



Pärnu EKE Projekt OÜ
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel (+372) 445 9810
info@ekeprojekt.ee

Töö nr. 23004



Mälestise reg. nr 16788 „Elamu
Sindis Pärnu mnt 51“ kaitsevöönd

Pärnu mnt 49 ja 51a kinnistute detailplaneering

Tori vald, Sindi linn

Joonised ja seletuskiri

Huvitatud isik: **Lexer Capital OÜ**

Koostamise
korraldaja: **Tori Vallavalitsus**

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Kristjan Kullerkan**

Arhitekt: **Kristjan Kullerkan**

Pärnus, 25. juuni 2024.a.

A. SISUKORD

A. SISUKORD	2
C. GRAAFILINE OSA	2
B. SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk	4
1.2. Planeeringu koostamise alused	4
1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed	5
1.4. Planeeringu koostaja andmed	5
1.5. Mõisted	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
2.1. Planeeritava ala asukoht	6
2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid	7
2.3. Planeeringuala iseloomustus	7
2.3.1. <i>Maakasutus ja hoonestus</i>	7
2.3.2. <i>Liikluskorraldus</i>	8
2.3.3. <i>Haljastus</i>	8
2.3.4. <i>Tehnovõrgud</i>	8
2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng	9
3. PLANEERINGULAHENDUS	10
3.1. Planeeritava ala krundijaotus	10
3.2. Kruntide ehitusõigus	10
3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	12
3.4. Liikluskorralduse põhimõtted	14
3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	15
3.6. Tehnovõrgud	15
3.6.1. <i>Veevarustus</i>	15
3.6.2. <i>Tuletõrjerveevarustus</i>	15
3.6.3. <i>Reoveekanaliseerimine</i>	15
3.6.4. <i>Sademevee ärajuhtimine</i>	16
3.6.5. <i>Küte</i>	16
3.6.6. <i>Elektrivarustus</i>	16
3.6.7. <i>Tänavavalgustus</i>	17
3.6.8. <i>Sidevarustus</i>	17
3.7. Tuleohutuse tagamine	17
3.8. Kujade määramine	17
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
3.10. Servituutide vajadus	18
3.11. Muinsuskaitse	18
3.12. Keskkonnatingimused	18
3.12.1. <i>Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine</i>	19
3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	19
3.14. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	19

C. GRAAFILINE OSA

ML105	SITUATSIOONISKEEM
ML106	TUGIPLAAN
JN100	PÕHIJONIS

JN200 TEHNOVÕRKUDE SKEEM
RI100 ILLUSTREERIV JOONIS

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- kruntide moodustamine
- kruntide hoonestusala ja ehitusõiguse määramine
- liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine

Detailplaneeringu eesmärk on määrata Pärnu mnt 49 katastriüksusele ehitusõigus ja hoonestusala kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks ning lahendada taristu, sh parkimine ja juurdepääsud.

Alal puudub kehtiv detailplaneering

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Tori Vallavolikogu 15. juuni 2023 korraldus nr 145 **Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksuste detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta** koos planeeritava maa-ala skeemidega;
- OÜ Ankord 19. september 2023 koostatud **geodeetiline alusplaan** Tori vald, Sindi linn, Pärnu mnt 49. Töö nr 3251M;
- Tori vallas, Sindi linnas, Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksuste detailplaneeringu **keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang**. OÜ Linnak, märts 2023.
- Telia Eesti AS 14. november 2023 väljastatud **telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38395972**;
- Elektrilevi OÜ 21. novembril 2023 väljastatud **tehnilised tingimused nr 462146**;

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutuse seadus
- Sindi linna kehtivale üldplaneeringule

- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed

Tori Vallavalitsus

Pärnu mnt 12, Sindi, Tori vald, 86705 Pärnu maakond

Tel: 445 1881

e-post: tori@torivald.ee

1.4. Planeeringu koostaja andmed

Pärnu EKE Projekt OÜ

Reg nr: 10052624

Aia tn 6, Pärnu 80010

Vastutav planeerija:

Kristjan Kullerkan (volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 179743)

Tel: (+372) 5667 1660

e-post: kristjan@ekeprojekt.ee

1.5. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahtimõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Hoonestusala:

Planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatis. Hoone ehitisealuse pinna hulka mittearvatavaid hooneosi, rajatisi (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita grillvarjualuseid, tehnorajatisi jms.) võib rajada väljapoole hoonestusala kui detailplaneeringu arhitektuursetes tingimuses ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud. Kõik projekteeritavad ehitusteatised ning ehitusloa kohustuslikud hooned peavad paiknema planeeritud hoonestusalal. Kuni 20m² ehitisealuse pinna ning alla 5 m kõrgused abihooned võivad paikneda väljaspool lubatud hoonestusala, kui planeeringu arhitektuursetes tingimustes ei ole märgitud teisiti.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tulemüüri või parapeti pealispinna vahel. Maapinna olulise kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja

maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset ning selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5m hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitusalusest pindalast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

Kohustuslik põhimahu ehitusjoon:

Kohustuslike ehitusjoontega täpsustatakse hoone fassaadi paiknemist planeeringu hoonestusalal. Reeglina selleks, et hooned paikneksid tänavate äärtes. Kohustusliku ehitusjoonega seoses võib seada täiendavaid tingimusi (rõdude üleulatus, joonel paikneva fassaadi ulatus vms).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Sindi linnas. Planeeringuala on piiratud Pärnu maantee, ning Pärnu mnt 51, Kooli tn 2b ja Tööstuse tn 2 kinnistutega.

2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid

Planeeringuala asub Sindi ajaloolise asula keskuses, kiilutuna restaureeritava ajaloolise väikesemahulise korterelamu ning tugevalt täidetud alale püstitatud 5-korruseliste suuremahulise suurpaneelilamute vahele. Seega peab planeeringuga kavandatav moodustama üleminekumahu olemasolevate hoonete vahel.

Pärnu mnt 49 kinnistul paikneb amortiseerunud ning lammutamisel puidust, viilkatusega elamu/ärihoone.

Sindi keskuslal on tagatud elukondlikud teenused ca 400 m raadiuses (kauplus, apteek, lasteaed, kool, arstiabi, huviharidus, kultuur jms).

Piirkonna olemasolev tänavavõrk tagab lähiühendused linna põhitänavatega. Tänavavõrgu ülesehitus suudab vastu võtta planeeringulahendusest tuleneva liikluskoormuse. Planeeringuala kergliiklus on kanaliseeritud sisuliselt kvartalit ümbritsevale kergliikluse põhivõrgule. Ühendus ühistranspordivõrguga on hea. Lähimad bussipeatused asuvad ca 200m kaugusel. Ühistranspordiühendus keskuslinna ning teiste asumitega on hea.

Planeeringuala vahetus läheduses Pärnu mnt 51 katastriüksusel asub **kinnismälestis nr 16788** „Elamu Sindi Pärnu mnt 51“ **koos kaitsevööndiga**, mis ulatub osaliselt planeeringualale Pärnu mnt 51a kinnistu ulatuses.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

Pärnu mnt 49

- katastritunnus: 74101:001:0252
- kinnistu pind: 1403 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: elamumaa E3 100%

Pärnu mnt 51a

- katastritunnus: 80901:001:0424
- kinnistu pind: 313 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: elamumaa E3 100%

Ehitisregistri andmetel paiknevad **Pärnu mnt 49** kinnistul:

Ärihoone (lammutamisel)

- EHR kood: 103021814
- kasutamise otstarve: 12319 muu kaubandushoone
- ehitisealune pind: 456 m²
- korruselisus: 2
- maht: 1450 m³

Pärnu mnt 51 kinnistu on hoonestamata.

2.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs sõidukitele planeeringualale Pärnu maanteelt üle Pärnu mnt 51a katastriüksusel paikneva amortiseerunud juurdepääsutee.

Kergliikluse juurdepääs alale vahetult planeeringualage külgnevalt Pärnu mnt äärselt jalg- ja jalgrattateelt.

2.3.3. Haljastus

Seoses olemasoleva Pärnu mnt 49 hoone lammutamisega ning Pärnu mnt 51 ajaloolise elamu restaureerimisega on ala haljastus rikitud ja moodustab ehitusliku tühermaa.

Pärnu mnt 49 katastriüksusel kasvab vastu Pärnu mnt elujõuline pärn.

Ala on piirdeaiaga ümbritsemata.

2.3.4. Tehnovõrgud

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veega varustamiseks ühisveevärgist on rajatud liitumispunkt maakraanina Pärnu mnt 49 katastriüksusele.

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimise võimalus isevoolsesse põhitrassi puudub.

Pärnu maanteel on olemasolev sademevee liitumiskaev, millesse suubub Pärnu mnt 49 kinnistult lähtuv sademeveekanalisatsiooni torustik. Põhitrass ja kinnistusisene torustik on ummistunud ja amortiseerunud ning vajab uuendamist. Planeeringu koostamise hetkel koguneb sademevesi „kaussi“ Pärnu mnt 49 katastriüksusele.

Kaugküttetorustik (T)

Planeeringualale lähimad kaugküttetrassid paiknevad Tööstuse tänaval.

Elektri- ja tänavavalgustusliinid

Planeeringuala kinnistul on olemasolev elektriliitumine Pärnu mnt 51 katastriüksusel paiknevast liitumiskilbist.

Planeeringualal ei paikne toimivat tänavavalgustust.

Sideliinid

Planeeringualal puudub sideliitumine.

2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt kehtivale Sindi linna üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks Pärnu mnt 49 katastriüksuse ulatuses märgitud elumuala E3 koos vastava juhtfunktsiooniga seotud piirangutega. Elamumaal E3 on lubatud sotsiaalmaa, transpordimaa ning üldmaa lisaotstarbed ja ärimaa lisaotstarve 33% ulatuses. Krundi miinimumsuurus 800m², täisehitus kuni 50%, kuni 3 hoonet.

Pärnu mnt 51a jääb üldkasutatava maa A“ alale koos vastava juhtfunktsiooniga seotud piirangutega.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse plaanist

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeringualal paikneva Pärnu mnt 49 katastriüksuse suurus ja piire ei muudeta. Pärnu mnt 51a katastriüksusest moodustatakse üks planeeringuala elamukrunte teenindav tee- ja tänava maa-ala krunt ning üks Pärnu mnt 51 katastriüksusega liitmiseks planeeritav elamumaa krunt.

Kruntide moodustamine antud tabeli kujul (*Tabel 1*).

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Jrk	olemasoleva katastriüksuse aadress	olemasoleva katastriüksuse pindala m ²	positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav sihtotstarve*
1	Pärnu mnt 49	1403	E.01	1403	EK 100%
2	Pärnu mnt 51a	313	T.01	211	LT 100%
3			E.02	102	EK 100%
kokku:		1716		1716	

* EK - korterelamu maa
TL - tee- ja tänava maa-ala

3.2. Kruntide ehitusõigus

Krundile E.01 on planeeritud hoonestusala ja ehitusõigus korterelamu püstitamiseks. **Kruntide T.01 ja E.02** ehitusõigus piirdub planeeritava sihtotstarbe määramisega.

Planeeritud ehitusõigused antud tabeli kujul (*Tabel 2*).

Tabel 2. Planeeritav ehitusõigus

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav sihtotstarve / sihtotstarbed ja osakaal %*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala m ²		hoonete suurim lubatud kõrgus m**
				maa-alune	maapealne	
E.01	1403	korterelamu maa 100%	3	450	560	12,5
T.01	211	tee- ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
E.02	102	korterelamu maa 100%	-	-	-	-
kokku:		1716	3	450	560	

- * - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013
- ** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast +11.40 abs

3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Põhilised arhitektuurinõuded

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav sihtotstarve*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	suurim ehitisealune pindala m ²		hoonete suurim lubatud kõrgus m**	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		suurim lubatud võimsus***		katuse tüüp / kalle °	minimaalne tulepüsisivuklass	minimaalne lubatud sidumiskõrgus****	
				maa-alune	maapealne			maa-alune	maapealne	kokku	s.h maapealne				
E.01	1403	EK	3	450	560	12,5	40	1	3	1950	1500	viil 30-50	TP-3	/	1. Suurim põhihoone krundile p ehitisealu suurima l 2. Põhiho 12,5m, ab kolmas k 3. Hoone arhitektu tasandav korrusela elamu va 3. Krundi 4. Haljast planeerita 5. Hoone kooskõlas
T.01	211	LT	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	

Pärnu mnt 49 ja 51a kinnistute detailplaneering

E.02	102	EK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1. Liitmiseks Pärnu mnt 51 kinnistuga.
	1716		3	450	560						1950	1500			

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

EK - korterelamumaa

LT - tee ja tänava maa-ala

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast +11.40 abs

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.

**** - sidumiskõrgus on antud esimese korruse konstruktiivse põrandapinna peale

/ - lahtrite korral täpsustatakse ehitusprojektiga

- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalkidest välisseina (või selle imitatsiooni), tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale. Hoonete värvimisel vältida eredaid ja silmatorkavaid toone.
- Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ja all 5m kõrgused hooned loetakse suurima lubatud hoonete arvu ja suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ning need peavad paiknema hoonestusalal.
- Sademevett ei tohi juhtida või lasta valguda naaberkinnistule.
- **Enne antud planeeringualale projektide koostamist kooskõlastada hoone(te) eskiisid Tori vallaarhitektiga.**

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsud planeeringuala elamukruntidele on tagatud üle planeeritava tee- ja tänavamaa krundi T.01 Pärnu maanteelt.

Jalakäijate ning jalgratturite liikumine planeeringualale on tagatud piki Pärnu maantee äärt kulgevat ja linna kergliiklusteede võrku ühendatud jalg- ja jalgrattateed. Ala siseselt on jalakäijate ja jalgratturite liikumine tagatud segaliiklusena sillutatud aladel.

Parkimiskohtade arvutus on antud tabelis 4. Parkimiskohtade arv peab vastama standardkohasele korterite arvule. Tegelik parkimiskohtade arv, kuid mitte rohkem kui 15 kohta, arvestatakse vastavalt kehtivale standardile hoone projekteerimise käigus võttes arvesse projekteeritavate korterite arvu ja toalisust.

Lisaks tabelis antud autode parkimiskohtadele, tuleb ala hoonestuse juurde või mahtu projekteerida **jalgrataste hoiuala(ruum)**, sissepääsuga maapinna tasandilt.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus	parkimiskohtade arv	
					normatiivne	planeeritud
E.01	1403	EK	linnakeskus, 1-2-toaline korter - 0,9 kohta linnakeskus, 3-toaline korter - 1,1 kohta	vastavalt parkimis-kohtade arvule	15	15
T.01	211	TL	-	-	-	-
E.02	102	EK	-	-	-	-
	1716				15	15

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

EK - korterelamumaa

LT - tee ja tänavaa maa-ala

** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.2

Planeeringujoonisel antud krundisisene liikluskorraldus ja parkimiskohtade paigutus on illustratiivsed ja vajavad täpsustamist hoonete asendiplaanilise projekteerimise käigus.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala haljatus moodustab hoonestusega terviku ning ala uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektidega või eraldiseisva kogu ala hõlmava haljastusprojektiga.

Väikseim lubatud haljastuse osakaal 20% krundi pinnast.

Säilitada planeeringuala Pärnu maantee servas kasvav pärn ning täiendada puisteterida täiendavalt kolme pärnaga.

Krundi piiramine piirdetaraga ei ole lubatud. Lubatud on tugimüüri rajamine vastu Tööstuse tn 2 ja Kooli tn 2b katastriüksuseid tulenevalt olemasolevast reljeefist.

Vertikaalplaneerimine hoonete kruntidel ja haljasaladel lahendatakse hoonete ja haljasalade projektidega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele. Sademevesi tuleb planeeringuala kõvakattega aladelt koguda ja juhtida sademeveekanaliseerimisele.

Üleliigne lumi lükatakse parklate servadesse või planeeritava tänavakoridori otsa. Parklatest kogutavat lund ei tohi ladustada haljasalale. Juhul kui seda ei ole võimalik lükata kõvakattega alale, tuleb lumi teisaldada.

3.6. Tehnovõrgud

3.6.1. Veevarustus

Planeeringuala veega varustamiseks ühisveevõrgist on rajatud liitumispunkt maakraanina Pärnu mnt 49 katastriüksusele. Olemasoleva lahendust ei ole planeeritud muuta.

3.6.2. Tuletõrjerveevarustus

Lähim olemasolev olmevee trassine Dn100 paigaldatud välise tulekustutusvee hüdrant nr 67 asub Tööstuse tänava ja Pärnu maantee ristmikul planeeringualale kavandatavast hoonestusest ca 90m kaugusel.

3.6.3. Reoveekanaliseerimine

Kuivõrd planeeringualalt kogutavat olmeveet ei ole võimalik isevoolselt tehniliste tingimustega antud ühenduspunkti ühisreoveekanaliseerimisega juhtida on krundile positsioon E.01 planeeritud reoveepumpla $Q_{\max} \leq 10 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Pumplast juhitakse reovesi survetrassi abil Pärnu EKE Projekt töö nr 23004_DP[©]

läbi voolurahustuskaevu Pärnu mnt 26 ja Pärnu mnt 28a katastriüksuste piiril paiknevasse peatorustikul De500 PE olevasse kaevu nr 1. Survetrass paigaldatakse kinnisel meetodil suundpuurimise abil.

Planeeritava hoonestuse olmereovesi juhitakse kinnistuseselt kavandatavasse reoveepumplasse isevoolsete trasside abil.

Torustikud dimensioneeritakse projekteerimise käigus. Tänavatrasside ehitusprojektid tuleb kooskõlastada teenust pakkuva vee-ettevõttega.

3.6.4. Sademevee ärajuhtimine

Pärnu maanteel on olemasolev sademevee liitumiskaev, millesse suubub Pärnu mnt 49 kinnistult lähtuv sademeveekanaliseeritud torustik. Põhitrass ja kinnistusisene torustik on ummistunud ja amortiseerunud ning vajab uuendamist. Planeeringu koostamise hetkel koguneb sademevesi „kaussi“ Pärnu mnt 49 katastriüksusele.

Olemasolev põhitrass ning liitumiskaev tuleb korrastada. Olemasolev krundi pos E.01 suunas kulgev sademevee trass likvideeritakse ning projekteeritakse uus kinnistusisene trassilõik kinnistule kavandatud hoonete katustelt ning sillutatud aladelt kogutava sademevee ärajuhtimiseks sademeveekanaliseeritud.

3.6.5. Küte

Planeeringuala jääb Sindi linna soojusmajanduse arengukava järgi Sindi linna kaugküttepiirkonda. Planeeringualal varem paiknenud hooned ei olnud lülitatud kaugküttevõrku ning planeeringuala vahetus läheduses ei paikne kaugkütte trasse.

Lähim kaugküttestrass Dn125 paikneb Tööstuse tänaval. Detailplaneeringuga antakse kaks võimalikku trassikoridori mahavõttena olemasolevast magistraaltrassist. Üks võimalik trassikoridor algab Pärnu mnt ja Tööstuse tn ristmikul mahavõttena magistraaltrassist ja kulgeb piki Pärnu maanteed kuni planeeringualani kuhu on krundi pos E.01 piirile kavandatud sulgarmatuurid liitumispunktina. Teine võimalik trassikoridor algab Tööstuse tänavalt ning kulgeb üle Kooli tn 2b kinnistu piki Tööstuse tn 2 piiri kuni planeeringualani kuhu on krundi pos E.01 piirile kavandatud sulgarmatuurid liitumispunktina.

3.6.6. Elektrivarustus

Planeeringuala krundi E.01 elektrivarustus tagatakse vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 462146 Kooli tn 2b katastriüksusel paiknevast Pioneeri:(Pärnu M) alajaamast toite saavast jaotuskilbist JK57296. Pärnu mnt 49 krundi piirile on planeeritud uus 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi ja jaotuskilbi vaheline ühendus on planeeritud 0,4 kV maakaabliga.

Planeeritud elamule võib kavandada katusesse integreeritud solaarenergia paneelide lahendusi.

3.6.7. Tänavavalgustus

Planeeringuala juurdepääsule linnavõrgust toimivat tänavavalgustust ei kavandata.

3.6.8. Sidevarustus

Planeeringuala krundi pos E.01 sidevarustus lahendatakse vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele Kooli park (74101:001:0298) katastriüksusel paiknevast olemasolevast sidekaevust SDI-51. Olemasolevast sidekaevust on planeeritud sidekanalisatsioonitrass/multitorustik planeeringuala vahetusse lähedusse planeeritud side liitumiskaevuni. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Trassikoridori valik, tänavatrasside ligikaudne paiknemine ning liitumispunktide võimalikud asukohad täpsustatakse planeeringu järgmistes etappides.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;

Kavandatav hoonestus kuulub I kasutusviisi.

Planeeringuala välise tuletõrjevee vajadus on tagatud Pärnu mnt ja Tööstuse tänavate ristmikul paikneva DN 100 ühisveevärgitorustikule rajatud hüdrantist nr 67 (kaugus hoonestusala keskpunktist ca 100m).

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

3.8. Kujade määramine

Kruntide hoonestusalade siseselt puudub kujade määramise vajadus. Planeeritud hoonestusalad jäävad naaberkinnistute olemasolevast hoonestusest kaugemale kui 8m.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone lähiümbrus kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid kavandada selgelt eristuvatena, et hoone territooriumil oleks hea orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada. Valgustuse kavandamisel jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid ja nišše.
- paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad välisused. Paigaldada välisustele turvasulused.
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.

3.10. Servituutide vajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile **positsioon E.02** olemasolevale **veetrassile servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse trääsi kaitsevööndi laiuselt vastavalt tehnovõrgu teostusjoonisele. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada **Pärnu maantee L2** (74101:001:0325), **Vabriku park P1** (74101:001:0291) ja **Pärnu mnt 26** (74101:001:0123) katastriüksustele planeeritud **reevee survetrassi servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude projekteerimisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada kaugkütte teise trassivaliku korral **Kooli tn 2b** (74101:001:0240) katastriüksustele planeeritud **kaugküttetrasside servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude projekteerimisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

3.11. Muinsuskaitse

Planeeringuala vahetus läheduses Pärnu mnt 51 katastriüksusel asub kinnismälestis nr 16788 „Elamu Sindis Pärnu mnt 51“ koos kaitsevööndiga, mis ulatub osaliselt planeeringualale Pärnu mnt 51a kinnistu ulatuses.

Planeeringulahendus ei mõjuta kinnismälestise vaadeldavust enam, kui varasem hoonestuslahendus.

3.12. Keskkonningimused

Planeeringulahenduse elluviimine ja eksploatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju. Tori Vallavalikogu ning asjaomased asutused ei ole pidanud vajalikuks

teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist hindamist, võttes aluseks koostatud eelhinnangu.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides. Olmekanaliseerimise juhitakse kanaliseerimisvõrku.

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus**. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Tänav- ja muus välisvalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiaal töötavat valgustust vms.

3.12.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmivad huvitatud isik ja planeeringu koostamise korraldaja omavahel halduslepingu avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja vajadusel teiste avalikult kasutatava taristu väljaehitamise ning selle rahastamise ja tagatiste osas.

Peale detailplaneeringu kehtestamist:

1. KOV korraldab Pärnu mnt 51a jagamise katastriüksusteks jagamise vastavalt detailplaneeringu kruntimise lahendusele ning servituutide seadmise vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 3.10 „Servituutide vajadus“.
2. Huvitatud isik korraldab avalike teede ning vajalike tehnovõrkude (side, survekanaliseerimine) projekteerimise ja väljaehitamise ning kasutusele võtu (kasutusteatised, kasutusload).
3. Kavandatud hoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu väljaehitamine elamukrundil toimub järk järgult ehitusteatisete ja ehituslubade alusel seaduses ettenähtud korras.

3.14. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Sindi üldplaneering näeb ette detailplaneeringu alal elamuala E3, mis tähendab, üksikelamu püstitamise võimalust, maksimumkõrgusega 8,5 m. Elamualale E3 ei ole lubatud korterelamut ehitada. Samas asuvad elamualal E3 ka kõik Sindi linna korruselamud, mis viitab tõenäolisele eksimusele üldplaneeringu koostamisel.

Sindi linna üldplaneering näeb ette, et elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Arvestades, et tegemist on ikkagi linnaga, ei arvesta taoline nõue tõenäoliselt sellega, et uushoonestust võiks lisanduda Sindi keskusesse, kus on hoone tüüpe märksa enam ja ruumiline keskkond mitmekesisem. Sindi linnas tervikuna on valdavad küll eramajad, kuid lisaks mitmekorruselistele paneelelamutele leidub veel ka väiksemaid kortermaju. Lähtuvalt sellest on keeruline taolist suhteliselt imperatiivset nõuet kohendada olemasolevale keskkonnale, ning siduda kõrgemate arengudokumentidega, mille üheks olulisemaks ideeks võiks lugeda linnakeskuste arengu toetamise ja tihendamise. Kuna Sindi linna üldplaneering on kehtestatud 2005. aastal, siis on põhjust eeldada, et selle koostamise olid eeldused keskkonna muutusteks teised, kui need on praegu, kui elamuarendus on intensiivsem ning aina enam pööratakse tähelepanu säästvatele arengule ja energiakasutusele.

Samuti on Pärnu mnt 49 kinnistu ruumiline olukord selline, mis sisaldab eelpooltoodud tingimuse valguses mitmeid konflikte.

- 1) Pärnu mnt 49 kinnistu puhul ei saa eeldada, et keegi võiks ehitada kahe viiekorruselise kortermaja poolt ääristatud krundile pereelamu, sest pereelamu alad eeldavad palju privaatsemat elukeskkonda.
- 2) Samuti ei ole reaalne, et mingi tehingu tulemusena võiks Pärnu mnt 49 kinnistu jääda hoonestamata ning saada osaks haljasalast või korterelamu krundist.
- 3) Ka on tänaseks selge, et nõukogudeaegsed kortermajad püsivad tõenäoliselt veel aastakümneid ja isegi kui need peaks lammutatama, siis ei saa eeldada, et nende asemele võiks kerkida väiksemad hooned.

Olemasolevasse keskkonda uute hoonete kavandamine ja selle tihendamine on kooskõlas ka säästva arengu printsiipidega, sest sellisel juhul tuleb oluliselt vähem ressursse kulutada uue taristu ehitamiseks ning uued elanikud saavad kasutada juba olemasolevaid toimivaid teenuseid.

Visuaalselt on kavandatav 3-korruseline viilkatusega maht üleminekuastmeks ajalooliselt väikeelamult suurtele paneelelamutele.

Üldplaneeringu muudatust ei saa kajastada üldplaneeringu seletuskirjas ega joonistel.