

Osaühing Anne Strati Arhitektuuribüroo  
Lina 18b, Pärnu linn, Pärnumaa 80041  
kontakt: anne.vaisma@gmail.com, +372 521 5490  
Reg kood 11101661, MTR EEP 00266, Muins.tegevusluba E362/2008



## TORI VALLAS RÜTAVERE KÜLAS JÕEPÄRLI KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR 610-24

**Huvitatud isik:**

Aarne Annamaa

**Tellijaja:**

Tori Vallavalitsus

**Vastutav spetsialist:**

arhitekt Anne Vaisma  
volitatud arhitekt tase 7  
177638

## SISUKORD

<b>1.</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD</b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS</b> .....	<b>3</b>
1.1.	PLANEERITAVA ALA ASUKOHT .....	3
1.2.	PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS .....	3
1.3.	MAAKASUTUS JA HOONESTUS .....	3
	TEHNOVÕRGUD .....	4
	KEHTIVATE ARENGUDOKUMENTIDE KOHANE PIIRKONNA ARENG .....	4
<b>5.</b>	<b>DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV</b> .....	<b>4</b>
	PLANEERITAVA KINNISTU ANDMED JA EHITUSÕIGUS .....	4
	ARHITEKTUURSED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED .....	4
	HALJASTUS JA VÄIKEVORMID .....	5
	LIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE .....	5
	VERTIKAALPLANEERIMINE .....	6
	KITSENDUSED .....	6
	TEHNOVÕRGUD .....	7
	5.1.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	7
	5.1.2 Elektrivarustus .....	7
	5.1.3 Soojusvarustus.....	8
	5.1.4 Sidevarustus.....	8
	TULEOHUTUS .....	8
	KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	8
	RADOONIRISK .....	9
	LIHKEOHT.....	9
	KURITEGEVUSRISKIDE VÄHENDAMINE.....	9
<b>6.</b>	<b>DETAILPLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE</b> .....	<b>10</b>

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID

- Planeerimisseadus (väljandja Riigikogu, vastu võetud 28.01.2015)
- Ehitusseadustik (väljandja Riigikogu, vastu võetud 11.02.2015)
- Tuleohutuse seadus (väljaandja Riigikogu, vastu võetud 05.05.2010)
- Sauga valla üldplaneering, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97.
- Tori Vallavalitsuse 05.04.2023 korraldus nr 218 algatada detailplaneering Rütavere külas Jõepärli kinnistul (80901:001:0279).
- Siseministri määrus nr 10 18.02.2021 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
- Siseministri määrus nr 8 16.02.2021 "Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded".
- Keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müranormtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur."
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ poolt koostatud topogeodeetiline maa-ala plaan (töö nr 9302)
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Tori valla Sauga ja Pärnu jõgede lihkeohtlike jõelõikude kaardistamine, lihkeohtlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohu vältimise põhimõtete väljatöötamine. Koostanud IPT Projektijuhtimine OÜ, töö nr 21-09-1707.
- Jõepärli kinnistu, Rütavere küla, Tori vald, Pärnu maakond, lihkeohtikkuse uuring. Koostanud IPT Projektijuhtimine OÜ, töö nr 23-04-1808A.
- ja muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid

## 2. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD

- Kingukreegi ja Kingusaare kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tori vallavalitsuse korraldusega 24.01.2024 nr 45)
- Kingutamme kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tori vallavalitsuse korraldusega 16.12.2021 nr 941)
- Kingukuuse kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tori vallavalitsuse korraldusega 14.10.2020 nr 748)
- Kingupihlaka kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tori vallavalitsuse korraldusega 27.05.2022 nr 403)
- Kinguvahtra kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tori vallavalitsuse korraldusega 19.08.2020 nr 251)

### 3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Planeeringuala suurus on 2,21 ha. Planeeritav ala asub Tori vallas Rütavere külas Tori-Rütavere tee ja Pärnu jõe vahelisel alal. Tegu on Jõepärli kinnistuga. Juurdepääs planeeringu alale on Tori-Rütavere teelt. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa 100 %.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Jõepärli kinnistule elamu ja abihoonete planeerimine, selleks ehitusõiguse määramine ja taristu paiknemise lahendamine.

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline võimalik hoonestuse, tehnovarustuse, haljastuse ja liikluskorralduse lahendus.

### 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 1.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala piirneb loodest Tori-Rütavere teega ja kagust Pärnu jõega. Kaugus Tori keskusest umbes 10 km ja Pärnu kesklinnast 18 km.

#### 1.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala kontaktvöönis on seitse sarnase kuju ja suurusega krunti, mille sihtotstarbeks on maatulundus- ja/või elamumaa. Mõned neist on hoonestatud (üksikelamud).

Jõepärli kinnistul paikneb kõrghaljastus krundi loodepoolses osas ja kirdepoolse piiri ääres (täiskasvanud kuusehekk).

Pärnu jõe kaldad on selles piirkonnas lihkeohtlikud. Planeeringualale on IPT Projektijuhtimine OÜ koostanud uuringu, mille tulemus on järgmine (väljavõte tööst 23-04-1808A).

*Arvutuste kohaselt on nii oja kallaste kui jõe kalda stabiilsus Jõepärli kinnistu piires tagatud.*

*Oja kallaste stabiilsus on tagatud vähemalt 15,25 kordse varuga ning ehituspiirangu kehtestamine oja kallastel ei ole vajalik ega mõistlik.*

*Arvutuste kohaselt on jõekalda stabiilsus Jõepärli kinnistu lõigul tagatud vähemalt 2,16 kordse varuga ning täiendava ehituspiirangu kehtestamine ei ole vajalik ega mõistlik.*

Planeeritava ala maapind on langusega loodest kagusse ehk Tori-Rütavere teest jõe suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +15,65 ... +6,21.

Kinnistule on kaks olemasolevat mahasõitu Tori-Rütavere teelt. Krundi kirde- ja edelapoolse piiri ääres on kogumiskraavid, mis suubuvad ojja ja sealt omakorda Pärnu jõkke.

#### 1.3. Maakasutus ja hoonestus

Planeeritava kinnistu andmed:

Aadress	Jõepärli, Rütavere küla, Tori vald, Pärnu maakond
Katastritunnus	80901:001:0279
Olemasolev pindala m <sup>2</sup>	22082 m <sup>2</sup>
Kasutamise sihtotstarve	maatulundusmaa 100%

## Tehnovõrgud

Planeeritaval kinnistul on elektrivarustuse liitumine peakaitsme suurusega 25 A. Liitumiskilp paikneb õhuliinimastil krundi loodepoolses osas.

Kinnistul on päikeseelektrijaam (rajatis ehr 221425953).

## Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng

Kehtivas üldplaneeringus on planeeringuala tähistatud põllumaana. Kavandatavat juhtfunktsiooni ei ole alale näidatud. Planeeringuala koos ümbritsevate kinnistutega jääb rohelise võrgustiku koridori, kus on eesmärgiks olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

## 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### Planeeritava kinnistu andmed ja ehitusõigus

Aadress	Jõepärli, Rütavere küla, Tori vald, Pärnu maakond
Katastritunnus	80901:001:0279
Pindala m <sup>2</sup>	22082 m <sup>2</sup>
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Krundi suurim lubatud ehitisealune pind	400 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud hoonete arv	1 elamu ja 4 abihoonet
Suurim lubatud hoonestuskõrgus (olemasolevast keskmisest maapinnast)	Elamul 9 m Abihoonetel 6 m
Suurim lubatud korruselisus	2 maapealset, 1 maa-alune

Hoone koos oma arhitektuursete detailidega peab mahtuma hoonestusala piiridesse. Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida arhitektuurselt sobiv, naabreid mitte häiriv asukoht. Rajatise nagu sillad, purded on lubatud püstitada väljapoole hoonestusala.

Hoonete arhitektuursed projektid kooskõlastada Tori vallaarhitektiga eskisstaadiumis.

Ehitusloa ja -teatisekohustusega (kehtiva seadusandluse järgi kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja 5 m kõrgusega maapinnast) hooneid võib püstitada väljaspool hoonestusala v.a. ehituskeeluvöönd.

### Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Katusekalle	30° – 50°
Välisviimistlus	Krohv, puit, kivi, klaas ; katusekate vastavalt projektile
Hoonete tulepüsivus	Vastavalt projektile

## Haljastus ja väikevormid

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

Kõrghaljastus paikneb krundi loodepoolses osas ja piki kirdepoolset piiri, kus on täiskasvanud kuusehekk. Nendel aladel säilitada (vajadusel uuendada) kõrghaljastus.

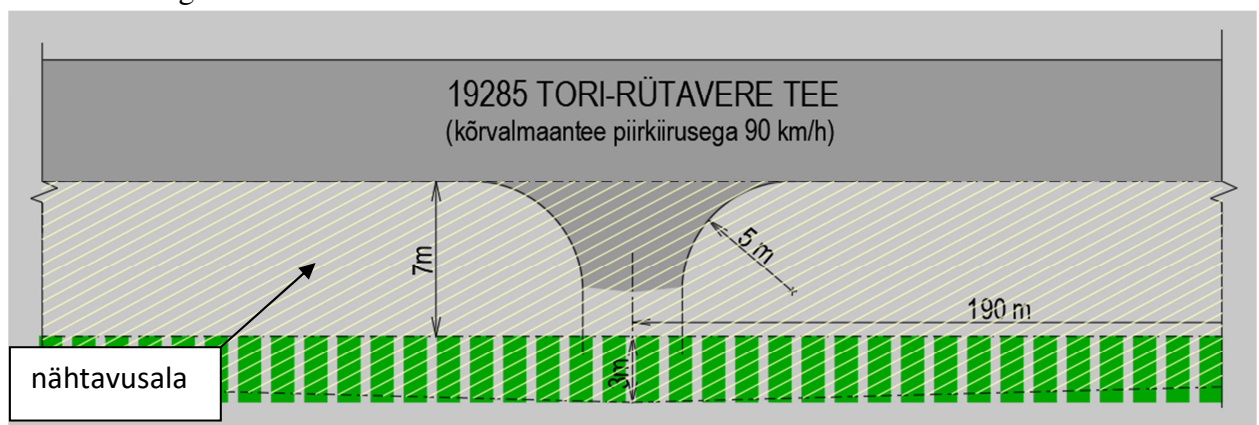
Piirdeaedade rajamisel arvestada, et ala paikneb rohevõrgustiku alal, seega peab vähemalt 70% kinnistust jääma piiretest vabaks. Silmas pidada, et loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala. Piirdeaedu pole lubatud rajada Pärnu jõe veepiirist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

Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,6 m. Teepoolne piirdeaed lahendatakse sobivalt koos hoone ehitusprojektiga. Lahendus kooskõlastatakse eskiisstaadiumis hoone ehitusprojekti raames Tori vallaarhitektiga. Piirdeks võib kasutada ka hekke, mis peavad koosnema kohalikest taimeliikidest. Piirded peavad olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus. Kinnistul tuleb tagada vaba liikumine jõe-äärsel kallasrajal, mis on 4 m veepiirist.

## Liikluskorraldus ja parkimine

Kinnistule on kaks mahasõitu Tori-Rütavere teelt, mis on kõrvalmaantee, piirkiirus antud lõigul on 90 km/h, keskmine ööpäevane liiklussagedus on 208 autot. Vastavalt Transpordiameti juhisele on antud juhul lubatud ristumiskohtade minimaalne kaugus teineteisest 10 m. Planeeringualal on mahasõitude omavaheline kaugus 67 m.

Vajalik on tagada nõuetekohane nähtavusala. Nähtavuskolmnurka jäävad takistused (sealhulgas puud) tuleb eemaldada. Perspektiivse kergliiklustee valmimise järel tuleb vaatekolmnurka arvestada kergliiklusteest.



Tee omanik (Transpordiamet) ei ole kohustatud maanteelt tulenevate häiringute leevendamist rakendama. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning sellest lähtuvalt on hooned planeeritud maanteest võimalikult kaugele.

Planeeritava hoonestuseni peab viima vähemalt üks kinnistusisene juurdepääsutee, mille kandevõime peab olema vähemalt 25 t ja laius 3,5 m, et tagada päästetehnika juurdepääs.

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

Paralleelselt Tori-Rütavere teega on kavandatud 2,5 m laiune kergliiklustee, mille ohutusriba kaugus sõiduteest on minimaalselt 7,5 m. Kergliiklustee rajamisega kaasneb servituudi seadmise vajadus.

Sõidukite parkimine toimub omal kinnistul kõvakattega alal.

### **Vertikaalplaneerimine**

Planeerimise käigus ei ole maapinna tõstmist ette nähtud. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamise käigus.

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

### **KITSENDUSED**

Tori-Rütavere teekaitsevöönd	30 m äärmise sõidurea servast
Pärnu jõe ehituskeeluvöönd	50 m kaldajoonest
Pärnu jõe kaldakaitsevöönd	100 m kaldajoonest
Õhuliini kaitsevöönd	2 m mõlemale poole
Planeeritava puurkaevu kaitsevöönd	10 m
Planeeritava imbväljaku kaitsevöönd	50 m

## Tehnovõrgud

### 5.1.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava lahenduse puhul on vooluhulgad järgmised:

veevarustus	1,0 m <sup>3</sup> /d
reoveekanaliseerimine	1,0 m <sup>3</sup> /d

Planeeringualale kavandatakse rajada puurkaev, mis teenindab ainult Jõepärli kinnistut. Puurkaevu kuni 10<sup>3</sup>/ööpäevas hooldusala on 10 m. Vältimaks puurkaevu ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht puurkaevude suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit). Heitvee immutamine on lubatud puurkaevust alates 60 m kauguselt. Nii puurkaevu kui heitvee immutamiskoha valikul tuleb arvestada naaberkinnistute puurkaevude ja immutusalade asukohtadega.

Kinnistu reoveekanaliseerimine suunatakse lokaalsesse biopuhastisse, sealst väljuv puhastatud reovesi suunatakse oja. Põhijoonisel on näidatud biopuhasti ja puurkaevu võimalikud asukohad, mis täpsustatakse edaspidise ehitusprojektiga.

Vajalik tuletõrje veevarustus on 10 l/sek 3 h jooksul.

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

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses ühtegi veevõtukohta. Planeeritud hoonestusele võib tuletõrjevee lahenduse tagada neljal viisil:

1. Uue tuletõrjemahuti või tehisveekogu rajamine planeeritava ala piires.  
Kasutatava kustutusvee kogus peab olema vähemalt 30 m<sup>3</sup>.
2. Tagada juurdepääs jõe, jõest min 100 kaugusele. Selleks ehitada välja nõuetekohane sõidutee (3,5 m lai, kandevõime 25 tonni, lõpus 12x12 m ümberkeeramiskoht).
3. Juhul kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoonest olijaid, ei pea üksiklamule välist veevõtukohta rajama.
4. Teha koostööd naaberkinnistu omanikega ja rajada ühine nõuetelevastav veevõtukoht

### 5.1.2 Elektrivarustus

Planeeritaval kinnistul on elektri liitumine võimsusega 25 A. Liitumiskilp asub Liitumiskilp paikneb õhuliinimastil krundi loodepoolses osas. Planeeritud hoonestuse varustamiseks



---

rajatakse liitumiskilbist maakaabel hoone tehnoruumi, kust edasi toimub jagunemine teiste hoonete vahel.

Kinnistule on rajatud päikeseelektriijaam (rajatis ehr 221425953).

### **5.1.3 Soojusvarustus**

Hoonete kütmine lahendada lokaalse soojusvarustuse baasil. Sobivad kaasaegsed energiasäästlikud ja tõhusad lahendused (N maaküte). Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöö kasutamine.

### **5.1.4 Sidevarustus**

Sidevarustuse tagamiseks on võimalik kasutada üle õhu levivaid lahendusi.

### **Tuleohutus**

Planeeritav hoonestus on I kasutusviisiga, lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m.

Hoone maksimaalne korruselisus on 2 korrust + üks maa-alune korrus.

Hoone tulepüsvusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.

Planeeritava hoonestuseni peab viima vähemalt üks kinnistusisene juurdepääsutee, mille kandevõime peab olema vähemalt 25 t ja laius 3,5 m, et tagada päästetehnika juurdepääs.

Vajalik tuletõrje veevarustus on 10 l/sek 3 h jooksul.

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

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses ühtegi veevõtukohta. Planeeritud hoonestusele võib tuletõrjervee lahenduse tagada järgmiselt:

- Uue tuletõrjemahuti või tehisveekogu rajamine planeeritava ala piires. Veevõtukoht Peab olema varustatud kuivhüdrandiga ja vastama nõuetele;
- teha koostööd naaberkinnistu omanikega ja rajada ühine nõuetelevastav veevõtukoht;
- juhul kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid, ei pea üksikelanule välist veevõtukohta rajama.

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

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

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise ning

---

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

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

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

Hoonete kasutusperioodil tekkivad jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

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

### **Radoonirisk**

Planeeringualal on radooni riskitase keskmine või madal, mistõttu kavandatava ehitustegevusega ei ole vaja näha ette täiendavaid meetmeid.

### **Lihkeoht**

Planeeringualal on teostatud lihkeohtlikkuse uuring (IPT Projektijuhtimine OÜ töö nr 23-04-1808A), mille kohaselt jääb mullakihi alla viirsavide kompleks, mis ülemises osas koosneb savist ja möllsavist, alumises osa savimõllist. Arvutuste kohaselt on nii oja kallaste kui jõe kalda stabiilsus Jõepärli kinnistu piires tagatud. Oja kallaste stabiilsus on tagatud vähemalt 15,25 kordse varuga ning ehituspiirangu kehtestamine oja kallastel ei ole vajalik ega mõistlik.

Arvutuste kohaselt on jõekalda stabiilsus Jõepärli kinnistu lõigul tagatud vähemalt 2,16 kordse varuga ning täiendava ehituspiirangu kehtestamine ei ole vajalik ega mõistlik.

### **Kuritegevusriskide vähendamine**

Planeeringuala paikneb hajaasutuspiirkonnas, hoonestustihendus on hõre. Turvalisuse parandamiseks kasutada piiratud territooriumi, välisvalgustust, võimalusel valvekoera.

## **6. DETAILPLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kavandatud hoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu väljaehitamine elamukrundil toimub järk-järgult ehitusteatiste ja ehituslubade alusel seaduses ettenähtud korras.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud objektide väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale ehitiste püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

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

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

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

## **7. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Seletuskirja on koostanud:  
volitatud arhitekt Anne Vaisma