiheasustatud. Kehtiva *Sauga valla üldplaneeringu* järgi on ala määratud väikeelamu alaks. Olemasolevad naaberhooned asuvad Pärnu jõe piirist ca 40-60 m kaugusel. Olemasolev *Vesikaare*

tee 16 eramu ning planeeritav bassein jäävad veepiirist vähemalt 32 m kaugusel. Planeeringuga on tagatud vaba liikumine ja juurdepääs Pärnu jõele.

Veekaitsevööndis on keelatud (*veeseadus* §119):

- maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, välja arvatud §-s 120 sätestatud juhtudel;
- puu- ja põõsarinde raie käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;
- maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine;
- keemilise taimekaitsevahendi kasutamine käesoleva seaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta;
- ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;
- pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Veekaitsevööndis keelatavoid tegevusi antud detailplaneeringuga ei kavandata.

1.5.6. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Vesikaare tee 16 kinnistul on olemas ühendused tehnovõrkudega.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus:

Olemasolevad ühisvee- ja kanalisatsioonitorud on välja ehitatud ning teenindavad olemasolevat eramut, liitumispunktid asuvad transpordimaal *Vesikaare tee* (73001:008:1736). OÜ-ga Sindi Vesi on sõlmitud kehtiv vee müügi ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise leping.

Sademevete kanalisatsioon:

Planeeringuala sademeveed immutatakse pinnasesse planeeringuala piires.

Elektrilahendus:

Planeeringualal kulgeb olemasolev elektri madalpinge maakaabelliin, millelt on tagatud olemasoleva eramu elektrivarustus. Liitumispunktiks on transpordimaal *Vesikaare tee* (73001:008:1736) asuv olemasolev liitumiskilp. Elektrivarustuse osas on OÜ-ga Eesti Gaas sõlmitud kehtiv võrguleping.

Küttevarustus:

Planeeringuala ei jää kaugküttealale. Olemasoleva eramu kütmine toimub lokaalselt õhk-vee soojuspumba kaudu.

Sidevarustus:

Planeeringualal kulgeb olemasolev sidekanalisatsioon, kust on tagatud olemasoleva eramu telekommunikatsioonivarustus. Telia Eesti AS-iga on sõlmitud kehtiv telekommunikatsiooniteenuste osutamise leping.

Vertikaalplaneerimine:

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud olemasoleva maapinna kõrguse muutmist.

1.5.7. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Olemasoleva hoone projekteerimisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Vastavalt ülalnimetatud määruse §22 peab tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut

Olemasolev tuletõrje hüdrant (nr 37) jääb planeeringualast ca 230 m kaugusele läände *Pilliroo tn 2* (73001:008:1243) kinnistu ette.

1.5.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Hoone projektis on lähtutud kuritegevuse ennetamise abinõudest Eesti Standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine* alusel.

Olemasoleva hoone sissepääsud (krundile, hoonesse) on valgustatud, hoone lahenduses ei ole kavandatud nõ pimedaid nurki. Ehituses on kasutatud vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoitakse territoorium alati korras ja teostatakse kiired parandustööd.

1.5.9. KESKKONNATINGIMUSED

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille rajamiseks on vaja läbi viia keskkonnamõju hinnang. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeringualal on soovitatav rakendada looduslähedasi sademeveesüsteeme¹ – katustelt tuleva sademevee kogumine ja kasutamine, juhtida haljasalale katustelt tulenevad sademeveed, vihmaveerennide alla rajada kasvukaste või vihmapikeenraid vms.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Tori valla jäätmehoolduseeskirjale*. Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

¹ Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused, M.Kuris, G.Mandre, V.Kuusemets, A.Mik, 2021, <https://dspace.emu.ee/handle/10492/6984>

1.5.10. DETAILPLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

C – LISAD

1. Tori vallas Tammiste külas Vesikaare tee 16 DP keskkonnamõju strateegiline hindamine- eelhinnang, töö nr 21004169, 2022.

D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk nr	Koostöövõtja koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Koostöövõtja koostööd nr ja kuupäev	Koostöövõtja koostöö täielik ära kirjeldus	Projekteerija märkused koostöövõtja tingimuste täitmise kohta
1.	Vesikaare tee 16 kinnistu omanik, OÜ Ramsta Sense (juhatuse liige Tiit Vunk)		Koostöövõtja koostöö digitaalselt.	Koostöövõtja koostööd märkusteta.
2.	Päästeamet (Margo Kubjas)	Nr 7.2-3.4/2376-2 10.04.2023	Päästeamet § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeamet Lääne päästekeskus koostöövõtja koostööd Hendrikson & Ko poolt koostatud töö nr 22004426 Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Vesikaare tee 16 maa-ala detailplaneeringu tule-ohutusosale. Koostöövõtja koostööd on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 3157-2023-2.	Koostöövõtja koostööd märkusteta.
3.	Rahandusministeerium (Kaia Sarnet)	Nr 15-3/2572-2 28.04.2023	Tutvunud esitatud materjalidega märgime järgmist: Rahandusministeerium avaldas detailplaneeringu eelnõu kohta arvamust 11.01.2023 kirjaga nr 15-3/9963-2. Kirjas juhtisime tähelepanu, et planeerimis-seaduses sätestatud põhimõtte kohaselt ei saa detailplaneeringuga kavandada tegevusi ning seada tingimusi väljaspoole planeeringuala. Palusime kaaluda vajadusel planeeringuala laiendamist. Tori Vallavalitsuse 06.04.2023 kirjaga nr 6-2.1/1236 arvamuse avaldamiseks esitatud planeeringulahenduses planeeringuala laiendatud pole, jätkuvalt kavandatakse planeeringu seletus-kirjas tegevusi planeeringualast väljaspoole. Seletuskirja peatükis 1.3.1 „Planeeritava ala asukoht“ on kirjeldatud, et planeeringuala hõlmab endas Vesikaare tee 16 katastriüksust. Seletuskirja peatükis 1.5.3 „Haljastus, piirded, liikluslahendus“ on	Märkustega on arvestatud, vt seletuskirja ptk 1.5.1.

		toodud, et detailplaneeringuga on nähtud ette olemasoleva piirdeaia ning aiamaa likvideerimine osas, mis jääb Vesikaare tee 16 katastriüksuse piiridest väljaspoole (vt joonis 3- Põhijoonis tehnovõrkudega). Detailplaneeringu põhijoonisel on likvideeritava objektina kajastatud ka Vesikaare tee 16 kinnistust väljaspool asetsev grillimiskoht. Märgime, et kui Tori Vallavalitsus soovib munitsipaalomandis oleval jõekalda alal lähtuda hetkel kehtivast detailplaneeringust ning koostatava detailplaneeringu ala mitte laiendada, siis palume väljapoole detailplaneeringu ala ka tingimusi mitte seada.	
--	--	---	--

E – JOONISED

1. Asukohaskeem

2. Tugiplaan

M 1:500

3. Põhijoonis

M 1:500