

HENRI PROJEKT

Suur-Jõe 62, Pärnu, Eesti, tel 53 415 519

E-post: projekt@henriprojekt.ee

Äriregistri kood: 10468810

MTR reg. nr. EEP004386

Töö nr. 1031-23

Objekt : Detailplaneering

Tellija: Tori Vallavalitsus

**Pärnu maakond, Tori vald, Selja küla
Põntsi kinnistu**

DETAILPLANEERING

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

Pärnus, 19. detsember 2023. a.

Sisukord:

SELETUSKIRI	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	3
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktpööndi üldine iseloomustus.....	3
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	4
3.4. Haljastus ja liiklus.....	4
3.5. Tehnovõrgud	4
4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	4
5. Detailplaneeringuga kavandatav	5
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.	5
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.	10
5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	10
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	12
5.5. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
5.6. Tehnovõrgud ja –rajatised.....	12
5.7. Tuleohutuse tagamine	13
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
5.9. Keskkonnatingimused.....	15
5.10. Jäätmekäitlemine.....	17
5.11. Piirangud	17
5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	18
2. Joonised	
Situatsiooni skeem	DP-0
Tugijoonis	DP-1
Põhijoonis	DP-2
Tehnovõrkude koondjoonis	DP-3
Tori valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	DP-4
Planeeringu illustratiivne lahendus	

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Tori Vallavolikogu otsus 18. august 2022 nr 99 „Põntsi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Lähteseisukohad - Selja külas Põntsi kinnistu (80801:001:0440) detailplaneeringu koostamiseks.

Geodeetiline alusplaan nimetusega “Maa-ala plaan koos tehnovõrkudega ” on mõõdistatud Tippgeo OÜ poolt, töö nr 2022TG131. Koostamise aeg 07-22. aprill 2022.

Pärnu maakonna planeering.

Tori valla üldplaneering.

Põntsi kinnistu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ. Töö nr 22KK34.

Pärnu maakond, Tori vald, Selja uuringuruumi kruusa varu, geoloogiline uuring (Topo- ja varu arvutuse plaan M 1:100), Eesti geoloogiakeskus OÜ, Tiit Kalmus.

Põntsi, Selja küla, Tori vald, Pärnu maakond, Tori Saeveski plats, EELPROJEKT , Vivaleo Inseneribüroo OÜ, Töö nr 3822.

Elektrivõrgu liitumine keskpingel, Põntsi, Selja küla, Tori vald, Pärnumaa, Leonhard Weiss OÜ, töö nr LR6840, vastutav spetsialist Vello Vaimann.

Tori saeveski arenduse sademevee ärajuhtimise eksperthinnang, Kobras OÜ, Töö nr 2023-130

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on olemasolevale maa-alale tootmismaa funktsiooni planeerimine ja ehitusõiguste, hoonestusala ja hoonestamise arhitektuursete tingimuste määramine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub põhjast Tallinn-Lelle-Pärnu raudtee ja lõunast Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee vahelisel alal. Lähim suurim asula – Tori alevik – paikneb ligikaudu 3.0 km kaugusel.

Planeering hõlmab alljärgnevat kinnistut:

- Selja küla:
 - Põntsi kinnistu - 80801:001:0440- (Maatulundusmaa 48700 m²).

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeritav ala asub üldplaneeringuga määratud mäetööstuse maa-alal. Planeeritav ala asub Tori Sawmill saetööstuse kontaktvööndis – kirdepoolse kinnistu piiri ulatuses. Piirkonna kinnistuid

iseloomustab lahtine hoonestusviis. Planeeritav kinnistu külgneb kagust 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru teega, mis on piirkonna tuiksoon. Mahasõit kinnistule on samalt teelt.

Lähim suurim asula -Tori alevik, kus asuvad lasteaed, kool, kauplus ja teenindusasutused, asub ligikaudu 3,0 km kaugusel. Asustustiheduselt suurim küla – Selja küla – paikneb ligikaudu 2,5 km kaugusel.

Kavandatava tegevuse territooriumi piirile lähim eluhoone asub idasuunas Puusti-Sepa kinnistul, Põntsi kinnistu piirist ca 22 meetri kaugusel, Kõrgemäe kinnistul asuvad eluhooned on läänes 60 m kaugusel Põntsi kinnistu piirist.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

3.4. Haljastus ja liiklus

Kinnistu juurdepääs on tagatud 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee kaudu, mis ristub põhja pool 59 Pärnu-Tori teega. Pärnu-Tori tee ääres asub kõnnitee, mis ühendab Tori aleviku ja Selja küla.

Krundil haljastatud lehtpuudega – võsa.

3.5. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal asuvad:

- Elektrivarustus – elektri õhuliin.

4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiv detailplaneering puudub.

Planeeringualale on väljastatud 28.11.2017 kaevandamisluba nr L.MK/330061, loa omajaks on Tori Sawmill OÜ.

Tori valla üldplaneeringu järgi asub kavandatav detailplaneering perspektiivsel mäetööstusmaal.

Kasutustingimused maardlatemaal:

- Maardlate arendamise kavatsusest tuleb teavitada kohalikku omavalitsust ja Keskkonnaametit.
- Kaevandamisel tuleb rakendada tehnoloogiaid, mille puhul keskkonnale ja isikutele tekitatav kahju oleks minimaalne.
- Kaevandaja on kohustatud rakendama abinõusid keskkonnakahjustuste prognoosimiseks ja ennetamiseks, tekkinud keskkonnakahjustuste likvideerimiseks või leevendamiseks ning kaevandamisjärgsete võimalike kahjustuste tekkimise jälgimiseks.
- Kaevandustööde lõppemisel tuleb kaevandusala kohaselt korrastada, haljastada ja luua vabaaja ala või taastada kaevandamise eelne maakasutuse funktsioon.
- Maardlaga kattuvale rohevõrgustiku alale kaevandamislubade andmine ja taotlemine toimub õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.
- Rohevõrgustikule jäävad kaevandusala tuleb rekultiveerida selliselt, et säiliks piirkonnale omane ja sobilik maakasutus (põllumaa, metsamaa, avalikult kasutatav veekogu vms).

- Kui karjäärde tegevus mõjutab piirkonna põhjavee režiimi selliselt, et tulemuseks on põhjaveereostus või veetaseme kriitiline alanemine piirkonna kaevudes, tuleb tekkivad kahjud kompenseerida kaevandajal.
- Intensiivse karjääritranspordi piirkonda jäävaid kruusakattega teid (sh karjääre tugimaanteedega ühendavaid teid) tuleb kuivadel perioodidel niisutada.
- Uute kaevanduste avamine ja olemasolevate kaevanduste laiendamine toimub maavara kaevandamise loa alusel, kui seadustes ei sätesta teisiti.
- Uuringuloa ja kaevandamisloa omanikul on õigus kasutada teed. Erateed kasutatakse teeseaduses sätestatud korras. Kui eratee omanik ning üldgeoloogilise uurimistöo loa, uuringuloa või kaevandamisloa omanik kokkulepet ei saavuta ja loa omanikul puudub uuringuruumile või kaevandamisalale avalikult kasutatavalt teelt muu juurdepääs, on tal õigus nõuda uuringuruumile või kaevandamisalale juurdepääsu loa kehtivuse ajaks asjaõigusseaduse §-s 156 sätestatud korras

5.Detailplaneeringuga kavandatav

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.

Detailplaneering sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

- Planeeritakse mäetööstuse maa muutmise tootmismaa kinnistuks.
- Sihtasutus Keskkonnainvesteeringute Keskus, registrikood 90005946 (edaspidi KIK) keskkonnaministri 19.07.2022 määruse nr 33 „Toetuse andmise tingimused meetme „Tööstusettevõtete ressursitõhusate rohetehnoloogiate edendamine” tegevuste elluviimiseks“, Vabariigi Valitsuse 29.11.2021 määruse nr 108 „Taaste- ja vastupidavuskava elluviimise ja toetuse andmise üldtingimused järgi on Tori Sawmill OÜ project „Tori Sawmilli sisseostetud palkmaterjali maksimaalne väärindamine“ hinnatud kirteeriumitele vastavaks ja saanud ka toetuse. See on suunatud Põntsi kinnistule planeeritavale tootmisüksusele.
- Planeeritav tootmisprotsess – puidutööstus – vajab suuremat kinnistu pinda. Toormaterjali ladustamine, tootmishoone ja abihoone. Kinnistu paikneb ka tööealiste elanikele mõistlikes kaugustes, suurimad asulad Selja küla ja Tori alevik. Käesoleva planeeringu elluviimine tagab ümbritsevale elanikkonnale lisandväärtuse.
- Tootmise laiendamise positiivse küljena saab välja tuua ka täiendavate töökohtade tekkimise lähipiirkonna elanikele.
- Üldplaneeringu muutmise on mõistlik, kuna põhjast ümbritseb kinnistut olemasolev raudtee koridor, mis moodustab tingliku puhvertsooni teisel pool raudteemaa kinnistut paiknevate katastriüksuste vahel. Planeeringuala idas servas asub Osaühingu Tori Sawmill tootmisterrituum, mida soovitakse laiendada käesoleva detailplaneeringuga Põntsi kinnistule. Planeeritav ala lõuna poolne katastriüksus piirneb transpordimaaga (Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee) ning üle transpordimaa kinnistu asuvad mõned elumumaad.
- Kahe Osaühingule Tori Sawmill kuuluva kinnistu vahel muutub sisemine tootmiskompleksi logistika sujuvamaks ja minimaliseerib liigset transpordi aega.
- Kõrvuti kinnistutel asuv terviklik tootmiskompleks on otstarbekas nii majanduslikust kui ka ökoloogilisest aspektist. Tootmise laiendamine kaugel paiknevatele kinnistutele tooks kaasa täiendava vajaduse toorme ja toodete transportimise järele, millega kaasneks lisanduv kütuse- ja transportimiseks vajalik toodete pakendamise kulu, mis kokkuvõttes suurendaks oluliselt tootmistegevuse ökoloogilist jalajälge. Optimeeritud logistiline lahendus kahe lähestikku asuva kinnistu vahel aitab seda vähendada.

Tootmisüksust kasutavad teineteise tootmismasinaid ja omavahel tootmisprotsessiliselt seotud. Näiteks palgid sorteeritakse mõlema saevski jaoks samal liinil ja mõlema saeveski toodanugut kuivatatakse samades kuivatites samuti kasutavad olemasolev ja planeeritav saeveski osalt samasid materjali transpordi masinaid.

Selliste masinate dubleerimine, et toota mujal ja tegeleda tootmisüksuste vahelise transpordiga ei ole majanduslikult otstarbekas ja viib projekti konkuretsist välja.

- Ehkki Osaühingu Tori Sawmill tootmisega ei kaasne negatiivset keskkonnamõju, on hea, kui tootmise ja võimalike olemasolevate elamute vahel planeeringualast läänest paikneks puhvertsoon, mis on planeeritava krundi pikki lääneserva ka planeeritud.
- Tootmise laiendamisega ei planeerita uusi hooneid maardlaalale, mis tagab maavara kaevandamisväärsena säilimise ja juurdepääsu maavarale.

KEHTIV TORI VALLA ÜLDPLANEERINGU SELETUSKIRI JA KAARDIMATERJAL:

- Üldplaneeringu seletuskirjas ei muudeta Maardlate maa peatükis olevat lahendust. Kinnistu paikneb perspektiivsel mäetööstusmaal MT9 – Kinnistul paikneb kaevandusala väljastatud kaevandusloaga - L.MK/330061. Detailplaneeringus on arvestatud alaga.
- Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

Perspektiivsed mäetööstusmaad:

Tähistus kaardil	Nimetus	Piirkond
MT9	Selja	Selja
MT10	Mannare	Piistaoja
MT11	Kõrsa kruusamaardla	Taali
MT12	Kõrsa turbamaardla	Taali
MT13	Kavasoo	Piistaoja

- Muudetakse üldplaneeringu koondkaardi lahendust, planeeritud kinnistu ulatuses. Vaata joonis DP-4

SOTSIAAL-MAJANDUSLIKUD MÕJUD NING MÕJUDE RUUMILINE ULATUS JA MÕJU ÜMBRITSEVATELE KINNISTUTELE JA VASTUPIDI

Mõju allikas	Planeeritav tegevus	Planeeritav mõju	Olemasolev mõju
Majanduslik mõju	Planeeringuga kavandatakse saetööstuse hoone väheväärtusliku puidu töötlemiseks koos puitmaterjali ladustamisega	Paraneb tööhõive tase, luuakse lisatöökohti muudes kohalikes sektorites – teenindus, kaubandus jms. Paraneb kohaliku omavalitsuse tulubaas, mis võimaldab investeerida tagasi piirkonda. Parandab regionaalpoliitikat – inimeste väljarände aeglustumine. Suureneb mõju kinnisvarale – töötajate elukohad	
Sotsiaalne mõju	Töökohad – luuakse ligikaudu 30 uut töökohta	Paraneb tööhõive tase Osaliselt suureneb liikluskoormus planeeritavas kontaktvööndis – saematerjali toomine ja valmismaterjali äravedu	Piirkonnas tööd otsivate inimeste vähesus
Jäätmeteke	Ehitusperioodil tekib erinevaid ehitusjäätmeid (pakkimisvahendid, puitmaterjal, ehitusmaterjalide jäägid jms).	Ehitusperioodil tekkivad erinevad ehitusjäätmed tuleb kohapeal sorteerida ja vastavalt materjalile kas taaskasutada või üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele.	
	Hoone ekspluatatsioon	Tekkivad jäätmed koguda liigiti vastavalt seaduses ja omavalitsuse poolt ettenähtud korrale. Biolagunevaid jäätmeid võimalusel	

		kompostida krundil kompostnõudes jms. kinnistes anumates.	
Liikluskorraldus	Krundile mahasõit Planeeritakse 21 kohaga parkla	Planeeritakse uus mahasõit kinnistule. Planeeritav parkla ei suurenda liikluskoormust avalikel teedel.	Arvestada Transpordiameti poolt kooskõlastatud mahasõiduprojektiga.
Välisõhk ja müra	Tootmisprotsessis tekkivate tahkete osakeste heite vähendamine Platsil paikneb koor jms. Tootmismüra	Planeeritakse saetööstusele kaasaegne tsüklon Koristatakse kinnistu omaniku poolt regulaarselt, mis vähendab materjali kandumist väljapoole kinnistut ja õhku Tootmishoone planeeritakse krundi sügavusse – lähim eluhoone jääb krundipiirist ligikaudu 22 m kaugusele Kõrgemäe kinnistu piiri äärde planeeritakse perspektiivsed PVC hallid, mis moodustavad müratõkke ja vähendavad heli edasi kandumist elamualale Lisaks on projekteeritud Kõrgemäe kinnistu piiri äärde kõrghaljastuse lausistutusalaga puhvertsoon laiusega 17.0 m ja Erikumetsa kinnistu piiri äärde laiusega 5.0 m	
Keskkond	Puidutöötlemine	Ettevõtte eesmärgiks on madalakvaliteedilise palkmaterjali väärindamine Eestis, mitte palkmaterjali väljavedu. Ettevõtte eesmärk on Eestis kohapeal väärindada madala väärtusega puitu, mis muidu läheks Skandinaaviasse	

	Maavarad	tselluloositehastele või küttepuiduks. Kinnistul paikneb kaevandusala väljastatud kaevandusloaga - L.MK/330061 Kaevandusalale hooneid ei planeerita – alale planeeritakse laoplatz, mis võimaldab tulevikus kaevise kasutusele võtta.	Arvestada Maa-amet kiri 19.07.2022 nr 6-3/22/11318-2
--	----------	---	--

Lisaks ülevalpool mainitule on arvestatud üldplaneeringu tootmismaa kasutus- ja ehitustingimustega:

- Uute alade kasutuselevõtmine toimub detailplaneeringute alusel.
- Kohaliku omavalitsuse nõudmise korral tuleb läbi viia keskkonnamõju (strateegiline) hindamine.
- Sõltuvalt ettevõtte iseloomust (nt ettevõtted, mis suurendavad piirkonna mürataset ja õhusaastet), tuleb vajadusel suurendada roheline kõrghaljastusega puhveralade ulatust elamute ja ettevõtete vahel. Täpne ulatus ja vajadus määratakse igal konkreetsel juhul eraldi, seejuures on minimaalseks puhverala laiuseks 25 m. Vajadusel viiakse läbi keskkonnamõju hindamine.
- Tootmismaaade arendamisel tuleb jälgida, et hoonete ja puhkerajatiste rajamisel säiliks rohevõrgustiku toimimine. Seejuures tuleb vältida rohevõrgustiku aladel kruntide tarastamist.
- Uutel aladel tuleb kasutusele võtta kaasaegsed kommunikatsioonilahendid.
- Kommunikatsioonilahendid realiseeritakse arendajate ja omavalitsuse koostööna.
- Tulenevalt tootmise iseloomust, on vajadusel vajalik sademevee kogumine tootmisterritooriumil ning selle nõuetekohane käitlemine.
- Vältimaks kohaliku reoveepuhasti ülekoormust, on suure reostuskoormusega ettevõtete puhul vajalik rakendada lokaalseid reoveepuhastuslahendeid või reovee eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.
- Tagada tuleb maaparandussüsteemide säilimine ja korrashoid või ümberehitamine.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.

5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Käesoleva detailplaneeringuga kruntide jaotust ei muudeta.

5.3.Kavandataav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljöoga.

Uue hoone kavandamisel on kõige olulisemad kriteeriumid hoone maht, katuse kuju, hoonete arv ning paiknemine krundil. Eeskujuna tuleb **järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja mahte**, mitte lähtuda siin paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, mis tähendab, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Üle hoonestusala võivad ulatuda väikesemahulised arhitektuursed detailid (räästad, väikesed varikatused, trepid jms.) vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus , nr 57 , „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ , § 19 lg 6

Planeeritava krundi sihtotstarve:

Kinnistutele planeeritakse üks sihtotstarve, mis on tähistatud protsendiga:

- TT – tootmishoonete maa – 0-100 %

positsiooni number, aadressi ettepanek	hoonestusala tähis	krundi suurus	krundi lubatud suurim ehitisealune pind m ² / täischiituse %	hoonestusala suurus	planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	kehitava üldplaneeringu juhtotstarve	Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast:		maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus/ maa-aluseid korruseid		lubatud suurim hoonete arv krundil		lubatud väikseim tulepüsiv usklass	haljastus	parkimiskohade arv (tk)		olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.
							Põhihoone	Abihoone		Põhihoone	Abihoone	Põhihoone	Abihoone (kõrvalhoone)			Auto	Jalgratas	
1		48700 m ²	12175 m ² /25%	16778 m ²	0-100% tootmishoonete maa	mäetööstus maa	11.0	-	Täpsustada projekteerimise ajal	2 /-1	-	10	-	vt. p 5.7	vt. p. 5.4	21	0	<p><i>Katuse tüüp: viilkatus (0°–25°). Lubatud katusetüüp – viilkatus, pultkatus, lamekatus.</i></p> <p><i>Harja suund määratakse ehitusprojektiga Katusekatte materjal: profiilplekk, katusekivi, eterniit jt.</i></p> <p><i>Avatäited: puit, alumiinium või PVC raamis. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi terasplekk, jt.</i></p> <p><i>Piirded vaata p. 5.4</i></p> <p><i>+ -0.00 määratakse ehitusprojektiga</i></p>

Lisaks vt. põhijoonis DP-2.

5.4. Haljastus, heakord, piirdeid ja väikevormid

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid..

Võib rajada kuni 2.5 m kõrguseid piirdeid ja piirde tüüp võrkpiire (k.a. keevispaneelaed).

Soovituslik on piirdeid kombineerida madalhaljastusega – hekid, käabuspuu sordid (N: mägimännid)

Osaliselt on kinnistule projekteeritud kõrghaljastuse lausistutusalasid – kinnistu tehnoloogilist protsessi arvestades – täpsemalt vaata joonis DP-2

- Võimaliku häiringu leevendamiseks on planeeritud kinnistu edela poolse piiri äärde kõrghaljastuse lausistutusala puhvertsoon. Puhvertsoon alale istutatakse okaspuid.
 - Kõrgemäe kinnistu piiri ääres puhvertsooni laius 17.0 m
 - Erikumetsa kinnistu piiri ääres puhvertsooni laius 5.0 m
- teised lausistutusega alad on valitud arvestades tulevast platsi tehnoloogilist skeemi.

5.5. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Kinnistule planeeritakse uus mahasõit, mille aluseks on - Põntsi, Selja küla, Tori vald, Pärnu maakond, Tori Saeveski plats, EELPROJEKT , Vivaleo Inseneribüroo OÜ, Töö nr 3822

Käesoleva töö alusel on sõlmitud Transpordiametiga leping **NR 7.1-1/22/11061-5**.

Parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Standardi ühik (<i>brutopind</i>)	Planeeritav parkimis-kohtade arv krundil
1	<i>Tööstusettevõtte ja ladu</i>	1	250	21
Planeeritud maa-alal kokku				21

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud maksimaalsete brutopindadega.

Põhijoonisel DP-2 on parkimiskohad näidatud illustratiivselt. Täpne parkimislahendus täpsustatakse projekteerimisfaasis.

Krundisisesed teed, platsid ja parklad katta soovitatavalt sillutiskiviga või asfaltbetooniga

5.6. Tehnovõrgud ja –rajatised

Veevarustus

Veevarustus tagatakse Saetööstuse kinnistu puurkaevu baasil. Veetrassile seatakse servituut Põntsi kinnistu kasuks.

Täpsemalt vaata joonis DP-3

Reovee kanalisatsioon

Planeeritav lokaalne mahuti – täpne lahendus antakse projekteerimise ajal.

Arvestada keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 ja 31.07.2019 määrusega nr 31.

Sademevete kanalisatsioon

Vastavalt KSH eelhinnangule:

“ Sademevee juhtimiseks suublasse tööstusmaalt on vajalik veelo olemasolu. Aruande kirjutamise ajaks ei ole teada, kuidas on lahendatud sademevee juhtimine keskkonda, samuti olmevee kogumine ja puhastus, seega tuleb veelo vajadust hinnata järgmistes etappides ”

Sademevee juhtimiseks kinnistu külgnevatesse kraavidesse on vajalik keskkonnaloa taotlemine (Veeseadus § 187 lg 6).

Planeeritav lahendus:

Alal läbivad täna põllumajanduskraavid. Kraavid suubuvad läbi T-5 Pärnu- Rakvere-Sõmeru mnt 21,4 kilomeetril asuva truubi lõuna suunas. Oleva kraavide süsteemi toimimiseks rajatakse ajutine kraavi lõik, mis viiakse kokku oleva kraavi kõrgustega. Sadevete immutamiseks rajatakse kraavi 2 kaks viibetiiki. Kraav 1, Pk 0+00 – Pk 4+42, on kraavi põhja laius 1,5m. Ülejäänud kohtades on kraavi põhja laius 1m. Kraavi 2 põhja laius on 1m, v.a imbalade osa.

Gaasivarustus

Käesolevalt ei planeerita.

Elektrivarustus

Vastavalt „Elektrivõrgu liitumine keskpingel, Põntsi, Selja küla, Tori vald, Pärnumaa, Leonhard Weiss OÜ, töö nr LR6840, vastutav spetsialist Vello Vaimann“.

Projekti mahus paigaldatakse asendiplaanil näidatud asukohta põhimaantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee (km21,16...21,47) kaitsevööndis komplektjaotla VM korpusega, jaotuskilp, liitumiskilp ning maakaablid. Keskpingekaablite ristumised kinnisel meetodil on projekteeritud põhimaantee 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee (km21,16 ja km21,37).

Täpsemalt vaata lisa.

Soojusvarustus

Lokaalne küte – planeeritakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise [tahkekütus (katlamaja) maasoojus, tuuleenergia, päikeseenergia, jms].

Täpne lahendus antakse projekteerimisfaasis majandusliku analüüsi põhjal.

Sidevarustus

Käesolevalt ei planeerita.

Vajadusel lahendatakse sidevarustus projekteerimisfaasis.

Vertikaalplaneerimine

Olemasoleva maapinna kõrguse muutmisel tagada sademevee immutamine pinnasesse omal krundil. Hoonestusprojektiga anda vajadusel vertikaalplaneeringu lahendus.

Joonisel DP-2 on näidatud olemasolevad säilitatavad ja likvideeritavad veekogud.

Olemasolevad säilitatavad kraavid:

- tagada vee vaba läbivool, vajadusel puhastada ja süvendada kraavi.
- kraave ei ole lubatud ehitada truupidesse välja arvatud kruntide mahasõitide kohad
- mahasõitidele paigaldatud truubid peavad olema piisava läbimõõduga, et tagada suurvee ajal läbilaskvuse. Truupide päised kindlustada kividega. Vajadusel anda täpsed lahendused projekteerimise käigus.

Välisvalgustus

Käesolevaga ei planeerita.

5.7.Tuleohutuse tagamine

Kehtivad normatiivid ja standardid:

- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

- Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord (Siseminister määrus nr 10 vastu võetud 18.02.2021)
- Kemikaalseadus, Riigikogu seadus, vastu võetud 29.10.2015

Hoonete vaheline kuja planeeritud $\geq 8.0\text{m}$ - täpsemalt vaata hoonestusala kaugused krundipiirist joonis DP-2.

Planeeritava tee minimaalne kandevõime peab olema – kruuskatte puhul elastsusmoodul 120 MPa ja asfaltkattel 180 MPa.

Tuletõrjeevarustus tagatakse Saetööstuse kinnistul paiknevast tuletõrje veevõtutiigist.

- planeeritakse uus hüdrant planeeritava saetööstuse laoplatsi nurka - logistikat arvestades. Imitarbetoru toiteallikas Saetööstuse kinnistu tuletõrjeevõtutiik. Imitarbetorul seatakse Põntsi kinnistu kasuks servituut.
- arvestatud on olemasoleva Saetööstuse kinnistul paikneva hüdrandiga

Planeeritav hüdrandi kaitsevöönd:

- hõlmab hoonestusala kagupoolset nurka
- Hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada hüdrandi ohutu kasutamisega. Hüdrandi poolne sein projekteerida tuletõkketarindina vms. samaväärsed lahendused.

Täpsemalt – vaata joonis DP-3.

Hoone tuleohutusklass määratakse projekteerimise staadiumis.

Vajalik normvooluhulk on vastavalt määrusele nr 10

Hoone tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormus MJ/m ²	Veevooluhulk veevõtukohas l/s
0–600	10
601–1200	20
> 1201	30

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda mingit tüüpi kuriteo ohvriks (nt sissemurdmised, vandaalitsemine, vargused vms). Ebaturvalisust tekitavad reeglina nõrga järelevalve, halva nähtavusega või halvasti hooldatud kohad vms. Planeeringus on antud soovitusel kuritegevuse riski vähendamiseks. Nende soovitustega saab arvestada edaspidisel projekteerimisel ja krundi igapäevase turvalisuse tagamisel. Turvalisuse tagamiseks on vajalik omaniku järjepidev panus. Kuritegevuse riski saab omanik vähendada eelkõige läbi hoonete turvalisuse tagamise, krundi korrashoiu, hoonete ja hoovi juurdepääsude valgustamise jms. Lisaks saab omanik soovi korral kuritegevuse ennetamiseks teha koostööd kohaliku omavalituse, naabrivalve või politseiga.

Hoomete turvalisuse tagavad arhitektuurne lahendus, lukustatavad uksed ja aknad jms. Turvalisust aitab tõsta hoonesse valvesüsteemi paigaldamine ja selle ühendamine turvafirmaga jms. Jälgida tuleks samuti hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja lamineeritud turvaaknad vms), see vähendab sissemurdmise kiirust ja vähendab seeläbi selle õnnestumise riski.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on järelevalve. Seega tuleks ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada. Head mõju avaldab ala regulaarne koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringsest. Seepärast on hea, et lähipiirkonnas asub erinevate funktsioonidega hooneid, mis toovad naabruse liikujaid. Nii päeval kui öösel kasutusel olev naabruskond vähendab vandalismi ja kuriteo riski.

Nähtavus ja vaateväli. Soovitav on vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt kitsad jalgteed hekkide või läbipaistmatute aedade varjus). Hea vaateväli hoonete akendest vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks soovitatakse, et võimalik ründaja peaks olema tuvastatav vähemalt 4 m kauguselt. Selle aitab tagada piisav valgustus.

Valgustus tekitab mulje järelevalve all olevast alast. Valgustatud sissepääsu paigutus rahvarohkes ja valgustatud kohas.

5.9. Keskkonnatingimused

Vastavalt KSH eelhindangule - Põntsi kinnistu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ. Töö nr 22KK34

Käesolev aruanne on koostatud detailplaneeringu kehtestamisega ja elluviimisega kaasnevate võimalike keskkonnamõjude esmaseks analüüsiks ja eelhindangu andmiseks Tori vallas Selja külas Põntsi kinnistul (80801:001:0440). Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu vajalikkus tuleneb asjaolust, et tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise kavatsusega.

Kavandatava tegevuse alal on osaliselt looduslik rohumaa, osaliselt kaetud puittaimestikuga. Ala ei ole rohevõrgustiku osa.

Planeeringuala on üldplaneeringu kohaselt mäetööstusmaa, ala muutmine tootmiskaas eeldab üldplaneeringu muudatust. Planeeringualal asub Selja kruusakarjääri mäeeraldis, millele on väljastatud kaevandamisluba. Kaevandustegevust olemasolevas olukorras ei toimu. Kaevandusalale ei ole planeeritud ehitisi, ala kasutatakse saematerjali ladustamiskohana. Kuna kaevandusalale ei rajata püsivaid hooneid, tagatakse võimalus tulevikus maavara vajadusel kasutusele võtta. Läbiviidud keskkonna strateegilise hindamise eelhindangu põhjal pole alust arvata, et kavandataval tegevusel oleks piirkonnale olulist negatiivset mõju.

Kavandatava tegevuse peamisteks negatiivseteks mõjudeks on ehitus- ning kasutusaegne müra ja heide välisõhku.

Keskkonnaeksperti hinnangul puudub vajadus antud detailplaneeringu kehtestamise kavatsuse puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks. Detailplaneeringu kehtestamise ja elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud on lokaalse iseloomuga ning nende ennetamiseks ja vältimiseks on olemas hõlpsalt rakendatavad meetmed.

Planeeritaval alal ei asu:

- kaitstavaid loodusobjekte ja -alasid;
- muinsuskaitseobjekti ega -alasid;
- maastikuliselt väärtuslike objekte/alasid, nagu kaunid tee- ja veelõigud ja ilusa vaatega kohad;
- avaliku kasutusega alasid, sh pargid, jne.

Platsi ja tootmisprotsessist võimalikud tekkivad häiringud:

- puidu töötlemise protsess toimub hoones sees, mis ei too kaasa müra taseme suurenemist

- territoorium kaetakse asfaltbetoonkattega, kus regulaarselt koristatakse ära tolmu ja prahti. Antud tegevus on vajalik, et peenosakesed ei satuks puidu töötlemismasinatesse. Antud tegevus vähendab ka peenosakeste edasi kandumist kõrvalkinnistule.
- Kõrgemäe – ja Erikumetsa kinnistu piiri äärde planeeritakse kaks PVC halli, kus hoiustatakse puitmaterjali. Tehnoloogiliselt tagab antud lahendus, et kinnistu piiri ääres on tinglikult müratõkkesein – sein moodustab ladustatav puit materjal. Lisaks hoiavad PVC hallid kinni võimaliku peenosakeste kandumist kõrval kinnistule – PVC halli harja ligikaudne kõrgus 7.0 m ja räästa ligikaudne kõrgus 3.4 m.
- kinnistu tagumises nurgas vastu Tallinn-Lelle-Pärnu 113.6-122.7 km kinnistu piiri on planeeritud tehnoloogilise skeemi alusel katlaruum, kus põletatakse puidutööstusest tekkivaid jääkmaterjali. Arvestades, et üldjuhul paigaldatakse tänapäeval katlamajadesse EN 303-5-2012 klass 5 katlaid, mille väljundgaaside temperatuur ei ületa 200⁰C. Mis tähendab, et suitsugaaside reostus kõrvalkinnistutele puudub. Katlamaja projekteerimisel arvestada Keskkonnaminister määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saateainete heidete künniskogused, millest alates tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ - § 3 lg. 1
- Müra:
 - Mürakategooria:

Vastavalt „Atmosfääriõhu kaitse seaduse“ (Riigikogu, vastu võetud 15.06.2016.a.“ § 57) kuulub ala üldplaneeringu kohaselt V kategooriasse. Tootmise maa-ala (T) kontaktvööndid on:

Põhjast– Transpordimaa (raudtee) – VI kategooria ja eraõu hoonestusega II kategooria

Idast - tootmismaa – V kategooria

Lõunast - Transpordimaa (raudtee) – VI kategooria ja eraõu hoonestusega II kategooria

Läänest – elamumaa II kategooria ja metsa- ja muu maa
 - Vastavalt „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid, Keskkonnaminister, määrus nr 71, vastu võetud 16.12.2016“

Ei määrata V mürakategooriaga aladel normtasemeid – vastavalt eelnõu seletuskirjale kehtivad alal „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded müra mõjutatud töökeskkonnale müra piirnormid ja müra mõõtmise kord, Vabariigi Valitsus, määrus nr 108, Vastu võetud 12.04.2007“. Vastavalt VV määrus nr 108 § 3 lg 1 - Töötajale mõjuva müra päevane kokkupuutetase (8-tunnise tööpäeva korral) ei tohi ületada 85 dB(A) ja müra tipphelirõhk (ka impulssheli korral) ei tohi ületada 137 dB(C). ja § 3 lg 2 - Kui töötaja müraga kokkupuute tase ületab 80 dB(A) või tipphelirõhk 135 dB(C) (edaspidi *meetmete rakendusvääratus*), tuleb rakendada müra mõju vähendavaid abinõusid. Kontaktvööndis paiknevate IV mürakategooria tasemetel tuleb lähtuda Keskkonnaministri määruse nr 71 Lisa 1 – tööstusalalt tulev müra ei tohi ületada vastavaid piirnorme.

MÜRA NORMTASEMED

		Müra piirväärtus		Müra sihtväärtus	
Müra liik		Liiklus- müra	Tööstus- müra	Liiklus-müra	Tööstus- müra
II kategooria – päev haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande- asutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	öö	60 65 ¹	60	55	50
	päev	55 60 ¹	45	50	40
III kategooria – keskuse maa-alad,	päev	65 70 ¹	65	60	55
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	öö	55 60 ¹	50	50	45

¹ määratundliku hoone teepoolsel küljel;

² päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00;

³ tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust;

⁴ ehitismüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00–7.00 asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasest;

⁵ impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavad tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäeval kella 7.00–19.00.

5.10. Jäätmekäitlemine

Jäätmete käitlemisel järgida seadusi ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirju.

Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastava jäätmeloaga ehitusjäätmete käitluskohas.

Olmejäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud mahutitesse. Mahutitele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Jäätmete äravedu prügilasse toimub vastavalt lepingule jäätmekäitlusfirmaga. Taaskasutavad jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi. Nende kogumine võib toimuda krundil või lähimates ühiskasutuses olevates spetsiaalsetes konteinerites. Väikeelamus tekkivad toidujäätmed võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes.

5.11. Piirangud

Olemasolevad piirangud:

Planeeringualal on maantee kaitsevöönd 30.0 m - kitsendus näidatud joonisel DP-2.

Planeeringualal on raudtee kaitsevöönd 30.0 m - kitsendus näidatud joonisel DP-2.

Planeeringualal on kuni 1 kV õhuliini kaitsevöönd – liini teljest 2.0 m - kitsendus näidatud joonisel DP-1.

Planeeringualal on maardla kaitseala - kitsendus näidatud joonisel DP-2.

Planeeringu joonistele on kantud teekaitsevöönd vastavalt EhS § 71 nõuetele. Teekaitsevööndis on keelatud ehitada mistahes ehitusloa kohustuslikku ehitist (EhS § 70 lg 1) ja tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Nähtavuskolmnurga alale on keelatud rajada kõrghaljastust, püstitada nähtavust piiravaid reklaame või muid rajatisi. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Raudteekaitsevöönd:

- Vastavalt EhS §73-le tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajalt kui ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt (TTJA). Loa taotlemiseks TTJA-lt palume vähemalt 30 päeva enne tööde algust saata aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan
- Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabriidi nõudeid. Ehitusgabriit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga.
- Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

Planeeritavad piirangud:

Planeeritavad piirangud puuduvad

5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringu elluviimise järjekord:

-detailplaneeringu realiseerimise lepingu sõlmimine – omanik / omavalitsus

-projekteeritavale Saetööstuse kinnistule veetrassi servituudi seadmine, mis annab toite Põntsi kinnistule – servituut seatakse Põntsi kinnistu kasuks – omanikud / notar

-projekteeritavale Saetööstuse kinnistule tuletõrjevee imitarnetorule servituudi seadmine, mis annab toite Põntsi kinnistule – servituut seatakse Põntsi kinnistu kasuks – omanikud / notar

-projekteerimine ja ehitusload – omanik / omavalitsus

-ehitamine - omanik

-kasutusloa taotlemine - omanik

Projekteerimisel, ehituse hankel, ehitamisel, heakorrastamisel arvestada kehtivate normatiivaktide ja standarditega.

Omavalitsusel ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega täiendavaid rahalisi kohustusi ning detailplaneering viiakse ellu arendaja vahenditega.

Koostas: Arhitekt EAL Rein Raie