

Töö nr: DP-12/04-2023

## **Tori alevikus Oore tee 7 katastriüksuse detailplaneering**

**Asukoht:**

Oore tee 7, Tori alevik, Tori vald, Pärnu maakond

**Huvitatud isik:**

Riina Kallit

**Planeerija:**

Triin Kask

+372 55968821

triin.kask@ruumi.ee

Tartu 2024

## SISUKORD

|                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A SELETUSKIRI</b>                                                                                                                   | <b>3</b>  |
| 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk                                                                                      | 3         |
| 2. Lähtedokumendid                                                                                                                     | 3         |
| 3. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs                                                   | 4         |
| 3.1 Seotus teiste planeerimisdokumentidega                                                                                             | 5         |
| 3.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused. | 8         |
| 3.3 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku põhjendatus                                                                               | 10        |
| 4. Olemasoleva olukorra iseloomustus                                                                                                   | 11        |
| 5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine                                                                                               | 13        |
| 6. Krundi ehitusõigus                                                                                                                  | 13        |
| 7. Krundi hoonestusala piiritlemine                                                                                                    | 13        |
| 8. Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine                                                                                  | 14        |
| 9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus                                                                                    | 14        |
| 10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad                                                                                                | 15        |
| 10.1 Tuletõrje veevarustus                                                                                                             | 15        |
| 10.2 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi                                                                                         | 15        |
| 10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus                                                                                                 | 16        |
| 10.4 Soojavarustus                                                                                                                     | 17        |
| 10.5 Sidevarustus                                                                                                                      | 17        |
| 11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted                                                                                                  | 17        |
| 12. Tegevusega eeldatavalt keskkonnale kaasnevad mõjud ja tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks                             | 17        |
| 13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded                                                                                        | 22        |
| 14. Servituutide vajaduse määramine                                                                                                    | 22        |
| 15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused                                                                                 | 22        |
| 16. Planeeringu elluviimise võimalused                                                                                                 | 23        |
| <b>B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE</b>                                                                                           | <b>24</b> |

## A SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori vallavalitsuse 17. augusti 2023 korraldus nr 183 „Tori alevikus Oore tee 7 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärk on Oore tee 7 katastriüksusele ehitusõiguse seadmine üksikelamule ja seda teenindavatele abihoonetele, tehnovõrkude, haljastuse ja juurdepääsu lahendamine. Olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus on planeeritud muuta üksikelamumaaks. Ehituskeeluvööndisse jääv osa kavandatavast hoonestusalast paikneb asukohas, mis on juba varasemalt olnud hoonestatud vähemalt 100 aastat. Elamu rajatakse olemasoleva vundamendi peale. Planeeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Planeeringu lahend on üldplaneeringut muutev.

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ MAAMÕÕDUBÜROO (kutsetunnistus 131934; MKM reg EEG000498), töö nr: 6 (01.11.2022). Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

### 2. Lähtedokumendid

- ♦ Tori valla üldplaneering (kehtestatud 29.12.2009 Tori Vallavolikogu määrusega nr 22);
- ♦ Tori alevikus Oore tee 7 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang. Ruumi Grupp OÜ. 03.06.2023;
- ♦ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ♦ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ♦ Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- ♦ Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.05.2015“ ning lisainfot maa-ala kitsenduste kohta on saadud Maa-ameti kitsenduste kaardilt.

### 3. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav ala hõlmab Tori alevikus asuvat Oore tee 7 katastriüksust, mis paikneb Pärnu jõe põhjapoolses kaldas jõe ja Oore tee vahelisel alal (asukoht näidatud joonisel 1). Põhja-kirde suunast külgneb planeeringuala hoonestatud elamumaaga Oore tee 3 (80801:002:0768), edela suunast on planeeringuala naabriks hoonestamata maatulundusmaa Mäeotsa (80801:002:0701).

Planeeringuala kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 2. Planeeringuala piirinaabrite info on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid (Allikas: Maa-amet)

| Tunnus                         | Katastriüksuse sihtotstarve | Katastriüksuse suurus |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Oore tee (80801:002:0077)      | Transpordimaa 100%          | 5885 m <sup>2</sup>   |
| Oore tee 3 (80801:002:0768)    | Elamumaa 100%               | 13172 m <sup>2</sup>  |
| Mäeotsa (80801:002:0701)       | Maatulundusmaa 100%         | 5512 m <sup>2</sup>   |
| Pärnu jõgi V3 (80901:001:0397) | Veekogude maa 100%          | 109.01 ha             |

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puuduvad kehtestatud ning koostamisel olevad detailplaneeringud millega käesolev planeering peaks arvestama, seega arvestatakse üldplaneeringu tingimuste ning kontaktvööndi hoonestusega ja rajatistega. Kontaktvööndis on elamute arhitektuur üldiselt lihtne/traditsiooniline: ca 45 C° kaldega viilkatusega kuni kahekorruselised hooned, mille välisfassadis on valdavalt puitlaudis, esineb ka krohvi või kiviga viimistletud hooneid. Tee äärest nähtava hoonestuse katuseharja suund on valdavalt kas risti või paralleelselt teega, katusekatteks on kas kivi või plekk. Elamute ümbruses esineb rohkelt kõrghaljastust. Piiretena kasutatakse hekke, vörk- või puitaedu, mõnel juhul piirded puuduvad.

Vastavalt väljavõttele OÜ Eesti Geoloogiakeskuse 2001. a „Eesti põhjavee kaitstuse kaardist“ on Tori aleviku territooriumil põhjavesi keskmiselt kaitstud.

Vastavalt Tori valla üldplaneeringule koostatud KSH hinnangule: Pärnu jõe võimalikust lihkeohust tulenevalt on uute elamute rajamisel oluline vältida Pärnu jõe ehituskeeluvööndi vähendamist. Vajadusel tuleb läbi viia vastavad uuringud.

Planeeritav ala paikneb vahetult Pärnu jõe hoiuala (Pärnu) vastas (EELIS kood KLO2000293). Kaitstavatest liikidest elutsevad planeeringuala lähedases lõigus II kaitsekategooria limus paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*), ja III kaitsekategooria kalad

võldas (*Cottus cobio*) ja hink (*Cobitis taenia*). Pärnu jõgi on ühtlasi ka loodusalana Natura 2000 ala (kood EE0040345, EELIS kood RAH0000027). Lisaks on lähipiirkonnas mitmete II kaitsekategooria nahkhiirte leiukohad.

Maa-ameti kaardi „Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus“ põhjal puuduvad planeeringualal ja läheduses ohtlikud ettevõtted, lähim tuletõrje veevõtukoht jääb planeeringualast ca 130 m kaugusele kirde suunda Oore tee äärde (vid 4318). Muinsuskaitiselised objektid ja kultuurimälestised puuduvad.

Kõik olulisemad sotsiaalobjektid nagu näiteks kool, lasteaed, kultuurikeskus, kirik, toidukauplus jpt ettevõtted on Tori alevikus olemas ja jäävad mööda sõidetavaid teid 2 km piiridesse. Lähim bussipeatus „Tori sild“ paikneb planeeringualast ida suunas ca 250 m kaugusel. Tori aleviku olulisemad vaatamisväärsused või huviobjektid on Tori põrgu, Tori mõis ja Tori hobusekasvatus.

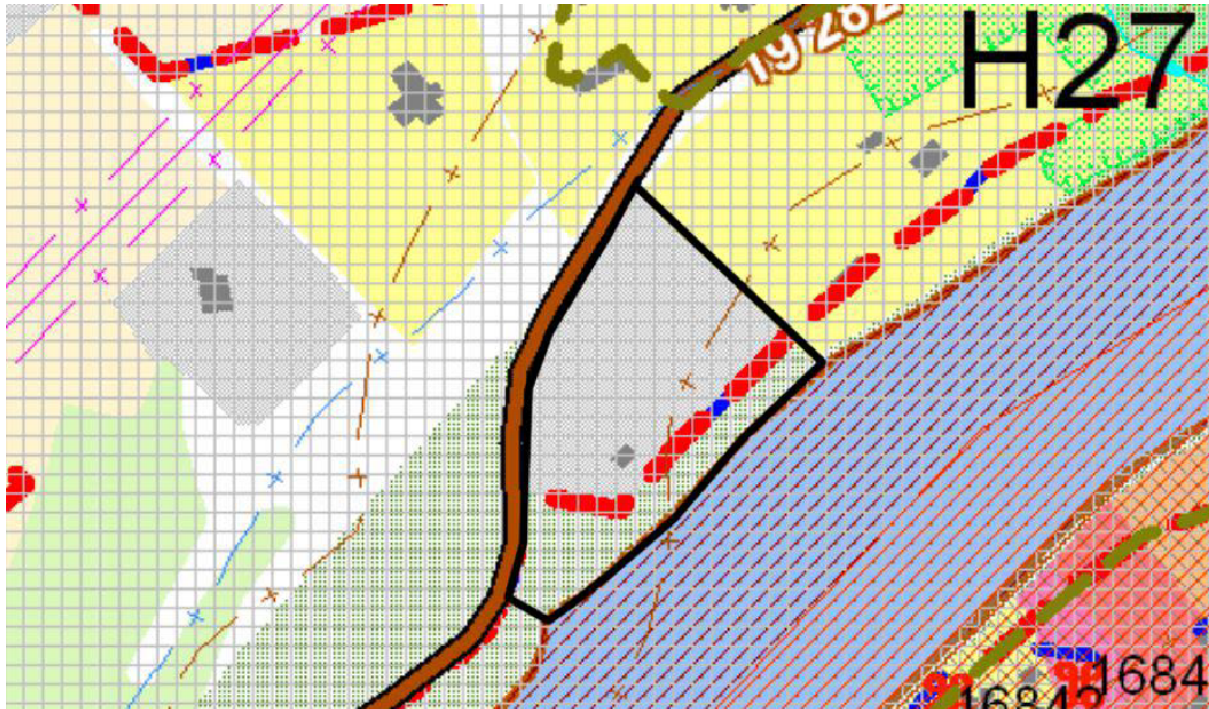
### 3.1 Seotus teiste planeerimisdokumentidega

**Üldplaneering.** Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringuga kooskõlas, sest tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Üldplaneeringuga on ala juhtotstarbeks määratud valdavalt „eraõu hoonestusega“, kusjuures nimetatud otstarbega osa on määratud ka perspektiivse tiheasustusala piiridesse. Jõe äärest ca 25 m ulatusega ala ja kinnistu edelanurk jäävad perspektiivse tiheasustusala piiridest välja ja on määratud rohekoridoriks. Kogu kinnistu, nagu ka kogu Tori alevik paikneb väärtuslikul maastikul (väljavõtte Tori valla üldplaneeringust on esitatud skeemil 1).

Kuna algatatava planeeringu eesmärk on üksikelamu ja selle juurde kuuluvate abihoonete ning tehnilise taristu planeerimine, on siinkohal välja toodud mõned olulisemad üldplaneeringu tingimused elamumaadele:

- ♦ Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega. Ehitamisel jõgede kaldaaladele tuleb silmas pidada vastava ala ehitusgeoloogilisi tingimusi. Vajadusel viia läbi ehitusala geoloogiline uuring.
- ♦ Üldplaneeringuga ei muudeta oluliselt ajalooliselt väljakujunenud asustumustrit Tori vallas. Säilivad kõik olemasolevad elamud.
- ♦ Tulenevalt võimalikust maalihkeohust Pärnu jõe alamjooksul ei ole hoonete rajamisel lubatud kalda ehituskeeluvööndi (Looduskaitseaduse kohaselt on see Pärnu jõel 50 m) vähendamine. Vajadusel tuleb läbi viia vastavad uuringud.
- ♦ Rohevõrgustiku elemente ei tohi läbi lõigata.

- ♦ Vältida tuleb Pärnu jõe ja Navesti jõe loodusalade piires jõgede kaldajoone muutmist ja süvendustöid. Kui need osutuvad siiski vajalikuks, tuleb kasutusele võtta leevendavad meetmed, mis selgitatakse välja konkreetse KSH käigus.
- ♦ Planeeritavate alade reoveekäitlus tuleb lahendada vastavalt Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuetele, Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale ja Veeseadusele.



- VM8 väärtuslik maastik
- eraõu hoonestusega
- rohekoridor
- perspektiivne tiheasustusala piir

**Skeem 1.** Väljavõte Tori valla üldplaneeringu maakasutusplaanist (Allikas: Tori valla veebileht)

**Pärnu maakonna planeering** (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74) näeb ette maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

- ♦ Energiavajaduse optimeerimiseks ja liikumise lihtsustamiseks on väga oluline siduda tootmis-, äri- ja teenindusettevõtted ning uusasustus olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega (p 4. Tehniline taristu lk 66).
- ♦ Ruumilise arengu põhimõtted: Asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev keskusasulate võrgustik (p 1.3. Ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused lk 16)
- ♦ Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja linnalise asustusega alade arendamiseks: (p 2.5.1. Linnalised asustusega alad lk 38):

-järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist;

-uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase;

- ♦ Roheline võrgustik p 3.3.1.

-Rohelise võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit mererannal, järvede ja jõgede ääres, kus rohelise võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus. Rohelise võrgustiku koridorina toimivate vooluveekogude hulgas on ka Pärnu jõgi;

-säilitada rohelise võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist;

-tagada, et looduslike alade osatähtsus tuumaladel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70 % koridori keskmisest läbimõõdust;

-asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala;

-rohelise võrgustiku piirid ja kasutustingimused täpsustada üldplaneeringuga.

- ♦ Väärtuslikud maastikud p 3.1.1.

-Pärnumaal on määratud 33 väärtuslikku maastikku, mille hulgas A3. Tori.

-hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;

-maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;

-hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;

-uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;

-maastikuökoloogilisest printsibist lähtuvalt säilitada looduslikud kooslused saarekestena kultuurmaastikes. Kui looduslike kooslusi on paiguti napilt, täiendada neid maastikke uue haljastusega ja metsatukkadega.

**Pärnu Maakonnaplaneeringu teemaplaneering** „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (käesoleval hetkel kehtetu) võeti aluseks Tori valla väärtuslike alade

kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel. „Tori väärtuslik maastik“ nimetuse all on väärtuslike maastike hulka kantud kogu Tori alevik ja selle lähiümbrus.

♦ Säilitada väärtuslike maastike omapära:

- maa sihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada, et säiliks maastikumuster;
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega. Samuti tuleb säilitada maksimaalselt looduslik pinnas;
- säilitada traditsioonilisi elemente, struktuure ja maakasutust;
- säilitada looduslikke elemente, avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust;
- sobitada uusi elemente ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi.

♦ Üldised hooldussoovitused väärtuslikele maastikele:

- jätta loodustähedasse seisundisse veekogude kaldaribad (veekaitsevööndi laiuselt) kui suurima ökoloogilise potentsiaaliga maastikuosad;
- maastikku kogetakse peamiselt teedelt, seega on oluline teeäärsete (veeturismi puhul ka veekogude kallaste) põldude, heina- ja karjamaade, samuti metsade väljanägemine;
- säilitada eelmisest ajastust pärit „jälgi“ (erinevatest ajalooperioodidest alates muinasajast ja lõpetades nõukogude perioodiga) maastikus, kus see on võimalik. Säilinud jäljed loovad maastikus ajalise sügavuse ja samas ka mitmekesisistavad elutingimusi elusloodusel;
- võimalusel kasutada ehitustöödel loodussõbralikke materjale (savi, looduslik kivi, puit, pilliroog) ja ökotehnoloogilisi lahendusi heitvete puhastamisel.

### **3.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.**

Detailplaneeringu eesmärk on Oore tee 7 katastriüksusele ehitusõiguse seadmine üksikelamule ja seda teenindavatele abihoonetele, tehnovõrkude, haljastuse ja juurdepääsu lahendamine. Olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus on planeeritud muuta üksikelamumaaks. Ehituskeeluvööndisse jääv osa kavandatavast hoonestusalast paikneb asukohas, mis on juba varasemalt olnud hoonestatud vähemalt 100 aastat (vt skeem 2), aga viimasel ajal on hooned muutunud kasutuskõlbmatuks, seega on ala kasutusel olnud vaid aiasaaduste kasvatamise eesmärgil. Elamu on planeeritud rajada olemasoleva vundamendi peale.



**Skeem 2.** Maa-ameti üheverstane kaart aastast 1902, millelt on näha käesoleva detailplaneeringu alal olev hoonestus ja Oore tee, mis vahetult planeeringuala vastas paikneb jõele kõige lähemal.

Alal kehtivas üldplaneeringus on seatud elu- ja sotsiaalkeskkonnaga seotud alade arendamise eesmärkideks muuhulgas rahuliku ja turvalise elukeskkonna säilitamine ja arendamine. Käesoleva planeeringuga aidatakse kaasa olemasoleva elukeskkonna rahulikumaks ja turvalisemaks muutmisele, kuna hetkel aastaringsest kasutusest väljas olev maa-ala võetakse taas kasutusse, millega kaasneb piirkonnale ka pidev järelevalve.

Kehtiva Tori valla üldplaneeringu kohaselt tuleb uuselamute rajamisel arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega, mida ka käesolevas detailplaneeringus tehakse. Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringu lahend on üldplaneeringut muutev ainult põhjusel, et hoonestusala kavandatakse osaliselt Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse.

Planeeritava tegevuse realiseerimine ei lõika läbi väljakujunenud inimeste liikumisteid, 4

meetri laiune kallasrada jääb vabalt kasutatavaks. Ortofotodelt paistev supluskoht on tegelikkuses paadisild, mis on rajatud planeeritava kinnistu ja naaberkinnistu omanike kokkulepetele tuginedes, seega ei paikne alal olulist piirkonna elanike supluskohta vms kogunemispaika, mille toimimist planeeringu elluviimine võiks takistada.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse elukeskkonnaga, sest see paikneb tiheasustusalas, samas looduskaunis kohas ning kõvakattega tee ääres, kus on tagatud kvaliteetsed ühendused sotsiaaltaristu ja rekreatsiooniväärtustega nii jalakäijale kui autoliiklusele. Planeeringu realiseerimine võimaldab kasutusele võtta kvaliteetse elamumaa potentsiaaliga maaüksuse, mis on kokkuvõttes positiivne mõju ka majandusele. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

### **3.3 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku põhjendatus**

Looduskaitseaduse (LKS) § 40 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada ja vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Käesolevas detailplaneeringus on tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek just eelkõige põhjusel, et olemasolev hoonestus on ajalooliselt paiknenud ehituskeeluvööndis ning olemasoleva vundamendi peale ehitamine on kõige säästlikum nii loodusele kui ala väljaarendajale. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on esitatud joonisel 4. Planeeringu eesmärk toetab nii üldplaneeringu eesmärki mitte oluliselt muuta ajalooliselt väljakujunenud asustumustrit Tori vallas kui ka maakonnaplaneeringu eesmärki järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades ja eelistades tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist.

Planeeringuga tagatakse kalda kaitse eesmärgid ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Kallasrajal liikumise takistamine on keelatud ning isegi ehituskeeluvööndit vähendades veekaitsevööndisse ega rohekvõrgustiku alasse käesoleva planeeringuga ettenähtud tegevused ei ulatu.

Lisaks on planeeringuga ette nähtud kõrghaljastuse ja looduslikkuse säilitamise kohustus. Ühe ühepereelamu ja abihoonete rajamine ei ole oma iseloomult selline arendus, mis Natura 2000 võrgustiku alale olulist mõju võiks avaldada (täpsemalt on kõik keskkonnamõjud ja nõuded kirjeldatud ptk 12). Ette ei ole nähtud loomuliku jõesärgi muutmist või tegevusi, mis kahjustaks Pärnu jões elavaid kaitsealuseid liike ega ka teisi Pärnu jões elavaid organisme

(loomad, linnud), sest antud asukohas on nad harjunud inimese kõrval elama. Ühepereelamu ja selle juurde kuuluvad abihooned ei ole selline hoonestus, millega võiks kaasneda nt olulist pinnase reostumist, müra, vibratsiooni, valguse või lõhna reostust. Planeeritud hoonestusala piires ei esine kaitsealuste taimede või loomade elukohti.

#### 4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Oore tee 7 katastriüksus (80801:002:0780) on eraomandis. Tegemist on 7335 m<sup>2</sup> suuruse maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega, mis kõlvikuliselt jaotub: haritav maa 1063 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 1301 m<sup>2</sup>, metsamaa 1419 m<sup>2</sup>, muu maa 3552 m<sup>2</sup>.

Planeeritav kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul 2 hoonet:

- ♦ 1-korruseline 64 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga üksikelamu (koodiga 103023118), mille esmane kasutuselevõtu aasta on 1928. Hoone kandvad konstruktsioonid ja välissein on puidust, katusekate bituumen või PVC plaat või rullmaterjal. Käesoleval hetkel on hoone hävinenud/vare.
- ♦ kavandatav eramu (kood 120187285). Käesoleval hetkel on valminud ainult vundament, millele anti ehitisluba 1992. aastal. Nüüdseks on ehitusprojekt ja ehitisluba aegunud.

Lisaks on planeeringualal kelder ja kasvuhoone, aiamaad, viljapuud- ja põõsad, rohkelt kõrghaljastust (vt fotod 1 ja 2). Kinnistul paiknevad hooned ei ole hetkel elamiskõlblikud, seega on viimastel aastatel planeeringusala kasutatud peamiselt aiasaaduste kasvatamiseks. Edelapoolses nurgas jõe ääres on puidust paadisild või laudtee vette mineku võimaldamiseks. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).



**Foto 1.** Vaade planeeringualale (Foto Maa-ameti fotolaost, pildistatud 20.04.2022)



**Foto 2.** Vaade planeeringualale (Foto Google Maps, pildistatud mai 2023)

Planeeringuala kuivenduse tagavad põhja poolses osas olevad lahtised kraavid, mis koonduvad katastriüksuse keskpaigas kokku sademeveetorusse, mille kaudu liigvesi suunatakse Pärnu jõkke.

Planeeritava maa-ala reljeef on kaldast eemale jääval maa-alal suhteliselt tasane, kerge langusega Pärnu jõe suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 12,28-13,32 m. Veidi järsem nõlv paikneb jõe kaldast ca 20 m kaugusel, kus kõrgused langevad 5 m lõigul 2 m võrra. Nõlva all kulgeb 1,5 m laiune pinnastee ning sealt edasi langevad kõrgused 15 m

lõigul veel 2 m võrra.

Kitsendustest ulatuvad planeeritavale kinnistule:

- ♦ jõega kaasnevad veekaitseks ehitatud vööndid (kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m veepiirist).
- ♦ Tehnovõrkudest ulatub kinnistule elektriõhuliin alla 1 kV (nimetus AMKA.3x50+70, vid 165218540), millega kaasneb kaitsevöönd 2 m kummalgi pool liini telge (vt skeem 4). Kinnistul on olemas elektriga liitumine.

## 5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga maaüksuse piire ei muudeta ega kruntideks ei jagata.

## 6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse tabel on esitatud joonisel 4. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv, tingimused katusele ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus.

Krundi maksimaalse ehitisealuse pindala ning hoonete arvu määramisel on lähtutud ümbritsevate kinnistute ehitusmahtudest.

Lisaks ehitusloakohustuslikele hoonetele võib vastavalt Ehitusseadustikule ehitada rajatisi ja hooneid, mis on kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega (nt mängumajad, kasvuhoone vms väiksed abihooned).

Hoonete paiknemine üksteise suhtes ja tuleohutuskujad on kirjeldatud ptk 13.

## 7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevatest kitsendustest, ajaloolisest hoonestuse paiknemisest ja maastikust.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4. Põhihoone rajatakse olemasoleva vundamendi kohale, abihoonete lõplikud asukohad ja mahud määratakse projekteerimise staadiumis.

## 8. Ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest ja üldplaneeringust.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus (peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada looduslikke kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Katusekattematerjalideks on lubatud kõik kvaliteetsed materjalid. Keelatud on imiteerivad materjalid nii välisfassaadi kui katusekattematerjalide puhul.

Nõuded piirdeaedadele:

- ♦ piirde rajamine pole kohustuslik;
- ♦ piiretena eelistada võrkaedu või puidust latt- ja lippaedu ning hekke;
- ♦ piirete maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;
- ♦ piirdeaedade lahendus esitada hoonete ehitusprojektide mahus;
- ♦ piirdeaedadega ei või takistada avalikul teel ohutut liiklemist, rohevõrgustiku toimimist või kallasrajal liikumist. St et piirdeaia võib rajada ainult õueala ümber.

Täpne hoonete ja väikevormide arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Hoonete ehitusprojektid koos piirdeaia lahendusega tuleb kooskõlastada eskiisstaadiumis vallaarhitektiga.

## 9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on võimalik tagada Oore tee kaudu. Ligikaudne mahasõidu asukoht on esitatud joonisel 4.

Uue mahasõidu ohutuks toimimiseks peab krundi edaspidisel kasutusel olema arvestatud nähtavuskolmnurgaga 5 x 30 m (vt joonis 4), st nähtavuskolmnurga sisse ei tohi rajada piirdeaeda, püsihaljastust ega muid nähtavust takistavaid rajatisi või objekte.

Joonisel 4 on näidatud planeeritud tee põhimõtteline lahendus ja olemasolevate teede olemasolevad lahendused. Krundisisesed hoonetevahelised teed koos parkimisega ning juurdepääsude täpsed asukohad täpsustatakse edaspidise projekteerimisega lähtudes hoonestuse lõplikust paiknemisest. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt Eesti

Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeritud parkimiskohtade arv vastavalt standardile: elamukrundil 3 parkimiskohta.

## 10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualal on tehnovõrgud osaliselt olemas, aga käesoleva detailplaneeringuga lahendust täiendatakse. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

### 10.1 Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tuleohutuse seaduse § 24 lõike 4 alusel siseministri 01.01.2023 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus I kasutusviisiga hooneni on tiheasustuses kuni 200 m.

Lähim olemasolev hüdrant (vid 4318) jääb ca 130 m kaugusele kirde suunda Oore tee äärde (vt joonis 2). Kuna piisavas kauguses on toimiv tuletõrjeveevõtukoht olemas, siis uut tuletõrjevee lahendust ette pole nähtud.

### 10.2 Kanalisatsioon, veevarustus ja sademevesi

Ala ei ole antud hetkel hõlmatud reoveekogumisalaga. Reovee puhastamise protsessi tehnoloogiliseks viisiks on planeeritud krundile biopuhasti, millest tulenev puhastatud heitvesi suunatakse kinnise torustiku kaudu suublasse (Pärnu jõkke). Ärajuhitava reovee hulk jääb alla 5 m³/ööp. Põhijoonisel on näidatud biopuhasti võimalik asukoht. Biopuhasti lõplik asukoht määratakse edaspidise projekteerimise käigus vastavalt hoonete lõplikule paiknemisele krundil. Konkreetsed lahendused lähtuvalt reoveekäitlussüsteemi reovee koormusest, asukohast, ehituslikest tingimustest ja suublast tuleb vastava erialaspetsialistid projekteerijaga enne puhastussüsteemi rajamist läbi arutada ja analüüsida, kas on võimalik antud piirkonnas biopuhasti rajada. Juhul kui selgub, et antud lahendus pole siiski võimalik, tuleb reovee kogumine lahendada kogumismahutiga.

Veevarustuseks on planeeritud uus puurkaev. **Puurkaevu projekteerimisel ja lõpliku asukoha määramisel tuleb teha kõik vajalikud uuringud, millised välistaks lihkeohu ja tagaks puurkaevu ohutu rajamise ning vee kvaliteedi, st et põhijoonisel märgitud puurkaevu paiknemine täpsustatakse projektiga vastava eriala spetsialisti poolt.** Planeeritud on ühepereelamu, mis peaks saama hakkama veevajadusega ca 1-5 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Puurkaevu, mille ööpäevane veevõtt jääb alla 10 m<sup>3</sup>, hooldusala raadius on 10 m. Hooldusala piires pole lubatud hoonete ehitamine, prügikonteinerite paigutamine ega sademevee immutamine. Heitvett võib maapinda immutada vähemalt 60 m kaugusel kaevust ning immutamine peaks toimuma puurkaevust allavoolu.

Sademevett ei tohi juhtida tee alusele maaüksusele. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus selliselt, et kalded oleks hoonetest eemale ning samas ei kahjustata naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Sademevee juhtimisel suublasse tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit -, sademe -, kaevandus-, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5). Krundi esteetilise olukorra parandamiseks võib olemasoleva kraavide süsteemi asendada sademevee- või drenaažtorustikega, seejuures on keelatud maapinna süvendamine või muul moel muutmine mahus, mis võiks esile kutsuda erosiooni või maalihke ohu. Maapinna loomulikke kõrgusi pole lubatud muuta.

### 10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektriga liitumine on krundil olemas, seega täiendavaid tehnilisi tingimusi detailplaneeringu jaoks ei taotleta.

Olemasolev liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Lisaks elektrivõrgule on lubatud taastuenergia kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud vahetult hoonete katuse tasapinnale või maapinnale naaberkinnistute ja omavalitsuse loa alusel.

#### 10.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine.

#### 10.5 Sidevarustus

Planeeringuga sidevarustust ei lahendata. Vajaduse korral on võimalik side lahendada hiljem projekti staadiumis.

### **11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Maaüksusel esinev väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada. Hoonete ja õueala piires tuleb lasta pädeval isikul hinnata olemasolevate puude ohutust, ohtlikud või haiged puud vajadusel hooldada või likvideerida. Kaldaalal ehk rohevõrgustikus tuleb säilitada ka väheväärtuslik kõrghaljastus ja kõrghaljastuseks mittekvalifitseeruvad puittaimed. Võimalik uushaljastus lahendatakse edaspidiste projektidega.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Järgida valla jäätmehoolduseeskirja.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat Tori valla heakorra eeskirja. Piirdeaedade kavandamisel järgida käesoleva seletuskirja ptk 8 esitatud tingimusi.

### **12. Tegevusega eeldatavalt keskkonnale kaasnevad mõjud ja tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

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 või pinnase saastumist, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei saa käsitleda kavandatavat tegevust elamurajooni arendusena, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

**Pinnas.** Kavandatud tegevuse elluviimisel kasutatakse looduslikke ressursse. Tegevuse käigus ei ole lubatud kasutada loodusvarasid (liiv, killustik, muld) mahus ja moel, mis põhjustaks olulist negatiivset mõju. Keelatud on maapinna süvendamine või muul moel muutmine mahus, mis võiks esile kutsuda erosiooni või maalihke ohu. Vähene negatiivne ajutine mõju esineb seoses ehitustegevusega. Planeeritaval alal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Alal ei ole keskkonnaohtlikke rajatisi. Keelatud on ehitusjäätmete matmine või ladestamine mitteettenähtud kohta.

**Maastikuilme.** Kavandatava tegevuse realiseerimisel maastikuilme vähesel määral muutub. Aga võttes arvesse, et ala on juba ajalooliselt olnud hoonestatud ning praegusel hetkel on hoonestus räämas/lagunenud, siis on muutus pigem positiivne, kuna kasutuskõlbmatud hooned likvideeritakse või tehakse korda, mis parandab ala esteetilist ilmet. Hoonete ehitamisel tuleb kasutada keskkonda sobituvaid looduslikke ja kvaliteetseid materjale. Ehkki planeeritaval kinnistul püsivalt ei elata, on seal siiski järjepidevalt tegeletud aiamaade harimisega, seega jääb maakasutus suuresti samaks ka detailplaneeringu elluviimisel. Krundi uuesti hoonestamine ning uued püsielanikud tagavad ala pideva korrashoiu.

**Veestik.** Planeeringuala paikneb Pärnu jõe ääres. Planeeritav ala ei jää üleujutusohuga piirkonda. Reovee lahendus tuleb rajada vastavalt seadustele. Kavandatava tegevusega ei teki tehnoloogilist heitvett. Planeeringualal ei ole teadaolevalt keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piirangud kavandatavale tegevusele. Kui ehitiste ehitamisel ilmneb pinnase jääkreostust, tuleb ehitustegevus peatada ning see nõuetekohaselt likvideerida enne ehitustööde jätkamist. Sademevee juhtimisel suublasse tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Suublasse juhitev sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit -, sademe -, kaevandus -, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).

**Müra.** Kavandatava tegevuse realiseerimisel ei põhjustata eeldatavalt ümbruskonnas välismüra normväärtuste ületamisi. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid, aga viimasel juhul on tegu on mööduva mõjuga. Ehitusaegse

mürähäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

**Vibratsioon.** Olulised vibratsiooniallikad puuduvad. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud vibratsiooni tasemeid, aga tegu on mööduva mõjuga. Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

**Välisõhu kvaliteet.** Mõju välisõhu kvaliteedile võib kaasneda ehitustegevuse ajal ja edaspidi hoonete kütmise käigus, aga välisõhku eralduvate saasteainete heitkogused ei ületa eeldatavasti piirmäärasid. Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Elamu kasutusperioodil on õhu saastamine seotud ahju kütmisega, mille mõju ei saa lugeda oluliseks, sest keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

**Jäätmed.** Tekkivad tavajäätmed kogutakse liigiti ja antakse üle vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või kompleksluba omavale ettevõttele ja ohtlikud jäätmed kogutakse samuti eraldi ning antakse üle ohtlike jäätmete käitluslitsentsi ja jäätmeluba või kompleksluba omavale ettevõttele. Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ka ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetest.

**Kultuuripärand.** Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal ja lähialal puuduvad, seega puudub ka mõju kultuuriväärtustele.

**Sotsiaalsed seosed.** Planeeritava ala Pärnu jõe äärde jääb 4 m ulatusega kallasrada, mille liikumist ei ole lubatud vastavalt KeÜS § 38 takistada. Oore tee ligidal planeeringuala servas on paadisild/laudtee vette minemise võimaldamiseks, mis on rajatud vastavalt naaberkinnistute omanike kokkulepetele. Omavahelisi kokkuleppeid käesoleva detailplaneeringu lahendus otseselt ei mõjuta ning arvestades, et sild jääb rohevõrgustikku, kus käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette nähtud mitte ühtegi muudatust, ei ole ette nähtud ka silla likvideerimist. Tegemist ei ole aleviku elanikele olulise ujumiskohaga, seega ei ole ka käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud selle avalikuks muutmist, servituudi või

katastriüksuse jagamise näol. Lähim olemasolev avalik ujumiskoht jääb planeeringualast ca 250 m kaugusele ida suunda planeeringualaga samale kaldale silla lähedusse (vt joonis 2).

**Looduskaitse ja Natura 2000.** Mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kaitstavatele loodusobjektidele ja liikidele eeldatavalt ei esine, sest ehkki planeeringuala asub vahetult Natura 2000 võrgustiku ala kõrval, on planeeringuala olnud ajalooliselt hoonestatud ja inimeste poolt õuemaana kasutuses. Viimased paarkümmend aastat hoonetes elatud ei ole ja maa-ala on kasutatud ainult aiamaa saaduste kasvatamiseks. Muruplats on hoitud puhta ja niidetuna ning viljapuud hooldatuna, seega täielikult inimkasutusest välja ei ole krunt jäänud. Planeeritava lahenduse elluviimisel suureneb inimtegevuse mõju, sest krundile asutakse tõenäoliselt elama aastaringselt. Ühe ühepereelamu ja abihoonete rajamine ei ole oma iseloomult siiski selline arendus, mis Natura 2000 võrgustiku alale olulist mõju võiks avaldada. Ette ei ole nähtud loomuliku jõesärgi muutmist või tegevusi, mis kahjustaks Pärnu jões elavaid kaitsealuseid liike. Arvestades, et planeeritav krunt paikneb tiheasustatud piirkonnas, mille naaberkinnistu on samuti hoonestatud ja aastaringselt inimeste poolt asustatud, ei saa eeldada ka mõjusid teistele Pärnu jões elavatele organismidele (loomad, linnud), sest antud asukohas on nad harjunud inimese kõrval elama. Veekaitsevööndist ei ole lubatud raiuda puittaimestikku ning kallasrada hoitakse vabana. Üldplaneeringuga rohekoridoriks määratud jõeäärsel osal hoonestamist ega muud keskkonda mõjutavat tegevust ette pole nähtud. Planeeritud hoonete vee ja kanalisatsiooni rajatised võivad piirkonna hüdroloogilisi tingimusi vähesel määral mõjutada, aga eeldusel, et puurkaevu ja reovee kogumismahuti või biopuhasti rajamisel peetakse kinni kõikidest normidest ja nõuetest, ei kaasne tegevusega põhjavee ega jõe reostumist. Ehitustegevuse ja ehitise kasutamisega kaasnevad jäätmed, müra ja vibratsioon. Kui jäätmetemajandus lahendatakse vastavalt seadusandlusele, ei kaasne jõe ega lähipiirkonna reostumist. Ehitusaegne müra ja vibratsioon on ajutine ning eeldatavasti ei ületa piirnorme, seega ei avalda eeldatavasti ka Natura 2000 alale olulisemat mõju kui näiteks planeeritava krundi ääres ja kohati jõe lähemal kui planeeritav hoonestus, paiknev Oore tee, millel sõidetakse mootorsõidukitega aastaringselt.

**Valgus, soojus, kiirgus, lõhn.** Olulised valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnaallikad puuduvad ning planeeritud tegevus ei ole oma iseloomult selline, millega neid ka kaasneda võiks. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ja võimalusel konteinerid paigutada varjulisel kohal, kus need ei jääks otsese päikese kätte.

**Õnnetuste esinemine.** Kavandatava tegevusega kaasneda võivateks õnnetusteks on reovee lekkimine ja tuleoht. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub peamiselt hoonete projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise, hädaolukorra lahendamise plaani koostamise ja rakendamisega. Planeeritud hoonetele piisavalt lähedal

on olemas toimiv tuletõrjehüdrant, seega on tagatud ka kiire tule kustutamise võimalus. Võimalike avariilukordade esinemise, mille tulemusena võib reostuda näiteks pinnas, veekogu, põhjavesi või õhk, võimalikkuse vähendamiseks on planeeringus kirjeldatud nõuetekohased vahemaad heitvee immutamise ja puurkaevu vahele ning sademevee suublasse juhtimise osas on välja toodud nõuded ning määrused ja seadused, millest tuleb lähtuda. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid. Vastavalt Tori valla üldplaneeringule koostatud KSH hinnangule on kogu Pärnu jõe alamjooks maalihke ohuga ala ning soovitatakse enne hoonestamist läbi viia täiendavad uuringud. Samas võttes arvesse konkreetset asukohta ja fakti, et nii planeeritav kui ka naaberkiinnistu on olnud ehituskeeluvööndi piires hoonestatud juba vähemalt 100 aastat, on maalihke esinemine ebatõenäoline.

**Liiklus.** Kavandatava tegevusega kaasnev liiklustiheduse suurenemine on pigem ebaoluline, kuna taastatakse endine elamuase ning kiinnistu ei ole ka viimaste aastate jooksul täielikult kasutusest väljas olnud. Liiklusohutuse seisukohast on keelatud läbipaistmatute piirdeaedade, haljastuse vms objektide paigutamine krundi sissesõidukoha nähtavuskolmnurga alasse ning parkimine ja manööverdamine peab toimuma krundi piires.

**Sademevesi.** Kavandatava arendustegevusega rajatavad hooned ja teed/parkimisalad võivad vähesel määral mõjutada sademete kogunemist ja käitumist piirkonnas. Soovitav on kasutada lahendusi, mis ei näe ette sademete kiiret juhtimist kraavi (nt immutamine pinnasesse või pinnase lihkeotude võimaliku tekkimise vähendamise eesmärgil suunata liigveed kiinniste sademeetorustikega suublasse).

**Energiakasutus.** Rakendada tuleb energia ja kütuse tõhusat kasutamist ja kasutada parimaid võimalikke tehnoloogiaid.

**Mõju suurus ja ulatus.** Arvestades, et kiinnistu on ajalooliselt hoonestatud ja inimtegevusest mõjutatud olnud, on keskkonna seisukohast tegemist üldiselt keskkonda sobiva väheolulise muutusega. Vähesel määral ulatub mõju ka kaugemale, nt maastikuilme muutus. Rohevõrgustikuks määratud jõeäärne osa jäetakse planeeringu lahenduses täielikult puutumata ehk looduslikuks.

**Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.** Tegevuse elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud on suures osas ennetatavad ja tegevusega ei ületata piirmäärasid müra ega õhusaastatuse osas ning puuduvad olulised tagajärjed vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse, lõhna, jäätmetekke, vee ja pinnase osas. Samuti ei mõjutata negatiivselt kaitstavaid loodusobjekte, pärandkultuuri objekte ega Natura 2000 alasid. Õnnetuste esinemine ja nende tagajärjed

avalduvate mõjude esinemine on pigem vähetõenaoline. Planeeringuala hoonestamisest tulenev ruumiline mõju on kestev ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõjud on lühiajalised. Kumulatiivne ja piiriülene mõju eeldavalt puudub.

Kokkuvõttes tekib pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest planeeringu elluviimisel ajutine negatiivne mõju: algab ehitustegevuse alustamisega ja lõpeb peale tegevuste lõpetamist. Kavandatav tegevus on kooskõlas piirkonna arengu eesmärkidega.

### 13. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 01.03.2021 jõustunud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (nt tulemüüri). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete ehitisealune pind kokku on alla 400 m<sup>2</sup>, st et elamukrundil võib elamu ja abihooned soovi korral kokku ehitada.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav elamu I kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3.

### 14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse elektrirajatistele kaitsevööndi ulatuses (Elektrilevi OÜ kasuks).

### 15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ♦ üksikelamu krundid eraldada soovituslikult piirdeaedadega (ei ole kohustuslik);

- ♦ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ♦ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdumiste riski;
- ♦ tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve.

## 16. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismuudustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus, krundisisene hoonetele ligipääsu ja tehnovõrkude rajamine on krundi omaniku kohustus. Krundisiseste parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on samuti krundi valdajal.

Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Ehitusprojekt koos piirde lahendusega kooskõlastada eskiisstaadiumis vallavalitsusega, piirdeaed peab moodustama koos hoonetega arhitektuurse terviku ja sobima olemasolevasse keskkonda. Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tori vallale kohustust haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus).

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb kinni pidada kõikidest keskkonnakaitselistest abinõudest nii ehitamise kui ehitise kasutamise ajal. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega.

Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

**Tabel 2.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

| Kuupäev | Asutuse või ettevõtte nimetus | Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht | Kooskõlastaja / koostaja nimi |
|---------|-------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|
|         |                               |                                                |                               |
|         |                               |                                                |                               |
|         |                               |                                                |                               |

## C PLANEERINGU JOONISED

---

|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| Joonis 1. Situatsiooniskeem                    | M 1:10 000 |
| Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:4000   |
| Joonis 3. Olemasolev olukord                   | M 1:500    |
| Joonis 4. Põhijoonis                           | M 1:500    |
| Joonis 5. Illustreeriv joonis                  |            |