

Sindi linnas Kevade, Suve ja Tiigi tn kinnistute detailplaneering

Sindi linn, Pärnu maakond



Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,
volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Heiki Kalberg
Maastikuarhitekt: Tiina Laineste

Tellija: Tori Vallavalitsus
Tellija aadress: Pärnu mnt 12, Sindi, Tori vald, 86705,
Pärnu maakond

Töö nr: 23037DP3
Kuupäev: 31.01.2025



Esikaane foto: Detailplaneeringu ala, Maaameti kaldaerofoto, foto tegemise aeg 15.05.2023.

Sisukord

1	Üldosa	5
1.1	Sissejuhatus.....	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid.....	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs.....	6
1.4	Vastavus üldplaneeringule.....	6
2	Planeeringulahendus.....	7
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus ja planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
2.6	Tehnovõrgud	10
2.6.1	Elektri ja sidevarustus	10
2.6.2	Vee- ja tuletõrjeverustus.....	10
2.6.3	Reoveekanaliseerimine	10
2.6.4	Sademevee ärajuhtimine	10
2.6.5	Soojavarustus	11
2.7	Kujad	11
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	11
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	11
2.10	Servituutide seadmise vajadus	12
2.11	Sundvalduse seadmises vajadus	13
2.12	Planeeringu elluviimine.....	14
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	15
4	Joonised (esitatud eraldi failidena)	15
5	Lisad	16
5.1	Lisa 1 3D vaated Sindi linnas Kevade, Suve ja Tiigi tn kinnistute detailplaneeringule.....	16



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Sindi linnas Kevade, Suve ja Tiigi tn kinnistute detailplaneering, asukohaga Sindi linn, Pärnu maakond, on koostatud Tori Vallavalitsuse tellimusel. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,2 ha ning asub Sindi linnas, Tori vallas Kevade, Tiigi, Soo ning Pikk tänavate vahelisel alal. Planeeringualas asuvad kõik elamumaa katastriüksused, millised paiknevad loetletud tänavate vahelisel alal, välja arvatud Pikk tn äärsed katastriüksused. Lisaks on planeeringualal Suve tn katastriüksus ning osaliselt Tiigi tn katastriüksus.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala on märgitud oranži kriipsjoonega.

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks oli määrata olemasolevatele katastriüksustele juurdepääsud, hoonestusala ning ehitusõigus elamu ja abihoone või abihoonete ehitamiseks ning selleks vajaliku taristu paiknemine, anda tingimused haljastuse ja heakorra lahendamiseks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumine ning eelhindangu 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.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Tori Vallavalitsuse 08.02.2023 korraldus nr 84 „Sindi linnas Kevade, Suve Ja Tiigi tn kinnistute detailplaneeringu koostamine“ on planeeringu lähtedokument.



Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Tippgeo OÜ poolt 2022 a augustis koostatud geodeetilist alusplaani (töö number 2022tg083) täpsusastmega 1:500, koordinaadid on L-Est97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Lisaks on aluseks 1972. aastast joonis nimega Tiigi detailplaneerimise generaalplaan. Koostatud Pärnu linna TSN TK Ehituse- ja Arhitektuuri Tootmisgrupi poolt.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvõõndi analüüs

Planeeringualal on olnud suvilakooperatiiv. Nüüdseks on katastriüksused arenemas ühepereelamute piirkonnaks. Teedeäärsete katastriüksuste omanikud on juba ehitanud suuremaid hooneid. Katastriüksustel, mis jäävad ala siseosadesse, ei ole olnud piisavat võimalust arenemiseks.

Katastriüksustele hoonestusalade ja ehitusõiguse määramisel lähtutakse Sindi linna üldplaneeringust. Endine suvilate rajoon on arenemas ühtseks ja kvaliteetseks elamiskeskkonnaks.

Detailplaneeringu alale on rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustik. Võimalusel arvestatakse olemasoleva torustikuga ning ei nähta ette selle ümberehitamist. Teede äärtes on kraavid. Lähtutakse Sindi Vesi OÜ tehnilistest tingimustest. Koostatud on uuring: „Sindi sademeveesüsteemide uuring – valgalade määramine ning perspektiivsed lahendused“. AS Infragate Eesti. Töö nr TR3/122-19. Detsember 2019.

Detailplaneeringu alal on olemas tuletõrjevee hüdrandid. Planeeringuga lahendatakse päästemeeskonna juurdepääs planeeringuala kruntidele ning ka võimalikud tuleohutuse konfliktid.

Planeeritava alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- maapealne sidekaabel, omanik Enefit Connect OÜ;
- elektriõhuliin alla 1 Kv, omanik Elektrilevi OÜ;
- tiik, ETAK ID 2018964.

1.4 Vastavus üldplaneeringule

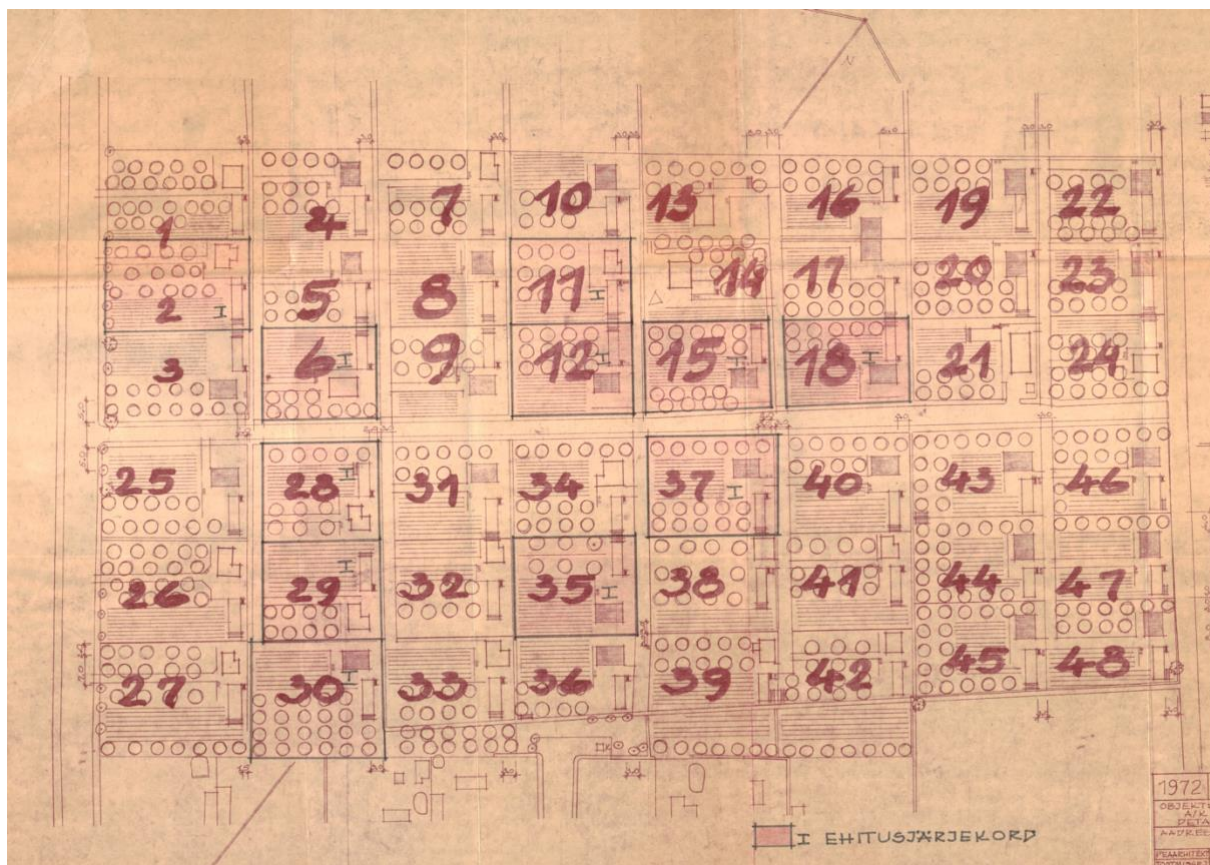
Sindi linna üldplaneeringus on antud piirkond tähistatud elamumaana E5. Selle kohaselt määratakse elamukrundi minimaalseks suuruseks, millele antakse ehitusõigus, 600 m². Detailplaneeringuga ei moodustata juurde ühtegi uut krunti, mille suurus on vähem kui 600 m². Detailplaneering ei muuda kehtivat Sindi linna üldplaneeringut.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus ja planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringualale planeeriti 1972. aasta generaalplaanile toetudes suvilaala. Tänapäevaks on mitmed maaomanikud planeeringualal hakanud suvilahoonete asemel suuremaid ja aastaläbi elatavaid hooneid rajama. Planeeringu piirkonnas on kujunenud olukord, kus katastriüksused, millised asuvad teede ääres ja omavad autoga ligipääsu, on saanud areneda, suvilad on ümber ehitatud elamuteks, hoone mahte on laiendatud, katastriüksused on heakorrastatud. Samas need maaüksused, millistel puudub otsene juurdepääs avalikult teelt, pole saanud soovitud mahus oma kinnistuid arendada ega heakorrastada, sest on takerdunud naaberkinnistute omanikega vaidlustesse maakasutuse osas. Kuna tegemist on tiheasustusalaga, siis antud planeeringuga lahendatakse kitsastes ja piiravates oludes kõigile katastriüksustele avalikult teelt juurdepääsud, et tekiks selged tänavähihendid ning välistatakse kohtuvaidlused avalikult teelt juurdepääsude määramiseks. Muutudes suvilaalast elumupiirkonnaks on tarvis käesoleva detailplaneeringuga määrata hoonestusala, järgides hoonete vahelist 8 meetri pikkust kuja, märkida konflikttsed kohad olemasolevate hoonete vahel tuleohutust silmas pidades, määrata kruntidele vajadusel juurdepääsuservituudid, et nii elanikud kui ka vajadusel päästemeeskond pääseksid krundile. Lisaks tuleb märkida nii liini- kui ka vee ärajuhtimisservituudi vajadus.



Joonis 2. Detailplaneeringu ala generaalplaan aastast 1972.

1972. aasta planeeringujoonisel on märgitud suvilakrundidel aiamajade, kasvuhoonete, viljapuude ja muu haljastuse asukohti. 2023. aastal on planeeringust tulenevalt enamik olemasolevaid põhihooneid krundi kirdepoolses küljes. Käesoleva koostatava detailplaneeringuga võimaldatakse hoonete ehitamist laiemal alal. Eskiislahenduse avalikustamisel oodati kohaliku kogukonna seisukohta, kas peaks rohkem lähtuma esialgsest planeeringust ning võimaldama hoonete ehitamist vaid krundi kirdepoolses küljes – tagasiside avalikustamisel oli vähene ning hoonestusala jäid planeeringulahendusse nii nagu olid eskiislahenduses.

Olemasolevaid katastriüksuste piire planeeringuga ei muudeta, va aadressil Suve tn 28 (Pos 12). Katastriüksuste Suve tn 28 ja Suve tn 30 piirid kattuvad 2...3 m ulatuses, st mõlema katastriüksuse piiri sisse on mõõdetud sama maa-ala. Planeeritud krundi piir on määratud selliselt, et Suve tn 30 piir jääb samadesse piiridesse ning Suve tn 28 katastriüksuse pindala väheneb kattuva maa-ala ulatuses. Otsuse aluseks on asjaolu, et: 1) Suve tn 30 katastriüksus on moodustatud mõõdistuse alusel, Suve tn 28 on moodustatud konverteeritud meetodi alusel; 2) Suve tn 30 katastripiiri järgiv joon on väljakujunenud maakasutse piir.

Katastriüksused Suve tn 13 ja Suve tn 15 on planeeritud liita üheks krundiks Pos 30.

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Ehitusõiguse määramisel on aluseks võetud, et hoonete ehitamiseks lubatud suurim ehitisealune pind võib olla 30% krundi pindalast.

Kõigi hoonete (sealhulgas ka vabaehitisena ehitatavate alla 20 m² suuruste loakohustuseta hoonete) ehitamisel tuleb lähtuda põhijoonisel esitatud ehitusõigusest, millega on määratud hoone suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud arv krundil. Põhihoone (elamu) võib ehitada põhijoonisel esitatud hoonestusala sisse. Ilma ehitusloa kohustuseta abihoone võib olla väljaspool hoonestusala. Abihoone ehitamisel on vajalik naaberkrundi omanik nõusolek juhul, kui see on krundi (sh tänava maa kui valla omandis oleva maa) piirile lähemal kui neli meetrit või kui see on vastava naaberkrundil oleva õiguslikul alusel püstitatud või püstitamisel oleva hoone tuleohutuskujas.

Üle kinnistu piiri olevad hooned tuleb lahendada omanike omavaheliste kokkulepetega.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna arhitektuurse stiiliga. Suurim lubatud ehitiste arv on üks põhihoone ja kaks abihoonet ning suurim lubatud põhihoone kõrgus on 8,5 m, nagu on määratud Sindi linna üldplaneeringus. Abihoonel suurim lubatud kõrgus 5 m. Erandiks on positsioon 55, mille suurim lubatud ehitiste kõrgus on 9 m, kuna krundil asub olemasolev seadustatud 9-meetri kõrgune koone. Tehnoseadmed võivad ulatuda üle ehitusõiguses lubatud hoone kõrguse.

Hoonete välisviimistluses kasutada peamiselt puit-, kivi- ja krohvmaterjali, mida võib kombineerida muude materjalidega. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku olemasolevate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Kõik hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada eskiisstaadiumis koos tänavapoolse piirde ja parkimislahendusega vallaarhitektiga. Ka vabaehitusena (pole ehitusloa- ega teatisekohustuslik) hoonete püstitamisel tuleb kooskõlastada hoone välimus ja asukoht omavalitsusega.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualasse jääb Suve tänav, planeeringuala piirneb Kevade, Soo ja Tiigi tänavatega, millest Tiigi tänava põikosa ulatub planeeringuala sisse. Kõik nimetatud tänavad on sõidutee ja kraavidega, kõnniteed puuduvad. Suve tänaval on tänavamaa laius seitse meetrit, tänava mõlemas servas on kraavid, sõidutee laius on 3,2...3,5 m.

Planeeringuga kavandatakse Suve tänava sõidutee laiuks 4 m ja olemasolevad kraavid säilitada. Suve tänaval peaks olema õueala liikluskorraldus, see tähendab:

- jalakäijad liiguvad koos autodega jagatud ruumis oleval 4 m laiusel teel;

- suurim lubatud kiirus on 20 km/h;
- autoliiklusel ei ole eesõigust jalakäijate või jalgratturitega võrreldes.

Kevade tänaval, mis on väljaspool planeeringuala, on võimalik (st on olemas vaba ruum ilma suurema ümberehitamise vajaduseta) ehitada jalakäijate ja jalgratturite jaoks kergliiklustee. Soo ja Tiigi tänaval ei ole võimalik ilma suurema tänava ümberehitamiseta (st vähemalt ühe tänavapoole kraavide sulgemise või toruga asendamiseta) võimalik kergliiklusteed ehitada.

Kruntidele juurdepääsude planeerimisel on arvesse võetud juba välja kujunenud juurdepääse, vajalike uute siseteede rajamise ulatust ja hilisemat kasutamise otstarbekust ning mugavust. Lisaks hinnati ka juurdepääsutee vastavust turvalisuse tagamisel ja teenindamisel vajaliku laiuse ja asetuse nõuetele. Tagatud peab olema päästeauto ligipääs, vajadusel prügivedu, lumekoristus ning ehitusaegne transport. Kusjuures arvestades, et ehitusaegne transport ei ole ühekordne tegevus, kuna võib esineda ka erinevaid rekonstrueerimisi, ümberehitusi või etapiviisilist ehitamist.

Kruntidele Pos 2, Pos 15, Pos 3, Pos14, Pos 4, Pos 13, Pos 5, Pos 6, Pos 11, Pos 12, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 40, Pos 41, Pos 38, Pos 39, Pos 42, Pos 43, Pos 36, Pos 37, Pos 34, Pos 46 ja Pos 44 juurdepääsemiseks on vajalik tagada vähemalt 3,5 m laiune juurdepääsutee üle teiste kruntide – selleks on määratud põhijoonisel esitatud asukohas juurdepääsuservituudi seadmise vajadus üle teiste kruntide.

Krundi Pos 44 juurdepääsu servituudi vajaduse kaalumisel kaaluti ka võimalust näha ette antud juurdepääs Suve tänavalt (Pos 58) läbi kruntide Pos 28, Pos 29, Pos 36, Pos 37 ja Pos 45. Samuti kaaluti võimalust, selleks, et kogu piirkonna liiklemine muutuks paindlikumaks, taastada suvilakooperatiiviaegne läbiv tee Suve tn-st Tiigi tn-ni (Pos 56). Lõpliku lahendusena näeb planeering ette Tiigi tn poolse juurdepääsu krundile Pos 44 (Suve tn 29). Suve tänavalt Tiigi tänavale läbiv tee ei oleks otstarbekas ja Suve tn poolt juurdepääsust Suve tn 29-ni loobuti, kuna see koormaks väga kitsast Suve tn-t, samas kui Tiigi tn poolt ei oleks lisanduv liikluskoormus probleem. Samuti ei saa rääkida üksnes ühe sõiduki pääsemisest krundile Pos 44, vaid seejuures hakkaks seal liikuma ka vastava krundi külalised, vajadusel prügiauto, päästeauto ning lumesahk. Suve tänava poolt oleks niivõrd kitsa ja pika tee läbimine prügiautole ning lumesahale koormav, kuivõrd sealt väljumine toimuks tagurdades (kuna puudub ümberkeeramise koht). Samuti tooks suurte autode liikumine kaasa täiendavaid mürahäiringuid Pos 29 ja Pos 36 omanikele, kelle hooned asuvad või on ehitamisel sissepääsuteele äärmiselt lähedal (Pos 29 ja Pos 36). Seevastu aga Tiigi tn poolt juurdepääsu võimaldamisel oleks eelnimetatud kinnistute omanike häiringud välditavad. Pos 45 (Tiigi tn 8a) hoone paiknemist arvestades ei mõjutaks selle kinnisasja omaniku õigusi ebamõistlikult, kuivõrd sõidukiga liiklemine on suunatud eluhoonest kaugemale. Pos 45 krundi kasutades on Pos 44 ligipääs oluliselt parem – ligipääsu tee on suuremas osas juba olemas; vaja ette näha ligikaudu 9,6 m pikkune juurdepääsu ala. Antud ligipääsu saab kasutada ka suurema autoga, tagatud on manööverdamiseks ja pööramiseks vajalik ruum Tiigi tänaval, Pos 44 krundile saab auto sõita otse, pööret ei ole vaja sooritada. Oluliselt on vähendatud kruntide Pos 28, Pos 29, Pos 36 ja Pos 37 koormust läbipääsu tagamise osas, kruntide Pos 36 ja Pos 37 puhul jääb ära täiendava tee tegemine ühele krundile juurde pääsemiseks. Ei ole vaja ette näha täiendavat ligikaudu 23,3 m pikkust läbipääsu ala, mis on peaaegu 2,5 korda pikem maa. Sissesõidu ala kogupikkus Suve tn poolt oleks ligikaudu 51,1 m, mis on kõik üle eramaade – servituudialuse maa pikkus oleks üle 5 korra pikem. Samuti võtaks krundile pööramiseks teealune maa suurema ruumi.

Igal krundil tuleb tagada parkimine krundi siseselt, ehitatavate hoonete, teede ja parklate pind ei tohi olla suurem, kui 50% krundi pindalast. Juhul, kui suurimat ehitisealust pinda (30%) ei realiseerita täies mahus hoonete ehitamiseks, siis võib hoonete ehitamisest üle jäävat ala kasutada tee ja parkla ehitamiseks. Parklate ja teede tegemisel on soovitatav kasutada vett läbi laskvat katendit.

Pos 5 (Suve tn 30) krundi lõunanurgas asub rajatis (pergola-välikamin), mis tuleb likvideerida, et tagada juurdepääs Pos 4 krundile.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Igal krundil tuleb tagada, et haljastuse (sh ka peenrad jms aiasaadusid andev pind) oleks vähemalt 30% krundi pindalast ning sh oleks kõrghaljastuse vähim pind vähemalt 20% krundi pindalast. Kõrghaljastuseks loetakse puid, sh ka viljapuid. Pindala määramisel võetakse aluseks täiskasvanud puu võra alune pind.

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne kohalikult omavalitsuselt kirjaliku nõusoleku küsimist. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada kruntide kaupa edasisel projekteerimisel.

Piirded peavad olema esteetilised ja tänavapoolses küljes mitte kõrgemad kui 1,4 m. Kõik hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada eskiisstaadiumis koos tänavapoolse piirde ja parkimislahendusega vallaarhitektiga. Kohalikul omavalitsusel on õigus esitada täiendavaid tingimusi projekteerimiseks.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Elektri ja sidevarustus

Kruntidel on olemas elektriühendus, planeeringuga selleks täiendavaid tingimusi ei seata. Osadel kruntidel on elektriõhuliinidele ka Elektrilevi optilise sidekaabliga ühendamise võimalus.

Eraldi maa-aluseid sideliine välja ehitatud ei ole. Tulenevalt kitsast tänavamaa ruumist ei planeerita sideühendust liiniga, kruntidele jääb vaid üle õhu sideühendus.

2.6.2 Vee- ja tuletõrjevereevarustus

Kruntidel on olemas veeühendus, planeeringuga selleks täiendavaid tingimusi ei seata.

Planeeringualal on välja ehitatud kuus hüdranti, millest on planeeringualal olevate hoonete ja hoonestusaladeni mööda planeeritud juurdepääse vahemaa väiksem kui 200 m. Täiendavaid tuletõrjeveree võtmise kohtasid määratud ei ole.

2.6.3 Reoveekanalisatsioon

Kruntidel on olemas reoveekanaliseerimisühendus, planeeringuga selleks täiendavaid tingimusi ei seata.

2.6.4 Sademevee ärajuhtimine

Üldine põhimõte on, et olemasolev kraavide ja truupide süsteem säilitatakse ja kraavi(de) truupi(desse) panemist ei tehta. Vältimatu truubi rajamise vajaduse korral tuleb tegevus kooskõlastada vallavalitsusega, kooskõlastamise käigus selgub, kas on vajalik koostada ehitusprojekt. Tänaväärased kraavi võib asendada sademevee kanalisatsiooniga juhul, kui tehakse terviklik ja kogu ala sademevee lahendust hõlmav terviklik ehitusprojekt. Kraavide ja truupide eesvooluks on Soo tänav kraav. Kruntide siseselt on määratud servituudialad mõlemale poole kraavi võimalikuks kraavide rekonstrueerimiseks. Kraavi rekonstrueerimisel ja puhastamisel on vaja saada liikuda kraavi servas 3 m laiusel alal ehitustehnikaga. Servituudialasse ei või ehitada ehitisi ega istutada puid, mis takistavad rekonstrueerimist ning puhastamist. Krundid, mis on mõjutatud kraavi toimimisest ning milliste kraavide piires tuleb kokku leppida rekonstrueerimiseks vajaliku servituudi ulatus on esitatud ptk 2.10 ja Joonis 4. Kuna krundisisesed kraavid teenindavaid ümbritsevaid maaomanike ühtemoodi (kraav kuivendab ka juhul, kui ei asu selle läheduses oleval krundil), siis tuleb kraavide rekonstrueerimine teha

maaomanike vahel ühiselt. Kruntide siseste kraavide rekonstrueerimisel on otstarbekas üle korrigeerida tänavakraaviga ühendava truubi kõrgus selliselt, et tänaval olevast kraavist ei hakkaks vesi voolama krundil olevasse kraavi. Samuti lepivad rekonstrueeritava kraavi täpse asukoha kokku maaomanikud omavahel vastavalt planeeringus esitatud sademevee lahendusele.

Planeeringus on kavandatud üksikud täiendavad truupide ja kraavide asukohad tänavamaal. Mõõdistusandmete kohaselt esineb olukordasid, kus krundisistest kraavide kõrgused on madalamad, kui tänaval oleval kraavil – võimalikul rekonstrueerimisel tuleb tagada olukord, kus tänavatelt ei juhitaks vett kruntidele. Samuti on tänaval olevaid kraave asendatud mingis osas truubiga, et teha sõidukitele parkimiskohtasid. Otstarbekas on lähitulevikus teha kogu planeeringuala hõlmav kraavide korrastamist käsitlev töö, mis selgitab välja vajalikud tegevused lähiajal.

2.6.5 Soojavarustus

Kõikidele kruntidele on planeeritud lokaalküte. Lubatud ei ole kivisöe ja kütteõliga kütmissviisid. Maakütte rajamine on lubatud eeldusel, et maakütte torustik on krundi piirist või krundi läbivast tehnovõrguliinist kahe meetri kaugusel. Võimalike õhksoojuspumpade väliagregaatide paigaldamisel arvestada, et neist tekkiv müra ei ületaks ette nähtud müra normtasemeid ning õhuvool ei suunataks avalikule tänavamaale või naabermaale.

2.7 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ või kehtivale vastavale määrusele. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP3, tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist. Planeeringuala põhijoonisel on esitatud *tuleohutuse konfliktala krundi piiril* – esitatud kohtades on kas olemasolevate või planeeritud ja olemasoleva hoone vahe alla kaheksa meetri ja tuleb rakendada tuld tõkestavaid meetmeid. Juhtudel, kui erinevatel kruntidel olevate hoonete vahe on väiksem kui õigusaktiga ette nähtud maa (planeeringu koostamise ajal kaheksa meetrit), siis tuleb tagada tuleohutus tuld tõkestavate meetmetega vastavalt kehtivale seadustikule.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

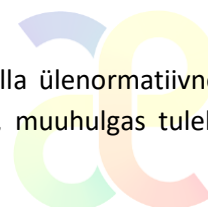
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muuhulgas tuleb



isoleerida ja suunata elamutes eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooni- või kütteagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

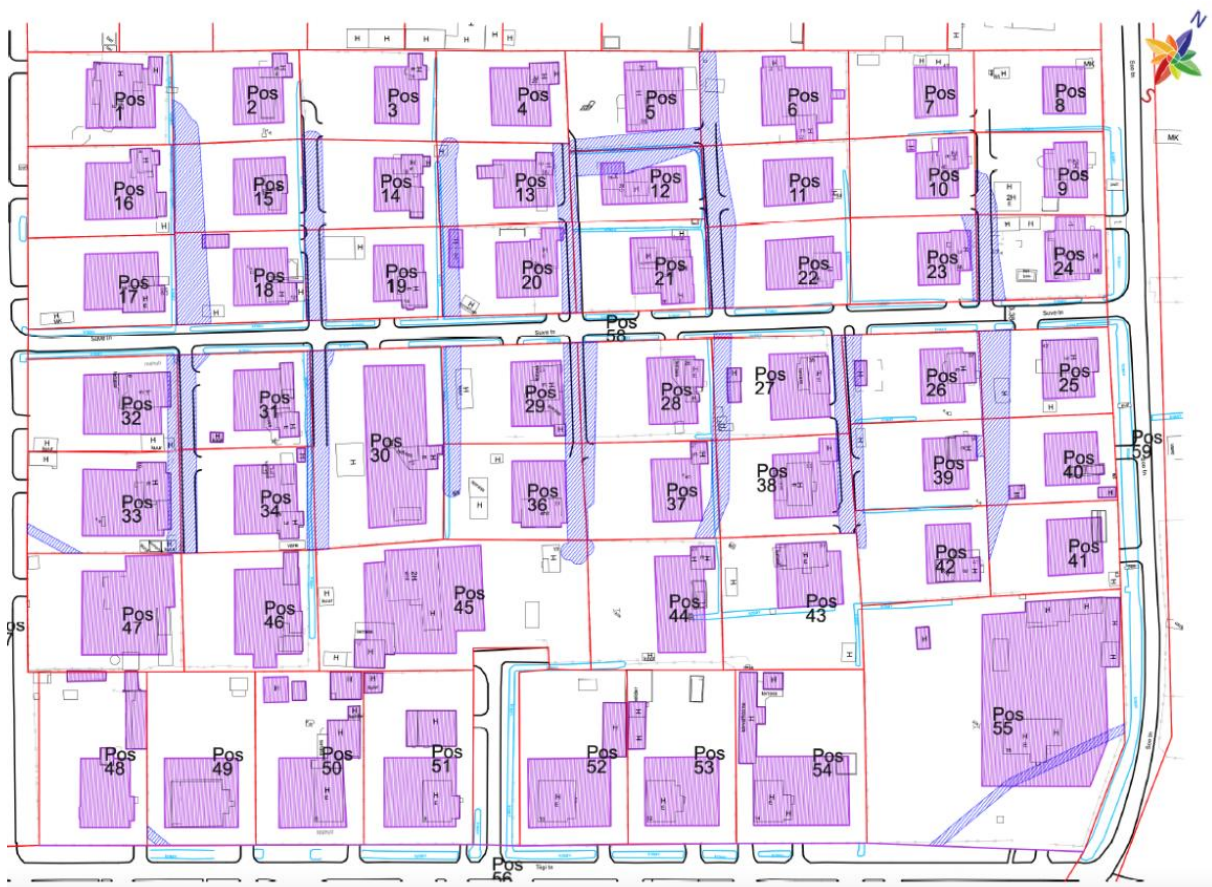
Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid paigaldada sissesõidutee lähedusse, konteinerite täpne asukoht määrata projekteerimisel. Segaolmejäätmete konteinerite tühjendamiseks on Suve tn ja Tiigi tn Pos 51 ja 52 vahel oleval tänavalõigul planeeringu põhijoonisel ette nähtud koht, kuhu katastriüksuste omanikud saavad viia konteinerid vastavalt prügiveo graafikule. Suve tänaval on vaja prügikonteinerite kogumise kohtade rajamise jaoks Pos 19, 22 ja 24 Suve tn poolse serva juures pikendada kraavi truupi.

Komposteeruvate jäätmete kogumine korraldada maaomanikel enda kinnistul vastavalt Tori valla jäätmehoolduseeskirjale. Aia- ja haljastusjäätmed võib koguda lahtiselt aunas. Söögi- ja köögijäätmed koguda nõuetekohasesse kinnisesse kompostrisse. Sorteeritud prügi (paber-klaas-pakend) saab viia selleks ette nähtud avalikesse kogumispunktidesse.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

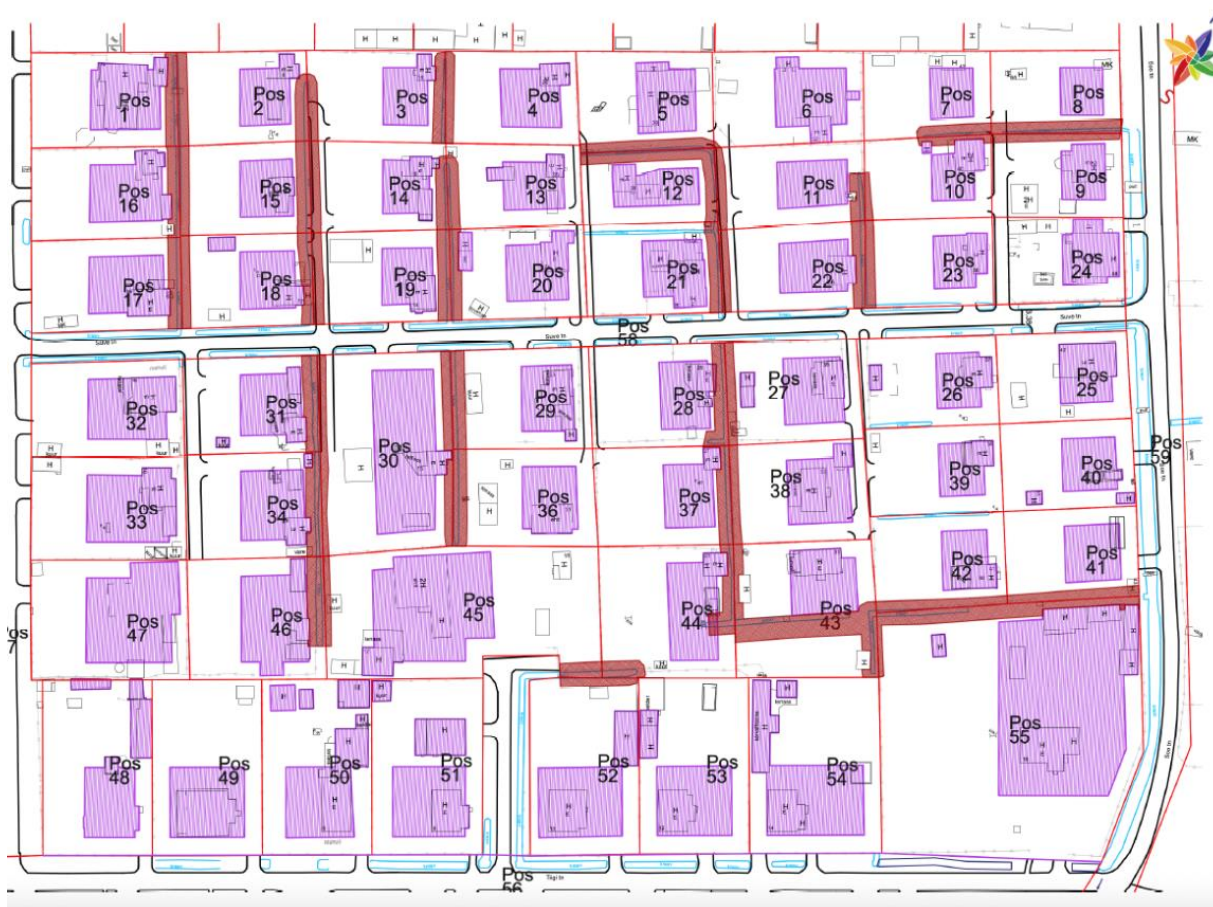
Kruntidele Pos 2-6, Pos 9, Pos 11- 15, Pos 18-34, Pos 36-42, Pos 44-45, Pos 49, Pos 55 on määratud vee-, kanalisatsiooni- ja elektriliinidele liiniservituudi seadmise või isikliku kasutusõiguse vajadus, vt Joonis 3.



Joonis 3. Skeem liiniservituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusest koos ehitusaladega.

Planeeringualas on katastriüksustel olemasolevad kraavid, mis enamikus juhivad vett Soo tänava lääneservas asuvasse suuremasse kraavi. Kuna mitmed kraavid läbivad enne Soo tänava kraavi jõudmist eraomandis asuvaid katastriüksuseid, siis tuleb nendele kraavidele seada ühele ja teisele

poole kolme (ehk kokku kuue) meetri laiune kraavi hooldamise servituut. Servituudi seadmise vajadus on järgmistel positsioonidel: 1-23, 27-31, 34, 36-38, 41-46, 52, 55.

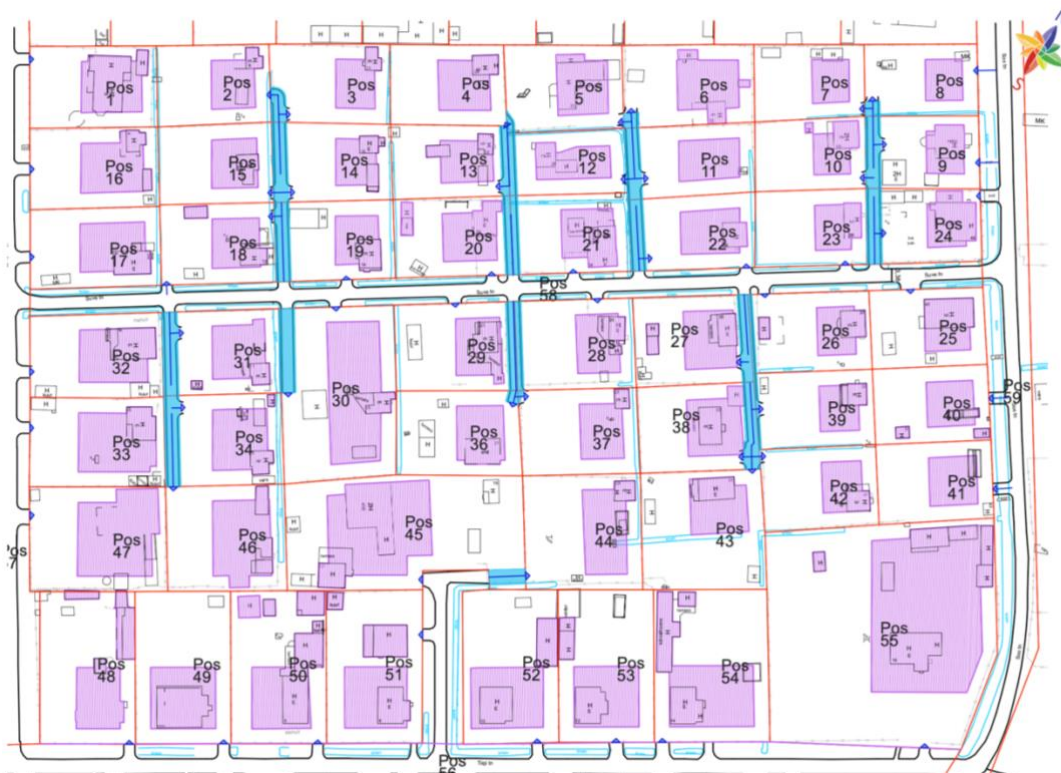


Joonis 4. Skeem kraavi hooldamise servituudi seadmise vajadusest koos ehitusaladega.

2.11 Sundvalduse seadmises vajadus

Positsioonidele 3, 6, 8, 9, 11, 12, 14, 19-22, 24, 27-29, 30, 31, 34, 38, 45 on määratud sundvalduse seadmise vajadus. Sundvalduse sisuks on juurdepääsu tagamine kõigile kruntidele.





Joonis 5. Skeem sundvalduse seadmise vajadusest.

2.12 Planeeringu elluviimine

Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Ehitustegevust rahastab krundi omanik.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

Jrk. nr	Kooskõlastaja/ arvamuse esitaja	Kuupäev ja number	Märkused
1	Sindi Vesi OÜ	13.03.2024	-
2	Päästeamet, Lääne Päästkeskus	1.04.2024	-
3	Telia OÜ	3.04.2024	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Ainsana on Telia õhuliiniga varustatud Kevade 12 kinnistu. Telia sideehitistekaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaaomanikule/juhendid
4	Elektrilevi OÜ	30.04.2024	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Õhuliinimastide ümber tõstmiseks esitada taotlus võrgu ümberehituseks ning sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks leping.

Kooskõlastuste ja arvamuste originaaldokumendid asuvad planeeringu teises köites Planeeringu lisad.

4 Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000
2. Kontaktvööndi seosed, M 1:5000
3. Olemasolev olukord, M 1:1000
4. Planeeringu põhijoonis, M 1:500



5 Lisad

5.1 Lisa 1 3D vaated Sindi linnas Kevade, Suve ja Tiigi tn kinnistute detailplaneeringule



Joonis 6. Vaade detailplaneeringualale idanurgast.



Joonis 7. Vaade detailplaneeringualale idanurgast (koos ehitusõigusega lubatud hoonemahtudega).





Joonis 8. Vaade detailplaneeringualale lõunanurgast.



Joonis 9. Vaade detailplaneeringualale lõunanurgast (koos ehitusõigusega lubatud hoonemahtudega).





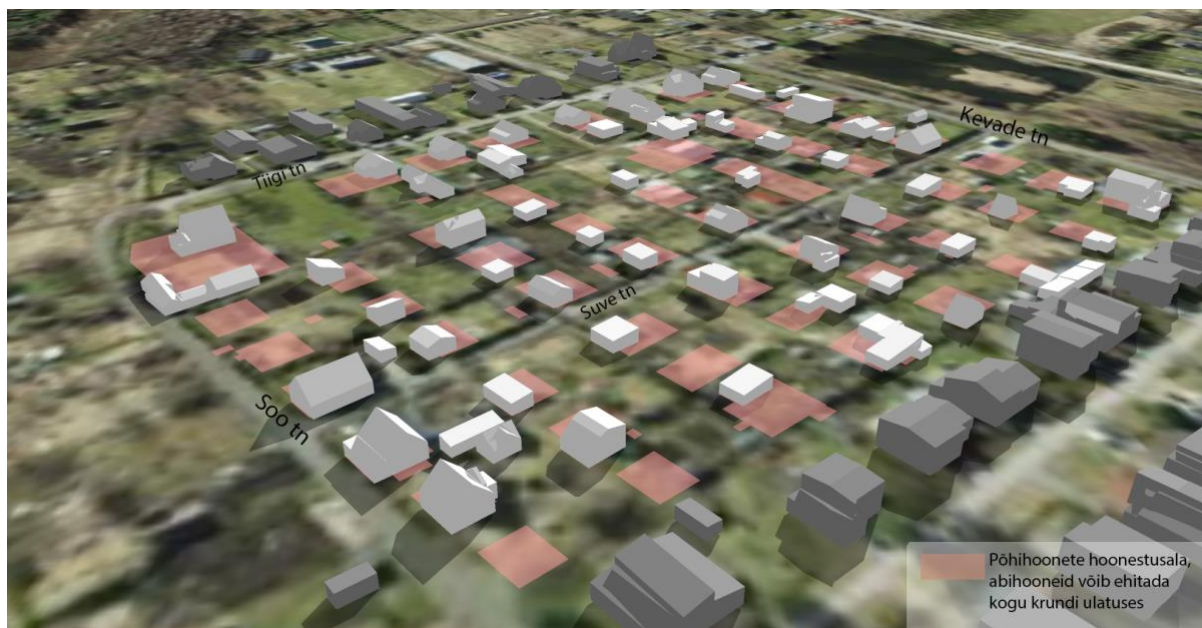
Joonis 10. Vaade detailplaneeringualale läänenurgast.



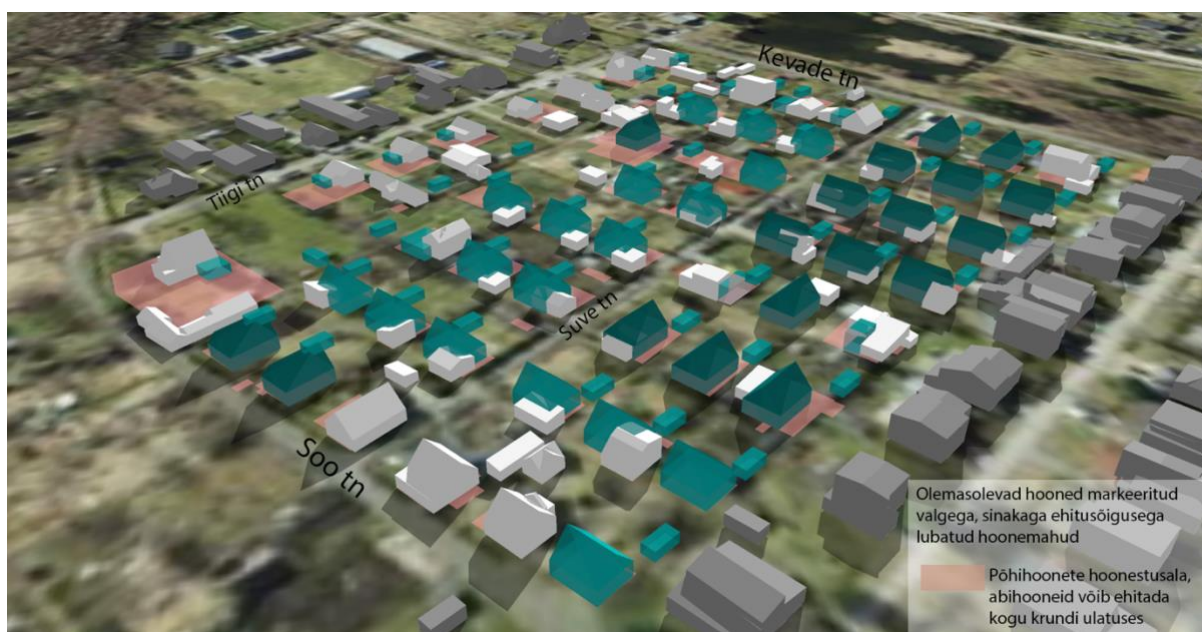
Joonis 11. Vaade detailplaneeringualale läänenurgast (koos ehitusõigusega lubatud hoonemahtudega)



Vaated detailplaneeringualale põhjanurgast



Joonis 12. Vaade detailplaneeringualale põhjanurgast.



Joonis 13. Vaade detailplaneeringualale põhjanurgast (koos ehitusõigusega lubatud hoonemahtudega)

