



---

**Projekteerija:** OÜ Ferrysan  
MTR reg nr: EEP002230  
Mускаadi 14  
Saue 76506  
Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
Tel. +372 522 1744  
e-mail:  
ferrysan@ferrysan.ee

---

**Töö nr:** 7-22  
**Tellija:** **Tori Vallavalitsus**  
Pärnu mnt 12  
Sindi, Tori vald, 86705  
Pärnumaa  
e-mail: tori@torivald.ee  
tel. +372 445 1881

**Huvitatud isik:** **OSAÜHING SIGNUM**  
Pärnu mnt 42 Sindi, Tori vald  
Pärnumaa 86703  
e-mail: hengram@hotmail.ee

**PÄRNUMAA, TORI VALD, SINDI LINN**

**TÕELA TN 11a KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson**

**TORI 2024**

## SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS .....	3
2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid .....	3
2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu .....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
4. PLANEERIMISETTEPANEK .....	5
4.1. Alal kehtiv üldplaneering.....	5
4.2. Alal kehtiv detailplaneering .....	6
4.3. Hoonestus planeeritaval alal .....	6
4.3.1. Hoonestusala paiknemine krundil. ....	6
4.3.2. Projekteerimise põhimõtted. ....	6
4.3.3. Krundi ehitusõigus .....	7
4.3.4. Arhitektuursed piirangud .....	8
4.4. Radoon .....	8
4.5. Haljastus ja heakord.....	9
4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	9
4.6. Kuritegevusriskide vähendamine.....	10
4.7. Teed.....	11
4.7.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.....	11
4.8. Vertikaalplaneerimine.....	11
4.9. Tehnovõrgud .....	11
4.9.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus .....	11
4.9.2. Elektrivarustus.....	12
4.9.3. Sidevarustus .....	13
4.9.4. Soojavarustus .....	14
4.9.5. Tuleohutuse tagamine .....	14
4.10. Servituudid.....	15
4.11. Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	15

## JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaan M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis M 1:500

Joonis 4: Tehnovõrgud M 1:500

Joonis 5: Krundijaotus M 1:500

## ILLUSTRATSIOON

Joonis 1: Illustratsioon

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Osühing Signum (esindaja Andrus Lasn). Planeeritavaks alaks on Sindi linnas asuv Tõela tn 11a (74101:004:0140) katastriüksus.

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tõela tn 11a kinnistu jagada elamumaa kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus ja hoonestusala elamu ja abihoonete ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu.

### 2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

#### **2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid**

- Huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Tori Vallavalitsuse 08.06.2022 a korraldus nr 443 „Tõela tn 11a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Sindi linna üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97);
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

#### **2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu**

- Tori vald, Sindi linn, „Tõela tn 11a topo-geodeetiline mõõdistamine“ M 1:500 (OÜ Tippgeo, 14.10-3.11.2022 (mõõdistamise aeg), töö nr: 2022TG295, teg. litsents nr. 589 MA-k (Indrek Sauväli).

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Tori vallas, Sindi linnas. Planeeritav kinnistu on hoonestamata. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Tõela tänavalt. Planeeringuala suurus on 62973 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on elamumaa 100%.

Planeeringuala piirneb Tõela tn 11, 11b, 7b, 9, Roheline tn 17, Taali metskond 96, Seene tn 14 ning Tõela tänav L1 katastriüksustega.



Joonis 1. --- Planeeritav ala, põhikaart: Maa-amet (veebruari 2023).

- **Maakasutus**

Tõela tn 11a katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 74101:004:0140;
- maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%;
- kinnistu Nr 94606;
- katastriüksuse pindala 62973 m<sup>2</sup>.

- **Hooned ja rajatised**

Tõela tn 11a kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Tehnovõrgud paiknevad Piiri ja Tõela tänaval.

- **Piirangud**

- Madalpinge õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge);
- Keskpinge õhuliin (kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge);
- Side õhuliin (kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge).

#### **4. PLANEERIMISETTEPANEK**

Planeerimislahendus näeb ette Tõela tn 11a katastriüksuse jagamise 34-ks elamumaa, kaheks üldmaa krundiks ning kaheks transpordimaa krundiks. Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ning maakasutuse sihtotstarbed. Leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus. Planeeritavad põhihooned võivad olla kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

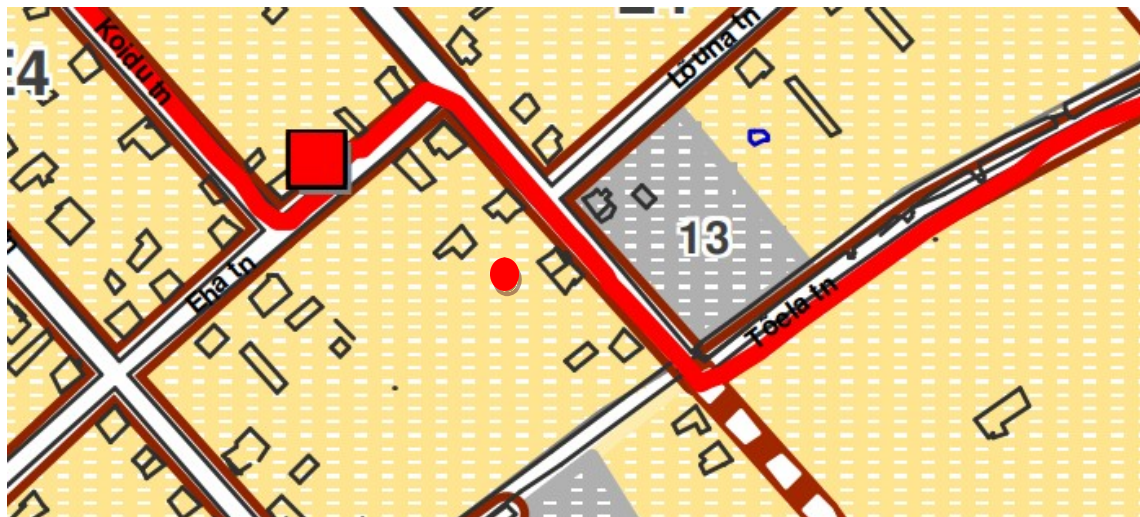
##### **4.1. Alal kehtiv üldplaneering**

Sindi linna üldplaneeringus on antud piirkond tähistatud elamumaana E4.

Peamised tingimused elamualade arendamisel:

- minimaalne krundi suurus, millele antakse ehitusõigus, on 900 m<sup>2</sup>;
- uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 5 m kinnistu piirist;
- elamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 50% kinnistu pindalast;
- elamukrundile on lubatud rajada kolm hoonet, kui varem kehtestatud detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti;
- krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel;
- krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne linnalt kirjaliku nõusoleku küsimist;
- üksikelamu maksimumkõrguseks lubatakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti;
- kinnistu (krundi) tänava-, avaliku väljaku või haljasala äärde ei või rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ja piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m.

**Koostatv detailplaneering on üldplaneeringu kohane.**



Joonis 2. Väljavõte Sindi valla üldplaneeringust.

● - planeeritava ala asukoht.

#### **4.2. Alal kehtiv detailplaneering**

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

#### **4.3. Hoonestus planeeritava alal**

##### **4.3.1. Hoonestusala paiknemine krundil.**

Hoonestusala on esitatud joonisel nr 3 (põhijoonis).

##### **4.3.2. Projekteerimise põhimõtted.**

Planeeritavatele kruntidele on lubatud ehitada 3 hoonet – elamu ja kaks abihoonet. Elamute korruselisus on 2 ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8,5 m. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus maapinnast kuni 5 m. Põhihoone tänavapoolne fassaad peab paiknema ehitusjoonel. Väiksem väljaulatuv hooneosa või varjualune on lubatud ehitada tänava poole, kuid see peab paiknema hoonestusalal. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektis.

## 4.3.3. Krundi ehitusõigus

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

KRUNDI EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED										
pos nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	ehitisealune pind, m <sup>2</sup>	brutopind, m <sup>2</sup>	krundi täisehitus %	maksimaalne korruselisus (põhihoone / abihoone)	maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast (põhihoone/abihoone)	Hoonete arv krundil (põhihoone+abihoone)	krundi kasutamise sihtotstarve	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastrilise liikide kaupa)
1	-	1244	311	622	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
2	-	1285	321	643	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
3	-	1290	323	645	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
4	-	1263	316	631	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
5	-	1255	314	628	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
6	-	1201	300	600	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
7	-	1201	300	601	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
8	-	1202	300	601	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
9	-	1202	301	601	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
10	-	1416	354	708	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
11	-	1461	365	731	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
12	-	1604	401	802	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
13	-	2673	668	1336	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
14	-	1599	400	799	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
15	-	1695	424	848	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
16	-	1695	424	848	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
17	-	1444	361	722	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
18	-	1206	301	603	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
19	-	1206	301	603	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
20	-	1324	331	662	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
21	-	1324	331	662	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
22	-	1367	342	684	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
23	-	1283	321	641	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
24	-	1255	314	628	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
25	-	1221	305	611	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
26	-	1210	302	605	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
27	-	1202	301	601	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
28	-	1604	401	802	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
29	-	1302	325	651	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
30	-	1346	336	673	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
31	-	1201	300	600	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
32	-	1200	300	600	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
33	-	1200	300	600	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E

34	-	1200	300	600	30	2 / 1	8,5/ 5	3 (1+2)	EP 100%	100% E
35	-	1433	-	-	-	-	-	-	HM 100%	100% Üm
36	-	1364	-	-	-	-	-	-	HM 100%	100% Üm
37	-	10827	-	-	-	-	-	-	LT 100%	100% L
38	-	2968	-	-	-	-	-	-	LT 100%	100% L
KOKKU:		62973								

#### 4.3.4. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 0-45 kraadi.
- Põhihoone korruselisis - maksimaalselt kaks korrust, kohapealse miljööga sobivana.
- Abihoone korruselisis – 1.
- Fassaadimaterjalina on lubatud kasutada puitu, tellist, kivi, betooni, metalli, klaasi ja värvitud krohvipinda vmt (täpsustatakse ehitusprojektis). Kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Imiteerivaid materjale fassaadil mitte kasutada. Hoone välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.
- Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Krundi tänava äärde ei või rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ja piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Põhihoone  $\pm 0.00$  peab olema planeeritavast maapinnast kuni 0,3-0,8 m kõrgemal.

#### 4.4. Radoon

Lähtuvalt Eesti Geoloogiakeskuse koostatud „Esialgne radooniriski levilate kaart“ väljavõttest, on planeeritav ala normaalse radooniriskiga ala (joonisel tähistatud kollase tooniga) ning alal on normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.





Joonis 3. Väljavõte Eesti Geoloogiakeskuse koostatud joonisest „Esiolgne radooniriski levilate kaart“. ● - planeeritava ala asukoht.

#### 4.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on suures osas kaetud kõrghaljastusega. Uute hoonete, teede ja kraavide projekteerimisel säilitada maksimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust. Puid võib maha võtta vaid hoonestusalalt vastavalt hoone projektile ja teemaalt, lageraie on keelatud. Säilitada metsane maastikupilt. Ehitusprojektiga näha tänavamaale ette mitmerindelise haljastuse rajamise võimalus. Kõik teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad ning planeeringualale kavandatavad nõvad on soovituslik haljastada. Haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Alale on kavandatud kaks üldmaa krunti pos 35 ja pos 36. Mõlemad on ette nähtud haljasalana ning kuhu on lubatud rajada laste mänguväljakuid vm platsid/alad, mis toetavad piirkonna elanike ühistegevusi. Krundile pos 35 on planeeritud ka reoveepumpla.

Elamukruntidele pos 13-16 ja üldmaa krundile pos 36 on kohustuslik rajada mitmerindeliline 10 meetri laiune kõrghaljastusega puhverala turbatootmise mõjude leevendamiseks. Uute taimede istutamisel kasutada kohalikke liike, nii okas- kui ka lehtpuid. Puhverhaljastuse rajab arendaja.

##### 4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna

reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Hoida korras jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsuteed nendeni;
- Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistutel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

#### **4.6. Kuritegevusriskide vähendamine**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoonetes, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid

## **4.7. Teed**

### **4.7.1. Juurdepääs planeeritavale alale ning parkimine.**

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud Tõela tänavalt (katastriüksuse tunnus: (74101:004:0087)). Parkimine lahendatakse krundisiselt.

Sõidutee ja kõnnitee katendite laius peab kokku moodustama minimaalselt 7 m. Teekatte laius sõiduteel võib olla min 4,5 m, kõnnitee katend min 2,0 m. Sõidutee katendiks näha ette kahekordne pindamine tardkivimiga.

## **4.8. Vertikaalplaneerimine**

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Põhihoone +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8 m kõrgemal. Sajuveed suunatakse pea kogu ulatuses Tõela tn 11a kinnistu piirile kavandatud kraavi ning tee maa-alale planeeritud kraavidesse/ nõvadesse, millede eesvooluks on Tõela tänava ääres olev Tõela peakraav. Mistahes tegevus krundil ei tohi takistada kraavide toimimist ja hooldamist. Kraavide hooldus on kinnistu omaniku kohustus. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning teele. Planeeritavat ala läbivad kraavid likvideeritakse. Süsteemi toimimiseks (ühendused naaberaladega) on planeeritud uued kraavid ja nõvad.

Detailplaneeringus kujutatud tänavate lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimisetapis muuta (sh. tehnovõrkude paiknemine ning nõvade/kraavide paiknemine ja suurus).

## **4.9. Tehnovõrgud**

### **4.9.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus**

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on OÜ Sindi Vesi 25.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused Sindi Tõela 11a detailplaneeringule. Vee-, sajuvee ning kanalisatsiooni lahenduse on koostanud OÜ Alkranel.

Planeeringuga nähakse ette perspektiivne vee- ja kanalisatsioonivarustuse ühendus Tõela tn 7b kinnistu detailplaneeringu lahendusega mööda käesoleva planeeringu pos 37 kinnistu sissesõiduteed Tõela tn 7b kinnistule.

### **Veevarustus.**

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ~17 m<sup>3</sup>/d (iga üksiklamu krundi kohta arvestuslikult 0,5 m<sup>3</sup>/d).

Planeeritava ala veevarustusega liitumine lahendatakse Tõela tänaval asuvast peatorustkust. Veetorustiku liitumispunktid (maakraanid) nähakse ette teemaale. Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on veevarustuse torustik planeeritud ringvõrguna (vt täpsemalt ptk 4.9.5).

### **Reovesi.**

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on  $\sim 17 \text{ m}^3/\text{d}$  (iga üksikelamu krundi kohta arvestuslikult  $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ ).

Reovesi juhitakse Tõela tänaval olemasse kanalisatsioonikaevu nr 2 ning alternatiivse eesvooluna kanalisatsioonikaevu nr 5. Elamukruntide liitumispunktid nähakse ette teemaale. Krundile pos 35 on kavandatud reoveepumpla, kuna kogu ala ei ole võimalik isevoolse kanalisatsiooniga lahendada. Reoveepumpla kuja on 20 m (vooluhulk üle  $10 \text{ m}^3/\text{d}$ ), mille piiresse ei ole soovitatav kavandada hooneid. Projekteerimise käigus tuleb arvestada, et reoveepumplale peab olema tagatud pidev juurdepääs hooldusautoga.

### **Sademevesi.**

Transpordimaal juhitakse sademevesi teemaale kavandatavatesse kraavidesse ja nõvadesse, mille eesvooluks on Tõela tänava ääres olev Tõela peakraav.

Elamumaa kruntidel kogunev sademevesi on ette nähtud maksimaalselt kohapeal immutada ning üleliigne vesi juhtida kinnistu planeeringuala piirile kavandatavatesse kraavidesse ja/või teemaa äärde planeeritavatesse kraavidesse ja nõvadesse. Mistahes tegevus krundil ei tohi takistada kraavide toimimist ja hooldamist. Kraavide hooldus on kinnistu omaniku kohustus.

Sademeveesüsteemiga ärajuhitav vooluhulk (sh tippvooluhulk) peab olema minimaalne (täpsustub projekteerimisel). Kinnistult ärajuhitava sademevee vooluhulka tuleb vajadusel tehniliste võtetega piirata. Soovituslik on katustele sadav vihmavesi koguda kokku vihmaveerennide ja torudega ning püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikassetti või kraavi. Vett saaks sellisel juhul kasutada kastmiseks.

Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele, v.a teemaal asuvasse kraavidesse ja nõvadesse.

Planeeringualale kavandatavate truupide läbimõõt peab olema minimaalselt 300 mm, täpsed mõõdud selguvad projekteerimise käigus.

Detailplaneeringus esitatud veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse edaspidise projekteerimise käigus.

#### **4.9.2. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 16.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 439947.

Planeeritaval alal nähakse ette koht uuele komplektalajaamale detailplaneeringus loodava nr 35 krundile (üldmaa). Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Amore: (Pärnu M) (74101:004:0087) ja Koidu:(Pärnu M) (74101:004:0053) alajaamast. Ala läbivad keskpinge õhuliinid asendatakse planeeringuala ulatuses maakaabelliinidega.

Planeeringuga nähakse ette naaberikinnistu, Tõela tn 11b (74101:004:0144), olemasoleva elektri ja sidevarustuse muutmine. Osaliselt likvideeritakse madalpinge õhukaabel ja sideõhuliin ning asendatakse planeeringuala piires maakaabliga.

Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud teemaale kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeringualale näha ette tänavavalgustus. Tänavavalgustus planeerida maakaabelliiniga vundamendile paigaldavatele tselingitud koonilistele metallmastidele. Valgustitena kasutatakse LED välisvalgusteid (4000 kelvinit). Välisvalgustus saab toite planeeritavast alajaamast. Tänavavalgustuse plaaniline lahendus antakse tehnilise projekti koostamisel.

#### **4.9.3. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 07.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 37652492.

Planeeritava ala ühenduspunkt sidevõrguga on kavandatud Eha-Piiri nurgal (Piiri tn 8 kinnistu ees) olevast sidekanalist. Igale elamukrundile/ hoonele nähakse ette individuaalsed sidekanaliseerimise/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

#### 4.9.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse elamukruntidele ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada ainult katustele, osana hoonete arhitektuursest lahendusest.

**Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad hoonete projekteerimise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.**

#### 4.9.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012/A2:2017 „*Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ esitatud nõuded. Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on elamukruntidel arvestatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähtuvalt 18.02.2021 vastu võetud määrusest nr 10 “Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” §6 lg 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Lähim hüdrant (nr 206) paikneb Piiri ja Tõela tänavate ristumiskohas. Olemasolev hüdrant ei kata kogu planeeritavat ala, seetõttu nähakse ette ligilähedane asukoht uuele hüdrandile. Teise variandina võib rajada 108 m³ mahutavusega veevõtumahuti.

Tuletõrje veevarustuse lahendus tuleb täpsustada projekteerimisel.

#### 4.10. Servituudid

Tabel 2. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 6, 7, 27, 28, 29, 33 (Tõela tn 11a 74101:004:0140)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kavandatavate kruntide kulgevaid elektriliine ning seadmeid.
Pos 33 (Tõela tn 11a 74101:004:0140)	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kavandatava krundi kulgevaid sideliine ning seadmeid.
Pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34	Tori vald	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab Tori vallale õiguse rajada ja hooldada läbi kruntide kulgevat kraavi.

#### 4.11. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded;
- hoonete projekteerimine;
- avalikult kasutatava taristu ehitamine (sh detailplaneeringu kohaste rajatiste projekteerimine ja vajalike lubade ning kooskõlastuste taotlemine);
- tehnovõrkude rajamine;
- hoonete ehituslubade väljastamine;
- hoonete ehitus;
- hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Elamumaa kruntide ehitusõigused ning haljastus realiseeritakse kruntide omanike poolt.

Avalikult kasutatav taristu ning tänavamaa ja rohealade haljastus rajatakse planeeringualale arendaja poolt. Tänavamaa ja üldkasutatava maa krundid antakse peale taristu väljaehitamist tasuta üle kohalikule omavalitsusele.