



VALTU PROJEKT OÜ

Metsaääre tn 9, Kaarepere, Rapla maakond 79520

Tel 50 86 948, tonis.kurisoo@gmail.com

Äriregistri kood 10167095

MTR nr. EP 10167095-0001

Töö nr.

22-09

Detailplaneeringu koostamise
korraldaja

Huvitatud isikud:

Tori Vallavalitsus

Celia Hindpere

Helio Siitam



KIVIRANNA (80901:001:1001) DETAILPLANEERING RÄTSEPA KÜLAS TORI VALLAS PÄRNU MAAKONNAS

DETAILPLANEERINGU ID-KOOD 112472

Detailplaneeringu koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja
Projekteerija
Arhitekt (vastutav spetsialist)

T. Kurisoo
Ü. Kraiss
P. Kivi

Kaarepere 2023

DOKUMENTIDE NIMEKIRI

I TEKSTILINE OSA

I-I SELETUSKIRI

II JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeem
DP-2	Tugiplaan
DP-3	Põhijoonis
DP-4.1	Tehnovõrgud
DP-4.2	Tehnovõrgud. Alajaama asukoht
DP-5	Illustratiivne joonis 1

III LISAD

III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Tori Vallavalitsuse 8.juuni 2022.a korraldus nr 442 "Kiviranna kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine"

Lisa 1.1 : Asukoha skeem

2. Teadaanne "Detailplaneeringu algatamise teade" nr.1936202 Ametlikes Teadaannetes 14.06.2022

3. Teadaanne ajalehes "Tori valla teataja" 7(59) 2022 detailplaneeringu algatamisest.

4. Haldusleping nr11-21.8/129 "Tori vallas Rätsepa külas Kiviranna kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja koostamise rahastamiseks".

5. Väljavõte Tallinna notari Ragne Tehveri poolt 07.okt.2022 koostatud ja tõestatud lepingust tee reaalservituudi seadmise kohta.

6. Tori Vallavolikogu korraldus .. "Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

7. Kuulutus ajalehes "Tori valla teataja" .. detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest

8. Kuulutus ajalehes "Pärnu Postimees" .. detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest

9. Detailplaneeringu avaliku arutelu ..

10. Tori Vallavalitsuse korraldus .. "Detailplaneeringu kehtestamine".

11. Kuulutus ajalehes "Pärnu Postimees" .. detailplaneeringu kehtestamisest

Märkus Detailplaneeringu koostamisele kaasatud kinnistuomanike seisukohtade ja eskiislahenduse arvamuskorjega on võimalik tutvuda Tori Valla kodulehel detailplaneeringu dokumendiregistris teabenõude esitamisel.

III-II TEHNILISED TINGIMUSED

- 1 Elektrilevi poolt 31.10.2022 koostatud "Tehnilised tingimused nr.430555"

III-III KOOSKÖLASTUSED JA ARVAMUSED

- 1 Päästeameti Lääne päästeskuse kiri 31.08.2023 No 7.2-3.4/5702-2
- 2 Elektrilevi OÜ kooskõlastus 1400359849 18.05.2023
- 3 Huvitatud isikute Celia Hindpere ja Helio Siitami kooskõlastused (digitaalsed allkirjad DP kaustale)
- 4 Kooskõlastuste koondtabel
- 5

III- IV FOTOD

III-V GEODEETILINE ARUANNE

- 1 KT Geodeesia OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan
- 2 Kiirpäring Maakatastrist

Sisukord

1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	6
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
4	Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	6
5	Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	6
6	Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	7
7	Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.....	7
8	Kavandatav tegevus.....	7
8.1	Üldosa.....	7
8.2	Krundijaotus.....	7
8.3	Nõuded hoonestusalale.....	8
8.4	Krundi ehitusõigus.....	8
8.5	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
8.6	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	9
8.7	Võrdlus Tori valla üldplaneeringuga.....	9
8.8	Teed ja liikluskorralduse põhimõtted.....	11
8.9	Maaparandussüsteemi käsitlev osa.....	12
8.10	Tehnovõrgud ja -rajatised.....	12
8.10.1	Veevarustus.....	12
8.10.2	Tulekustutusvesi.....	12
8.10.3	Kanalisatsioon.....	13
8.10.4	Sademeveed.....	13
8.10.5	Soojavarustus.....	13
8.10.6	Elektrivarustus.....	13
8.10.7	Telekommunikatsioon.....	14
8.10.8	Trasside kaitsevööndid.....	14
8.11	Kaitstavad objektid.....	15
8.12	Keskkonnakaitsealased ettepanekud.....	15
8.12.1	Keskkonnakaitse abinõud.....	15
8.12.2	Haljastus ja heakord.....	15
8.12.3	Jäätmemajandus.....	16
8.12.4	Vertikaalplaneering.....	16
8.13	Inimeste heaolu ja tervis.....	17
8.14	Maastikuilme.....	17
8.15	Tuleohutuse tagamine.....	17
	Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:.....	17
8.16	Servituutide seadmise vajadus.....	18
8.17	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
8.18	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	19
9	Nõuded ehitusprojektidele.....	19
10	Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks.....	19

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kinnistu omanike (Celia Hindpere ja Helio Siitam) taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Tori Vallavalitsuse korraldus 8.juuni 2022.a nr 442 "Kiviranna kinnistu detailplaneeringu algatamine";
- Lisa 1 Tori Vallavalitsuse korraldusele "Asukoha skeem";
- Tori valla Üldplaneering – kehtestatud 29.12.2009 Tori Vallavolikogu määrusega nr 22;
- Tori valla koostatav üldplaneering – algatatud, Tori Vallavolikogu 18.10.2018.a otsusega nr 114;
- Haldusleping nr 11-21.8/129 "Tori vallas Rätsepa külas Kiviranna kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja koostamise rahastamiseks", sõlmitud Tori Vallavalitsuse (vallavanem Lauri Luur) ja huvitatud isikute (Celia Hindpere ja Helio Siitam) vahel;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Looduskaitseadus, vastu võetud 21.04.2004 (redaktsioon 16.07.2023);
- Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019 (redaktsioon 01.07.2023);
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 "Tee projekteerimise normid“;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad
- Detailplaneeringu koostamise aluskaart, millena on kasutatud OÜ KT Geodeesia (kutsetunnistus GEODEET V nr.nr.163613), poolt 2022. aasta juulikuus koostatud maa-ala plaani (töö nr. 45/22). Projekti juht ja alusplaani koostaja on Kalmer Taba (kt.geodeesia@gmail.com, tel. 5062546).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tori Vallavalitsus. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas huvitatud isik Celia Hindpere. Huvitatud isikuteks on Celia Hindpere ja Helio Siitam.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiviranna kinnistu maasihtotstarbe muutmine elamumaaks, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, ehituslike, arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, tehnovõrkude ning -rajatiste asukoha määramine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala – Kiviranna kinnistu - asub Tori vallas Rätsepa külas Navesti jõe ääres. Kinnistu suuruseks on 10185 m², maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%.

Juurdepääs alale on Kiviaia ja Kivipõllu maaüksustel paiknevalt avalikku kasutust mitteomavalt Vardisaare teelt. Kinnistu on V-tähe kujuline paiknedes Vardisaare tee ja Navesti jõe vahel. Teeäärse osa laius on ca 40 m, jõeäärsel lõigul ca 100 m, kinnistu keskosas on pikkuseks ca 160 m. Kinnistu edelapoolsel piiril on kogu pikkuses kraav, kraavitud on ka lühikesed lõigud kirdepoolsel piiril ning teepoolsel küljel. Juurdepääs on üle kraavile rajatud truubi.

Kinnistu on Ehitisregistri andmetel hoonestamata, kinnistu teepoolses osas paikneb lagunenud kuur.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- kirdes: Talve (80802:001:0538) 100% maatulundusmaa;
- lõunas: Kiviaia (80901:001:1000) 100% elamumaa;
- edelas: Kivikeldri (80801:001:0892) 100% elamumaa;
- loodes: Navesti jõgi V2 (80901:001:0560) 100% sihtotstarbeta maa

Olemasolevad ümbruskonnas paiknevad elamumaad on suurusega 0,6 ha kuni 1,5 ha, kinnistutel paiknevad elamud koos abihoonetega. Elamud on viilkatustega, kuni kahekorruselised (1 täiskorrus + katusekorrus).

5 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi kehtivad detailplaneeringu alal järgmised kitsendused:

- Navesti jõe kalda piiranguvöönd 100 m;
- Navesti jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- Navesti jõe kalda veekaitsevöönd 10 m;
- Navesti jõe kallastada 4 m.

Vööndite ulatust mõõdetakse kaldaastangu ülemisest servast.

Navesti jõe hoiuala looduskaitsega seotud kitsendused:

- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (kala: *Cottus gobio* (võldas) ja *Cobitis taenia* (hink)).

Madalpinge elektri õhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest (kinnistu kagunurgas 5 m² suurusel alal).

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Tori valla kehtiva üldplaneeringu järgi (kehtestatud 2009.a.) asub Kiviranna kinnistu 0,25 km laiusel rohekoridoril (K9 - väike maakondlik tähtsus) ja väärtuslikul maastikul (VM8 – Tori väärtuslik maastik).

Tori valla uus koostatav üldplaneering (algatatud Tori Vallavolikogu 18.10.2018.a otsusega nr 114) ei ole detailplaneeringu koostamise ajaks kehtestatud.

Alale ei ole varasemalt koostatud detailplaneeringuid.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise ning eelhindangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (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.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

Detailplaneeringuga soovitakse muuta kinnistu senist sihtotstarvet 100% maatulundusmaa 100% elumumaa sihtotstarbeks.

8.2 Krundijaotus

Kinnistu ümberkruntimist ja ümbernimetamist ei ole planeeritud.

Krundi nr. ja aadress	Olemasolev pindala	Olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, osakaal %, numberkood	Detailplaneeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastriüksuse sihtotstarve, osakaal% numberkood
Krunt nr. 1 Kiviranna	10 185 m ²	Maatulundusmaa 100% (011)	Üksikelamu maa 100%	Elumumaa 100% (001)

--	--	--	--	--

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0-20 m² ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Jõepoolsel küljel määrab hoonestusala piiri Navesti jõe ehituskeeluvöönd 50 m. Vööndite ulatust mõõdetakse kaldaastangu ülemisest servast. Kirde- ja lõunapoolsel piiril on ehituskeeluala laius 4 m. Edalapoolsel lõigul on ehitusala piiriks 40,1 m naaberkinnistu (Kivikeldri) olemasolevatest hoonetest. Selline lahendus on valitud kinnistu omanike soovil võimaldamaks vastavust Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” (redaktsioon 07.04.2023) § 6 Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht alapunktile (5.1): Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud nõue, et erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud hoonete, elamu ja abihoone ning krundisisese tee asukohad on tinglikud. Hoone ehitusprojektis tuleb arvestada planeeritud puurkaevule 10 m laiuse hooldusala tagamisega. Puurkaevust 10+50 m ulatusega alal ei ole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine. Reovee biopuhastile tuleb tagada juurdepääs paakautoga. Põhihoone sissepääs ei tohi olla päästeauto manööverdusala kaugemal kui 50 m.

8.4 Krundi ehitusõigus

Kinnistu nr. ja aadress	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Suurim lubatud ehitise-alune pind	Täis-ehitus %
Krunt nr. 1 Kiviranna	10 185	1-põhihoone: üksikelamu 11101 3 - elamu abihoonet 12744	400 m ²	4%

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine väljakujunenud keskkonda.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Välisviimistluses eelistada omaduselt vääriskaid ja kauakestvaid materjale (puitlaudis, palk, krohv), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted).

Hooned on lubatud ehitada viilkatusega, katusekalde vahemik 25 ja 45°, harjakõrgus maapinnast 9 m. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, (korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused).

Elamu abihooned on lubatud ehitada 1-korruselistena, lubatud harjakõrgus maapinnast 7 m.

Hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Tori vallaarhitektiga.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevatest nõuetest:

- rohevõrgustiku aladele ehitamisel piirata tarastamist säilitamiseks liikumisvõimalused loomadele, vajadusel tarastatakse ainult õueala (Rohekoridor on jõeäärne ala, mis peab jääma vähemalt 50-100 m laiuselt vabaks. Rohekoridoride alale ehitades peab jääma katkematu vähemalt 50-100 m laiune olemasoleva haljastuse või planeeritava haljastusega koridori riba. Olemasoleva haljastuse või planeeritava haljastusega koridori riba tuleb kujundada katkematuks. Aeda võib kombineerida koos hekiga);
- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,8 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada vörk-, metall- või puitlippaeda;
- rajada nii lükand- kui pöördväravaid;
- piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piire peab sobima hoone arhitektuurse lahendusega;
- piirete rajamisel tagada nähtavus ristmikel.

8.7 Võrdlus Tori valla üldplaneeringuga

Tori valla üldplaneering on kehtestatud 29.12..2009 Tori vallavolikogu otsusega nr 22. Võrreldud on üldplaneeringu alapunktidega: - Väärtuslikud maastikud; - Roheline võrgustik; - Maa-alade reserveerimine elu- ja sotsiaalkeskkonnas; - Elamumaad.

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	Käesolev detailplaneering
Minimaalne lubatud uue krundi pindala	-	Uusi krunte ei moodustata, olemasoleva kinnistu pindala 10185 m ²
Elamuehituslik	Uuselamute rajamisel tuleb	jah

ehitustegevus	arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist ol.oleva asustusega	
Suurim lubatud korruselisus	Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist ol.oleva asustusega	- Põhihoone (elamu) 2 korrust (täiskorrus + katusealune korrus), - Abihoone 1 korrus
Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast	Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist ol.oleva asustusega	- Põhihoone elamu 9 m, - Abihoone 7 m
Lubatud katusetüübid ja kalded	Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist ol.oleva asustusega	Viilkatus 25...45°
Lubatud ehitusmaterjalide valik	Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist ol.oleva asustusega	Naturaalsed seinakatted – puit, palk, looduslik kivi, tellis, krohv Katus – kivi, plekk, laineline tsementkiudplaat
Põhihoonete omavaheline minimaalne kaugus	Üksikud elamukrundid, elamu maksimum kaugus olemasolevast elamust 80 m. Vajalik infrastruktuuri olemasolu	Hoonestusala kaugus naaberkinnistu elamust 40,1 m. Olemas juurdepääsutee, madalpinge elektriliin
Hoonestusala kaugus naaberkinnistu piirist		4..32 m. Jõepoolsel lõigul ehituskeeluvöönd 50 m kalda astangu servast.
Maksimaalne ehitusalune pind elamumaal	-	400 m ²
Suurim lubatud krundi täisehituse %	-	4%
Piirdeaedade rajamine	Rohevõrgustiku aladel piirata tarastamist säilitamaks liikumisvõimalused loomadele	Piirdeaed rajatakse vahetult ümber õuema. Piirded võib kombineerida hekiga, või rajada ainult hekk
Parkimine	-	Parkimine oma kinnistul
Ehitamine jõe kaldaalale	Tuleb silmas pidada ala ehitusgeoloogilisi tingimusi. Navesti jõe loodusala piires tuleb vältida jõe kaldajoone muutmist ja süvendustöid	Vajadusel viia läbi geoloogiline uuring
Haljastus	Säilitada võimalikult suures	Kõrghaljastus likvideerida

	mahus looduslikku keskkonda, maksimaalset säilitada olemasolev kõrghaljastus	vaid hoonete ohutuse tagamiseks, õuealal on soovitatav läbi viia vaid kujundusraie. Hoonestusala on planeeritud kinnistu lagedale osale.
Kütte, vee- ja kanalisatsioonilahendus	Reovee käitlus lahendada nõuetekohaselt	Rajatakse puurkaev. Suhteliselt kaitstud põhjavee ala (madal reostusohhtlikkus) - paigaldatakse biopuhasti puhastatud reovesi juhitakse läbi kanalisatsioonitorustiku otse suublasse (Navesti jõkke). Küttelehendus lokaalne, soovitatav maaküte

Detailplaneering on kooskõlas Tori valla üldplaneeringuga.

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala liikluskorraldust ei ole kavas muuta.

Juurdepääs toimub Vardisaare teelt (teeregistri nr. 8080350), mis osaliselt ei oma avalikku kasutust Kivipõllu ja Kiviaia kinnistuid läbival lõigul. Tegemist on ca 450 m pikkuse tupikteega, mis teenindab kõiki ümbritsevaid kinnistuid (Kiviranna, Kiviaia, Kivikeldri, Talve, Vanaritsu), tee lõpeb Vanaritsu kinnistul.

Teelõigule, mis paikneb Kivipõllu ja Kiviaia kinnistu koosseisus, kasutamiseks on Tallinna notari Ragne Tehveri poolt 07.okt.2022 koostatud ja tõendatud leping reaalservituudi seadmise kohta Kiviaia kinnistu kasuks (vt.lisa 5).

Vardisaare tee 1,2 km pikkune lõik 24151 Kõpu – Tõramaa – Jõesuu teeni on avaliku kasutusega.

Kiviranna kinnistule rajatakse juurdepääsutee ning plats võimaldamaks tagasipöörde- ja manööverdamisvõimalust nii päästeteenistuse kui ka teenindavale transpordile (jäätmevedu, biopuhasti hooldus).

Kustutustööde ja päästetööde tagamiseks peavad juurdepääsuteed olema vähemalt 3,5 m laiused sõiduteed,

Juurdepääsude rajamisel arvestatakse päästevahendite kriteeriume (EVS 812-7:2018):

- põhiauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,3 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 18 000 kg, teljekoormus 11 500 kg;
- paakauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,2 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 26 000 kg, teljekoormus 10 500 kg.

Päästetehnika peab saama sõita hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni, üksikelaamute puhul on lubatud kaugus kuni 50 m.

Ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohtadel on vajalik hekkide, puude, põõsaste osaline likvideerimine, kärpimine või teiseldamine. Liiklusest põhjustatud häiring (müra, vibratsioon, õhusaaste) on vähese liikluskooormuse tõttu mitteoluline ning ei vaja täiendavaid leevendusmeetmeid. Olemasolev haljastus leevendab võimalikku häiringut.

Parkimine on lahendatud oma kinnistul kolme parkimiskohaga.

Krundisestest teede ja parkimisplatsi kattena on soovituslikult kasutada killustikku, betoonsillutist või tugevdatud murukatet.

Õuealale teede ja platside rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Kinnistul ei paikne maaparandussüsteemi rajatise ning vajadus nende rajamiseks puudub. Kevade ja sügise veerohkete aegade ei ole kinnistutele tekkinud suuri sademe- ja sulavee alasid. Kinnistul paikneva kraavil paiknev truup ehitatakse ümber võimaldamaks Päästeteenistuse autodele 3,5 m laiuse tee rajamist hooneteni.

Navesti jõe kaldad on kinnistuga piirneval alal kõrged ja seetõttu üleujutuse oht puudub.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Planeeritav kinnistu asub hajaasustuses.

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

Kruntidel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

8.10.1 Veevarustus

Kiviranna kinnistu varustamine veega toimub uuest rajatavast puurkaevust, mille asukoht on näidatud joonisel DP-3.

Puurkaevust võetakse vett alla 10 m³/d ja sellest tulenevalt on sellel 10 m raadiusega hooldusala.

Ümber planeeritud puurkaevul on 60 m raadiusega ala, kus pole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine.

Kinnistu arvestuslik veekulu on 0,4 m³/d.

8.10.2 Tulekustutusvesi

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m³ (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Kiviranna kinnistu ehitusala on määratletud selliselt, et lähimad hooned Kivikeldri kinnistul jäävad rohkem, kui 40 m kaugusele.

Kiviranna kinnistu asub hajasustuses, kus vahetus läheduses puudub tulekustutusvee saamise võimalus. Lähim kasutuskõlblik veevõtukohaks Maa-ameti kaardirakenduse kaardilt „Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus“ LVK 6114 asub 4,8 km kaugusel JABS Jõesuu OÜ puidutööstuse tootmishoone (Riisa tee 10, Jõesuu küla)

juures. Mahuti veemaht on 250 m³.

Tulekustutusveemahuti asukoht on näidatud joonisel DP-1.

8.10.3 Kanalisatsioon

2001.a OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud "Eesti põhjavee kaitstuse kaardi" (mõõtkava 1:400 000) põhjal on põhjavesi planeeringualal suhteliselt kaitstud ning madala reostusohhtlikkusega.

Kinnistul tekkiv reovesi on planeeritud puhastada biopuhastis.

Kuna piirinaabri vastuseisu tõttu pole puhastatud vett omal kinnistul võimalik immutada, siis on planeeringus ette nähtud biopuhastis puhastatud vee juhtimine kanalisatsiooni-torustiku kaudu Navesti jõkke.

Kanaliseeritav heitvee voluhulk vastab veetarbe-vooluhulgale, arvestuslik heitvee kogus on 0,4 m³/d.

Rajatava omapujasti rajamise nõuded on toodud Keskkonnaministri määruses „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooni-ehitise kuja täpsustatud ulatus" (Vastu võetud 31.07.2019 nr 31).

§ 5. Omapuhasti rajamise nõuded. Biopuhasti kuja on § 5. 2) järgi 5 m.

Veeseadus § 127. Heitvee ja saasteainete pinnasesse ja veekogusse juhtimise vältimine veehaarde sanitaarkaitsealal ning hooldusalal (1) Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

8.10.4 Sademeveed

Oluline on sademe- ja drenaazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parkimisaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbub pinnasesse. Kõik olemasolevad kraavid säilitatakse.

8.10.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

8.10.6 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused nr.430555”.

Olemasolevast Kiviaia: (Vändra) fiider F1 alajaama mastist nähakse ette Kiviranna kinnistu liitumiseks uus 0,4 kV maakaabelliin.

Kiviranna kinnistu liitumine elektrivõrguga lahendatakse olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasoleva alajaama Kiviaia:(Vändra) fiider F1 õhuliini mastist näha ette uuele objektile maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile, teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Detailplaneeringuga haarataval alal puuduvad Telia Eesti AS-le kuuluvad siderajatised.

Planeeritava kinnistu omanikul on võimalus liituda AS Telia Eesti mobiilse 4G võrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust. Liitumise otsustab kinnistute omanik individuaalselt.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (Ø alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole. Kuigi tegemist on erakasutuses oleva veevarustuse ja kanalisatsiooniga on soovitatav sätestada kaitsevööndid analoogselt Keskkonnaministri määruses 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ käsitlusele.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10:

(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 KV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 KV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;

(2) Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetr selle projektsioonist.

(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

(6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14:

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal - 1 meetr sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetr välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetr vundamendi välisservast

8.11 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal kultuurimälestisi. Navesti jõe (jõe laius kinnistu kohal ca 60 m) vastaskaldal Tohera külas paikneb arheoloogiamälestis (kalmistu reg nr. 11839), kaugus Kiviranna kinnistust on rohkem kui 50 m.

Navesti loodusala (2 km²) kuulub Euroopa Natura 2000 võrgustikku. Kaitstavateks liikideks on III kategooria liigid ja kivistised: kalad *Cottus gobio* (võldas) ja *Cobitis taenia* (hink).

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnoahtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatu planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitsealased abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovee puhastamine biopuhastis;
- puurkaevule hooldusala tagamine;
- torustikud ning side- ja elektrikaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.
- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariilukordade vältimiseks on oluline, et peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealastest nõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende ekspluatatsioonis.

Rohekoridor on jõeäärne ala, mis peab jääma vähemalt 50-100 m laiuselt vabaks. Rohekoridoride alale ehitades peab jääma katkematu vähemalt 50-100 m laiune olemasoleva haljastuse või planeeritava haljastusega koridori riba. Olemasoleva haljastuse või planeeritava haljastusega koridori riba tuleb kujundada katkematuks. Aeda võib kombineerida koos hekiga.

8.12.2 Haljastus ja heakord

Planeeritud ala on langusega jõe suunas. Ala on endine põllu- ja heinamaa, mida ümbritsevad osaliselt kraavid ning nende kallastel kasvavad puud-põõsad. Kinnistu kraavitamata piiril on samuti puudegrupid, jõeäärsel lõigul on kõrgem haljastus. Valdavalt on tegemist lehtpuudega.

Detailplaneeringu järgselt säilib võimalikult palju elujõulisi puid ja põõsaid, kuna ehitusala on määratud kinnistu keskossa lagedale alale.

Olemasolevat haljastust likvideeritakse teede ja platside alt, planeeritud hoonete lähiümbrusest, maaküttetorustiku paiknemisaladelt. Teede lähiümbrusest ja ristumiskohtadelt likvideeritakse või kärbitakse puud arvestades nähtavusega liiklusohutuse tagamiseks. Uushaljastust võib istutatada lisaks kinnistu külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes.

Lisatingimused haljastuse ja heakorra kavandamisel:

- jõe äärest ei tohi puid maha võtta;
- istutada uushaljastust arvestades paiknevate kommunikatsioonidega ning nendele määratud servituutidega, elektriliini kaitsevööndis lubatud ainult madalhaljastus;
- kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ning puu- ja põõsaliike.

Uute insenervõrkude rajamisel teha kaevetöid selliselt, et ei kahjustuks kasvavate puude juurestik.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Tori valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb eraldi koguda ja korraldatud jäätmeveo raames üle anda lisaks segaolmejäätmetele ka biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmed ning vanapaber. Biolagunevaid jäätmeid võib nõuetekohaselt kompostida ka oma kinnistul.

Jäätmekogumismahuti asukoht on määratud vahetult kinnistul paikneva tee lähedusse. Asukoht on valitud nii, et oleks võimalikult lühem tee teisaldamiseks seda jäätmeid ära vedava sõiduki laadimispaika. Jäätmekonteiner peab asuma kõvakattega platsil. Konteineri asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavasse ja regulaarselt tühjendatavasse konteinerisse. Prügi kogumine ja ära vedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete ära vedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

Kompostri asukoht lahendatakse täpsemalt hoonestusprojektide mahus.

8.12.4 Vertikaalplaneering

Planeeritud ala on kaldega jõe suunas (loodesuunas), Ala oluline täitmine (pinnase tõstmine) ja kuivendamine ei ole vajalik. Kinnistu on lääne, lõuna ja osaliselt ka idaküljel kraavitud, kraavide suund jõe poole. Teepinna kõrgus kinnistulepääsu kohal on 22.90abs, kinnistu keskosas 22.40abs ja vahetult vee piiril 14.93 (07.07.2022).

Peale vundamentide ehitamist on vaja hooned ümbritsev ala tasandada.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Soovitav on tasasel maastikul võtta planeeritud maapinna kõrguseks vahetult planeeritud hoonete kõrval olemasolevast maapinnast 30 ... 50 cm kõrgem pind.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.14 Maastikuilme

Planeeringuala paikneb Tori valla üldplaneeringu järgi väärtuslikul maastikul, tähis VM8 – Tori väärtuslik maastik. Maastikku iseloomustavad jõeäärsetelt teedelt ja sildadelt avanevad vaated põlistaludele, elamusi pakuvad jõgede veerohkus ja kevadised jääminekud.

Planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringu põhimõtetele ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Hoonestuse kavandamine järgib väljakujunenud hoonestuslaadi (viilkatused, naturaalne välisvooder jms).

8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetega.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

1. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

2. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. [RT I. 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

3. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduval põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

4. Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

Vastavalt EVS 812-7:2018 Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded 9.2.1.1 Üheks hooneks saab lugeda hoonetekompleksi vaid nendel juhtudel, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning asuvad samal kinnistul. Kusjuures ka sellisel juhul peavad olema moodustatud kasutusotstarbest tulenevad tuletõkkeseksioonid ning nende hoonete summaarne kogupindala ei tohi olla suurem kui:

- 400 m² TP3-klassi hoonete puhul,
- 800 m² TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul.

5. Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata alapunktis 4 esitatud piirväärtusi, peab: 1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetrit; 2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeritud üksikelamud ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla (eluhooned).

Kõik planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Elamu planeeritaval alal on kuni kahekorruseline ja kõrgusega kuni 9 m maapinnast; abihooned on kõrgusega kuni 7 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30 m³ (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 (6)).

Tuletõrje-veevõtukohad peavad vastama Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.2023).

Planeeritava Kiviranna kinnistu omanike soovil on tulekustutusveevõtukoha valikul lähtutud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 07.04.2023) § 6 Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht alapunktist (5.1):

Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtuk kohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Kiviranna kinnistu ehitusala on määratletud selliselt, et lähimad hooned Kivikeldri kinnistul jäävad rohkem, kui 40 m kaugusele.

Kiviranna kinnistu asub hajasustuses, kus vahetus läheduses puudub tulekustutusvee saamise võimalus.

Lähim kasutuskõlblik veevõtukohaks Maa-ameti kaardirakenduse kaardilt „Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus“ LVK 6114 asub 4,8 km kaugusel JABS Jõesuu OÜ puidutööstuse tootmishoone (Riisa tee 10, Jõesuu küla) juures. Mahuti veemaht on 250 m³.

Tulekustutusveemahuti asukoht ja foto sellest on näidatud joonisel DP-1.

Tulekustutusvee saamisvõimalust on kirjeldatud ka punkt 8.10.2 Tulekustutusvesi.

8.16 Servituutide seadmise vajadus

Kinnistule oleks vajalik seada servituut elektri kaablite maa-alale (koos kujadega) elektrienergiaga varustamiseks võrguvaldaja (Elektrilevi) kasuks.

8.17 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi, milledeks on:

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, uksed, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- õuealale piirdeaedade rajamine;
- atraktiivse maastikukujunduse kavandamine.

8.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnoarajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismäärustest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrust nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõud“;
- tulekustutusvee saamise lahenduse projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 (redaktsioon 07.04.2023) „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 Veevõtukoha kaugus ehitistest ja asukoht alapunktist (5.1):

Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtuk kohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;

- elamu projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;

- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniõhutu hoone projekteerimine“;

- ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus

realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistu jagamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.