

# OÜ *K&M* PROJEKTBÜROO

68604 TÕRVA VILJANDI 2  
TEL 763 3301, 763 2139  
REG NR 10171174  
MTR EP;EO;EG;EK 10171174 - 0001

TÄHIS: 23010  
HUVITATUD ISIK: TORI VALLAVALITSUS  
PÄRNU MNT 12, SINDI  
KORRALDAJA: TORI VALLAVALITSUS  
PÄRNU MNT 12, SINDI

**VESKIKAARE TN 26 JA 35 NING VESKI PÕIK 3 JA 4  
KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

**TAMMISTE KÜLA, TORI VALD, PÄRNUMAA**

Juhataja:

Tiiu Loorman

Dipl. maastikuarhitekt:

Kadri Pilm

TÕRVA  
DETSEMBER 2023

## SISUKORD

### A Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk.....	2
2. Olemasolev olukord ja analüüs.....	3
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs.....	3
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	7
3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	9
4. Detailplaneeringu planeerimisetpanek .....	10
4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	10
4.2 Kruntide hoonestusala.....	10
4.3 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused.....	11
4.3.1 Kruntide ehitusõigus.....	11
4.3.2 Hoonete arhitektuurilised tingimused.....	13
4.4 Juurdepääsud, juurdepääsuteed, liiklus- ning parkimiskorraldus.....	14
4.5 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	14
4.6 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	15
4.6.1 Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad.....	15
4.6.2 Veevarustus.....	15
4.6.3 Reoveekanaliseerimine.....	15
4.6.4 Elektri- ja sidevarustus, tänavavalgustus .....	16
4.6.5 Soojavarustus .....	16
4.7 Tuleohutus.....	16
5. Kuritegevuse ennetamine keskkonna kujundamise kaudu.....	17
6. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimuste seadmine.....	18
6.1 Looduskeskkonnale avalduvad mõjud.....	18
6.2 Majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud.....	19
7. Servituutide ja sundvalduste seadmise vajadus.....	19
8. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	20
9. Planeeringu elluviimine.....	21

Seletuskirjas on esitatud järgmised skeemid:

**Skeem 1.** Planeeringuala asukohaskeem Tammiste külas (Maa-amet 2023)

**Skeem 2.** Planeeringuala kitsendused (Maa-amet 2023)

**Skeem 3.** Olemasolev kraavisüsteem

**Skeem 4.** Väljavõtte endise Sauga valla üldplaneeringust (2016)

**Skeem 5.** Väljavõtte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringust 2025+ (2021)

**Skeem 6.** Piirkonna olemasoleva hoonestuse korruselisus

**Skeem 7.** Piirkonna olemasoleva hoonestuse katusekalded

**Skeem 8.** Piirkonnas olemasolevate kinnistute kasutamine üksik- ja kaksikelamutena

**Skeem 9.** Piirkonna tuletõrje veevõtukohtad (Maa-amet 2023)

**Skeem 10.** Üldplaneeringu muutmise ettepanek

### B Joonised

DP-1	Kontaktvööndi maakasutus	skeem	väljatrükk A3
DP-2	Tugijoonis	M 1:500	väljatrükk A2
DP-3	Maakasutus	M 1:500	väljatrükk A2
DP-4	Põhijoonis	M 1:500	väljatrükk A2
DP-5	Tehnovõrgud ja -rajatised	M 1:500	väljatrükk A2
DP-6	Visualiseerimine	skeem	väljatrükk A4

Detailplaneeringu kooskõlastuste kokkuvõtte

## 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Tori Vallavolikogu otsus 30.04.2020 nr 234 detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele on jagada Veskikaare tn 26 ja 35 kinnistud elamumaa kruntideks, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks ning planeeritakse Veski põik 3 ja 4 kinnistutele liidetavad maatükid olemasoleva krundistruktuuri korrastamiseks ja Veski põigu läbimurde planeerimiseks. Lisaks elamukruntidele nähakse ette ka avalik puhke- ja virgestusala. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha.

### Detailplaneeringu koostajad:

- detailplaneeringu koostamise korraldaja - Tori Vallavalitsus
- huvitatud isik – Tori Vallavalitsus
- kinnistu omanik – munitsipaalomand: Veskikaare tn 26 ja 35, Veski põik ja Veski põik L1; eraomand: Veskikaare tn 37, Veski põik 4 ja 4a, Veski põik 3
- planeerija - K & M Projektbüroo OÜ, Kadri Pilm (dipl. maastikuarhitekt, MD003372 magister, teadusmagister keskkonnakaitses CD000904).

Planeeringu koostamise aluskaardiks on Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ (liitsents EEG000348, töö nr 8463) poolt 07.-08.05.2020 mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Alusplaani on täiendatud 17.03.2023 Maa-ametist saadud muudetud katastripiiridega.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Detailplaneeringu algatamise otsus, 30.04.2020 nr 234
- Jaama tee ja Veski kinnistute detailplaneering, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 84 (detailplaneeringuga kavandatud puurkaev ja puhasti likvideeriti 2019. aastal, kuna piirkond ühendati ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga)
- Sauga valla üldplaneering, kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97
- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21
- Pärnu maakonna planeering, kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74
- Planeerimisalane seadusandlus ja standardid

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks:

- Lähteseisukohad. Tori Vallavolikogu otsuse 30.04.2020 nr 234 lisa. Koostanud Piret Kallas

Tori Vallavolikogu otsusega 30.04.2020 nr 234 otsustati jätta algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõtju. Detailplaneeringuga ei kavandata Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevust ega ka § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Vald tugines ka Keskkonnaameti 16.01.2020 kirjaga nr 6-5/20/670-2 esitatud seisukohale, et lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH eelhindangust ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõtju, mis võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

## 2. Olemasolev olukord ja analüüs

### 2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Pärnu maakonnas Tori vallas Tammiste külas.



**Skeem 1.** Planeeringuala asukohakaem Tammiste külas. Küla piir toodud sinise joonega, planeeringuala tähistatud punase täpiga. Aluskaart – Maa-amet.

Planeeringuala külgneb Pärnu linna Jaama tänavaga ning Veski pööik 2 (73001:008:1398), Veski pööik 1 (73001:008:1397), Veskikaare tn 22 (73001:008:1375), Veskikaare tn 24 (73001:008:1377), Veskikaare tn 33 (73001:008:1383), Nõlva tn 1 (73001:008:1402) ja Nõlva tn 7 (73001:008:1407) kinnistutega. Kõik naaberkinnistud, mis ei ole transpordimaad, on elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Piirkonna elamud on 1-2-korruselised ühe- ja kahepereelamud, kõrvahooneid enamasti ei ole või on neid 1. Veskikaare tänava alguses on ka kahekorruselised ridaelamud.

**Tabel 1.** Planeeringualal asuvad kinnistud

Kinnistu nimi	Pindala, m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Märkused
Veski pööik 3 73001:008:1399	1093	Elamumaa 100%	Hoonestatud: elamu

Veski põik 4 80901:001:0907	1044	Elamumaa 100%	Hoonestatud: elamu
Veski põik 4a 80901:001:0906	216	Elamumaa 100%	Hoonestamata
Veski põik 73001:008:1396	osaliselt	Transpordimaa 100%	Hoonestamata
Veski põik L1 80901:001:0908	76	Transpordimaa 100%	Hoonestamata
Veskikaare tn 26 80901:001:0906	3128	Üldkasutatav maa 100%	Hoonestamata: kinnistul asuvad mänguväljaku rajatised, tänavavalgustus, veetorustik
Veskikaare tn 35 73001:008:1384	5544	Üldkasutatav maa 100%	Hoonestamata: kinnistul asuvad Nõlva tn 1 kinnistut ühendav ja kogu Nõlva tänava piirkonda teenindav vee- ja kanali- satsioonitorustik, maakaablid ning tänavavalgustus
Veskikaare tn 37 73001:008:1385	75	Tootmismaa 100%	Hoonestatud: alajaam
Veskikaare tänav 73001:008:1353	osaliselt	Transpordimaa 100%	Hoonestamata

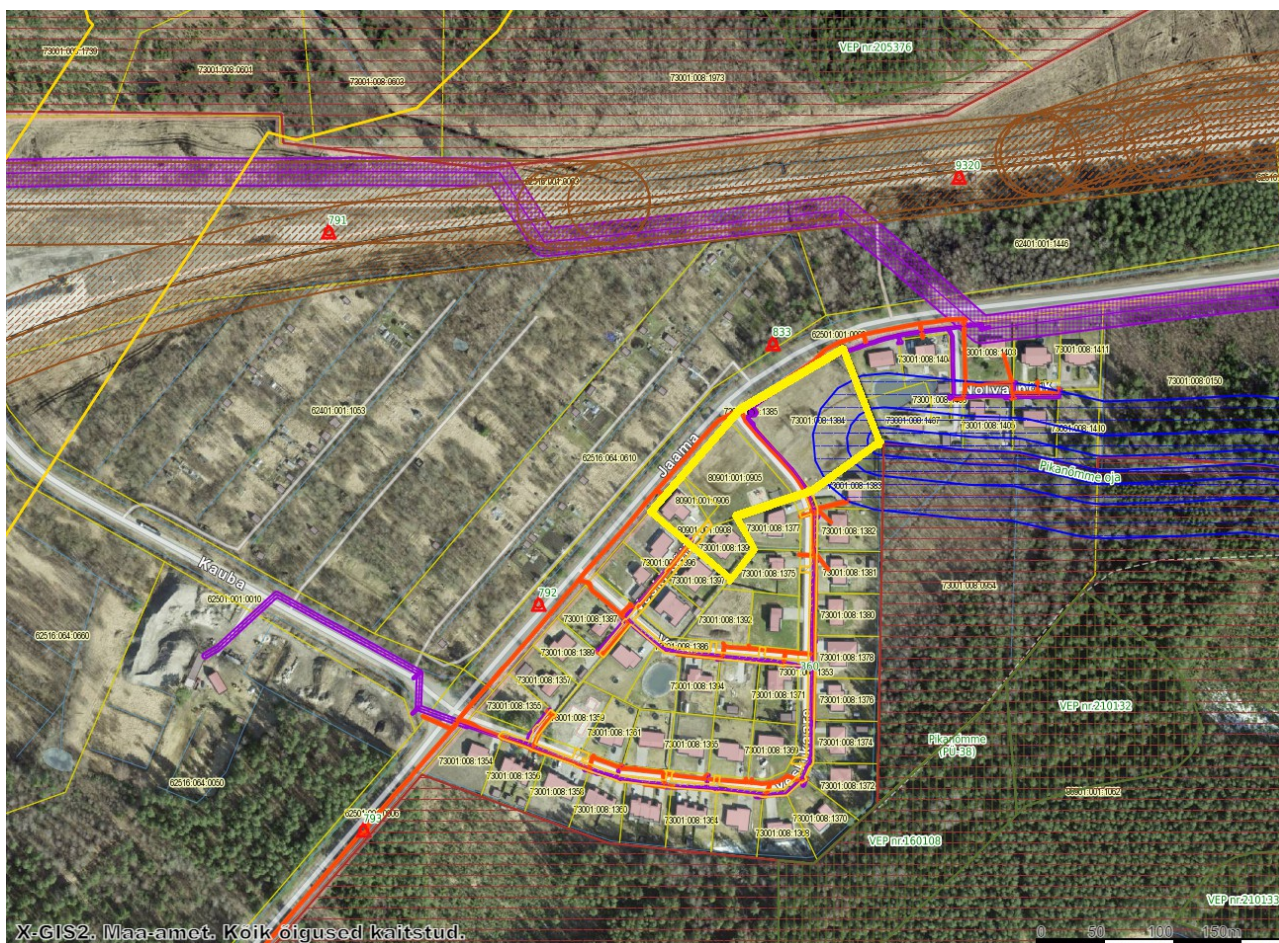
Planeeringualale on juurdepääs Veskikaare tänavalt (73001:008:1353), Veski Põigu kaudu (73001:008:1396) ja Pärnu linna Jaama tänavalt (62501:001:0009). Veskikaare tänav on planeerigialaga piirnevas osas 12 m laiune, Veski põik 6 m laiune. Eraldi kõnniteed ei ole ühelgi juurdepääsutänaval välja ehitatud. Tammiste küla tänavatel on tänavavalgustus.

Kaugkütte piirkonda planeeringuala läheduses ei ole. Ümberkaudsetel elamutel on lokaalne või kohtküte. Planeeringualal Veskikaare tn 37 kinnistul asub OÜ-le Elektrilevi kuuluv alajaam. Piirkonna tänavate ääres on valguskaabel. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenust pakub OÜ Sindi Vesi. Tuletõrje veevarustus on lahendatud tiikide baasil, mis ei ole kantud Maa-ameti infopanka. Sademeveekanalisisatsioon puudub. Teedelt ja elamumaa kinnistutelt toimub sademevee ära juhtimine kraavide abil.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused (vt skeem 2):

- Pikanõmme oja piiranguvöönd – 50 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veepiirist (Looduskaitseaduse §37 lg1 p3)
- Pikanõmme oja ehituskeeluvöönd – 25 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veepiirist (Looduskaitseaduse §38 lg1 p5)
- Pikanõmme oja ehituskeeluvöönd – 10 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veepiirist (Veeseaduse §118 lg2 p2)
- tehnovõrkude kaitsevööndid (kaitsevööndi ulatus välja toodud seletuskirja punktis 4.6.1)

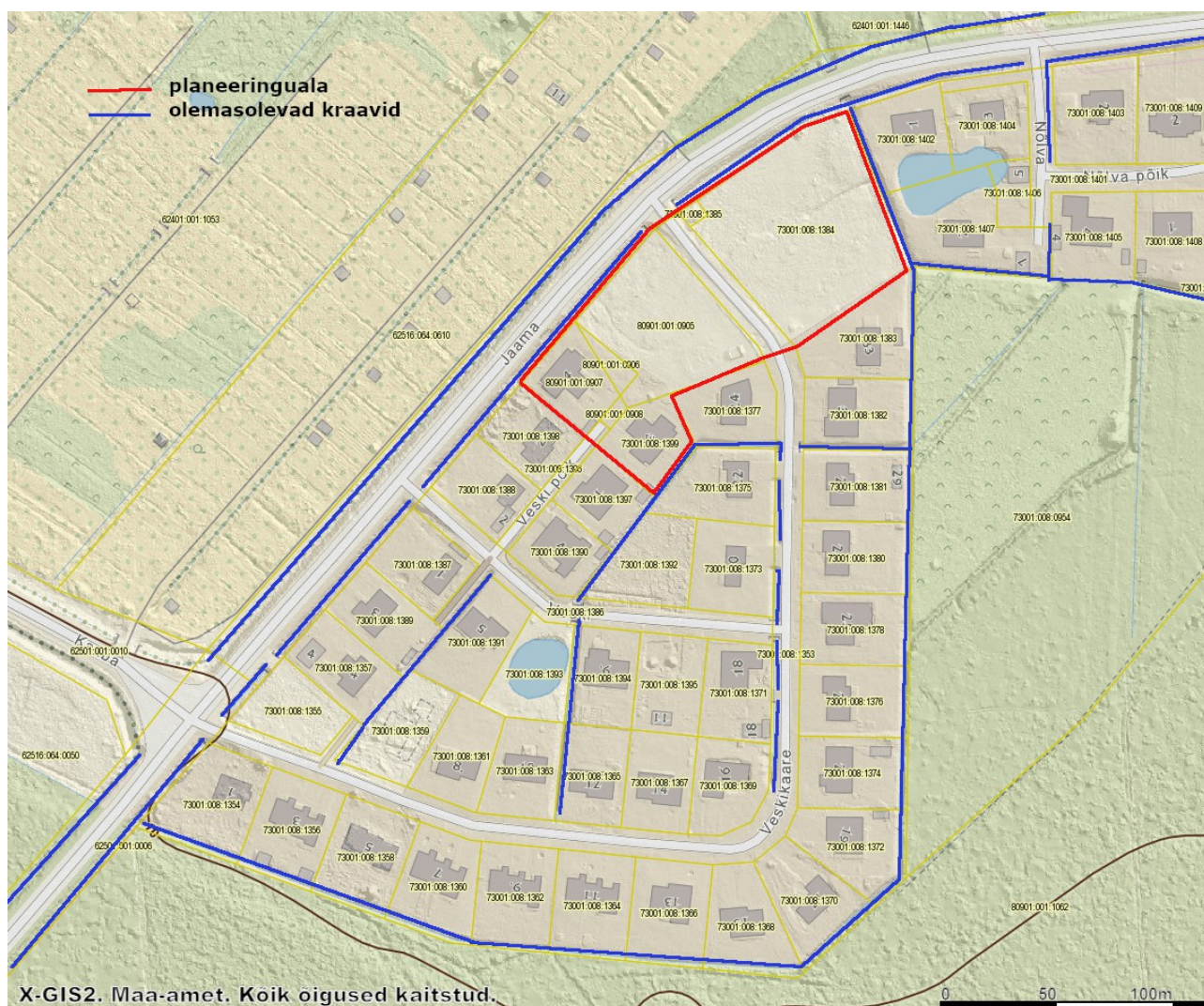




**Skeem 2.** Planeeringuala kitsendused. Aluskaart – Maa-amet. Planeeringuala tähistatud kollase paksu joonega. Sinise triibutusega veekaitseelised piirangud, pruuni triibutusega raudtee kaitsevööndid, lilla ala elektrikaablite kaitsevööndid, oranž vee- ja kanalisatsioonirajatistest tulenevad piirangud.

Maapinna kõrgused jäävad valdavalt vahemikku 8.00-8.30 m. Suuremad kõrguste muutused ja ebatasasused on Veskikaare tn 35 kinnistul. Veskikaare elumupiirkonda on rajatud kraavide süsteem mööda kinnistute piire ja tänavate ääri. Jaama tänava ääres kulgeb kraav, Veski põik 3 ja Veskikaare tn 22 vahel on kraav. Kraavide sügavus kinnistute vahel on kuni 1 m, Jaama tänava ääres üle 1 meetri. Planeeringualast kagusse jääv Hermanni maatulundusmaa kinnistu on osa Pikanõmme maaparandussüsteemist PU-38 (MPS kood: 6112350010010). Planeeringualale ulatuvad kraavid ei ole selle maaparandussüsteemi osadeks.





**Skeem 3.** Olemasolev kraavisüsteem. Aluskaart – Maa-amet. Planeeringuala tähistatud punase joonega. Sinised jooned on olemasolevad kraavid.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi 1:400 000 kohaselt (Eesti Geoloogiakeskus, 2001) on planeeringualal põhjavesi hästi kaitstud ehk väga madala reostustundlikkusega. Levivad peamiselt leetjad gleimullad (GI), osalt ka leede-turvastunud mullad (LGI), mis viitab maa-ala liigniiskusele. Mulla lõimis on peenliiv. Huumushorisoni tihedus 15-20 cm.

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ja kaitsealasid ega muinsus- ja kultuurimälestisi. Samuti ei ulatu planeeringualale nimetatud objektide kaitsevööndid. Lähim looduskaitsealune objekt on vääriselupaik planeeringualast ca 180 m põhja suunas üle raudtee. Planeeringualast lõunas ja kagus Hermanni kinnistul planeeringualast ca 200 m kaugusel on samuti vääriselupaigad ja liikumispiiranguga looduskaitsealuse liigi püselupaik. Sindi-Lavasaare kitsarööpmeline raudtee on kantud pärandkultuuriobjektide nimistusse (planeeringualast ca 120 m kaugusel põhja suunas). Kaugemal lääne ja edela suunas (ca 550-800 m) on veel Pikanõmme metsavahikoht (624:VKK:009), Pikanõmme mõis (624:MOA:005) ja Niidu metsavahikoht (730:VKK:002).

## 2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud:

- Jaama tee ja Veski kinnistute detailplaneeringuga (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 84),
- kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97)
- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21)
- Pärnu maakonna planeeringuga (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74).

Planeeritavas piirkonnas kehtib **Jaama tee ja Veski kinnistute detailplaneering** (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 84). Detailplaneeringuga oli Veskikaare tn 26 katastriüksusele kavandatud piirkonda teenindav puurkaev ning Veskikaare tn 35 katastriüksusele piirkonda teenindav reoveepuhasti. Kruntide suurused tuletati tehnorajatiste kaitsevööndite ulatusest. Kavandatu realiseeriti, kuid 2019. aastal likvideeriti nii puurkaev kui reoveepuhasti, kuna piirkond ühendati ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. 2018 aastal ehitati Veskikaare tn 26 katastriüksuse lõunaossa piirkonda teenindav mänguväljak.

Ligikaudu 1 ha suuruse üldmaa säilitamine piirkonnas ei ole Tori Vallavolikogu hinnangul otstarbekas (detailplaneeringu algatamise otsus nr 234, 30. aprill 2020) ning peale piirkonda teenindanud tehnorajatiste likvideerimist peab Tori vald otstarbekaks maakasutuse ümberhindamist ning maa kasutuselevõttu elamumaana ning piirkonda teenindava väljaehitatud ja heakorrastatud rekreatsioonialana.

**Sauga valla üldplaneeringu** kohaselt on tegemist rohealaga, millele on lubatud puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine (nt mänguväljak, spordirajatised vmt).

Detailplaneeringu lahendusega muudetakse kehtivat üldplaneeringut, kuna üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused muudetakse osaliselt elamumaaks.

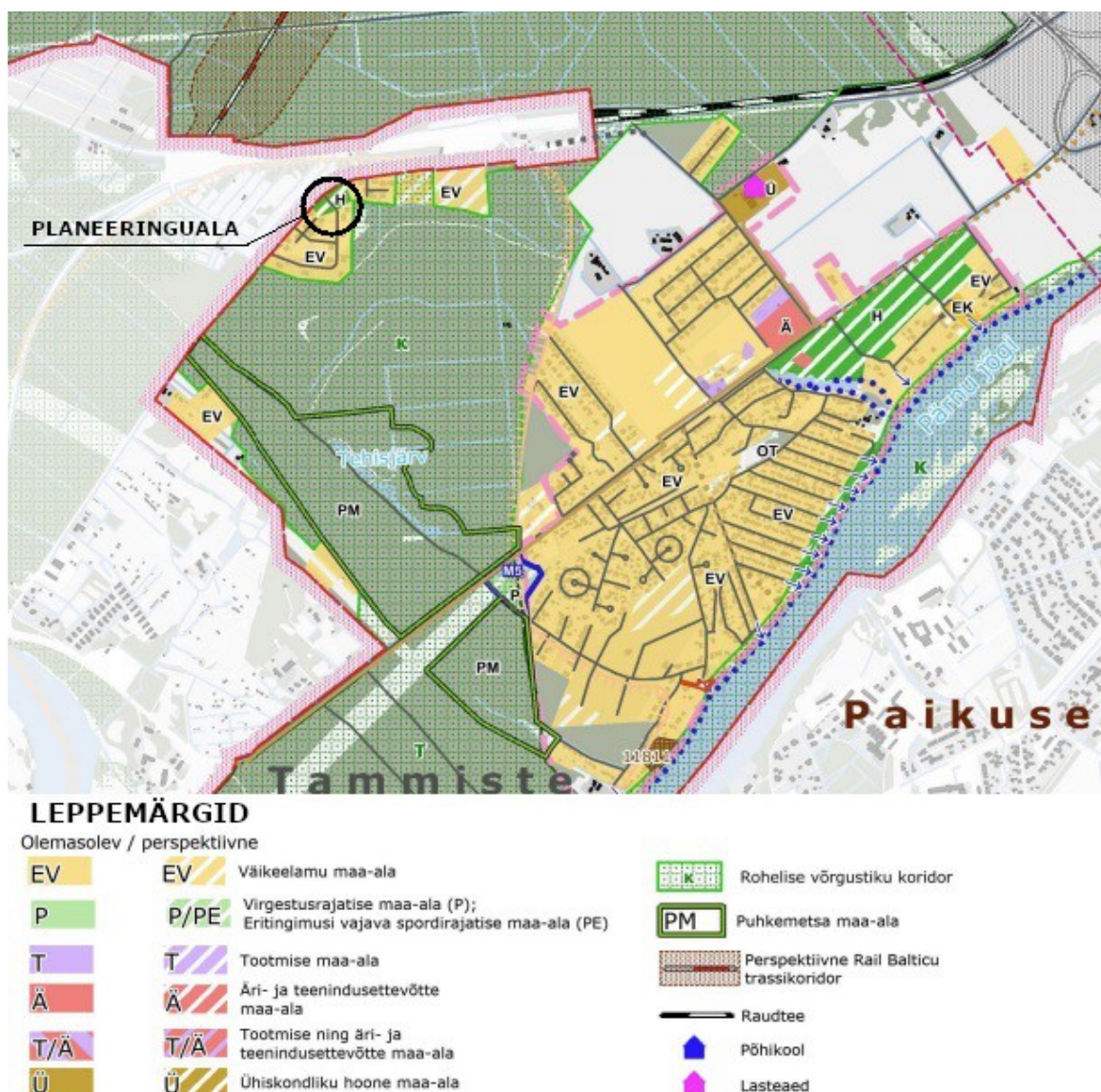
Üldplaneeringu kohaselt on oluline maakasutuse laiendamisel ja väljaarendamisel arvestada kavandatava ala terviklikkust: uued hoonestusalad peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma olemasoleva asustusega. Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse piirkonna miljöösse (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne).

Üldplaneeringuga on sätestatud väikeelamumaal järgmised hoonestustingimused:

- Krundi suurus – minimaalne suurus 1200 m<sup>2</sup>;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa (EE);
- Krundi suurim lubatud täisehituse % - 10-20%;
- Ehitusjoon – piirkonna siseteest vähemalt 10 m;
- Hoonete suurim lubatud arv – elamu ja kuni 3 abihoonet;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus – ühepereelamu 2 korrust ja kõrgus 9 m; abihooned 1 korrus ja kõrgus kuni 5 m;
- Katusekalle – katuse kalle 0-50°;
- Välisviimistlusmaterjal – jälgida piirkonna üldist miljööd. Elamu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- Parkimine – lahendada omal kinnistul;
- Piirdeaed – piirde kõrgus kuni 1,5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega ja talvise teehooldusega.

Detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek, kuna üldplaneeringus puhkeotstarbeliseks üldmaaks määratud maa muudetakse osaliselt elamumaaks ning vähendatakse krundi minimaalsuurust (Planeerimisseadus §142 lg 1).



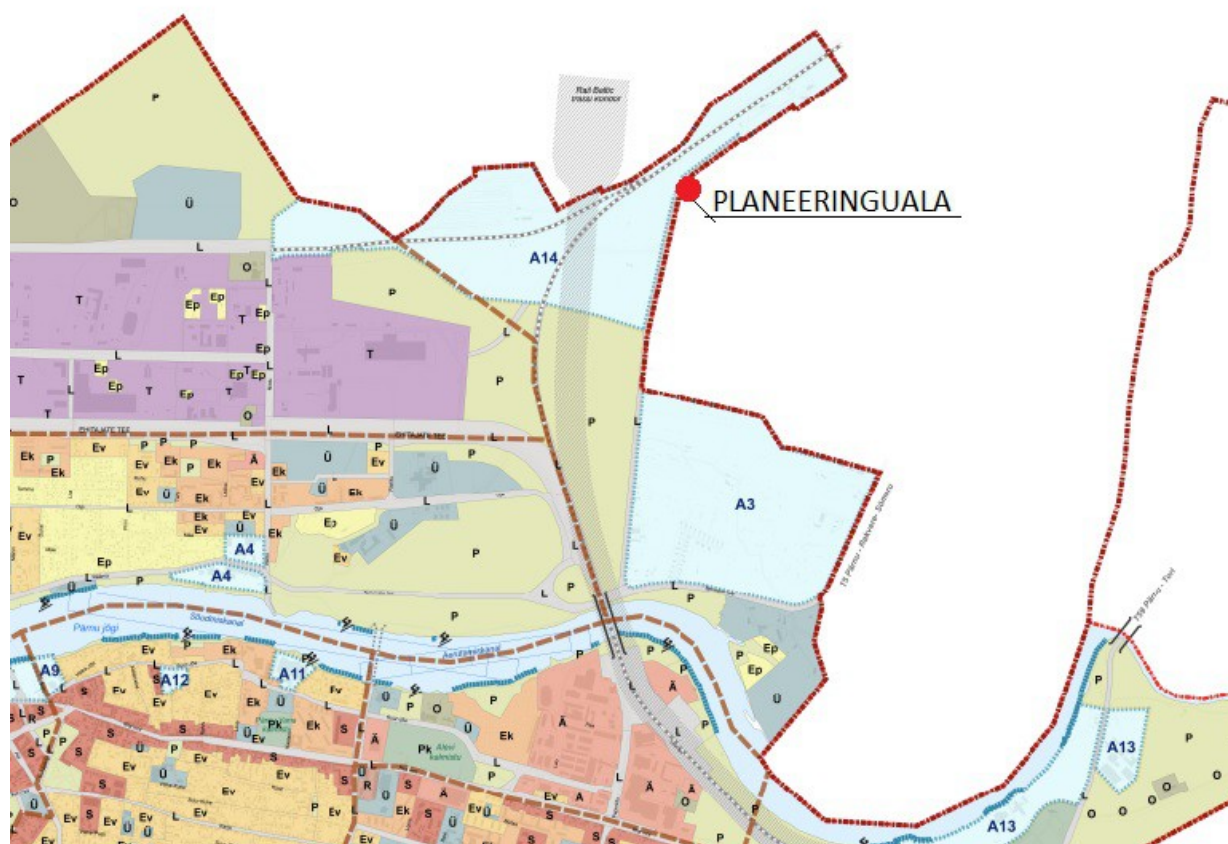


**Skeem 4.** Väljavõte endise Sauga valla üldplaneeringust (2016)

**Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+** kohaselt asub planeeringualast üle Jaama tänava Pärnu Kaubajaama arenguala A14. Üldplaneering näeb ette kaks võimalikku arenguvisioni: Arenguvision 1 näeb ette Pärnu Kaubajaama arenduse ja Arenguvision 2 rakendub kui piirkond ei ole sobiv Rail Balticu kaubajaama arenguks.

Arenguala A14 ulatub Jaama tänavani, seega Pärnu Kaubajaama elemendid võivad arenduse käigus tulla olemasolevale elamualale lähemale. Juhul kui Kaubajaama arendus ei realiseeru, siis säilivad olemasolevad teed ja ka raudtee, lähedalolevaid alasid kavandatakse arendada puhke- ja halajasala maana ja pereelamu maana.

Pärnu Kaubajaama rajamise võimalike mõjudega tuleb käesolevas planeeringus ennetavalt arvestada.



**Skeem 5.** Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringust 2025+ (2021)

**Pärnu maakonna planeeringu** kohaselt asub Tammiste küla elamupiirkond Pärnu linna lähiümbruse kandis, mida saab käsitleda üsna kompaktselt tiheasustusega Pärnu linnapiirkonnana. Planeeringuala on seega Pärnu linna kui tõmbekeskuse väga tugevas mõjusfääris. Maakonnaplaneeringuga on võetud Pärnu linna lähivööndis arendamisel eesmärgiks:

- tõsta keskuste kompaktsust, vältida linna ja keskuste lähialadele uute kompaksete hoonestusalade kavandamist;
- tagada teenuste kättesaadavus hea ühistranspordi korraldusega – elanikel peavad olema võimalused teenuskeskusesse sõiduks;
- arendada uut ja täiendada olemasolevat kergliiklusteede võrgustikku ohutuks liiklemiseks ning alternatiiviks auto- ja ühistranspordi kasutamisele;
- soodustada tööstusalade arengut, mis on aluseks uute töökohtade loomisel.

Nimetatud eesmärgid sobivad kavandatava tegevusega, kuna muudetakse kompaksemaks olemasolev elamupiirkond. See annab ka tõuke arendada edasi olemasolevat ühistransporti ja kergliiklusvõimalusi.

Detailplaneeringualale ei ulatu maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustiku alad. Tammistu piirkonna metsad on siiki maakonnale olulise puhkeväärtusega. Eeltoodust lähtuvalt ei ole kavandatav tegevus vastuolus Pärnu maakonna planeeringuga.

### 3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritava ala lähiümbrus on kompaktselt väikeelamupiirkond tugeva külakogukonnaga. Kompaktsel alal on ca 40 eramut ja 5 ridaelamut. Planeeringualale on

kujundatud laste ja noorte mänguväljak.

Planeeringualast loode suunas Jaama tänavast põhja pool on endised ja praegused aiamaad. Tammiste küla kompaktse hoonestusega ala on teistest suundadest piiratud metsamaaga.

Olemasolev raudtee asub planeeringualast 120-220 m kaugusel põhja suunas. Planeeritav Rail Baltic koridor koos teenindusjaamaga asub planeeringualast ca 400 m kaugusel. Raudtee oli olemas enne elamupiirkonna arendamist, seega raudteemüraga on tulnud elanikel juba ehituse ajal arvestada.

Lähim bussipeatus (Veskimetsa) asub planeeringualast 100 m kaugusel. Jalgteid piirkonnas välja ehitatud ei ole. Bussipeatuse juures puudub ülekäigurada. Veskikaare tänava teemaa laius on 12 m, asfaltkattega sõidutee on 5 m laiune. Jaama tänava teemaa laius on 24 m, sellest sõidutee ca 6 m. Veskikaare tänava sissesõit on tähistatud „Õueala“ liiklusmärgiga, mis määrab sõiduautode liikumiskiiruseks 20 km/h. Jaama tänava lubatud piirkiirus on 50 km/h.

Piirkonna tõmbekeskuseks on Pärnu linn. Tammiste külas on lasteaed-alkkool (4,4 km), lähimad Tori valla põhikoolid asuvad kas Sindis (11,3 km) või Saugal (13,5 km).

Väikeelamupiirkonda iseloomustavad 1-2-korruselised hooned. Veskikaare tänava alguses domineerivad rohkem lamekatusega elamud, tänava lõpus on valdav katusekalle 15-20 kraadi. Elamud asuvad kinnistu tänavapoolsest piirist 10-15 m kaugusel, kohati järgib hoonestuse põhimahut ehitusjoont. Abihooneid enamasti ei ole, kui on, siis on neid üks. Elamukrundi suurused jäävad vahemikku 1000-1500 m<sup>2</sup>.

## **4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek**

### **4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Planeeringuala jagatakse neljaks elamumaa krundiks (nendest kolm üksikelamumaa (EP 100%) krunti ja üks kaksikelamumaa (EPk 100%) krunt), kaheks üldkasutatava maa krundiks ning neid teenindavateks transpordimaa kruntideks. Kruntideks jaotamine ja kruntide kasutamise sihtotstarbed on toodud põhijoonisel esitatud ehitusõiguse tabelis.

Planeeringuala kruntideks jaotamisel on arvesse võetud olemasolevaid rajatise (mänguväljak, tänavavalgustus), krundi looduslikku omapära, kaldeid, paiknemist päikese suhtes, juurdepääsu võimalusi ning tehnovõrkude paigutamise loogilisust.

Aadressiettepanek on toodud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis.

### **4.2 Kruntide hoonestusala**

Kruntide hoonestusala määramisel on arvestatud kinnistule ulatuvate keskkonna- ja tehnovõrkudest tulenevate kujadega ning tuleohutusnõuetega.

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (jõustunud 01.03.2021) on määratud hoonestusala 4 m (hoonetevaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist või 8 m kaugusele olemasolevatest hoonetest, et takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut. Elamumaa kruntidele on juurdepääsutee poolt hoonestusala määratud 7 m kaugusele teemaast. Jaama tänava poolt on hoonestusala pos 03 krundil 5 m ja pos 05-07 7 m eesmärgiga jätta ruum kohustusliku kõrghaljastuse rajamiseks.

Hoonestusala on kruntidel näidatud suuremana kui suurim lubatud ehitisealune pind, mis tähendab, et täis võib ehitada lubatud pindala näidatud hoonestusala piires. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist.



### 4.3 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused

#### 4.3.1 Kruntide ehitusõigus

Ehitusõiguse määramiseks analüüsiti olemasolevaid ehitusmahte:

##### KORRUSELISUS



Skeem 6. Piirkonna olemasoleva hoonestuse korruselisus

##### KATUSEKALDED



Skeem 7. Piirkonna olemasoleva hoonestuse katusekalde



## ÜKSIK- JA KAKSIKELAMUD



**Skeem 8.** Piirkonnas olemasolevate kinnistute kasutamine üksik- ja kaksikelamutena

Piirkonna olemasoleva hoonestuse skemaatiline analüüs näitab, et Jaama tänava ääres on peamiselt 2-korruselised elamud. Veskikaare tänava lõpus on olemasolevate hoonete katusekaldeks valitud peamiselt 0-10 kraadi ehk lamekatused. Mitmel Jaama tänava äärsel kinnistul on kasutatud kahepereelamu ehitamise võimalust, mis väljendub ka pisut suuremas hoonestusmahus. Käesoleva planeeringuga soovitakse täita elamupiirkonnas olev kasutuseta maa piirkonda sobivas mahus hoonestusega, piiritleda olemasolev mänguväljak kompaktselt mängualaks ning lisada funktsionaalne spordiväljak. Hoonestusmahtude määramisel on arvesse võetud tekkivate kruntide suurus, arvestatud optimaalsete proportsioonidega täisehitatud ja avatud alade vahel.

Kuna Pos 03 krunt on suurema pindalaga ja see on ümbritsetud suurema hoonestusmahuga elamukruntidega, siis planeeritakse sinna paariselamu ehk kaksikelamu ehitamise võimalus. Pos 05-07 elamukrundid mahutavad mugavasti sobivas mahus üksikelamud. Kuna piirkonnale on iseloomulik väike katusekalle või lamekatuse, siis on planeeringus määratud uute hoonete katusekaldeks 0-10 kraadi. Samuti jätkatakse Jaama tänava servale iseloomulikke 2-korruseliste hoonete rida. Ehitatavate hoonete puhul on oluline pöörata tähelepanu müra eemal hoidvale konstruktsioonilahendustele. 2-korruselised hooned Jaama tänava frondis takistavad müra levikut raudtee- ja tänavaalalt ülejäänud elamupiirkonnale.

Planeeritud ehitusõigus on toodud põhijoonisel toodud tabelis ja täiendatud allolevalt:

- Hoonete arv – kuni 2 hoonet (üks elamu ja kuni üks abihoone), pos 03 krundil lubatud 2 abihoonet
- Elamu maht peab olema suurem kui mistahes abihoone maht
- Suurim lubatud ehitisealune pind –
  - kaksikelamumaa krundil (pos 03) 300 m<sup>2</sup>, millest elamu maksimaalselt 260 m<sup>2</sup>;
  - üksikelamumaa kruntidel (pos 05-07) 200 m<sup>2</sup>
- Ehitusjoon – pos 03, 05 ja 06 piirkonna siseteest 7 m
- Korruselisus – elamu kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus

- Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – elamul 9 m, abihoonel 5 m
- Keldrikorrus – lubatud kasutades vajalikke ehitustehnilisi võtteid
- Katusekalle – 0-10 kraadi
- Hoonete minimaalne tuleohutusklass – TP-3
- Konstruksioone ja avatäiteid projekteerides tuleb arvestada võimaliku müra ja vibratsiooniga raudtee arendusalalt ja Jaama tänavalt

Kruntidele pos 03 ja 05-06 on määratud kohustuslik ehitusjoon 7 m kaugusele juurdepääsuteest. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et kõik või osa elamu (põhihoone) mahust peab asuma sellel joonel. Abihoonete asukohad võib vabalt valida krundi hoonestusala sees.

Pos 03 elamumaa krundile on lubatud rajada kuni kahe korteriga kaksikelamu.

Kruntidele pos 01, 02, 04 ja 13 uut ehitusõigust ei määrata. Seal jääb kehtima olemasolev ehitusõigus. Eeldatakse, et pos 01 ja pos 02 liidetakse üheks krundiks, seetõttu sinna uut ehitusõigust ei määrata.

Teemaa sihtotstarbega kruntidele võib rajada vaid tee ja selle toimimiseks vajalikud teised rajatised ning tehnovõrgud. Pos 09 ja 11 kruntidele võib rajada mänguväljaku elemente ning sihtotstarbeliselt vajalikke teisi rajatisi (nt pingid, prügikastid, jalgrattahoidja jms). Pos 09 mänguväljaku krundile on lubatud ehitada varjualune (ehitusala pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup>). Varjualusele asukohta valides arvestada naaberkruntide ehitusõigusega (kuja 8 m) ning olemasolevate rajatistega.

Kõik hooned, sealhulgas 0-60 m<sup>2</sup> suuruste väikeehitistena püstitatud hooned, peavad olema ehitatud hoonestusala sisse. Väikehoonete püstitamisel tuleb järgida, et krundi suurimat lubatud ehitisealust pinda ning lubatud hoonete arvu ei ületata ehk väikeehitistena püstitatud hooned loetakse ehitusõiguse sisse. Rajatiste, mis ei võimalda tule levikut, ehitamine krundi piirile lähemale kui 4 m on lubatud kokkuleppel piirinaabriga.

#### **4.3.2 Hoonete arhitektuurilised tingimused**

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hooned peavad vastama tänapäevastele energiatõhususe nõuetele. Kogu ala arhitektuurne üldilme peab olema ühtne. Hoonete projekteerimisel lähtutakse juba püstitatud hoonete arhitektuurist. Krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.

Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väarikad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud. Keelatud on teisi materjale imiteerivad materjalid, vooderduseta palkmaja ehitamine ja intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid hoonete värvilahendustes. **Kõik hoonete ehitusprojektid kooskõlastada eskiisstaadiumis vallaarhitektiga.**

Piirdeaiaid peavad järgima krundi piire või asuma muul viisil kinnistu sees. Läbipaistmatu plankaed ei ole lubatud. Piirde kõrgus tänavafrendis mitte üle 1,3 m, naabrite vahel kuni 1,6 m. Kinnistute piiramiseks võib kasutada hekke. Tänavapoolsed piirded tuleb lahendada hoone ehitusprojekti mahus kooskõlas hoone arhitektuuriga. Piirdeaia lahendus esitada koos elamu ehitusprojekti ehitusloa taotlemisel. Pos 11 mänguväljaku krunt piirata piirdeaia ja/või hekiga. Lisada värvid juurdepääsudeks.

Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujatele mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud. Päikesepaneelid on soovitatav sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.



#### **4.4 Juurdepääsud, juurdepääsuteed, liiklus- ning parkimiskorraldus**

Planeeringualale on juurdepääs Veskikaare tänavalt (73001:008:1353).

Kruntidele pos 05-07 rajatakse juurdepääsuks avalikult kasutatav tee Veskikaare tänavalt. Teemaa laiuseks on planeeritud 12 m, mis võimaldab mahutada teemaale minimaalselt 4,5 m laiuse sõidutee, haljasribad, tänavavalgustuse, tehnoõrgud ning kraavi, mis kuivendab ümbritsevat maapinda. Kraavi saab talvisel ajal vallitada lund. Planeeritav tee on ca 60 m pikkune tupiktee, mis lõpeb überpööramiseks pöörderaadiusega 12 m.

Planeeringualale ulatub Veski põik ja Veski põik L1 transpordimaa, mille kõva kattega ala laius on 4 m, kogu transpordimaa laius on 6 m ning überpööramiskoht puudub. Käesoleva planeeringuga pikendatakse Veski põik Veskikaare tänavani. Veski põik L1 olemasolev kinnistu liidetakse planeeritava tänavamaaga (pos 12). Planeeritava tänavamaa pikenduse laiuseks on planeeritud 10 m. Veski põik pikendusel on arvestatud sõidutee laiusega 4,5 m, haljasalaga ning planeeritud kraaviga. Olemasoleval Veski põik osal ei ole jäetud ruumi kraavile ega haljasalale, kus sademevesi saaks imbuda. Selle rekonstrueerimisel tuleb valida vett läbi laskev katend (dreenasfalt või killustiktaitega murukivi).

Planeeritud juurdepääsualad kruntidele on toodud põhijoonisel.

Juurdepääsuks rajatud sõidutee peab olema kõva kattega ja tolmuvaba (minimaalselt siirdekate). Tee koormuste arvutamisel arvestada teenindava transpordi ja päästeauto mõõtude ja massiga. Päästeauto puhul auto pikkus 8,5 m, pöörderaadius 12 m, registrimass 18000 kg, teljekoormus 11500 kg. Juurdepääsutee überpööramisalasse ei tohi rajada haljastust ning kasutada teekatete eraldamiseks kõrgeid äärekive.

Parkimine lahendada oma kruntidel. Igale elamukrundile näha ette minimaalselt 2 parkimiskohta, kaksikelamule 2 parkimiskohta korteri kohta. Teemaale parkimine pole lubatud. Mängu- ja spordiväljakud on ette nähtud kohalikele elanikele, kellele need on jalgsi käimise või jalgrattasõidu kaugusel. Seetõttu ei ole nendele parkimiskohti ette nähtud. Soovituslikult paigaldada jalgrattahoidjad.

Olemasoleval Veskikaare tänaval kaaluda moodustuva ristmike piirkonna tõstmist olemasolevast tee tasapinnast kõrgemale eesmärgiga rajada künnis, mis vähendab sõidukite kiirust mänguväljakute juures.

#### **4.5 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine**

Planeeritavad elamukrundid haljastada omaniku äranägemise järgi. Kasutada nii kõrg- kui madalhaljastuse elemente. Soovitav on säilitada maksimaalses ulatuses olemasolevat kõrghaljastust. Kõrghaljastuse osakaal kinnistul peab olema vähemalt 20% (täiskasvanud puu võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast). Haljastuse põhimõtteline lahendus ja raiete plaan esitada ehitusprojektide koosseisus. Pos 03, 05, 06, 07 Jaama tänav poolsele servale on määratud kohustuslik kõrghaljastatud ala, mis on vajalik müra ja visuaalse tõkke loomiseks. Seejuures arvestada pos 05-07 kruntidel asuvate elektri maakaablitega. Eelistada kodumaiseid taimeliike ning istutada nii igihaljaid kui ka heitlehiseid puid.

Planeeringualale on ette nähtud kraavide rajamine. Väljakaevatava kasvupinnase võib laotada planeeringualale. Kruntide kõrgust ei tohi muuta kõrgemaks kui olemasoleva hoonestusega naaberkruntide (Veski põik 3 ja 4, Veskikaare tn 24 ja 33) maapind. Seega planeeringuala kruntide maapinna kõrgusmärk võib olla maksimaalselt 8,40 m. Projekteeritavate hoonete +/-0.00 kuni 0,5 m projekteeritud maapinnast.

Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee liikumine hoonetest eemale ning imbumine omal kinnistul. Naaberkinnistutele sademevee suunamine ei ole lubatud. Sademevett võib juhtida rajatavatesse ja olemasolevatesse kraavidesse. Talvisel ajal on kraavid lumevallitamise alad.

#### **4.6 Tehnovõrgud ja -rajatised**

Tehnovõrkude lahendus on koostatud tuginedes võrguettevõtete poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

##### **4.6.1 Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad**

Uute tehnorajatiste paigaldamisel tuleb arvestada standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad, kus määratakse tehnovõrkude vahelised, tehnovõrkude, hoonete, rajatiste ja puude vahelised vähimad kujad ning vähimad kujad tehnovõrkude ristumisel.

Tehnovõrkude puhul arvestada järgmiste kaitsevöönditega:

- Vee- ja kanalisatsioonitorustiku, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, kaitsevööndi ulatus on torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit
- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal on 1 m mõlemal pool sideehitist
- Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja on 10 meetrit, kui reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d.

Maakaabelliini, sideehitise ja gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus- ja taristuministri määrusega 25.06.2015 nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi ulatus on määratud Keskkonnaministri määrusega nr 76 16.12.2005 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus. Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja on määratud Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31 Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus.

##### **4.6.2 Veevarustus**

Moodustatavatele elamukruntidele veeühenduse saamiseks on väljastanud tehnilised tingimused OÜ Sindi Vesi (06.02.2023):

Veega liitumiseks projekteerida elekterkeevis kolmikuga mahavõtt olemasolevast veetrassist De110 PE (täpne skeem lisatud tehniliste tingimuste juurde). Kruntide veevarustuse tagamiseks projekteerida peatrassist mahavõtt keevispuursadulaga De 110/32 ja krundi piirile maakraan Dn25. Veetoru diameeter selgub projekteerimisel.

Krundil pos 08 asub Nõlva tn 1 liitumispunkt ja krundil pos 09 Veskikaare tn 33 liitumispunkt. Ühendused säilitada.

Standardi EVS 835:2022 lisa B kohaselt on inimese ööpäevane keskmine veetarbimine 143 L. Seega on neljaliikmelises leibkonnas veevajadus ligikaudu 0,6 m<sup>3</sup>/d.

##### **4.6.3 Reoveekanaliseatsioon**

Tammiste küla on Sauga valla üldplaneeringu kohaselt reoveekogumisala. Moodustatavatele elamukruntidele kanalisatsiooniühenduse saamiseks on väljastanud tehnilised tingimused OÜ Sindi Vesi (06.02.2023):

Reoveekanaliseatsiooniga ühinemiseks projekteerida isevoolne kanalisatsioonitorustik De160 PVC suubumisega olemasolevasse kaevu (täpne skeem lisatud tehniliste tingimuste juurde). Kruntide piiridele projekteerida liitumiskaevud.

Kruntidel pos 08 ja 09 asub Nõlva tn 1 kinnistu kanalisatsioonitoru. Ühendus säilitada.

#### **4.6.4 Elektri- ja sidevarustus, tänavavalgustus**

Elektrivarustuse saamiseks on väljastanud tehnilised tingimused nr 450636 (12.06.2023) OÜ Elektrilevi: Olemasolevast alajaamast Nõlva:(Pärnu L) näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidriit 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudi- või sundvalduse alana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriablite kaitsetsoonidesse.

Sidevarustuse tagamiseks on väljastanud tehnilised tingimused nr 37958868 (29.05.2023) Telia Eesti AS. Näha ette asukohad sideliinirajatistele. Planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust F44H52\_K01. Igale kinnistule/hoonele/ridaelamuboksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Veskikaare tänaval (pos 10) on tänavavalgustus olemasolev ja säilitatav. Veskikaare põik (pos 08) ja Veski põik (pos 12) planeeritavatele tänavamaadele planeeritakse uus tänavavalgustus. Lahendatakse vastava ehitusprojektiga.

#### **4.6.5 Soojavarustus**

Hoonete küte lahendada lokaalsena. Soositud on taastuvate energiaallikate kasutamine nagu puit, päikese- ja maaenergia.

#### **4.7 Tuleohutus**

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (jõustunud 01.03.2021) peab tule leviku takistamiseks ühelt ehitiselt teisele olema ehitistevaheline kuja 8 m. Sellest tulenevalt on planeeringus määratud kuja krundi piirist 4 m, millest tulenevalt on naaberkruntidele ehitatavate hoonete vaheline kuja minimaalselt 8 m.

Planeeritavatele elamukruntidele ehitatavad hooned on I kasutusviisiga ja nende minimaalne tuleohutusklass on TP-3. Maksimalne kõrgus elamutel on 9 m maapinnast ning abihoonetel 5 m.

Pos 08 juurdepääsutee on planeeritud tupikteena. Tupiktee sõidutee osa laius minimaalselt 4,5 m, pikkus vähem kui 150 m, lõpeb 14x14 m ümberpöörämiskohaga.

Vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 “Veevõtukohta rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded tingimused ning kord” on vajalik kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitiste puhul (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>) 10 l/s, mis tuleb tagada 3 h jooksul. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoone puhul loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Samaaegsete tinglike tulekahjude arv piirkonnas on 1.

Planeeringuala lähedal asub kaks olemasolevat tuletõrje veevõtukohta. Üks asub Nõlva tn 5 kinnistul, teine Veski tn 7 kinnistul. Nõlva tn 5 kinnistu veevõtukoht on looduses tähistatud, kuid ei ole kantud Maa-ameti infoserverisse. Veevõtukoht üle kontrollida, tagada





△ *Juurdepääsu kontroll*

Väljastada igasugused ettekäanded, mis võimaldaksid potentsiaalsetel rikkujatel viibida privaatses või poolprivaatses ruumis. Võõras ei tohiks saada privaatsele alale, hoonesse või ruumi siseneda.

△ *Sihtmärgi kindlustamine*

Elamute ja teiste hoonete füüsiline turvalisus ja kujundus, et raskendada ruumidesse sisenemist või vandaalitsemist. See on kõige traditsioonilisem vaste kuritegevusele: lukustatavad/riivistatavad ukсед/aknad/värvad. Sissemurdmisele/vandaalitsemisele peab järgnema kohene vali alarm, mis ehmatab ja peletab sissemurdja enne kui ta jõuab suuremat kahju teha.

△ *Kuvand/juhtimine*

Piirkond ei tohi välja näha kulunud ja hoolitsemata. See soodustab üha uusi kuritegusid ja ka turvatunde kadumist. Võimalusel vältida ehitusperioodi katkemist pikaks ajaks jvõi jätkata ehitusala hooldamist ehituse peatumisel.

△ *Positiivse kasutamise hõlbustamine*

Naabrite omavaheline suhtlemine ja infovahetus.

## **6. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimuste seadmine**

### **6.1 Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (Helen Mihkelson, Tori Vallavalitsuse keskkonnanõunik), kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn.

Eelhindamise tulemusena leiti, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust või põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei seada eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Eelhinnagu põhjal otsustas Tori Vallalikogu koos detailplaneeringu algatamisega mitte algatada Tammiste küla Veskikaare tn 26 ja 35 ning Veski põik 3 ja 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

Detailplaneeringus on arvestatud Pikanõmme ojast tulenevate piirangutega:

- 50 m laiune piiranguvöönd ulatub kruntidele pos 06-09
- 25 m laiune ehituskeeluvöönd ulatub pos 08 ja 09 kruntidele. Ehitustegevust ei ole sellesse vööndisse lubatud.
- 10 m laiune veekaitsevöönd ulatub pos 09 krundile.

Pikanõmme oja piiranguvööndis keelatud tegevused on toodud Looduskaitseaduse §37 lg 3, ehituskeeluvööndis on keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine (§38 lg 3), kusjuures lubatud on olemasoleva elamu tarbeks rajada tehnovõrke ja -rajatise (§38 lg 4 p 9).

Lisaks on oluline arvestada järgmiste keskkonnast tulenevate aspektidega:

- Ehitustööd viia läbi kaasaegsete meetoditega ja ohutusnõuetele vastavalt.
- Planeeringualal väärtustada olemasolevaid kõrgemaid puid, millel on potentsiaali jääda oluliseks osaks elamukruntide kõrghaljastusest.
- Ehitustegevusele ette jäävate puude raiel arvestada lindude pesitsusaegadega.
- Nii ehitus- kui ka kasutusaegne jäätmete käitlemine korraldada vastavalt jäätmetekke ja -käitluse eeskirjadele.

Planeeringuala on suurveeajal ja pikematel vihmaperioodidel liigniiske. Kogu Veskikaare elumupiirkonna suhtes asub planeeringuala pigem madalamal. Naaberkiinnistute maapinda on tõstetud kraavide ja tiikide rajamisel väljakaevatava pinnasega. Elumupiirkonna olemasolevate kraavide süsteemi on kirjeldatud skeemil 3. Oluline on tagada olemasolevate kraavide perioodiline puhastus ja korrashoid. Planeeringualale on kavandatud kraavid, mis parendavad maapinna veerežiimi.

Kruntide kõva kattega alasid planeerides tuleb eelistada vihmavett läbi laskvaid lahendusi. Parkimisalad teha mõistliku suurusega ning võimalusel eelistada murukivi katendit.

Jaama tänava äärde on kavandatud kõrghaljastusega ala. Selle eesmärk on vähendada olemasolevalt sõidu- ja raudteelt ning kavandatavalt RailBaltic Pärnu kaubajaamast tulenevat müra.

## **6.2 Majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud**

Käesoleva planeeringu elluviimine aitab ellu viia üldplaneeringuga kavandatud üldmaa funktsiooni. Üldmaa pindala küll vähendatakse, kuid selle arendamisel arvestatakse just selle piirkonna vajadusi. Üldmaale on lubatud rajada ehitisi, mis võimaldavad seal mugavat ja toredat ajaviitmist igas vanuses elanikele. Lisaks mängu- ja spordialementidele on sinna lubatud rajada istepinke, tribüüne ja varjualused. Nende asukoht ja ümbrus peab vastama tule- ja teistele ohutusnõuetele.

Uute elamumaa kruntide lisamine muudab piirkonda kompaktsemaks ja edasistele arendustele prioriteetsemaks.

Kavandatavatele kinnistutele on loodud juurdepääsud avalikult teelt ning planeeritud on otseteed jalgsi liikumiseks ja mänguväljakutele pääsemiseks. Tänavakoridoridel on piisavalt laiust, et võimalusel saab rajada ka jalgteed. Olulise osa tänavamaa ruumist võtavad kraavid, kuid nende rajamine on väga oluline piirkonna veerežiimi reguleerimisel. Hea elukeskkonna loomiseks ja hoidmiseks on oluline ka planeeritud kohustusliku kõrghaljastuse rajamine võimalikult varases arendamise etapis.

Lähim bussipeatus, mis ühendab Pärnu linnaga, asub 100 m kaugusel. Bussipeatuse juurde on oluline rajada ülekäigurada.

## **7. Servituutide ja sundvalduste seadmise vajadus**

Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile (Asjaõigusseadus (AÕS) §225 lg 1). Realservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma (AÕS §172 lg 1). Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse kehtestamiseks seatakse Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud eeldustel sundvaldus Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1<sup>1</sup> nimetatud isiku (avalikku teenust pakkuv võrguvaldaja) kasuks (KAHOS § 40).

Pos 05-07 rajatud elektri maakaablitele on seatud isiklik kasutusõigus OÜ Elektrilevi kasuks 2006. aastal.

Planeeringu elluviimiseks kaaluda Tabelis 1 toodud servituutide või sundvalduse seadmise vajadust.



**Tabel 1.** Servituudi/sundvalduse kehtestamise vajadus

Nr	Kinnisasi, millele seatakse servituut või sundvaldus	Servituudi/sundvalduse objekt	Isik, kelle kasuks servituut või sundvaldus seatakse	Servituudi kehtestamiseks vajalik maa-ala
1	Pos 05	Olemasolev tänavalgustus	Tori vald	1 m kaablist mõlemale poole
2	Pos 08	Olemasolev ja planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik	Nõlva tn 1 omanik, võrguvaldaja	2 m torustiku telgjoonest
		Planeeritud elektri maakaabel	võrguvaldaja	1 m kaablist mõlemale poole
		Planeeritud tänavavalgustus	tänavavalgustuse omanik	1 m kaablist mõlemale poole
		Planeeritud sidekaabel	võrguvaldaja	1 m kaablist mõlemale poole
3	Pos 09	Olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud	Veskikaare tn 33 omanik, võrguvaldaja	2 m torustiku telgjoonest
4	Pos 10	Olemasolevad ja planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud	võrguvaldaja	2 m torustiku telgjoonest
		Olemasolevad ja planeeritud elektri maakaablid	võrguvaldaja	1 m kaablist mõlemale poole
		Olemasolevad ja planeeritud tänavavalgustuse kaablid	võrguvaldaja	1 m kaablist mõlemale poole
		Olemasolevad ja planeeritud sidekaablid	võrguvaldaja	1 m kaablist mõlemale poole
5	Pos 11	Olemasolev veetorustik	võrguvaldaja	2 m torustiku telgjoonest
6	Pos 12	Olemasolev veetorustik ja planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik	võrguvaldaja	2 m torustiku telgjoonest
		Planeeritud elektri maakaabel	võrguvaldaja	1 m kaablist mõlemale poole
		Planeeritud tänavavalgustus	tänavavalgustuse omanik	1 m kaablist mõlemale poole
		Planeeritud sidekaabel	võrguvaldaja	1 m kaablist mõlemale poole

## 8. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

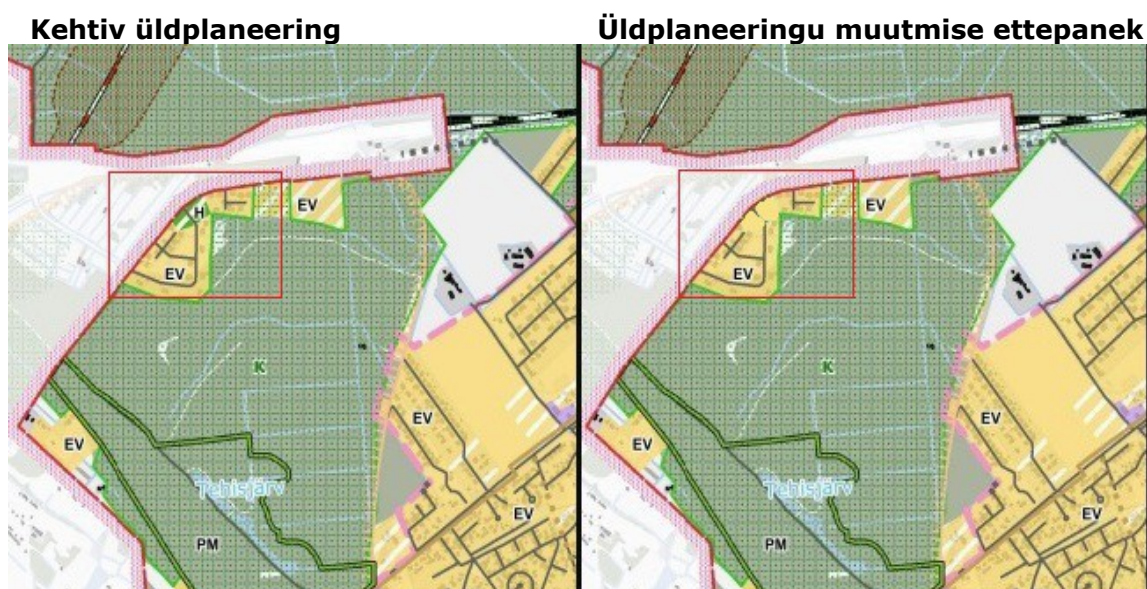
Tori valla üldplaneeringu koostamine on algataud 18.10.2018 otsusega nr 114. Juulis 2020 on kokku pandud ettepanekute ja ideekorje toel täiendatud Tori valla üldplaneeringu

lähteseisukohad ja Tori valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus.

Üldplaneeringusse sisendi saamiseks on koostatud järgmised uuringud ja dokumendid: Tori valla rohevõrgustiku analüüs (Consultare OÜ, 2023), lihkeotlikkuse uuring (IPT Projektijuhtimine OÜ, töö 21-09-1707, 20.04.2022), Tori valla müra vähendamise arengukava (OÜ Inseneribüroo Steiger, töö nr 21/3566, 2021), ettevõtluse arendamise võiamluste uuring (Hendrikson&Ko, 27.11.2020).

Hetkel on kehtiv veel 2016. aastal koostatud Sauga valla üldplaneering, mille käesolevasse detailplaneeringusse puutuvat sisu on kirjeldatud seletuskirja punktis 2.2.

Ehitusõigusega väikeelamumaa krundi minimaalne suurus muuta kehtivas üldplaneeringus 1200 m<sup>2</sup>-lt 1000 m<sup>2</sup>-le. Muudatus viia sisse seletuskirja punktis 3.2.2 lk 53, 3.2.3 lk 53 ja 3.4.4 lk 58. Seletuskirja lk 53 lisada väikeelamu ehitusjoone nõude juurde märkus, et erisused on lubatud detailplaneeringuga. Sauga valla üldplaneeringu põhijoonisel muuta detailplaneeringuala rohe-valge triibuline roheala (H) tähistus helekollaseks väikeelamumaa (EV) maa-alaks (skeem 10).



**Skeem 10.** Üldplaneeringu muutmise ettepanek

## 9. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks maakorralduslike toimingute (kruntimise) läbiviimiseks.

Asjakohasel juhul tuleb peale kruntimist tehnovõrkude ja -rajatiste talumiseks seada servituut, sõlmida notariaalsed lepingud ning teha vastavasisuline kanne kinnistusraamatusse.

Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni. Elamu ehitamist alustades peab olema olemas juurdepääsutee konkreetse krundini ning krundil peab olema vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustus ning lahendatud tuletõrjeveree varustus. Tee ja tehnovõrkude välja ehitamise korraldab arendaja.

Kavandatud elamumaade ehitusõigus realiseeritakse kruntide igakordsete omanike poolt. Eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga, ehitusluba taotleda läbi Ehitisregistri. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekterimismuudetele ja heale projekterimistavale.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele isikutele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada et, ehitatavad ehitised ei kahjusta naaberkinnistute kasutamise

võimalusi, ei ehitamise perioodil ega ka hilisema kasutuse käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab ehitise igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjus lähtus.

Koostas:

Kadri Pilm