



TÖÖ NR	F2402DP
TÖÖ NIMETUS	SIRELI 5 KINNISTU DETAILPLANEERING
OBJEKTI AADRESS	Tori vald Nurme küla Sireli 5
TÖÖ OSA	DETAILPLANEERING
TÖÖ STAADIUM	ESKIIS
KÕIDE NR	1
TÖÖ VÄLJAANDMISE AEG	28.03.2024
KINNISTU OMANIK	Raimo Timmer +372 55666565 raimotimmer85@gmail.com
ETTEPANEKU TEGIJA	Raimo Timmer +372 55666565 raimotimmer85@gmail.com

VASTUTAVAD SPETSIALISTID:		
ARHITEKTUURNE OSA	Arhitekt TKÜ	Riho Jagomägi, EAL MTR EP00287FIE-0001
PÄRNU 2024		

KAUSTA KOOSSEIS:

A. SELETUSKIRI

B. JOONISED

A. SELETUSKIRI

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1. TELLIJAJ ANDMED.....	4
1.2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT.....	4
1.3. PLANEERINGU ALGATAMISDOKUMENDID.....	4
1.4. KOOSTÖÖ- JA KOOSKÕLASTUSDOKUMENDID.....	4
1.5. KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....	5
2.1. PÕHILINE ÜLESANNE, PLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUS.....	5
2.2. PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD TEEMAD.....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT RUUMIS.....	5
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÕÕNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED MILJÖÖLISED MÕJUTEGURID.....	5
3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	6
3.4. HALJASTUS.....	6
3.5. TEHNOVÕRGUD.....	6
4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	7
4.1. MAAKASUTUS.....	7
4.2. SERVITUUDID.....	7
4.3. PIIRKONNA ARENGU ÜLDTINGIMUSED.....	7
4.4. MUUDATUSTE MÕJU KÜLARUUMIS.....	7
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	7
5.1. ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.....	7
5.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.....	7
5.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.....	7
5.4. KAVANDATAVAD SERVITUUDID.....	7
5.5. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED.....	8
5.6. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	8
5.7. TARISTU.....	8
5.8. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	11
5.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	11
5.10. KESKKONNATINGIMUSED.....	12
5.11. PIIRANGUD.....	12
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	12
6.1. PLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID.....	12
6.2. LIITUMISLEPINGUTE SÕLMIMINE.....	12
6.3. PROJEKTEERIMINE.....	13
6.4. SIRELI TEE 5 VÕRKUDE KINNISTUÜHENDUSTE JA LIITUMISTE VÄLJA EHTAMINE.....	13
6.5. TARISTU ELEMENTIDELE KASUTUSLUBADE HANKIMINE.....	13
6.6. HALJASTUSE RAJAMINE.....	13
6.7. HOONESTUSE RAJAMINE.....	13
6.8. KASUTUSLUBADE VÕTMINE.....	13

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1. TELLIJA ANDMED.

Projekti tellija ja planeeringuettepaneku tegija on Sireli 5 kinnistu omanik Raimo Timmer, (tel: +372 55666565, e-mail: raimotimmer85@gmail.com).

1.2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT.

Detailplaneeringu ala suurus on ca 1400m². Planeeritavad Sireli 5 kinnistu (80901:001:1281, elamumaa 100%) asub Nurme külas Vana-Tallinna maantee ja Tallinn-Pärnu-Ikla tee vahelisel alal. Ala külgneb põhja ja lääne suunas elamuarendusega, ida suunas maatulundusmaa sihtotstarbega Vana-Tallinna mnt 12 kinnistuga. Juurdepääs planeeringu alale on Vana-Tallinna maanteelt Sireli tee kaudu.

Planeeringuala ümbritsevad kinnistud päripäeva lugedes on Sireli tee (73001:001:1317, transpordimaa 100%), Sireli tee 5a (80901:001:11280, elamumaa 100%), Vana-Tallinna maantee 12 (73001:001:1069, maatulundusmaa 100%) ja Sireli tee 3a (80901:001:1283, elamumaa 100%).

1.3. PLANEERINGU ALGATAMISDOKUMENDID.

Detailplaneering on algatatud Tori vallavalitsuse 06.03.2024korraldusega nr 126.

1.4. KOOSTÖÖ- JA KOOSKÕLASTUSDOKUMENDID.

Tulenevalt planeerimisseaduse §4 lg 4, § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringu kooskõlastamise alused“, tehakse planeeringu koostamisel koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

Planeering kooskõlastatakse Päästeametiga ja taristu valdajatega.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja 3, kaasatakse planeeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud ning isikud, kelle huve planeering võib puudutada.

1.5. KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.

1.5.1. GEODEETILINE ALUSPLAAN.

Detailplaneeringu põhijooniste aluseks on OÜ Kinnisvaraekspert poolt koostatud topo-geodeetiline maa-ala plaan, töö nr 9487, 23.10.2023. Kõik kõrgused on EH2000 süsteemis.

1.5.2. NORMID JA STANDARDID.

EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

1.5.3. ARENGUKAVAD, ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUD.

1.5.3.1. Pärnu maakonna planeering 29.03.2018.

1.5.3.2. Sauga valla üldplaneering, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr.97. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi minimaalne suurus on 1200m², suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 20% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil on 4 (elamu ja kuni 3 abihoonet). Kruntidel suurusega vahemikus 1200 – 3000m² on suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 15% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil on 3 (elamu ja kuni 2 abihoonet).

1.5.3.3. Kinnistul kehtib Tori Vallavolikogu 28. juuni 2023 otsusega nr 430 kehtestatud Sireli 3 ja Sireli 5 kinnistute detailplaneering. Detailplaneeringuga moodustati neli (4) väikeelamumaa sihtotstarbega krunti.

1.5.4. SEADUSED, MÄÄRUSED.

1.5.4.1. Planeerimisseadus RTI, 26.02.2015, 3, jõustunud 01.07.2015

1.5.4.2. Ehitusseadustik RTI, 05.03.2015, 1

1.5.4.3. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus RT I, 23.03.2015, 3

1.5.4.4. "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". (30.03.2017 SM määrus nr. 17).

1.5.4.5. Veebijuhtidid: <http://planeerimine.ee/> ja <https://www.agri.ee/regionaalareng-planeeringud/ruumiline-planeerimine>.

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.**2.1. PÕHILINE ÜLESANNE, PLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUS.**

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on määrata kinnistule hoonestusala ja ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu. Kinnistule on asutud ehitama elamut, kuid see ei vasta kehtivale detailplaneeringule.

Kehtiva detailplaneeringuga alal on uue detailplaneeringu koostamine kohustuslik kui soovitakse muuta krundi hoonestusala paiknemist, kuid maa-alal kehtiva detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähem kui 5 aastat.

Käesoleva detailplaneeringuga endise Sauga valla kehtivat üldplaneeringut ei muudeta.

2.2. PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD TEEMAD.

Planeeringuga täpsustatakse ehitusõigust, konkreetsemalt – korrigeeritakse krundi hoonestusala piire.

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.**3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT RUUMIS.****3.1.1. PAIKNEMINE TEEDE VÖRGUSTIKUS.**

Planeeringuala jääb varem kehtinud Kooli I ja praegu kehtiva Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 detailplaneeringu järgi rajatud elamuarenduse alale. Planeeringualalt Vana-Tallinna maanteeeni on Sireli teed mööda ca 200m.

3.1.2. KAUGUSED MAAMÄRKIDEST.

Sauga Jõeni on Kukerpui tee kaudu ca 430m. Tallinn – Pärnu – Ikla maanteeeni on Sireli tee ristist Vana-Tallinna maanteed mööda ca 1.1km.

3.1.3. ÜHENDUS ÜHISTRANSPOORDIGA.

Lähim linnalähiliinide Nurme bussipeatused asuvad Tallinn – Pärnu – Ikla maanteel Vana – Tallinna maantee ja Nurme – Pappsaare tee ristmikul.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED MILJÖÖLISED MÕJUTEGURID.**3.2.1. OLULISEMAD STRUKTUURSED TEGURID, PIIRKONNA PÕHIKARAKTER.**

Planeeringuala kontaktala olulisemad ruumilised mõjutajad on Sauga jõgi ning uus ja vana Tallinna maantee. Elukohad on eelistatult rajatud jõe ja Vana – Tallinna maantee vahelisele kaldapealsele alale. Uuem Tallinn – Pärnu – Ikla maantee on ligi tõmmanud pigem tööstus- ja laomajandusega seotud arendusi.

Kooli I detailplaneeringuga kavandatud ja Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 detailplaneeringuga veelkord jagatud elamukrundid jäävad uue ja vana maantee vahelisele tasasele lagedale suurpõllumajanduse kujundatud avamaastikule. Pikema kasutusajalooga kodupaigad ja vanad talusüdamed on väljadele laiali pillutatud hajusate kobaratena ja on ära tuntavad välja kujunenud kõrghaljastuse poolest.

3.2.2. VAATELISUS.

Maastik on planeeringuala kontaktvööndi põhja- ja läänekaares lahtine. Lage tasane väli võimaldab üle Tallinn – Pärnu – Ikla maantee ulatuvaid kilomeetri pikkusi vaateid. Lõuna ja ida pool piirab vaateid elukohtade õuealade kõrghaljastus. Samuti vähendab maastiku „läbi nähtavust“ kõrghaljastuse kujunemine arendatavatel elamumaa kruntidel ja nende puhveraladel. Sireli 5 krunt on käesolevalt kujundatud rohumaast elamu õuemaaks. Krundile on püstitamisel hoone ja selle teenindamiseks vajalik taristu.

3.2.3. ELUKESKKOND.**3.2.3.1. Looduslik keskkond.**

Elukeskkond on väikeelamute püstitamiseks sobiv. Lähiumbruseks on valdavalt 1500 – 2000m² elamumaa kruntideks jagatud maa-ala. Piirkonda on varasemate arenduste tõttu rajatud elektrialajaam. Hoonestamata alad on haljastatud, hoonestatud kruntidel on rajatud uus sh kõrghaljastus. Linna ruumiline lähedus tagab elanikele linnateenuste kättesaadavuse. Jõe kallal on ligipääsetav Kukerpui tee kaudu.

3.2.3.2. Õhu saaste.

Õhu saaste peamiseks allikaks planeeritaval alal on liiklusest põhjustatud heitgaasid ümberkaudsetelt kohalikelt teedelt. Tallinn - Ikla maantee mõju ei saa täielikult välistada, kuid kaugus 400m lubab eeldada, et see mõju ei ole oluline. Loodetuulte korral võib mitteolulist mõju tolmu näol eeldada ka freesturba tootmisalalt.

3.2.3.3. Müra

Kohaliku iseloomuga liikluse tihedus Vana – Tallinna maanteel on suhteliselt hõre ning see ei põhjusta planeeringualal olulist müra. Tulevikus võib eeldada siiski liikluse tihenemist ja liikluse müra taseme tõusu, kuid see jääb ikkagi tasemele, mis on elamualadele tavapäraselt iseloomulik.

Üle planeeringuala kulgeb Pärnu lennuvälja maandumisraja lennukoridor. Võimalik on tulevikus lennuliikluse tihenemine Pärnu lennuväljal. Lähitulevikus ei ole lendude ööpäevane arv tõenäoliselt suurem kui 10. Kogu okupatsiooni järgsel ca 30-l aastal ei ole keskmine päevaste lendude arv olnud suurem kui 6.

Olenevalt tuulest võib häirivaks osutuda Audru ringrajal tekitatav müra kuid see ei ole siiski igapäevane ja rada jääb piisavalt kaugemale, et müra tase lubatavaid normatiivseid väärtusi ei ületa.

3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS.**3.3.1. MAAKASUTUS.**

Planeeritava Sireli tee 5 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

3.3.2. HOONESTUS.

Planeeritaval Sireli 5 krundil on üks pooleli olev elamu.

3.4. HALJASTUS.

Planeeringuala ja Vana – Tallinna maantee 12 kinnistu vahelisel piiril Vana – Tallinna maantee 12 kinnistu maa-alal kasvab lehtpuude rida. Sireli 3a ja Sireli 5 vahelisele piirile on istutatud elupuuhekk.

3.5. TEHNOVÕRGUD.

Sireli teele on Kooli 1 detailplaneeringu kohaselt osaliselt välja ehitatud veetrass ja madalpinge maakaablid koos liitumis- ja toitekilpidega elamukruntide elektrivarustuse tagamiseks.

Tänavavalgustus on välja ehitatud maakaablite ja valgustusmastidega.

Sajuveed on juhitud krundipiiridele rajatud kraavistikku.

Olmereovee kogumiseks ja ühiseks ära juhtimiseks võimalused puuduvad. Sideühendusi väljaehitatud ei ole.

4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

4.1. MAAKASUTUS.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga on määratud alale väikeelamumaa juhtotstarve, mille kohaselt on alal lubatud kuni 2-korruselised elamud, krundi minimaalne suurus 1200m², suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 20% krundi pinnast ning suurim lubatud hoonete arv krundil 4 (elamu ja kuni 3 abihoonet).

Detailplaneering on Sauga valla kehtiva üldplaneeringu kohane.

4.2. SERVITUUDID.

Sireli tee 5 kinnistule servituute seatud ei ole.

4.3. PIIRKONNA ARENGU ÜLDTINGIMUSED.

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on kontaktala kinnistute juhtotstarve väikeelamumaa ja maatulundusmaa. Piirkond asub põllumajanduslikus kasutuses olevate maade ja elamumaade vahel, kuid on ette nähtud välja arendada väikeelamutega hoonestatud elamualana.

4.4. MUUDATUSTE MÕJU KÜLARUUMIS

Krundi hoonestusala laiendamine 1.5m võrra ei muuda varasemate planeeringutega kujundatud ruumi iseloomu ja vastab üldplaneeringus ettenähtule.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

5.1. ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.

Käesolev planeering on koostatud üldplaneeringu kohasena, tehakse ettepanek suurendada Sireli 5 krundi hoonestusala ja määrata krundile üldplaneeringukohane ehitusõigus.

5.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.

Sireli 5 krunti ei muudeta.

5.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalne ehitisealne pind, võimalik hoonete paigutamise ala (hoonestusala), lubatud hoonete arv, hoonete lubatud korruselisus ja suurim kõrgus. Hoonete tegelik paiknemine, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse lõplikult konkreetsete hoonete arhitektuur-ehituslike projektidega. Detailplaneeringuga määratav maksimaalne krundi täisehitus on 15%.

Hoonestusalast väljapoole, kuid mitte üle ehitusjoone, võib kõiki ehituslikke kujandõudeid arvestades kokkuleppel naabriga, paigutada kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikehooneid ja hoone osi, mida ei arvestata hoonete ehitisealuse pinna arvutamisel (nt pinnasele rajatud terrassi, sissekäigu kohale paigutatava varikatuse ja katuseräästad laiusega kuni 1m, välistrepi või panduse) ja ilma suletud ruumita varjualuse ehitisealuse pinnaga kuni 60m².

Krundi hoonestuse ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõik kinnistule ehitatavad hooned va kuni 20m² väikehooned.

Krundi võimsusnäitajad ja ehitusõigus on kirjeldatud jooniste osas joonisel "Planeeritavate kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded", Leht 4.

5.4. KAVANDATAVAD SERVITUUDID.

Kõigi Sireli tee kaudu juurdepääsu või taristuühendusi vajavate kinnistute loomuliku toimimise tagamiseks on varasemate planeeringutega ette nähtud Sireli teele tervikuna liinirajatiste (vee-, elektri-, side- jt trasside) ning juurdepääsu servituut. Käesolevaga uusi servituute ei kavandata.

5.4.1. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.

Nurme külas on esindatud kõikmõeldavad ehituslaadid ja stiilid. Planeeritava krundi hoonestusala vahetus läheduses olemasolevalt arhitektuurseid tingimusi dikteeriv olulise väärtusega hoonestus puudub. Arhitektuursete tingimuste seadmisel lähtutakse Sireli tee ühtsema hoonestuslaadi saavutamise eesmärgil kehtiva Kooli I planeeringuga kehtestatud tingimustest. Nii on välistatud ümarpalk hoone välisseina välise materjalina traditsioonilisel viisil ja plastvooder.

Sellest lähtuvalt ei anta planeeringuga täiendavaid piiravaid arhitektuurseid nõudeid.

Krundi arhitektuursed tingimused on kirjeldatud jooniste osas joonisel "Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuursed nõuded", Leht 4.

5.5. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED.**5.5.1. HALJASTUSE JA HEAKORRASTAMISE KONTSEPTSIOON.**

Sireli 5 krundi planeeritaval hoonestusosal säilitamist eeldav kõrghaljastus puudub. Paar suuremat puud kasvab Sireli 3a krundipiiri lähedal. Peale ehitust ja maakütte paigaldust kruntide haljastus taastatakse. Planeeringu joonisel näidatud haljastuse lahendus on illustreeriv. Kooli I detailplaneeringu elluviimisel moodustatud kruntide piiridele on istutatud igihaljaid puid ja hekke. Soovitav on privaatsuse suurendamiseks ja tolmu tõkestamiseks istutada krundi piiridele täiendavalt puid ja põõsaid. Haljastus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaani joonisega või eraldi haljastusprojektiga.

5.5.2. PIIRDED.

Üldplaneeringu kohaselt võivad piirded olla kuni 1.5m kõrgused. Piirded lahendada arhitektuurse projektiga lähtuvalt hoonestuse arhitektuursest lahendusest. Tänavapiirete rajamisel tuleb arvestada ka naaberkinnistute piirete kujundusega. Tänaväärsed piirded rajatakse Kooli I planeeringu eeskujul 1.2m kõrguste puitlippaadadena. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib olla puidust latt- ehk lippaad või võrkpiire. Nii tänava kui kruntide vahelised piirded võivad olla rajatud hekkidena või haljastaradena.

5.6. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.**5.6.1. LIIKLUSKORRALDUS.**

Sireli 5 kinnistul käesoleva planeeringuga kontaktala liiklust ei muudeta.

Planeeritav Sireli tee 5 kinnistu paikneb eraomanikule kuuluva Sireli tee 10m teekaitsevööndis.

Sissesõidu ja parkimisala asukohad joonisel on tinglikud, need täpsustatakse arhitektuurse projektiga.

5.6.2. JUURDEPÄÄSUD.

Mahasõit kaetakse Sireli tee 5 tee teekattelt kuni krundipiirini tolmuva kattega.

5.6.3. PARKIMINE.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Hoonestus ja krundisisene liiklus lahendada ehitusprojektiga selliselt, et krundile mahub parkima vähemalt 2 autot. Liiklusjoonisel näidatud krundisisene parkimislahendus on tinglik. Arhitektuurse projekti eelprojekti staadiumi asendiplaani lahendusega võib parkimiskohtade arvu suurendada ja parkimisala laiendada.

5.6.4. TÄNAVA EHITUSLIK LAHENDUS.

Kooli I detailplaneeringuga antud tänava tehnilist lahendust ei muudeta ja käesoleva detailplaneeringuga ei käsitleta.

5.7. TARISTU.

5.7.1. OLEMASOLEV OLUKORD.

Sireli tee 5 krundil on väljaehitatud veeühendus ja elektriliitumise kinnistusesed maakaablid. Elamule on välja ehitatud biopuhastiga septikust ja filterpeenrast koosnev omapuhasti. Krundile on paigaldatud maasoojuspumba kollektor. Kinnistul puudub hetkel sideliitumise võimalus. Planeeringu koostamisel on arvestatud, et trasside edasisel projekteerimisel võetakse trasside kujade määramisel aluseks EVS 843:2016 (Linnatänavad) nõuded.

5.7.2. TEHNILISED TINGIMUSED.

Sireli tee 5 krundi elektriühenduse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ 30.01.2023 väljastanud tehnilised tingimused nr 438164.

5.7.3. VEEVARUSTUS.

Kinnistu on varustatud Sireli tee 22 kinnistule rajatud uuest puurkaevust. Edaspidisel kinnistu veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist: EVS 847-3:2003 „Ühisveevärk. Osa 3: Veevärgi projekteerimine“, EVS 835:2003 „Kinnistu veevärgi projekteerimine“ ja heast ehitustavast. Kinnistu veeühendus on välja ehitamisel veel kehtiva Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 kinnistute detailplaneeringu kohaselt. Kinnistu veemöödusõlm peab olema projekteeritud ja paigaldatud vastavalt SV veemöödusõlmede paigaldamise eeskirjale. Lubatud minimaalse suurusega veearvesti on $D_n 20 Q_n = 2,5 \text{ m}^3/\text{h}$. Veearvesti täpse läbimõõdu määrab projekteerija. Veemöödusõlme paigaldab kinnistu omanik ja veearvesti vee-ettevõtja. Kogu kinnistu veevarustus rajatakse pärast peaveemöödu sõlme.

5.7.4. REOVEE KANALISATSIOON.

Tori valla territooriumil vee- ja kanalisatsiooniteenust pakkuva vee-ettevõtja kanalisatsioonitrassiga ühinemise võimalus planeeringualal puudub. Vastavalt kehtivale Sireli tee 3 ja Sireli tee 5 kinnistute detailplaneeringule on kinnistule rajatud biofiltriga septikust ning filterpeenrast koosnev omapuhasti. KKM 08.11.2019 määrus nr 61 § 8. kohaselt on kehtestatud täiendavad nõuded heitvee suublasse juhtimise kohta: Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Septiku ja impeenra kuja välispinnast on 5m. Kanalisatsiooni on lubatud juhtida ainult olmereovett, mis vastab Tori Vallas kehtivale Sindi Vee ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirja nõuetele.

5.7.5. SADEMEVEETE ÄRA JUHTIMINE, DRENAAŽ JA VERTIKAALPLANEERIMINE.

Sademevete kanalisatsioon piirkonnas puudub. Sademevett on võimalik juhtida olemasolevasse krundipiiridel kulgevasse kraavistikku. Kraavistiku kaugem eesvool on Sauga jõgi. Planeeringuala reljeef on ühtlaselt tasane ja ilma märgatava domineeriva kaldeta. Planeeritava maapinna kõrgusmärgid hoone sokli perimeetril on soovitatav planeerida ca 0.20m ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemad. Hoonete ± 0.000 tuleb täpsustada ehitusprojektiga arvestades ca 0.3m soklit ümbritsevast keskmisest maapinnast kõrgemale. Hoonete kõrgused arvestada planeeritavast maapinnast. Planeeringu koostamisel on arvestatud, et trasside edasisel projekteerimisel võetakse trasside kujade määramisel aluseks EVS 843:2016 (Linnatänavad) nõuded. Planeeringuala kõrgusmärgid jäävad vahemikku 10.40m abs ... 10.80m abs. Kinnistu sademeveed juhitakse planeeritavate kalletega hoonetest eemale, hajutatakse ja immutatakse krundi haljastatud

pinnal. Osa sajuvett juhitakse krundi idapiiril kulgevasse kraavi. Põhja- ja lõunapiirile paigaldatakse drenaazhitorustik, mis juhib liigse pinnasevee kraavi krundi idapiiril.

Käesoleva planeeringu koostamisel on arvestatud, et juba alustatud Sireli tee ehitus ja kraavide rajamine viiakse ellu ette nähtud ulatuses ja mahus.

5.7.6. NURME MAAPARANDUSSÜSTEEMI LIKVIDEERIMINE.

Kooli I kinnistu detailplaneeringu maa-ala asub 1967 aastal rajatud Ülejõe maaparandussüsteemi (kood 6114870010201, ehitise kood 001) maa-alal.

Kehtiva Kooli I detailplaneeringu sademevee juhtimise lahendus (p.11, lk 11) näeb ette, et "Olemasolev drenaaz tuleb ehitustegevuse käigus hoida vigastamata või siis asendada lõhutud lõigud ja suunata planeeritud kraavidesse". Käesoleva detailplaneeringuga eeldatakse, et alustatud Kooli I kinnistu ala arendamine viiakse ellu selle algselt kavandatud mahus ja Sireli tee 5 kinnistust suuremale alale kavandatud üldisi lahendusi käesoleva detailplaneeringuga muutama ei hakata. Sireli tee 5 krundil oleva vana drenaazhitorustiku likvideerimisel järgitakse Sireli 5a elamu ehitusprojekti osana koostatud sademe- ja pinnasevee juhtimise lahendust.

5.7.7. GAASIVARUSTUS.

Gaasitrassi piirkonnas väljaehitatud ei ole. Gaasitrassi planeerida ei kavatseta.

5.7.8. ELEKTRIVARUSTUS.

Sireli tee 5 krundi elektriühendus on välja ehitamisel vastavalt Elektrilevi OÜ 30.01.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 438164. Käesoleva detailplaneeringuga varem planeeritud ja rajamisel olevaid lahendusi ei käsitleta.

Kinnistute toide on ette nähtud rajada olemasoleva alajaama Mulgi:(P-Jaagupi) maakaabli fiidri F1 baasil 0,4 kV maakaabellina väljavõttega olemasolevast maakaablist Sireli tee transpordimaa kinnistul.

Sireli tee 5 kinnistu elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Mitmekohaline liitumiskilp on planeeritud krundi piirile teealasse ja on alati vabalt teenindatav. Elektritoite maakaabel liitumiskilbist objektini on välja ehitatud.

Sireli teele on Kooli I detailplaneeringuga planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid, käesoleva planeeringuga Sireli tee trasse ei käsitleta.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

5.7.9. TÄNAVALGUSTUS

Sireli tee maa-alale on Kooli I detailplaneeringuga planeeritud madalpinge trassikoridor valgustimastide toitele. Tänavavalgustus on osaliselt (planeeringuala ulatuses) ka välja ehitatud. Sireli tee taristu ehitatakse välja Kooli I detailplaneeringu alusel ja käesolevaga ei käsitleta.

5.7.10. SOOJUSVARUSTUS.

Sireli 5 kinnistu soojavarustus on lahendatud maaküttena. Maasoojuspumba torustik on krundil paigutatud vabalt valitud alale, kuid mitte lähemale krundipiiridele, krundil rööbiti kulgevatele trassidele ja hoonetele kui 2m.

5.7.11. SIDEVARUSTUS.

Side liitumise võimalus hetkel puudub, kuid Kooli I detailplaneeringuga on Sireli teel sidemaakaabli trass ette nähtud. Sidetorustiku paigaldamine tänava ehituse käigus tagab tulevikuks kiirema ja odavama võimaluse kaablipõhiseks liitumiseks. Käesoleva detailplaneeringuga ei käsitleta.

5.7.12. VÄLISVALGUSTUS.

Krundi välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaaniga. Arvestada tuleb sissesõiduteed markeriva valgustusega. Soovitav on anda arhitektuurse projektiga fassaadide ja haljastuse valgustuse lahendus. Krundi välisvalgustus ei tohi teelisi pimestada ega häirida.

5.8. TULEOHUTUSE TAGAMINE.**5.8.1. NORMATIIVNE BAAS**

EVS 812-6:2012+A1:2013	„Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
EVS 812-7:2018	„Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
Siseministri määrus nr.17	“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” (30.03.2017)
Siseministri määrus nr.10	"Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” 18.02.2021

5.8.2. EHITUSÕIGUSEGA REGULEERITAVAD TULEOHUTUSABINÕUD.

5.8.2.1. Sireli tee 5 hoonestusala kaugus krundipiiridest on üldiselt 4m, Sireli tee 5a krundipiirist 2.5m.

5.8.2.2. EVS 812-7:2018 punkti 9.1.5 kohaselt võib samal kinnistul paiknevaid eraldiseisvaid hooneid lugeda üheks hooneks, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning summaarne hoonete kogupindala TP2 ja TP1 klassi hoonel ei ole suurem kui 800m². TP3 klassi hoonete puhul võib sellise hoonetekompleksi kogupindala olla maksimaalselt 400m². Planeeringuga on lubatud hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks TP3, mis aga ei takista TP2 või TP1 klassi hoonete projekteerimist, iseäranis juhul, kui need peaksid paiknema üksteisele lähemal kui 8m. Hoonete tulepüsisusklass ning hoonete sisemised ja omavahelised ehituslikud tuleohutusabinõud lahendatakse hoonete ehitusprojektidega.

5.8.2.3. Kustutusvesi.

Kehtiva Kooli I detailplaneeringu kohaselt on rajatud arenduse alale tuletõrje veevõtukoht, mis koosneb tiigist ja imitarnetorust ja kuivhüdrandist.

Kuivhüdrandi kaugus planeeritavast hoonestusalast on 150m.

Minimaalne vajalik kustutusvee kogus (10l/s, 3h jooksul) on 108m³, tiigi sügavus 3 – 5m.

Tiigi veepinnast madalamal paiknev imitarnetoru peab olema pidevalt ja külmumiskindlalt veega täidetud.

5.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579) ja Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Elamumaa sihtotstarve, hoonestusõigus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted jne tagavad eeldused planeeritavate kinnistute maa-ala ümberkujundamiseks ja kasutusele võtuks korrastatud ja turvalise elukeskkonnana.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuursel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteooriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, kehvalt hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringiselt. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal.

Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust. Head on mitte kõrgemad kui 1,2m kõrgused võrk- ja lippaiad. Hea vaateväli elamute akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jne). Vajalik on piisav valgustus, hoov ja eesaed tuleb valgustada.

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavus aeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

5.10. KESKKONNATINGIMUSED.

5.10.1. VÕIMALIKE MÕJUDE HINNANGUD.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja seetõttu KSH eelhinnangut sellele koostatud ei ole.

5.10.2. KINNISTU JÄÄTMEKORRALDUS.

Kinnistu jäätmekorraldus on reguleeritud Tori valla jäätmehoolduseeskirjaga. Iga omanik peab paigutama oma maatüki piiridesse prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama prügi vajaliku regulaarsusega äraveo.

5.11. PIIRANGUD.

5.11.1. SERVITUUDID.

Käesolevaga servituute ei planeerita. Sireli tee 5 kinnistul servituudid puuduvad.

5.11.2. TEHNOVÕRKUDE KAITSEVÕÖNDID.

Trasside kaitsevõõndid vastavalt tehnilistele normidele. Planeeringu koostamisel on arvestatud, et ka trasside edasisel projekteerimisel võetakse trasside kujade määramisel aluseks EVS 843:2016 (Linnatänavad) nõuded.

5.11.3. TEEDE KAITSEVÕÖNID.

Arendajale kuuluva Sireli tee teekaitsevõõndi ulatus on 10m tee teljest.

5.11.4. GEODEETILISED MÄRGID.

Kinnistul geodeetilisi märke ei ole.

5.11.5. LOODUSKAITSE.

Planeeringualal ja kuni 50m kaugusel planeeringualast looduskaitsealuseid objekte ei ole.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.

6.1. PLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID

1. Projekteerimine.
2. Sireli tee 5 võrkude kinnistuühenduste ja liitumiste lõpuni välja ehitamine.
3. Taristu elementidele kasutuslubade hankimine.
4. Haljastuse rajamine
5. Hoonestuse rajamine.
6. Kasutuslubade võtmine.

6.2. LIITUMISLEPINGUTE SÕLMIMINE

Sireli 5 kinnistul on vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja väljastatud tehnilistele tingimustele Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud liitumisleping ja ühendus on ehitusjärgus.

6.3. PROJEKTEERIMINE

Planeeringu kehtestamisega omandab krunt uue ehitusõiguse, mis võimaldab projekteerida ja ehitada igale elamumaa krundile ühe pereelamu ja kuni kaks kõrvalhoonet.

Ehituslubade taotlemiseks tuleb esitada Tori vallavalitsusele läbi elektroonse Ehitusregistri kavandatavate ehitiste ehitusprojektid.

Ehitada võib vastavalt ehitusloale.

6.4. SIRELI TEE 5 VÕRKUDE KINNISTUÜHENDUSTE JA LIITUMISTE VÄLJA EHITAMINE

Esimese ehitusetapina ehitab arendaja välja Sireli tee 5 veel välja ehitamata kinnistuühendused ja liitumispunktid. Kogu planeeritud taristu valmimine annab võimaluse alustada hoonestuse rajamisega.

6.5. TARISTU ELEMENTIDELE KASUTUSLUBADE HANKIMINE.

Kõigile valmisehitatud iseseisvalt kasutatavatele taristuosadele võetakse kasutusload.

6.6. HALJASTUSE RAJAMINE

Planeeringuala haljastuse rajamisega on võimalik alustada peale taristu valmimist, aga see võib toimuda ka ajaliselt hiljem. Mida varem haljastuse rajamisega alustatakse, seda rohkem on see inimeste sissekolimise ajaks ilmet võtnud.

6.7. HOONESTUSE RAJAMINE

Peale tee ja trasside valmimist on võimalik alustada elamu ja kõrvalhoone rajamisega. Hooned ehitatakse peale ehitusloa väljastamist vastavalt ehitusloa aluseks olnud projektile.

6.8. KASUTUSLUBADE VÕTMINE

Valminud ehitistele tuleb võtta kasutusload.

B. JOONISTE LOETELU

JOONISE NR.	JOONISE NIMETUS	MÕÕTKAVA
1	SITUATSIOONIJOONIS ORTOFOTOL	1 : 10000
2	SITUATSIOONIJOONIS ÜLDPLANEERINGU KAARDIL	1 : 10000
3	TUGIJOONIS	1 : 500
4	PÕHIJOONIS	1 : 500
5	TARISTUJOONIS	1 : 500