

**Töö nr: DP-23/05-2023**

## **Kingukreegi ja Kingusaare kinnistute detailplaneering**

**Asukoht:** Pärnumaa, Tori vald, Rütavere küla

**Huvitatud isikud:** Carry Plaks

**Planeerija:** Triin Kask  
Maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)

Tartu 2023

**SISUKORD**

A SELETUSKIRI .....	3
1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus .....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	3
3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid .....	3
4 Alusplaan planeeringu koostamiseks .....	4
5 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	5
6.1 Piirkonna lihkeohtlikkus ja teostatud uuringud .....	6
7 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
8 Krundi ehitusõigus .....	7
9 Arhitektuurinõuded ehitisele .....	8
10 Ehitistevahelised kujad .....	9
11 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	9
12 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
14 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	12
15 Servituutide määramise vajadus .....	13
16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	13
17 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	13
17.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	13
17.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi .....	13
17.3 Tuletõrje veevarustus .....	15
17.4 Elektrivarustus .....	16
17.5 Soojavarustus .....	17
17.6 Sidevarustus .....	17
18 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	17
19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	18
20 Planeeringu rakendamise võimalused .....	18
B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	20
C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID .....	21

## A SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse 22. veebruar 2023 korraldus nr 120 „Kingukreegi ja Kingusaare kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine“.

### 2 Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kingukreegi (73001:007:0267) ja Kingusaare (73001:007:0268) kinnistutele elamu ja abihoonete planeerimine, selleks ehitusõiguse määramine ja taristu paiknemise lahendamine. Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb kehtivast üldplaneeringust, mille kohaselt uue hoonestuse rajamisel Pärnu ja Sauga jõe kaldale (200 m tavalisest veepiirist) ja/või väärtuslike maastike aladele tuleb koostada detailplaneering. Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Planeeringuala hõlmab Tori vallas Rütavere külas Tori-Rütavere tee ja Pärnu jõe vahelisel alal paiknevat 3,58 ha suurusega ala. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Kinnistud on hoonestamata. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsioonijoonisel (joonis 1).

### 3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97 kehtestatud Sauga valla üldplaneering
- Planeerimisseadus
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid
- Maa-ameti geoportaalil olev info planeeringuala kitsenduste kohta

- Kinguvahtra detailplaneering (kehtestatud 19.08.2020)
- Kingukuuse detailplaneering (kehtestatud 14.10.2020)
- Kingutamme detailplaneering (kehtestatud 16.12.2021)
- Kingupihlaka detailplaneering (kehtestatud 27.05.2022)
- Jõepärli kinnistu detailplaneering (algatatud 05.04.2023)
- IPT Projektijuhtimine OÜ. Lihkeohtlikkuse uuring. Kingukreegi kinnistu, Rütavere küla, Tori vald, Pärnu maakond. Töö nr 23-04-1808B. 15.05.2023 (Täiendatud jõe kalda lihkeohtlikkuse osas 11.10.2023)

#### **4 Alusplaan planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Geodeesia24 OÜ (Litsentsid: 751 MA, EEG000265. Reg nr: 12135099) poolt 14.06.2023 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 7771-23). Koordinaadid L-EST97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis. Lisainformatsiooni on saadud Sauga valla üldplaneeringust ja ehitusmäärusest ning Maa-ameti geoportaalist.

#### **5 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Detailplaneeringu ala asub Pärnu maakonnas Tori vallas Rütavere külas. Tegemist kahest kinnistust koosneva 3,58 ha suurusega alaga, millest Kingukreegi moodustab 18325 m<sup>2</sup> ja Kingusaare 18521 m<sup>2</sup>. Kinnistutel puudub hoonestus ja tehnovõrkude varustus. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsioonijoonisel (joonis 1) ning olemasolev olukord joonisel 3.

Planeeringualal esineb kohati võsastumist, aga valdavalt on tegemist looduliku rohumaaga. Planeeringualal leidub kõrghaljastust, peamiselt gruppidega põõsastikes.

Kingukreegi kinnistu edelapoolses osas paikneb oja (ETAK ID 2965098), mis suubub Jõepärli kinnistu kaudu Pärnu jõkke. Varasemalt on planeeritav ala kuulunud

Pulli Maaparandussüsteemi (vid 6112350010190001) koosseisu, millest tulenevalt on maa all osaliselt toimivad drenaaži kollektorid.

Planeeringuala reljeef on langusega jõe suunas. Kogu katastriüksuse ulatuses jäävad absoluutkõrgused vahemikku 5,6 – 15,64 m. Ala piirneb kirde-ida poolsest küljest 17.83 ha suuruse maatulundusmaa katastriüksusega Kingu-Kase (73001:007:0259) ja edela-lääne suunast 2.21 ha suuruse maatulundusmaa katastriüksusega Jõepärli (80901:001:0279), loode-põhja küljes on 19285 Tori-Rütavere tee (73001:007:0126) ning kagu-lõuna küljes Pärnu jõgi.

Ligipääs riigimaanteelt katastriüksustele puudub, Riigitee liiklussagedus on 208 autot/ööp, kiirus antud asukohas on 90 km/h.

Planeeringualal piirab tegevust ühelt poolt riigimaantee kaitsevöönd (30 m tee teljest) ning teiselt poolt Pärnu jõega kaasnevad veekaitsetised piirangud. Planeeritav ala paikneb rohevõrgustiku koridori alal (vt joonis 2).

## 6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Tegemist on hajaasustuspiirkonnaga. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad käesoleval hetkel peamiselt hoonestamata maatulundusmaa katastriüksused. Uue elamu ja abihoonete ehitamise mõju ulatus on lokaalselt suhteliselt suur, kuid kuna Pärnu jõe äärne ala on ka varasemalt hajusalt elamutega hoonestatud ning ka varasemalt on sama eesmärgiga planeeringuid kehtestatud, siis on tegemist keskkonda sobiva muutusega. Kuna tegemist on väärtusliku keskkonnaga, siis on see väärtuslik ala ka elukeskkonnana.

Planeeringualast lääne pool Kinguvahtra kinnistul on kehtestatud detailplaneering, mille eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistule elamu ja abihoonete planeerimine, selleks ehitusõiguse määramine ja taristu paiknemise lahendamine. Määratud on rohevõrgustiku toimimise meetmed ning planeeritud avalik ligipääs kallasrajale. Lääne suunda jäävad ka Kingukuuse, Kingupihlaka ja Kingutamme kinnistud, millel on samuti kehtestatud

detailplaneeringud samadel eesmärkidel, aga kinnistu sihtotsterbeks jäi 100% maatulundusmaa ja täiendavat ligipääsu kallasrajale ei määratud. 5. aprill 2023 korraldusega nr 218 on algatatud sarnastel eesmärkidel detailplaneering ka läänepoolsel Jõepärli naaberkinnistul.

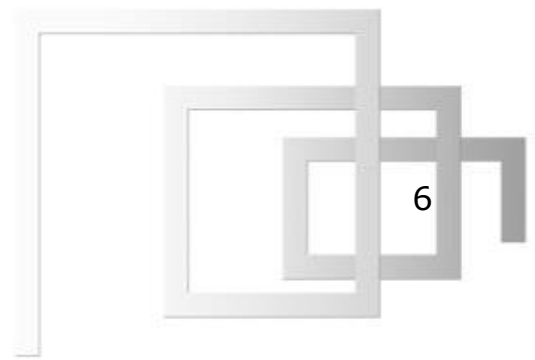
Lähim kool ja lasteaed asuvad umbes 7 km kaugusel, Tori asulas, Pärnu linn asub umbes 14 km kaugusel. Ala läheduses toimib bussitransport: lähim bussipeatus on Rütavere peatus, mis asub 1,3 km kaugusel.

Muinsuskaitseobjektid planeeringualal puuduvad. Antud piirkonna lähedusse jääb kultuuriväärtusliku objektina Kalevipoja vestitasku kivi, millele tuleb tagada vaadeldavus kallasrajalt. Lähim ligipääs kallasrajale on tagatud Kinguvahtra kinnistu läänepoolse piiri kaudu. Kinnistu asub vahetult Pärnu jõe hoiuala ääres. Pärnu jõe hoiuala (väline tunnus KLO2000293) kaitse-eesmärk on jõgede ja ojade kaitse ning liikide - hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse. Elupaigad jäävad kavandatava tegevuse otsesest tegevusalast (kavandatavast hoonestusalast) välja.

Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus on antud piirkond tähistatud põllumaana. Kavandatavat juhtfunktsiooni ei ole alale näidatud. Kinnistud jäävad rohelse võrgustiku koridori, kus eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Kaldaala tuleb säilitada võimalikult looduslikuna ja rohelse võrgustiku koridori mitte läbi lõigata.

## 6.1 Piirkonna lihkeohtlikkus ja teostatud uuringud

Pärnu jõe kaldad on selles piirkonnas lihkeohtlikud. IPT Projektijuhtimine OÜ on läbi viinud uuringu, et selgitada välja Tori valla territooriumile jäävate Pärnu ja Sauga jõgede kallastel lihkeohtliku ala piir ning määrata jõgede kaldapiirkonnas tegutsemisel lihkeohtu vältimiseks vajalikud tegevused. Uuringu kohaselt on Pärnu jõe lihkeohtlikel aladel ehituskeeluvöönd 75 m veepiirist, sama piirang kehtis esialgu ka Kingukreegi kinnistul oleva oja kohta.



Ehituskeeluvööndi vähendamine (sh kaldakindlustuste, paadisadamate ja sildumiskohtade rajamine) nõlvastabiilsuse seiskohast on lubatud vaid siis, kui on tehtud pinnaseuuringud ja stabiilsusarvutused konkreetse lahenduse kohta.

Vastavalt 15.05.2023 koostatud täiendavale uuringule (IPT Projektijuhtimine OÜ töö nr 23-04-1808\_B) on oja kallaste stabiilsus tagatud vähemalt 2,23 kordse varuga ning ehituspiirangu kehtestamine oja kallastel ei ole vajalik ega mõistlik. 11.10.2023 tehti eelnimetatud uuringu lisana täiendav uuring ka jõe kalda stabiiluse hindamiseks ning arvutuste kohaselt on jõe kalda stabiilsus Kingukreegi kinnistu lõigul tagatud vähemalt 1,43 kordse varuga ning täiendava ehituspiirangu kehtestamine ei ole ka seal vajalik ega mõistlik. Kingusaare kinnistu jõekalda stabiilsuse hinnangu andmisel tugineti järgmistele asjaoludele:

- Kingusaare kinnistu asub kontrollitud nõlva vahetus läheduses (ca 50 m);
- jõesängis paikneb moreen;
- võimalike lihete tsoon ulatub mitte kaugemale kui 35 m veepiirist.

Seega ei ole ka Kingusaare kinnistu piires täiendava ehituspiirangu kehtestamine vajalik ega mõistlik.

## 7 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga olemasolevaid katastriüksuseid kruntideks ei jaotata.

## 8 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigusega määratakse olemasolevatele Kingukreegi ja Kingusaare katastriüksustele krundi kasutamise sihtotstarve, kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud lääne poole jäävatel kinnistutel kehtestatud Kinguvahtra, Kingupihlaka, Kingukuuse ja Kingutamme detailplaneeringutega ja kehtiva üldplaneeringuga.

Väikeelamu maksimaalne korruselisus on kuni kaks korrust. Lubatud maksimaalseks ehitise kõrguseks on 9 m ning ehitada võib elamuhoone koos kuni 5 abihoonega. Hoonete kasutamise lubatud otstarbed on põhihoone puhul üksikelamu (11101) ja

abihoonetel suvila, aiamaja (11103) või elamu, kooli vms abihoone (12744). Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015. a määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Ehitusõigusega määratakse, et tegu on I kasutusviisiga hoonega, millest tulenevalt on minimaalne kahekorruselise hoone tulepüsivusklass TP3. Ehitusõigus on esitatud tabelis 1. ja põhijoonisel (joonis 4).

**Tabel 1.** Ehitusõigus

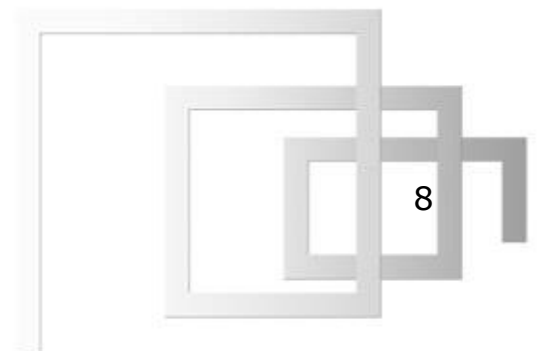
EHITUSÕIGUS		
Krundi aadress	Kingukreegi (73001:007:0267)	Kingusaare (73001:007:0268)
Krundi suurus	18325 m <sup>2</sup>	18521 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud ehitisealune pind	700 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Põhihoone 9/abihooned 7 m	
Hoonete lubatud arv krundil	1 põhihoone, 5 abihoonet	
Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 30%, maatulundusdmaa 70%	
Hoonete lubatud kasutamise otstarve	11101 Üksikelamu (põhihoone) 11103 Suvila, aiamaja 12744 Elamu, kooli vms abihoone	

## 9 Arhitektuurinõuded ehitisele

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omast arhitektuurilist üldpilti: ehitusmahtusid, katusekaldeid ja - tüüpe, korruselisust, ehitusmaterjale jne. Kasutada tohib puitu, viimistletud betooni, krohvi, kivi, tellist või nende kombinatsiooni (üldplaneeringu kohaselt peaks peamiselt kasutama puitu). Hooned peavad olema esteetilised ka jõe poolt vaadatuna.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalseks katuseharja kõrguseks põhihoonel 9 m ning abihoonetel 7 m. Hoonetel lubatav katusekalle on 30<sup>0</sup>-50<sup>0</sup>. Katusekattematerjalideks võivad olla kivi, plekk, rullmaterjalid.

Kivist või puidust läbipaistmatud piirdeaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,6 m ja võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad mitte kõrgemad kui 2 m.





## 10 Ehitistevahelised kujad

Siseministri määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" on kehtestatud nõue, et ehitistevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega. Ühe kinnistu piires võib üheks hooneks lugeda hoonete kompleksi ehk abihooned võib ehitada põhihoonega kokku kuni 400 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinna puhul. Hoonete tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP 3.

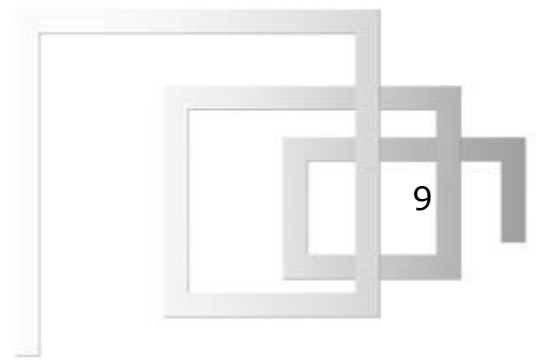
Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.

## 11 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Põhi- ja kõrvalhoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Rajatiste ja alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala on lubatud, va ehituskeeluvööndis.

Kavandatava hoonestusala määramisel on võetud aluseks planeeringualale ulatuvad kitsendused, lähiümbruses kehtestatud detailplaneeringud ja krundi piirid. Kaldapoolsest servast ja jõe ümbruses on hoonestusala planeerimisel lähtutud teostatud uuringutest (vt ptk 6.1), mille kohaselt ei ole vajalik ega mõistlik täiendavaid lihkehust tulenevaid ehituspiiranguid määrata, seega on hoonestamine lubatud alates 50 m jõe äärest ning vahetult oja ääres.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud hoonestusala piirid ning sidumine krundi piiridega. Planeeritud hoonete täpne asukoht ja ehitisealune pindala selgub lõpliku hooneprojektiga. Hoonete alla võib mõlemal kinnistul jääda kuni 700 m<sup>2</sup>.



## 12 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs katastriüksustele tagatakse püsikattega Tori-Rütavere teelt uue ühise ristumiskoha kaudu. Vastavalt juhisele „Juhis: Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ sõltub lubatav minimaalne ristumiskohtade omavaheline kaugus tee liigist, kiirusepiirangust, ööpäevasest keskmisest liiklussagedusest ja ka ristuva (planeeritava uue) tee liiklussagedusest.

Planeeritava alaga külgnev riigitee nr 19285 Tori – Rütavere on kõrvalmaantee, millel keskmine ööpäevane liiklussagedus on 208 autot. Vastavalt Transpordiameti juhisele on Antud juhul lubatud ristumiskohtade minimaalne kaugus teineteisest 10 m (arvestada tuleb mõlema sõidusuuna ristumiskohtadega).

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud planeeritud ristumiskoha asukoht ja kuni hoonestusaladeni on näidatud uue juurdepääsutee põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse edaspidise projektiga. Arvestatud on üldplaneeringujärgse kergliiklusteega, mis kulgeb paralleelselt maanteega. Juurdepääsutee katendi esialgseks laiuks on planeeritud 3,5 m. Päästetehnika vajadustele vastavuse tagamiseks peab tee kandevõime olema vähemalt 26 000 kg. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud vähim vajalik nähtavuskaugus väljasõidul riigiteele (nähtavuskolmnurk) 3x190 m (3 m on arvestatud perspektiivsest kergliiklusteest). Nähtavuskolmnurgast tuleb vajadusel likvideerida võsa või muu nähtavust piirav objekt.

Hoonetevahelisi teid juurdepääsuprojekti mahus ei lahendata, need lahendatakse eraldi vastavalt vajadusele ja hoonete paiknemisele. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt „Linnatänavad“ Standardile EVS 843:2016, st mõlemale krundile peab olema tagatud parkimiskoht vähemalt 3 sõiduautole.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

### 13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kehtiva maakonna- ja üldplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Seega tuleks haljastuse eemaldamisel või planeerimisel arvestada, et säiliks looduslik ilme. Soovitav on olemasolevate puude ja ka võsa raiel teha valikuid (sõltuvalt puu liigist, tervislikust seisundist jne) ning jätta looduslikku haljastust võimalikult palju alles kohtadesse, kus need ei kujuta tulevikus ohtu inimestele ega varale ning väärtustavad elukeskkonda. Näiteks maanteeäärsed põõsastikud aitavad leevendada häiringuid maanteelt ning samuti vähendada mõju piirkonna visuaalsele ilmele. Põõsastikud on elupaikadeks mitmete lindudele ning nende säilitamine tagab ka rohevõrgustiku toimimise. Sealjuures arvestada liiklusohutuse nõudega, et nähtavuskolmnurgast tuleb nähtavust liigselt takistav võsa eemaldada.

Piirdeaedade rajamisel arvestada, et ala paikneb rohevõrgustiku alal, seega peab vähemalt 70% kinnistust jääma piiretest vabaks. Silmas pidada, et loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala. Piirdeaedu pole lubatud rajada Pärnu jõe veepiirist lähemale kui 50 m. Soovituslik on piirdeid mitte rajada krundipiirile, sest nii jääb ka naaberkruntide vahelisele alale loomade liikumiseks piiretest vaba koridor (põhimõtte esitatud joonis 5).

Katastriüksuse omanik vastutab haljastuse ja heakorra eest ning ei satu vastuollu seadustega. Kaldaala tuleb säilitada võimalikult looduslikuna ja roheline võrgustiku koridori mitte läbi lõigata.

Arvestada tuleb veeseadusest tuleneva nõudega, et veekaitsevööndis on puittaimestiku raie keelatud, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks. Puude või põõsaste raieks tuleb Keskkonnaametile esitada vabas vormis nõusoleku taotlus.

Arvestada tuleb, et tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee

korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee omanik (Transpordiamet) ei ole kohustatud maanteelt tulenevate häiringute leevendamist rakendama. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning sellest lähtuvalt on hooned planeeritud maanteest võimalikult kaugelt. Leevendavaks meetmeks on lisaks kõrghaljastuse ja põõsastiku säilitamine maantee ja õueala vahelisel alal (joonis 4). Häiringuid on võimalik leevendada ka hoonete ehitusprojektiga (määrata vastav tubade paiknemine, helikindlate ehitusmaterjalide kasutamine jmt).

## 14 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeerimise käigus ei ole maapinna tõstmist ette nähtud. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoonete, tehnorajatiste ja tee ehitusprojektide koostamise käigus. Maapinda võib muuta määral, mis on oluline biopuhastist heitvee juhtimiseks oja või imbväljakule ning sademevete juhtimiseks hoonetest jm rajatistest eemale.

Vertikaalplaneering peab olema selline, et katastriüksuselt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele (va oja kaudu Pärnu jõkke). Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim.

## 15 Servituutide määramise vajadus

-Elektrikaablitele ja rajatistele seatakse servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks, et need oleks alati vabalt teenindatavad.

-Ühisele biopuhastile ja puurkaevule ning trasside lõikudele, mis jäävad teise kinnisasja piiridesse, seatakse servituut tehnorajatise või trassi kasutaja kasuks.

-Ühiselt mahasõidult alguse saavale juurdepääsuteele seatakse vastastikune servituut.

## 16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Kuritegevuse riske vähendavad juurdepääsutee ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus. Hoonete ehitamisel tuleb kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid materjale (uksed, aknad, lukud).

Turvalisust aitab tagada piirdeaed. Kuna ala asub roheline võrgustiku tugialal, siis arvestada, et selle võib rajada kuni 30% ulatuses kogu kinnistu pinnast (vt ptk 13).

## 17 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

### 17.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Katastriüksuse maanteepoolses küljes kulgeb elektri maakaabel, muud tehnovõrgud -ja rajatised ning liitumised puuduvad.

### 17.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Ala ei ole hõlmatud reoveekogumisalaga. Reovee puhastamise protsessi

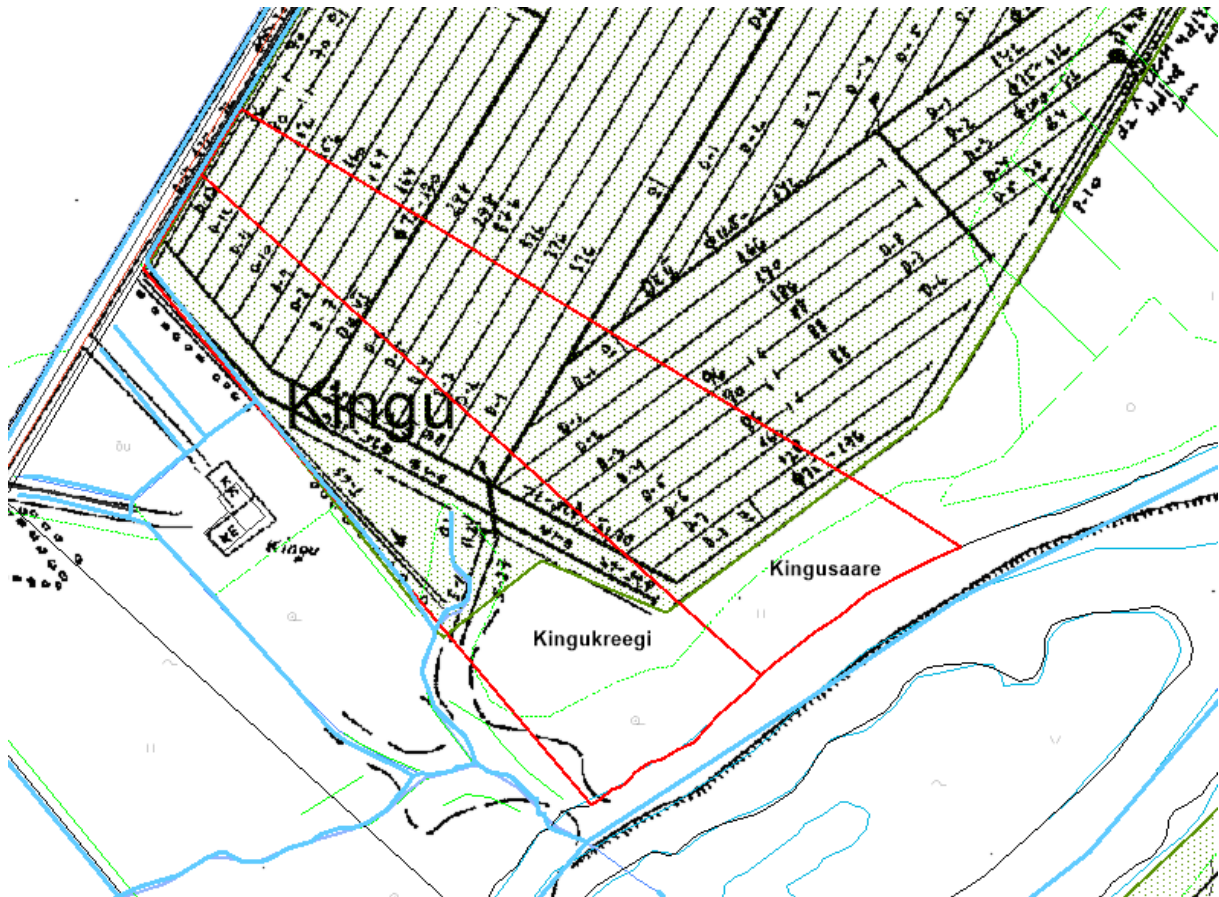
tehnoloogiliseks viisiks on planeeritud biopuhasti. Eeldatav ärajuhitava reovee hulk ühe majapidamise kohta on ca 0,5 m<sup>3</sup>/ööp. Puhastatud reovesi/heitvesi on planeeritud juhtida imbväljakusse. Jõepärli kinnistu omanikuga kokkuleppel on võimalik ka heitvee juhtimine oja arvestades, et heitvee väljalaskekoht paikneb puurkaevudest vähemalt 60 m kaugusel.

Planeeritud on ühepereelamud, valdavalt peaks üks ühepereelamu saama hakkama veevajadusega ca 1-5 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Puurkaevu projektis, mille veevõtt on väiksem kui 10 m<sup>3</sup>, on sanitaarala suurus mitte väiksem kui 10 m ja seal kirjeldatakse vaid veevõtukohta hooldusnõuded.

Vältimaks puurkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht puurkaevude suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit). Heitvee immutamine on lubatud puurkaevust alates 60 m kauguselt. Nii puurkaevu kui heitvee immutamiskoha valikul tuleb arvestada ka naaberkiinnistute puurkaevude ja immutusala asukohtadega.

Konkreetsed lahendused lähtuvalt reoveekäitlussüsteemi reovee koormusest, asukohast, ehituslikest tingimustest ja suublast tuleb süsteemide vastava erialaspetsialistist projekteerijaga enne puhastussüsteemi rajamist läbi arutada ja analüüsida. Põhijoonisel on näidatud biopuhasti ja puurkaevu võimalikud asukohad, mida täpsustatakse edaspidise projektiga.

Olemasoleva maaparandussüsteemi drenaaži peakollektorid on esitatud joonistel 3 ja 4, drenaaži skeem kõikide torude paiknemisega on toodud skeemil 1. Võimalusel projekteerida hooned hoonestusalades selliselt, et need ei jääks täpselt suuremate peakollektorite peale, ehkki pole teada, kas need enam korrektselt toimivad. Kuna maaparandussüsteem on riiklikust registrist maha arvestatud, ei ole nende säilitamine kohustuslik. Sademevee äravooluks võib vajadusel rajada uue drenaaži, mille eesvool lahendatakse ehitusprojekti käigus.



**Skeem 1.** Maaparandussüsteemi drenaaži paiknemine.

### 17.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje tehnilik veevõtukoht peab vastama Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ning standarditele. Hetkel paikneb planeeringualale lähim tuletõrjeveevõtukoht 2,5 km kaugusel Indriko katastriüksusel (joonis 2).

Tuletõrje veevõtukooha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vastavalt siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukooha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtestatud nõuatele olla mööda teed kuni 200 m (väljaspool linnu ja alevikke kuni 400m).

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses tuletõrjeveevõtukohta ega hüdranti,

seega tuleb rajada uus tuletõrjeevõtukoht või tagada tuletõrjeevee kättesaadavus planeeringuala piires. Antud detailplaneeringuga planeeritud hoonestusele võib tuletõrjeevee lahenduse tagada neljal viisil:

1. Uue tuletõrjemahuti või tehisveekogu rajamine planeeritava ala piires. Kasutatava kustutusvee kogus peab olema vähemalt 30 m<sup>3</sup>.
2. Tagada juurdepääs jõele, jõest min 100 kaugusele. Selleks ehitada välja nõuetekohane sõidutee (3,5 m lai, kandevõime 26 tonni, lõpus 12x12 m ümberkeeramiskoht).
3. Juhul kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid, ei pea üksikelamule välist veevõtukohta rajama.
4. Planeeringualast lääne suunas kehtestatud Kingutamme detailplaneeringus on tuletõrjeevee lahendamiseks kirjeldatud samad võimalused, seega üheks võimaluseks on teha koostööd Kingutamme kinnistu omanikuga ja võimalusel rajada ühine tuletõrjeevõtukoht, mis tegelikult varustaks siis kõiki seni planeeritud hoonestusalasid. St et kui näidatud mahuti rajatakse Kingutamme kinnistule, ei oleks vaja rohkem mahuteid Kingukreegi või Kingusaare kinnistule ega ka varem planeeritud kinnistutele, sest mahuti jääks kõikidele seni planeeritud hoonestusaladele lähemale kui 400 m, ning. Seda lahendust oleks siis kohustatud aitama ellu viia/rahastada Kinguvahtra, Kingukuuse, Kingupihlaka, Kingutamme, Kingukreegi ja Kingusaare kinnistute igakordsed omanikud. Naabritega teha koostööd nii tuletõrjeevõtukoha rajamisel kui selle edaspidise hoolduse ja korrashoiu tagamisel.

#### 17.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva Kingu-Kase kinnistu nurgas Kingusaare kinnistu läheduses oleva liitumiskilbi baasil. Vajadusel muudetakse kilp mitmekohaliseks. Elektrikilbile peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Elektritoide liitumiskilbist objektideni näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudi seadmisega rajatiste kaitsevööndi ulatuses. Elektriakaablite rajamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei



ole lubatud rajada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Liitumislepingu sõlmimiseks või muutmiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

### **17.5 Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on taastuvenergia kasutamine. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

### **17.6 Sidevarustus**

Lahendatakse vajadusel edasise projekteerimise käigus.

## **18 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Katastriüksuse omanik vastutab haljastuse heakorra eest ning ei satu oma tegevusega vastuollu kehtivate seaduste ja üldplaneeringuga. Tegemist on rohelise võrgustiku tugialaga ja väärtusliku maastikuga, mistõttu on oluline säilitada piisavalt hajus hoonestusstruktuur ja looduskeskkonna domineerimine. Niiduala säilimise eelduseks on sellel järjepidev niitmine või karjatamine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumine ning eelhinnangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Arendatav ala jääb vahetult Pärnu jõe kalda äärde, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku (Pärnu jõe hoiuala). Eeldatavasti ei kaasne planeeritud tegevusega negatiivseid mõjusid Natura 2000 aladele.

Ehitustegevuse käigus tekkivate ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks. Jätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest. Keelatud on jätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta. Hoonete kasutusperioodil tekkivad jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

Reovee käitlemiseks kasutada biopuhastit. Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrooloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

## **19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Vältida tuleb müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist. Ehitustegevuse või katastriüksuse kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne katastriüksuse omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

## **20 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud objektide väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale

ehitiste püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamiseks.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiamet menetlusse.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Katastriüksusele viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on katastriüksuse valdajal. Tehnovõrkudega varustamine toimub vastavalt katastriüksuse valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate kokkulepetele tuginedes.

## B KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 3.

**Tabel 3.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
27.10.2023	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 7580744610 *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik
07.11.2023	Päästeamet	Kooskõlastus nr 7.2-3.4/1597-3	Anastasia Raud
13.11.2023	Põllumajandus- ja Toiduamet	Seisukoht nr 6.2-6/9355-1  02.05.2023 otsusega nr 6.1-5/216 luges PTA Pulli maaparandusehitise (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6112350010190/001) kasutusotstarbe lõppenuks ja tegi vastava muudatuse maaparandussüsteemide registrisse. Tulenevalt asjaolust, et käesoleval hetkel ei asu planeeringu alal maaparandussüsteemi ja planeeringuga ei mõjutata maaparandussüsteeme, puudub PTA-l seaduslik alus planeeringu kooskõlastamiseks.	Riho Erismaa
17.11.2023	Transpordiamet	Kooskõlastus nr 7.2-2/23/5538-4 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.	Marek Lind

## C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID

---

Situatsiooniskeem	M 1:12000
Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:8000
Olemasolev olukord	M 1:500
Põhijoonis	M 1:500
Illustreeriv joonis	skeem

