

SISUKORD

1DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

4

2ÜLDOSA

5

2.1 Eesmärk.....	5
2.2 Koostamise alused.....	5
2.3. Planeeringu lähtedokumendid	5
2.5 Koostöö- ja kooskõlastusdokumendid	6
2.6 Tehnilised tingimused.....	7
2.7 Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas.....	7
2.8 Olemasoleva olukorra analüüs.....	7
2.9 Vaatelisus	8
2.10 Elukeskkond.....	8
2.11 Maakasutus ja hoonestus.....	9
2.12 Geoloogilise uuringu kokkuvõte.....	9

3ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

10

3.1. Maakasutus.....	10
3.2. Servituudid.....	10
3.3. Piirkonna arengu üldtingimused.....	10
3.4. Muudatuste mõju külaruumis.....	10

4DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

11

4.1 ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.	11
4.2 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.	11
4.3 KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.	11

5ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

12

5.1 Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus.....	12
5.2 Linnaehituslikud nõuded ehitistele.....	12



IMEarhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	1/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

5.3 Kruntide ehitusõigus.....	13
5.4 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	13
5.5 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted:	14
5.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:	16

6NÕUDED TEHNOVÕRKUDELE

17

6.1 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus.....	17
--	----

7PIIRANGUD

22

8TULEOHUTUSE TAGAMINE

24

9KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU

ELLUVIIMISEKS JA VAJADUSE KORRAL EHTISTE MÄÄRAMINE, MILLE

EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

25

10KINNISTU JÄÄTMEKORRALDUS

25

11KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

26

12DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

27

12.1 PLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID.....	27
12.2 KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA PLANEERITUD SERVITUUTIDE SEADMINE	27
12.3 LIITUMISLEPINGUTE SÕLMIMINE	27
12.4 PROJEKTEERIMINE	28
12.5 Niidukalda põiktäna ja krundi nr 1 JA TARISTU VÄLJA EHITAMINE.....	28
12.6 TARISTU ELEMENTIDELE KASUTUSLUBADE HANKIMINE.....	28



IME arhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	2/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

12.7 NIIDA PÕIKTÄNAVA JA VÕILILLE TEE PIKENDUSE JA NENDEL PAIKNEVA TARISTU ÜLEANDMINE	29
12.8 HALJASTUSE RAJAMINE.....	29
12.9 HOONESTUSE RAJAMINE	29
12.10 KASUTUSLUBADE VÕTMINE	29

13FOTOD KINNISTUST

30



IMEarhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	3/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

1 DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

- 1 SELETUSKIRI
- 2 GEOLOOGILINE UURING
- 3 GEODEETILINE ALUSPLAAN TEHNOVÕRKUDEGA
- 4 SITUATSIOONIJONIS ORTOFOTOL 1 : 10000
- 5 SITUATSIOONIJONIS ÜLDPLANEERINGU KAARDIL 1 : 10000
- 6 KONTAKTVÕÖNDI PLAAN 1 : 10000
- 7 TUGIPLAAN 1 : 500
- 8 PÕHIJONIS (+ TABEL: PLANEERITAVATE KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA
ARHITEKTUURSED NÕUDED) 1 : 500
- 9 TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN 1 : 500
- 10 3D



IME arhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	4/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

2 ÜLDOSA

2.1 Eesmärk

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- kinnistu sihtotstarve määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine: hoonetele, piiretele ja haljastusele ning heakorrastusele;
- transpordi- ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- lahendus planeeringualal kustutusvee tagamiseks.

2.2 Koostamise alused

Projekti tellija ja planeeringuettepaneku tegija on Niidukalda kinnistu omanik on AlucladWindows OÜ, registrikood 12960107, aadress Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Uusmaa tee 4-17, 75312, esindaja Keith Pärtel, (tel: +372 [56999746](tel:37256999746) , E-post: alucladwindowsltd@gmail.com).

2.3. Planeeringu lähtedokumendid

- Pärnu maakonna planeering 29.03.2018.
 - Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016 otsusega nr 97 kehtestatud Sauga valla kehtiv üldplaneering,
 - Tori Vallavolikogu 18.10.2018 otsusega nr 114 algatatud Tori valla koostatav üldplaneering
 - detailplaneeringu algatamise otsus: Detailplaneering on algatatud Tori vallavalitsuse 03.11.2021 korraldusega nr 812.
- õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused:

Määrused:

1. Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, (<https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>);

2. Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“,

Seadused:

3. • Ehitusseadustik;
4. • Planeerimisseadus;
5. • Veeseadus;
6. • Tuleohutuse seadus;
7. • Looduskaitse seadus.

Eesti Standardid:

8. • Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
9. • Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
10. • Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine Arengukavad ja muu
11. Tori valla arengukava aastateks 2018 - 2030;
 - kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendes kavandatavad muutused: -
 - uuringud:
12. geodeetiline mõõdistus,
13. ehitusgeoloogiline uuring,
 - senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta: -

2.5 Koostöö- ja kooskõlastusdokumendid

Tulenevalt planeerimisseaduse §4 lg 4, § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringu kooskõlastamise alused“, tehakse planeeringu koostamisel koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Planeering kooskõlastatakse Päästeametiga ja taristu valdajatega. Tulenevalt planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja 3, kaasatakse planeeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud ning isikud, kelle huve planeering võib puudutada.

2. 6 Tehnilised tingimused

11. vesi/kanal: OÜ Sindi Vesi Tehnilised üldtingimused (sindivesi.ee/tehn-uldtingimused)
12. e-kiri „RE: Niidukalda detailplaneering“, Tõnu Alabert (OÜ Sindi Vesi piirkonnajuht, tonu@sindivesi.ee); teisipäev, 12. juuli 2022 kl 11:52.
13. side: Telia Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36544217; koostatud 07.06.2022.
14. elekter: Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused 413394; koostatud: 27.06.2022.

2. 7 Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Niidukalda kinnistu detailplaneeringu ala suurus on 20798 m² . Planeeritav Niidukalda kinnistu (**73001:001:0575** maatulundusmaa 100%) asub Tori vallas Eametsa külas, Niida ja Võilille tee ääres ja on lisaks valla teedele ümbritsetud elamumaa ja tootmismaa ja jäätmekäitlusmaa kinnistute ning Sauga jõega. Idas asub enne arendust käigust eemaldatav septik jõeni ulatuva krundiga, kagunurgaga külgneb säilitatava pumppla (puurkaevu) krunt. Põhjas möödub krundist Niida tee, mida planeeritava alaga ühendab 2 põiktänavat: Võilille tee ja hetkel nimetu Niida põiktn. Niidukalda kinnistu naaberkinnistud on päripäeva lugedes Võilille tee 7 (73001:001:0616 jäätmekäitlusmaa 100%); Võilille tee (73001:001:0611 transpordimaa 100%); Võilille tee 2 (73001:001:0613 tootmismaa 100%); Niida tee (73001:001:0576 transpordimaa 100%); Kannikese põik 9 (73001:001:0524 elamumaa 100%); Kannikese põik 10 (73001:001:0525 elamumaa 100%); Kannikese põik 8 (73001:001:0526 elamumaa 100%); Kannikese põik 6 (73001:001:0527 elamumaa 100%); Kannikese tee 1 (73001:001:0508 elamumaa 100%); Kannikese tee 3 (73001:001:0510 elamumaa 100%); Kannikese tee 5 (73001:001:0512 elamumaa 100%); Sauga jõgi V2 (80901:001:0370).

2. 8 Olemasoleva olukorra analüüs

Piirkond on üldplaneeringuga ette nähtud elamualaks ja käesolevalt toimubki samaaegselt ka planeeringuala naaberkinnistute arendamine elamualadena, enamasti krundikaupa. Planeeritav ala asub Eametsa küla põhjaosas, ca 70-eramulise



IME arhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korteribi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	7/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

madalhõreda „kobara“ keskosas, Sauga jõe kaldal ja kujutab endast väikese, praeguseks lammutatud Niidukalda talu krunti. Üle jõe viib siit ka amortiseerunud kerg-rippsild, mille asenduse üldplaneering kõrvalkrundile, olemasoleva kõrgepingekaabli kanti kavandab. Tallinn - Ikla maantee on Niida teed mööda ca 0,9 km, tanklani 1,5 km. Pärnu lennuväli jääb planeeringualast ca 2,8 km kaugusele, Eametsa keskus, Nurme küla ja Sauga alevik 2-3 km. Lähimad bussipeatused on Niitjõe 0,8 km, Lepplaane 2 km ja üle jõe (tulevane sild?) 0,2 km.

2.9 Vaatelisus

Kontaktvööndist lõunas on sadakond hektarit metsatukka. Ka jõeäär ja naabruse krundid on mõnekümne protsendi ulatuses looduslikult kõrghaljastatud /võsane. Keskse talukoha- aseme pärandiks on põhja-(/jõe-)poolne aastakümnete-vanune kuuskedeviirg. Planeeringuala on käesolevalt aastakümnete-vanuse kõrgema haljastusega, kümnemeetrise jõeäärekallakuga rohumaa. Väärtuslikuma vaate naaberkalda arhitektuurile pakub elektrikaabli trass alast idas.

2.10 Elukeskkond

Looduslik keskkond

Elukeskkond on väikeelamute püstitamiseks igati sobiv. Piirkonda on varasemate arenduste tõttu planeeritud kõik olulisemad insenervõrgud. Hoonestamata alad on haljastatud, hoonestatud kruntidel on rajatud uus sh kõrghaljastus. Linna ruumiline lähedus tagab elanikele linnateenuste kättesaadavuse. Üldplaneeringu põhimõtete järkjärguline rakendamine peaks edendama ka jõeäärt puhkealana, nt sild avalikul naaberkrundil. Looduslikud erisused puuduvad.

Õhu saaste

Õhu saaste peamiseks allikaks planeeritaval alal on mõõdukas liiklus Niida teel. Lähedal asuva lennuvälja ja motokrossiraja, samuti Tallinn-Ikla maantee mõju jääb kasutuseintensiivsust ja objektide kaugust arvestades teoreetiliseks.

Müra

Kohaliku iseloomuga liikluse tihedus Niida teel on väike, Tallinna mnt-l kaugem, ning ei põhjusta planeeringualal olulist müra. Tulevikus võib liiklus pisut kasvada, kuid see jääb ikkagi tasemele, mis on elamualadele tavapäraselt iseloomulik. Lennujaamamüra jääb kauguse tõttu madalaks.

2.11 Maakasutus ja hoonestus

MAAKASUTUS

Niidukalda kinnistu maakasutuse sihtotstarve on hetkel maatulundusmaa.

HOONESTUS

Planeeritaval krundil ol-ol hoonestus puudub (vana talu on lammutatud).

2.12 Geoloogilise uuringu kokkuvõte

OÜ Geoengineering koostatud geoloogiline uuring (vt DP Tori Eametsa Niidukalda - 3 GEOLOOGILINEUURING.asice : Niidukalda_0706_2.doc ütleb järgmist:

1. „Tänav ja rajatavad hooned on Sauga jõe terrassil kõrgusmärgil +10 m. Veepiirist 50m kaugusel algab kalda nõlv, mille kalle esimesel 15 m on 8° ja edasi veepiirini 13°. Nõlva kogukalle on 12°. See peaks tagama nõlva rahuldava käitumise, kuna kõikide toimunud maalihete puhul oli nõlva kalle 16° (16 ... 20°).“
2. „Alale rajatakse 1 ... 2 korruselised eramud. Need võib rajada plaat - või madalvundamendile. Surve vundamendi talle all peab jääme alla 100 kN/m².“
3. „Arvutustulemused näitavad, et arvutusliku nihketugevuse 17 kPa juures on nõlva püsivus tagatud ja ka lisakoormumus 10 kN/m² ei vähenda nõlva püsivust. Soovitav on säilitada nõlva olemasolev kuju. Nõlval olevaid puid maha võtta ei tohi ja jõeale ligipääs on soovitatav luua puutreppidega, harvendades ainult võsa.“

3 ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

3.1. Maakasutus

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritavad kinnistud väikeelamumaa juhtotstarbega. Kruntide lubatud minimaalne suurus on 1200m².

3.2. Servituudid

Seoses küla reoveeseptiku sulgemisega kaob käesolevaga ka selle 50-m raadiusega servituut. Krundi 0 nurgas asub elektriliini 2 m raadiusega servituut. Naaberkrundile Võilille tee 7 (73001:001:0616 jäätmekäitlusmaa 100%) luuakse krundi planeeritava krundi kasuks järgm servituudid: autoga juurdepääsutee, madalpingekaablid (krundi 0 tugevvool ja tänavavalgustus), sidetrass.

3.3. Piirkonna arengu üldtingimused

Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on kontaktala kinnistute juhtotstarve väikeelamumaa. Piirkond on ette nähtud välja arendada väikeelamutega hoonestatud elamualana.

3.4. Muudatuste mõju külaruumis

Kruntide planeeritav ehitusõigus on piirkonnale iseloomulik ja vastab üldplaneeringus ettenähtule.

4 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.

Käesolev planeering on koostatud üldplaneeringu kohasena, tehakse ettepanek määrata planeeritavatele elamumaa kruntidele üldplaneeringukohane ehitusõigus.

4.2 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.

Planeeringuga nähakse ette esialgu 10 elamumaa ja ühe transpordimaa kinnistu moodustamine. Lõunapoolseim elamukrunt (nr 10) on ette nähtud tulevikus liita kõrvalasuva Kannikese põik 9 krundiga (k.-t. 73001:001:0524).

4.3 KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalne ehitisealune pind, võimalik hoonete paigutamise ala (hoonestusala), lubatud hoonete arv, hoonete lubatud korruselisus ja suurim kõrgus. Hoonete tegelik paiknemine, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetsete hoonete arhitektuur-ehituslike projektidega. Detailplaneeringuga määratav maksimaalne krundi täisehitus on 15%, krundil pos 5 10%. Hoonestusalast väljapoole, kuid mitte üle krundipiiri, võib kõiki ehituslikke kujanõudeid arvestades kokkuleppel naabriga, paigutada kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikehooneid ja hoone osi, mida ei arvestata hoonete ehitisealuse pinna arvutamisel (nt pinnasele rajatud terrassi, sissekäigu kohale paigutatava varikatuse ja katuseräästad laiusega kuni 1m, välistrepi või panduse) ja ilma suletud ruumita varjualuse ehitisealuse pinnaga kuni 60m². Krundi hoonestuse ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõik kinnistule ehitatavad hooned ja kuni 20m² väikehooned. Kõigi planeeritavate kruntide võimsusnäitajad ja ehitusõigus on krunthaaval kirjeldatud jooniste osas põhijoonisel.

5 ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Eametsa külas on esindatud kõikmõeldavad ehituslaadid ja stiilid. Planeeritavate kruntide hoonestusalade vahetus läheduses esineb peamiselt ühe-kahekorruselist, moodsamat viilkatusega eramuarhitektuuri, Võilille teel ka funk maja. Enamik krunte on suured võrreldes kõrval olevate elamumaa kruntidega ja üldplaneeringu kohase minimaalse krundi suurusega. Kruntide perimeetreile nähakse ette võimalus kõrghaljastuseks ja hekkideks. Sellest lähtuvalt ei anta planeeringuga täiendavaid piiravaid arhitektuurseid nõudeid. Kõigi planeeritavate kruntide arhitektuursed tingimused on krunthaaval kirjeldatud jooniste osas põhijoonisel.

5.1 Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus

Eesmärk on jätkata ümbruses ainsat madalhõredat hoonestuslaadi, mis koondub v.a. pos 0 (Võilille teel asuv) krunt, ol-ol Niida talu kinnistu keskse põiktäna äärde, mille pöörde äärde rajatakse ka paarismaja.

- olemasolev krundijaotus ja olemasolevad servituudid: Septiku 50 m raadiusega servituut (73001:001:0616) käesoleva planeeringu elluviimise alusena kaob. Pumbajaama (puurkaevu) 30 m raadiusega servituut jääb naaberkrundile (73001:001:0613). Säilib vee- ja kanalisatsioonivarustaja poolt vajadusel rekonstrueeritav kanalisatsiooni ülepumpla kergliiklusteel kruntide pos 1 ja pos 9 vahel (kuja raadius 10 m).
- planeeritud krundijaotus, kruntide orienteeruv pindala: 10 krunti ühtlase jaotusega. Kesksel krundil – Niida tee põiktäna pöördel - domineerib paarismaja. Selle ette, kruntide 0, 1 lõunaküljele on vallavalitsuse poolt kaalumisel avalik ala kergliikluspäasuga Niida põiktänavalt Võilille tänavale, mille otsa näeb näeb kehtiv üldplaneering ette ka kergliiklussilla.

5.2 Linnaehituslikud nõuded ehitistele

- krundi hoonestusalade määramise põhimõtted,
- Hoonestus moodustatakse ol-ol-te põiktänavate äärde analoogiliselt ümbritsevaga: kuni kahekorruselised elamud, mille siseruumide-mahud ei endu nõ tänavajoonest (7 m krundi piirist, põhjapoolsete kruntide ülemistel ja osaliselt ka alumistel korrustel 3,5



IME arhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	12/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

meetrit krundi piirist, lõunapoolsete kruntide ülemistel ja osaliselt ka alumistel korrustel 3-5 meetrit krundi piirist, et oleks tagatud parkimisvõimalused majade ees). Veel piiravad ehitusala tuletõkkekujud (4 m krundi piirist), privaatsuse tagamine, eripäraste plaanigeomeetria loogika, tehnik. servituudid ja osaliselt haljastus.

- kujud,

Tuletõkkekuja laius on 4 meetrit krundi piirist. Kõrgepingekaabli kuja 2 meetrit teljest. Kanalisatsiooni ülepumpla kuja raadius 10 m.

5.3 Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Iga planeeritava krundi (10 tk) sihtotstarve on elamumaa 100%.

- hoonete suurim lubatud arv krundil:

Vastavalt üldplaneeringule on hoonete suurim lubatud arv igal krundil 3: elamu ja kuni 2 abihoonet. V. a. suurim krunt (pos 5), kus on hoonete suurim lubatud arv 4: elamu ja kuni 3 abihoonet.

- hoonete suurim lubatud ehitistealune pindala:

Vastavalt üldplaneeringule on hoonete suurim lubatud ehitistealune pindala krunditi 180-400 m². Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele hoonestusalasasse kui väljapool hoonestusala ehitada kuni kaks kuni 20 m² ehitistealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoone (nt jalgrataste varjualune, grillmaja jms). Kindlasti peab jälgima tuleohutust ja kokku leppima naabriga soovides ehitada krundi piirile lähemale kui 4m. Ühtegi ehitist ei ole lubatud püstitada jõe ehituskeeluvööndisse.

- hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja või parapeti absoluutkõrgusena) või kõrguste vahemik:

eluhooned 9 m (kuni 2 korrust), abihooned 5 m (kuni 1 korrust).

5.4 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Vastavalt Sauga valla üldplaneeringule: „Järgida tuleb paikkonnas juba välja kujunenud traditsioonilisi ehitustingimusi: ehitusmahtusid, katusekaldeid ja - tüüpe, korruselisust, ehitusmaterjale jne. Uued hooned tuleb sobitada olemasolevasse hoonestusse, võttes arvesse olemasolevate hoonete suurust ja kõrgust.“



IME arhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	13/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

- hoonete korruselisus: 1-2
 - olemasolevate ehitiste mahu, vormi ja kujunduse lubatud muutused ja nende ulatus, olemasolevad ehitised puuduvad
 - katusekalle või selle vahemik: Niida põiktänaval 15-50 kraadi, Võilille tn 0-50 kraadi.
 - katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjal, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele:
- mitte kavandada katmata ümarpalgist maju;
muu kruntide ehitusõigus ja linnaehituslikud ning arhitektuursed nõuded on antud tabelina, kruntide kaupa: vt põhijoonis.

5.5 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted:

Käesoleva planeeringuga kontaktala liiklust ei muudeta, v.a. krundi 0 sissepääs, kuhu rajatakse tolmuva kattega sissesõidutee.

Planeeritav Niidukalda kinnistu paikneb vallale kuuluva Niida tee 10m teekaitsevööndis. Planeeringuala Niida tee sisse- ja väljasõidul on lubatud kõik pöördesuunad. Väljasõidule paigaldatakse liiklusmärk 221 „Anna teed!“ Planeeringuala sees on lubatud kõik pöördesuunad. Sissesõitude ja parkimisalade asukohad joonisel on soovituslikud, need täpsustatakse arhitektuursete projektidega.

JUURDEPÄÄSUD

Mahasõidud kaetakse Niida tee teekattelt kuni krundipiirini tolmuva kattega.

PARKIMINE

Parkimine on lahendatud oma krundil. Hoonestus ja krundisisene liiklus lahendada ehitusprojektiga selliselt, et igale krundile mahub eluhoone ette parkima vähemalt 2 autot. Põhijoonise lahenduses on loodud võimalus sõita maja kõrvale. Liiklusjoonisel näidatud krundisisene parkimislahendus on tinglik. Arhitektuurse projekti eelprojekti staadiumi asendiplaani lahendusega võib parkimiskohtade arvu suurendada ja parkimisala laiendada. Tänavalaaius võimaldab lisakohti ka transpordimaal.

TÄNAVA EHITUSLIK LAHENDUS

Niida tee on Niidukalda kinnistu äärsel lõigul vähemalt 5 m laiuse asfaltkattega kohalik 1 + 1 sõidurajaga tee. Planeeringualale kavandatud Niida põiktänav säilib ol-ol kontuures. eeldatavalt asfaltkattega sama konstruktsiooniga. Kergliiklustee katteks nähakse ette kivipuru või (betoon)kivisillutis.

- tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused: autoteest tänava laius haljasribaga on 10-11 m, millest autotee ühtlaselt 4,5 m, ja kahel pool muru. Rajatava kergliiklusteelõigu laius on 2 meetrit, meetrilaiuse mururibaga kahel pool.

- tee maa-alad, kus on lubatud väikeehitised ja ajutised ehitised ning nõuded neile ehitistele – puuduvad.

- krundile pääsu asukoht ja/või piiri osa kust ei tohi rajada väljasõite: Kruntidele pääsud on paigutatud krundide nurkadesse, reeglina võimalusega parkida sõiduk hoone kõrvale. Lisasissesõitudele reeglina piiranguid pole - lubatud kogu tänavajoonte ulatuses - , v-a tänava pöördekohta ümber.

- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukiliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, invanõuded): planeeritav Niida põiktn, nagu ka ol-ol Võilille tee, on lihtsad, ol-ol, kahesuunalised, ca 4,5 m laiused tupiktänavad ümberpööramiseks, kergliiklusteedeta. Kergliiklustee rajatakse Niida põiktänav ja Võilille tee, kruntide pos 0 + 1 ja 9 vahele.

- liiklusrajatised (sillad, estakaadid, viaduktid, tunnelid):

Liiklusrajatised krundil puuduvad, nii Sauga kui ka Tori valla üldplaneering näevad aga ette kergsilla rajamise kirdes asuvale naaberkrundile, pääsuga Võilille teelt.

- eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad:

krundil asuv Niida tee põiktänav ja krundile 0 viiv sissesõit Võilille tänavalt (Võilille tee 7).

Kergliiklustee Niida põiktänav Võilille tee, kruntide 0 + 1 ja 9 vahel.

5.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

Säilitatav, linnaliselt väärtuslik ja muu haljastus

Planeeritava kinnistu loodeossa jääb pärandkooslus (Sauga jäe äärne puisniit), mis tuleb säilitada ol-ol-ga sarnases mahus.

Vahetult hoonestuse alla jääv kõrghaljastus likvideeritakse. Kui krundil leidub väärtuslikku kõrghaljastust, siis on mõistlik hoonestuse kavandamisel püüda seda säilitada. Peale ehitust ja maakütte paigaldust kruntide haljastus taastatakse. Planeeringu haljastusjoonisel näidatud haljastuse lahendus on illustreeriv.

Kõrg- ja madalhaljastuse rajamine

Privaatsuse suurendamiseks võib eraldi projekti alusel istutada krundi piiridele puid ja põõsaid. Kruntidel, kus leidub metsastuma hakanud alasid, tasub krundi haljastuse rajamisel seda ära kasutada ja sobitada rajatav haljastus pargistatud olemasolevaga. Haljastus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaani joonisega või eraldi haljastusprojektiga.

Tänavamaa vähene kõrghaljastus, v-a soovi korral võilille teel ja Niida tee poolisel laiemal lõigul, langetatakse, võsa ja põõsad juuritakse. Teekatetest vabad pinnad haljastatakse muru- vm allameetri-taimestiku-pindadena.

Kruntide piirded

Üldplaneeringu kohaselt võivad piirded puududa või olla kuni 1.5m kõrgused. Piirded lahendada arhitektuurse projektiga lähtuvalt hoonestuse arhitektuursest lahendusest ja ümbruskonna laadist. Tänavapiirete rajamisel tuleb arvestada ka naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistutevahelised piirded on puitaedade vm arhitektuursetes projektis kavandatud materjali, paigutuse ja kujundusega. Jõekallas peab olema jalgsi vabalt läbitav. Nii tänava kui kruntide vahelised piirded võivad olla rajatud hekkidena või haljastaradena.

- Vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademeвете ärajuhtimine), Ol-ol kraavidest krundipiiridel piisab, et sademeveed imbuks pinnasesse. Kraave võib rajada ka iga krundi piiri-/perifeeriaalale.

6 NÕUDED TEHNOVÕRKUDELE

6.1 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

OLEMASOLEV OLUKORD

Niidukalda krundi kagunurga läheduses on välja ehitatud / lähiajal valmimas vee, kanalisatsiooni, side ja madalpinge kaugtrassidega liitumise võimalused. Küte ja ventilatsioon/jahutus lahendada lokaalsena. Osaline tänavavalgustus on rajatud vaid külgnevale Võilille tänavale. Heitvete ärajuhtimine toimub keskmises seisus, olemasoleva maaparandussüsteemi läbi kruntide piiridel. Võilille tänava servadesse on osaliselt rajatud drenaaž. Gaasivarustus puudub.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et trasside edasisel projekteerimisel võetakse trasside kujade määramisel aluseks EVS 843:2016 (Linnatänavad) nõuded.

Ümbruskonna tehnorajatise (trafopunktid vm) on vajadusel võimalik ette näha nt planeeritavast alast idas Võilille tee 7 krundil.

VEEVARUSTUS

Kinnistud varustatakse veega Tori valla territooriumil vee- ja kanalisatsiooniteenust pakkuva vee-ettevõtja ühisveevärgist. Liitumine tehakse üle Niida tee asuva krundi Pajulille tee 2 krundi ees transpordimaal kulgevalt veetorustikult (tehnovõrkude koondplaan: kaev KK-18). Ühendus tehakse Pe De 63 keevisliitega. Vahetult enne liitumiskaevu paigaldatakse kontroll- ja rahustikaev. Planeeringuala ühendustorustik paigaldatakse transpordimaale. Tänavatorustikku pikendatakse kogu Niidukalda planeeringualale. Võilille tee äärsele krundile (pos 0) pikendatakse mööda loodavat kergliiklusteed kanalisatsiooni ülepumplani viivat trassi. Kõigi planeeritavate kinnistute veeühenduste rajamiseks on planeeritud kinnistu piirile maakraaniga lõppev väljavõte. Maakraanidest edasi ehitatakse kinnistusesised torustikud, mis lõpevad kavandatavas elamus köetavas ruumis veemõõtjaga. Edaspidisel kinnistu veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist: EVS 847-3:2003 „Ühisveevärk. Osa 3: Veevärgi projekteerimine“, EVS 835:2003 „Kinnistu veevärgi projekteerimine“ ja heast ehitustavast. Kinnistud peavad olema varustatud veemõõdusõlmega. Veetorustiku

rajamissügavus toru peale peab olema vähemalt 1.50m planeeritavast maapinnast. Sisendtorustikud varustada magistraaltrassist kuni maakraanini signaalkaabliga. Joogivee jaotustorustik rajatakse polüetüleenitorudega (rõhuklass PN10). Torustiku läbimõõtude määramisel tuleb lähtuda arvutuslikust vooluhulgast. Sisendtorustiku materjal peab olema veevarustuse plasttoru PE, PN10, minimaalne läbimõõt De32. Veetorustike rajamissügavus minimaalselt 1.50m maapinnast toru peale. Sisendtorustikult ei tohi teha ühtegi mahavõtet. Kinnistu veemõõdusõlm peab olema projekteeritud ja paigaldatud vastavalt SV veemõõdusõlmede paigaldamise eeskirjale. Lubatud minimaalse suurusega veearvesti on $D_n 20 Q_n = 2,5 \text{ m}^3/\text{h}$. Veearvesti täpse läbimõõdu määrab projekteerija. Veemõõdusõlme paigaldab kinnistu omanik ja veearvesti vee-ettevõtja. Kogu kinnistu veevarustus rajatakse pärast peaveemõõdusõlme.

REOVEE KANALISATSIOON

Tori valla territooriumil vee- ja kanalisatsiooniteenust pakkuva vee-ettevõtja kanalisatsioonitrassiga ühinemise liitumiskaevuks on ette nähtud kanalisatsioonikaev Võilille tee ääres. Planeeringuala kruntide olmereoveed kanaliseeritakse isevoolse süsteemiga ja juhitakse Võilille tn 7 krundile, kuhu on ette nähtud survekanalisatsiooni pumpla. Pumplast liitumiskaevuni Võilille tn-l juhitakse olmereovesi survekanalisatsioonitorustikuga. Vahetult enne liitumiskaevu paigaldatakse kontroll- ja rahustikaev. Niidukalda planeeringuala survekanalisatsioon paigaldatakse Niidukalda transpordimaale Niida tee ääres. Sisendtorustiku materjal on reoveekanalisatsiooni plasttoru PVC, minimaalse läbimõõduga De110, liiklusalal SN8. Torustiku täpse läbimõõdu määrab projekteerija. Torustiku kalded peavad tagama reovee isepuhastuskiiruse torustikus. Torustikul kasutatavad plastkaevud peavad olema varustatud voolurennidega. Kaevu sisendil ülesvoolu võib kasutada ainult ühte maksimaalselt 45°-st põlve. Ülejäänud suunamuutuste korral peab kasutama kaevu. Kanalisatsiooni on lubatud juhtida ainult olmereovett, mis vastab Tori Vallas kehtivale Sindi Vee ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirja nõuetele.

SADEMEVETE ÄRA JUHTIMINE, DRENAAZ JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Sademevete kanalisatsioon piirkonnas puudub. Planeeringuala reljeef on kerge, suureneva kaldega ca 10,5 m jõe suunas. Planeeringuala servades on iseloomulikud kraavid jõeni. Sademevee ära juhtimiseks on kavandatud kraavide süsteem, mis juhib pinnavee planeeritud pinnase loomulikke kaldeid mööda Sauga jõe. Kraavistiku kogupikkus on ca 200m. Kõik truubid vajadusel plasttorudest min D=300mm, lang min 0.001. Planeeritava maapinna kõrgusmärgid hoone sokli perimeetril on soovitatav planeerida ca 0.20m ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemad. Hoonete ± 0.000 täpsustada ehitusprojektiga arvestades ca 0.3m soklit ümbritsevast keskmisest maapinnast kõrgemale. Hoonete kõrgused arvestada planeeritavast maapinnast. Hoonete katustelt kogutud hetkelise liigvee vastuvõtmiseks tuleb kruntidele ette näha maa-alused veekogumismahutid või infiltratsioonikassetid kui pinnaseolud seda võimaldavad. Sademeveed, mida ei õnnestu kruntide pinnasesse immutada juhitakse krundi piiridele kujundatavate nõvadega tänava maale. Tänavamaale juhitud sademeveed juhitakse tänava äärsete nõvadega sademevee restkaevudesse või kraavidesse. Teekatetelt juhitakse sademeveed teekatte kalletega teineteisepool asuvatesse nõvadesse. Teede aluse liigse pinnasevee ärajuhtimiseks on planeeritud drenaažisüsteem tee mõlemas servas, mis juhitakse tee äärsesse/otsa kraavi. Joonisel antud sademevee äravoolu kõrgusmärgid on indikatiivsed ja vajavad täpsustamist edasise projekteerimise jkäigus. Samakõrgusjoonte vahe taristujoonisel on 0.5m. Juhul kui tänavaäärse süvistatava kraavi uued kõrgusmärgid võimaldavad, tuleb äravoolu ja drenaaži kõrgusmärke korrigeerida allapoole. Ülesõitude alla jäävad kraavilõigud truubistatakse. Truubi põhjale antakse kalle 1%, truubi otsad kindlustakse. Joonistel näidatud kruntide juurdepääsude asukohad ja laiused täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise etapil.

GAASIVARUSTUS

Gaasitrassi piirkonnas välja ehitatud ei ole. Gaasitrassi planeerida ei kavatseta.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritaval Niidukalda kinnistul elektriühendust ei ole. Olemasolev madalpinge õhuliini üle jõe lammutatakse. Niida I etapiga loodud alajaamast (Kannikese:(Pärnu M)



IME arhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	19/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

komplektalajaam) on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid planeeritava krundi lõunapiirini. Objektide elektrivarustuseks on kinnistute piiridele ette nähtud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Mitmekohalised liitumiskilbid on paigutatud kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid on vabalt juurde pääsetavad ja alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist elamuni on planeeritud maakaabliga. Kõik maakaablid paigaldatakse transpordimaale. Planeeringuala sisemise ühendustee äärde on kavandatud eraldi 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor – kruntide toitekaablile ja tänavavalgustuse toitele.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, eraldi katastriüksusi ei moodustata. Detailplaneerimise projektiga määratakse ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. (Vt ka p 7. Piirangud: Servituudid.)

TÄNAVAVALGUSTUS

Niida põiktänav maa-alale on planeeritud madalpinge trassikoridor valgustimastide toitele. Mastide asukohad taristujoonisel on illustratiivsed. Valgustite paigutus täpsustatakse tänavaprojektiga arvestades ka valgustite tehnilisi näitajaid.

SOOJUSVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse krundi või hoone põhiselt lokaal või kohtküttena. Maasoojuspumba torustiku võib krundil paigutada vabalt paigutatud alale, kuid mitte lähemale krundipiiridele, krundil rööbiti kulgevatele trassidele ja hoonetele kui 2m. Maakütte lahendamisel puurkaevus arvestada, et maakütte puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10m peab mahtuma oma kinnistule, vastasel korral tuleb kaitsevööndi ulatuses seada naabri kinnistule servituut.

SIDEVARUSTUS

Niida teel kulgeb side maakaabel. Planeeringus on ette nähtud trassikoridor perspektiivsele sidekanalisatsioonile Niida põiktänav ja Võilille tee sihtidel. Sidetorustiku paigaldamine tänav ehituse käigus tagab tulevikuks võimaluse kaablipõhiseks liitumiseks.



IME arhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	20/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

VÄLISVALGUSTUS

Krundi välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaaniga. Arvestada tuleb sissesõiduteed markeeriva valgustusega. Soovitav on anda arhitektuurse projektiga fassaadide ja haljastuse valgustuse lahendus. Krundi välisvalgustus ei tohi teelisi pimestada ega häirida.



IME arhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	21/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

7 PIIRANGUD

SERVITUUDID

Seoses küla reoveeseptiku sulgemisega kaob käesolevaga ka selle 50-m raadiusega servituut. Säilib vee- ja kanalisatsioonivarustaja poolt vajadusel rekonstrueeritav kanalisatsiooni ülepumpla kergliiklusteel kruntide pos 1 ja pos 9 vahel (kuja raadius 10 m).

Planeeritava krundi kasuks (peamiselt rajatava krundi 0 teeninduseks) rajatakse Võilille tee 7 krundile järgm servituudid:

1. sademeveekanalisatsioon (teeäärne drenaaž),
2. madalpingekaablid 10 ja 0,4 kV (krundile 0 ja tänavavalgustusele),
3. sissesõidutee (krundile 0),
4. sidekaabel (krundile 0).

Kogu Niida põiktäna elektrivarustuse toomiseks ol-ol Kannikese alajaamast nähakse ette servituut projekteeritava täna otsast Niida tee põhjaküljel paikneva ol-ol trassi sihil.

TEHNOVÕRKUDE KAITSEVÕÖNDID

Trasside kaitsevööndid vastavalt tehnilistele normidele. Planeeringu koostamisel on arvestatud, et ka trasside edasisel projekteerimisel võetakse trasside kujade määramisel aluseks EVS 843:2016 (Linnatänavad) nõuded. Maakütte lahendamisel puurkaevus arvestada, et maakütte puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10m peab mahtuma oma kinnistule, vastasel korral tuleb kaitsevööndi ulatuses seada naabri kinnistule servituut. Krundi 0 nurgas asub elektriliini 2 m raadiusega servituut.

TEEDE KAITSEVÕÖNID

Vallale kuuluva Niida tee teekaitsevööndi ulatus on 10m tee äärmise sõiduraja teljest.

GEODEETILISED MÄRGID

Kinnistul geodeetilisi märke ei ole.

LOODUSKAITSE

Planeeringualal ja kuni 50m kaugusel planeeringualast looduskaitsealuseid objekte ei ole.

ETTEPANEKUD MAA-ALADE JA OBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS VÕI KAITSEREŽIIMI LÕPETAMISEKS

-

RIIGIKAITSELISED MAA-ALAD JA OBJEKTID

-

MUUD SEADUSTEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Sauga jõe kaldavöönd on vastavalt seadusele ja geoloogilisele uuringule 50 m.

SAMALE MAA-ALALE VAREM KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD, MIS MUUTUVAD TÄIELIKULT VÕI OSALISELT KEHTETUKS KOOSTATAVA DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEL

-

KEHTESTATUD ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD

-

MAAKASUTUSE JA EHITAMISE ERINÕUDED KAITSEALADEL JA KAITSEALUSTEL OBJEKTIDEL NING MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALADEL

- looduskaitsealade ja looduse kaitstavate üksikobjektide loetelu, iga objekti registri number, kaitsevööndi ulatus, viide kaitse-eeskirjadele või muule kasutamistingimusi kehtestavatele dokumendile: -.
- muinsuskaitseobjektide loetelu, iga objekti registri number, kaitsevööndi ulatus ja viide põhimäärusele, kaitsekohustuse teatistele või muule kasutamistingimusi kehtestavatele dokumendile, arheoloogiliste uuringute vajadus: -.
- miljööväärusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine: -.
- muud kaitsealad ja kaitsealused objektid koos viitega seadusandlikele aktidele ja nende kasutamistingimusi kehtestavatele dokumentidele: -.
- ettepanekud kaitse-eeskirjade, põhimääruste ja muude kasutamistingimuste täpsustamiseks või muutmiseks: -.

8 TULEOHUTUSE TAGAMINE

NORMATIIVNE BAAS

“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. (30.03.2017 SM määrus nr. 17).

EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

EHITUSÕIGUSEGA REGULEERITAVAD TULEOHUTUSABINÕUD

Naaberkinnistute hooned jäävad planeeritavate kruntide hoonestusaladest kõik kaugemale kui 8m. Planeeritavate kruntide hoonestusalad on üksteisest vähemalt 8m kaugusel.

EVS 812-7:2018 punkti 9.1.5 kohaselt võib samal kinnistul paiknevaid eraldiseisvaid hooned lugeda üheks hooneks, kui need kuuluvad samasse tuleohutusklassi ning summaarne hoonete kogupindala TP2 ja TP1 klassi hoonel ei ole suurem kui 800m². TP3 klassi hoonete puhul võib sellise hoonetekompleksi kogupindala olla maksimaalselt 400m². Planeeringuga on lubatud hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks TP3, mis aga ei takista TP2 või TP1 klassi hoonete projekteerimist, iseäranis juhul, kui need peaksid paiknema üksteisele lähemal kui 8m. Hoonete tulepüsivusklass ning hoonete sisemised ja omavahelised ehituslikud tuleohutusabinõud lahendatakse hoonete ehitusprojektidega.

KUSTUTUSVESI

Planeeringuala paikneb Eametsa küla tiheasustusala uues ja jõudsalt täienevas, kõige kirdepoolsemas hoonekobaras. Käesolevaga kavandatakse 10 pereelamumaa krundi rajamist. Sindi Vesi OÜ veetrassist ei ole võimalik hüdrantidele piisavat survet tagada. Niidukalda planeeringualale piisavas läheduses tulekustutusveevõtu kohad: minimaalselt (10l/s, 3h jooksul) 108 kuupmeetrise kustutusvee allikana kasutada üldplaneeringu kohaselt ol-ol hüdrante paakidega 30m³ lähedastel kruntidel Pajulille tee 7a ja Niida tee 36.

**9 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA
KAVANDATU ELLUVIIMISEKS JA VAJADUSE KORRAL EHITISTE
MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA
KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

Käesolev detailplaneering üldplaneeringut ei muuda ja seetõttu KSH eelhinnangut sellele koostatud ei ole.

10 KINNISTU JÄÄTMEKORRALDUS

Kinnistute jäätmekorraldus on reguleeritud Tori valla jäätmehoolduseeskirjaga. Iga omanik peab paigutama oma maatüki piiridesse prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama prügi vajaliku regulaarsusega äraveo.

11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579) ja Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a. Elamumaa sihtotstarve, hoonestusõigus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted jne tagavad eeldused planeeritavate kinnistute maa-ala ümberkujundamiseks ja kasutusele võtuks korrastatud ja turvalise elukeskkonnana. Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske, st oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuursel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteoriskide vähendamist konkreetselt. Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringelt. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Hea vaateväli elamute akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jne). Vajalik on piisav valgustus, hoov ja eesaed tuleb valgustada. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukse ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

12 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

12.1 PLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID

1. Kruntide moodustamine ja planeeritud servituutide seadmine
2. Liitumislepingute sõlmimine
3. Projekteerimine
4. Liitumislepingute sõlmimine
5. Niidukalda põiktäna ja Võilile tee taristu välja ehitamine
6. Taristu elementidele kasutuslubade hankimine
7. Niida tee ja Võilile tn ning nendel paikneva taristu üleandmine
8. Haljastuse rajamine
9. Hoonestuse rajamine
10. Kasutuslubade võtmine

12.2 KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA PLANEERITUD SERVITUUTIDE SEADMINE

Peale planeeringu kehtestamist pöördub arendaja Niidukalda kinnistu lahtikruntimise avaldusega Tori vallavalitsusse. Lahti kruntimine viiakse läbi vallavalitsuse korralduse alusel litsentseeritud geodeesiafirma poolt. Tuleb jälgida, et Maakatastris kolmele moodustatavale kinnistule seatakse planeeritud servituudid.

12.3 LIITUMISLEPINGUTE SÕLMIMINE

VEE- JA KANALISATSIOONI LIITUMINE

Ühenduste tegemine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikega toimub pärast Tori valla territooriumil vee- ja kanalisatsiooniteenust pakkuva vee-ettevõtjaga liitumislepingute sõlmimist. Enne ehitustööde alustamist esitada Tori Vallavalitsusele tööde alustamise teatis ja ehitustööde järgselt tellida geodeesiafirmast teostusjoonised teostatud ehitustööde mõõdistamiseks kinnistul. Teostusjoonised esitada vee-ettevõtjale ja sõlmida veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise leping.

ELEKTRILIITUMINE

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

12.4 PROJEKTEERIMINE

Projekteeritakse Niidukalda põiktänava ja kogu seonduv planeeringuala taristu.

Planeeringu kehtestamisega omandavad krundid ehitusõiguse, mis võimaldab projekteerida ja ehitada igale elamumaa krundile ühe pereelamu ja kuni 2 (ühel krundil 3) kõrvalhoonet. Ehituslubade taotlemiseks tuleb esitada Tori vallavalitsusele läbi elektroonse Ehitusregistri kavandatavate ehitiste ehitusprojektid. Ehitada võib vastavalt ehitusloale.

Veevarustus- ja kanalisatsioonitorustiku haldaja Sindi Vesi OÜ esindaja sõnul on kirdes asuval naaberkrundil (Võilille tee 7) asuva, olemasoleva reoveepuhasti käesolev planeeringu aluseks oleva likvideerimise aeg teadmata. Seni on võimalik kasutuseks kohandada olemasolevat torustikku. Tsentraalne vesi Sauga alevikust jõuab kohale lepingujärgselt hiljemalt aprill 2023. Võilille 2 veemaja (puurkaevu) kasutusele ei võeta, kuid lammutamise ja tamponeerimise aeg teadmata.

12.5 NIIDUKALDA PÕIKTÄNAVA JA KRUNDI NR 1 JA TARISTU VÄLJA EHITAMINE

Esimene ehitusetapina ehitab arendaja välja Niida põiktänava ja planeeringuala taristu.

Kogu planeeritud taristu valmimine annab võimaluse alustada hoonestuse rajamisega.

12.6 TARISTU ELEMENTIDELE KASUTUSLUBADE HANKIMINE

Kõigile valmisehitatud iseseisvalt kasutatavatele taristuosadele võetakse kasutusload.



IME arhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	28/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller

12.7 NIIDA PÕIKTÄNAVA JA VÕILILLE TEE PIKENDUSE JA NENDEL PAIKNEVA TARISTU ÜLEANDMINE

Peale Niida põiktänavaga ja Võilille tee pikenduse kogu taristu valmimist on arendajal võimalik valminud kasutuslubadega taristu Tori vallale üle anda. Sõltuvalt kokkulepetest võib see toimuda ka hiljem.

12.8 HALJASTUSE RAJAMINE

Planeeringuala haljastuse rajamisega on võimalik alustada peale taristu valmimist, aga see võib toimuda ka ajaliselt hiljem. Mida varem haljastuse rajamisega alustatakse, seda rohkem on see inimeste sissekolimise ajaks ilmet võtnud.

12.9 HOONESTUSE RAJAMINE

Peale tee ja trasside valmimist on võimalik alustada elamute ja kõrvalhoonete rajamisega. Hooned ehitatakse peale ehitusloa väljastamist vastavalt ehitusloa aluseks olnud projektile.

12.10 KASUTUSLUBADE VÕTMINE

Valminud ehitistele tuleb võtta kasutusload.

13 FOTOD KINNISTUST



Niida teelt Võilille tn-le



Niida tee



Niida teelt Niida põiktn-le



Niida põiktänava nurk



Niida põiktänava nurk



Niida põiktänavakurk



Niida põiktänavakurk



Kannikese tänavalt



Kannikese põiktänavalt

Seletuskirjakkoostaja : Ivari-Johannes-Mihkel Eller



IME arhitektuur OÜ
Kopli 88-32, Tallinn
info@korteritabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-2111
LK:	32/32
Vastutav spetsialist:	Ivari-Johannes-Mihkel Eller