



## TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: EE702200221034629731

---

Töö nr: DP-03-25

PÄRNU MAAKONNAS, TORI VALLAS

# ARE ALEVIKUS AVE KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Tori Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tori Vallavalitsus

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2025

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja .....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	3
4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud.....	3
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2 Juurdepääsud ja teed .....	4
5.3 Haljastus ja maastik.....	4
5.4 Tehnovõrgud.....	5
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringu lahendus.....	6
7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	6
7.2. Kruntide ehitusõigus.....	6
7.3. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	7
7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	9
7.6. Vertikaalplaneerimine .....	9
7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
7.8. Ehitistevahelised kujad.....	10
7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	11
7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	11
7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi .....	12
7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	13
7.9.4. Soojavarustus .....	13
7.9.5. Sidevarustus .....	13
7.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....	14
7.11. Keskkonnatingimuste seadmine.....	15
7.12. Servituutide vajaduse määramine .....	16
7.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	16
7.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	16
7.15. Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	18
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem .....	19
2. Tugijoonis.....	20
3. Planeeringu põhijoonis .....	21
4. Tehnovõrkude joonis.....	22
5. Illustratiivsed vaated.....	23

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tori Vallavalitsuse 3. detsember 2024.a korraldus nr 770 Are alevikus Ave katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks ja huvitatud isikuks on Tori Vallavalitsus.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringut koostab Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada osast Ave katastriüksusest kolm elamumaa krunti ja katastriüksust läbiva kergliiklustee jaoks transpordimaa krunt. Määrata juurdepääsud, hoonestusala ning ehitusõigus elamu ja abihoone või abihoonete ehitamiseks ning selleks vajaliku taristu paiknemine, anda haljastuse ja heakorra lahendus. Määrata tuleohutuseks vajalikud reeglid.

Detailplaneeringu ala hõlmab Ave katastriüksust osaliselt. Planeeringuala suurusega ca 0,87 ha asub Are alevikus Ave katastriüksusel. Pärivere tee, Uus tn, Oja tn vahelisel alal. Are valla üldplaneeringus on piirkond tähistatud uue elamumaana. Antud planeering on kooskõlas kehtiva endise Are valla üldplaneeringuga.

Planeeringualas asuvad:

- osaliselt **Ave** (kü tunnus 14901:001:0267), maatulundusmaa sihtotstarbega;
- osaliselt **19212 Pärivere tee** (kü tunnus 14901:001:0080), transpordimaa sihtotstarbega;
- osaliselt **Oja tänav** (kü tunnus 14901:001:0546) transpordimaa sihtotstarbega.

### 4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Planeeringualal kehtiv endise Are valla üldplaneering;

- Pärnu maakonnaplaneering 2030+;
- Tori valla arengukava aastateks 2018-2030;
- Tori valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032;
- OÜ Pärnu Maamööduteenistus poolt 14.11.2024. a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number TM-399/24.
- Infreks OÜ poolt 15.02.2024 a. koostatud Pärivere tee jalgratta-ja jalgtee eelprojekt, töö nr 19953.

## 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tori vallas Are alevikus ja hõlmab osaliselt Ave, 19212 Pärivere tee ja Oja tänava maaüksusi. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

### 5.1. Planeeringuala maakasutus

Ave maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ning 19212 Pärivere tee maaüksuse ja Oja tänava maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa. Ave maaüksus on hoonestamata, kuid Oja põik 1 abihoone on ehitatud krundi piirile osaliselt üleulatavana Ave kinnistule.

### 5.2 Juurdepääsud ja teed

Ave maaüksusele on juurdepääs Oja tänavalt ja Pärivere teelt, mis viib edasi 4 Tallinn-Pärnu-Ikla teele. Oja tänaval on 10,4 kuni 12,0 m laiune teekoridor, millest kahe-suunalise liiklusega kõvakattega sõidutee on 3,4 kuni 4,1 m laiune. Ühel pool sõiduteed on kraavid ja teisel pool haljasriba, kõnniteed puuduvad.

Pärivere teel on planeeringualaga piirnevas osas 12,0 kuni 13,4 m laiune teekoridor, millest kahe-suunalise liiklusega kõvakattega sõidutee on 4,9 kuni 5,2 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed on kraavid ja haljasribad, kõnniteed puuduvad.

### 5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala on valdavalt kaetud metsaga (ca 27516 m<sup>2</sup>), ala põhja- ja idaservas on veidi lagedamaid alasid. Ave maaüksuse ida-, lõuna- ja läänepiiril paiknevad kraavid.

Ave maaüksuse reljeef langeb põhjast lõuna suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 14.36 meetrit (edelaosa) ja 15.02 meetrit (põhjaserv). Planeeringuala ida- ja lõunapiiril asuvad kraavid on ümbritsevast maapinnast madalamad (13.30 kuni 13.96 meetrit).

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:400 000) alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Ave maaüksus keskmise või madala radooniriskiga alal.

## 5.4 Tehnovõrgud

Oja tänava maaüksusel asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, mille liitumispunktid on Ave maaüksuse piiri juurde välja ehitatud. Oja tänaval asuvad madalpinge elektri kaablid ning 19212 Pärivere tee maaüksusel kulgeb madalpinge elektriõhuliin. Pärivere tee kõrval asub sideõhuliin ning läbi Ave maaüksuse ja Oja tänava maaüksuse kulgevad sidekaablid.

Ave maaüksusel puuduvad liitumised tehnovõrkudega.

## 5.5 Kitsendused

Planeeringuala jääb Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi (15291597).

Planeeringuala lõunaosale ulatub Pärivere tee 10 m meetri laiune tänava kaitsevöönd.

Planeeringualale ulatub ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid, mille ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.

Planeeringualale ulatub sideehitise kaitsevöönd, mis on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis, kitsendused ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Tugijoonis*.

## 6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Tori vald on Pärnu maakonna idaosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Sindi linn, Are alevik, Tori alevik ja Sauga alevik. Planeeringuala paikneb Tori valla loodeosas Are alevikus, ca 13 kilomeetri kaugusel Pärnu linna piirist.

Planeeringuala asub Tallinn-Pärnu-Ikla maantee kõrval asuva olemasoleva elurajooni vahetus naabruses. Lähim bussipeatus (Are) asub planeeringualast loodesuunas ca 530 meetri kaugusel ning lähim kool ja lasteaed (Are Kool) asuvad planeeringualast põhjasuunas ca 1 kilomeetri kaugusel. Planeeringualast kagusuunda, ca 230 meetri kaugusele, jääb Are Huvikeskus, kus asub perearstipunkt ja ilusalong. Lähim toidukauplus asub Pärnu-Jaagupis, planeeringualast ca 10,7 kilomeetri kaugusel.

Planeeringuala piirneb põhjast Oja põik 1 (14901:001:0033, elamumaa 100%) maaüksusega, kirdest Oja põik 3 (14901:001:0016, elamumaa 100%) maaüksusega, idast Ave (14901:001:0267, maatulundusmaa 100%) maaüksusega, kagust 19212 Pärivere tee

(14901:001:0080, transpordimaa 100%) ja Ojametsa (14901:001:0178, maatulundusmaa 100%) maaüksustega, lõunast Põllu tn 2 (14901:001:0150, maatulundusmaa 100%) ja Põllu tn 4 (14901:001:0030, elamumaa 100%) maaüksustega, edelast Põllu tänava (14901:001:0547, transpordimaa 100%) ja Pätu (14901:001:0269, maatulundusmaa 100%) maaüksustega, läänest 19212 Pärivere tee, Oja tn 6a (80901:001:0609, sihtotstarbeta maa 100%), Oja tn 6 (14901:001:0035, elamumaa 100%), Oja tänava (14901:001:0546, transpordimaa 100%) ja Oja tn 2 (14901:001:0032, elamumaa 100%) maaüksustega ning loodest Oja tn 4 (14901:001:0037, elamumaa 100%) maaüksusega.

Planeeringualast põhja- ja lõunasuunda jäävad üksikelamutega hoonestatud elamumaa krundid. Planeeringualast kirde-, kagu- ja edelasuunda jäävad maatulundusmaad. Kaugemal kagusuunas asuvad korterelamud ja ühiskondlik ehitis (Are Huvikeskus). Tallinn-Pärnu-Ikla maantee jääb planeeringualast idasuunda.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 5624 kuni 292504 m<sup>2</sup> ning elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 1072 kuni 6666 m<sup>2</sup>. Ühiskondlike ehitiste maa on suurusega 22230 m<sup>2</sup>.

Piirkonnas asuvad üksikelamud on valdavalt ühe+katusekorrusega viilkatusega elamud ning abihooned on ühekorruselised viilkatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist ja krohvi. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk.

## 7. Planeeringu lahendus

### 7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 6 krunti:

- kolm üksikelamu maa krunti suurustega 1505 m<sup>2</sup> kuni 1654 m<sup>2</sup>;
- üks üksikelamu maa krunt suurusega 126 m<sup>2</sup>, mis on ette nähtud liita Oja põik 1 katastriüksusega;
- kaks tee ja tänava maa krunti suurustega 1377 m<sup>2</sup> ja 85 m<sup>2</sup> (tuletõrje veemahuti tarbeks).

Kruntide piirid ja andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

### 7.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigused on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

**Kruntidele POS 2, POS 3 ja POS 5 on lubatud ehitada igale krundile 1 üksikelamu ja 1 abihoone. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud igale krundile ehitada**

**2 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgune väikeehitis (kasvuhuone, grillmaja vms).** Kuni 20 m<sup>2</sup> suurused hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Kruntide POS 2, POS 3 ja POS 4 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

### **7.3. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele POS 2, POS 3 ja POS 4 arvestada joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* toodud arhitektuursete tingimustega.

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga. **Hoonete ehitusprojektid koos tänavapoolse krundi piirde lahendusega kooskõlastada Tori Vallavalitsusega eskiisprojekti staadiumis.**

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- 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 väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest, katusest või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Keelatud on vooderduseta palkmaja ehitamine.
- Intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele POS 2, POS 3 ja POS 4 arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

**Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b><i>Hoone lubatud korruselisus</i></b>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i>
<b><i>Lubatud katusekalde vahemik</i></b>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i>
<b><i>Katuseharja kulgemise suund</i></b>	Risti või paralleelne esipiiriga.
<b><i>Katuse tüüp</i></b>	Viilkatus
<b><i>Katusekatte lubatud materjalid</i></b>	Vastavalt ehitusprojektile, keelatud on imiteerivad materjalid
<b><i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i></b>	Vastavalt ehitusprojektile, keelatud on imiteerivad materjalid
<b><i>Kohustuslik ehitusjoon</i></b>	Ei määrata
<b><i>±0,00 sidumine</i></b>	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast.

#### 7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt mänguväljak). Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate ja haljasalade kavandamine. Hoonestuslasse peab jääma hoone tervikuna, k.a. rõdud, varikatused (hoone horisontaalprojektsioon maapinnal) ja räästad.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Kuna planeeringuala piirneb idast puistuga (sh puurkaevu sanitaarkaitsealaga), kuhu ehitustegevust kavandatud ei ole, siis planeeringuga on lubatud abihoonete ehitamine idapiirist 2 m kaugusele. Elamud peavad paiknema piirist vähemalt 4 m kaugusel.

Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusalad on kruntidel suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suuremad hoonestusalad lubavad vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 7.8. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritavate elamute võimalik maht ja paiknemine hoonestusalas, täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.



Lisaks ehitusõigusega planeeritud hoonetele on POS 2, POS 3 ja POS 4 kruntidele lubatud ehitada kaks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ning kuni 5 m kõrgusega väikeehitist (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse. Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tehnoõrkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Kuni 20 m<sup>2</sup> hoone asukoht peab haakuma elamuga ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

### 7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntidele POS 2, POS 3 ja POS 4 juurdepääs on planeeritud Oja tänavalt kasutades olemasolevaid kraavi ületuskohti.

Kergliiklustee tarbeks on planeeritud krunt POS 5. Kergliiklustee on planeeritud vastavalt Infreks OÜ poolt 15.02.2024 a. koostatud Pärivere tee jalgratta- ja jalgte eelprojektile (töö nr 19953). Asfaltkattega jalgratta- ja jalgte on laiusena 2,5 m ja lahendatud ühepoolse 2,0% põikkaldegaga.

Krundid POS 5 ja POS 6 on planeeritud tee ja tänav maa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavateks teedeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel.

Parkimine tuleb lahendada kruntidesiseselt. Parkimiskohtade täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringuala kruntide minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismääradele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta.

Sõidusuunad, planeeritud sõidutee ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis*.

### 7.6. Vertikaalplaneerimine

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja hoonete ümbruses, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

### 7.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

**Kruntidel POS 2, POS 3 ja POS 4 tuleb väärtuslik kõrghaljastus säilitada maksimaalses võimalikus mahus.** Planeeringualal tuleb teostada valikuline kujundusraie, mille käigus väheväärtuslikud puud ja põõsad eemaldatakse ning säilitatakse eluterved puud ja põõsad

ning vajadusel tekitatakse kasvuala uutele istutatavatele puudele ja madalhaljastusele. Likvideerida ohtlikud, kahjustunud ja ehitustsoonis paiknevad puud. Likvideeritav kõrghaljastus tuleb lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:

- ✓ säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
- ✓ puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
- ✓ pinnast ei tohi tõsta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus;
- ✓ puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest.

Planeeringuala kruntidel tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind** (muru, puud, põõsad jne) **ei tohi olla väiksem kui 50% krundi pindalast.**
- **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 30% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Kruntide piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel kruntidele tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune piire läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). **Tänavapoolse piirde lahendus esitada koos hoone eskiisprojektiga kooskõlastamiseks Tori Vallavalitsusele.**
- POS 2 krundil peab piirdeaia asukoht peab arvestama sademeveekraaviga.
- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.

## 7.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ [RT I, 23.02.2021]. Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistute hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### 7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 4 *Tehnovõrkude joonis*.

Antud on trasside põhimõtteline lahendus, täpsem lahendus antakse vastava ehitusprojektiga, lähtudes trassivaldaja poolt väljastatud tehnilistest tingimustest. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena.

#### 7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustuse lahenduse on esitatud vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT- 240810. Planeeritavate kinnistute tarbeks on varasemalt rajatud liitumispunktid Oja tänavale Ave kinnistupiiri juurde. Hetkel jäävad planeeritavate kinnistute olemasolevad liitumispunktid uuest planeeritavast kinnistupiirist aga liiga kaugele, mistõttu on vajalik liitumispunktide kuni planeeritava kinnistu piirini ehitada ühendustorustik.

Oja tänaval olev peatorustik on De90/De63 PE. Projekteerimisel arvestada AS-i Pärnu Vesi tehniliste nõuetega.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine planeeringualal on nagu 1,5 m<sup>3</sup>/d ööpäevas (iga krundi/elamu kohta 0,5 m<sup>3</sup>/d).

Käesoleval hetkel ega ka tulevikus ei ole võimalik ühisveevärgi torustikust saada tuletõrjehüdrandi jaoks vajalik koguses ja survega tuletõrjevett.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>.

Krundile POS 6 on planeeritud maa-alune tuletõrje veemahuti mahutavusega vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Sama määruse § 6 lõige 1 alusel peab päästetehnika ohutuse tagamiseks veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel. Antud nõude tagamiseks on planeeritavast tuletõrje veemahutist krundil POS 6 ja planeeritud veetoru Oja tänavale koos kuivhüdrandiga paigaldamisega. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veemahuti täitmise täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

### 7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsiooni lahendus on esitatud vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT- 240810.

Planeeritavate kinnistute tarbeks on varasemalt rajatud liitumispunktid Oja tänavale Ave kinnistu piiri juurde. Hetkel jäävad planeeritavate kinnistute olemasolevad liitumispunktid uuest planeeritavast kinnistu piirist liiga kaugale. Sellest tulenevalt on planeeritud liitumispunktidest edasi ühendustorustik (ÜVK koosseisu) kuni planeeritava kinnistu piirini. Kanalisatsiooni peatorustik Oja tänaval on De160 PVC. Projekteerimisel arvestada AS-i Pärnu Vesi tehniliste nõuetega. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 1,5 m³/d ööpäevas (iga krundi/elamu kohta 0,5 m³/d).

Kanalisatsiooni eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitud reoveed peavad vastama ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatule.

#### **Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.**

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad ASile Pärnu Vesi kuuluvad sademeveesüsteemid. Olemasolevad sademeveekraavid on ette nähtud säilitada. Planeeritud kruntide idapiiril ette nähtud sademeveekraav/ nõva, mis suubub planeeringuala lõunaosas asuvasse olemasolevasse kraavi. Varemprojekteeritud kergliiklustee ületab planeeringualal kraavi kolmes kohas, kuhu on vajalik paigaldada truubid. Täiendavalt on kavandatud truubi pikendamine ja vajadusel olemasoleva asendamine uuega POS 2 ja POS 6 krundi läänepiiril. Planeeritud kraavi ja truupide täpne lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

Kruntide vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi juhitakse sademeveetorustikku või sademeveekraavi (vastavalt tänavale projekteeritavast lahendusest). Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Kruntidel kasutada keskkonnasõbralik ja veerežiimi ühtlustavaid sademeveelahendusi nagu nt väikese äravooluteguriga pinnakatteid, puhverriba, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, viibetiiki vm lahendusi. Planeeringu realiseerimisega ei tohi kaasneda naaberkruntidele täiendavaid liigvee probleeme. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida

naaberkruntidele, v.a. Ave kinnistule planeeritud kraav, kuhu on kruntide POS 2, POS 3 ja POS 4 sademevesi lubatud juhtida.

### **7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 490173.

Detailplaneeringualal liitumiseks on planeeritud 0,4 kV maakaabel alates Torni alajaama F4 õhuliini mastist nr 1. Elamukruntide POS 2, POS 3 ja POS 4 elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud kergliiklustee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeritud tänavale on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Vastavalt Infreks OÜ poolt 15.02.2024 a. koostatud Pärivere tee jalgratta-ja jalgte eelprojektile (töö nr 19953) on kergliiklustee äärde krundile POS 5 kavandatud tänavavalgustus.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

### **7.9.4. Soojavarustus**

Kruntidele POS 2, POS 3 ja POS 4 on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maapinnal kõrgusega kuni 2,0 m). Maaküte on lubatud ainult vertikaalse lahendusena (horisontaalse torustiku paigaldus lõhuks olemasolevate puude juuri või siis välistaks puud). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### **7.9.5. Sidevarustus**

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39448680.

Detailplaneeringuala paiknevad Telia Eesti ASile kuuluvad sidekaablid, mis on ette nähtud ümber tõsta. Kruntidele POS 2, POS 3 ja POS 4 ei väljastata hoonetele ehitusluba enne kui on projekteeritud, ümberehitatud ja üleantud Telia Eesti AS-le valmishitatud siderajatised.

Planeeritud on sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvalt sidekaevust ARU-001. Igale kinnistule/hoonele tuleb projekteerida individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoru sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekate alla 1,0 m. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritavale sõiduteele. Projekteerimisel tuleb ette näha kõik meetmed ja tööd

olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivuse ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### **7.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud**

#### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva piirkonna kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Elamupiirkonna kompaktsemaks muutmise muudab piirkond atraktiivsemaks uutele elanikele. Piirkonda kergliiklustee väljaehitamine ja tänavavalgustuse paigaldamine suurendab nii lähipiirkonna liikumisvõimalusi kui ka liiklusohutust, üldist turvalisust ning vara kaitset. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

#### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoone rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

#### **Sotsiaalsed mõjud**

Planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusest väljas olev ala uuesti aktiivsesse kasutusse. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike, töökohtade lisandumine ja teenuste kättesaadavuse paranemine. Kaasaegse arhitektuuriga hoonestus ja uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele. Tühjalt seisva krundi hoonestamine tõstab ka turvalisust. Kergliiklustee ehitamine parandab jalakäijate liikumisvõimalusi ja piirkonna sidusust.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

#### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekäitluse või müra suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

### **7.11. Keskkonningimuste seadmine**

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostis. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tori valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasemeid. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra suurenemise mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et (sh katusele) paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müra suurenemine siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra suurenemise mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müra suurenemise meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Sademevesi juhtida kraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

### 7.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituudi seadmiseks. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Vajadus on seada veejuhtimisservituut läbi POS 4 krundi kulgevale olemasolevale veetorule. Servituudi seadmise vajadusega ala planeerimisel on võetud aluseks veetorustiku kaitsevööndi ala. Planeeritud servituudiala on esitatud planeeringu joonisel 4 *Tehnovõrkude joonis*.

### 7.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, lukud, piirded).

### 7.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkinnistute maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

### 7.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeering viiakse ellu järgmises järjestuses:

- katastriüksuste moodustamine;
- rajatiste projekteerimine ja vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine rajatistele;
- rajatiste väljaehitamine ja vastavate kasutusteatiste ja -lubade väljastamine;
- hoonete projekteerimine ja vastavate ehituslubade ja –teatiste väljastamine hoonetele;
- kinnistustiseste rajatiste ja hoonete välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.



- Kruntidele POS 2, POS 3 ja POS 4 ei väljastata hoonetele ehitusluba enne kui on projekteeritud, ümberehitatud ja üleantud Telia Eesti AS-le valmisehitatud siderajatised.
- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.
- Liitumispunktist ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule. Hoone kasutusloa saamise eelduseks on hoonet teenindava juurdepääsutee ja tehnovõrkude kasutusload.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

## 8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Elektrilevi OÜ**, Maie Erik 10.10.2025 projekti kooskõlastus nr 6541120140: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **AS Pärnu Vesi**, insenerteenistuse juht Artjom Bõkov 20.10.2025 projekti kooskõlastus nr 240810: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Telia Eesti AS**, volitatud esindaja Kaivo Resik 29.10.2025 projekti kooskõlastus nr 39956949: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lääne Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, peainspektor Anastasia Sutt 31.10.2025. Kooskõlastus digitaalselt allkirjastatud kirjaga nr 7.2-3.4/6134-1: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).